

# Avaliação Ambiental Estratégica PDM Vila Franca de Xira

## Adenda ao Relatório Ambiental

29 de Maio 2009



# Introdução

O Plano Director Municipal (PDM) de Vila Franca de Xira foi objecto de uma Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) nos termos do Decreto-Lei nº 316/2007 de 19 de Setembro, e subsidiariamente com o Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de Junho, tendo daí resultado um Relatório Ambiental (RA) disponibilizado para consulta pública e institucional em 1 de Outubro de 2008, junto com o respectivo PDM.

Desta consulta pública resultou um conjunto de questões colocadas pelos munícipes sobre propostas do PDM, bem como por outros agentes com intervenção no território municipal, que determinaram a necessidade de introduzir alterações no PDM. De notar que, na consulta pública e institucional, não foram colocadas quaisquer questões directamente sobre o Relatório Ambiental.

A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira (CMVFX) introduziu alterações no PDM de forma a dar resposta às questões suscitadas, tendo em conta um conjunto de estratégias adoptadas. Essas estratégias foram analisadas e avaliadas no contexto da AAE, em termos de oportunidades e riscos, e foram reportadas numa adenda ao Relatório Ambiental, em 8 de Maio de 2009 onde se deu conta das:

- Principais alterações no PDM suscitadas pela consulta pública;
- Estratégias subjacentes às alterações no PDM para dar resposta às questões suscitadas;
- Oportunidades e riscos que estas estratégias determinavam, em termos de ambiente e sustentabilidade;
- Alterações correspondentes no Relatório Ambiental apresentado.

No seguimento da concertação com as autoridades responsáveis presentes na Comissão Técnica de Acompanhamento (CTA), as alterações propostas pelo PDM foram aceites parcialmente nuns casos e rejeitadas noutros. Esta adenda procede à actualização da avaliação ambiental estratégica sobre as alterações decorrentes desse processo de concertação e finalmente introduzidas no PDM.

# Alterações no PDM resultantes da consulta pública

Na apreciação dos resultados da consulta pública<sup>1</sup> foram atendidos vários tipos de participações:

- A. As que correspondem apenas a pedidos de esclarecimento
- B. As que correspondem à efectiva ponderação de opções
- C. As que correspondem a actualizações e rectificações

Destas, apenas as do tipo B afectam directamente as opções estratégicas do PDM (objecto de avaliação da AAE), tendo resultado em várias alterações ao plano, salientando-se as seguintes para efeito da AAE:

1. Redução das áreas afectas à Estrutura Ecológica Urbana em determinadas áreas dos corredores da Rede Ecológica Metropolitana (REM) do PROTAML, nomeadamente nas áreas já edificadas com usos empresariais, equipamentos colectivos ou habitacionais
2. Alteração de algumas áreas da EEU na Vala do Carregado (não sujeitas a servidões) para Multiusos ou Espaços a Urbanizar para acomodar a transferência urbanística de edificações dispersas localizadas sobre o corredor do PROTAML (sistema de perequação)
3. Criação de áreas empresariais como categorias de espaços multiusos em diferentes locais do município, designadamente nas freguesias rurais de S. João dos Montes, Cachoeiras e Calhandriz, no sentido de dar resposta às solicitações públicas de dinamização de actividades económicas em espaço rural
4. Redução da dimensão da parcela mínima para edificação (de 20.000 m<sup>2</sup> para 10.000 m<sup>2</sup>) nos Espaços Agrícolas Complementares
5. Definição de uma nova UOPG para Turismo na freguesia de Vila Franca de Xira.

---

<sup>1</sup> Relatório de Ponderação da Discussão pública da 1ª Revisão do Plano Director Municipal de Vila Franca de Xira, Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, Fevereiro de 2009.

# Estratégias adoptadas pelo PDM e avaliação de oportunidades e riscos

## Estratégia#1

### **Acertos em Rede Ecológica Metropolitana/Estrutura Ecológica Urbana**

Um dos problemas detectados já anteriormente prende-se com a existência de ocupação urbana e industrial em áreas correspondentes ao corredor que demarca a REM. Uma vez que o PROTAML se encontra actualmente em revisão, não existe todavia uma indicação clara de política regional sobre a forma de resolver este tipo de conflito.

