

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO
GABINETE DE PLANEAMENTO E INTELIGÊNCIA TERRITORIAL

PLANO DE PORMENOR DA TERTIR ALVERCA

TERMOS DE REFERÊNCIA



MAIO 2024



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO	6
3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	7
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DO PLANO	8
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	11
5.1 CARACTERIZAÇÃO ENVOLVENTE FÍSICA	12
5.2 MOBILIDADE	19
5.3 OUTRAS INFRAESTRUTURAS	20
5.4 CADASTRO	20
6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	21
6.1 ENQUADRAMENTO NO PROTAML	21
6.2 ENQUADRAMENTO DO PDM	26
6.2.1 CARTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO	27
6.2.2 CARTA DE ORDENAMENTO – ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO	29
6.2.3 CARTA DE CONDICIONANTES	31
7. BASE PROGRAMÁTICA DO DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANA.....	32
7.1 OBJECTIVOS E PRINCÍPIOS ORIENTADORES	32
7.1.1 Tecido urbano	33
7.1.2 Mobilidade.....	33
7.1.3 Modos Suaves.....	33
7.1.4 Transportes Públicos.....	33
7.1.5 Condicionamentos relevantes	34
7.2 IMPLICAÇÕES NO ORDENAMENTO DO PDM.....	34
7.3 EDIFICABILIDADE E MODELO DE OCUPAÇÃO	34
7.3.1 MODELO DE OCUPAÇÃO	34
7.3.2 EDIFICABILIDADE / PARÂMETROS URBANÍSTICOS	35



8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE PLANO	37
8.1 CONTEÚDO MATERIAL.....	37
8.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL.....	37
8.3 FASEAMENTO E PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO	37
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	38
10. PEÇAS DESENHADAS	38



1. | INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia os **termos de referência** para a elaboração do **Plano de Pormenor da TERTIR (PPT)**, em Alverca a elaborar nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Através do presente documento esclarece-se a oportunidade da elaboração do PPT, procede-se ao enquadramento legal e territorial da respetiva área de intervenção, designadamente no Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira (PDMVFX) e definem-se as linhas orientadoras para a sua elaboração.

A elaboração do Plano de Pormenor vai ocorrer em paralelo à elaboração da 2.^a Revisão do PDMVFX, e acolhe as novas orientações estabelecidas pelo atual executivo para a área em questão, as quais integram na área de intervenção do PPT, os objetivos estratégicos previstos nos Termos de Referência da Revisão do PDM.

Esta decisão decorre do agravamento da situação habitacional do País e do Concelho face a 2019, ano da definição dos objetivos da revisão do PDM. Por outro lado, o desenvolvimento urbano, de cariz habitacional, que se foi desenvolvendo na envolvente a Norte da área de intervenção aconselha a repensar a ocupação que se encontrava prevista com áreas de serviços ou indústrias, ponderando-se agora uma ocupação de cariz predominantemente habitacional, em consonância com a envolvente e com vista à diminuição das carências neste domínio que também se fazem sentir no concelho de Vila Franca de Xira.

A actual ocupação tem desenvolvido conflitos motivados essencialmente pelo tráfego pesado gerado e por um uso que não se compagina com uma vida cidadina e urbana que se foi aproximando e envolvendo esta área periférica.

Propõe-se “construir cidade” numa reestruturação urbana sustentável, energeticamente eficiente, ligando espaços públicos verdes, percursos pedonais e cicláveis e o interior com a zona ribeirinha.

A principal alteração que se pretende que o PPT proponha, em relação ao previsto no PDM, está na introdução do uso habitacional como uso dominante, a par de usos complementares, como turismo, comércio e serviços. À proposta de construir cidade alia-se a vontade de localizar em Alverca um polo diferenciador da estrutura urbana existente que seja atrativa para quem vem morar e que procura atividades que possam ser partilhadas pelos que já lá moram ou trabalham.

Esta nova centralidade deverá constituir uma alavanca para a reestruturação das



áreas envolventes, quer adjacentes e ocupadas, quer as mais afastadas e devolutas ou degradadas.

Esta centralidade será reforçada pela intervenção, projectada pela CMVFX, de ligação da cidade à frente ribeirinha, disponibilizando à população acessos, percursos pedonais e cicláveis, bem como a apropriação de áreas de estar e de lazer que estiveram até hoje afastadas da vivência urbana da cidade.

Esta é igualmente uma das razões e fundamento da necessidade de intervir, agora e aqui, nesta parte do território.

2. | OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

A oportunidade de execução do PPT decorre do entendimento entre o Município e a MOTA ENGIL REAL ESTATE ALVERCA SOCIEDADE UNIPESSOAL, LDA, única proprietária da área de intervenção, que tem interesse e acompanha a intenção do Município em promover a reestruturação urbana da área, e a alteração do uso para predominantemente habitacional. Deste entendimento resultou a proposta de Contrato para Planeamento para a elaboração do PPT, nos termos do RJIGT, que integra os presentes Termos de Referência.

Esta oportunidade decorre do encontro das duas vontades, pública e privada, de dar um novo rumo a esta área urbana da cidade de Alverca. Por um lado, o Município que tem um novo enquadramento estratégico para a zona, consagrado na 2ª Revisão do PDM em curso e por outro lado o proprietário do terreno que pretende dar nova vida a um espaço quase devoluto/degradado, aproveitando ambos para promover a requalificação urbana da área, a ligação às malhas habitacionais envolventes criando uma nova centralidade habitacional.

Os princípios gerais que enformam os Termos de Referência para a elaboração do PPT são:

- i. O objetivo geral do Plano a desenvolver é o de “construir cidade”, cidade que se pretende sustentável, eficiente, enquadrada e enquadradora, que se assuma, em conjunto com a envolvente, como uma referência na atratividade do concelho, dando expressão territorial à polaridade da cidade de Alverca;
- ii. Assegurar, pela localização e dimensão, a sua relação com a envolvente próxima, garantindo a imprescindível relação funcional, a permeabilidade do espaço público e da mobilidade suave, na sua articulação com os principais polos geradores de fluxos e a restante cidade de Alverca. Neste âmbito é



essencial assegurar a ligação e usufruto da frente ribeirinha pela população residente e pelos utentes do percurso ao longo da margem do rio e que nas suas caminhadas passam a poder ter também uma ligação com a nova área verde que para aqui se projecta.

