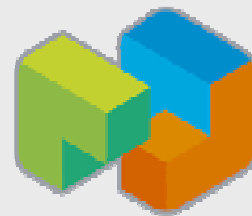


RELATÓRIO DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2007



REOT
AMADORA

- Avalia o Plano Director Municipal à luz da legislação vigente
- Centra-se na avaliação dos objectivos que nortearam o modelo de ordenamento - PDM
- Quantifica as acções de forma a estabelecer no fim de cada objectivo programado a matriz dos pontos fortes, dos pontos fracos, das oportunidades e das ameaças
- Elabora um quadro de referência como ponto de partida para o próximo instrumento de gestão territorial

Justificação

No âmbito da revisão do PDM (Aviso n.º 6963/2004,DR II Série, N.º 115 de 13/10/2004) considerou-se fundamental:

- conhecer o território resultante da aplicação do PDM
- cumprir a obrigação de elaborar o Relatório do Estado do Ordenamento do Território, nos termos do n.º 3 do artigo 146.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro

Avaliar o quê?

Elementos fundamentais do PDM:

– **Modelo de Desenvolvimento**

Acções, planos, estudos, projectos

– **Classificação do Uso do Solo**

Planta de ordenamento

Condicionantes

Planos de Urbanização

Planos de Pormenor

– **Transformações do uso do solo**

Dinâmica urbana

Enquadramento – Etapas do Processo de Planeamento

Avaliar o PDM porquê?

Para avaliar o seu nível de concretização e os seus resultados no contexto das dinâmicas sócio urbanísticas mais importantes

Como?

- Digitalização e integração em SIG da cartografia do PDM
- Bases de dados para estruturar a informação do licenciamento
- Actualização cartográfica – integração das operações urbanísticas
- Formulação de indicadores

RELATÓRIO DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Estrutura do REOT

1. Quadro de Referência Legal

2. Estado do Ordenamento do Território

A - Fortalecer e diversificar a base produtiva

B - Melhorar o padrão de vida no Concelho

C - Atenuar as carências habitacionais

3. Considerações Finais

Enquadramento

Plano Director Municipal de 1994

O território da Amadora apresentava características de subúrbio:

- Predomínio do uso residencial e elevadas densidades habitacionais
- Ausência de qualidade e articulação do espaço urbano
- Falta de elementos com expressão e simbolismos fortes
- Coexistência de usos degradados
- Sub-equipamento
- Dependências face a Lisboa – aquisição de bens e serviços

Objectivos do PDM

FORTALECER E DIVERSIFICAR A BASE PRODUTIVA

MELHORAR O PADRÃO DE VIDA

ATENUAR AS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

**Favorecer e
Diversificar a
Base
Produtiva**

- Favorecer a criação de emprego
- Reforçar a competitividade do Concelho face à AML–Norte, criando condições de atracção de empresas
- Apoiar a instalação de pequenas empresas com projectos inovadores

O REOT neste tema procura, sinteticamente e com os dados disponíveis, fazer um balanço ao nível do desenvolvimento económico.

Base económica local

- **Aumento dos estabelecimentos e do emprego** $\Delta+87\%$
 $\Delta+46\%$
- **Terceirização da actividade económica** $\Delta+26\%$
- **Situação emergente favorável no domínio dos serviços intensivos em informação e conhecimento**
- **Atomização empresarial** **97%**
- **Retenção do emprego** **+10,5%**
- **Qualificação dos residentes empregados: quadros dirigentes e profissões intelectuais** $\Delta+4\%$

Debilidades

- 1/4 da população residente com mais de 15 anos depende do sistema de protecção social
- incremento do emprego nos ramos que absorvem mão de obra menos qualificada
- desemprego incide em grupos com menor nível de instrução e nas profissões menos qualificadas
- persistência do peso do desemprego de longa duração face ao desemprego total
- Perda de importância do comércio tradicional

Potencialidades

- inserção do concelho num grande centro de consumo
- melhoria das acessibilidades
- aposta em novas centralidades ancoradas no terciário superior
- reforço da importância de alguns eixos de concentração de unidades de dimensão relevante (eixo da EN117)
- instalação de unidades de comércio e serviços que poderá impulsionar a dinâmica do mercado de emprego

