

Plano de Pormenor da Zona Nascente de Aveiras de Cima

TERMOS DE REFERÊNCIA



NOVEMBRO DE 2009

01. Introdução	pág. 06
02. Enquadramento e caracterização	pág. 08
03. Enquadramento em matéria de Ordenamento do Território	pág. 11
04. Contexto e oportunidade	pág. 18
05. Base programática	pág. 22
06. Moldura legal de enquadramento	pág. 24
07. Cronograma	pág. 28
08. Constituição da equipa técnica	pág. 29
Anexo I Delimitação da área de intervenção	pág. 30
Anexo II Ficha de Projecto do PAT	pág. 32



Breviário

AAE	Avaliação Ambiental Estratégica
AE1	Auto-Estrada 1 - Lisboa Porto
ALE	Área de Localização Empresarial
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
PAT-PNL	Programa de Acção Territorial da Zona Estratégica de Desenvolvimento de Alenquer – Azambuja (Porta Norte de Lisboa)
PDM	Plano Director Municipal
PDMA	Plano Director Municipal da Azambuja
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PP	Plano de Pormenor
PROTOVT	Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo
RAN	Reserva Agrícola Nacional
RCM	Resolução de Conselho de Ministros
REN	Reserva Ecológica Nacional
RPDM	Regulamento do Plano Director Municipal
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial



1. INTRODUÇÃO

A INSULANA, Lda., apresenta o documento que consubstancia os **Termos de Referência** para a elaboração do **“Plano de Pormenor da Zona Nascente de Aveiras de Cima”**, 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 passam pela promoção de alteração à classificação de solo actual do Plano Director Municipal da Azambuja (PDMA), de forma a permitir a instalação na área de intervenção do Plano de Pormenor (PP), adiante detalhada, de uma Área de Localização Empresarial (ALE) ancorada na acessibilidade relevante trazida pelo nó de Aveiras da Auto-Estrada do Norte (AE1), e de uma área de desenvolvimento urbano da vila de Aveiras de Cima, consolidando o núcleo e concentrando oferta de habitação no mesmo num contexto de uma área de marcada dispersão de população, objectivos sínteses propostos através do Plano de Pormenor que vão ao encontro daqueles que se encontram definidos pelo Governo através do *Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo (PROTOVT)*, e agora, traduzido à escala municipal pelas Câmaras Municipais de Alenquer e de Azambuja, no seu *Programa de Acção Territorial da Zona Estratégica de Desenvolvimento para a área da Porta Norte de Lisboa (PAT-PNL)*, cuja proposta esteve recentemente sujeita a discussão pública.

Pretende-se que o mesmo se submeta à apreciação da Câmara Municipal da Azambuja, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)* na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, na sua redacção actual, promovendo-se assim o início do procedimento de elaboração do PP.

A elaboração do Plano em apreço dever-se-á apoiar num *contrato para planeamento*, no qual deverão constar os termos a acordar entre a Câmara Municipal da Azambuja e o promotor, a celebrar nos termos do disposto no artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, cuja proposta de



redacção acompanha este documento, tendo como base, documento entregue oportunamente pela Câmara Municipal, designado “*Contrato Tipo de Planeamento*”.

De sublinhar desde já que o presente PP encontra-se sujeito a 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 Zona Nascente de Aveiras de Cima, situa-se em área contígua ao núcleo consolidado da vila de Aveiras de Cima e abrange uma área aproximada de 40,6 ha - 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 opção de utilização desta área para fins mistos, com usos dominantes destinados a actividades económicas, ou, destinadas a funções urbanas mais tradicionais – residenciais, encontra fundamento nos mais diversos aspectos detalhados ao longo do presente documento, entre os quais relevam os relativos ao enquadramento territorial à área de intervenção, e que se subsumem na proximidade a um Nó fundamental da Rede Rodoviária do País e cumulativamente, na necessidade de se concentrar o povoamento no núcleo de Aveiras num quadro de profunda dispersão da população e do edificado pela envolvente. A figura 1, de seguida inscrita, representa o enquadramento territorial da área de intervenção.

