



CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

**PLANO DE PORMENOR DO PARQUE
TEMÁTICO - LUSOLÂNDIA
UNIDADE DE EXECUÇÃO I
AZAMBUJA**

TERMOS DE REFERÊNCIA

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

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

A dinâmica das actividades e, de forma particular, a configuração das redes de suporte da economia e sociedade verificadas no âmbito territorial da Área Metropolitana de Lisboa e das suas relações com o Oeste e Médio Tejo, e, ainda, as decisões face à emergência do novo aeroporto internacional de Lisboa, o traçado da rede de Alta velocidade em modo ferroviário e as novas localizações da rede nacional de plataformas logísticas, traduzem-se, em tempos diversos mas convergentes, *a mudança significativa* no posicionamento do município de Azambuja face ao esforço nacional de reestruturação económica, alteração de perfil de actividades e reconsideração da importância na produção de bens transaccionáveis, designadamente **serviços e turismo**.

Beneficiando de localização privilegiada no quadro da nova arquitectura de acessibilidades e mobilidades sugeridas, é expectável uma nova dinâmica associada à formulação de espaços, particularmente, de acolhimento na produção de serviços destinados ao turismo (*em procura interna e externa*) e, singularmente, dirigidos ao preenchimento de lacunas de oferta amplamente verificadas..

Os designados planos directores municipais de primeira geração, ainda elaborados e consagrados no âmbito de diferentes realidades de economia e sociedade, sobretudo dirigidos à confrontação com a necessidade de conter o crescimento urbano associado à mudança do paradigma de sociedade agrária e intensificação do movimento de urbanização observado em Portugal nas últimas décadas do século XX, verificam, hoje, a *profunda necessidade de revisão estrutural* dirigida ao reconhecimento das mudanças no devir económico e de procuras da sociedade.

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

Sendo certo que os procedimentos jurídico-administrativos dirigidos à revisão dos planos directores municipais não são compagináveis com a urgência e sentido de resposta a dar às solicitações da economia e da sociedade, e, designadamente, *face às oportunidades configuradas no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial*, as iniciativas concordantes com as opções estratégicas de desenvolvimento regional e municipal *podem e devem* ser acolhidas no âmbito da elaboração de planos de urbanização e/ou planos de pormenor reconhecendo a dinâmica do planeamento como *factor instrumental decisivo* e consagrado pelo legislador no quadro do regime anteriormente referido.

É neste entendimento que **(i)** face às opções estratégicas configuradas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste, **(ii)** face à emergência das opções estratégicas em elaboração no quadro da revisão do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, **(iii)** face ao esforço nacional conjunto de reperfilamento das actividades a dirigir à produção de bens transaccionáveis, **(iv)** face à adequação do estabelecimento de um parque temático de importância nacional com as opções estratégicas de desenvolvimento municipal, **(v)** face ao factor instrumental estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, **é adequado e oportuno** o avanço para a elaboração do **Plano de Pormenor do Parque Temático – Lusolândia - Unidade de Execução I AZAMBUJA** (PPL) a desenvolver e a promover de acordo com os Termos de Referencia onde, justamente, se definem os objectivos estratégicos da intervenção, as orientações de programa e as metodologias a adoptar.

Do Enquadramento intermunicipal

A oportunidade da elaboração deste plano de pormenor do *Parque Temático – Lusolândia – Unidade de Execução I – Azambuja* estabelece um íntimo relacionamento com a elaboração do *Plano de Pormenor do Parque Temático – Lusolândia – Unidade de Execução II – Alenquer*, na medida em

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

que a materialização e implementação deste investimento de relevante interesse regional mobiliza e afecta sectores territoriais adjacentes e interessando aos domínios administrativos dos dois municípios, a saber, Azambuja e Alenquer e, em consequência, serão desenvolvidos esforços conjuntos e de compatibilização programática e infra-estrutural interessando as duas realidades territoriais.

2. A Área de Intervenção e enquadramento territorial

O Plano de Pormenor do Parque Temático – Lusolândia - Unidade de Execução I, Azambuja, incide sobre uma área de intervenção da ordem dos 63 hectares, mobilizando a propriedade inscrita e registada na Conservatória do Registo Predial de Azambuja sob o n.º1389, artigo matricial 2 de natureza rústico, da Secção G da freguesia de Azambuja com os limites genericamente definidos a **Norte** com Sociedade Agrícola do Archino Lda., a **Sul** com caminho público e Sociedade Agrícola Abastecedora Sagreal, a **Poente** com Auto-estrada A1 e a **Nascente** com a estrada municipal, conforme planta anexa de delimitação da unidade de execução em referência.

