



# Plano de Pormenor da Frente Urbana da Azambuja

Termos de Referência



Fevereiro de 2020

## ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
NOTA PRÉVIA.....	4
1. INTRODUÇÃO .....	6
2. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO.....	8
2.1. Enquadramento territorial .....	8
2.2. Caracterização da Área de Intervenção .....	9
2.2.1. Superfície e Caracterização Física.....	9
2.2.2. Cadastro e Identificação dos promotores conjuntos do Plano de Pormenor.....	11
2.2.3. Levantamento fotográfico .....	13
2.2.4. Efeitos registais.....	18
3. ENQUADRAMENTO EM MATÉRIA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO .....	20
3.1. Instrumentos de gestão territorial.....	20
3.1.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo .....	21
3.1.2. Plano Diretor Municipal de Azambuja.....	23
3.1.2.1. Espaços Urbano.....	25
3.1.2.2. Espaços Verdes .....	26
3.1.2.3. Área de Equipamento Existente .....	27
3.1.2.4. Espaços de Recreio e Lazer .....	27
3.1.2.5. Espaços Integrados na RAN .....	27
3.1.2.6. Espaços Agrícolas não integrados na RAN.....	27
3.1.2.7. Espaços Canais.....	28
3.1.2.8. Conclusões .....	28
3.2. Condicionantes legais .....	29
3.2.1. Reserva Agrícola Nacional .....	30
3.2.2. Domínio Hídrico.....	30
3.2.3. Infraestruturas.....	31
3.2.3.1. Abastecimento de Água.....	31
3.2.3.2. Drenagem de Águas Residuais.....	31
3.2.3.3. Servidão Elétrica .....	31
3.2.3.4. Servidão Rodoviária .....	31
3.2.3.5. Servidão Ferroviária .....	32
4. CONTEXTO E OPORTUNIDADE .....	33
4.1. Inserção do Município na dinâmica económica e demográfica regional .....	33
4.1.1. Demografia .....	33
4.1.2. Economia .....	33
4.2. Vocação do Município para instalação de Áreas de Localização Empresarial.....	34
4.3. Requalificação de uma área central da Vila de Azambuja e promoção da ligação da Vila à Lezíria.....	35
4.4. Oferta Turística.....	35
5. BASE PROGRAMÁTICA .....	36
5.1. Dos Objetivos de Promoção do Interesse Público .....	36

5.2. Dos objetivos de Promoção do Interesse Privado e a relação com a promoção do interesse público .....	39
6. MOLDURA LEGAL DE ENQUADRAMENTO .....	43
6.1. Conteúdo do plano de pormenor .....	43
6.2. Conteúdo da Avaliação Ambiental.....	45
6.3. Procedimentos Complementares .....	46
7. CRONOGRAMA.....	47
8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA.....	48

## NOTA PRÉVIA

O presente procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja (PPFUA), teve a sua génese por altura da decisão de instalação do Novo Aeroporto de Lisboa (NAL) na Ota.

À data, presumia-se que a instalação do Novo Aeroporto ampliaria a procura de espaço para instalação de atividades económicas no Município de Azambuja, sendo então à data considerada a atual área de intervenção (A.I.) como “corolário” de uma das maiores plataformas logísticas no contexto nacional, a saber a de Vila Nova da Rainha/Azambuja.

Nestes termos, em 2010 determinou-se a elaboração deste Plano, do qual resultaram diversas propostas de ocupação, com uso urbano de domínio empresarial, que pelos mais diversos motivos de carácter da decisão da ocupação urbana daqueles espaços, acabou por não ter desenvolvimento para além da discussão na própria autarquia e com a então Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) e a oportuna aceitação de exclusões à Reserva Agrícola Nacional (RAN) por parte da Direção Regional de Agricultura Nacional.

Mais recentemente, mudando-se o paradigma de desenvolvimento nacional e municipal, foram reequacionadas as opções do Plano direcionando-se o seu foco para matéria de consolidação e requalificação desta área marginal da Vila de Azambuja, designadamente virando o foco para o incremento do seu posicionamento hierárquico no âmbito do Plano Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo (PROTOVT) por um lado e, por outro, para que concorra para a revitalização da Vila, fortalecendo a sua centralidade e urbanidade. É ainda relevante que este Plano articule os vários modos de transporte de passageiros, de forma a criar uma imagem da Vila, que evidencie as suas profundas ligações ao Esteiro e à Lezíria do Tejo e as traduza numa linguagem de contemporaneidade oferecendo uma resposta turística complementar com a cidade de Lisboa. É igualmente relevante que o Plano disponibilize funções urbanas, com a criação de um polo de desenvolvimento económico, nomeadamente, na área da inovação tecnológica;

Estabilizadas as opções âncora do projeto, colocam-se agora condicionantes ao formalismo processual, porque encontra-se perfeitamente expirado o prazo pretendido em 2010 para execução do Plano, determinado no anterior Contrato para Planeamento.

Foi neste quadro que, em finais de 2018, foi efetuada reunião entre esta Câmara Municipal de Azambuja (CMA) e a CCDRLVT, tendo então ficado acordado que, nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), determinados elementos formais da proposta de Plano encontram-se não apenas desatualizados, a saber os Termos de Referência, como caducados, que é especificamente o caso do Contrato para Planeamento.

Importa por tal normalizar o processo e regular a sua formalização nos termos do RJIGT, processo que deve seguir em paralelo com a apreciação e discussão técnica do Plano, como aliás ficou acordado oportunamente com a autarquia.

É neste contexto que se apresenta o presente documento, para sequentes procedimentos previstos no artigo 76.º do RJIGT, nomeadamente deliberação de início de elaboração, aprovação do Contrato de Planeamento em minuta, Termos de Referência e período de participação pública.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia os **Termos de Referência** para a elaboração do **“Plano de Pormenor da Frente Urbana da Azambuja” (doravante Plano)**, 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 objetivos gerais do Plano, que se traduzem em dois eixos fundamentais complementares, no sentido da qualificação da frente urbana da vila de Azambuja na sua envolvente à EN 3, a qual estabelece um limite físico entre a Vila e a Lezíria, a saber:

1. Incremento da Vila de Azambuja no posicionamento hierárquico no âmbito do Plano Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo (PROTOVT) e, por outro, para que concorra para a revitalização da Vila, fortalecendo a sua centralidade e urbanidade;
2. Articulação dos vários modos de transporte de passageiros, e criar uma imagem da Vila, que evidencie as suas profundas ligações ao Esteiro e à Lezíria do Tejo e as traduza numa linguagem de contemporaneidade.

Pretende-se que o presente documento preencha o disposto no n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, promovendo-se assim o início do procedimento de elaboração de Plano de Pormenor.

A elaboração do Plano em apreço dever-se-á apoiar num Contrato para Planeamento, no qual deverão constar os termos a acordar entre a CMA e os promotores, a celebrar nos termos do disposto nos artigos 79 a 81º do RJIGT.

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

De sublinhar que o Plano encontra-se sujeito a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), considerando as características do território, as opções programáticas adotadas 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 Diretiva nº 2001/42/CE, de 27 de Julho, constituindo esta análise parte integrante do presente documento.

Considera-se desde já que se mantém os fundamentos do procedimento da Avaliação Ambiental Estratégica havendo, contudo, lugar à realização de novo Relatório Ambiental (R.A.) assentando na revisão dos Fatores Críticos de Decisão (FCD).

## 2. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO

### 2.1. Enquadramento territorial

A área de intervenção do Plano envolve uma faixa de terreno que se estende ao longo da EN3 no seu atravessamento à vila de Azambuja, em área marginal ao/do núcleo consolidado da sede de Município, englobando na mesma a Estação de Caminho de Ferro da Azambuja e área envolvente, entre a Quinta da Marquesa, a Nordeste e área industrial a sudeste - constitui peça gráfica completar deste documento, a localização da área de intervenção do Plano de Pormenor sobre ortofotomapa à escala 1/10000 – Anexo I.