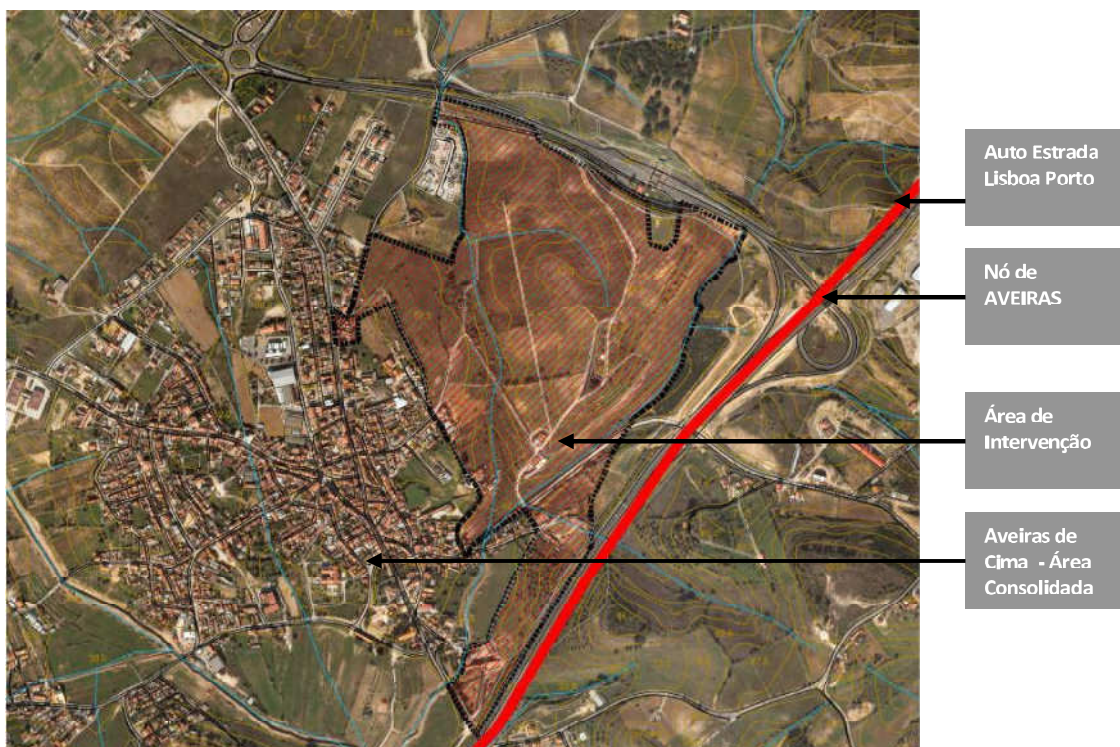


Figura 1 – Enquadramento Territorial da Área de Intervenção



A área apresenta um formato disforme ocupando a área não preenchida, contígua a Oeste à área consolidada da vila de Aveiras de Cima.

A Norte, Este e Sul, o limite da área de intervenção será efectuado por uma variante que se pretende executar de forma a retirar o atravessamento da vila por trânsito cuja origem / destino não seja a mesma.

A delimitação da área de intervenção foi auferida em colaboração com o Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal da Azambuja, atendendo ao cadastro existente, em parte propriedade do promotor do Plano, assim como, áreas de franja contíguas ao traçado indicativo da Variante a Aveiras, considerando-se ainda áreas de contiguidade à rede viária pré-existente e outras de ligação à área urbana consolidada de Aveiras de Cima.

2.2. Caracterização da Área de Intervenção

A presente análise 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, o qual, numa análise de caracterização deve conduir, antes da definição da solução urbanística, por uma carta de condicionantes e por uma Carta de Aptidão do Uso do Solo, devendo esta matéria ser oportunamente colocada à consideração da Câmara Municipal da Azambuja.

2.2.a Superfície e Caracterização Física

De acordo com a georeferênciação das áreas constantes na caderneta, 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 40,6 ha. Contudo, a aferição da 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 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 têm alguma expressão em função da proximidade relativa à baixa aluvionar 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.

A área em estudo possui uma orografia com algum movimento, desenvolvendo-se as cotas mais baixas ao longo do curso de água, sem contudo registar declives assinaláveis.

A área é parcialmente ocupada por culturas permanentes diversas intercaladas com áreas não cultivadas. Parte da área encontra-se ocupada por edificações nas franjas do aglomerado urbano, sendo ainda delimitada em dois locais distintos por troços da EN 366, no seu atravessamento urbano da localidade de Aveiras de Cima.



Foto 1 – Perspectiva geral da Área de Intervenção – Direcção Norte



Foto 2 – Perspectiva geral da Área de Intervenção – Direcção Sul



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 da Azambuja, no qual se inscreve a área de intervenção, encontra-se sujeito desde o dia 01 de Novembro de 2009, 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 Zona Nascente de Aveiras de Cima, 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, para verificação rigorosa do cumprimento das directrizes do PROT, far-se-á 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.

