



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

Índice

| | |
|--|----|
| 1. Modalidade e oportunidade da elaboração do Plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território | 3 |
| 2. Área de intervenção e enquadramento territorial | 4 |
| 3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projectos com incidência na área de intervenção do Plano | 4 |
| 3.1. Do Plano Director Municipal | |
| 3.2. Do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo | |
| 3.2.1. Do enquadramento aos eixos estratégicos | |
| 3.2.2. Do Modelo Territorial – sistemas estruturantes | |
| 3.2.3. Do Modelo Territorial – unidades territoriais | |
| 3.3. Do Programa de Acção Territorial - Zona Estratégica de Desenvolvimento Alenquer e Azambuja/Porta Norte de Lisboa | |
| 4. Enquadramento legal do Plano | 10 |
| 5. Objecto do Plano | 10 |
| 6. Objectivos do Plano | 10 |
| 7. Conteúdo material do Plano | 11 |
| 8. Conteúdo documental do Plano | 12 |
| 9. Fases e prazos para a elaboração do Plano | 13 |
| 10. Equipa Técnica do Plano | 14 |
| 11. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística | 14 |

Anexos

| | |
|---|----|
| Planta 1 – Localização extracto da Carta Militar n.º 376, 4.ª edição | 15 |
| Planta 2 – Situação existente | 15 |
| Planta 3 – Enquadramento com o PDM – Extracto da Planta de Ordenamento | 16 |
| Planta 4 – Enquadramento com o PDM – Extracto da Planta da Planta de Condicionamentos | 16 |
| Planta 5 – Ortofotomapa 2004 | 17 |



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

1. Modalidade e oportunidade da elaboração do Plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território

O concelho de Azambuja, nomeadamente na sua faixa sul, sofreu no passado recente, um impacto nada desprezível no seu tecido socioeconómico, subsequente ao encerramento e desmantelamento de unidades industriais de montagem automóvel. Contudo a atractividade e dinâmica desta faixa territorial, mantém-se intacta, como demonstram as recentes concretizações de diferentes áreas logísticas e na reestruturação do "processo de produção" da unidade industrial da SUGAL, Alimentos, SA, localizada em Azambuja.

A entrada em funcionamento de nova unidade logística e os novos investimentos anunciados, irão imprimir uma dinâmica económica, social e demográfica vigorosa no sul do concelho, de que resultará um saldo migratório positivo, cujas oscilações também estão relacionadas com estas dinâmicas. Pode-se nomear a implantação do Biotério promovido pela Fundação Champalimaud Fundação Calouste Gulbenkian e Universidade de Lisboa – propõe-se a criação de um pólo de promoção de investigação científica de excelência – e a instalação de um complexo nas antigas infraestruturas da Opel/Ford – constituído por duas unidades logísticas. Não importa determinar o deve/haver desta constatação, mas ao invés, registar a capacidade de regeneração e vitalidade desta faixa territorial.

Por estes motivos é espectável um incremento da procura de espaços para a implantação de unidades de menor dimensão e de produção de base tecnológica bem como de *produtos*, usos, equipamentos e funções complementares aos usos logísticos/industriais – turismo, hotelaria, habitação, ou ainda de recreio e de lazer - não disponibilizados pelo mercado, ou que existentes, se mostram obsoletos, inadequados e insuficientes face à previsível procura, podendo atingir-se nalguns casos situações de ruptura.

Apesar dos limites de intervenção do Plano de Pormenor da Quinta da Mina (PPQM), abrangerem espaços localizados fora da área industrial definida na Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal (PDM) contígua, denominada de Área Industrial de Azambuja/Vila Nova da Rainha, a zona alvo deste PP, localiza-se na sua envolvente directa. Trata-se de uma operação de alteração do uso do solo, onde se dará resposta a estas expectativas de modo a rematar e qualificar esta zona específica do tecido industrial e urbano. Este Plano dará continuidade formal e morfológica do Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quinta da Mina (PPPEQM) e permitirá a sua ligação aos aglomerados vizinhos a Casais de Baixo.

Este PP constitui uma oportunidade para o incremento da coesão e competitividade do concelho em geral e para este eixo urbano/industrial em particular dando resposta aos sinais de dinamismo dos diferentes operadores do mercado e ao aumento das carências identificadas. Prevê-se que sobre este venha a ter um impacto positivo no tecido sócio-económico, funcionando como factor de crescimento e desenvolvimento ao nível social, ambiental e económico, através do fomento de novas estruturas económicas, sustentadas por novos espaços de cariz turístico, cultural e de lazer, integrados numa área de fortes directrizes de sustentabilidade ao nível ambiental.



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

Nestes termos, o PPQM, será desenvolvido tomando por base os presentes "Termos de Referência", que definem os objectivos estratégicos da intervenção, as orientações programáticas e as metodologias a adoptar.

Assim, o presente PPQM encontra oportunidade de elaboração nos seguintes fundamentos:

- Criação de espaços para a implantação de turismo, hotelaria, habitação, ou ainda de recreio e de lazer - não disponibilizados pelo mercado, ou que existentes se mostram obsoletos, inadequados e insuficientes face à procura;
- Criação de espaços públicos de fruição, recreio e lazer interligados entre si, de modo a melhorar a qualidade da imagem da faixa territorial onde se insere;
- A necessidade de definir uma concepção urbana, definindo a rede viária estruturante (acessibilidades), a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, a estrutura ecológica, o sistema urbano de estacionamento e os espaços públicos de qualidade.

2. Área de intervenção e enquadramento territorial

O PPQM, tem uma área de intervenção de **327,638 ha**, que corresponde à soma da área de 32,2638 ha de parte do prédio inscrito e registado na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 389 (artigo matricial rústico 2 da secção B-B1 da freguesia de Vila Nova da Rainha), e 5,0000 ha do prédio inscrito e registado na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 123 (artigo matricial rústico 1 da secção B-B1 da freguesia de Vila Nova da Rainha). Os seus limites estão definidos nas peças desenhadas que constituem o anexo I a estes termos de referência e que deles fazem parte integrante e poderão genericamente ser definidos como:

- Norte: espaço florestal e mais distante a AE 1;
- Sul: área industrial existente e proposta e mais distante a EN 3;
- Nascente: área agrícola e aglomerados urbanos dispersos e
- Poente: espaço florestal (onde se desenvolve o PPPEQM) e mais distante o aglomerado urbano de Vila Nova da Rainha.