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

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

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

A Norte da EN3 integra área de Espaço Público, com o propósito intencional de no Plano se desenvolver o arranjo destas áreas e a promoção da ligação entre o centro da Vila e a área do Plano.

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

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

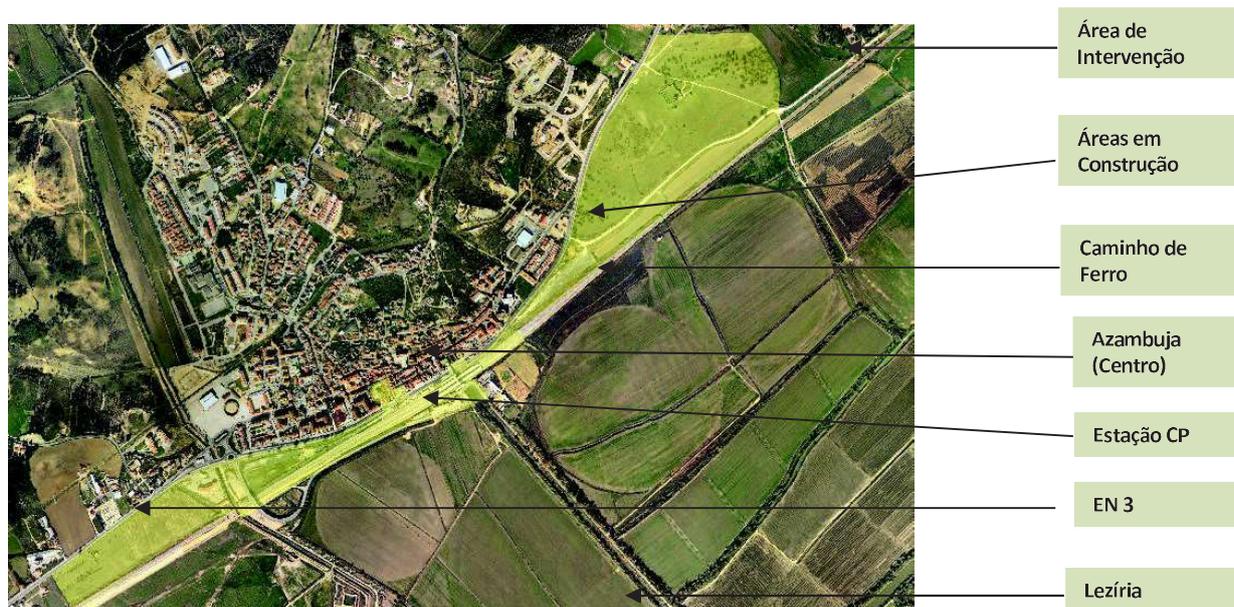


Fig. 1. Enquadramento e localização da área de intervenção do PPFUA

FONTE: CM de Azambuja

## 2.2. Caracterização da Área de Intervenção

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

### 2.2.1. Superfície e Caracterização Física

De acordo com a georreferenciação efetuada, trabalho utilizado no presente documento para definição da área e limites da área de intervenção a sujeitar a Plano de Pormenor, estamos em presença de uma superfície total de aproximadamente 62,3 ha. O Plano já dispõe de Cartografia de Base, em processo de homologação.

O local em apreço é caracterizado por um clima ameno durante praticamente todo o ano, com uma temperatura média anual de 16.º C e com níveis de precipitação moderados. Os níveis de humidade relativa têm expressão em resultado da proximidade à aluvião do Rio Tejo. Os ventos mais habituais ao longo do ano são os de Norte e Noroeste, predominantes de Abril a Outubro. A área de intervenção

apresenta uma boa exposição particularmente a Este e a Sul, situação que lhe confere um razoável conforto bioclimático em resultado da quantidade de radiação que recebe ao longo do ano.



Fig. 2. Perspetiva da área de intervenção do PPFUA

FONTE: CM de Azambuja

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

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

As linhas de água que se situam na área de intervenção confluem para afluentes do Tejo, tratando-se de pequenos cursos de água de carácter torrencial, que atravessam a área de intervenção em diversos sentidos, situando-se, contudo, exclusivamente nas áreas aplanadas da envolvente da linha de caminho

de ferro. Verifica-se, contudo uma formação geral de galerias ripícolas (caniçais), na envolvente às linhas de água.

A área de intervenção apresenta diferentes ocupações do solo, desde o solo edificado, até às áreas incultas, ao uso industrial, havendo ainda áreas de prática agrícola, pelo que o conhecimento da ocupação atual do solo deve ser devidamente abordado nos documentos de situação de referência a efetuar no âmbito do Plano.

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

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

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

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

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

Nos termos do disposto no RJGT, constitui conteúdo documental do Plano (a acompanhar) a Planta de Cadastro original<sup>1</sup> e o quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial e inscrição matricial, áreas e confrontações<sup>2</sup>, assim como elementos adicionais caso da solução adotada pelo Plano resultem operações de transformação fundiária. Assim, não constitui ainda elemento fundamental do presente documento, o levantamento exaustivo do cadastro original, determinando-se desde já que este elemento deve constar da fase de situação de referência do Plano adiante detalhada.

Contudo, porque do mesmo resulta um conjunto de legítimos proprietários com parte significativa da área de intervenção proposta, constituindo os mesmos os promotores conjuntos do PP com o Município

<sup>1</sup> Cf. alínea a) do n.º 3 do art.º 107.º do RJGT

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

de Azambuja, são de seguida identificados os referidos proprietários/promotores, com localização da respetiva matriz na página seguinte:

1. Quinta da Marquesa – Construções e Investimentos Imobiliários, Lda.;
2. Cena Chave, Lda.;
3. LS – Gestão Empresarial e Imobiliária, S.A.;
4. Maria Emília de Vasconcelos e Sousa d'Andrade de Oliveira e Sousa.

A Câmara Municipal apresenta um posicionamento relevante na área do Plano, dado que é proprietária da área atualmente ocupada por estacionamento automóvel e parte da antiga unidade industrial deslocalizada (INASI).



Fig. 3. Identificação dos proprietários dos Promotores do PP na Área de Intervenção do PPFUA

FONTE: CM de Azambuja

## 2.2.3. Levantamento fotográfico



Fig. 4. Perspetiva do Quarto Norte da Área de Intervenção (Qta. da Marquesa), sobre núcleo de coberto arbóreo (Oliveiras)



Fig. 5. Perspetiva do Quarto Norte da Área de Intervenção (Qta. da Marquesa), direcionada a Sul



Fig. 6. Ruínas da Qta. da Marquesa



Fig. 7. Perspetiva a partir do caminho paralelo à via-férrea sobre as ruínas da Qta. da Marquesa



Fig. 8. Parque Estacionamento Norte, da Estação de Caminho de Ferro de Azambuja, com área urbana de alta densidade à direita



Fig. 9. Perspetiva da área aplanada contígua à via-férrea



Fig. 10. Estabelecimento Industrial deslocalizado (INASI)



Fig. 11. Estacionamento Este da Estação do Caminho de Ferro de Azambuja, junto ao Esteiro



Fig. 12. Perspetiva do Quarto Sul da área de intervenção.