O enquadramento territorial observa a integração da área de intervenção em espaços de cobertura florestal difusa, em observação da e sobre a Auto-estrada Lisboa-Porto (AE1), verificando uma leitura de expressão rústica delimitada por eixos de acessibilidade municipal e preenchida por caminhos rurais de configuração gerada em anteriores formas de apropriação e produção territoriais.

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

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

Particularmente decisivo é a consideração dos resultados da elaboração e consagração jurídica do *Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo* onde se afirmaram as opções estratégicas regionais e face às quais se virão a conformar os resultados dos exercícios de elaboração da revisão dos planos directores municipais em próximo futuro.

O PROT-OVT define quatro eixos de actuações dirigidos à necessidade de obter ganhos significativos na *inovação, competitividade e internacionalização*, garantindo qualificação territorial através do acolhimento de actividades produtivas, logísticas e de serviços e da afirmação de um leque de especializações regionais nas áreas do turismo e actividades diferenciadoras.

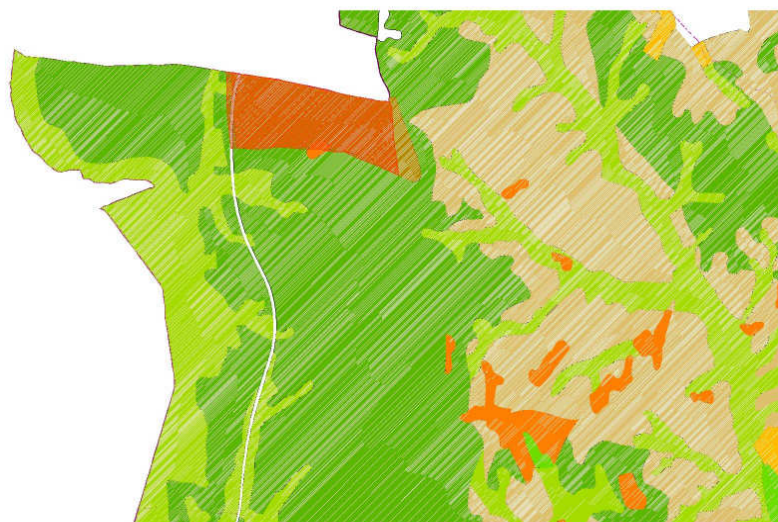
A importância de provocar actuações que suportem a diferenciação e modernização de actividades e, de forma singular, a importância em promover o lazer, a cultura, **a inovação nos produtos turísticos** e a adequação das ofertas na resolução das lacunas verificadas, constituem matérias relevadas no Plano Regional, convocando a actuação política e as opções de desenvolvimento municipal à convergência com as orientações estratégicas reflectidas.

A revisão do Plano Director Municipal, designadamente observando as opções estratégicas regionais definidas e, por outro lado, a necessidade de adequar a economia do município de Azambuja e os suportes infra-estruturais requeridos aos domínios das novas actividades geradoras de bens transaccionáveis e potenciadoras da modernização e da diferenciação de valor, justificam o avanço na elaboração do plano de pormenor na medida da compatibilidade da iniciativa face aos novos objectivos ou paradigmas propostos.

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

Enquanto não for elaborada a revisão do PDM, a elaboração do plano de pormenor conduzirá à revogação das disposições que no Plano Director Municipal contrariem as opções urbanísticas estabelecidas no plano de pormenor devendo este indicar justamente as disposições revogadas do plano director municipal de acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