Novas áreas de serviços

Centro Comercial Dolce Vita Tejo



Ikea



Alfraparque

**Melhorar o
Padrão de
Vida**

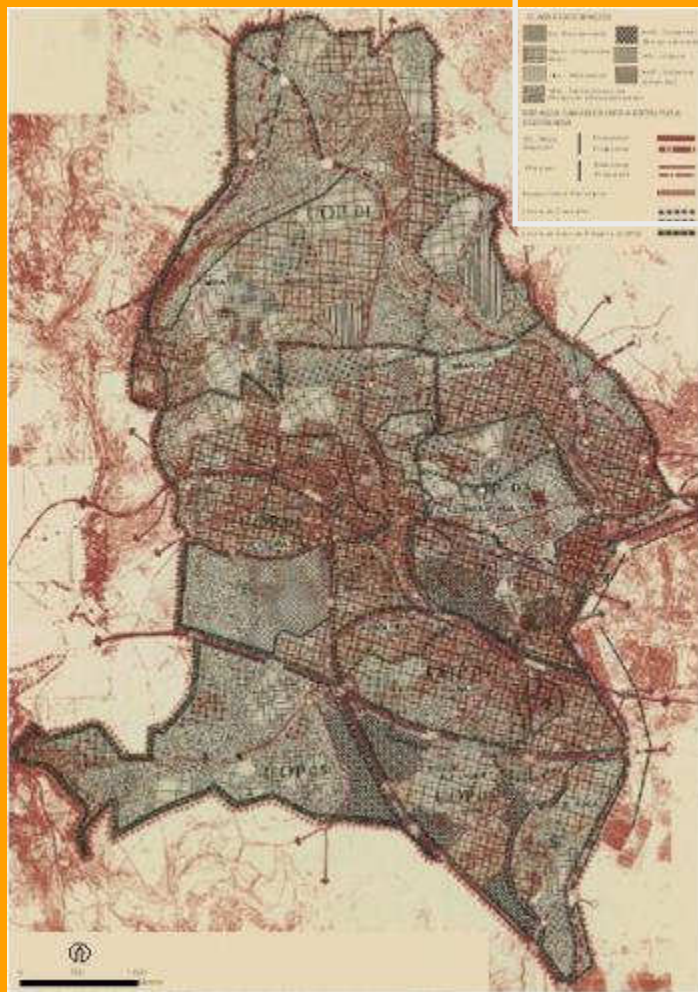
- **Espaço urbano**
- **Acessibilidades**
- **Ambiente urbano**
- **Oferta de equipamentos e serviços públicos**

Tal como no primeiro objectivo, o REOT procura fazer uma avaliação da qualidade de vida no município no quadro dos domínios previamente estabelecidos



	G. Lisboa	Amadora
Edifícios	12,1%	10,9%
Alojamentos	18,1%	12,1%
Alojamentos Ocupados	77%	81%
Alojamentos Vagos	12%	11%
Construções novas	88%	97%
Alojamentos/Edifício	3,7	6
Alojamentos/Km ²	675	3 386