Fig. 13. Estação de Caminho de Ferro de Azambuja



Fig. 14. Estação de Caminho de Ferro de Azambuja



Fig. 15. Estação de Caminho de Ferro de Azambuja



Fig. 16. Perspetiva do jardim urbano da **azambuja**



Fig. 17. Perspetiva da **unidade** hoteleira



Fig. 18. Perspetiva da unidade hoteleira e bomba de abastecimento- Junto à E.N.3



Fig. 19. Terreno infraestruturado na zona poente do plano

#### 2.2.4. Efeitos registais

O cadastro será detalhado em sede da elaboração do Plano, em capítulo específico, originando uma planta de cadastro original (vede quadro com o conteúdo do Plano).

Porque do presente Plano resultam ações de divisão da propriedade, nomeadamente pela instalação de equipamentos públicos e pelo fracionamento das áreas dos promotores do Plano, haverá necessidade de se promover o registo predial conforme preveem os artigos 108.º e 109.º do RJGT. Neste contexto, o Plano deve conter, nomeadamente, os seguintes elementos:

Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente

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 e dos bens de domínio público

Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios

Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal

Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva

Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária

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

#### 3.1. Instrumentos de gestão territorial

O Município de Azambuja encontra-se abrangido por um conjunto de Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), identificados no quadro 1. Atendendo à localização da área de intervenção do PPFUA, a análise de enquadramento do Plano deverá incidir apenas sobre os Planos cuja abrangência integra igualmente o Plano.

Designação do IGT	Dinâmica	Publicação DR	Data DR
Programa Regional do Oeste e Vale do Tejo – PROTOV	1ª retificação	Decl Ret 71-a/2009	2/10/2009
	1ª publicação	RCM 64-a/2009	6/8/2009
Programa Regional de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT	1ª retificação	Decl Ret 13/2019	12/4/2019
	Revisão	Port 52/2019	11/2/2019
Plano Rodoviário Nacional (PRN)	2ª alteração	DL 182/2003	16/8/2003
	1ª alteração	Lei 98/99	26/7/1999
	1ª retificação	Decl Ret 19-D/98	31/10/1998
	2ª revisão	DL 222/98	17/7/1998
Plano de Pormenor da Quinta de Vale de Lobos	1ª publicação	Editais 642/2011	4/7/2011
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	Revisão	Lei 99/2019	5/9/2019
Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRI)	1ª retificação	Decl Ret 22-A/2016	18/11/2016
	1ª publicação	RCM 51/2016	20/9/2016
Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH)	1ª retificação	Decl Ret 22-b/2016	18/11/2016
	1ª publicação	RCM 52/2016	20/9/2016
PDM de Azambuja	1.ª suspensão parcial	Aviso 18298/2019	15/11/2019
	3ª alteração	Aviso 12697/2019	8/8/2019
	1ª retificação	Decl Ret 12/2015	7/1/2015
	1ª correção material	Aviso 13222/2012	3/10/2012
	2ª alteração por adaptação	Aviso 5053/2010	10/3/2010
	1ª alteração	RCM 3/97	11/1/1997
	1ª publicação	RCM 14/95	16/2/1995

**Quadro1.** Instrumentos de Gestão Territorial em vigor no Município de Azambuja

No presente documento de Termos de Referência efetua-se uma abordagem sintética aos dois Instrumentos fundamentais que disciplinam as atuações de privados e Câmara em matéria de Ordenamento do Território, a saber:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- O Plano Diretor Municipal de Azambuja;

- Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRI) e
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH)

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

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

Os Planos Regionais de Ordenamento do Território desenvolvem os princípios, objetivos 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 Plano de Pormenor em apreço.

É neste sentido que o presente enquadramento se revela essencial como ponto de partida para o processo de elaboração do Plano de Pormenor da Frente Urbana de Azambuja, uma vez que o mesmo aponta quais as diretrizes orientadoras de carácter genérico e quais as orientações para o ordenamento do território que o PROTOVT 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 aspetos relacionados com a utilização de recursos territoriais, a ocupação, uso e transformação do solo e a localização de diversas atividades, equipamentos e infraestruturas.

Estabelece em sequência o modelo territorial que descreve o quadro de ordenamento, constituindo a referência espacial para a concretização dos objetivos estratégicos de base territorial. Ainda no quadro do modelo territorial são definidos os subespaços relevantes do ponto de vista da operacionalização do PROTOVT, 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 (EGMT) para o Oeste e Vale do Tejo - com a apresentação integrada dos sistemas estruturantes que identificam a rede primária da estrutura regional de proteção e valorização ambiental (detalhada na carta específica da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental - 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 PROTOVT.

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

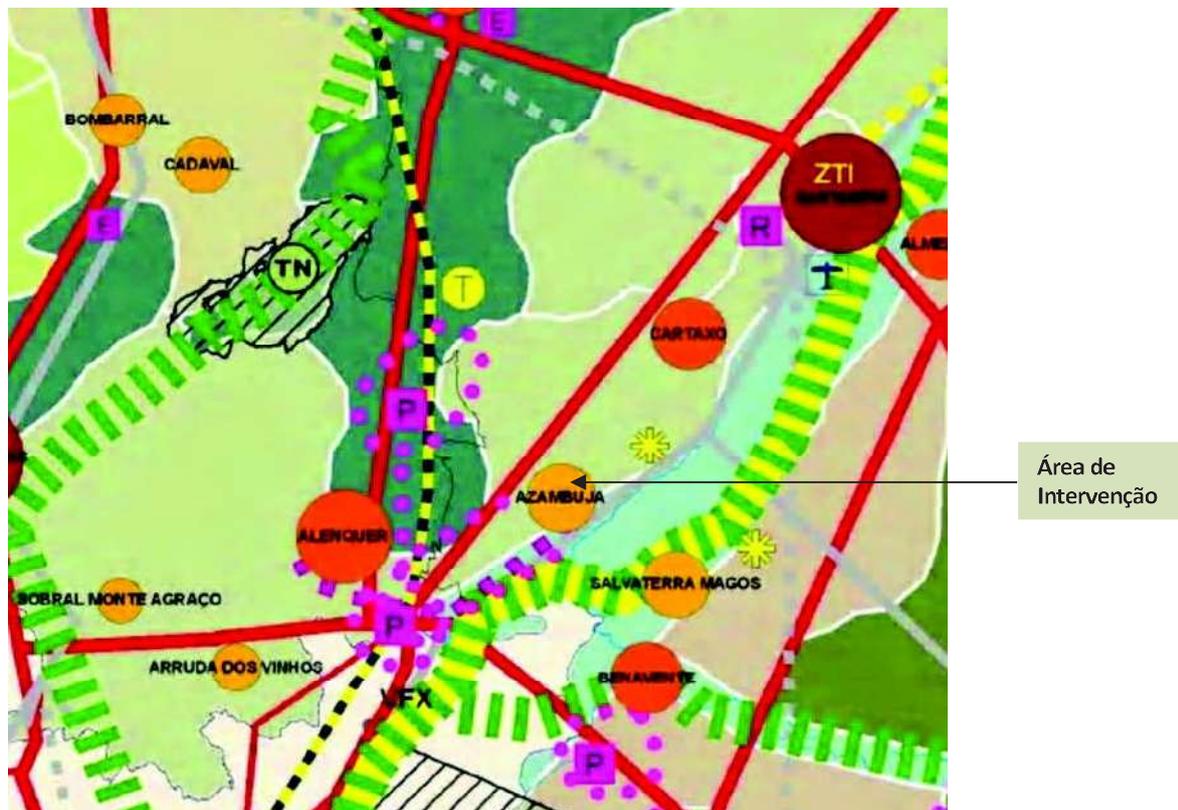


Fig. 20. Integração da Área de Intervenção do Plano no Esquema Global do Modelo Territorial

FONTE: CCDRLVT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.2. Plano Diretor Municipal de Azambuja