- iii. Apostar na sustentabilidade, eficiência energética e adaptação às alterações climáticas, não só do edificado como também do espaço público;
- iv. Avaliar, propor e executar o impacto na infraestrutura viária existente, sublinhando que a propriedade confina com dois eixos fortemente condicionados;
- v. Delinear e executar a interligação com a rede viária programada, nomeadamente a denominada V42 e ligação ao futuro nó dos Caniços;
- vi. Prever cedências de espaços para equipamento;
- vii. Prever na vertente habitacional que uma percentagem do número total de fogos seja de promoção a custos controlados ou renda acessível;
- viii. Enquadrar a proposta de ocupação e utilização, demonstrando evidência, com o princípio da cidade de 15 minutos;
- ix. Salvar que, pare efeitos da alínea anterior, a proposta não seja objeto de atravessamento de vias estruturantes, garantindo o conceito da predominância do espaço pedonal e de estadia sobre a estrutura viária ou estacionamento de superfície;
- x. Valorizar a área inundável que afeta a propriedade, nomeadamente com a criação de espaço de recreio e lazer com características próprias em função do risco indicado, garantindo a sua articulação com o projeto em desenvolvimento pela C.M. denominado passagem superior da Verdelha, assegurando através deste, a ligação ao Caminho linear, à frente ribeirinha e à futura reserva natural local a desenvolver na envolvente da ETAR;
- xi. Conferir efeitos registrais ao PP.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de elaboração do PPT bem como a base programática para o desenvolvimento da solução urbanística, nos termos e para os efeitos previstos no DL 80/2015, de 14 de Maio - Regime Jurídico

dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente nos artigos 76º e 86º a 94º e DL 232/2007, de 15 de Junho – Regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DO PLANO

A área de intervenção do PPT tem **209.767 m²** e é delimitada pelas ruas: Rua Edgar Pereira da Costa Cardoso (a nordeste), Linha de comboios do Norte (a sudeste), área logística (a sudoeste) e Estrada Nacional 10 (a noroeste).

A ocupação atual desta área responde a várias atividades:

- Parque de contentores / parque de automóveis importados;
- Edifícios de apoio à via férrea e carregamento de vagões;
- Serviços e armazéns.



Alverca é um dos vários aglomerados urbanos que se desenvolveram ao longo da Estrada Nacional 10, que atravessa o tecido urbano e o rasga a meio. A construção da Autoestrada A1 veio a retirar grande parte da pressão viária a este eixo permitindo uma melhor vivência a estes aglomerados urbanos. Contudo, o facto de a autoestrada passar a ter portagens a partir de Alverca ainda coloca alguma pressão na N 10 a partir daqui para Norte.

A atividade industrial encontrou neste e noutros eixos de acesso à capital, o local ideal para a sua instalação. O declive suave, a proximidade ao rio e a linha férrea tornaram

esta longa frente ribeirinha, desde a era industrial, o local perfeito para a sua instalação. Os bairros de carácter social que garantiam o apoio habitacional da mão de obra às diferentes atividades foram aparecendo e crescendo também para apoio ao emprego gerado pela capital.

As alterações no tecido e *modus* de funcionamento das indústrias, vieram a alterar a vivência e o futuro das atividades instaladas. Crises económicas agravaram a permanência ou a existência de muitas das atividades que aos poucos foram morrendo ou abandonando as instalações.

São visíveis, ainda hoje, um conjunto significativo de construções abandonadas, degradadas em locais privilegiados para qualquer atividade, incluindo a habitação.

O desenvolvimento da área metropolitana de Lisboa, nos últimos anos, tem vindo a crescer e a criar postos de trabalho na área dos serviços, turismo e comércio, chamando a si uma necessidade de trabalhadores superior à capacidade de alojamento disponível e a preços acessíveis.

A localização das novas áreas habitacionais tem de aproveitar a existência de infraestruturas viárias, redes de abastecimento e um enquadramento urbano já provido de equipamentos de apoio e zonas de serviços e transportes públicos. Só desta forma se podem dirigir os investimentos na sua maioria para a construção de habitação.

A área das instalações da TERTIR reúne as condições indicadas para o desenvolvimento de um programa habitacional integrado num aglomerado urbano coeso.



Alverca - Localização da área de intervenção



A área do PPT representa cerca de 50% da área de espaços Multiusos, delimitada em PDM, cujos usos são a logística, armazenagem, superfícies comerciais retalho de média dimensão e alguma restauração de apoio. A reestruturação e requalificação urbana desta área vai dar uma dimensão habitacional à cidade de Alverca que irá funcionar, pela sua dimensão, como uma âncora para a envolvente.

5. | CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO



Vistas aéreas de aproximação à área de intervenção

5.1 | CARACTERIZAÇÃO ENVOLVENTE FÍSICA



Vistas aéreas dos vários lados da área de intervenção do PPT

A área de intervenção do Plano de Pormenor corresponde a uma propriedade de um único proprietário.

O terreno tem um declive muito suave, e as ruas envolventes tem cotas altimétricas que se situam entre 8,50 m (Norte/poente) e 3,20 m (a Sul/Nascente).

A envolvente à área de intervenção, com exceção da área a nascente para lá da linha férrea, está construída com edifícios de logística, comércio e escritórios. As fotografias seguintes ilustram esta realidade.



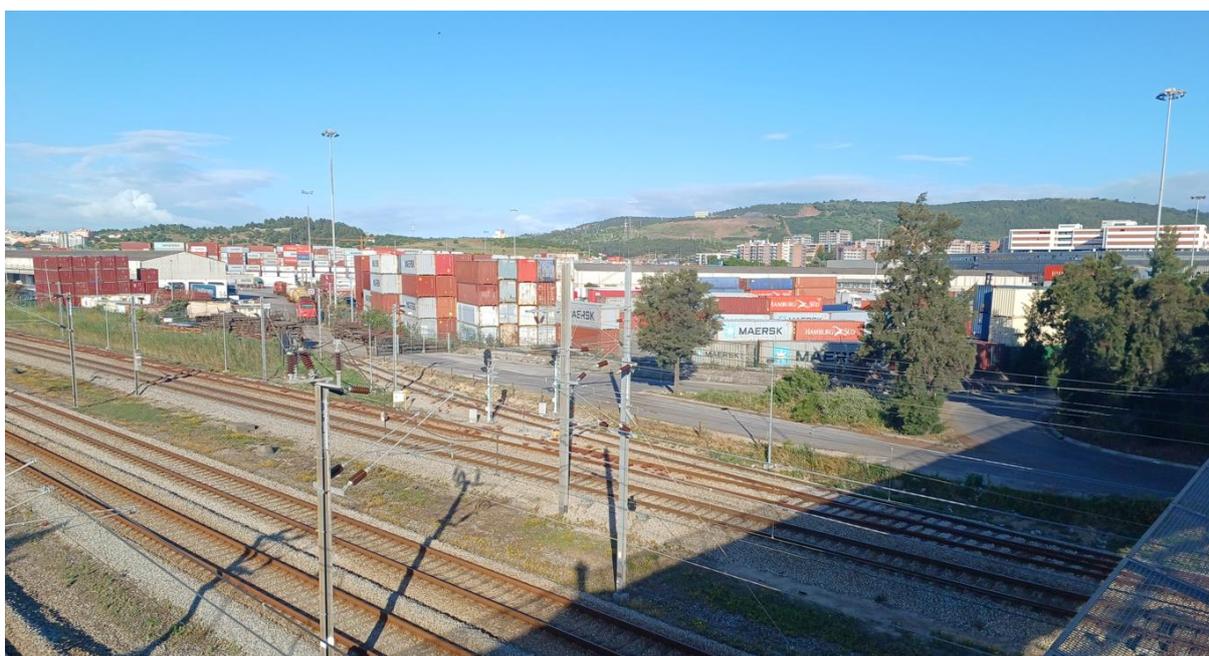
Rua José Sabino Ferreira Lopes – vista para Nascente



R. José Sabino Ferreira Lopes – vista para Nascente (área de intervenção à direita na fotografia)



R. José Sabino Ferreira Lopes – vista para Poente (área de intervenção à esquerda na fotografia)



Viaduto sobre a via férrea – Estrada do Campo Internacional de Aterragem – vista da área de intervenção com o parque de contentores.