Planta de Ordenamento



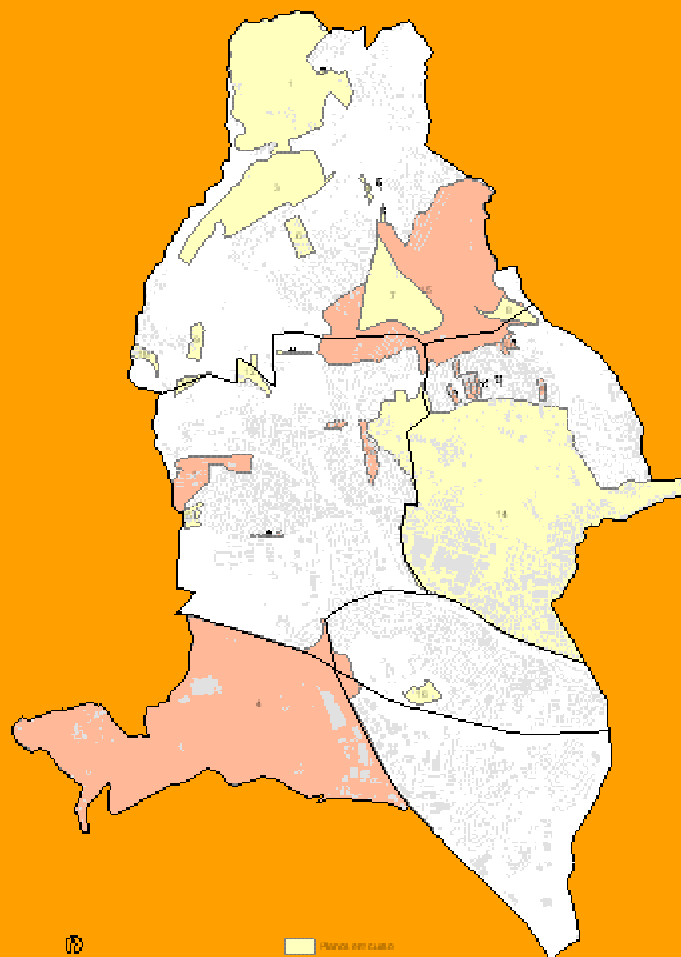
CLASSE DE ESPAÇOS

Eq - Equipamento	IndE - Industrial/ Serviços (existentes)
Ubzm - Urbanizável Misto	Urb - Urbano
Ubz - Urbanizável	IndP - Industrial (propósito)
VPE - Verde Urbano de Protecção e Enquadramento	

ESPAÇOS CANAIS DE INFRA-ESTRUTURA RODOVIÁRIA

RV - Rede Regional	Executada	
	Projectada	
Principal	Executada	
	Projectada	
Espaço Canal Ferroviário		
Limite do Concelho		
Limite de Freguesia		
Limite da Área de Projecto (UOPG)		

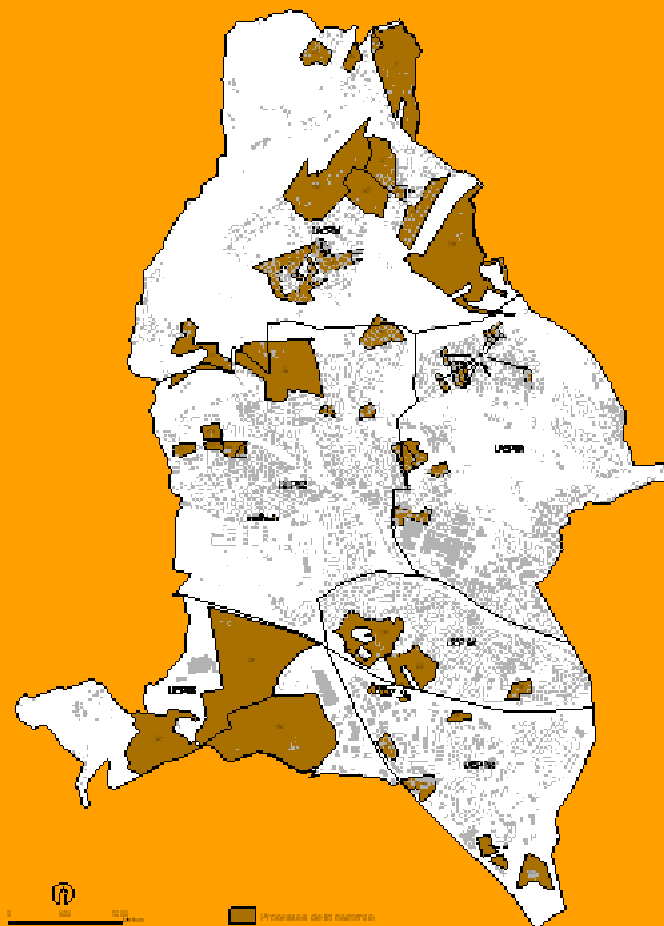
Instrumentos de gestão territorial aprovados e em elaboração



- PP R. Elias Garcia Zona Poente
- PP R. C. Ferreira do Amaral
- PP R. Filipa de Lencastre
- PP E. Norte da S. de Carnaxide
- PP dos Quarteirões Brandoa
- PP Ribeira da Falagueira
- PU Amadora Zona Nascente
- 16 PP em elaboração