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

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

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

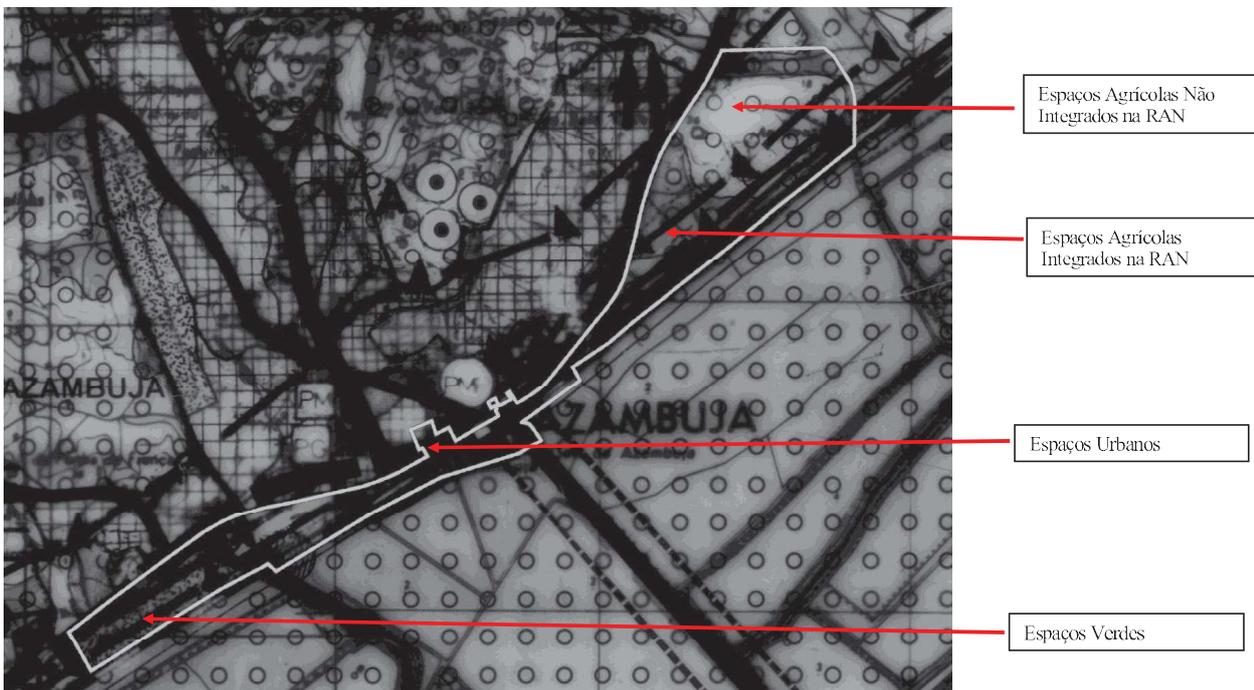


Fig. 21. Área de Intervenção do PPFUA sobre Planta de Ordenamento

FONTE: CMA

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM da Azambuja, a figura 21, a área de intervenção do Plano de Pormenor afeta as seguintes classes de espaços:

Em solo Urbano:

- Espaços Urbanos;
- Espaços Verdes e
- Área de Equipamento Existente.

Em solo Rústico

- Espaços de Recreio e Lazer;
- Espaços Agrícolas Integrados na RAN e
- Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN.

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

### 3.1.2.1. Espaços Urbano

No Município da Azambuja encontram-se definidos cinco níveis de perímetros urbanos, conforme se identifica no diagrama de seguida incluso, sendo que, a Azambuja ocupa sozinha o primeiro nível dos aglomerados, secundada por Aveiras de Cima, Alcoentre e Vila Nova da Rainha no segundo nível hierárquico.



Fig. 22. Níveis da Hierarquia Urbana do Município de Azambuja

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

Nível de Hierarquia	Aglomerados Urbanos	Categorias de Espaços
		Urbanos
A	Azambuja	As construções em lotes devolutos integrados na malha urbana ficam sujeitas às regras definidas no artigo 28º, sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos. Densidade Bruta Máxima – 50 fogos / ha Índice Bruto Máximo de Construção – 0,40 Número Máximo de Pisos – 4 Infra-Estruturas – ligação à rede pública

**Quadro 2. Parâmetros Urbanísticos dos Espaços Urbanos do Aglomerado Urbano de Nível A definidos no PDM de Azambuja**

### 3.1.2.2. Espaços Verdes

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

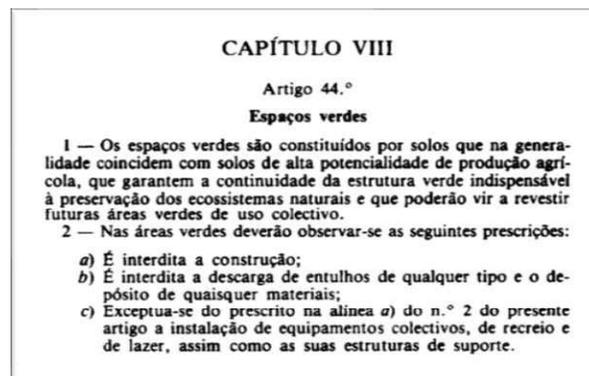


Fig. 23. – *Extrato do Regulamento do PDM, art.º 44.º*

*In Diário da República n.º 40, da I – Série – B, de 16 de fevereiro de 2005*

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

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

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

### 3.1.2.3. Área de Equipamento Existente

O regulamento do PDM não estabelece regras para esta categoria de solos delimitada em sede de Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja. Na área de intervenção do Plano, esta área corresponde à Estação de Caminho de Ferro da Azambuja.

### 3.1.2.4. Espaços de Recreio e Lazer

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

### 3.1.2.5. Espaços Integrados na RAN

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

### 3.1.2.6. Espaços Agrícolas não integrados na RAN

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

Edificação em Espaços Agrícolas não Integrados na RAN	Restrições / Condicionamentos Legais
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indústrias Agropecuárias</li> <li>- Indústrias Agroalimentares</li> <li>- Indústrias Transformadoras/Cortiça /Madeira/Armazenagem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Índice Volumétrico da Parcela – 2,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>Índice Impermeabilização Máxima da Parcela – 0,25</li> <li>Altura Máxima das Construções – 7m</li> <li>Afastamento Mínimo da Construção ao Prédio Contíguo – 15m</li> <li>Infraestruturas – O empreendimento suportara o custo da sua construção</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitação Própria</li> <li>- Habitação Unifamiliar</li> <li>- Instalações de Apoio à Agricultura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Índice de Construção Bruto Máximo – 0,03</li> <li>Número Máximo de Pisos – 2</li> <li>Infraestruturas – O proprietário será o responsável pela sua execução, devendo o edifício ser servido por uma via de acesso pavimentada, assim como garantir a ligação às redes públicas</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obras de Recuperação e Ampliação dos Edifícios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A superfície total de pavimentos poderá ser acrescida em 30% assegurando um mínimo de 100m<sup>2</sup></li> <li>Número Máximo de Pisos - 2</li> </ul>

- Não São Permitidas Instalações Pecuárias	<p>A menos de 100m das estradas nacionais, municipais e caminhos municipais</p> <p>A menos de 100m, 500m e 1000m a partir dos espaços urbanos e urbanizáveis, respetivamente até 20, 100 e 250 unidades, quanto a explorações suinícolas</p> <p>A menos de 100m, 300m e 500m respetivamente ate 10, 100 e mais unidades, quanto a outras explorações</p>
- São Permitidas Instalações Pecuárias em Parcelas Constituídas nas Seguintes Condições	<p>Índice de Construção Máximo – 0,05</p> <p>Área Mínima da Parcela – 15000m<sup>2</sup></p> <p>Área Máxima Coberta das Instalações – 1000m<sup>2</sup></p> <p>Afastamento Mínimo aos Limites da Parcela – 50m</p> <p>Tratamento de Efluentes – Através de sistema adequado, a constituir de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal e entidades licenciadoras</p>

**Quadro 3 – Regime de Edificabilidade nos Espaços Agrícolas Não Integrados em RAN***Fonte: Plano Diretor Municipal de Azambuja*

### 3.1.2.7. Espaços Canais

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

O Regulamento do PDM remete estas áreas, e na generalidade, para os respetivos regimes específicos, designadamente o constante na respetiva servidão e restrição de utilidade pública.