A área de intervenção está localizada na franja de espaço florestal que enquadra o eixo empresarial e logístico Carregado/Azambuja, apoiado na EN 3 e Linha de Caminho de Ferro do Norte, mais exactamente no eixo urbano/industrial Vila Nova da Rainha/Azambuja. Esta encontra-se em processo de qualificação e reconversão, tendencialmente para unidades de menor dimensão, para fins de produção de base tecnológica ou terciário superior mas que carece de oferta de funções complementares como sejam a hotelaria, a residência permanente, de curta duração e de arrendamento ou ainda o turismo, recreio e lazer.

A área a desenvolver insere-se numa coroa a norte do referido eixo urbano/industrial configurada por uma constelação de pequenos aglomerados urbanos implantados entre colinas, correspondendo a uma característica referida no próprio PDM: "o concelho compõe-se de uma rede mais ou menos extensa de pequenos lugares que, em vários casos, não excedem os 100 habitantes". Refira-se, ainda, o potencial do seu posicionamento como recurso de atracção turística, dada a proximidade e domínio panorâmico sobre a Lezíria do Tejo e do rio.

3. Enquadramento nos planos de gestão territorial e demais programas e projectos com incidência na área de intervenção



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

3.1. Do Plano Director Municipal

A Planta de Ordenamento do PDM localiza a área de intervenção do PPQM em espaços florestais, cujo uso do solo é disciplinado no artigo 24.º do seu regulamento. A Planta de Condicionantes não define qualquer restrição ou servidão de utilidade pública, à excepção do atravessamento de linha de alta tensão, direcção sul-sueste/nor-noroeste, na zona sudoeste da área de intervenção. Confronta a sudeste, ainda que parcialmente, com o aqueduto Tejo e com o adutor Castelo de Bode. De acordo com o despacho do Presidente da Câmara de 2007/02/27, sustentado no parecer da Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional de 200/01/10 e de parecer da Mestre de Direito Fernanda Paula Oliveira, o regime da Reserva Ecológica Nacional não se encontra em vigor neste município. Sendo, contudo, de salientar que de acordo com o artigo 42.º do DL n.º 166/2008 de 22/08, carecem de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e acções previstos no n.º 1 do artigo 20.º (entre as quais a construção) nas áreas identificadas no anexo III do mesmo diploma. Da análise dos critérios estipulados no referido anexo, verificou-se que a área de intervenção se encontra sujeito à referida autorização.

Para além do intervalo de tempo decorrido desde a sua publicação, 16 de Fevereiro de 1995, o PDM em processo de revisão, não apresenta princípios de planeamento e mecanismos adequados ao contexto de incerteza e às dinâmicas territoriais actuais.

3.2. Do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

3.2.1. Do enquadramento aos eixos estratégicos

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, PROTOVT (enviado para ratificação do Conselho de Ministros), constituirá o instrumento de gestão territorial orientador do PPQM.

A região do Oeste e Vale do Tejo "(...) encontra-se integrada na área de polarização funcional da Área Metropolitana de Lisboa, AML (...) e a proximidade e localização do OVT, relativamente à AML, representa uma disponibilidade de significativos recursos estratégicos (...)".¹ O quadro da análise prospectiva efectuada pelo PROTOVT deu origem aos cenários estruturantes para o horizonte de vinte anos. O Oeste e Vale do Tejo "(...) será um dos territórios mais qualificados, atractivos e produtivos do país combinando [nomeadamente] (...) recursos humanos, científicos e organizacionais qualificados, com as actividades (...) industriais, logísticas com elevado grau de inovação, tecnologia e conhecimento (...)".²

Nas opções estratégicas pretende-se designadamente "(...) desenvolver as aptidões para as actividades logísticas, principalmente no eixo Vila Franca/Cartaxo/Santarém, definindo os espaços, apoiando iniciativas e promovendo as infra-estruturas (...)".³ particularmente evidenciado no eixo estratégico 1 - ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização – cujo objectivo estratégico passa por "(...) apostar na qualificação territorial através do reforço de infra-estruturas de internacionalização, acolhendo actividades produtivas, logísticas e de serviços, e da afirmação de um leque de especializações regionais nas áreas do turismo (...), acolhimento empresarial (...)".⁴

¹ In PROT OVT, Versão para discussão pública, pg. 40

² Idem, pg 43

³ Ibidem, pg 47

⁴ Ibidem, pg 50



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

3.2.2. Do Modelo Territorial – sistemas estruturantes

“O Modelo Territorial, enquanto esquema global de ordenamento, traduz espacialmente as Opções Estratégicas de Base Territorial (OEBT) e orienta a reconfiguração espacial e funcional do Oeste e Vale do Tejo. O Modelo Territorial delineado, visa a consolidação interna do território, aproveitando as características e potencialidades específicas das subunidades que o compõem, no enquadramento das oportunidades globais identificadas pelo exercício de cenarização efectuada, e fomenta a sua afirmação externa, contextualizada numa trajectória de desenvolvimento positivo da grande região metropolitana de Lisboa onde se insere. Situando-se entre as Regiões Centro e Alentejo e a Área Metropolitana de Lisboa, o Oeste e Vale do Tejo é um território que beneficia de uma rede de infra-estruturas densa, acolhendo actividades produtivas, logísticas e de serviços assente numa rede solidária e competitiva de centros urbanos e pólos de actividade económica, e afirmando as especializações regionais no quadro de contextos mais alargados”⁵.

O Esquema do Modelo Territorial do OVT assenta em três sistemas estruturantes, sendo de realçar o sistema urbano e de competitividade “(...) suportado por um conjunto de centralidades articuladas em subsistemas urbanos que orientam, organizam e reforçam a rede urbana regional e por uma malha de áreas de localização empresarial que, aproveitando as dinâmicas instaladas e emergentes, promovem o desenvolvimento de actividades âncora fortemente mobilizadoras de recursos de conhecimento e de tecnologia avançada e com elevado potencial de internacionalização”⁶.

O Eixo de Conectividade com a AML onde se insere o PPQM, evidenciado no Sistema Urbano do Modelo Territorial do PROTOVT, afirma-se com o reforço das acessibilidades a Sul, com uma forte articulação com Lisboa, suportada em dois eixos rodo-ferroviários – A8/Linha do Oeste e A1/Linha do Norte. Este eixo acolhe, ao nível logístico-empresarial, a “Porta Norte da Área Metropolitana de Lisboa”, numa lógica de articulação próxima entre a plataforma logística da Castanheira do Ribatejo. Neste eixo “(...) sobressai a atractividade e a concentração de actividades económicas, na margem direita do Tejo - Alenquer, Carregado, Vila Nova da Rainha e Azambuja - com a proliferação de actividades industriais e da logística directamente relacionadas com a base económica e urbana da Metrópole de Lisboa. Estes eixos urbano/industriais, (...) vão assumir uma maior posição de destaque com o Novo Aeroporto Lisboa, NAL no Campo de Tiro de Alcochete. A localização do NAL, centrada no território de Benavente e envolvendo os territórios próximos (...) vão trazer um novo desafio ao ordenamento territorial da logística e das actividades empresariais aeroportuárias.”⁷