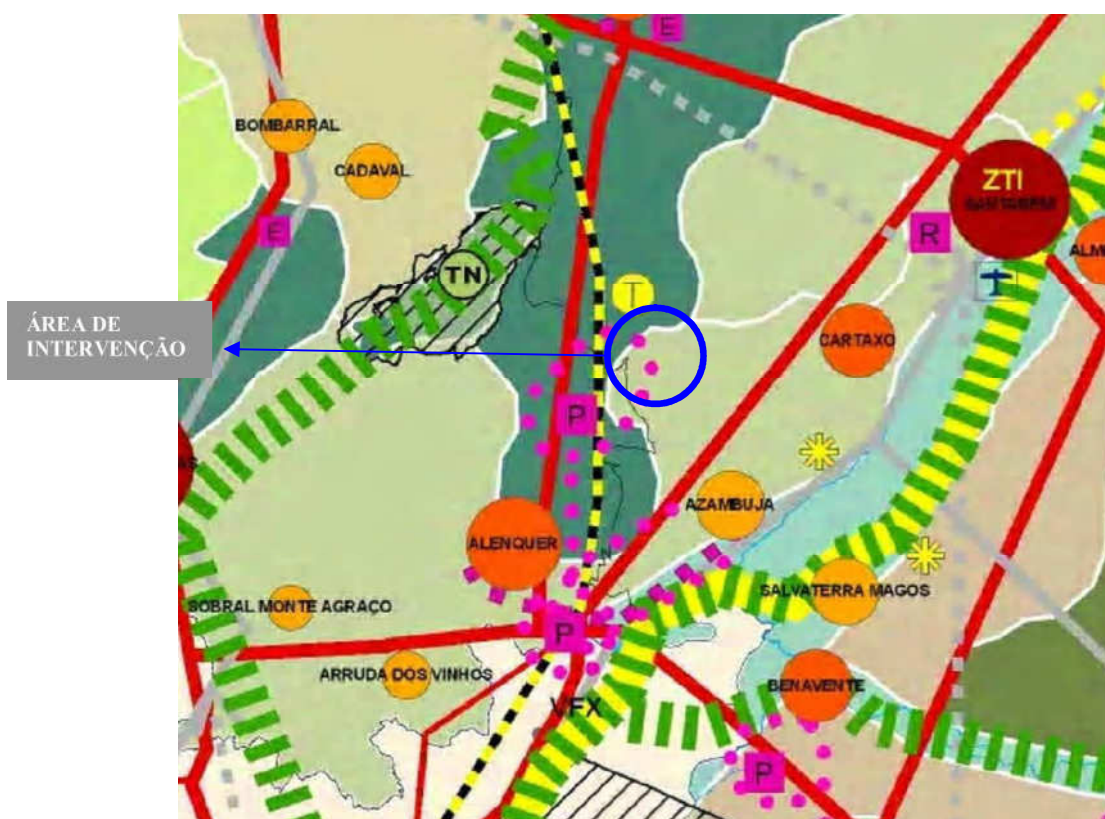


Figura 2 – Integração da Área de Intervenção do PP da Zona Nascente de Aveiras de Cima no Esquema Global do Modelo Territorial
Extraído do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo

A área de Intervenção do Plano de Pormenor da Zona Nascente de Aveiras de Cima, 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.



O PROTOVT reconhece a localidade de Aveiras, a par com o Carregado, enquanto ponto central da dinâmica empresarial e logística desta unidade territorial. Aquele Plano, em face da posição geográfica limítrofe de Aveiras de Cima com a Unidade do Oeste Florestal, especifica ainda a necessidade de se *“Elaborar um PAT para a área de acolhimento empresarial a desenvolver no âmbito da Porta Norte da Área Metropolitana de Lisboa, nos concelhos de Alenquer e Azambuja (abrangendo áreas das Unidades Territoriais limítrofes), que inclua componentes estratégicas, programáticas e ordenamento do território”*.

Neste quadro, o PROT reconhece a apetência da área envolvente aos nós do Carregado e de Aveiras para fins de indústria e logística, de tal forma relevante que a classifica como Porta Norte de Lisboa – identificada com o P sob fundo rosa no EGMT, reconhecendo-se ainda este eixo com um eixo a estruturar para estes fins.

São objectivos do PROT-OVT, no domínio da actividade empresarial da indústria e dos serviços às empresas, incentivar a construção de estratégias de eficiência colectiva que formem e desenvolvam economias de proximidade e de aglomeração por via da valorização das seguintes trajectórias:

- a) Afirmação de pólos de competitividade e tecnologia, suportados em parcerias de vocação internacional entre empresas, estabelecimentos de ensino e formação e entidades do Sistema Científico e Tecnológico, com o objectivo de criação de massa crítica e rede de conhecimentos seja com uma vertente mais tecnológica (assente numa concentração de empresas que valorizam as actividades de I&DT, tendo em vista a evolução estrutural da economia regional e nacional para sectores tecnológicos) ou com uma aposta mais direccionada para mercados imediatos com forte visibilidade internacional, em domínios de crescimento rápido e forte geração de valor acrescentado;
- b) Desenvolvimento de “clusters” ou redes de empresas, apoiadas em parcerias estabelecidas com agências da administração local e central, suportados em projectos âncora ou de requalificação e reestruturação de actividades económicas existentes, vocacionadas para a criação de valor, centrada numa partilha de visão estratégica e de racionalização de infra-estruturas e serviços comuns;



- c) Dinamização da renovação económica urbana através do reordenamento, realocização e revitalização da actividade económica em aglomerados visando a densificação do tecido empresarial, a valorização da base económica e a atractividade territorial.

Neste sentido, o PROT-OVT estrutura a dinâmica empresarial em função do carácter funcional, entre pólos de acolhimento empresarial com predominância de funções de estruturação das actividades logísticas de âmbito regional ou nacional (designados por “Portas logístico-empresariais”) e pólos de acolhimento empresarial em que a acentuação da actividade industrial e dos serviços às empresas prevalece sobre a actividade de estruturação logística (designados por “Áreas de Localização Empresarial – Parque de Negócios”).

Das três “Portas Logístico-Empresarias” definidas – Porta Norte da Região de Polarização Metropolitana de Lisboa; Porta Este da Região de Polarização Metropolitana de Lisboa; Porta Norte da Área Metropolitana de Lisboa – o concelho da Azambuja articula-se com esta última.

Neste quadro, ao se criar uma nova zona de acolhimento empresarial, estamos por tal em presença de uma proposta de Plano de Pormenor que cumpre, integralmente, os objectivos pretendidos pelo PROTOVT para a Porta Norte de Lisboa, na qual o PP da Zona Estratégica de Aveiras Nascente se integra, conforme delimitação do respectivo PAT.