### 3.1.2.8. Conclusões

A opção de elaboração do Plano em apreço implica uma alteração do modelo de ordenamento constante do atual PDM, o qual se apresenta substancialmente desatualizado em função do tempo ocorrido e das alterações à respetiva 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, atualmente 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 Muni

3.2. Condicionantes legais

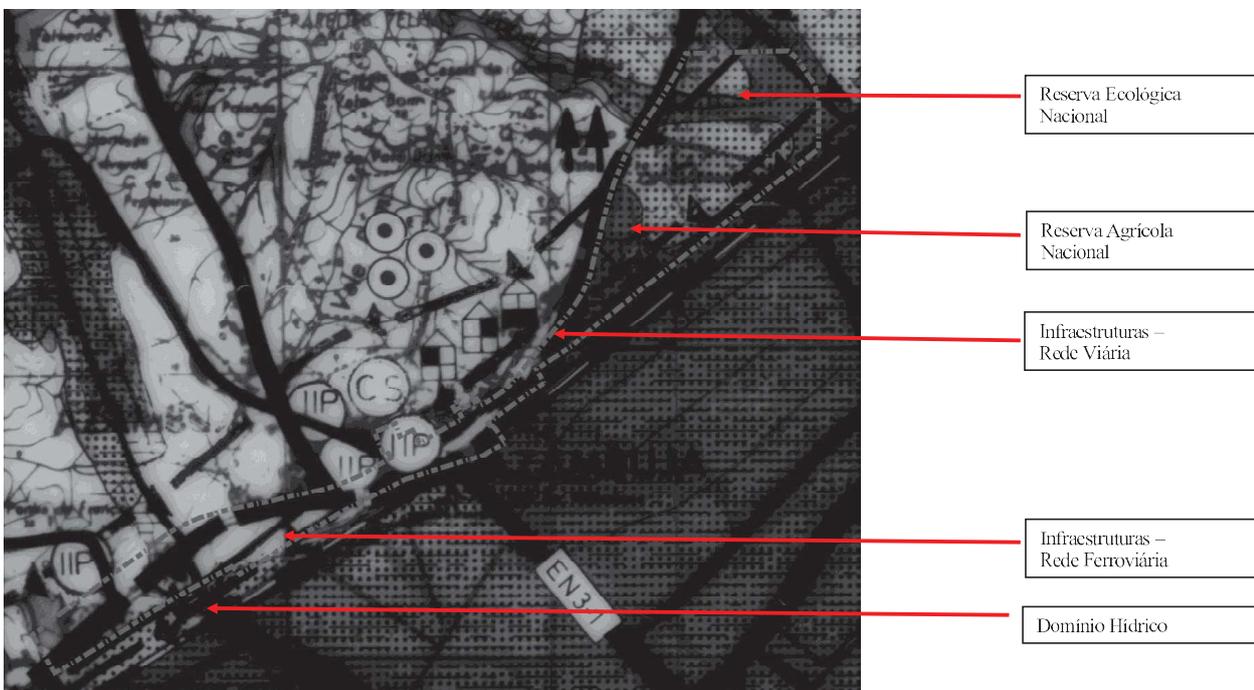


Fig. 24. Área de Intervenção do PPFUA sobre Planta de Condicionantes

FONTE: CMA

Na área de intervenção verifica-se a ocorrência de diversas condicionantes legais, a figura 24, destacando-se:

Reserva Agrícola Nacional;

Domínio Hídrico;

Infraestruturas (Abastecimento de Água/Drenagem de Águas Residuais/Rede Elétrica/Rede Ferroviária/Rede Rodoviária).

### 3.2.1. Reserva Agrícola Nacional

**Reserva Agrícola Nacional (RAN)**, regime legal instituído pelo Decreto Lei 73/2009, de 31 de março:

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

O Plano de Pormenor, deve em paralelo com a respetiva elaboração, efetuar um procedimento de delimitação da RAN, caso se entenda haver necessidade de se retificar a área delimitada e/ou caso haja necessidade de se propor a ocupação de áreas classificadas ou com características da RAN.

De anteriores propostas do Plano resultou oportuna aprovação de exclusões à RAN, pelo que deve esta autarquia junto da entidade competente em função da matéria e do território, promover, ser possível, o aproveitamento dos atos administrativos praticados.

### 3.2.2. Domínio Hídrico

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

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

### 3.2.3. Infraestruturas

#### 3.2.3.1. Abastecimento de Água

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

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

#### 3.2.3.2. Drenagem de Águas Residuais

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

A constituição desta servidão visa garantir a proteção das respetivas infraestruturas, pois os problemas de engenharia sanitária e ambiental merecem uma especial atenção, pelo seu direto reflexo na qualidade de vida das populações e na preservação da saúde pública e dos recursos naturais.

#### 3.2.3.3. Servidão Elétrica

**Servidão Elétrica**, regime legal: Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 e Decreto-Lei n.º 56/97, de 14 de março.

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

#### 3.2.3.4. Servidão Rodoviária

**Servidão Rodoviária**, regime legal: Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, que publica o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional.

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

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

#### 3.2.3.5. Servidão Ferroviária

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

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

#### 4. CONTEXTO E OPORTUNIDADE

A oportunidade para elaboração e execução do PPFUA encontra suporte na conjugação entre os interesses públicos, espelhados nos pontos sequentes, e os legítimos interesses de privados cujas propriedades integradas na área de intervenção servirão para dar corpo às estratégias municipais definidas.

É para tal celebrado o necessário Contrato de Planeamento que explicita a relação entre promotores de Plano e CM de Azambuja.

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

###### 4.1.1. Demografia

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

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

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

###### 4.1.2. Economia

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

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

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

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

#### 4.2. Vocação do Município para instalação de Áreas de Localização Empresarial

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

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

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

No caso particular da área de intervenção, a acessibilidade deverá permitir o fecho da área de plataforma logística de Vila Nova da Rainha/Azambuja, assim como a oferta de novas áreas empresariais

destinadas a serviços e funções múltiplas, como melhor se descreve em INTRODUÇÃO, mas sempre apoiadas nas acessibilidades existentes e as a introduzir pelo Plano.

#### 4.3. Requalificação de uma área central da Vila de Azambuja e promoção da ligação da Vila à Lezíria

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

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

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

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

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

#### 4.4. Oferta Turística

Assume-se desde logo como objetivo programático a necessária consolidação de novas áreas urbanas de uso dominante empresarial, permitindo funções de serviços e comércio, contribuindo para a atribuição de novas centralidades, assim como, para a consolidação e para o desenvolvimento de uma base económica diversificada e sustentada.

A oferta de uma atividade turística enquadrada neste contexto, encontra fundamento no mesmo, mas também complementar à cidade de Lisboa e face à inexistência de oferta turística de dimensão e qualidade no Vale do Tejo.