Ao nível dos Serviços às Empresas a concretização das opções estratégicas do PROTOVT pressupõe, “(...) a construção de um modelo territorial que valorize o potencial de iniciativa e atractividade empresarial da região, envolvendo um conjunto de elementos de qualificação dos espaços territoriais para localização empresarial (...) de forma a permitir ganhos de eficiência colectiva para os agentes económicos e que, simultaneamente, se desenvolva uma estratégia conjunta de promoção e marketing empresarial do território do Oeste e Vale do Tejo.”⁸

“O desenvolvimento da rede territorial de espaços de acolhimento empresarial deverá fomentar a concentração geográfica das unidades empresariais, em estreita articulação com o sistema urbano

⁵ Ibidem, pg 59

⁶ Ibidem, pg 61

⁷ Ibidem pg 65/66

⁸ Ibidem pg 79



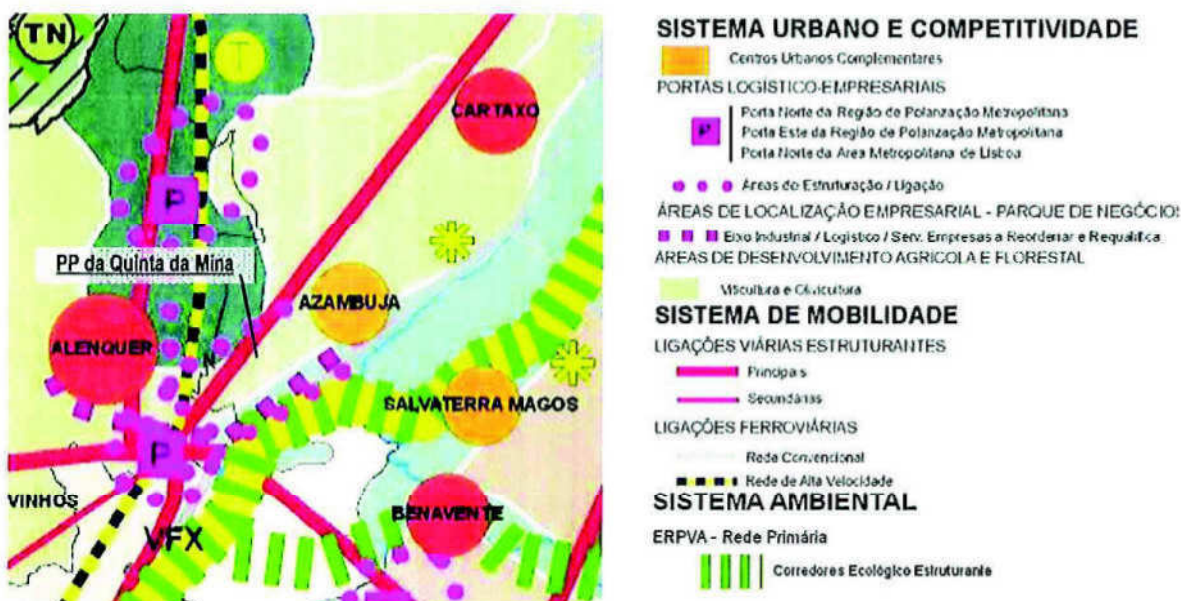
TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

proposto, criando condições para a requalificação e reordenamento de alguns eixos de localização actualmente existentes e promovendo a valorização hierárquica e qualitativa dos centros urbanos regionais no quadro da rede urbana nacional. A concentração territorial das actividades empresariais, em articulação com a rede de centros urbanos da região, procura inverter uma tendência observada na região para uma dispersão continuada e desestruturada na localização das unidades empresariais, nomeadamente ao longo de eixos viários e normalmente associada a processos de decisão de licenciamento casuísticos que não favorecem uma decisão rápida e a obtenção de economias externas de aglomeração e proximidade, comprometendo, a prazo, a eficiência do sistema económico da região e exigindo a definição de medidas reactivas, normalmente com custos relativamente elevados, visando a requalificação, reordenamento e valorização de alguns eixos de estruturação da actividade económica.

A aposta na concentração da localização empresarial surge, igualmente, como forma de responder aos principais factores valorizados pelas empresas nas suas decisões (entre quais se encontram a instalação rápida, um número reduzido de interlocutores no processo de decisão e licenciamento e a existência de um conjunto de serviços avançados de fácil acesso) e, ainda, como via para superar a presente dificuldade em encontrar espaços disponíveis que reúnam as condições requeridas por uma procura crescente de intenções de localização empresarial na região.⁹

A leitura territorial das dinâmicas empresariais e das funções de articulação logística de âmbito inter-regional e nacional aponta para o envolvimento da região, na estruturação de "Portas Logístico-Empresariais" com relevância nacional e inter-regional onde se insere a Porta Norte da AML. Pretende-se que esta Porta Norte da AML, "(...) reordene, valorize e qualifique as actividades logísticas ligadas especificamente à articulação com a AML e sirva de elemento estruturador dos movimentos de realocação empresarial que se manifestam no contexto desta área; esta zona deverá articular a plataforma logística da Castanheira do Ribatejo com espaços de acolhimento empresarial a desenvolver na área da Azambuja e Alenquer que reorganizem e requalifiquem as actuais localizações existentes ao longo das EN1 e EN3 nesta zona."¹⁰