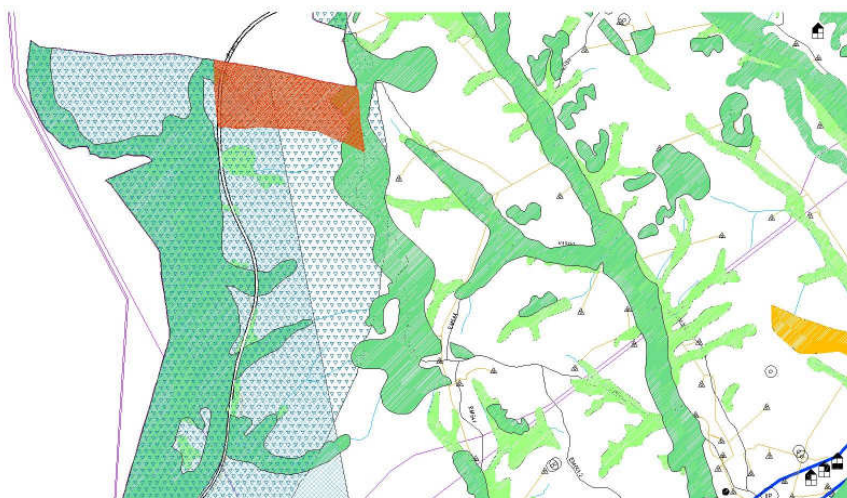
À Luz do actual Plano Director Municipal de Azambuja, a área de intervenção encontra-se classificada simultâneamente como Espaços Florestais e espaço destinado a Espaço de Recreio e Lazer para um Parque de Diversões de 35 ha (Artº 52º do Regulamento do PDM), de acordo com a Planta de Ordenamento.



Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

De acordo com a Planta de condicionantes a área encontra-se parcialmente (cerca de 10% do total da área afectada à Reserva Agrícola Nacional).



Extracto da Planta de Condicionantes do PDM de Azambuja

3.1. Das servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A elaboração do plano de pormenor levará em devida consideração as servidões administrativas e restrições de utilidade pública decorrentes da plataforma viária configurada pela AE Lisboa-Porto, da plataforma aeroportuária da Ota, do domínio hídrico existente, do sistema viário municipal articulador e das reservas estratégicas nacionais de âmbito agrícola e ecológico.

Terá ainda de atender aos constrangimentos decorrentes das disposições decorrentes do estabelecimento de medidas preventivas da ligação de alta velocidade de Lisboa Porto, uma vez que o corredor que obteve declaração de impacte ambiental favorável foi o 1A, exactamente aquele que atravessa a área de intervenção do Plano de Pormenor.

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

4. Enquadramento legal do Plano

A elaboração do Plano de Pormenor do Parque Temático - Lusolândia -Unidade de Execução I, rege-se pelo disposto no D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L n.º 316/2007, de 19 de Setembro e restante legislação complementar.

5. Objecto do Plano

De acordo com o Artigo 90.º do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, o presente Plano de Pormenor terá por objecto a concretização da proposta de organização especial dentro dos limites definidos para a área de intervenção, dirigida ao acolhimento e programação do Parque Temático Lusolândia, definindo portanto:

- A implantação das infra-estruturas e normas associadas;
- O desenho dos espaços de utilização colectiva;
- A forma de edificação, a integração na paisagem, nova formulação paisagística e normativa associada;
- A localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e de parcelas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva ou formas de contratualização da gestão de espaços e equipamentos de utência pública;
- A organização especial das demais actividades de interesse geral;
- A formulação e desenvolvimento de programas de acção territorial que visem a qualificação territorial e dos sistemas de enquadramento.

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

6. Objectivos do Plano

O Plano de Pormenor tem por objectivo específico a obtenção do enquadramento ao estabelecimento do **Parque Temático da Lusolândia**, integrando actividades complementares e de acompanhamento, designadamente de alojamento turístico.

O Parque Temático celebra a Idade de Ouro dos Descobrimentos Portugueses, consiste em seis áreas temáticas promovendo o reconhecimento das culturas e ambientes africanos, asiáticos e brasileiros, celebrando a chegada a ÁFRICA, INDIA, MACAU, JAPÃO, BRASIL E AMÉRICAS, conjugando a observação e vivências de PORTUGAL ao tempo, preenchendo expoentes paisagísticos e de celebração da flora, fauna e povos contactados e sublinhando a difusão do conhecimento dos fazeres económicos e plásticos então observados e descritos.

Os objectivos do Plano de Pormenor significam, do mesmo modo, a consagração da opção urbanística municipal, a promoção da articulação das políticas sectoriais visando o estabelecimento do Parque, a base sustentada da programação das actuações dirigidas á implementação do Parque, a definição dos suportes e enquadramentos ambientais requeridos, a valorização paisagística adequada e a definição criteriosa do quadro normativa associado e de enquadramento ao estabelecimento do Parque e actividades complementares.