## 5. BASE PROGRAMÁTICA

### 5.1. Dos Objetivos de Promoção do Interesse Público

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

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

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

Absorvendo e indo ao encontro destes objetivos e respetiva referência, o Plano de Pormenor deverá ainda atender aos seguintes objetivos específicos:

#### Objectivo 1 – Requalificação dos Centros Urbanos

1. A consolidação da imagem da sede de Município como pólo de desenvolvimento Regional, a qual passa pelo reforço da oferta de serviços à população e às empresas;
2. A promoção da requalificação dos Centros Urbanos com núcleos antigos harmoniosos, promovendo o *touring* cultural nestes mesmos núcleos.
3. Mitigação dos efeitos daquilo que fisicamente separa a Vila de Azambuja do Esteiro e a Lezíria do Tejo - a EN 3 e a linha ferroviária - melhorando as condições de acessibilidade à restante rede viária urbana municipal pela implementação de soluções que permitam a permeabilidade entre o núcleo histórico/central e a área do Plano, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Criação de uma interface que organize e articule os fluxos e movimentos pendulares de transportes rodoviários coletivos de passageiros entre a Vila de Azambuja, territórios e aglomerados urbanos próximos e o acesso à estação da REFER e aos parques de estacionamento;
- b) Esta interface deve criar acessibilidade pedonais e de modos suaves de transporte que resolvam as questões da ligação ao centro da Vila de Azambuja, em especial, ao Esteiro e à Lezíria.

### **Objetivo 2 – Consolidação da Competitividade Económica**

1. Afirmar o Município como espaço preferencial para ao desenvolvimento de um conjunto de atividades económicas através da criação de condições para a implantação de pequenas e médias empresas, de modo a estimular uma base económica sustentada;
2. Requalificar o eixo Azambuja – Vila Nova da Rainha;
3. O Plano deve constituir-se como fronteira clara entre a imagem da plataforma logística de Vila Nova da Rainha/Azambuja e a urbe consolidada, ponderando os usos que permitam clarificar esta fronteira;
4. O Plano deve consolidar novos espaços urbanos de uso dominante em áreas de inovação tecnológica, permitindo funções de serviços e comércio, contribuindo para a atribuição de novas centralidades, para a consolidação e para o desenvolvimento de uma base económica diversificada e sustentada;

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

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

4. Criar uma oferta turística de relevo no eixo do Vale do Tejo;
5. Disponibilização de tipologias turísticas que promovam a conservação, valorização e usufruto da cultura e fatores identitários do património histórico-cultural de Azambuja, desenvolvendo ações de valorização dos produtos locais e regionais, nomeadamente, no âmbito do tema ‘gastronomia e vinhos’ assim como, o turismo de natureza em espaço rural, através de projetos da sua valorização económica e gestão ativa do património natural, paisagístico e rural.

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

1. Promover nos núcleos urbanos do Município ações de qualificação da urbe, pela introdução das áreas de maior sensibilidade nas intervenções no espaço público;
2. Dinamizar a margem do Tejo e dos afluentes, com funções de recreio, lazer e turismo, integrados em projetos que garantam a qualidade ecológica e paisagística da margem.
3. Implementação cuidadosa das soluções mais adequadas quanto à alteração do uso, ocupação e transformação do solo, a ponderar no Plano e em sede de Avaliação Ambiental Estratégica, a que o presente Plano se encontra sujeito à luz dos critérios estabelecidos no Anexo do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho;

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

1. Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico, contrariando a construção dispersa e a urbanização difusa e incentivando o reforço de centralidades intraurbanas;
2. Observação das diretivas do PROTOVT que, atendendo ao posicionamento privilegiado da sua área geográfica, uma das principais portas logísticas do País – Porta Norte de Lisboa –, deve constituir-se como estruturador dos movimentos de relocalização empresarial que se manifestam no contexto desta atividade, apontando a sua propensão particular para a instalação de atividades direcionadas para a inovação tecnológica, apoiadas num modelo de desenvolvimento sustentável, que garanta a eficiência na utilização de recursos, assente numa economia de baixo carbono, na redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia;

3. Racionalizar e qualificar os espaços para implantação de atividades económicas, tendo em vista a exploração de economias de aglomeração e o desenvolvimento policêntrico dos territórios.

### 5.2. Dos objetivos de Promoção do Interesse Privado e a relação com a promoção do interesse público

Considerando o território abrangido pelos diferentes copromotores do Plano, e a sua localização da superfície do mesmo – atente-se a figura de seguida inscrita -, considerando ainda as intenções manifestadas pelos diferentes promotores, são identificados os seguintes objetivos detalhados para as zonas abaixo assinaladas.

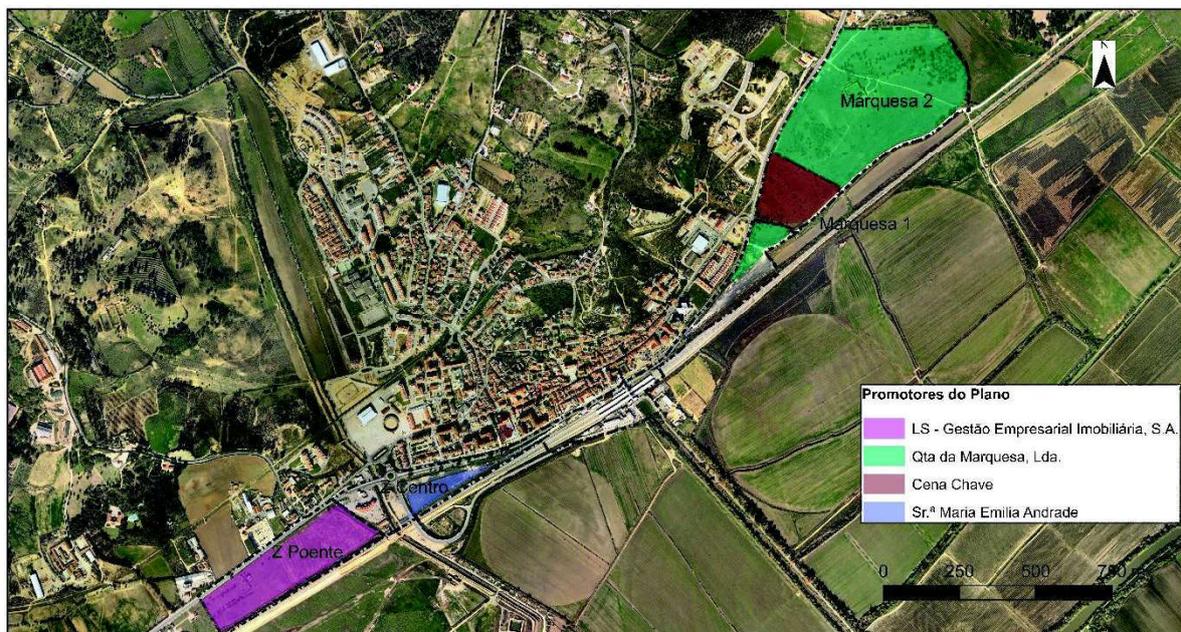


Fig. 25. Identificação das Zonas do Plano e das propriedades dos copromotores do PPFUA

### Zona Poente

Esta parcela de intervenção do Plano integra os terrenos em posse de um dos copromotores do Plano, a LS – Gestão Imobiliária Empresarial, Lda.

Nesta parcela do território do Plano, pretende-se fechar de forma clara a plataforma logística de Vila Nova da Rainha/Azambuja, na sua área contígua à sede de Concelho, clarificando limites e usos, estabelecendo uma fronteira entre a urbe consolidada e a área dedicada à logística de grande dimensão.

Complementarmente, pretende-se dignificar a entrada Sul da vila de Azambuja, com a introdução de elementos arquitetónicos emblemáticos, que marquem qualitativamente a vila de Azambuja e o arranjo paisagístico da envolvente à EN 3. Esta condicionante deve ser determinante no Plano.