⁹ Ibidem pg 80

¹⁰ Ibidem pg 82



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

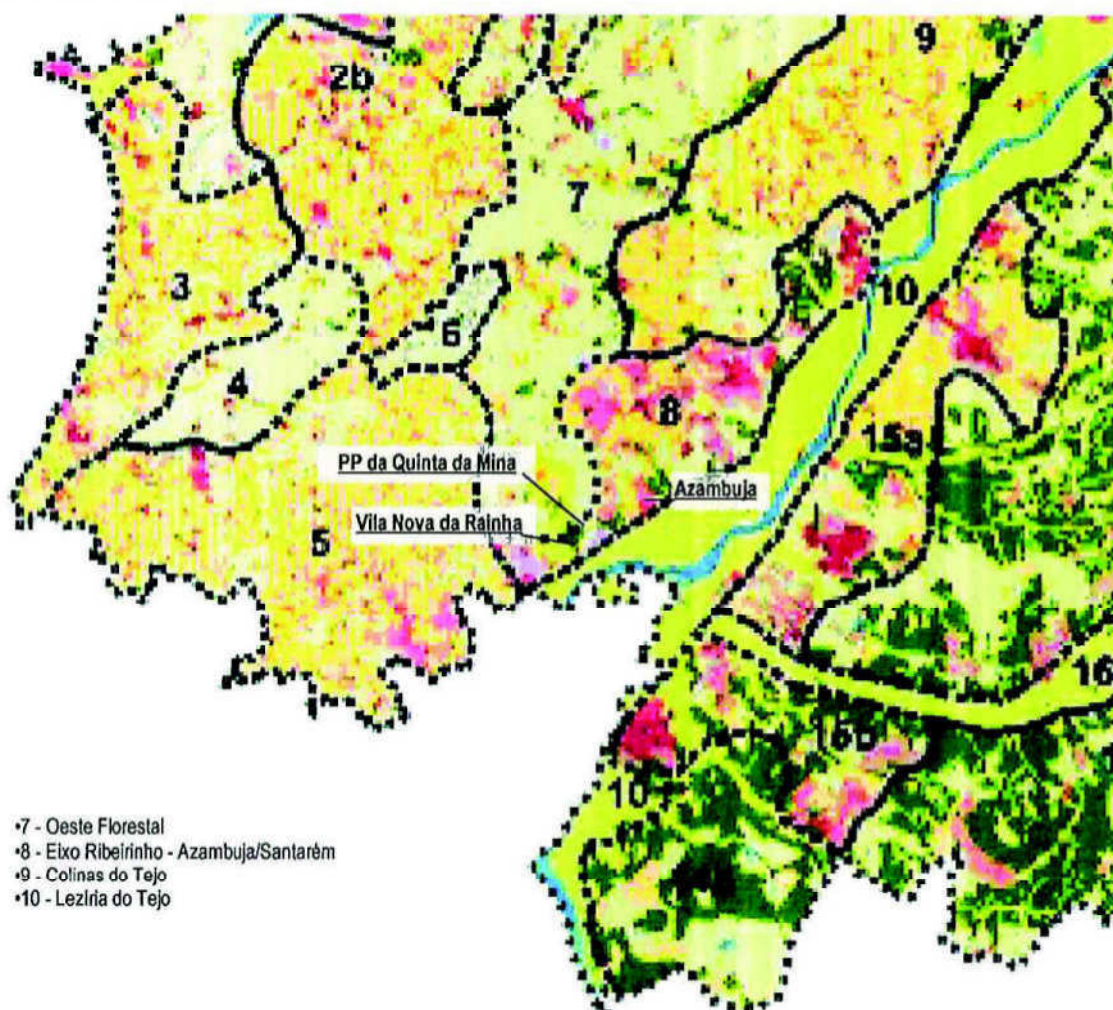
Extracto da proposta de Modelo Territorial do PROT OVT
sem escala

A área de intervenção do PPQM, segundo o Modelo Territorial proposto no PROTOVT está contida simultaneamente na Porta Logístico-Empresariais - Área de Estruturação/Ligação e na Área de Localização Empresarial - Parque de Negócios - Eixo Industrial/Logístico/ Serviços empresas a Reordenar e Requalificar.

3.2.3. Do Modelo Territorial – unidades territoriais

Delimitadas com base na identificação de áreas relativamente homogéneas do ponto de vista dos padrões de ocupação do solo, as Unidades Territoriais do Oeste e Vale do Tejo, apresentam características gerais muito semelhantes em termos de tipologias de ocupação agrícola, florestal ou edificada e não obstante a sua natural diversidade interna, evidenciam potencialidades e problemas comuns em função do padrão dominante.

O PPQM está contido na Unidade Territorial, UT - 8. Eixo Ribeirinho Azambuja/Santarém. Esta UT constituída pelo eixo Santarém/Azambuja que se desenvolve-se ao longo do Rio Tejo, desde o limite Sul do OVT até Santarém.



Extracto da proposta das Unidades Territoriais do PROT OVT
sem escala



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

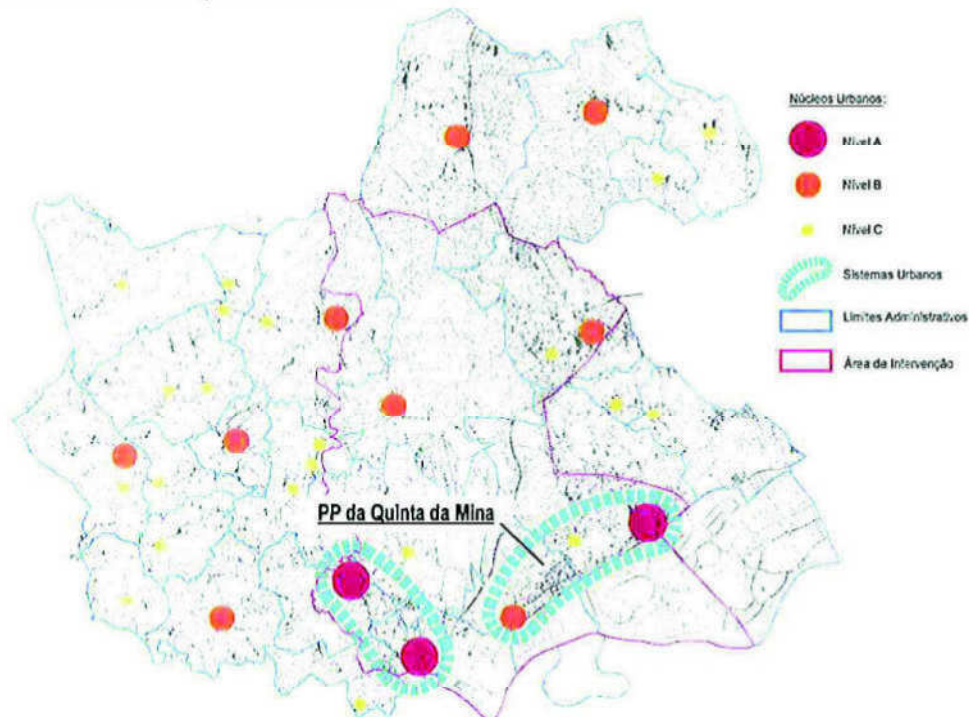
"Os padrões agrícolas e florestais são nesta UT minoritários e essencialmente afectos a pequenas áreas residuais de floresta e de policultura. Esta UT tem grandes áreas afectas a edificação dispersa, fragmentada ou concentrada, às quais estão associados pólos industriais também de grandes dimensões. Na faixa territorial compreendida entre o Carregado e Santarém, ocorrem actividades que implicam grande consumo de espaço: logística, indústria e grandes infra-estruturas de acessibilidades rodo-ferroviária. Aliás, a A1 e sobretudo a linha do Norte, tiveram grande influência na organização deste território.