Estando assim detalhado o enquadramento do PP no quadro do PROTOVT quanto à opção pela instalação de uma área de localização empresarial, resta agora enquadrar a proposta no contexto da necessidade de se oferecer uma nova área urbana da vila.

No quadro do sistema urbano, define o PROTOVT como uma das directrizes fundamentais a consolidação da rede urbana, a sua compactação e preenchimento dos vazios urbanos, assim como, na proibição da edificação dispersa fomentando-se a nucleação das áreas dispersas em áreas de maior centralidade.

A área envolvente a Aveiras de Cima demonstra um profundo parcelamento da propriedade rural e da dispersão da edificação e da população em função do cadastro, constituindo uma situação exemplificativa de uma larga dispersão de povoamento em torno do núcleo central – Aveiras de Cima.

A oferta de áreas habitacionais qualificadas e planeadas de raiz junto ao núcleo consolidado de Aveiras poderá contribuir para aquele objectivo traçado no PROTOVT.



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, secundário ou complementar do PROTOVT.

Tal não obsta a que, verificando-se a ocorrência de uma linha-de-água na área de intervenção, não haja necessidade de salvaguardar a respectiva eficiência hídrica, no respeito da legislação específica aplicável assim como, das directrizes do PROTOVT relativas ao Domínio Hídrico.



3.1.b. Plano Director Municipal da Azambuja

A área de intervenção encontra-se abrangida pelo Plano Director Municipal da 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.

A área de intervenção, segundo a Planta de Ordenamento, encontra-se classificada como “Espaços Agrícolas Integrados na RAN”, “Espaços Agrícolas não Integrados na RAN” e “Espaços Urbanizáveis, Espaços Urbanos e Espaços Verdes”.

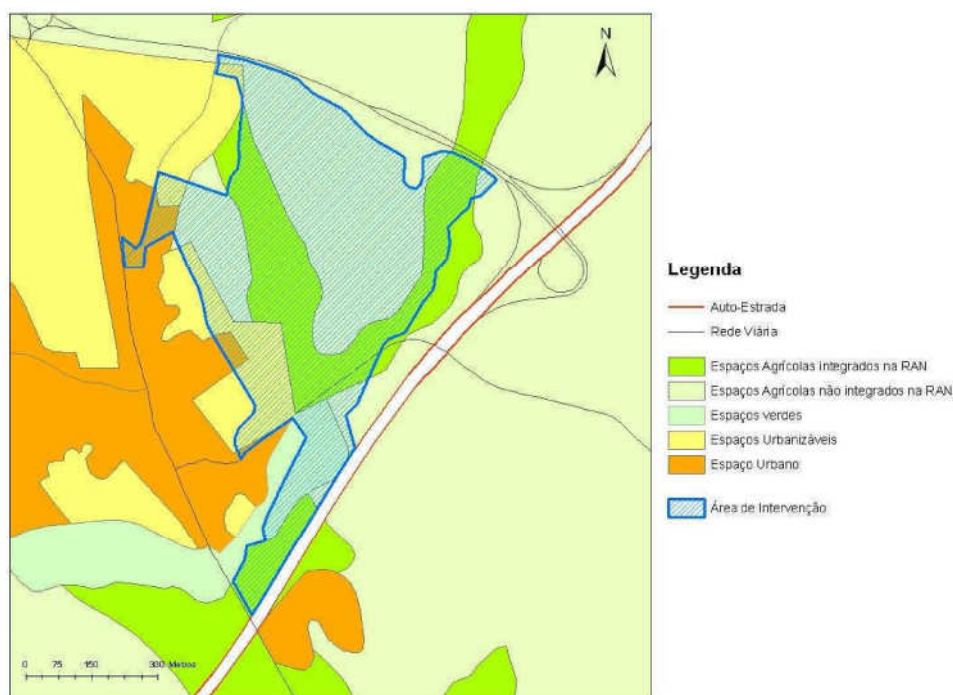


Figura 3 – Área de Intervenção do PP da Zona Nascente de Aveiras de Cima sobre Planta de Ordenamento
Adaptado do Plano Director Municipal da Azambuja / CMA

Atentos à actual classificação de solo, 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 desactualizado 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 RJIGT, 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 de entre estas a afectação de áreas inscritas na Reserva Agrícola Nacional e de áreas abrangidas pela servidão à Auto Estrada do Norte e pela servidão do Domínio Hídrico.