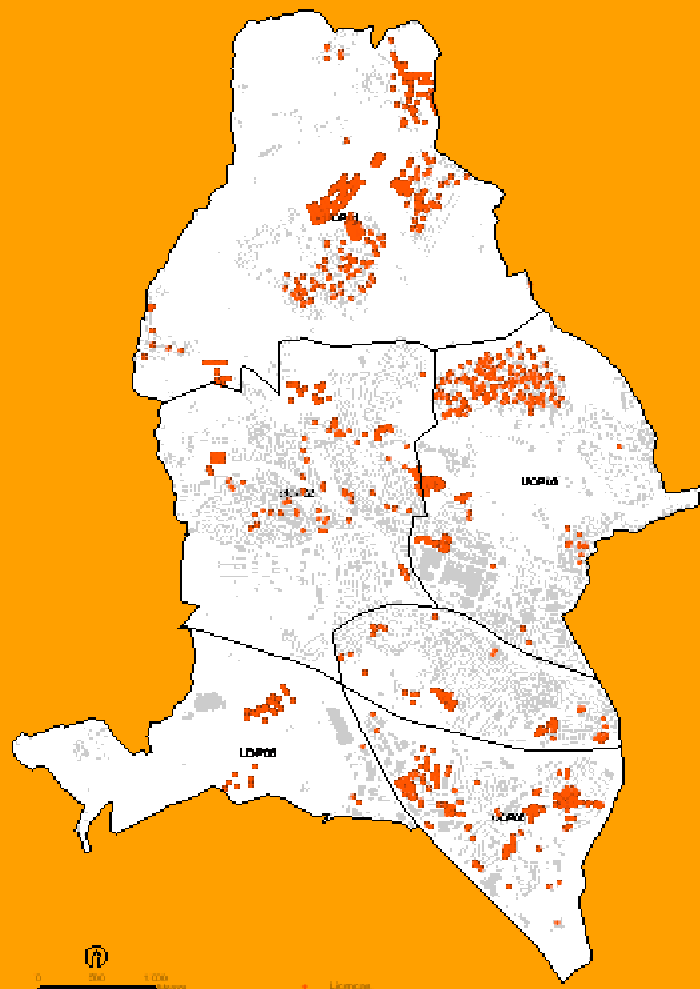
(14 planos eficazes que correspondem a 21% do território)

Licenciamento



- Alvarás loteamento 38
- Alvarás loteamento (+ 500 fogos) 54%
- Área de Intervenção 328ha
- Fogos 13 980
- Área construção destinada à habitação 75%
- Área construção destinada a com/serv/ind 25%
- operações urbanísticas de dimensão relevante 67ha

Licenciamento



Construções novas

Edifícios licenciados	906
Alojamentos licenciados	8 303

Estimativa de execução do PDM

A avaliação da ocupação do território centrou-se na análise das classes

Espaço urbanizável e urbanizável misto

Área de expansão do PDM	50,2%
Novos fogos	8 075

Espaço urbano

Densificação suportada em loteamentos	9,3%
Novos fogos	7 238

Cedências (Espaço Ubz, Ubzm e Urb)