O sistema urbano é polarizado por Azambuja, Cartaxo e Santarém, sendo que em matéria de dinâmica empresarial e logística, Aveiras e Carregado assumem um papel importante na estruturação da unidade.

Esta unidade apresenta uma forte relação com a unidade da Lezíria do Tejo, quer do ponto de vista estrutural, quer cénico de é a vista única sobre a planície da Lezíria (...). Verifica-se também uma forte relação com a Área Metropolitana de Lisboa."¹¹

3.3. Do Programa de Acção Territorial - Zona Estratégica de Desenvolvimento Alenquer e Azambuja/Porta Norte de Lisboa

Este território assume um papel tão determinante no contexto regional e local, que os municípios de Azambuja e de Alenquer decidiram iniciar um Programa de Acção Territorial, PAT, já que "(...) parte significativa do território destes municípios esteve sujeita às condicionantes impostas pelas medidas preventivas do Novo Aeroporto de Lisboa."



Área de intervenção do PAT, Rede Urbana dos Concelhos de Alenquer e Azambuja sem escala

¹¹ Ibidem pg 142



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

"Esta área corresponde sensivelmente ao corredor de logística envolvente ao Nó do Carregado e ao longo das Estradas Nacionais 1 e 3, corredor que reúne um conjunto de factores que impulsionam a procura de mercado, designadamente, acessibilidades, proximidade de mercado (ao núcleo central da Área Metropolitana de Lisboa), Especialização da área (logística e transportes, serviços de apoio às empresas e parques empresariais), e capacidade de oferta de trabalho, acrescendo ainda a oferta para habitação e lazer de áreas com espaço e qualidade."¹²

Por tal facto, concluem os municípios, só com uma visão integrada para este território directamente influenciado pelas medidas preventivas e acessibilidades, poderá justificar um PAT, indo ao encontro dos objectivos que começam a ser desenhados para a Porta Norte de Lisboa.

O PROTOVT e o PAT devem ser assim os instrumentos de enquadramento e de suporte do PPQM.

4. Enquadramento legal do Plano

A elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Mina, rege-se pelo disposto no DL 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo DL 316/2007, de 19 de Setembro, Declaração de Rectificação 104/2007 de 6 de Novembro, pela Portaria 138/2005, de 2 de Fevereiro, alterada pelo DL 9/07 de 17 de Janeiro e restante legislação complementar.

5. Objecto do Plano

De acordo com o disposto no Artigo 90.º do DL 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo DL 316/2007, de 19 de Setembro, o presente Plano de Pormenor terá por objecto a concretização da proposta de organização espacial dentro dos limites definidos para a área de intervenção, definindo:

- As regras sobre a implantação das infra-estruturas;
- O desenho dos espaços de utilização colectiva;
- A forma de edificação e disciplina da sua integração na paisagem;
- A localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e/ou de parcela(s) de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva e de parcela(s) de cedência para equipamento de utilização colectiva;
- A organização espacial das demais actividades de interesse geral;
- O desenvolvimento e concretização de programas de acção territorial

6. Objectivos do Plano

O Plano de Pormenor tem por objectivos gerais na concretização da proposta, a qualificação e a reforço da competitividade do eixo territorial Vila Nova da rainha/Azambuja oferecendo espaços complementares para a **implantação de produtos, usos, equipamentos e funções complementares aos usos logísticos/industriais – turismo, hotelaria, habitação, ou ainda de recreio e de lazer**:

- A tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional, regional e intermunicipal;
- A expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local;

¹² In Termos de Referência do PAT, pg. 4



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

- A articulação das políticas sectoriais com incidência local;
- A base de uma gestão programada do território municipal;
- A definição da estrutura ecológica;
- Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural;
- Valorização e protecção do montado, das matas e de outros povoamentos arbóreos e arbustivos;
- Os princípios e os critérios subjacentes a opções de localização de infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções;
- Os critérios de localização e distribuição de todas as actividades;

O Plano de Pormenor tem por objectivos específicos, na concretização da proposta:

- A definição de medidas que determinem a ocupação e a utilização do solo, assegurando a compatibilização das diferentes funções urbanas, serviços, industriais, como a protecção e valorização ambiental, os espaços de recreio e lazer;
- O respectivo tratamento das edificações, dos alinhamentos, das implantações, da modelação do terreno, da distribuição volumétrica, da localização dos equipamentos e das zonas verdes, da distribuição de funções e a definição de parâmetros e indicadores urbanísticos;
- A definição dos mecanismos e instrumentos de execução, designadamente a estruturação das acções de perequação e a identificação do sistema de execução;
- A definição de regras gerais e particulares de gestão urbanística e arquitectónica, estas últimas por edifícios ou por conjuntos de edifícios, designadamente os casos em que se poderá ou não autorizar: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração e obras de ampliação. Permite-se assim que a gestão municipal responda de forma inequívoca, justificada e adequada às solicitações colocadas, por munícipes e promotores referentes aos materiais de construção, cêrceas, vãos, elementos morfológicos e arquitectónicos, cores, coberturas, logradouros, entre outros;
- A enumeração dos edifícios e das construções existentes, a demolir e a manter;
- A definição de medidas e acções qualificadoras de algumas infra-estruturas técnicas, designadamente a rodoviária nas contiguidades a sudeste e a nordeste;
- O estabelecimento de sistemas de continuidade urbana, com os aglomerados urbanos a nordeste.

7. Conteúdo material do Plano

De acordo com o disposto no Artigo 91.º do DL 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo DL 316/2007, de 19 de Setembro, o conteúdo material do Plano de Pormenor deverá estabelecer:

- A definição e caracterização da área de intervenção;
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas as obras de urbanização;
- O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização da(s) parcela(s) de espaços verdes e de utilização colectiva, pública ou privada e da(s) parcela(s) para equipamentos colectivos, públicos ou privados;



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;
- Indicadores relativos as cores e materiais a utilizar;
- As operações de demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração e obras de ampliação das construções existentes;
- As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;
- A implementação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a ela afectas;
- Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- A identificação do sistema de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção.