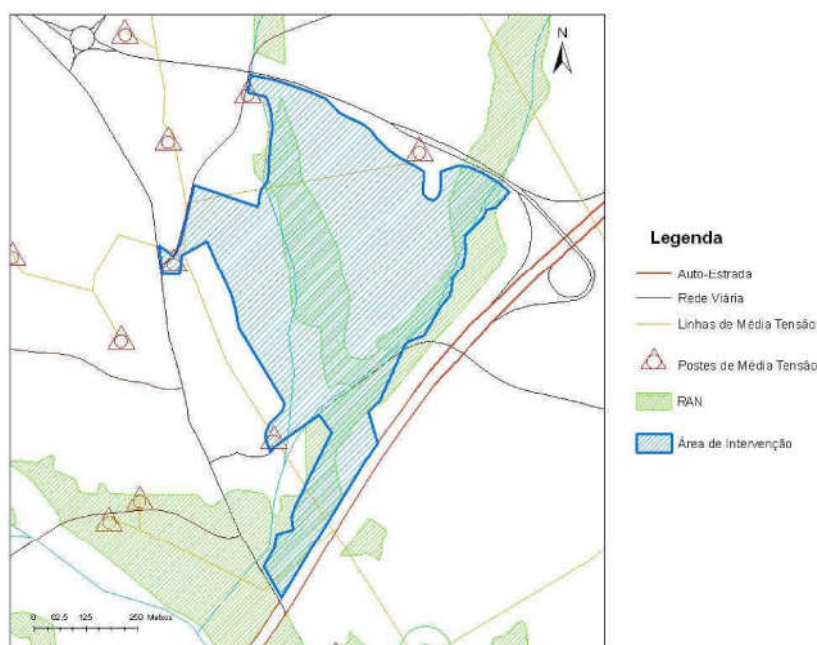


Figura 4 – Área de Intervenção do PP da Zona Nascente de Aveiras de Cima sobre Planta de Condicionantes
Adaptado do Plano Director Municipal da Azambuja / CMA

Caberá ao Plano de Pormenor verificar e delimitar as servidões e restrições de utilidade pública em presença no local e aquelas que derivam da solução urbanística que venha a ficar delineada.

4. CONTEXTO E OPORTUNIDADE

4.1. Inserção do concelho no quadro da dinâmica económica regional



O Concelho da Azambuja configura um dos mais municípios mais dinâmicos da região do Oeste e do vale do Tejo, fortemente influenciado pela sua posição geo-estratégica no contexto nacional.

De facto, um conjunto significativo de factores concorre para este facto, factores estes que justificam também a oportunidade de elaboração do presente Plano, de seguida elencados:

Localização Privilegiada no contexto da AML – O Concelho da Azambuja localiza-se numa posição de Charneira Regional, constituído a fronteira da sua sub-região, a Lezíria do Tejo, com as sub-regiões do Oeste e da Área Metropolitana de Lisboa. Esta realidade é também espelhada nas acessibilidades, as quais são potenciadas em relação à AML pela ligação do Concelho à capital através da A1, pelos nós de Aveiras de Cima e Carregado (este situado na estrema do Concelho de Alenquer com a Azambuja).

A acessibilidade e a proximidade ao núcleo central da AML, em face da ausência de pressão urbanística e demográfica sentida noutras áreas da Metrópole possibilitou a localização no Concelho de Serviços e Indústria de entrada de grandes mercados e é hoje, uma mais-valia real para o desenvolvimento económico do país.

Existência de Dinamismo Económico – O dinamismo económico do Concelho, sendo de destacar o desempenho do Município em indicadores relacionados com os Transportes e Logística, ou ainda, os Serviços de Apoio às Empresas. De referir que se situa na Azambuja o maior parque logístico do País.

Programa de Acção Territorial – O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo prevê a realização de um Programa de Acção Territorial para o Eixo Azambuja – Carregado, reconhecendo as especificidades deste território e a vocação do mesmo para a logística, transporte e indústria, identificando-o como “Porta Norte de Lisboa”. Este Programa de Acção, o qual tem como objectivo último a definição de parcerias público / privadas com vista à prossecução dos objectivos definidos para o território, pelo que é uma clara janela de oportunidade para o desenvolvimento de actividades e usos, muitas das vezes, bloqueados por burocracias e impedimentos legais. O enquadramento do presente Plano de Pormenor no quadro dos estudos do PAT que se encontram disponíveis constitui capítulo específico da fundamentação constante nos presentes termos de referência.

Acessos à AE1 – Relacionando-se com outros factores aqui mencionados, os acessos do Concelho à principal via de comunicação rodoviária do país, através dos nós de Carregado (no



Concelho de Alenquer) e de Aveiras de Cima, assumem-se, por si, como uma potencialidade assinalável para o desenvolvimento urbano e empresarial do Concelho, e que fundamentam especificamente a oportunidade de elaboração deste Plano para o local por ele proposto.

Potencialidades do Eixo Ota – Aveiras – A previsão de uma via de ligação expedita entra a actual EN1, a Norte da Ota e a EN366 / AE1, em Aveiras, no quadro dos acessos do IC2 à rede local, confere uma premissa de desenvolvimento deste eixo e que como tal, fundamenta também a proposta trazida pelo presente Plano.

4.2. A Vocação do Nó de Aveiras para instalação de uma Área de Localização Empresarial Relevante

A dinâmica de desenvolvimento do Concelho encontra fundamento na excelente acessibilidade ao mesmo.

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 Carregado – Azambuja.

Contudo, o preenchimento da área situada no eixo EN1 / EN3 entre Alenquer e Azambuja, permite ao nó de Aveiras assumir-se como nó de desafogo ao nó do Carregado, sendo complementar a este, e como tal reconhecido no PROTOVT ao definir claramente a Porta Norte de Lisboa na envolvente a estes dois nós.

Este Plano, localizado em área contígua ao nó de Aveiras sobre a AE1, usufrui por tal de uma mais valia absoluta de acessibilidade imediata à principal rodovia do país.