Espaços verdes	114,6ha
Equipamento	22,8ha

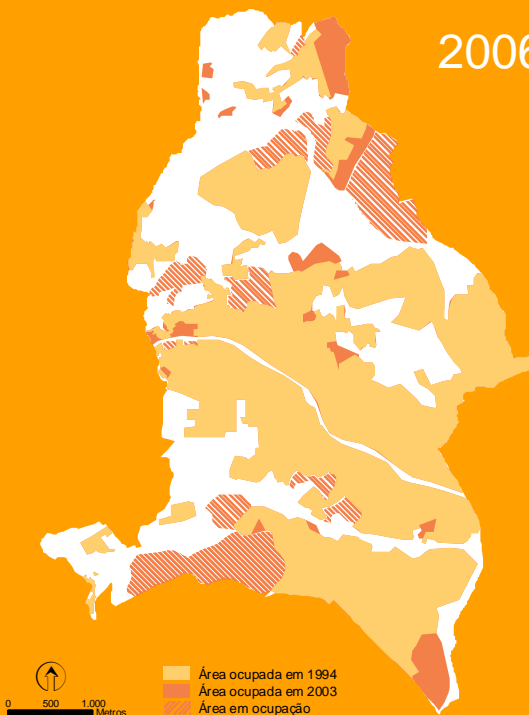
Evolução da Mancha Urbana

1994



0 500 1.000 Metros
Área ocupada em 1994

2006



0 500 1.000 Metros
Área ocupada em 1994
Área ocupada em 2003
Área em ocupação

Área ocupada em 1994

50% do
território

Área ocupada em 1994

Área ocupada em 2003

Área em Ocupação

70% do
território

Melhorar o Padrão de Vida

Qualidade de Vida	1994	2006
Espaços verdes <i>per capita</i> (m ² /Habitante)	2,6	5,4
Extensão da rede viária construída e beneficiada (km)	256	365
N.º de carreiras de transporte público rodoviário	41	49
Taxa de cobertura de Creche (%)	5	17
Taxa de cobertura total de J. Infância (%)	23	71
Taxa de escolarização no 1º ciclo do EB, rede pública (%)	86	93
N.º de alunos do 1º ciclo por computador	s/inf	48
ES rede pública, com ginásio / pavilhão desportivo (%)	17	83
Taxa de cobertura de centros para Idosos (%)	9	10
N.º espaços desportivos /1 000 Habitantes	0,9	1,4
N.º Bibliotecas públicas	10	14
N.º de habitantes / ecoponto	0	1 284
RSU reciclados / RSU total (%)	0,47	6,4

Debilidades

- Aproximação entre o n.º de idosos e de jovens → envelhecimento
- Insuficiência de equipamentos de creche e para idosos
- Metas de recuperação de resíduos valorizáveis por atingir com excepção do vidro
- Formação urbana “ por adição de partes”
- Prevalência de um modelo baseado no uso predominantemente habitacional

Potencialidades

- Rede viária - melhor cobertura territorial e maior mobilidade
- Metropolitano tornou a cidade mais acessível
- Atractividade – reforço do n.º de entradas de 15,6% para 20,4%
- Equipamentos de educação e ensino – alargamento e qualificação da rede
- Construção de espaços verdes de estadia e lazer
- Reforço da coesão social
- Oferta de equipamentos de acesso à SI e Conhecimento

Melhorar o Padrão de Vida

Rotunda do Neudel



IC16



Metro



Promover a acessibilidade

Espaço público e imagem urbana

Parque Aventura



Centro de Ciência Viva



Fórum Brandoa



Melhorar o Padrão de Vida

Equipamentos e Serviços

Escola Boba



Cerrado da Bica



Escola Intercultural



**Atenuar as
Carências
Habitacionais**

- **Atenuar as carências no domínio da habitação**
- **Eliminar progressivamente as áreas de habitação degradada**

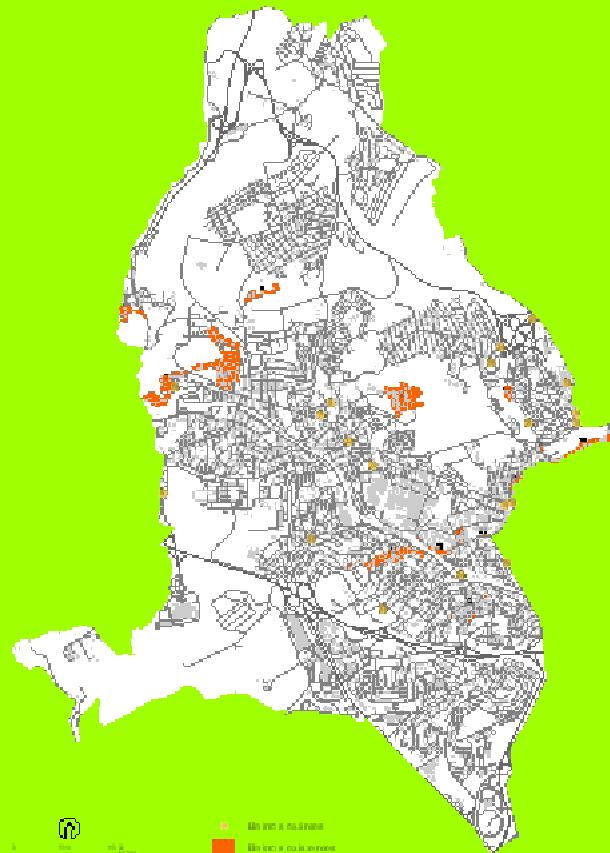
Esta acção integrava o terceiro objectivo fundamental do modelo de ordenamento, onde se procura avaliar sinteticamente a execução da política de habitação desenvolvida na vigência do plano.

Importa referir que a prossecução deste objectivo contribuiu decisivamente para a qualificação do território e para o reforço da competitividade do concelho face à AML-N, tendo sido determinante para o sucesso do plano.