8. Conteúdo Documental do Plano

De acordo com o Artigo 92.º, do DL 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo DL 316/2007, de 19 de Setembro, o PPQM é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de Implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção.
- Planta de Condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O PPQM deve ser acompanhado por:

- Relatório, contendo a informação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- Avaliação Ambiental considerando a alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do DL 232/2007 de 15 de Junho, contendo relatório ambiental no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
- Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
- Planta de Enquadramento, contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- Planta da Situação Existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- Relatório e/ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor,



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

- Extractos do Regulamento, das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes dos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- Fichas de dados estatísticos para efeitos do registo predial, as pecas escritas e desenhadas consistem em:
 - Planta do cadastro original;
 - Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
 - Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área;
 - Área destinada a implementação dos edifícios e das construções anexas;
 - Área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota da soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
 - Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implementação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva;
 - Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

Outros estudos sectoriais a considerar:

- Estudo económico e financeiro de forma a demonstrar a adequação dos *produtos* resultantes da execução do PPQM ao mercado, bem como estimar-se o custo da realização das infraestruturas e descrever-se um cenário plausível do seu financiamento;
- Estudo geológico/geotécnico, estudo de ruído, mapa de ruído (conforme DL 9/2007 de 17 de Janeiro e DL 278/2007 de 1 de Agosto) e
- Soluções propostas para as infraestruturas técnicas e respectivas ligações às existentes a qualificar e/ou implantar, nomeadamente a estrutura viária, a rede de abastecimento de água, rede de águas residuais domésticos, rede de drenagem pluvial e destino final, rede de alimentação de energia eléctrica, rede de gás natural, rede de telecomunicações, bacia (s) drenante (s) e de sistemas de RSU e Ecopontos e pormenor das valas técnicas – vala central e vala lateral - para encaminhamento das infraestruturas técnicas. Estas soluções propostas, devem apresentar detalhes construtivos tipo e pré-dimensionamento.

9. Fases e prazos para a elaboração do Plano

O PPQM será elaborado de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª Fase – proposta preliminar – 60 dias úteis
- 2.ª Fase – proposta do Plano – 60 dias úteis
- 3.ª Fase – Rectificações a proposta – 30 dias úteis
- 4.ª Fase – Versão final do Plano – 30 dias úteis



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

A estes prazos acrescem:

- Procedimentos para a análise e deliberação da Câmara Municipal de Azambuja;
- Acompanhamento (facultativo);
- Concertação (se necessário);
- Participação/discussão pública/ponderação dos resultados;
- Parecer Final da CCDRLVT;
- Aprovação por deliberação da Assembleia Municipal;
- Apreciação final de controlo pela CCDRLVT;
- Publicação em Diário da Republica na 1.^a Serie/registo/Publicação em Diário da Republica na 2.^a serie.

A Câmara procurará cumprir e fazer cumprir os prazos estipulados na legislação regulamentar aplicável e procurará ser célere nas suas apreciações e decisões.

10. Equipa técnica do plano

O acompanhamento interno do PPQM e assegurada pela Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal de Azambuja. A equipa técnica responsável pela elaboração do PPQM será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e devera assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitectura, Arquitectura Paisagística, Urbanismo, Engenharia do Ambiente, Engenharia Civil, Circulação e Transportes, Economia e Direito, com experiencia profissional de pelo menos três anos, em conformidade com o disposto no DL 292/95, de 14 de Setembro

11. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

Os Objectivos Programáticos para o PPQM, considerando o aumento da população e a qualidade de vida que se pretende atingir no sistema urbano de Azambuja, e a necessidade de se assegurar a boa integração, numa estrutura urbana que se pretende qualificada e tendo em atenção as directivas do PROTOVT e os objectivos, gerais e específicos (identificados no ponto 6.), a base programática do Plano devem ponderar o seguinte:

- Contribuir para a qualificação e valorização da área logístico/industrial existente;
- Garantir a manutenção da leitura paisagística da Lezíria do Tejo e do rio;
- Integração das opções, orientações e determinações definidas pela Câmara Municipal de Azambuja;
- Ordenamento da Área de Intervenção, através do estabelecimento duma estrutura urbana coerente;
- Elaborar um projecto viário ajustado às necessidades da área de intervenção, no contexto da rede viária urbana/industrial envolvente e próxima, que minimize os circuitos de atravessamento, favoreça a disponibilização e fruição do espaço público;
- Criar oferta de estacionamento ajustado às necessidades da área de intervenção do Plano, no contexto da rede viária urbana/industrial envolvente e próxima;
- Estabelecer circuitos privilegiados para as circulações pedonais, identificando as principais ligações pedonais com a envolvente próxima e viabilizando-as em percursos urbanos qualificados;



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

- Criação de uma nova "malha urbana", que confira uma imagem de modernidade e garanta a sua sustentabilidade ambiental;
- Definição da distribuição de usos mistos de habitação, comércio e serviços compatíveis, de forma a garantir os objectivos estabelecidos nos presentes Termos de Referência;
- Garantir a inexistência de barreiras arquitectónicas nos termos do DL 163/2006 de 8 de Agosto que publica em anexo as Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