4.3. Integração da Proposta no âmbito do Programa de Acção Territorial da Zona Estratégica de Desenvolvimento de Alenquer / Azambuja-Porta Norte de Lisboa

Na sequência da publicação do Programa de Acção do Oeste mais Quatro Municípios da Lezíria, foi desenvolvido em conjunto pelos municípios de Alenquer e Azambuja, o Programa de Acção Territorial da Zona Estratégica de Desenvolvimento de Alenquer / Azambuja (Porta



Norte de Lisboa) (PAT-PNL) para a área envolvente à AE 1, cuja área de intervenção se encontra representada na figura abaixo inscrita.

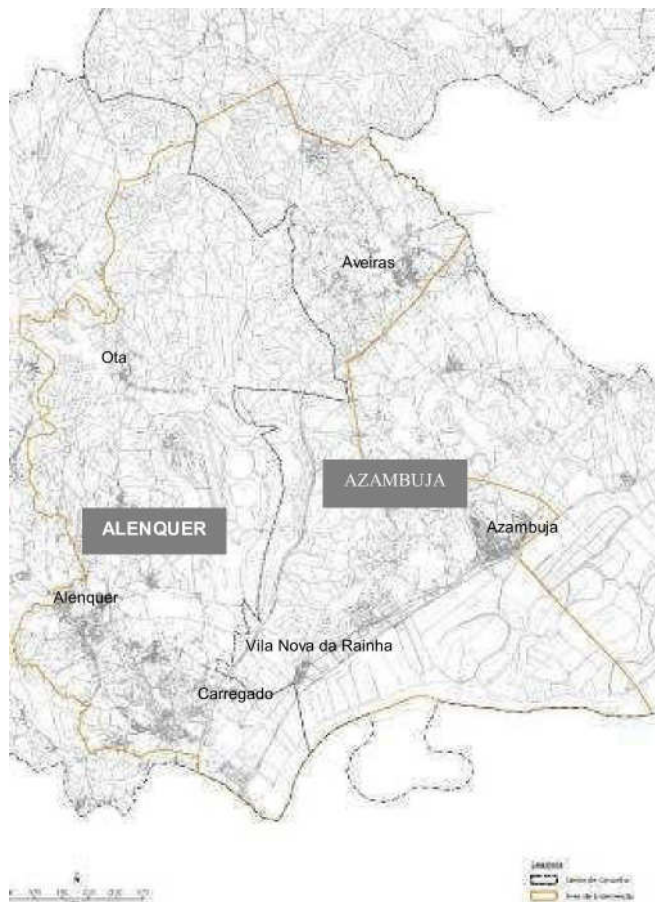


Figura 5 – Área de Intervenção do PAT-PNL
 Extraído do PAT-PNL CM Alenquer e de Azambuja (2009)

Reconhecendo-se a especificidade desta área, o PAT tem como principais objectivos o desenvolvimento harmonioso deste território e a assumpção do mesmo como porta logística da Grande Lisboa. As acções previstas para este território tem um conjunto de objectivos, com actuação directa sobre o território nos seguintes eixos de intervenção, concretizáveis mediante prévia explicitação em IGT na generalidade dos casos.

L 1	Reconversão, Requalificação ou Expansão de Aglomerados Urbanos Principais
L 2	Reconversão de Áreas Destinadas a Actividades Económicas
L 3	Criação de Novas Áreas Destinadas a Actividades Económicas
L 4	Reabilitação ou Qualificação de Áreas Ambientais e Paisagísticas Relevantes



L 5	Criação de Áreas com Predomínio de Actividades Centradas na I&D, designadamente em Tecnologia
L 6	Criação ou requalificação de Áreas, Quintas ou Conjuntos Patrimoniais com Vocação Turística

Quadro 1 – Linhas de Intervenção do PAT
Extraído do PAT-PNL CM Alenquer e de Azambuja (2009)

Estas Linhas de intervenção são sistematizadas num conjunto de propostas de IGT a executar, ou através de acções específicas, pontuando entre estas a execução do presente Plano de Pormenor, integrado por sua vez em duas linhas específicas: na L1 – Reconversão, Requalificação ou Expansão de Aglomerados Urbanos Principais ou na L3 – Criação de Novas Áreas Destinadas a Actividades Económicas.



5. BASE PROGRAMÁTICA

5.1. Objectivos gerais

De acordo com a proposta de PAT-PNL e conforme directrizes da CM da Azambuja, pretende-se através do presente Plano de Pormenor Pretende-se através do presente Plano *programar uma nova área urbana em Aveiras de Cima, tendo como principal objectivo a integração ambiental, como contribuição fulcral para o aumento da qualidade de vida e do valor estético do território.*

É factor determinante do desenho urbano a desenvolver a criação de variante á EN 366 entre o viaduto da A1 e a rotunda da EN 366 de modo a retirar o tráfego do interior da vila.

Deverá ser considerado dentro desta área um parque ecológico urbano.

Uma área reduzida deste território será destinada a um uso urbano, para o qual deverão ser definidas regras relativas às obras de urbanização, com a constituição de espaços públicos, da circulação viária e pedonal, estacionamento, bem como, a localização de equipamentos e zonas verdes. (...) e a Oferta de nova área urbana qualificada na localidade de Aveiras de Cima, incorporando normas de sustentabilidade ambiental e assegurando espaço público dimensionado, designadamente para oferta à envolvente classificada como área urbana fragmentada - extraído do PAT-PNL, Câmaras Municipais de Alenquer e de Azambuja (Julho de 2009).