Assim, a estratégia adoptada pelo PDM consiste em desafectar algumas áreas da EEU sobrepostas com o corredor da REM que estão actualmente ocupadas ou comprometidas, designadamente através de alvarás emitidos, projectos de loteamento aprovados e pedidos de informação prévia válidos. Em casos de ocupação industrial mantém-se a estratégia municipal já existente de apenas admitir alteração desde que seja para espaço de multiusos ou EEU. Esta estratégia resulta assim numa redução das áreas actualmente afectas à EEU.

### **Oportunidades e riscos**

A estratégia seguida pelo PDM compreende-se pela necessidade de ajustar a EEU a uma realidade incontornável, correspondente a ocupações e usos existentes em áreas de REM. Esta estratégia representa um risco pela redução de áreas de EEU que implica, bem como porque põe em causa a salvaguarda do contínuo ecológico. No entanto poderão surgir oportunidades de criar novas áreas de EEU, compensando esta perda se, no âmbito da revisão do PROTAML, vierem a ser definidas regras de

composição da EEU a partir de áreas a afectar à REM em território municipal.

A política municipal de garantir um retorno à EEU por alteração de usos industriais foi já uma oportunidade identificada no Relatório Ambiental, ainda que muito remota. Pode haver ainda oportunidade de compensar estas áreas de EEU que agora são reduzidas noutras áreas municipais que possam constituir interesse ecológico. Nesse sentido, como medida compensatória, dever-se-ia criar uma política de incentivo a uma penetração da EEU em áreas existentes, já consolidadas, contribuindo desta forma para a requalificação destas áreas urbanas e industriais.

Saliente-se contudo que esta estratégia vem reduzir a oportunidade identificada no Relatório Ambiental correspondente ao aumento das áreas naturais do Concelho decorrente do estabelecimento da EEU, nomeadamente ao nível do potencial de re-naturalização associado à reconversão futura de espaços urbanos existentes nos corredores definidos no âmbito do PROTAML (pg.47 do RA).

### **Avaliação de oportunidades e riscos após concertação**

Sem alterações.

## **Estratégia#2**

### **Relocalização de espaços habitacionais na Vala do Carregado**

O problema coloca-se na Vala do Carregado devido ao conflito existente entre uma ocupação urbana e industrial e a demarcação do corredor da Rede Ecológica Metropolitana (REM), existindo uma sobreposição de cerca de 137 ha. Tratando-se de uma área com ocupações consolidadas, não se afigura realista presumir que essas ocupações seriam relocalizadas a 100% para fora da área demarcada como REM, tanto mais que a CMVFX não dispõe de áreas disponíveis para esse efeito.

A estratégia geral adoptada no PDM para atender a esta situação foi já apresentada anteriormente como Estratégia 1. No caso concreto da Vala do

Carregado, que constitui uma UOPG, é adoptada uma estratégia específica que corresponde à realocação de espaços habitacionais existentes (ao longo da EN 1-3), através de um sistema de perequação, em que o espaço libertado perde edificabilidade e adopta a classificação de EEU integrando a REM. Esta estratégia fica determinada no Regulamento do PDM através de um mecanismo específico.

### **Oportunidades e riscos**

A estratégia seguida pelo PDM constitui uma oportunidade, já que constitui, a prazo, uma forma de recuperação de áreas para a EEU. A amplitude desta oportunidade é contudo limitada, porquanto fica dependente da iniciativa dos privados optarem por uma realocação, determinando em todo o caso uma recuperação atomística da EEU. Como medida compensatória, e à semelhança do sugerido para a Estratégia 1, dever-se-ia criar uma política de incentivo a uma penetração da EEU em áreas existentes, já consolidadas, contribuindo desta forma para a requalificação destas áreas urbanas e industriais na Vala do Carregado. As medidas previstas para a regularização da ribeira da Pipa deverão naturalmente incluir soluções de natureza estrutural mas também soluções de natureza não estrutural, as quais irão incentivar a naturalização dos espaços existentes.