7. Conteúdo material do Plano

De acordo com o disposto no Artigo 91.º do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. n.º 316/2007, de 19 de Setembro, o conteúdo material do Plano deverá estabelecer, com as *necessárias adaptações* face à especificidade de um Parque Temático,;

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

- A definição e caracterização da área de intervenção;
- As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- O desenho urbano (o desenho do Parque), exprimindo a definição dos espaços de utência pública, de circulação viária e pedonal, do estacionamento, bem como respectivo tratamento, da formulação paisagística e arquitectura paisagística associada à especificidade das áreas temáticas do Parque, as definições volumétricas decorrentes das edificações funcionais do Parque Temático;
- A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos designadamente dos usos e edificações associadas às actividades complementares de alojamento turístico, edifícios e edificações singulares de fruição do Parque, a indicação das áreas afectas à programação e desenvolvimento das infra-estruturas, a estruturação dos programas sectoriais dirigidos à qualificação do enquadramento territorial do Parque Temático.

8. Conteúdo Documental do Plano

A produção documental do Plano concordará com o Artigo 92.º do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. n.º 316/2007, de 19 de Setembro e onde designadamente se relevam,

- O Regulamento;
- A Planta de Implantação, reflectindo o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção;
- A Planta de Condicionantes, identificando as servidões e restrições de utilidade pública existentes, a alterar ou a promover;

e sendo acompanhado pelos competentes *Relatório*, a *Avaliação Ambiental Estratégica* requerida no âmbito do D,L, n.º 232/2007, de 15 de Junho, as peças escritas e desenhadas reflectindo a

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

transformação fundiária proposta, o programa de execução e respectivo plano de financiamento indicativos, e, do mesmo modo, os documentos reflectindo as orientações dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção e os enquadramentos existentes.

São documentos sectoriais a produzir os que resultem dos estudos geotécnicos e geológicos e os que se reportam às questões do Ruído (conforme D.L. n.º 9/2007, de 17 de Janeiro e D.L. n.º 278/2007, de 1 de Agosto) e, de igual forma, os documentos que reportem as soluções propostas para os sistemas infra-estruturais,

9. Fases e prazos para a elaboração do Plano

O Plano de Pormenor do Parque Temático - Lusolândia - Unidade de Execução I será elaborado no prazo de **720 dias**, correspondendo às **fases de elaboração técnica** (*Proposta Preliminar, Proposta do Projecto-Plano, Versão Final do Projecto-Plano*) e às **fases de procedimentos jurídico-administrativos** (discussões públicas, obtenção de pareceres, conferência de serviços, reuniões de concertação, aprovação e publicação em Diário da República).

10. Equipa Técnica do Plano

A elaboração do Plano de Pormenor será assegurada por equipa técnica exterior aos serviços da Câmara Municipal de Azambuja, correspondendo aos serviços municipais e ao Executivo Municipal a coordenação e acompanhamento sistemáticos. A equipa técnica terá natureza multidisciplinar assegurando a coordenação executiva e as competências nas áreas do planeamento urbano e regional (urbanismo), arquitectura, arquitectura paisagística, engenharia do ambiente, engenharia civil, circulação e transportes, economia e direito, e com experiências profissionais de pelo menos três anos, em conformidade com o disposto no D.L. n.º 292/95, de 14 de Setembro.

CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA

11. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística

Consideram-se objectivos de base programática, para além dos anteriormente referidos, um conjunto de orientações que visam a adequada integração e estímulo à valorização do sector territorial envolvente do Parque Temático , a saber;

- O reforço dos sistemas infra-estruturais gerais e que suportam a actividade do Parque e actividades complementares;
- A reestruturação paisagística associada, designadamente, de acompanhamento dos sistemas de acessibilidade ao Parque Temático, visando leituras e fruições adequadas à excelência do sector Turismo;
- A reestruturação e reforço dos enquadramentos e cenários paisagísticos observados de, e para o Parque;
- A valorização dos percursos pedonais, em modo ciclável ou rodoviário de acesso diverso ao Parque Temático;
- A contribuição à requalificação dos ambientes urbanos do sistema urbano imediatamente próximo à Área de intervenção do Parque Temático.

Integram a base programática para o desenvolvimento do Parque Temático e, designadamente, dos procedimentos dirigidos à elaboração do Plano de Pormenor, as responsabilidades emergentes do Contrato de Planeamento a formular entre a Câmara Municipal de Azambuja a entidade promotora do Parque Temático da Lusolândia.

Câmara Municipal de Azambuja,

Dezembro de 2009