Atendendo a estas directrizes da Câmara Municipal da Azambuja, o plano de pormenor deve enquadrar e fundamentar uma solução urbanística que aponte nas seguintes opções estratégicas:

1. A constituição de uma área de localização empresarial servida directamente pela futura variante de Aveiras de Cima, em área visível da principal acessibilidade rodoviária do país, a Auto - Estrada do Norte;
2. A previsão de uma área destinada a hotelaria;
3. A constituição de uma área central de equipamentos e serviços / comércio urbano, em área marginal a um parque urbano que servirá a vila da Aveiras de Cima, o qual deve envolver e valorizar a linha de água enquanto elemento essencial do mesmo, e



4. A constituição de uma nova zona urbana, de uso dominante residencial na coroa imediata da área consolidada de Aveiras de Cima, tendo como referência os índices urbanísticos definidos para o núcleo urbano de Aveiras de Cima.

O Plano deve ter como índices de referência 0.25 de construção para a área habitacional e 0.50 de implantação para a área empresarial, podendo optar por outros índices a fundamentar pela proposta de Plano.

Deverá ainda ser acautelada a devida execução de critérios de perequação no decurso da elaboração do Plano com vista à protecção de direitos subjectivos.

5.2. Critérios de sustentabilidade

A solução a adoptar deve ser ambientalmente sustentável, devendo incorporar as seguintes orientações, sem prejuízo de outras que o Plano venha a definir:

- Criar uma área verde na envolvente à linha de água com vista à redução de riscos de inundabilidade e diminuição da escorrência superficial directa a par de permitir a infiltração de águas na envolvente da linha de água;
- Condicionar usos sensíveis em áreas mais ruidosas;
- Utilização de vegetação autóctone nas áreas verdes, adaptada do ponto de vista edafo-climático.
- Introdução de diafragmas arbóreos nos principais eixos viários e pedonais, para conforto das circulações, principalmente nos meses de Verão.
- Integração das áreas edificadas com as áreas verdes.
- Utilização de sistemas de rega subterrânea nos espaços verdes.
- Construção de circuitos fechados para a captação de águas pluviais em zonas verdes, passeios e estradas com vista ao seu aproveitamento para rega.



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 – RJIGT).
- 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 RJIGT, sem prejuízo da possibilidade da adaptação do conteúdo material prevista no n.º 1 do artigo 91.º do RJIGT.

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 Hidrológico / Hidráulico, com delimitação das zonas inundáveis na área de intervenção;
 - 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.

O Plano deve ainda absorver o traçado que venha a ficar definido pela variante de Aveiras à Estrada Nacional 366.



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 PP 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 PP. 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, 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

Estipula-se um prazo global de cinco meses para a elaboração da proposta de plano de pormenor e respectivo relatório ambiental, de acordo com o seguinte faseamento:



FASEAMENTO E CONTEÚDOS	1	2	3	4	5
Situação de Referência	█	█			
Condicionantes e Orientações Administrativas	█	█			
Caracterização Física	█	█			
Caracterização Ecológica	█	█			
Enquadramento Paisagístico	█	█			
Enquadramento Social	█	█			
Relatório DA	█	█			
Definição de Cenários e modelos		█			
Alternativas de ocupação		█			
Integração de disciplinas		█			
Solução urbanística			█	█	█
Definição do Desenho Urbano			█	█	
Regulamento				█	█
Programa de Execução e Plano de Financiamento				█	█
Formalização do PP e do Relatório Ambiental					█



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 da Câmara Municipal da 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.