Esta estratégia tenta convergir com as orientações regionais relativas à definição de corredores ecológicos (PROTAML) potenciando, embora de forma marginal, a oportunidade identificada no RA de consolidação de corredores verdes e a criação de condições favoráveis à biodiversidade e controlo de escoamentos hídricos (pg. 47)

### **Avaliação de oportunidades e riscos após concertação**

Estratégia retirada após parecer da CTA. Apesar do risco envolvido considera-se que se trata de uma oportunidade perdida no sentido de vincular a realocação de usos actualmente presentes em espaços da REM, que desta forma aí irão permanecer. O que poderia ter sido feito era assegurar a exequibilidade técnica e vinculação dos mecanismos de política

municipal na viabilização da estratégia proposta. Desta forma persiste o risco de permanência de ocupação de usos em espaço da REM.

### Estratégia#3

#### **Criação de reservas de espaço para actividade económica em freguesias rurais**

A fragilidade da estrutura económica em espaço rural, com o abandono da actividade agrícola e as grandes expectativas de um actividade imobiliária, cria nas populações das freguesias rurais uma ansiedade em dispor de espaço susceptível de receber actividades económicas de construção imobiliária, ligadas ao turismo e à indústria.

No sentido de responder a essa expectativa, bem como à necessidade de criação de âncoras de fixação de população em freguesias rurais, a estratégia municipal vem no sentido de criar reservas de espaço para actividade económica em freguesias rurais, transformando solo rural em urbano, através da atribuição da categoria de espaços multiusos. Esta situação ocorre designadamente nas freguesias rurais de S. João dos Montes, Cachoeiras e Calhandriz, e em geral em solos condicionados como RAN ou como REN. Destaca-se o caso particular da Quinta da Granja, na freguesia de Cachoeiras onde a dimensão e as características da área a afectar a um espaço multiusos permite pensar que provavelmente seria mais adequado afectar a área a outro tipo de espaço de uso compatível com uma alternativa económica de desenvolvimento relevante para a revitalização da vinha existente, assegurando assim a sua continuidade como actividade económica com potencial em zonas rurais do concelho, associada a um uso turístico previsto no núcleo da Quinta da Granja e da Quinta Nova do Campo, bem como eventualmente o uso de restauração existente na Quinta da Carnota.

#### **Oportunidades e riscos**

A estratégia proposta pelo PDM, pese embora o mérito de criação de âncoras de desenvolvimento e de atractividade de população em freguesias

rurais, constitui um risco por duas razões fundamentais: propõe a ocupação de áreas classificadas em geral como RAN e nalguns casos como REN, e contribui para a fragmentação do território, contrariando a política europeia e nacional de polarização e concentração da ocupação urbana.

O caso da Quinta da Granja poderá contudo vir a constituir uma oportunidade e um caso exemplar se a intenção de desenvolvimento for vocacionado para o desenvolvimento de actividades de base agrícola, sobretudo ligadas à vinha e produção de vinho, bem como a outras actividades de natureza rural, como a produção equestre ou o turismo em espaço rural, o que eventualmente significa atribuir a esta área outra classificação de espaço compatível. Essas são actividades criadoras de emprego e de motivação económica que em muito podem contribuir para os objectivos estratégicos pretendidos. Constitui talvez um caso potencialmente exemplar pela área disponível e pelo contexto envolvente.

Seria importante o município dispor de um estudo de viabilidade da vinha, de actividades agrícolas e de outras actividades ligadas ao mundo rural no município, estudo esse feito à luz das tendências mais recentes de desenvolvimento moderno e tecnológico do espaço rural, o que permitiria encontrar vocação e revitalizar a identidade do espaço rural deste município ribatejano, às portas de Lisboa, onde reside uma população urbana carente desse tipo de actividades e espaços.

Tal como analisado no Relatório Ambiental, Cachoeiras, Calhandriz e S. João dos Montes são freguesias maioritariamente rurais, fortemente apoiadas na ocupação do tipo agrícola de policultura, silvo-pastorícia e exploração florestal (pg. 53 do RA), havendo manchas significativas de vinha na área proposta para espaços multiusos perto da Quinta da Granja (Cachoeiras). A criação de espaços multiusos nestas freguesias, e consequentemente a transformação de solo rural em urbano, contraria as oportunidades identificadas no RA de redução da pressão urbanística em espaço rural e valorização da paisagem rural (pp. 57 e 59 respectivamente), criando riscos significativos à manutenção da identidade rural do Concelho, já de si muito fragmentada territorialmente.