Viaduto sobre a via férrea – vista da área de intervenção, à direita, com a barreira dos contentores.



Rua Edgar Pereira da Costa Cardoso– vista para Sul a partir do acesso à área comercial da Mercadona (a área de intervenção à direita na fotografia)



Rua Edgar Pereira da Costa Cardoso- vista para Sul a partir do acesso à área comercial da Mercadona (a área de intervenção à direita na fotografia)



Rua Edgar Pereira da Costa Cardoso- vista para Sul - acesso sobre a via férrea (a área de intervenção à direita na fotografia)



Rua Edgar Pereira da Costa Cardoso – curva de acesso a sul.



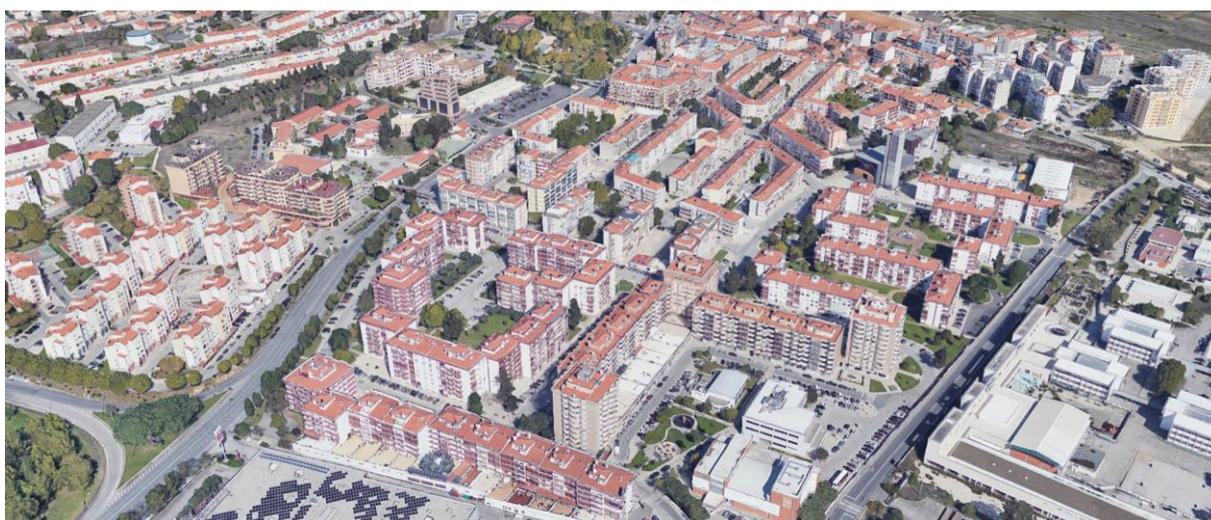
Vista do Terreno a partir da rotunda a Norte.



Vista da edificação a Sudoeste – Parque logístico com contentores - via de separação das propriedades.



Vista aérea da área habitacional a noroeste.



Vista aérea da área habitacional a nordeste. A área urbana mais antiga.

A área habitacional mais recente é a mais qualificada de Alverca (antigo loteamento da empresa Obriverca) e mesmo as mais antigas apresentam um tecido urbano coerente e com uma vivência social interessante.

5.2 | MOBILIDADE

A área da TERTIR a abranger pelo Plano de Pormenor insere-se num aglomerado urbano consolidado com um modelo de mobilidade suportado no transporte rodoviário individual e público. O transporte público rodoviário circula no eixo da N10

na ligação Vila Franca - Sacavém.

A ligação quase direta à Autoestrada A1 e a proximidade de Lisboa estabelecem uma centralidade com uma diversidade de acessos pouco comum. A saída para Alverca, de Lisboa para norte, é a última sem portagens e está a 14Km do limite de Lisboa.



A rede de transportes públicos conta com comboio a 12 a 25 minutos do centro de Lisboa, autocarro até 50 minutos de vários pontos de Lisboa. A proximidade da estação de Alverca (dista, em linha recta, do terreno 650m) promove a utilização do comboio como meio privilegiado para deslocações na área metropolitana.

O Aeroporto encontra-se a 14 Km e a FIL a 15 Km.

5.3 | OUTRAS INFRAESTRUTURAS

Na área envolvente à área do PPT verifica-se existirem redes de várias infraestruturas de subsolo devendo ser efetuado o seu levantamento completo para se avaliar se as mesmas têm capacidade para servir a carga edificatória estimada.

5.4 | CADASTRO

A área integra prédio na Estrada Nacional 10, Alverca com o artigo Matricial 4826, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o número 00628 da União de Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, com a área total de 215.217,65 m².

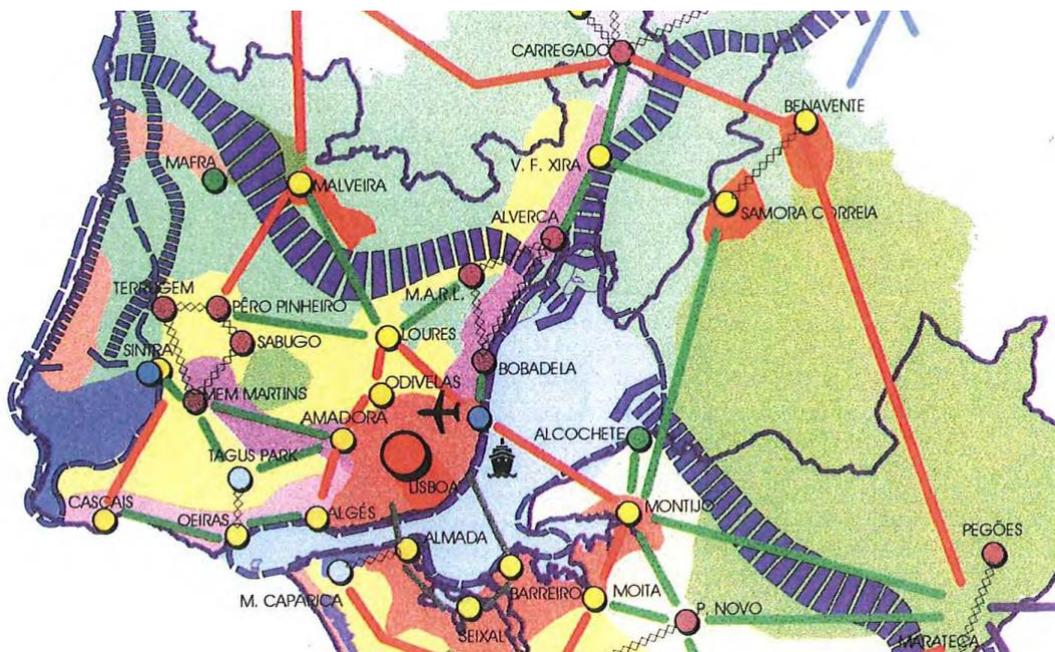
6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

6.1 | ENQUADRAMENTO NO PROTAML

O Plano de Pormenor enquadra-se no Plano Regional do Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), na Unidade Territorial, Eixo Sacavém – Vila Franca de Xira.