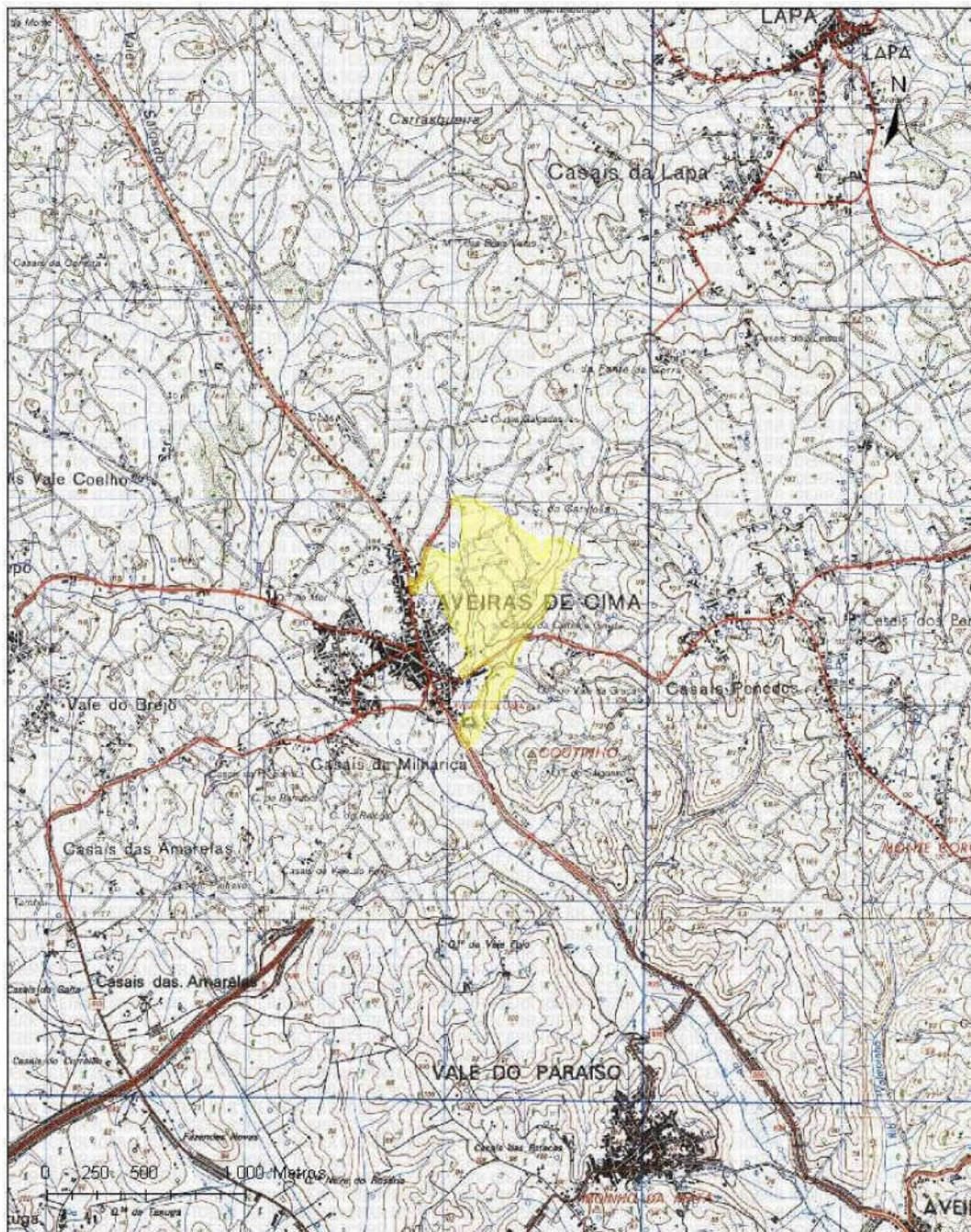
A coordenação da equipa é da responsabilidade do Dr. Raúl Simão, geógrafo, sendo ainda constituintes da equipa fixa de elaboração do Plano, o Arq. Alberto Carlos Coração, a Dra. Carla Rodrigues, geógrafa, a Dra. Sofia Bouçadas, urbanista e a Eng.ª Paula Rocha, engenheira do Ambiente.



Anexo I

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Planta de localização (escala 1:25.000)



Ortofotomapa (escala 1:10.000)



Anexo II

**Ficha de Projecto do Programa de Acção Territorial
da Zona de Desenvolvimento Estratégica de
Alenquer – Azambuja (Porta Norte de Lisboa)**



PROGRAMA DE ACÇÃO TERRITORIAL	
ZONA ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO DE ALENQUER / AZAMBUJA	
Ficha de Projecto	Código AZB.10-A

1. Identificação do Projecto

1.1. Designação:	Plano de Pormenor da Zona Nascente de Aveiras de Cima
1.2. Promotor	INSULANA – Imobiliária, Lda, pessoa colectiva nº 505 804 743
1.3. Outras entidades envolvidas	Câmara Municipal da Azambuja
1.4. Localização:	Concelho de Azambuja / Freguesia de Aveiras de Cima

2. Descrição sumária do projecto

(objectivos e identificação das componentes do projecto)

Pretende-se através do presente Plano programar uma nova área urbana em Aveiras de Cima, tendo como principal objectivo a integração ambiental, como contribuição fulcral para o aumento da qualidade de vida e do valor estético do território.

É factor determinante do desenho urbano a desenvolver a criação de variante á EN 366 entre o viaduto da A1 e a rotunda da EN 366 de modo a retirar o tráfego do interior da vila.

Deverá ser considerado dentro desta área um parque ecológico urbano.

Uma área reduzida deste território será destinada a um uso urbano, para o qual deverão ser definidas regras relativas às obras de urbanização, com a constituição de espaços públicos, da circulação viária e pedonal, estacionamento, bem como, a localização de equipamentos e zonas verdes.

3. Área de influência do projecto

(assinalar com um X a situação que considera mais adequada para classificar o projecto)

- Alcance Nacional ()
- Alcance Regional ()
- Alcance Inter-municipal ()
- Alcance local inserido em rede regional ()
- Alcance local ()

4. Calendário Previsto

Início:	Abril de 2009
Fim:	Dezembro 2009

5. Resultados, Impacto e Sustentabilidade do projecto



Oferta de nova área urbana qualificada na localidade de Aveiras de Cima, incorporando normas de sustentabilidade ambiental e assegurando espaço público dimensionado, designadamente para oferta à envolvente classificada como área urbana fragmentada.

6. Custo total e Fontes de Financiamento

	Custo Total	2009	2010	2011	2012	2013	2014-2019	%
Administração Central								
Administração Local								
Privados	3.300.000€	300.000€	500.000€	1.500.000€	1.000.000€			100%
Fundos Comunitários								
Outros								
Total								
%								