## **Avaliação de oportunidades e riscos após concertação**

Estratégia retirada parcialmente após parecer da CTA, mantendo-se a proposta de espaço multiusos para Calhandriz. Os riscos identificados mantêm-se, embora atenuados, uma vez que apenas uma das áreas propostas segue a estratégia de transformação de solo rural em solo urbano, através da classificação como espaços multiusos. No entanto, no caso da Quinta da Granja em Cachoeiras pode estar em causa uma perda de oportunidade no sentido da revitalização da vinha, bem como de outras actividades de natureza rural, como a produção equestre ou o turismo em espaço rural, actividades criadoras de emprego e de motivação económica que simultaneamente suportam a revitalização dos espaços rurais ainda existentes no concelho.

## **Estratégia#4**

### **Redução da dimensão da parcela mínima para edificação**

Um dos aspectos muito reclamados na consulta pública foi a dimensão da parcela mínima para edificação em solo rural. Para dar resposta a esta questão o PDM propõe a redução da dimensão da parcela mínima para edificação de 20.000 m<sup>2</sup> para 10.000 m<sup>2</sup> nos Espaços Agrícolas Complementares, o que corresponde (segundo informação da CMVFX) a 103 parcelas susceptíveis de nova edificabilidade para habitação em solo rural.

### **Oportunidades e riscos**

Não sendo evidente a estratégia do PDM subjacente a esta medida de redução da parcela mínima de edificação, e face às pressões urbanísticas a que o município está sujeito, considera-se que esta medida anula a oportunidade identificada no RA relativamente à contenção da edificação dispersa em solo rural (pp. 58, 59 e 61), perdendo-se uma oportunidade para estancar a pressão urbanística neste tipo de espaços e consequentemente contribuir para a manutenção da identidade rural do Concelho, já de si muito confinada territorialmente.

## **Avaliação de oportunidades e riscos após concertação**

Sem alterações.

### **Estratégia#5**

#### **Definição de uma nova UOPG para desenvolvimento de turismo em espaço rural**

Ainda na linha da estratégia 3, o PDM propõe a definição de uma nova UOPG para Turismo na freguesia de Vila Franca de Xira de modo a dinamizar o potencial cumulativo de várias quintas (Quinta do Desterro, Quinta do Alto, Quinta da Tapada e Casal Novo da Tapada), que ficará obrigatoriamente sujeita a um Plano de Pormenor.

#### **Oportunidades e riscos**

Entende-se esta proposta como uma solução estratégica para a revitalização do espaço rural, no seguimento da Estratégia 3, mas onde se acentua a componente valorização do património cultural e da identidade do município. Constitui deste modo uma oportunidade, sugerindo-se apenas que seja desenvolvido um plano de intervenção em espaço rural que valorize a dimensão rural da iniciativa.

Esta estratégia potencia a aposta no turismo rural, identificada no RA como uma oportunidade para a diversificação das actividades económicas, a valorização da paisagem e identidades rurais (pp. 58-59).

#### **Avaliação de oportunidades e riscos após concertação**

Estratégia reduzida na amplitude após parecer da CTA, mantendo-se a oportunidade identificada.

## Considerações finais

Esta adenda complementa o Relatório Ambiental do PDM de Vila Franca de Xira anteriormente apresentado, apreciado pelo público e entidades com responsabilidade ambiental específica, actualizando a avaliação de oportunidades e riscos decorrentes das alterações ao PDM determinadas pela consulta pública e pelo processo posterior de concertação com a CTA.

De um modo geral a avaliação ambiental realizada anteriormente mantém-se. As novas estratégias apresentadas pelo PDM de Vila Franca de Xira, decorrentes da consulta pública e processo de concertação são contudo indutoras de oportunidades e riscos específicos de que se dá nota nesta adenda. Essas alterações afectam pontualmente o Relatório Ambiental, dando-se devida nota da natureza e orientação dessas alterações.

Esta adenda deve portanto acompanhar sempre o Relatório Ambiental e não deve ser interpretada desligada do documento principal.