A proposta a desenvolver para o terreno da LS, Lda. deverá ser, por tal, conducente aos objetivos acima definidos, desenvolvendo nesta parcela atividades integradas na estratégia empresarial do Grupo Luís Simões, nomeadamente atividade relacionada com as recentes alterações da cadeia de abastecimento e, ainda, um centro de Inovação e Desenvolvimento do Grupo - relacionado com a atividade da Logística, integrando área de armazenagem para suporte a formação – e áreas de alojamento.

### **Zona Centro**

A zona centro do Plano corresponde a uma faixa relativamente estreita, com ligações a zonas de espaço público do lado norte da Estrada Nacional 3.

Como acima se refere, pretende-se requalificar a área envolvente à estação de caminho de ferro, e ainda ultrapassar o efeito barreira introduzido pela EN3, promovendo a ligação entre o território do Plano, atualmente marginalizado e o centro da vila de Azambuja.

Nesta área dever-se-á equacionar a instalação de uma interface multimodal de transportes, centrado na acessibilidade oferecida pela linha de caminho de ferro e a instalação de parques de estacionamento que permitam o acesso imediato à estação de caminho de ferro.

Integra ainda esta área o troço superior da Vala do Esteiro, cuja requalificação encontra-se prevista em projeto próprio o qual, na área de intervenção do Plano de Pormenor, deve ser contemplado.

Nesta zona inscreve-se a propriedade de um dos copromotores do Plano, Maria Emília Oliveira e Sousa, para a qual, no decurso dos trabalhos se desenvolverá solução articulada com a propriedade da Câmara Municipal.

### **Quinta da Marquesa I**

Nesta área do Plano, ter-se-á de integrar na proposta de Plano as operações urbanísticas já aprovadas, e que correspondem a uma superfície comercial e a um posto de abastecimento de combustíveis com lavagem automóvel, apresentados na peça seguinte, os quais receberam, previamente o

Reconhecimento de Interesse Público. O Plano de Pormenor deve detalhar esta informação nos respetivos elementos.

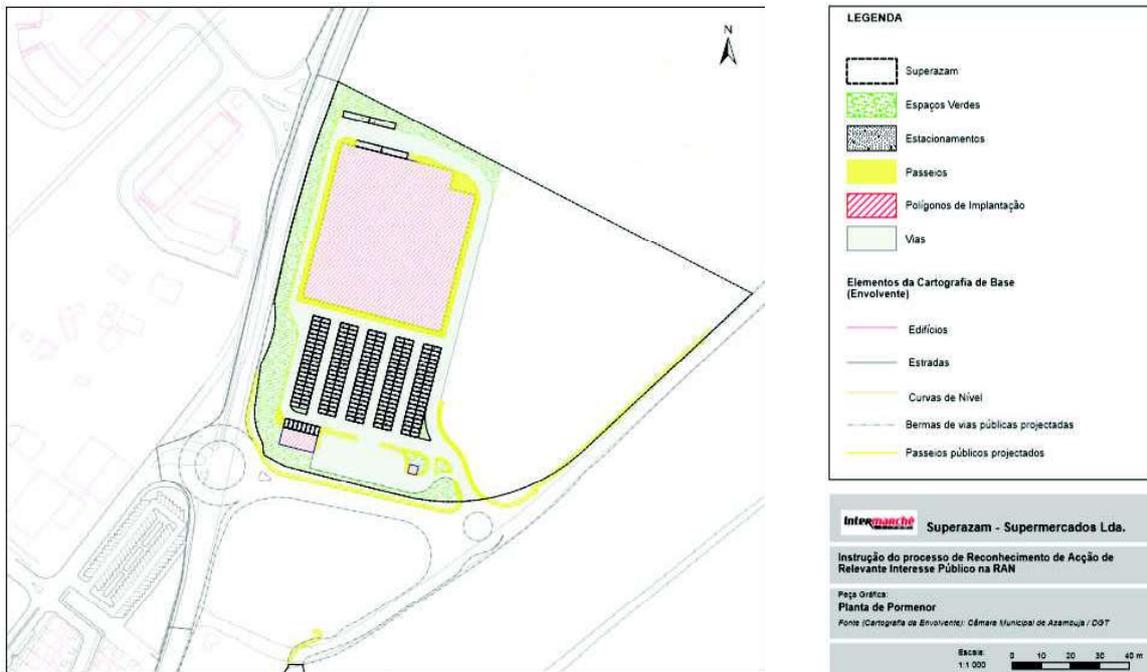


Fig. 26. Solução Urbana – Intervenção conjunta CM Azambuja / promotor privado

De referir que à data de realização do presente documento já se encontram em funcionamento o posto de combustível e a lavagem auto.



Fig. 27. Posto de Abastecimento

Pretende-se igualmente estabelecer o remate urbanístico entre a Unidade Comercial e o parque empresarial que se pretende instalar na Quinta da Marquesa.

Dever-se-á atender no Plano a regras de enquadramento paisagístico desta área, atendendo à proximidade de volumes edificados significativos em relação ao núcleo edificado da vila, de forma a atenuar impactes na bacia visual.

### **Quinta da Marquesa II**

Esta área abrange parte significativa da área do Plano, sendo constituída integralmente pela designada Quinta da Marquesa. Este território demarca-se dos demais na área de intervenção do PPFUA por integrar cotas mais elevadas em relação ao centro da vila e à restante área do Plano, pelo que, qualquer ocupação deve atender ao potencial impacte sobre a bacia visual, da qual constitui um ponto dominante. Nestes termos, a solução urbanística deve ponderar a minimização de alterações da topografia, adotando a solução urbana às cotas e pendentes atuais.

Pretende-se para a presente área estabelecer o remate nascente da vila de Azambuja, entre a EN3 e a linha de caminho de ferro dando corpo aos objetivos gizados para o Plano, devendo ser acautelada nesta área.:

- a instalação de uma Unidade Hoteleira complementar às oferecidas na cidade de Lisboa, suprimindo a praticamente inexistente oferta de estabelecimentos hoteleiros neste troço do Vale do Tejo. Esta Unidade deve instalar-se e tomar partido das construções existentes e correspondentes às antigas casas da quinta;
- A instalação de um parque empresarial de serviços, do tipo *Park Office*, no claro aproveitamento da acessibilidade ferroviária à cidade de Lisboa, com índices semelhantes aos disciplinados em sede de PDM de Azambuja para as áreas industriais;
- A instalação de um grande equipamento público, devendo ser ponderada preferencialmente as instalações do novo Quartel dos Bombeiros Voluntários de Azambuja.

## 6. MOLDURA LEGAL DE ENQUADRAMENTO

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

- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT.
- Decreto – Regulamentar n.º 9/2009, Decreto-Lei 141/2014, de 19 de setembro e Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro (que fixam os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, as regras de cartografia base, de designações e de classificação e qualificação de solo);
- 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 projetos 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 102.º e 107º do RJIGT, sem prejuízo da possibilidade da adaptação do conteúdo material prevista.

O Plano de Pormenor deverá estabelecer as regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades.

Atendendo ao estado de desenvolvimento dos estudos, o Plano deve ser constituído pelos elementos constantes no quadro abaixo, sem embargo de outros que se mostrem necessários e adequados face à proposta de Plano.