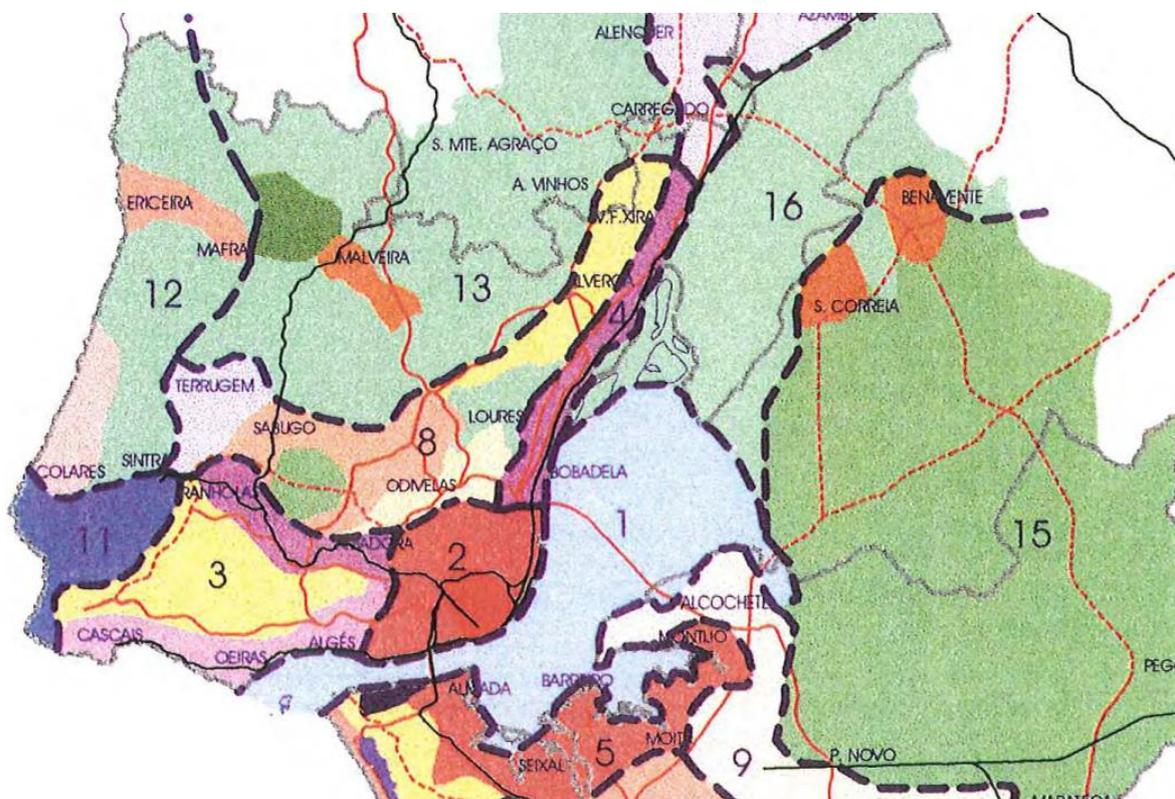
As alterações que se preconizam no PPT ainda que, pela sua escala de ação, não reflita expressão significativa no território, no entanto consagram os princípios vertidos no Modelo Territorial para o território de Alverca como Área Urbana Crítica a Conter e Qualificar.

No PROTAML o PPT integra-se na Centralidade metropolitana 11 – Bobadela / Alverca.





Área urbana crítica a conter e requalificar





Unidades territoriais – eixo Sacavém / vila franca de xira

No Diagnóstico Estratégico estabeleceram-se hierarquias das Centralidades dado o seu potencial populacional e de emprego, robustez no domínio do comércio e dos serviços e forte grau de acessibilidade, apresentam não só uma grande atratividade, como capacidade de polarização do espaço urbano. Este Eixo está no terceiro de quatro níveis de potencial de estruturação.

Refere o PROTAML, numa realidade que 22 anos depois mantém alguma atualidade, e citamos:



4. Eixo Sacavém – Vila Franca de Xira

Eixo urbano-industrial de expansão de Lisboa para Nordeste, desenvolveu-se ao longo do caminho de ferro (linha do Norte) e do IP1 (A1). Com áreas habitacionais de dimensão e densidade significativas, este eixo tem um cariz nitidamente industrial com importantes unidades de indústria transformadora – algumas delas ligadas à exploração de recursos locais, como a cimenteira – e de armazenagem.

A sua natureza ribeirinha proporcionava à partida excelentes condições naturais, mas a ocupação do território processou-se de uma forma pesada, não aproveitando essas potencialidades, verificando-se, nomeadamente, a implantação de extensos cordões de construções industriais junto ao rio que impossibilitam a fruição do espaço ribeirinho e impedem as ligações do sistema ecológico entre o interior e o rio.

Alterações de natureza económica levaram ao declínio de muitas unidades industriais, assistindo-se a uma fase de reestruturação com a substituição da indústria por outras actividades industriais ou pela armazenagem – em determinadas áreas associada à logística – e a elevados índices de degradação da paisagem ligados ao abandono de unidades e à substituição desregrada de actividades. O aproveitamento desenquadrado de antigas áreas ocupadas por indústria para o desenvolvimento de urbanizações para fins habitacionais revela, também, índices de desqualificação resultantes da promiscuidade de usos e da falta de integração dos tecidos urbanos.

Sendo um eixo ribeirinho relativamente estreito, encaixado entre a margem do Tejo e as costeiras que o separam do interior é, no entanto, pela sua posição geográfica, um canal privilegiado para a passagem de infraestruturas que ligam o centro da AML ao Vale do Tejo e a Norte, denotando já fortes estrangulamentos.

Este eixo prolonga-se para além de Vila Franca de Xira, acompanhando as vias de comunicação ao longo do Vale do Tejo, apresentando continuidade física com a área industrial do Carregado, inserida na unidade de Carregado/Ota/Azambuja. Apresenta, também, fortes ligações com o interior dos concelhos de Loures e de Vila Franca de Xira, reforçadas pela CREL e, futuramente, incrementadas com a construção da Via de Cintura da AML e do IC2/A10. Neste contexto, Alverca constitui um importante pólo deste eixo, detendo já um papel de interface de transportes e de centro polarizador de actividades e serviços ligados à logística. O reforço da ligação deste eixo para Sul pela Lezíria do Tejo, a implementar com o IC11 que atravessará o rio Tejo no Carregado (no limite exterior da unidade), contribuirá para o reforço da centralidade assumida por Vila Franca de Xira.

O Eixo Sacavém – Vila Franca de Xira integra uma das Áreas Críticas Urbanas da AML. Estas “são áreas especialmente desqualificadas urbanística e socialmente, carenciadas de infra-estruturas e equipamentos e caracterizadas por uma forte concentração residencial e altas densidades populacionais. Exigem importantes investimentos orientados para a reestruturação e requalificação urbanas com vista a inverter tendências a medio-longo prazos.”

Nestes termos, as Orientações Territoriais constantes do PROTAML para o Eixo



Sacavém – Vila Franca de Xira, são as seguintes:

- 1.3.4.1. *Reforçar a centralidade de Alverca / Bobadela em articulação com a área de actividades do MARL como espaço privilegiado para a implantação de actividades ligadas à indústria e logística.*
- 1.3.4.2. *Integrar e racionalizar os processos de reestruturação económica, em termos espaciais e funcionais, no sentido da concretização das polaridades propostas no Esquema Modelo Territorial e da qualificação do território.*
- 1.3.4.3. *Travar a sobredensificação urbana e resolver as carências de espaço público.*
- 1.3.4.4. *Libertar o espaço ribeirinho de ocupações pesadas com edificação contínua para a criação de corredores de ligação ao interior e de espaços de recreio e lazer.*

Esta abordagem para a área de Alverca não faz hoje sentido, em alguns dos seus pontos, quer pela evolução que este núcleo urbano sofreu, quer nos objectivos que hoje se pretendem para a zona. A revisão do PDM, que adiante será abordada, já reequaciona estas Orientações também já colocadas em causa e alteradas noutros PDM's da AML.

A instalação de actividades ligadas à indústria e à logística poderá fazer sentido noutras áreas deste Eixo, mas mais localizadas nas proximidades do MAR. A aposta na requalificação dos centros urbanos do concelho, nomeadamente Alverca, através do reforço da sua centralidade enquanto centro de vivência, lazer e bem estar, remete-nos para uma estruturação do território diferente do proposto pelo PROTAML.

A sobredensificação do território é sempre uma má solução e resulta quando a densificação do território não é acompanhada de todas as áreas que compõem uma urbe: espaços verdes, de lazer, de enquadramento, de produção e também dos equipamentos (de todas as valências) bem como de comércio. A segregação de usos e a aposta em reforçar a resposta à carência habitacional é um dos principais objectivos a curto prazo.

Das Orientações previstas para este Eixo mantém-se a necessidade de libertação do espaço ribeirinho para outro tipo de actividades que o valorizem e sejam uma mais valia para o concelho, especialmente na vertente ambiental e por conseguinte da sua população residente.



6.2 ENQUADRAMENTO DO PDM

A presente proposta de Plano de Pormenor nasce da necessidade de encontrar áreas onde desenvolver programas habitacionais e de reestruturar áreas industriais e de armazéns, estendendo o tecido habitacional envolvente e dotá-lo de espaços verdes e espaços públicos inexistentes em Alverca.

Considerando que, se pretende alterar a atual qualificação do solo urbano: **Espaços de Multiusos**, para uma outra categoria que permita dar resposta ao programa que se explana nestes Termos de Referência, o procedimento a seguir determina a elaboração de um plano de pormenor que defina o novo uso dominante do solo para a área em questão e que conseqüentemente altere o PDM nesta área. O Plano de Pormenor é o instrumento de ordenamento territorial que melhor se adequa à alteração e implementação de uma solução urbana maioritariamente assente no uso habitacional.

Do atual PDM ressalvam as condicionantes urbanísticas, as quais também se encontram a ser objeto de alteração no procedimento de Revisão do PDM, que se encontra em curso. A 2.^a revisão do PDM em curso, identifica a necessidade de promover a segregação de usos pouco compatíveis, nomeadamente no eixo urbano Póvoa de Santa Iria / Castanheira do Ribatejo. Reinventar, Reorganizar, Preservar e Promover são os motes do modelo Territorial em articulação com os fatores económicos e sociais com implicações humanas e territoriais.

O modelo de desenvolvimento territorial, estrutura-se partindo de 6 Eixos de Desenvolvimento que pretendem ser aglutinadores da Visão para o desenvolvimento estratégico do município concertada com as estratégias e orientações supramunicipais, para os quais são definidos “Objetivos Gerais do Modelo de Desenvolvimento Territorial (OMDT)”, aos quais estão, por sua vez, associados “Objetivos Específicos (OE)”. Associado a este quadro definidor do Modelo Territorial surgem as orientações/verificação da forma como a 2.^a Revisão do PDM os incorpora e contribui para a sua concretização.

Sistema Urbano e Organização Territorial

- a) *Corredor urbano policêntrico - apoiado estruturalmente na linha ferroviária e na A1, assumindo-se como um corredor denso, suburbano e de dimensão populacional e económica relevante no contexto da AML e do País. De sul para norte, no sentido da sua maior proximidade com Lisboa, inicia-se em Vialonga/Póvoa de Santa Iria/Forte da Casa, passando por Alverca, Sobralinho, Alhandra até Vila Franca de Xira e Castanheira do Ribatejo;*



- b) *No nível I (Centros Urbanos Principais) - incluem-se os centros urbanos de Vila Franca de Xira, Alverca e Póvoa de Santa Iria, as 3 cidades do concelho. Vila Franca de Xira, em virtude da sua função de sede concelhia, oferece serviços públicos diferenciados como os Tribunais do Trabalho e Judicial, a Câmara Municipal, o Centro de Emprego e Formação Profissional, a Autoridade para as Condições do Trabalho, as Finanças, Conservatória do Registo Civil, entre outros. Ainda assim, a dimensão populacional e do comércio e serviços privados, bem como os equipamentos coletivos presentes nos outros dois centros urbanos, justificam a sua inclusão no mesmo nível; (...)*

Assim, a estratégia referida irá permitir qualificar estes espaços com aposta clara na sustentabilidade e adaptação às alterações climáticas do edificado e dos espaços públicos, em articulação com a diversidade funcional do eixo urbano que deve garantir a permeabilidade do solo, e quando necessário, a sua descontaminação.

Como referido, são áreas fundamentais à concretização da estratégia municipal, considerando que:

- c) *É urgente intervir de forma economicamente sustentável em áreas devolutas que podem vir a transformar-se em passivos ambientais;*
- d) *É estratégico para o concelho criar referências que possam ser orientadoras de investimentos futuros;*
- e) *Reforçar a resposta á carência habitacional potenciando a disponibilização de habitação a custos controlados e renda acessível em articulação com outras áreas habitacionais;*
- f) *A requalificação dos espaços devolutos irá melhorar as condições ambientais existentes;*
- g) *É urgente para a valorização da imagem do concelho e a segregação de usos, nomeadamente, sempre que usos existentes não são compatíveis com os existentes na envolvente, resultando em tensões e conflitos;*
- h) *A proposta de ordenamento promove a valorização dos recursos a salvaguarda de pessoas e bens e condicionando a área de implantação segundo um regime específico que permita alcançar os objetivos enunciados.*

6.2.1 CARTA DE ORDENAMENTO–CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO



A área de intervenção tem atualmente a classificação de solo urbano, e a qualificação de **Espaços de Multiusos** com o seguinte regime específico:

Os Espaços para Multiusos destinam-se a atividades económicas, nomeadamente comerciais, serviços, logística, armazéns, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3 e infraestruturas e atividades complementares, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, e estabelecimentos hoteleiros.

Estes espaços, quer na construção de novos edifícios, quer na alteração ou ampliação dos edifícios existentes licenciados ou legalizados ao abrigo do disposto no Artigo 112º, têm que respeitar as seguintes disposições:

- a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas, topográficas e ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam a envolvente do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;*
- b) Tem que ser assegurada a minimização dos impactos ao nível hidrológico através da salvaguarda da drenagem e escoamento das águas;*
- c) Sempre que o espaço de Multiusos seja confinante com qualquer outra categoria de espaço urbano que não seja industrial ou estrutura ecológica urbana é obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente, com a largura mínima de 20 m, entre os limites dos lotes e o limite exterior da zona multiusos, ocupada no mínimo em 60% da sua extensão por cortina arbórea e arbustiva, que deve dar prioridade à manutenção da vegetação original;*
- d) Os afastamentos aos limites dos lotes, ou parcelas, com exceção para as construções geminadas ou contíguas, não podem ser inferiores a 10 m;*
- e) O índice de implantação máximo é de 0,50;*
- f) O índice de impermeabilização máximo é de 0,65, correspondendo a área restante a espaços exteriores devidamente tratados, com exceção das áreas abrangidas pela U19 e U30, conforme Artigo 111º;*
- g) A cércea máxima é de 12 m, com exceção para: i. as situações em que se torne manifestamente necessário para viabilizar a atividade, desde que se enquadrem na envolvente; ii. as áreas abrangidas pelas U14, U17 e U30, conforme Artigo 111º;*
- h) A obrigatoriedade de prever áreas de carga e descarga de veículos pesados.*



6.2.2 | CARTA DE ORDENAMENTO – ÁREAS DE RISCO AO USO DO SOLO

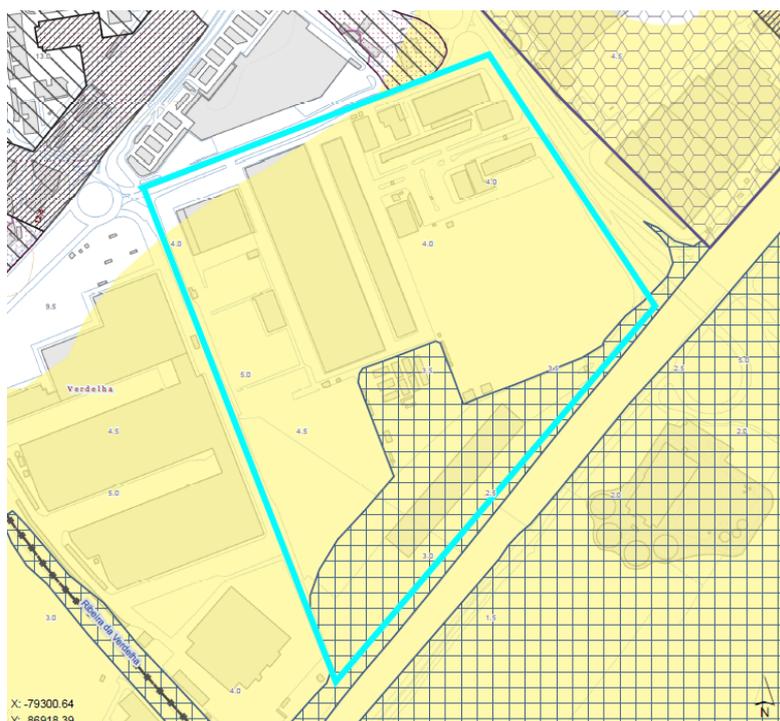
Uma das alterações que está a ser ponderada na 2ª revisão do PDM é a delimitação das áreas inundáveis. Com efeito, por força do Estudo Hidráulico e Hidrológico concelho, desenvolvido no âmbito desta revisão do PDM, poderão haver alterações à delimitação destas áreas. Que neste caso aponta para o aumento da área potencialmente sujeita a inundações. As plantas seguintes ilustram a alteração que se pretende introduzir quanto ao acréscimo de área inundável.

Contudo, em face ao levantamento topográfico existente da área de intervenção do PPT será necessário reavaliar a delimitação proposta no procedimento de 2ª revisão do PDM.

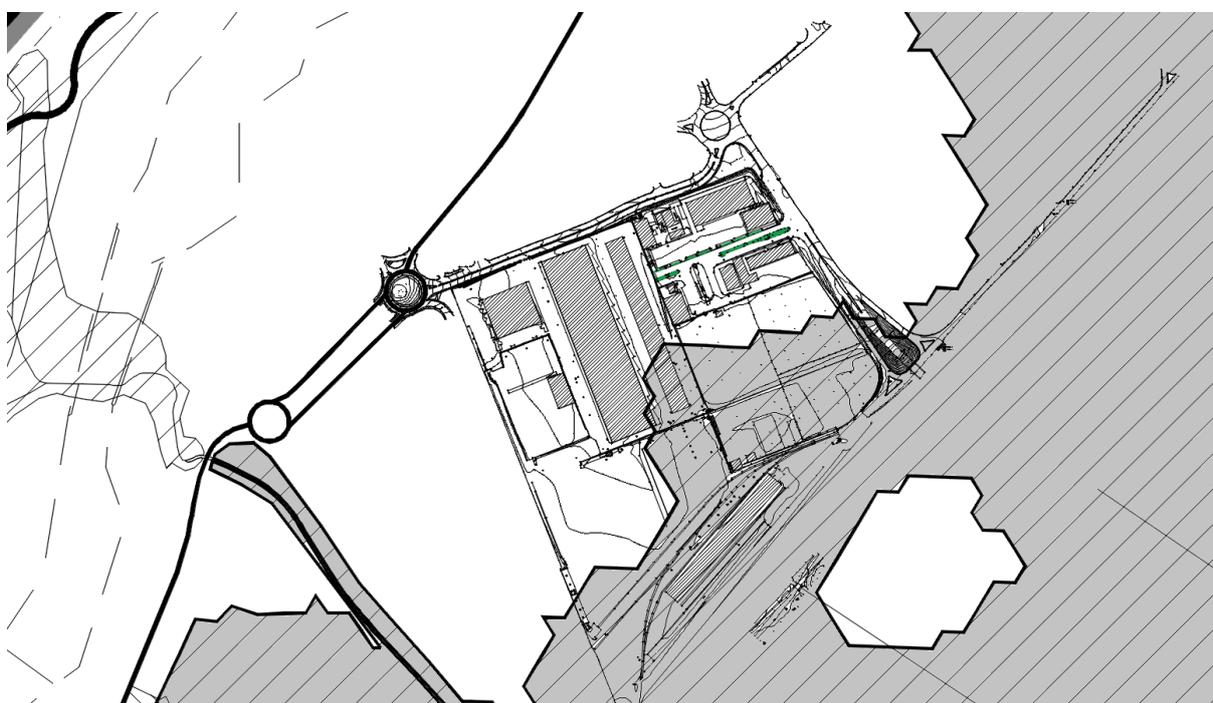
Com a publicação do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI), publicado pela RCM n.º 63/2024, de 22 de abril, torna-se obrigatória a transposição do seu conteúdo regulamentar e cartográfico para os PDM's, através de um procedimento de alteração por adaptação.

Neste contexto, e estando a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira a desenvolver o procedimento de alteração por adaptação do PDM em vigor e respetiva introdução no processo da 2ª Revisão do PDM, no âmbito do PPT, em matéria de áreas Inundáveis, serão consideradas as orientações do PGRI.

A elaboração do Plano de Pormenor deverá apoiar-se num Estudo Geotécnico a elaborar especificamente para esta área..

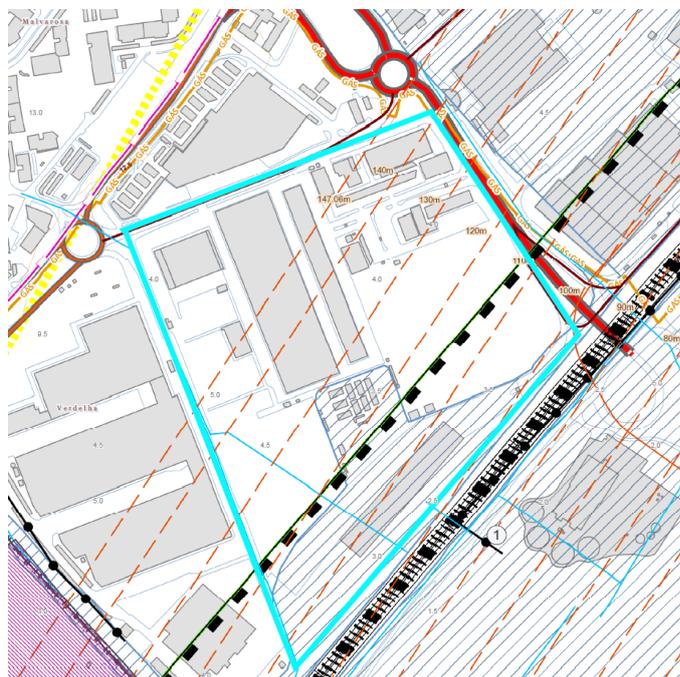


Extrato da Planta de Ordenamento com as áreas de risco ao uso do solo (quadriculado - áreas inundáveis)



Extrato da Planta com a delimitação das áreas inundáveis - 2ª revisão do PDM

6.2.3 | CARTA DE CONDICIONANTES



- INFRAESTRUTURAS FERROVIÁRIAS**
-  Rede Ferroviária - Linha do Norte
 -  Corredores de Rede de Alta Velocidade (*2)
- AEROPORTOS E AERÓDROMOS**
-  Base Aérea n.º2 - OTA
 -  Base Aérea n.º6 - Aeródromo do Montijo
 -  Aeródromo de Alverca
 -  Aeródromo de Lisboa

Extrato da Planta de Condicionantes

Estão delimitadas no extrato da planta supra as principais condicionantes a ter em atenção na elaboração do PPT: a servidão aeroportuária (com as limitações impostas à altura das edificações) e a servidão ferroviária (que deverá prever a quadruplicação das vias na linha do Norte).

Estando o PDM em vigor em processo de adaptação, será utilizada cartografia de perigosidade do PGRI.



7. | BASE PROGRAMÁTICA DO DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANA

7.1 | OBJECTIVOS E PRINCÍPIOS ORIENTADORES

Foram apontados, pela CMVFX, os seguintes princípios a integrar o Plano de Pormenor:

- a) “**Construir cidade**”, é o princípio basilar da intervenção, que se pretende sustentável, eficiente, enquadrada e enquadradora, que se assuma, em conjunto com a envolvente, como uma referência na atratividade do concelho, dando expressão territorial á polaridade da cidade de Alverca;
- b) Aproximar o Rio Tejo à população de Alverca, através da ligação pedonal;
- c) Assegurar a relação com a envolvente próxima, garantindo a imprescindível relação funcional, a permeabilidade do espaço público e da mobilidade suave, na sua articulação com os principais polos geradores de fluxos e a restante cidade de Alverca;
- d) Apostar na sustentabilidade, eficiência energética e adaptação às alterações climáticas, não só do edificado como também do espaço público;
- e) Delinear e executar a interligação com a rede viária programada, nomeadamente a denominada V42 e ligação ao futuro nó dos caniços;
- f) Prever, na vertente habitacional, uma percentagem do número total de fogos de promoção a custos controlados ou renda acessível;
- g) Prever cedências de espaços para equipamento;
- h) Enquadrar a proposta de ocupação e utilização, demonstrando evidencia, com o princípio da cidade de 15 minutos;
- i) Salvaguardar que, para efeitos da alínea anterior, a proposta não seja objeto de atravessamento de vias estruturantes, garantindo o conceito da predominância do espaço pedonal e de estadia sobre a estrutura viária ou estacionamento de superfície;
- j) Valorizar a área inundável que afeta a propriedade, nomeadamente com a criação de espaço de recreio e lazer com características próprias em função do risco indicado, garantindo a sua articulação com o projeto em desenvolvimento pela C.M. denominado passagem superior da Verdelha assegurando através deste, a ligação ao Caminho linear, à frente ribeirinha e à futura reserva natural



local a desenvolver na envolvente da ETAR.

- k) Dotar o PP dos elementos necessários para que possa produzir efeitos registrais..

7.1.1 Tecido urbano

- a) Garantir estacionamento nos pisos mais baixos da edificação, sempre que possível, sem existência de pisos abaixo do solo;
- b) Garantir a multifuncionalidade com a implementação de pequenos equipamentos de apoio à habitação, comércio e serviços.

7.1.2 Mobilidade

- a) É determinante estudar uma solução de acessibilidade prevendo novas ligações viárias de articulação com a malha viária existente a validar por um estudo de circulação, enquadrado por estudo de tráfego, que demonstre o reflexo do acréscimo de tráfego gerado por esta ocupação no território, na malha viária onde serão amarradas as novas ligações viárias a construir.
- b) A área de intervenção, apesar da proximidade a vias da rede viária fundamental, que garantem uma boa acessibilidade à rede rodoviária nacional e metropolitana, e à rede viária local de estruturação dos aglomerados urbanos, a conexão verificada é pontual e sem enquadramento urbano. Assim, a proposta de desenho urbano a desenvolver deve apresentar uma solução de articulação com o tecido urbano envolvente.

7.1.3 Modos Suaves

- a) Criar uma rede de percursos pedonais e cicláveis que se interliguem com as existentes e tenham em consideração também o acesso aos pontos de paragem dos transportes públicos e principais polos geradores de deslocações, como são exemplo o Terminal Rodoferroviário e as escolas.

7.1.4 Transportes Públicos

- a) Considerar a criação ou beneficiação de ligações pedonais, para potenciar o acesso da malha urbana residencial ao transporte público rodoviário do eixo da EN10 e à estação de comboios.



7.1.5 Condicionamentos relevantes

Atendendo à sensibilidade ambiental da área de intervenção, para o desenvolvimento das operações urbanísticas é determinante a elaboração dos seguintes estudos:

- a) Estudo de avaliação da qualidade do solo e das águas subterrâneas e a consequente análise de risco. Em caso de comprovada situação de risco é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos e reposição da salubridade, o qual deverá anteceder qualquer intervenção urbanística.
- b) Avaliação de Impacte Ambiental, nos termos do Decreto-Lei nº 151- B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual.

7.2 | IMPLICAÇÕES NO ORDENAMENTO DO PDM

A proposta de alteração ao PPT altera o PDM, nos seguintes termos:

- A alteração da qualificação do solo urbano, que vise a introdução de novos usos, nomeadamente o habitacional;
- A alteração decorrente da área sujeita a inundações e o seu potencial de utilização com espaços verdes;
- A nova centralidade criada e o seu possível efeito de expansão para as áreas adjacentes;
- A alteração do modelo e estrutura viária (coordenada com a revisão do PDM);
- A possibilidade de ligação com a frente ribeirinha e o quebrar da barreira da ferrovia por via de passagens superiores (mais prováveis) ou inferiores (menos prováveis) de ligação entre ambos os lados.

7.3 | EDIFICABILIDADE E MODELO DE OCUPAÇÃO

7.3.1 | MODELO DE OCUPAÇÃO

O modelo de ocupação deverá ter em consideração as seguintes orientações/objetivos:

- O desenho urbano deverá refletir uma intervenção de valorização urbanística associada a uma componente paisagística integrada;
- Criação de uma nova centralidade com múltiplos usos, com espaços públicos



de referência e dimensão para ações/atividades de média dimensão e inseridos e integrando o parque urbano verde;

- A estrutura urbana deverá permitir a sua expansão para as áreas envolventes, numa ótica de alteração dessas zonas com novos usos, à semelhança da atual intervenção;
- Enquadrar a solução de desenho urbano com as propostas em desenvolvimento pela CMVFX, quer no âmbito da mobilidade, dos espaços verdes, dos equipamentos e das ligações urbanas à envolvente;
- Introdução de um parque urbano, que estabeleça ligações a outras áreas verdes envolventes dentro da área urbana e em ligação à frente ribeirinha;
- Estruturação de redes cicláveis e/ou pedonais numa predominância do espaço pedonal sobre o viário;
- Áreas comerciais e equipamentos de apoio;
- Parques de estacionamento público de superfície e, eventualmente, subterrâneos modelando o solo por forma a não se ultrapassar significativamente o nível freático do terreno;
- Avaliar as condicionantes físicas e restrições administrativas existentes;

7.3.2 | EDIFICABILIDADE / PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A edificabilidade proposta resulta das propostas no âmbito da revisão do PDM e terá as seguintes regras:

- Índice de Utilização bruto (máximo) – 0,90;
- Densidade habitacional bruta (máxima) – 70 fogos/ha;
- Número Máximo de Pisos – 10 (com exceção de situações especiais, para pontuar ou marcar enfiamentos, libertar área para espaço público ou equipamentos, pode ser definida uma cêrcea superior);
- Usos:
 - habitação, turismo (máximo) – 90%
 - habitação acessível (mínimo) – 10% do uso habitacional
 - outros usos compatíveis (mínimo) – 10%
- Estacionamento – os parâmetros de dimensionamento quer para



estacionamento privado, quer para estacionamento público, deverão resultar de estudo de tráfego e estacionamento a realizar no âmbito do PPT.

- Cedências – as áreas de cedência, para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, serão as resultantes da aplicação dos parâmetros de dimensionamento do RPDM.



8. | CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE PLANO

O conteúdo material e documental da Proposta de Plano de Pormenor decorre do disposto nos artigos 101.º, 102.º, 107.º a 109.º do RJIGT, e adota os conceitos no domínio do ordenamento do território constantes do DR n. 5/2019, de 27 de setembro, sem prejuízo de outras disposições que decorrem de regimes especiais

8.1 | CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material do PPT é o que consta do artigo 102.º do RJIGT, sem prejuízo da sua adaptação princípios, objetivos e fundamentos técnicos previstos nestes Termos de Referência e na deliberação municipal que determina a sua elaboração.

8.2 | CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental da proposta de alteração ao PPBP decorre do previsto pelo artigo 107.º do RJIGT sendo fundamental assegurar a coerência entre as peças escritas e desenhadas adequadas à demonstração dos objetivos da base programada nestes Termos de Referência.

8.3 | FASEAMENTO E PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO

Após a decisão de elaboração do Plano, aprovação dos termos de referência e contrato para planeamento, prevê-se que o prazo global de elaboração do PPT¹ seja de **550 dias**, de acordo com o seguinte faseamento estabelecido:

- **1ª Fase** – Estudos de caracterização, definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica e relatório dos Fatores Críticos para a Decisão de Avaliação Ambiental Estratégica – estimada em **60 dias**;
- **2ª Fase** – Elaboração e entrega de versão preliminar da Proposta de PP para apreciação da Câmara Municipal – estimada em **240 dias**;
- **3ª Fase** – Receção dos contributos da CM e versão preliminar da Proposta de PP para apreciação e deliberação da Câmara Municipal com vista à promoção



da conferência procedimental – estimada em **60 dias após receção dos contributos**;

- **4ª Fase** – Análise dos pareceres das entidades em sede de conferência procedimental, ponderação e formalização da Proposta de Plano para discussão pública – estimada em **120 dias**;
- **5ª Fase** – Análise da participação dos interessados na discussão pública e elaboração do Relatório de Discussão Pública e da Proposta Final do PP para aprovação pela Assembleia Municipal – estimada em **70 dias**;

9. | CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração do PPT será da responsabilidade da equipa técnica multidisciplinar e respectiva coordenação, constituída nos termos do DL nº 292/95, de 4 de novembro.

A equipa técnica incluirá as especialidades necessárias, nomeadamente:

- Arquitectura e Urbanismo
- Arquitectura Paisagista
- Mobilidade e Tráfego
- Engenharia Civil e infraestruturas gerais
- Direito

Qualquer dos técnicos terá de ter experiência profissional na área de pelo menos 3 anos.

10. | PEÇAS DESENHADAS

DESENHO 01 - Delimitação Da Área de Intervenção do Plano de Pormenor

DESENHO 02 – Carta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo

DESENHO 03 – Carta de Ordenamento – Áreas de risco ao uso do solo e UOPG

DESENHO 04 – Carta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

DESENHO 05 – Carta de Condicionantes – Recursos Ecológicos

DESENHO 06 – Carta de Condicionantes – Recursos Agrícolas e Florestais

DESENHO 07 – Carta de Condicionantes – outras condicionantes



DESENHO 08 – Planta de localização

DESENHO 09 –Reserva Ecológica Nacional

Lisboa, 29 de maio de 2024

Miguel Saraiva, arq.to (O.A. 5500)