Para a realização deste objectivo recorreu-se a:

- implementação das soluções contidas no PER – acordo de adesão assinado a 11 de Julho de 1995
- dinamização por iniciativa municipal de programas como a venda de habitação a custos controlados ou a promoção cooperativa
- acções de promoção habitacional adequadas a grupos da população com necessidades específicas

Evolução do processo de realojamento



À data do recenseamento
PER existiam:

Barracas	4 855
Habitantes	21 362
Núcleos degradados	35

Em Outubro de 2006

Casos resolvidos	4 443
Programas habitacionais	2 595
Exclusões	1 848
Bairros extintos	19

Atenuar as Carências Habitacionais



Casal da Mira : 690



Casal da Boba: 501



Casal do Silva: 284

Oferta de Habitação Social:

1999	99 fogos
2006	2 052 fogos

Reabilitação Urbana

Os programas de incentivos (RECRIA E RECRIPH) para a reabilitação dos edifícios evidenciam um baixo nível de execução que derivam de:

- Falta de disponibilidade financeira dos proprietários
- Prioridade da CMA ser a construção de habitação social para erradicação dos bairros degradados
- Ilegalidades que tem que ser corrigidas pelos privados na fase que antecede a candidatura
- Quadro legal dos programas estar desajustado da realidade do município (edifícios com licenças emitidas após Janeiro -1970 não preenchem requisitos do Programa RECRIPH)

Atenuar as Carências Habitacionais

Debilidades

- Incerteza na continuidade de programas de realojamento e de inserção sócio urbanística
- Exigência de um esforço financeiro continuado na gestão do parque habitacional social
- Ausência de políticas de intervenção e reabilitação do parque habitacional privado
- Fogos vagos e de uso secundário potenciam a degradação do edificado

Potencialidades

- Resolução PER de 70% dos casos
- Colocação no mercado de fogos a custos controlados
- Valorização das condições de vida da população realojada - alojamento e equipamentos de proximidade
- Reforço da coesão social e territorial pela libertação das áreas de habitação degradada
- URBCOM - Centro da Amadora - oportunidade para a reabilitação dos edifícios

**Fogos a custos controlados e dotação
de equipamentos**

Alto da Mira



Escola Casal da Mira



Considerações Finais

A reconversão urbanística e funcional de um subúrbio já muito enraizado exige um espaço temporal alargado

A execução do PDM contribuiu para alcançar grande parte dos objectivos inicialmente fixados

A forte aposta em **Melhorar o Padrão de Vida e Atenuar as Carências Habitacionais** com indicadores muito favoráveis

Atingido o horizonte do PDM e tendo por base os resultados alcançados e os problemas que persistem, é fundamental traçar os objectivos que devem balizar o próximo ciclo de planeamento municipal

Considerações Finais

Na sua definição devem ser ponderados três aspectos fundamentais:

- As áreas urbanizáveis e urbanizáveis mistas detêm ainda uma capacidade a rondar os 45%
- Os poucos espaços exteriores à mancha urbana reúnem condicionantes diversas, retirando-lhes aptidão para a ocupação
- O tecido consolidado sofre ainda de desqualificação física, funcional e ambiental

Face ao exposto entende-se que a revisão do PDM deve apostar nos seguintes objectivos estratégicos:

- Concretizar a centralidade da Falagueira como âncora para a reconfiguração funcional do Município
- Reforçar a política de regeneração urbana e de (re) valorização do espaço público
- Superar as carências habitacionais associadas aos bairros degradados que subsistem

Ficha Técnica

Documento elaborado por: CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA
Departamento de Administração Urbanística / SIG

Coordenação de : Maria Deolinda Costa

Equipa técnica: Luís Miguel Carvalho
Manuel António Gonçalves
Maria Godinho Batista
Ricardo Simões
Sofia Casanova
Susana Pereira Basílio

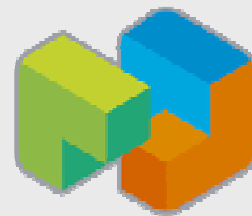
Com a colaboração de: Divisão de Gestão Urbanística – Victor Ferreira
Departamento de Habitação – Manuela Esteves
Divisão de Trânsito e Mobiliário Urbano – Cecília Reis
Divisão de Higiene e Salubridade – Cristina Pereira
Divisão de Cultura Desporto e Juventude – João Almeida

Assessoria técnica e Científica do: e-Geo, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, no âmbito do Protocolo de Colaboração entre a Câmara Municipal da Amadora e a Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa

Capa: Vasco Falardo

RELATÓRIO DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2007



REOT
AMADORA