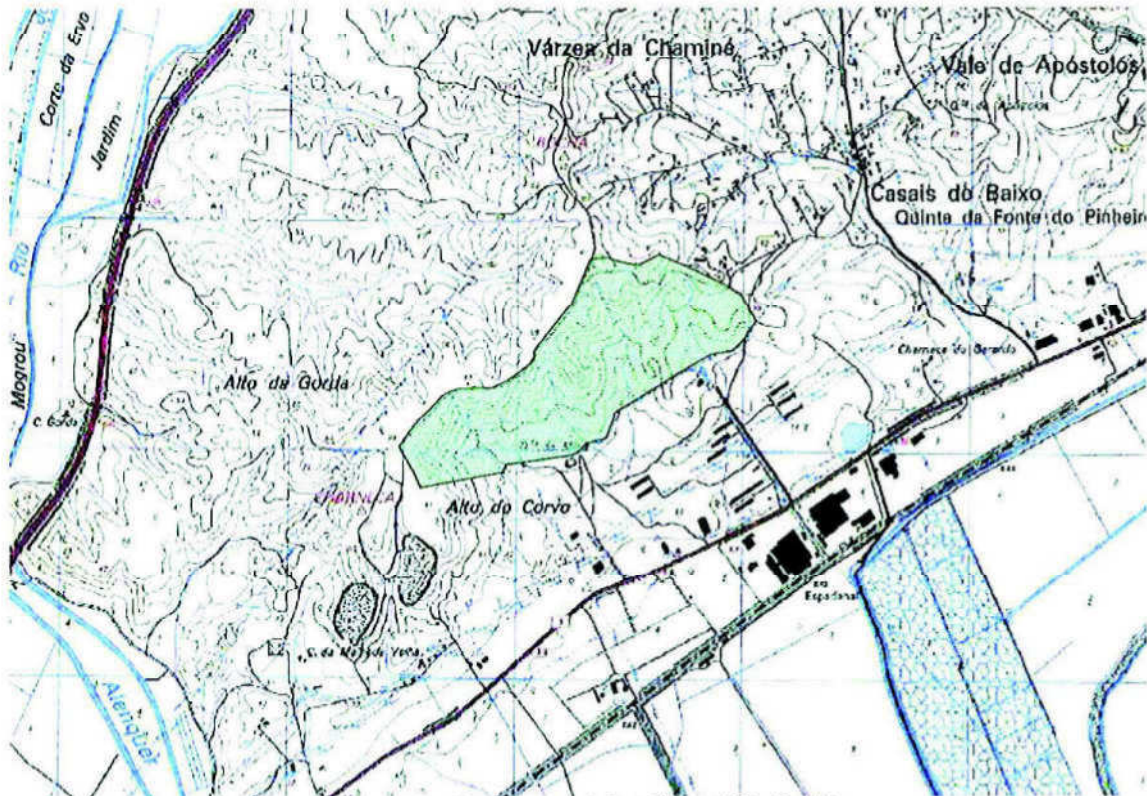
Azambuja, Outubro de 2011



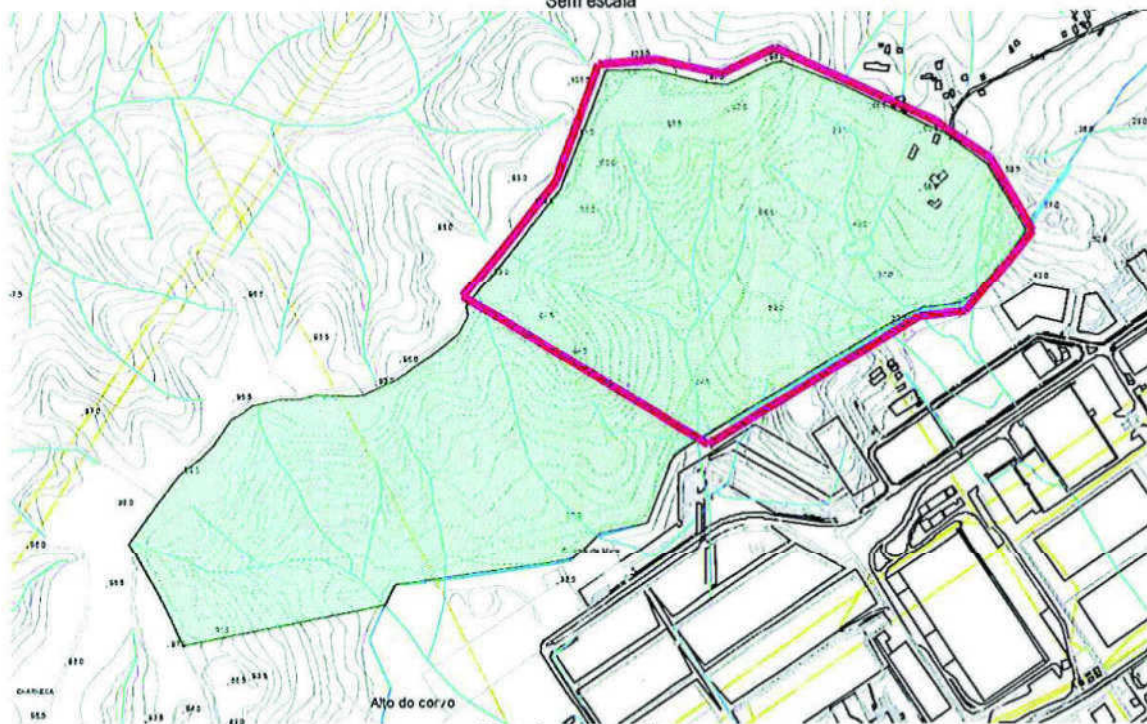
TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina

Anexo I



Planta 1 – Localização extracto da Carta Militar n.º 376, 4.ª edição
Sem escala

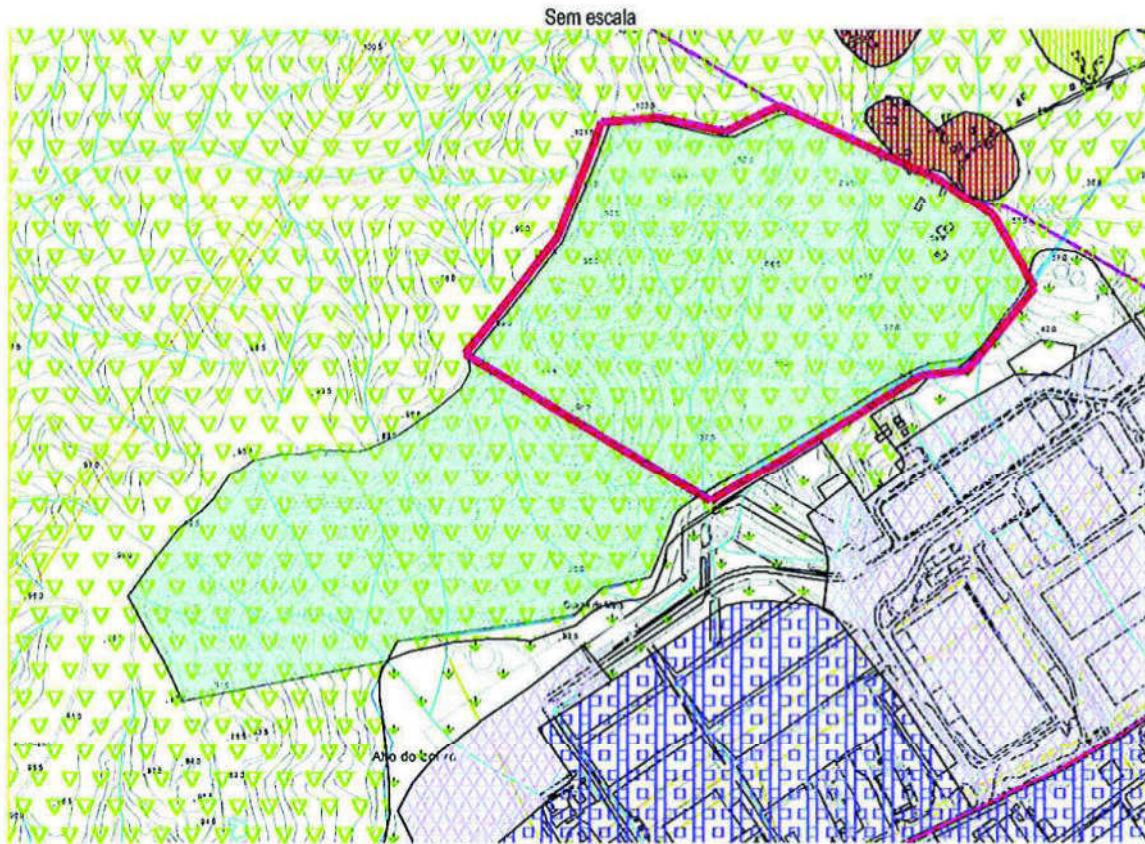


Planta 2 – Situação existente

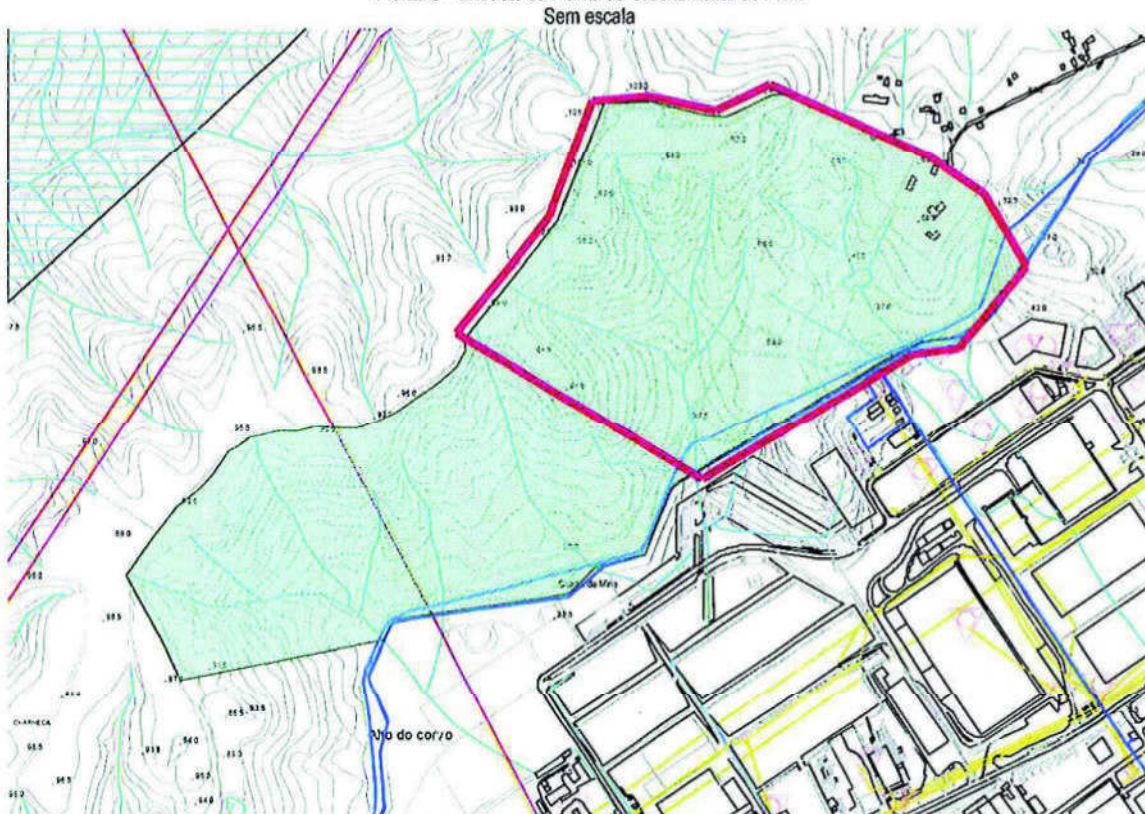


TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina



Planta 3 – Extracto da Planta de Ordenamento do PDM



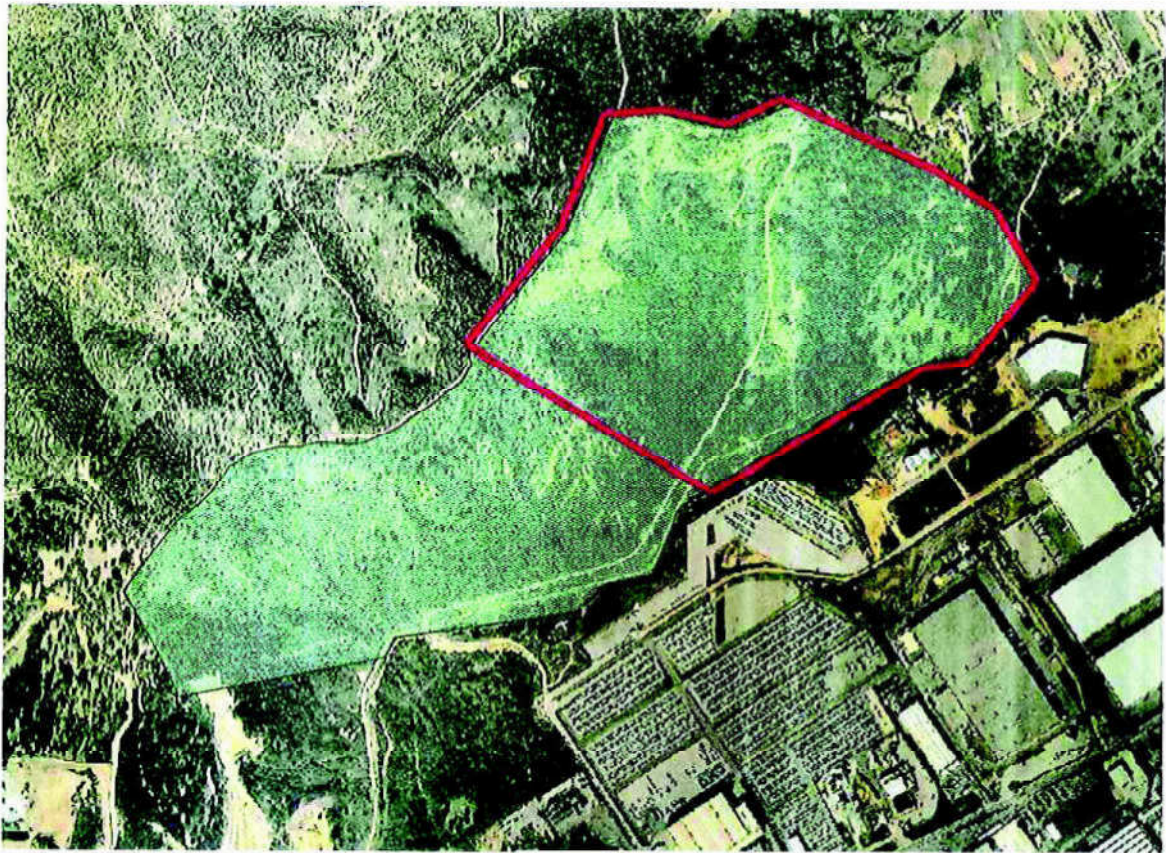
Planta 4 – Extracto da Planta de Condicionantes do PDM

Sem escala



TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Quinta da Mina



Planta 5 - Ortofotomapa 2004
Sem escala

Limite do Plano 