**Elementos que Constituem o Plano de Pormenor**

Regulamento  
 Planta nº 1 – Planta de Implantação (escala 1:2.000)  
 Planta nº 2 – Planta de Condicionantes (escala 1:2.000)

**Elementos que Acompanham o Plano de Pormenor – Peças Escritas**

Relatório de Fundamentação contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano:  
 - Vol.1 – Situação de Referência (inclui volume de anexos)  
 - Vol. 2 – Solução Urbana  
 Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos  
 Programa de Execução  
 Contrato de Urbanização  
 Plano de Financiamento e de Fundamentação da sustentabilidade Económica e Financeira do PPZNAC  
 Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico do Relatório Ambiental  
 Proposta de Alteração à Reserva Ecológica Nacional do Município de Azambuja  
 Proposta de Alteração à Reserva Agrícola Nacional do Município de Azambuja  
 Relatório de Ponderação da Conferência de Serviços e da Concertação (datas a precisar)  
 Relatório de Discussão Pública

**Elementos que Acompanham o Plano de Pormenor – Peças Gráficas****Vol.1 – Situação de Referência – Peças Gráficas**

- 1.01 – Planta de Localização (escala 1:25 000)
- 1.02 – Planta de Enquadramento Regional (diversas escalas)
- 1.03 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja (escala 1:25 000)
- 1.04 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Azambuja (escala 1:25 000)
- 1.05 – Planta da Situação Atual (escala 1:2.000)
- 1.06 – Planta de Cadastro Actual
- 1.07 – Planta de Riscos (escala 1:2.000)

**Vol. 2 – Solução Urbana – Peças Gráficas**

- 2.01 – Levantamento Topográfico (escala 1:2.000)
- 2.02 – Traçado de Arruamentos e Estacionamento (escala 1:2.000)
- 2.03 – Planta de Acessibilidades
- 2.04 – Rede de Distribuição de Água (escala 1:2.000)
- 2.05 – Rede de Drenagem de Águas Residuais (escala 1:2.000)
- 2.06 – Rede de Drenagem de Águas Pluviais (escala 1:2.000)
- 2.07 – Infraestrutura Elétrica e de Iluminação Pública (escala 1:2.000)
- 2.08 – Rede de Distribuição de Gás (escala 1:2.000)
- 2.09 – Infraestruturas de Telecomunicações – Condutas (escala 1:2.000)
- 2.10 – Perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e solução das infraestruturas
- 2.11 – Planta de Modelação do Terreno (escala 1:2.000)
- 2.12 – Planta da operação de transformação fundiária (escala 1:5.000)
- 2.13 – Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal (escala 1:2.000)

**Elementos que Acompanham o Plano de Pormenor – Estudos Complementares**

Cartografia de Base do Plano de Pormenor  
 Mapa de Ruído  
 Estudo de Tráfego  
 Património Cultural  
 Programação de Equipamentos Coletivos e Fundamentação da Localização de Equipamentos na área de intervenção do PPFUA  
 Dinâmica Urbana, Fundamentação do Remate e Expansão do aglomerado urbano de Aveiras de Cima  
 Quadro2.Estrutura e Composição do PPFUA

## 6.2. Conteúdo da Avaliação Ambiental

No contexto do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, deve adotar-se uma avaliação ambiental do plano de pormenor segundo uma base estratégica – Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com a produção dos seguintes documentos:

- Relatório de Definição de Âmbito (RDA).
  - Relatório Ambiental (RA),
  - Declaração Ambiental (DA).
- Avoca-se o aproveitamento de atos administrativos para determinar no presente documento que se consideram os pareceres emitidos oportunamente em matéria de Avaliação Ambiental Estratégica, a título de revisão e produção do RA.

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 objetivos e âmbito de aplicação territorial respetivos.

Do RA devem constar os seguintes elementos:

- A descrição geral do conteúdo, dos principais objetivos e das relações do plano com outros planos e programas pertinentes;
- As características ambientais das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual 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 redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;
- A descrição dos objetivos de proteção ambiental estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional, que sejam pertinentes para o plano e a forma como estes objetivos 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 seleção de alternativas;
- A descrição das medidas de controlo (monitorização) previstas;
- Um resumo não técnico das informações referidas nos pontos anteriores.

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

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

A Declaração deverá conter:

- A forma como as considerações ambientais e o relatório ambiental foram integrados no plano;
- As observações apresentadas durante a consulta realizada nos termos de instituições e público sobre o RA e os resultados da respetiva 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.

### 6.3. Procedimentos Complementares

Em complemento à elaboração do Plano de Pormenor, por força das condicionantes em presença no local e do respetivo regime legal, ter-se-á de encetar procedimentos de:

- A. Delimitação da Reserva Ecológica Nacional na área de intervenção do PPFUA
- B. Delimitação da Reserva Agrícola Nacional na área de intervenção do PPFUA.

## 7. CRONOGRAMA

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

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

1. Trabalhos preparatórios – justificação e ponderação do momento e oportunidade de elaboração do Plano e da sua qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica - concluído
2. Deliberação de elaboração do Plano e de qualificação para efeitos de AAE (e respetiva publicitação): 1 mês.
3. Período de Participação Pública: 1 mês
4. Homologação da cartografia: 8 meses (a par com demais fases).
5. Elaboração do Plano): 4 meses;
6. Conferência Procedimental: 2 meses;
7. Concertação: 6 meses;
8. Discussão Pública: 2 meses;
9. Elaboração da versão final da proposta de Plano: 1 mês
10. Aprovação do Plano: 2 meses;
11. Publicação e depósito: 1 mês.

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

## 8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A coordenação geral do processo de desenvolvimento do plano de pormenor e respetiva avaliação ambiental será assegurada pela Divisão de Planeamento Urbanístico, 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 arquiteto com experiência comprovada no domínio do urbanismo, e deverá integrar, no mínimo, especialistas nos domínios da arquitetura, urbanismo, engenharia, arquitetura paisagística e direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva mínima de três anos, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro.

Nome	Função	Qualificação Profissional
Raul Simão	Coordenação, Ordenamento do Território e Avaliação Ambiental	Licenciatura em Geografia e Planeamento Regional Mestrado em Planeamento Ambiental e Ordenamento do Território Pós-Graduação em Direito do Urbanismo
Nelson Benvindo	Desenho Urbano	Licenciatura em Arquitetura
André Carrola	Desenho Urbano	Licenciatura em Arquitetura
Isabel Elias	Jurista	Licenciatura em Direito
Miguel Ferreira da Silva	Sistemas de Informação Geográfica	Licenciatura em Geografia e Planeamento Regional
Jorge Ribau	infraestruturas gerais	Licenciatura em Engenharia Civil
Paula Rocha	Avaliação Ambiental	Licenciatura em Engenharia do Ambiente
Paulo Santos Simões	Paisagem Apoio na Avaliação Ambiental	Licenciatura em Arquitetura Paisagística

## Siglas e Acrónimos

<b>AAE</b>	Avaliação Ambiental Estratégica
<b>AE1</b>	Autoestrada 1 - Lisboa Porto
<b>AML</b>	Área Metropolitana de Lisboa
<b>ANPC</b>	Autoridade Nacional de Proteção Civil
<b>COS2007</b>	Carta de Ocupação do Solo 2007
<b>DGADR</b>	Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural
<b>EGMT</b>	Esquema Global de Modelo Territorial
<b>ERPVA</b>	Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental
<b>IGT</b>	Instrumentos de Gestão Territorial
<b>IP1</b>	Itinerário Principal 1
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PDMA</b>	Plano Diretor Municipal da Azambuja
<b>PEM</b>	Plano de Emergência Municipal
<b>PMOT</b>	Plano Municipal de Ordenamento do Território
<b>PNPOT</b>	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
<b>PROFRibatejo</b>	Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo
<b>PROTOVT</b>	Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo
<b>RAN</b>	Reserva Agrícola Nacional
<b>RCM</b>	Resolução de Conselho de Ministros
<b>REN</b>	Reserva Ecológica Nacional
<b>RGPS</b>	Regulamento Geral de Poluição Sonora
<b>RPDM</b>	Regulamento do Plano Diretor Municipal
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial