0

1|1

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

2016-11-24

DEPARTAMENTO LANEAMENTO

REGISTO 25367/16 PP 18/09 NIPG 19407/13

Exma. Senhora

Vereadora do Pelouro das Obras, Planeamento. Administração do Território, Desenvolvimento Económico e Arte Contemporânea - Amélia

**Pardal** 

Câmara Municipal de Almada Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 67

2800-181ALMADA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

Of. n.º 51/16

30-09-2016

S12600-201611-DSOT/DGT

16.05.07.01.000017.2010

16-11-2016

NIPG: 12052/16 19407/13

Envio da Ata da Conferência Procedimental\_15-11-2016

ASSUNTO:

Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

Câmara Municipal de Almada

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), junto enviamos a Ata da Conferência Procedimental, com os respetivos anexos, realizada em 15 de novembro de 2016, sobre o assunto supra referenciado.

Para efeitos de Concertação com a CCDR LVT solicitamos que a Câmara Municipal adote, com as necessárias adaptações, o modelo de matriz/tabela de verificação constante em anexo.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território

Carlos Pina

ANEXO: Ata da Conferência Procedimentale anexos (91 páginas; Tabela/matriz de verificação -1 página)

AC

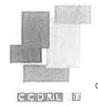
Designação do Plano: Concelho: Data de reunião de acompanhamento: Data do parecer à proposta preliminar: Data da Conferência Procedimental: Sentido do Parecer da CCDR LVT: Sentido do Parecer Global da CS: Data da Reunião de Concertação: Apreciação global após concertação:

| /lapsos/desconformidades apontados<br>no parecer da CCDR | Alterações Introduzidas pela CM * | Apreciação às alterações ** | Observações *** |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |
|  |                                   |                             |                 |

<sup>-</sup> se a situação não sofreu alteração tranca-se com um - (traço)

<sup>\*\* -</sup> adequado; não adequado

<sup>\*\*\* -</sup> referência a alguma especificidade sobre a natureza das alterações e/ou da respectiva apreciação; indicação de alterações que não resultam do parecer da CCDR



Comistão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Usboa e Vale do Teio

## ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada ao abrigo do Artigo 86º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Data: 15 de novembro de 2016

Hora: 10h30

Local: Instalações da CCDR LVT (Rua Alexandre Herculano, n.º 37 - Lisboa)

Designação - Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

Concelho - Almada

#### 1. ORDEM DE TRABALHOS

- 1. Avaliação Ambiental (AA)
- 2. Proposta de Plano de Pormenor (PP)

#### 2. ASSUNTOS TRATADOS

## a) NOTAS GERAIS

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT) deu início à *Conferência Procedimental* com a representação das entidades indicadas na lista de presenças. A Câmara Municipal de Almada (CMA), convidada a estar presente, não compareceu.

### **Entidades Presentes:**

- CCDR LVT
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARHTO)
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)
- Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG)
- Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC)
- Direção Geral do Património Cultural (DGPC)
- Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (ARSLVT)
- Direção Geral do Território (DGT)
- Turismo de Portugal
- Instituto do Desporto e da Juventude (IPDJ)
- Centro Distrital de Segurança Social (CDSS)
- Direção Geral das Atividades Económicas (DGAE)
- Eletricidade de Portugal (EDP)
- SetGás



www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

10) 144



- AMARSUL

#### Entidades ausentes:

- Instituto de Mobilidade e Transportes (IMT)
- Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN/MDN)
- Aeroportos de Portugal (ANA)
- IAPMEI
- Administração do Porto de Lisboa (APL)
- Capitania do Porto de Lisboa (ANM/MDN)
- ANACOM

Foi referido pelas entidades presentes a dificuldade ou impossibilidade de acesso/leitura da documentação digital enviada pela CM de Almada (CD), o que condicionou a apreciação da proposta.

A CCDR LVT fez o enquadramento da Conferência Procedimental no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio,

A CCDR LVT alertou que o n.º 3 do Artigo 84º do RJIGT, por remissão do n.º 3 do Artigo 86º, considera que as entidades que não manifestem, fundamentadamente, a sua discordância em reunião com as soluções propostas, bem como as entidades ausentes que não manifestaram a sua posição até à data, nada têm a opor à proposta de plano.

A CCDR LVT informou os presentes que teriam de estar mandatados para representar a entidade e transmitir o respetivo parecer vinculativo. Solicitou, ainda, que todos os presentes, quando interpelados para se pronunciarem, se identifiquem e evidenciem o respetivo mandato, bem como o parecer escrito se forem portadores do mesmo.

Foram ainda prestadas as seguintes informações:

 O IMT, a ANA, a DGRDN/MDN e o IAPMEI informaram n\u00e3o ser poss\u00edvel estar presente na Confer\u00e9ncia Procedimental, tendo enviado os respetivos pareceres de teor favorável que se anexam à Ata.

## b) AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Estiveram presentes em reunião as seguintes entidades que foram identificadas como ERAE (entidades com responsabilidades ambientais específicas): CCDR LVT, APA/ARHTO, ICNF, LNEG, ANPC, DGPC e ARSLVT.

Apreciado o Relatório Ambiental, pronunciaram-se nos seguintes termos as entidades:

CCDR LVT - No âmbito das suas competências ambientais específicas, a CCDR LVT considera que a estrutura e conteúdo do Relatório Ambiental (RA) cumprem na generalidade os requisitos e objetivos legais e as orientações metodológicas aplicadas a esta matéria, apresentando um vasto conjunto de informação e análise que fica muito limitado em matéria de definição de cenários e ponderação/avaliação de aspetos/fatores críticos e oportunidades correspondente. Fica assim a perceção de que esta AA resulta limitada no apoio/orientação à construção da proposta de plano e ao seguimento/acompanhamento, pelo que a CCDR LVT emite parecer favorável condicionado à reavaliação dos aspetos mencionados no parecer anexo.

APA/ARHTO - Parecer desfavorável conforme parecer anexo.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Rua Alexandra Harculano, 37 · 1250-009 Lisboa

Rua de Camões, 65 · 2500-174 Caldas da Rainha

Rus Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém

世 多两田

ICNF - Considera que o RA não se ocupa de aspetos que coloquem em causa valores naturais com particular relevância para os regimes de conservação da natureza e biodiversidade e de recursos florestais sob tutela deste instituto, pelo que entende não emitir parecer.

LNEG - Parecer favorável, conforme parecer anexo.

ANPC - Parecer favorável condicionado, conforme parecer anexo.

DGPC - Atenta a impossibilidade de acesso aos documentos digitais enviados pela CM de Almada e não obstante as várias diligências por parte da edilidade, não foi possível a emissão de parecer em tempo, aguardando-se o envio das peças do plano em formato papel. Logo que recebidas, será emitido o competente parecer que será encaminhado para a CM. Salvaguardando a emissão de um parecer final fundamentado na análise da totalidade da documentação a enviar pela CM, considera-se desde já de emitir uma apreciação favorável condicionada à caracterização e avaliação dos respetivos impactes produzidos e inerentes à construção, sobre o património arqueológico terrestre e subaquático.

ARSLVT - Parecer favorável, conforme parecer anexo.

Todas as entidades se manifestaram no sentido favorável ou favorável condicionado ao Relatório Ambiental do plano de pormenor, com exceção da APA/ARHTO que emitiu parecer desfavorável, nos termos expressos em Ata e nos pareceres anexos. O ICNF entendeu não se justificar a emissão de parecer.

## PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR

Analisados os elementos apresentados pela CMA, as entidades presentes pronunciaram-se nos termos que de seguida se expõem:

CCDR LVT - Parecer desfavorável em especial face às lacunas/falhas no conteúdo documental e material do plano, à ausência dos elementos adequados para aferir do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, à necessidade de clarificação e ponderação de algumas ações face ao regime legal da REN, e à inconsistência e incoerência de algumas das propostas face às dinâmicas prospetivas de territórios com valores e sensibilidades ambientais e das opções e comportamentos económicos e socioculturais (cf. parecer anexo), devendo a CMA proceder a concertação com a CCDR LVT.

APA/ARHTO - Parecer desfavorável, conforme parecer anexo.

ICNF - Não obstante não emitir parecer formal à proposta, conforme já expressou, gostaria de reforçar a preocupação com a inadequação da proposta às questões da conectividade ecológica, designadamente face à proposta de estabilização da arriba recorrer a intervenções que poderão traduzir impactes negativos sobre a questão. Recomenda-se a ponderação de recurso a técnicas de engenharia natural com o uso predominante de revestimento vegetal com espécies autóctones. Também se considera que as questões de poluição estuarina e perturbação da avifauna por aumento do ruído e da presença rodoviária deverão ser revistas. Embora o relatório da proposta refira pela inexistência de plano municipal da defesa da floresta contra incêndios, a verdade é que este instrumento existe desde 2012 e encontra-se em vigor.

LNEG - Parecer favorável condicionado, conforme parecer anexo.

ANPC - Considera que a proposta de plano apresenta um índice de ocupação muito elevado para o território em questão, o que deixa em causa o compromisso de fruição de uma frente ribeirinha que se pretende confortável, segura e aberta para o rio. Abordadas as questões enunciadas em pareceres anteriores, considera-se de emitir parecer favorável condicionado à implementação de medidas mitigadoras reforçadas pelas considerações do parecer anexo.

Rus Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa

Rua de Cemões, 85 - 2500-174 Caldas da Rainhii

Rua Zeferino Brandão - 2005-240 Santarém

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Telo

PRESIDÊNCIA DO

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537

THE PROPERTY

DGPC - Atenta a impossibilidade de acesso aos documentos digitais enviados pela CM de Almada e não obstante as várias diligências por parte da edilidade, não foi possível a emissão de parecer em tempo, aguardando-se o envio das peças do plano em formato papel. Logo que recebidas, será emitido o competente parecer que será encaminhado para a CM. Salvaguardando a emissão de um parecer final fundamentado na análise da totalidade da documentação a enviar pela CM, considera-se de emitir uma apreciação favorável condicionada a: - reformulação da proposta de plano de pormenor em consonância com os objetivos propostos no âmbito da salvaguarda do património e da preservação dos valores patrimoniais que presidiram à classificação do sítio arqueológico da Quinta do Almaraz e respetiva zona especial de proteção tendo presentes as fortes condicionantes arqueológicas do território em questão, pelo que se considera necessário o envio para apreciação do relatório patrimonial com os resultados da caracterização da situação de referência do património terrestre e subaquático que inclua um levantamento exaustivo das preexistências relacionadas com a atividade industrial e naval, tendo em vista uma avaliação adequada dos impactes negativos inerentes à construção; - no que se refere à construção do lote 36 (centro paroquial), reformular o n.º máximo de pisos acima do solo, tendo em vista assegurar o enquadramento paisagístico e as perspetivas de contemplação do sítio classificado; - no que se refere ao Regulamento, reformular o n.º máximo de pisos acima do solo e adequar o mesmo aos resultados da caracterização supra; - corrigir a Planta de Condicionantes no que respeita ao património arqueológico classificado, apresentando a trama do sitio de interesse público e representando na planta os limites da ZEP.

ARSLVT - Parecer favorável condicionado, conforme parecer anexo.

DGT - Parecer desfavorável, conforme parecer anexo.

Turismo de Portugal - Parecer favorável condicionado, conforme parecer anexo.

IPDJ - Atenta a impossibilidade de acesso ao conteúdo dos documentos digitais enviados pela CM de Almada, não foi possível a emissão de parecer em tempo. Assim, o IPDJ irá solicitar ao município a informação necessária (em formato papel) para apreciação e emissão do competente parecer.

CDSS - <u>Parecer favorável condicionado</u> ao aumento da área de logradouro do lote 36, uma vez que o uso previsto implica o usufruto de espaço exterior privado, como definido na legislação específica.

DGAE - <u>Parecer favorável</u>, tendo em consideração que a requalificação do espaço contribuirá para a instalação de diversas atividades económicas, potenciando o empreendedorismo, emprego e competitividade da economia local, sem prejuízo das ressalvas colocadas por outras entidades.

EDP - <u>Parecer favorável condicionado</u>, conforme parecer anexo. A informação recebida não permite fazer uma correta avaliação da solução proposta para as infraestruturas elétricas, nomeadamente pela falta de indicação dos valores de potência associados a cada um dos edifícios.

SetGás - Parecer favorável, conforme parecer anexo

AMARSUL - <u>Parecer desfavorável</u>, pois os espaços previstos para os contentores de recolha seletiva são insuficientes, para a população prevista e para a quantidade de entidades que se pretende instalar. Os acessos viários a viaturas pesadas devem ser garantidos permanentemente.

#### 3. SÍNTESE DO PARECER DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Face aos pareceres desfavoráveis e favoráveis condicionados emitidos, resulta da Conferência Procedimental que a proposta de Plano de Pormenor não reúne condições para prosseguir para discussão pública, nos termos do RJIGT, devendo a CMA realizar a Concertação com as entidades.

#### 4. TAREFAS A REALIZAR

GOVERNO DE PORTUGAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-tvt.pt - geral@ccdr-tvt.pt

Rus de Camões, 85 - 2500-174 Caldas da Rainha

Terminada a reunião, os presentes aprovaram e assinaram a presente Ata, a qual lhes será remetida neste mesmo dia por correio eletrónico. A CCDR LVT remeterá à CM de Almada por oficio a Ata com os respetivos anexos.

# 5. LISTA DE PRESENÇAS

| ENTIDADE            | REPRESENTANTE(S)                 | ASSINATURA                                   |
|---------------------|----------------------------------|--|
| CCDR LVT            | Anabela Cortinhal                | Almiti-M                                     |
| APA/ARHTO           | Maria Reis Gomes<br>Susana Firmo | Lusais Rikus                                 |
| ICNF                | João Manuel Martins              | DadParons                                    |
| LNEG                | Paulo Hagendorn Alves            | Paul HAR                                     |
| ANPC                | Paula Almeida                    | Taula Ofleria                                |
| DGPC                | Ana Nunes                        | 200  |
| ARS LVT             | Cândida Pité Madeira             | Ordi Do Pite Doding.                         |
| DGT                 | Artur Seara                      | Alec   |
| Turismo de Portugal | Rita Páscoa                      | Rik Alexandre Hurs ele Store de Caroller Pin |
| IPDJ                | Cisbélia Cevadinha               | While Ceredite                               |
| CDSS                | Cristina Abreu                   | Calapy                                       |
| DGAE                | João Carrasco Guerra             | Barrelo -                                    |
| EDP                 | António Valente                  |  |
| Selgás              | João Ângelo Mosca<br>Rodrigues   | the lyng                                     |
| AMARSUL             | Nuno Miguel Rego de Oliveira     | Neuro Olosum                                 |

## 6. ANEXOS

Pareceres das entidades presentes - CCDRLVT, Turismo de Portugal, DGT, ANPC, LNEG, ARSLVT, APA/ARHTO, EDP, Setgás

> Rua Alexandra Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém Rua de Cambes, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha

Pareceres/comunicações das entidades ausentes - IMT, DGRDN, ANA e IAPME1





Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Documento nº 114782-201611-DSOT/DGT Processo CCDR LVT: 16.5.07.01.000017.2010 Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Ginjal - Almada

O Sr. Vice-Presidente da CCDR LVT exarou sobre a informação técnica (I14781-201611-DSOT/DGT) que suportou este parecer o seguinte despacho. Visto. De acordo com a emissão de parecer desfavorável face ao exposto.

O Vice-Presidente
José Neto
14-11-2016

# Parecer da CCDR LVT

(anexo à Ata da Conferência Procedimental prevista no n.º 3 do Artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT - publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio)

# 1. Enquadramento

# 1.1. Principais momentos do desenvolvimento do plano

Em reunião de 2 de setembro a Câmara Municipal de Almada (CM) deliberou dar início à elaboração do "*Plano de Pormenor do Cais do Ginjal*", aprovou os *Termos de Referência* e deliberou a abertura do período de participação preventiva, nos termos do D.L. n.º 380/99, de 22 de setembro e alterações. Em 9 de outubro de 2009 a CMA publicita a decisão de elaboração do plano e a abertura de período de participação preventiva (cf. Edital n.º 1030/2009, DR n.º 196, 2º série).

A Câmara Municipal de Almada solicitou o acompanhamento da elaboração do plano à CCDR LVT e outras entidades e promoveu várias reuniões em 2010 e 2011.

Em 31 de agosto de 2010 a CCDR LVT emitiu parecer sobre sujeição do plano a procedimento de Avaliação Ambiental (nos termos do n.º 6 do Artigo 74º do RJIGT conjugado com o n.º 3 do artigo 3º do regime jurídico de AA de planos e programas - RJAAPP) e em 13 de maio de 2011 pronunciou-se sobre o *Relatório de Definição do Âmbito* (nos termos do n.º 7 do Artigo 74º do RJIGT, conjugado com o n.º 3 do Artigo 5º do RJAAPP) e sobre o *Estudo Prévio* apresentado pela CM. Em 20 de dezembro de 2012 emitir novo parecer sobre o *Relatório de Definição do Âmbito* revisto. Em 3 de julho 2015 a CCDR LVT participou numa reunião promovida pela CM com as entidades para apresentação da proposta de plano.

Em 13 de julho de 2015 entrou em vigor o D.L. n.º 80/2015, publicado em 14 de maio, que procedeu à revisão e revogação do RJIGT.

Em 30 de setembro de 2016 a Câmara Municipal de Almada solicitou à CCDR LVT a realização da Conferência Procedimental (CP) prevista no n.º 3 do Artigo 86º do RJIGT, que veio a ser convocada para o dia 15 de novembro de 2016 com as entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) e as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE).

## 1.2. Contexto e âmbito do parecer

O RJIGT dispõe no n.º 1 e o n.º 2 do Artigo 197º, de epígrafe *Aplicação direta*, a aplicabilidade às situações de pendência de planos que não se encontrem em fase de discussão pública, como é o caso em apreciação, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

Assim, o parecer da CCDR LVT a anexar à Ata da Conferência Procedimental versa sobre a **proposta de** PP e sobre o Relatório Ambiental (RA) e incide sobre os seguintes aspetos:



www.ccdr-lvLpt · geral@ccdr-lvLpt



- a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis
- b) Compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial eficazes

O Artigo 203º do RJIGT estabelece que, no prazo de 90 dias, são aprovados ou revistos um conjunto de regulamentos que definem, entre outros, a composição interdisciplinar mínima das equipas autoras da elaboração de planos. Compete à CM assegurar que a composição da equipa do plano respeita o (ainda em vigor) D.L. nº 292/95, de 14 de setembro. Consta do Relatório do plano que a equipa é coordenada por um Arquiteto e integra técnicos especialistas em diferentes âmbitos, vários ramos da engenharia, arquitetura, arquitetura paisagista, direito, etc.

## Caraterização da Proposta

## 2.1. Localização administrativa e geográfica

A área de intervenção do Plano de Pormenor sítua-se no território da freguesia de Cacilhas, abrange cerca de 8,04ha (80.470,11) (\*) e é delimitada a norte pelo río Tejo, a sul pela arriba e Quinta do Almaraz (valor patrimonial e arqueológico), a poente pelo núcleo histórico do Olho-do-Boi e a nascente por Cacilhas.

(\*) Os Termos de Referência do PP indicam uma área de intervenção de 84.460m², superior à proposta de plano. A CM deve esclarecer

O plano desenvolve-se numa estreita faixa paralela ao Rio Tejo, entre Cacilhas e o elevador da Boca do Vento, com quase 1000metros de comprimento e cerca de 50 m de largura, faixa essa delimitada por uma falésia acentuada que torna pontuais as ligações para o interior de Almada (para sul). A área do PP é acessivel a partir de Cacilhas, pela faixa do cais, tratando-se de um espaço onde grande parte das construções está devoluta e sem funções ativas.



Fig. 1 - Limite do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

A área do plano insere-se na área de intervenção mais alargada do Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal (aprovado pela CM em 19-03-2008) e confina com a área do Plano de Pormenor de Reabilitação e Funcional de Cacilhas (publicado em 02-08-2013, pelo Edital n.º 781/2013) e do Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz (em elaboração).

Em termos geográficos a área de intervenção apresenta uma localização privilegiada, paralela ao rio, com boas acessibilidades à zona central de Almada e concelhos limitrofes e a Lisboa. Apresenta orografia acentuada ascendente para sul (até ao topo da arriba). As características espaciais da área são únicas, marcadas pela escala da natureza (arriba e rio) pelas suas vistas e as suas condições climáticas especificas.



Em termos de edificado, a grande maioria das estruturas/construções existentes são industriais e votadas ao abandono, ladeadas pelo rio. A ocupação residente neste local é praticamente nula e em condições muito degradadas. Este território não foi ocupado com construções recentes e mantém um perfil homogéneo apesar de ser um núcleo constituído pela acumulação de arquiteturas diversas. Ao nível funcional verifica-se uma tendência para o abandono do cais pelos moradores, mantendo-se apenas em funcionamento um núcleo de restaurantes a nascente e dois a poente.

Do ponto de vista urbanístico, a área engloba duas unidades que, ao nível do carácter e espaço, reúnem características similares embora a zona mais a Nascente (mais próxima de Cacilhas) apresente ainda no seu início alguma vitalidade e abandono crescente à medida que se percorre o cais em direção a Poente.

# 2.2. Justificação/contexto para a elaboração do plano

O Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal constitui o documento técnico com as bases de orientação para elaboração do plano. O estudo propõe a revitalização de uma extensa área de antigos usos industriais e portuários, atualmente degradada, localizada ao longo do rio. O estudo estratégico estabeleceu uma visão integrada com o território envolvente, orientando as intervenções de reabilitação urbana para a implementação de um modelo de intervenção sustentável.

O plano considera como pressupostos para a proposta:

- Ampliação do ponto de entrada do Cais do Ginjal em Cacilhas;
- Alargamento do cais para melhor acessibilidade;
- Elevação da cota altimétrica do cais;
- Manutenção do plano de fachadas que confinam com o cais do Ginjal;
- Requalificação do espaço confinante com o sopé da arriba;
- Preservação da arriba e estabelecimento de medidas de contenção leve;
- Criação das infraestruturas necessárias para assegurar o desenvolvimento urbano do cais.

#### Resumidamente, constituem Objetivos Estratégicos:

- Requalificar, recuperar e revitalizar o espaço urbano do Caís do Ginjal;
- Favorecer a implementação de habitações com novas tipologias menos convencionais (espaço casa e espaço trabalho) e garantir o respetivo parqueamento automóvel;
- Fomentar a instalação de atividades económicas relacionadas com o património cultural e o turismo;
- Instalar um equipamento que favoreça o estabelecimento de indústrias criativas (recuperação do núcleo edificado adjacente ao Jardim do rio;
- Gerar espaços públicos de qualidade, como pracetas interiores (abrigadas do vento norte) com ligações físicas e visuais pontuais com o cais;
- Criar condições de espaço público com capacidade de estadia para restauração ao ar livre, espaços multiculturais, mercado de artes;
- Beneficiar a promoção cultural, patrimonial e turística (atividades turísticas de recreio e lazer, mediante a implementação de uma área destinada a turismo residencial);

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

GOVERNO DE PORTUGAL

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

- Criar um edificio (sob a atual Casa da Juventude e Centro Paroquial) que vença o desnível existente no lado nascente resolvendo problemas de acessibilidade e de ligação entre cotas muito distintas e valorizando pontos de vista-miradouro (praça/zona de estadia e miradouro);
- Dinamizar um "laboratório natural" Centro de estudos da arriba;
- Acautelar a estabilização sustentável da arriba, garantindo uma utilização segura da área junto à base da arriba;
- Realizar as infraestruturas básicas adequadas à proposta de ocupação;
- Garantir a melhoria das condições de acessibilidade rodoviárias e mecânicas ao Cais do Ginjal, o seu alargamento e a criação de percurso interior com trânsito condicionado;
- Articular a zona do plano com as adjacentes Jardim do Rio e Plano de Cacilhas;
- Criar uma ligação viária (casos de emergência) entre a área do Plano (Praça das Lavadeiras) e o Jardim do Rio
- 2.3. Caraterização da proposta (objetivos e as ações, classes/categorias de espaços previstas...)

Pretende-se que o plano constitua um instrumento de planeamento *flexível* para dar resposta às situações/exigências que ocorram no seu período de execução. Esta flexibilidade assenta numa estratégia de afirmação dos usos dominantes e do estabelecimento de usos compatíveis (% determinadas), assumindo um caráter funcional misto. São propostas demolições que resultam do estado de ruína dos edificios ou da ausência de qualidade arquitetónica e construtiva.

O modelo de ocupação proposto e as correspondentes manchas de implantação organizam-se em duas ações distintas: numa 1º linha de construção e numa na 2º linha de construção.

Nos edifícios situados na 1º linha de construção (lotes 18 a 26) estão previstos usos de habitação tipo "town houses" em banda, onde se idealiza a coexistência da habitação com o desenvolvimento de atividade profissional que se pode desenvolver em casa (tipo atelier/loja de joalharia/consultório, etc.), com 2/3 pisos. As novas construções que se venham a realizar na 1º linha mantêm as características volumétricas de inserção na estrutura espacial existente.

Na 2º linha de construção (lotes 27 a 31) preconizam-se construções com cérceas que permitem usufruir de vistas únicas da cidade de Lisboa (6/10 pisos) com possibilidade de comércio/serviços e indústria compatível.

Na zona central do plano são propostas unidades de turismo na plataforma da Fábrica de óleo de fígado de bacalhau (lote 17), na 1º linha de construção no lote 11 (turismo para jovens como um "Backpackers") e na 2º linha no lote 15, com possível ligação subterrânea entre o lote 15 e o lote 17, num total de 187 quartos.

A promoção da operação do plano a desenvolver assenta no polo de Indústrias criativas que se pretende localizar no lote L35 (a poente) no cais do Ginjal, constituindo uma das atividades motor. Estão previstos três equipamentos: Casa da Juventude (lote 36), o "Centro Paroquial do Bem Estar Social de Cacilhas" (lote 37) e o Centro de Monitorização da Arriba (lote 33). A área não verifica espaços verdes, apenas a existência de alguns espaços na envolvência imediata, como o jardim do rio, a casa da cerca e jardim botânico, e o jardim do Castelo.

Estão previstos 330 fogos (270 em edificios de habitação coletiva e 60 na 1ª linha em habitações unifamiliares). Segundo o quadro da Planta de Implantação do plano, a área de construção acima do solo totaliza 72.442,10 m², distribuída por usos de habitação (44.152,50 m² - 61%), comércio e serviços (15.029,60 m² - 21%), turismo (10.880,00 m² - 15%) e equipamento (2.390 m² - 3%).



jun-2

São propostas intervenções estruturais das quais se destacam: Cais do Ginjal (intervenções/requalificação do cais, elevação e alargamento); Eixo das Artes (polo de atração com capacidade de estadia constitui um percurso interior paralelo ao Cais, que une e atravessa a área do plano, com espaços públicos/abertura de praças interiores com ligações físicas e pontualmente visuais com o cais, com espaços de restauração ao ar livre, espaços multiculturais e desenvolvimento de atividades culturais e de lazer); 3 praças (Praça do Mercado, Praça do Ginjal e Praça do Rio); Praça das Lavadeiras (onde se localiza atualmente o polo de atratividade do cais, onde se localizam as renovadas escadinhas da boca do vento e o elevador panorâmico da boca do vento que ligam ao núcleo histórico de Almada Velha); Recuperação da antiga fábrica de óleo de bacalhau (instalação de uma unidade hoteleira com localização estratégica, de vistas privilegiadas sobre Lisboa e o Tejo).

Ao nível dos acessos é proposta a manutenção do acesso automóvel por nascente (Cacilhas) e a criação de um acesso pelo edificio de estacionamento proposto na falésia, que permite aos visitantes um acesso pedonal à cota do cais. Acresce um acesso a poente pela parte superior da falésia com utilização do elevador. A política de circulação e estacionamento penaliza o automóvel (1 lug/F e 35 lug. exteriores de curta duração) e favorece os meios de transporte suaves e a utilização da via pública em regime de "shared space". As vias de acesso condicionado permitem manobras/movimentos de retorno de automóveis e/ou impasses.

A área do plano está abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa - PROTAMŁ (ratificado pela RCM n.º 68/2002, publicada no DR nº 82, I série-B, de 8 de abril) e pelo Plano Diretor Municipal de Almada - PDM (publicado pela RCM n.º 5/97, publicada no DR n.º 11/97, de 14 de Janeiro, e republicadas PO em 04-08-1998).

A área de intervenção não abrange solos da Reserva Agricola Nacional - RAN (cf. carta de condicionantes do PDM). A área de intervenção abrange áreas da Reserva Ecológica Nacional - REN (RCM n.º 34/96, publicada em 6 de abril, alterada em 21 de fevereiro pela RCM n.º 31/2005 e em 16 de dezembro pela Portaria n.º 1284/2010).

Sobre a área de intervenção do plano impendem condicionantes à ocupação e transformação do uso do solo (servidões de utilidade pública), cuja competência de verificação do cumprimento legal recai sobre várias entidades: - servidão militar e aeronáutica - BA6 - Base Aérea do Montijo (DGRDN/MDN); Servidão Aeronáutica - Aeroporto de Lisboa (ANA), Zona de proteção especial - Palácio da Cerca (DGPC); Servidão arqueológica - sítio de interesse público e zona especial de proteção (DGPC); servidão portuária - área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa (APL); servidão do domínio hídrico (APA/ARHTO).

O plano classifica toda a área de intervenção como Solo Urbano (80.470,11m2). Está prevista a reclassificação do solo em cerca de 1% da área do plano (814,59m2) atualmente classificada como "Espaço não urbanizável - Espaços culturais e naturais" no PDM de Almada, que passa a deter a qualificação de "Espaços verdes de utilização coletiva (EVUC)", subcategoria de "Espaços verdes de proteção e enquadramento" - 547,29m2 (espaços verdes considerados necessários ao equilíbrio ecológico do espaço urbano) e "Espaços de atividades económicas (EAE)" - 267,30m2.

O plano estabelece as seguintes categorias/subcategorias de solo urbano:

- a) Espaços Centrais (EC)
  - i. Espaços Centrais de Reconversão Urbanistica (ECRU)
    - Habitacional Unifamiliar
  - ii. Espaços Centrais de Estruturação Urbanística (ECEU)
    - Habitaclonal Unifamiliar
    - Uso Misto

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

GOVERNO DE PORTUGAL

T-1 /

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt



- iii. Espaços Centrais Consolidados (ECC)
  - Comércio / Serviços
- b) Espaços de Uso Especial (EUE)
  - i. Espaços Turísticos
  - ii. Espaços de Equipamentos
- c) Espaços de Atividades Económicas (EAE)
  - i. Espaços de Atividades Económicas
- d) Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (EVUC)
  - i. Espaços de Circulação, Estadia e Lazer
  - ii. Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento

As áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal (EEM) ou urbana correspondem aos EVUC.

## **VALORES GLOBAIS DO PP**

| Área total de intervenção (m²) - solo urbano | 80.470,11<br>(8,04ha)  | . área dos lotes 1 a 8 (exteriores<br>à UE1) = 2.953,93 <sup>(0)</sup><br>. UE 1 = 77.516,18 <sup>(0)</sup> |            |
|--|--|---|------------|
| Área total das parcelas/ / lotes (m²)        | 33.383,97 . UE1 (lotes 9 a 37)= 30.430,04 . Restante área (parcelas 1 a 8) = 2.953,93              | Parcelas/lotes (propostas)= 29 Parcelas existentes (a manter) = 8  Total = 37                               |            |
| Usos previstos                               | . Habitação<br>(maioritário)<br>. com/serv<br>. indústria compatível<br>. turismo<br>. equipamento | -   |            |
| Área total de implantação (m²)               | 26.370,93 (com equip.)   | Indice de ocupação do solo  Na UE 1 (1)   | 0.33 (33%) |



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Liaboa e Vale do Tejo

Rus Alexandra Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa Rus Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém Rus de Cemões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha

| Área total de construção (m²)                        | 101.679,59 (2) (ac. c.s + abx.c.s = 72.442,10 + 15.811,06)  Acima do solo = 72.442,10 (2) . hab = 44.152,50 . c/s = 15.029,60 . tur = 10.880,00 . equip. = 2.380  Abaixo do solo = 15.811,06 (*) | Índice de<br>utilização do solo<br>(c/ equip.)<br>Na UE 1 (2)  | . global = 1,26<br>. aci. c.s. = 0.90<br> |
|--|--|--|---|
| Área de impermeabilização (m²)                       | 51.052,54 <sup>(3)</sup>   | Índice de<br>impermeabilizaç<br>ão do solo   | 0,63 (63%) <sup>(3)</sup>                 |
| Área de espaços verdes (m²)                          | (?)  |  |   |
| Área da Estrutura Ecológica Municipal (EEM)          | 20.903,77(4)   | •  |   |
| Área de espaços urbanos de utilização coletiva       | 8.704,22(4)  |  |   |
| Área de equipamentos (m²)                            | 106 (lote 33),<br>1.207,90 (cultura),<br>1.002,50 (centro<br>paroquial) <sup>(5)</sup>   | ÷.   |   |
| Área de infraestruturas de circulação (m²)           | 13.855,43 <sup>(4)</sup>   |  |   |
| N.º de fogos   | 330<br>(270 - hab. coletiva;<br>60-hab. unif.)   | Densidade<br>habitacional<br>(F/ha)  | Global - 41<br>———<br>Na UE1 - 43         |
| Nº de habitantes                                     | 693  | Nota: 693hab/330F=2.1hab/F   |   |
| N.º máximo de pisos / altura da edificação (m)       | 11 (lote 15 - turismo)<br>10 (lotes 16 e 31, e 37<br>- equip.)   | Nota: A cércea do edificio de 10 p (lote 31) é de 37,00m e a altura de fachada de 32,30m - cf. informação do relatório (pag. 94) |   |
| N.º de lugares de estacionamento (público e privado) | . público - 70<br>. privado - 695 (na<br><u>UE1)</u><br>Total = 765 lugares  | Nota: Nas parcelas 1 a 8 não está previsto estacionamento privado  |   |

- Dos cálculos realizados, a área da UE1 resultará da diferença entre a área total do plano (80.470,11) e a área das parcelas 1 a 8 (2.953,93), num total de 77.516,18. A área das parcelas 1 a 8 terá de ser corrigida no quadro da Planta de Implantação e nos quadros 1 e 3 do Relatório (capítulo V)
- (f) Indice de ocupação na UE1 = A0 UE1 / A UE1 = 24.352,58 / 77.516,18 = 0.,31

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Cajo



www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt



- Índice de utilização na UE1 =  $\Sigma A_i$  UE1 / A UE1 = 96.604,99 / 77.516,18 = 1,25
- Valor retirado do quadro 2 do Relatório (capítulo V) 51.052,54 m<sup>2</sup>
- Valor retirado da Ficha de dados estatísticos; a informação difere nas várias peças (quadros do relatório, ficha de dados estatísticos). A CM deve rever a corrigir os dados
- Os valores indicados no quadro correspondem aos indicados no plano e não espelham as possibilidades decorrentes da variação de edificabilidade de usos/funções (vd. apreciação sobre conteúdo material)
- (\*) as áreas abaixo do solo indicadas no quadro da PI para os lotes 35 (1.300,25 m²) e 23 (365 m²) e parte da área do lote 17 (2432-600=1.832 m²) estão afetas a usos que não estacionamento

As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes 1 a 8 respeitam a construção nova ou reabilitação do edificado existente em parcelas já constituídas.

A restante área do plano constitui uma única Unidade Execução (UE1) que inclui os lotes 9 a 37 e que será executada de acordo com o sistema de iniciativa dos interessados, podendo ser adotados o sistema de cooperação ou de imposição administrativa. Não são adotados mecanismos de perequação na UE1. O plano destina-se a ter efeitos registais.

O plano apresenta a estimativa de custos das obras/ações necessárias à concretização do plano (operações de demolição, intervenção estrutural no cais, contenção da arriba, projetos, execução de pavimentos e edificios, etc), num total de 79.370.463,00€. Os agentes envolvidos no financiamento são a Câmara Municipal e privados.

De acordo com o programa de trabalhos que consta do Programa de Execução e Plano de Financiamento os trabalhos de implementação do plano/ações necessárias à concretização do plano têm a duração de 8 anos.

2.4. Apreciação conclusiva e qualitativa sobre os elementos apresentados (organização, legibilidade,...)

Os elementos escritos e desenhados que constituem e acompanham o plano são legíveis e de fácil leitura e apresentam a informação considerada suficiente para apreciação da proposta.

# 3. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares

## 3.1. Avaliação Ambiental

Segundo os Termos de Referência aprovados o Relatório Ambiental (RA) constitui um elemento de acompanhamento do plano, pelo que à data estaría assumida a necessidade de sujeição do plano procedimento de AAE. Desconhece-se se a CM deliberou a qualificação do plano para efeitos de AA.

## 3.1.1.Enquadramento legal

Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP) - publicado pelo D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, conjugado com D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

## 3.1.2. Pareceres da CCDR LVT em fases anteriores

A CCDRLVT pronunciou-se na qualidade de ERAE em fase de averiguação de AA (of. S03951-201103-VP e ficha/parecer n.º 105700-201103-/-00013-DSR SET) e sobre o âmbito e alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental (RA), apontando um conjunto de observações a ter em consideração na fase seguinte (of. n.º S14501-201212-P e ficha/parecer n.º I18745-201212-/-00253-DSR SET).

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa

Rus de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha

Rua Zaferino Brandão · 2005-240 Santarém



#### 3.1.3. Estrutura e conteúdo

Considera-se a estrutura e o conteúdo adequados ao procedimento e à natureza e características do Plano, tendo-se optado por uma abordagem de natureza estratégica, mas que aborda as questões com algum grau de territorialização (por setores).

#### 3.1.4.Metodologia da avaliação (identificar e ver coerência com o ponto anterior)

A metodologia de avaliação segue um modelo de base estratégica. A abordagem metodológica adotada considera um conjunto de documentação e legislação aplicável, entre eles o Guia de Boas Práticas para a AAE da APA (Partidário, 2007).

Considera uma 1º fase de estabelecimento de Fatores Ambientais e de Sustentabilidade (FAS) e definição do âmbito, uma 2º fase de análise e avaliação (elaboração de estudos) e uma 3º fase de seguimento que acompanha o ciclo de planeamento e programação. No processo de cenarização foram definidos 3 cenários prospetivos, tendo-se optado pelo cenário 2 sendo apenas apresentados os resultados finais (pouco esclarecedores quer da escolha dos cenários, quer dos resultados).

### 3.1.5. Objeto e objetivo da avaliação

O objeto de avaliação é a proposta de Plano de Pormenor. O RA elenca o conjunto de objetivos e opções estratégicas surgidas do "Estudo de Enquadramento Estratégico da Quinta do Armaraz" e da visão integrada de um território mais alargado envolvente. O objeto e objetivo da avaliação são definidos de forma adequada.

#### 3.1.6. Quadro de referência estratégico e as questões estratégicas

O Quadro de Referência Estratégico (QRE) considera um vasto conjunto de programas, planos, estratégias de diferentes escalas (nacionais, regionais, municipais). Ao nível do ordenamento do território e à escala regional e municipal merecem destaque o PROTAML, o PROFAML e o PDM.

As questões estratégicas são:

- Requalificar, recuperar e revitalizar o Cais do Ginjal, preservando a sua memória histórica, e estabelecendo os mecanismos necessários para garantir a implementação de seus novos usos;
- Promoção cultural, patrimonial e turística, conciliando a preservação dos valores patrimoniais e naturais com o desenvolvimento de atividades turísticas, de recreio e lazer sustentáveis;
- Criação de espaços públicos de qualidade, com capacidade de estadia, com ligações físicas e visuais pontuais com o cais, que permitam promover uma elevada qualidade e multiplicidade de funções, para além de atividades criativas, contribuindo para a elevada qualidade vivencial e atratividade do Cais do Ginjal;
- Incentivar atividades económicas relacionadas com o património cultural e turismo, privitegiando
  o comércio, residências, ateliers, espaços culturais e restauração, espaços multifuncionais de
  articulação de atividades culturais, bem como espaços empresariais modernos e flexíveis para
  empresas nos sectores chave da Indústria Criativa;
- Melhorar as condições de acessibilidade rodoviárias, pedonais e de estacionamento no Cais do Ginjal, assim como o alargamento do cais e criação de um percurso interior, permitindo a circulação do trânsito condicionado a veículos autorizados, e ainda permitir a ligação pedonal entre o Cais do Ginjal e a plataforma superior da Arriba;
- Garantir a estabilização sustentável da arriba, mantendo o espaço o mais naturalizado possível, de modo a permitir uma compatibilização dos valores naturais em presença com as potencialidades paisagísticas, promovendo uma utilização segura da área junto à base da arriba;

GOVERNO DE PORTUGAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt - geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel. 282 841 981 · Fax 262 842 537



- Melhoria e garantia de infraestruturas básicas adequadas à proposta de ocupação do Cais do
- Promover a habitação para jovens, integrada numa política social de habitação;
- Assegurar o desenvolvimento das soluções urbanísticas que considerem a topografia do terreno e garantam as condições adequadas de segurança de pessoas e bens;

Não são definidas questões ambientais, mas considerados os fatores ambientais (FA) legais previstos. Considera-se tratar-se de uma lacuna no quadro de uma abordagem estratégica e de uma focagem associada.

3.1.7. Fatores Críticos para a Decisão (FCD), respetivos critérios (C) e indicadores (I), reportando às áreas/setores em análise

Foram definidos como Fatores de Ambiente e Sustentabilidade (FAS) os seguintes:

- FAS1 Coesão sócio territorial (critérios: ordenamento do território, acessibilidade e mobilidade, socio economia)
- FAS2 Qualidade ambiental e riscos (qualidade ambiental, riscos naturais, valores naturais e paisagisticos)
- FAS3 Valorização patrimonial e turística (património e atividade turística)

É estabelecida a relação dos FAS com os domínios ambientais (FA). Foram selecionados por FAS um conjunto de critérios e indicadores quantitativos e qualitativos.

No âmbito do ordenamento do território e da socio economia possuem relação com estes domínios o FAS 1 Coesão sócio territorial e o FAS2 - Qualidade ambiental e riscos que com estes se relaciona.

A área em causa apresenta condições de riscos que se considera serem relevadas no estudo, assim como a proposta construtiva. Por outro lado o sentido conclusivo do estudo salienta significativamente as oportunidades de qualificação e valorização, propondo medidas de acautelamento daqueles riscos salientados, porém não colocando limites quanto à prossecução da proposta (carga) construtiva.

Note-se que outras áreas de plano observam forte pressão para a retirada de outras funções, as quais sendo menos pesadas construtivamente, são contudo menos valorizadas em termos paisagísticos ou de fruição, Salienta-se assim que a mesma questão - pressão construtiva - é abordada de forma incoerente. Por outro lado, não obstante poder tratar-se de objetivos da respetiva CM, existem na situação do PP, condições objetivos que deveriam limitar a pressão construtiva proposta. Note-se ainda que é identificada a ameaça existente e eminente relativamente à arriba, na estabilização física e salvaguarda do edificado existente, de pessoas e bens.

Sobre o FAS1, consideram-se vagos e redutores os indicadores estabelecidos - ocupação e uso do solo e área de espaço verdes. O objetivo ambiental e os indicadores/critérios de análise não se afiguram dar resposta adequada à avaliação e à monitorização futuras.

A gestão de resíduos é focada no ponto 6.2.6 Recomendações, orientações e diretrizes para seguimento no âmbito do FAS2 - Qualidade Ambiental e Riscos. Considera-se que este conjunto de indicações, desde que corretamente implementado, contribuirá para a minimização dos riscos da proposta do Plano.

No âmbito da Reserva Ecológica Nacional (REN) importa reter as observações anteriores da CCDR LVT sobre o âmbito e alcance da informação a incluir no RA. Assim, verifica-se que a REN foi incluída no FAS 2 -Qualidade Ambiental e Riscos e analisada nos Critérios de Riscos, Qualidade Ambiental e Valores Naturais e Paisagísticos.

Segundo a análise e avaliação realizada no RA das ações previstas no PP face ao regime jurídico da REN. não é seguro que o Plano não apresente novas propostas de edificação coincidentes com esta

Rus Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa

Rua Zeferino Brandão - 2005-240 Santarêm Rua de Camões, 85 - 2500-174 Caldas da Rainha



condicionante legal. Por outro lado, não é adequado a simples remissão para apreciação e consequente parecer das devidas entidades, uma vez que, deste modo, não é claramente possível viabilizar todas as intervenções descritas.

Assim, poder-se-ia concordar que, no âmbito da REN, as intervenções preconizadas para a arriba no Cais do Ginjal e para a sua estabilização física e salvaguarda do edificado existente (no topo e na base), de pessoas e bens, se integrassem nas ações de "Desassoreamento, estabilização de taludes e áreas com risco de erosão, nomeadamente muros de suporte e obras de correção torrencial (incluindo as ações de proteção e gestão do domínio hídrico)", mas questiona-se esta aceitação quando a proposta do Plano prevê, designadamente, um acréscimo populacional, numa área que já de si apresenta suscetibilidade de ocorrência de riscos naturais, o que constitui um risco no âmbito do Plano.

De referir que, já no parecer anterior da CCDR LVT se havia alertado que, considerando o tipo de sistema biofísico em presença, o modelo de ocupação teria de ter em conta a salvaguarda de pessoas e bens face ao risco de instabilidade da vertente existente e não poderia contribuir para o incremento dos fenómenos de instabilidade.

No âmbito do <u>ruído</u> e uma vez que o RA se baseia e transpõe as conclusões do estudo de ruído que acompanha o plano, importa rever o RA em função das alterações que resultem da reformulação dos mapas de ruído e do estudo acústico (cf apreciação no ponto 3.5 deste parecer).

3.1.8. Análise SWOT - indicação dos riscos e oportunidades e das tendências de evolução.

Foram identificados os pontos fortes e os pontos fracos e as correspondentes *Oportunidades* e *Ameaças* associados a cada FAS.

O RA conclui que as opções do plano correspondem na sua grande maioria a oportunidades para o território, destacando os efeitos positivos no conjunto urbano (revitalização e dinamização do cais, melhorai da rede de acessibilidades no cais, intervenção na arriba e sua estabilização física). Os riscos apontados centram-se no aumento populacional em área exposta a riscos, eventuais episódios de sismicidade, risco de cheias/inundação e de instabilidade da arriba (mesmo com as intervenções propostas); proximidade da ZEP da estação arqueológica da Quinta do Almaraz.

Para além da identificação dos riscos e oportunidades decorrentes da implementação do plano, poderiam ter sido ponderados a montante outros cenários/abordagens distintas, assumindo nomeadamente a redução da intensidade de ocupação, a utilização do espaço com diferentes usos/funções e proporções, ponderando mais ou menos o peso da habitação e a utilização do espaço.

Note-se que o cenário 0 adotado corresponde à situação sem plano e os Cenários 1 e 2 apenas diferem na consideração ou não da redefinição do edificio existente na entrada do Cais e relocalização da Casa da Juventude e Centro paroquial.

3.1.9. Programa de seguimento (indicar as estruturas/modelos de suporte à monitorização e à comunicação institucional/pública que acompanham a implementação do plano)

Entre as recomendações apresentadas destacam-se:

- A solução urbana proposta para o Cais do Ginjal contemplar um conjunto de medidas inovadoras e adequadas para estabilização das vertentes não consolidadas e não intervindas, de forma a garantir a segurança de pessoas e bens e, sempre que possível, com soluções favoráveis à renaturalização da arriba;
- Os projetos de execução a elaborar para a sustentação da arriba, no âmbito da prossecução do Plano, acautelarem as sugestões propostas no relatório Geológico e Geotectónico (Março de 2013), especificando-se vários aspetos;

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt - geral@ccdr-lvt.pt

GOVERNO DE PORTUGAL

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Rue Alexandre Herculane, 37 · 1250-009 Lisboa Rus Zeferino Brandão · 2005-240 Senterém Rue de Cambes, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha

Tel, 213 B37 100 · Fax 213 B37 192 Tel, 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel, 262 841 981 · Fax 262 842 537



- As questões de drenagem devem ser aprofundadas no âmbito da elaboração dos projetos de estruturas, fundações e contenção, de forma a controlarem-se os efeitos nos movimentos de instabilização.
- Considera, entre outras, a compatibilização da prossecução do plano com valores existentes e eventualmente existentes (acompanhamento).

São estabelecidos indicadores de acompanhamento que permitem medir e monitorizar os efeitos decorrentes da implementação do plano. A definição de metas claras teria sido uma mais-valia, já que os indicadores apontados respeitam à frequência da avaliação dos indicadores de monitorização.

3.1.10. Apreciação conclusiva sobre a adequação formal e de conteúdo do RA

A informação e os resultados da avaliação ambiental evidenciam as componentes relevantes e identificam e diferenciam as vantagens e limitações da proposta.

> 3.1.10.1. Ver coerência/consistência dos vários elementos da avaliação e sua integração relativamente ao objeto e objetivos em causa

(vd. apreciação anterior)

- 3.1.10.2. O RA incorpora e evidencia a ponderação dos fatores em presença (formulação de cenários) e apresenta-se como suporte à construção e à implementação da proposta de plano?
- O Relatório Ambiental enferma da ausência de avaliação de alguns aspetos que se consideram fundamentais à construção de uma proposta de ordenamento ambientalmente sustentável. Identifica de forma exaustiva os efeitos mas não procede à sua efetiva avaliação, o que dificulta uma ponderação rigorosa dos aspetos positivos e negativos.

Ganha aqui importância o facto de estarmos perante uma área sensível, ribeirinha, o que exige abordagens rigorosas, fundamentadas e sustentadoras da proposta de plano. Regista-se o que poderia ter sido uma mais-valia da AA, se tivesse ido mais além na identificação de outros cenários/alternativas que permitissem ponderar e escolher outras e/ou melhores soluções.

As observações produzidas não colocam em causa o trabalho desenvolvido e a elaboração do RA que evidencia e identifica as questões ambientais mais pertinentes, contudo trata-se de um instrumento que à partida ficou condicionado pela escolha dos cenários.

Finalmente, atentas as múltiplas variáveis em presença, nomeadamente associadas aos riscos, destaca-se a importância dos pareceres das outras ERAE (APA, ICNF, LNEG, ANPC, DGPC, ARSLVT)

- 3.2. Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (NRJIGT)
  - 3.2.1. Enquadramento Legal
- Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), publicada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio
- . Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT)
  - 3.2.1.1. É da competência da CM de Almada a definição da área de intervenção do plano e dos respetivos Termos de Referência e a promoção/desenvolvimento de todas as formalidades

Rua de Camões, 85 - 2500-174 Caldas da Rainha



De igual modo, compete à edilidade averiguar da congruência/articulação entre os vários elementos que compõem o plano (peças escritas e desenhadas) e garantir que integram toda a informação necessária à correta perceção da proposta.

Nota prévia - Segundo a *Planta de Implantação* do plano a área de intervenção não coincide com a área terrestre/municipal identificada em planta como "*Limite da C.A.O.P. - Limite da União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas*". A ligeira diferença de limites parece decorrer, essencialmente, das propostas do plano para alargamento do Cais e aplicação de uma peça pré-fabricada. Sobre os limites da CAOP importa ouvir a DGT.

#### 3.2.2.Conteúdo Documental e Material

Em matéria de conteúdo documental e material o PP deve atender ao artigo 107º (conteúdo documental) e ao artigo 102º (conteúdo material) do RJIGT.

3.2.2.1. As peças entregues correspondem ao conteúdo documental previsto no RJIGT?

O RJIGT identifica as peças escritas e desenhadas que constituem e que acompanham os planos de pormenor. Atendendo aos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 7 do artigo 107º do RJIGT, verifica-se que o PP integra a maioria das peças escritas e desenhadas exigidas por lei, com exceção:

- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos (cf. n.º 1, alínea e), do artigo 107º do RJIGT)
- Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII do RJIGT (cf. n.º 7 do artigo 107º).

Ver apreciação sobre conteúdo material do plano (ponto 3.2.2.2), em especial sobre o documento "Programa de Execução e Plano de Financiamento".

3.2.2.2. O conteúdo material da proposta cumpre os termos do RJIGT? Peças que carecem de correções/completamentos

Ao nível do conteúdo material verifica-se que, de um modo geral, o PP atendeu ao disposto no artigo 102º do RJIGT, aos objetivos estabelecidos nos *Termos de Referência* aprovados e à deliberação camarária que determinou a sua elaboração. Foram contudo identificadas <u>algumas falhas e situações de dúvida e/ou necessidade de melhoramento</u> nas peças escritas e desenhadas do PP nos termos do RJIGT, a saber:

## a) Planta de Implantação

- Completar o quadro sinótico com indicação/quantificação dos parâmetros máximos e mínimos decorrentes da flexibilidade de usos/funções permitida pelo plano. Veja-se por exemplo os lotes 1 a 8 onde a habitação constitui um uso compatível em 25% da edificabilidade e tal não transparece quantitativamente do quadro sinótico (não obstante se indique a % máxima de área para habitação, não é quantificada a correspondente área habitacional e n.º de fogos que permitam calcular a densidade habitacional máxima).
- Rever os parâmetros do lote 34, onde se refere como uso dominante o C/S quando a Habitação está referenciada como passível de constituir 100% da área de construção.
- Indicar no quadro a altura das edificações/cércea, a área de impermeabilização e o n.º máximo de quartos/camas/unidades de alojamento (dependendo das tipologias e sem prejuízo da competente pronúncia do Turismo de Portugal).
- A *Planta de Implantação* deve indicar que a área do PP é classificada como *solo urbano* (não obstante a classificação do solo constar do Regulamento do plano no n.º 1 do artigo 27º).
- Rever grisés, tramas e legendas das plantas, em especial da Planta de Implantação.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.codr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel, 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel, 262 841 981 · Fax 262 842 537



## b) Planta de Condicionantes

A Planta de Condicionantes de um PP identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor na área de intervenção (cf. alínea c) do n.º 1 do artigo 107º do RJIGT).

Impende sobre as entidades com competências específicas ao nível das condicionantes em presença verificar estas se encontram corretamente identificadas em planta e se a proposta (usos/ações/desenho urbano/ etc.) respeita os regimes legais aplicáveis (ex: APL, ANA, DGRDN, APA, DGPC).

#### c) Regulamento

#### Na generalidade

- Contém normas cuja redação carece de aprimoramento para que se conformem com a natureza de documento normativo, fonte de direito que é e por forma a que clarifiquem o sentido da norma.
- Carece de algum aprimoramento quanto à sua sistemática, procedendo-se a uma outra "arrumação" de algumas matérias.
- Contém disposições que devem ser eliminadas.
- É omissa quanto à transformação fundiária. Sendo que a opera, pelo que deve conter normativos referentes a essa transformação.

#### Quanto ao articulado proposto

- artigo 1º deve referir-se apenas ao âmbito de aplicação, dele devendo ser expurgadas as normas que constam dos nºs 1 e 2 que não são, em rigor, normativos jurídicos que devam constar de um regulamento desta natureza e com esta função, na medida em que o que neles se diz e o que resulta da lei.
- artigo 3º contém no seu nº 1 uma disposição que deve ser eliminada, porque não constitui um comando normativo cujo cumprimento seja exigivel a terceiros, mas tão somente uma afirmação irrelevante para efeitos da função que ao regulamento é atribuída, que é a de ser uma fonte de direito da qual emana um regime a ser observado pelos sujeitos de direito.
- nº 2 do artigo 3º a redação deve ser aprimorada, por forma a que dele conste apenas a norma que refira quais são os demais IGT aplicáveis na área abrangida pelo plano e em caso de conflito de regimes, qual é a que prevalece.
- artigo 3º, n.º 3 Todas as alterações/derrogações devem estar identificadas (ver ponto da apreciação sobre PDM)
- artigo 5º As definições do n.º 1 complementam as previstas no DR 9/2009, de 29 de maio, mas não as substituem quando correspondem a conceitos iguais (a conceitos iguais não podem estar associadas definições diferentes), a quando são distintas.
- nº 2 do artigo 6º deve ser retirada a referência ao artigo anterior e constar "número anterior".
- nº 1 do artigo 7º tem uma redação deficiente que deve ser corrigida, dele passando a constar apenas a sua classificação face ao RGR.
- artigo 8º (a aferir pela APA regulamentação das zonas inundáveis)
- artigo 9º (a aferir pela ANPC)



- artigo 17º, n.º 3 As situações previstas nas alíneas a) e c) devem estar identificadas; note-se, por exemplo, que os edificios que possuem características arquitetónicas com falta de qualidade podem ser desde já identificados (alínea c)).
- nºs 1 e 2 do artigo 22º ao imporem que os projetos em causa sejam elaborados por engenheiros civis com determinada especialização, em detrimento de outros profissionais que, nos termos da lei também estejam habilitados para o efeito, são normativos violadores da lei e do principio da igualdade de acesso a uma profissão insito no artº 47º, nº 1 da CRP. Aquele princípio e a legislação que regulamenta o exercício da engenharia, não podem ser derrogados por um regulamento administrativo municipal como é um PP. Por essa razão, aquelas normas devem ser retiradas do regulamento e quando muito, substituídas por uma outra na qual se diga, tão somente, que os projetos em causa devem ser subscritos pelos engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei.
- nºs 1 e 2 do artigo 23º ao imporem que os projetos em causa sejam elaborados por engenheiros civis com determinada especialização, em detrimento de outros profissionals que, nos termos da lei também estejam habilitados para o efeito, são normativos violadores da lei e do principio de acesso a uma profissão insito no artº 47º, nº 1 da CRP. Aquele princípio e a legislação que regulamenta o exercício da engenharia, não podem ser derrogados por um regulamento administrativo municipal como é um PP. Por essa razão, aquelas normas devem ser retiradas do regulamento e quando muito, substituídas por uma outra na qual se diga, tão-somente, que os projetos em causa devem ser subscritos pelos engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei.
- nº 1 do artigo 24º ao impor que os projetos sejam elaborados por engenheiros civis com determinada especialização, em detrimento de outros profissionais que, nos termos da lei também estejam habilitados para o efeito, são normativos violadores da lei e do principio da liberdade de exercício de uma profissão. Aquele princípio e a legislação que regulamenta o exercício da engenharia, não podem ser derrogados por um regulamento administrativo municipal. Por essa razão aquelas normas devem ser retiradas do regulamento e quando muito substituídas por uma outra na qual se diga, tão-somente que os projetos em causa devem ser subscritos pelos engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei.
- nº 1 do artigo 25º ao impor que os projetos em causa sejam elaborados por engenheiros civis com determinada especialização, em detrimento de outros profissionais que, nos termos da lei também estejam habilitados para o efeito, são normativos violadores da lei e do princípio da liberdade de exercício de uma profissão. Aquele princípio e a legislação que regulamenta o exercício da engenharia, não podem ser derrogados por um regulamento administrativo municipal. Por essa razão, aquelas normas devem ser retiradas do regulamento e quando muito substituídas por uma outra na qual se diga, tão-somente que os projetos em causa devem ser subscritos pelos engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei.
- A norma constante do nº 1 do artigo 27º com a epigrafe "Categorias e subcategorias de espaços" da proposta, deve constar do primeiro artigo da seção I na medida em que a classificação do solo é prévia á sua qualificação. A redação da norma deve ser melhorada, uma vez que não é o plano que integra o solo urbano. Basta que se diga que a área abrangida pelo plano é classificada como solo urbano.
- nº 2 do artigo 27º alterar redação por forma a conter um comando normativo assertivo quanto ao que é necessário regulamentar, que é quais são as categorias e subcategorias, bastando para o efeito que se diga que "O solo abrangido pelo plano integra as seguintes categorias e subcategorias".
- artigo 27º Conformar as designações das categorias e subcategorias com as designações da Planta de Implantação (PI) do plano
- artigo 30º Substituir "uso não habitacional" por "uso compatível" (corrigir em todos os artigos); Rever a referência a 25% para usos não habitacionais em conformidade com a indicada no quadro anexo ao reg. e PI que refere 30% (corrigir em todos os lotes em que tal acontece); Dúvidas sobre a interdição de caves, quando no quadro anexo ao reg. e PI está indicada área de construção abaixo da cota de soleira.

GOVERNO DE PORTUGAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537



- artigo 33º, n.º 4 Segundo o quadro anexo ao reg. e Pl o lote 16 não admite outros usos para além da habitação, em discordância com as alíneas a) e b) do n.º 4; No π.º 5 compatibilizar a % referida com a indicada no quadro anexo ao reg. e da Pl.
- subsecção III da secção II Conformar epigrafe com designação da PI.
- subsecção I (a aferir pelo Turismo)
- artigo 37º institui e regulamenta a categoria dos "Espaços de uso especial" prevê a sua ocupação seja afeta a "outros usos específicos" que não apenas o recreio, lazer e turismo. Considerando que, de acordo com a alínea f) do nº 1 do artº 25º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de Agosto, esta categoria de solo urbano deve ser afeta a equipamentos, infraestruturas e a um uso turístico, considerando o conceito de "outros usos específicos" é um conceito indeterminado cujos "contornos" a proposta de regulamento não "baliza", é necessário que esses "outros usos específicos", não comprometam as funções às quais, nos termos do mencionado Decreto Regulamentar, pode ser afeto e dessa forma contornar o regime da qualificação do solo. Donde, o regulamento deve, no que ao artº 37º diz respeito, consagrar a regra segundo a qual os "outros usos específicos" sejam compatíveis com os usos expressamente enunciados.
- alínea d) do nº 4 do artigo 39º contém duas normas que devem ser autonomizadas em alíneas distintas.
- artigo 39º, alínea b) Remeter outras soluções para decisão do projetista para além das indicadas no plano representa um elevado grau de discricionariedade que não é admissível neste plano em concreto
- artigo 40º, n.º 4 (al. d) e n.º 5 (al. d) Regulam o lote 37 e não o 33? Erro?
- artigo 44º A identificação e regulamentação das áreas que integram a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) devem constar no regulamento em consonância com a PI e neste caso, no presente artigo (não obstante a definição de EVUC do nº 1, alínea j), do artigo 3º) aludir à EEM)
- artigo 56º, n.º 1 (conformar a informação do quadro anexo com a informação do normativo do reg.)
- nº 2 do artigo 56º (Restrições de usos e atividades) deverá ser alterada porquanto as figuras enumeradas de vazadouros, lixeiras, parques de sucata, quaisquer outros depósitos não têm enquadramento nos conceitos/definições em vigor, em termos de gestão de resíduos.
- artigo 56, n.º 5 Não é aceitável que, sem mais, se possibilite a utilização da praia para o uso balnear, com implicações territoriais e funcionais não estudadas/ponderadas
- artigo 60º, n.º 2 (a verificar pela APA)
- O Capitulo VI sob a epígrafe "Cedências e execução do plano" deve ter uma epígrafe que diga respeito apenas á "Execução do plano" uma vez que a questão das cedências é uma questão que se insere no conjunto das matérias que lhe dizem respeito. As normas que dele constam serem posicionadas por outra ordem no regulamento.
- As normas constantes do artº 68º da proposta relativas a cedências e compensações, devem constar de artigo autónomo.
- O nº 1 do artigo 68º da proposta deve corresponder a um artigo autónomo sob a epígrafe "unidade de execução".
- O nº 4 do artigo 68º da proposta deve constar de artigo autónomo.
- O nº 4 do artigo 69º institui uma regra que não pode ser consagrada, porquanto, os prédios que constituem a UE1 não são exclusivamente de um proprietário.



- O PP deveria desde já estabelecer normas/orientações a ter em consideração na elaboração dos Projetos de Execução de arquitetura paisagística para os espaços exteriores de utilização pública.

#### d) Relatório e outros

- Não obstante a maioria da UE1 pertencer a um único proprietário, outros proprietários existem, pelo que o plano deve demonstrar/garantir (em relatório e regulamento) a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários e prever mecanismos de <u>perequação compensatória</u> dos benefícios e encargos (cf. artigo 177º do RJIGT).
- Não obstante o estudo acústico e o Relatório do plano apontem dados sobre o tráfego rodoviário previsível/cenários, o plano deveria integrar um <u>estudo específico de tráfego e de acessibilidades</u> atentas as características da área, os problemas da envolvente a este nível e o acréscimo de tráfego previsível derivado das opções de planeamento e em desenvolvimento para a envolvente.

# e) Programa de execução e plano de financiamento

Verifica-se que o *Programa de Execução e Plano de Financiamento* constitui um documento único que integra dois capítulos (2. e 3.) a que correspondem as duas temáticas (execução e financiamento). Cada capítulo deve corresponder a um documento autónomo, cf. se retira do RJIGT (alíneas d) e f) do n.º 2 do artigo 107º).

Ao nível do conteúdo material e não obstante se assuma que as ações e financiamento estão assegurados pelos privados e pela CM, verifica-se que a informação é muito insipiente. Veja-se por exemplo o subcapítulo 3.3 respeitante à *Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira* onde se alude, de forma pouco sustentada, à solidez financeira, *know how* e experiência da empresa, bem como à atratividade da área resultante das suas características físicas e do *novo* conceito do plano, assumindo tais premissas para concluir pela sustentabilidade da proposta.

Porque esta em causa transformações profundas de um território excecional, a demonstração da sustentabilidade económica, financeira e territorial tomam aqui especial importância.

#### 3.3. Regimes Jurídicos Específicos

3.3.1.Situação/apreciação face aos respetivos dispositivos aplicávels Decretos Regulamentares n.ºs 9/2009, 10/2009 e 15/2015

Portaria do dimensionamento e capitação de áreas verdes/espaço público, equipamentos e estacionamento

Dec.-Lei n. 163/2006, de 8/8 - Acesso de pessoas com mobilidade condicionada

#### Cartografia

O DR n.º 10/2009, de 29/09, revogado pelo D.L. n.º 141/2014, de 19/9, mantém-se aplicável aos procedimentos já iniciados à data da entrada em vigor daquele (cf. seu artigo 5º). Trata-se de matéria da competência da DGT.

D.R. n.º 9/2009, de 29 de maio - Conceitos e definições

O artigo 203º do RJIGT refere "No prazo de 90 dias são revistos ou aprovados os regulamentos que definem", entre outros, os conceitos técnicos. Até à data não foi publicado novo diploma, pelo que se aplica o D.R. n.º 9/2009, de 29 de maio.

De acordo com o artigo 5º do Regulamento do PP, o D.R. n.º 9/2009, de 29 de maio, aplica-se supletivamente no caso das definições não previstas no n.º 1 (vd. apreciação sobre ao Reg. do PP).

GOVERNO DE PORTUGAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.codr-lvt.pt geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 · Fex 213 837 192 Tel, 243 323 978 · Fex 243 323 289 Tel, 262 841 981 · Fex 262 842 537

# D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto - critérios de classificação e reclassificação do solo

O PP <u>classifica</u> toda a área de intervenção como *Solo urbano*. A classificação do solo enquadra-se no conceito de Solo Urbano da lei de bases, comos sendo aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação

As <u>categorias</u> solo urbano consideram as designações/conceitos do D.R. n.º 15/2015, de 19 de agosto, com desagregação de subcategorias consoante a estratégia e modelo de organização espacial do território do PP.

A proposta de plano prevê a reclassificação de *Solo não urbano* para *Solo urbano* em cerca de 1% da área do PP (814,59m² a poente), criando duas subcategorias de espaço: "Espaços verdes de utilização coletiva" e "Espaços de atividades económicas". A reclassificação de *solo rústico* (não urbano) para *solo urbano* obedece a critérios estabelecidos no RJIGT (artigo 72º) e no DR n.º 15/2015, de 19/08 (n.ºs 4 e 5 do artigo 8º), contudo a sua reduzida dimensão, as funções que passa a deter e a sua integração na EE urbana não colocam reservas.

### Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto

Aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, visando a eliminação de barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos edifícios públicos, equipamentos coletivos e via pública.

Segundo o ponto 10 do Relatório do plano, os percursos acessíveis dentro da área do PP serão respeitadores das normas definidas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

# Dimensionamento e capitação de áreas verdes, espaço público, equipamentos e estacionamento/cedências

O PP prevê a áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, espaços de equipamentos, áreas de circulação e áreas de estacionamento. Em matéria de estacionamento, espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos e áreas de cedência, o plano deve dar cumprimento aos parâmetros exigidos pelo PDM, cuja análise se realiza mais à frente (ponto relativo ao cumprimento do PDM eficaz).

## 3.4. Condicionantes Legais e Servidões Administrativas

### 3.4.1. Situações em presença e respetivas entidades competentes

A área de intervenção não abrange solos da Reserva Agrícola Nacional - RAN (cf. carta de condicionantes do PDM).

A área de intervenção do PP abrange áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) da competência da CCDR (vd. apreciação ponto 3.4.2.).

Outras condicionantes legais interferem com a área do plano, a saber: - servidão militar e aeronáutica - BA6 - Base Aérea do Montijo (DGRDN/MDN); Servidão Aeronáutica - Aeroporto de Lisboa (ANA), Zona de proteção especial - Palácio da Cerca (DGPC); Servidão arqueológica - sítio de interesse público e zona especial de proteção (DGPC); servidão portuária - área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa (APL); servidão do domínio hídrico (APA/ARHTO).

Outras condicionantes que possam vir a ser identificadas pelas entidades convocadas para a CP, devem ser salvaguardadas pelo plano nos termos dos respetivos pareceres.

# 3.4.2.Reserva Ecológica Nacional (REN)

A delimitação da REN do município de Almada ocorreu pela RCM n.º 34/96, publicada em 6 de abril, alterada em 21 de fevereiro pela RCM n.º 31/2005 e em 16 de dezembro pela Portaria n.º 1284/2010.



Está em causa a análise em termos da REN de uma proposta de plano de pormenor para uma área de elevada sensibilidade e suscetibilidade aos riscos para a segurança de pessoas e bens. As tipologias da REN abrangidas são - arribas e respetivas faixas de proteção e áreas de instabilidade de vertentes.

Na proposta de Plano não é efetuada qualquer referência a redelimitação ou a alteração da REN concelhia em vigor. Assim, a opção da CM foi não alterar a delimitação da REN em vigor, procurando que o Plano acautelasse esta restrição de utilidade pública que se encontra delimitada na Planta de Condicionantes do PP (transposição que se afigura ter sido devidamente efetuada).

Verifica-se que as categorias e subcategorias de espaço do PP, bem como outras propostas ou possíveis propostas e existências, que interferem com as áreas de REN, são pelo menos as seguintes:

- "Espaços Turísticos", também agregados a "Espaços dentro do lote Espaço exterior de utilização privada";
- "Espaços Verdes e de Utilização Coletiva Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (Espaços Verdes necessários ao Equilíbrio Ecológico do Espaço Urbano)";
- "Cabo de média tensão 15kV a criar, em vala no pavimento";
- "Possível abertura futura de caminho de trilho ou caminho pedonal";
- "Possível ligação futura por meio mecânico";
- "Escadinhas da Boca do Vento" (existente);
- "Zona Especial de Proteção do Palácio da Cerca";
- Unidade de Execução 1.

Independentemente de algumas das interferências apontadas corresponderem a existências e de se referir que a ocupação, uso e transformação do solo nas zonas abrangidas pela REN - assinaladas na planta de condicionantes -, existem disposições do regulamento do PP poderão não ser compatíveis com o regime jurídico da REN:

- [Espaços Turísticos] artigo 39.º, n.º 4, alínea d) e n.º 5, alínea d) estacionamento obrigatório afeto à atividade turística, no caso de integração do lote 15 com o lote 17 em conjunto turístico;
- [Espaços Turísticos] artigo 39.º, n.º 5, alínea c) admissão de construção de um piso em cave para uso de instalações, armazéns, vestiários ou outras áreas de apoio à exploração turística, assim como para áreas destinadas a estacionamento;
- [Espaços Turísticos] artigo 39.º, n.º 5, alínea e) admissão de construção de piscina e respetivos apoios até uma superfície máxima de 180,00m² no espaço exterior do lote;
- [Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento] artigo 46.º, n.º 2, alínea a) admissão de medidas de exceção para a contenção / estabilização da arriba;
- [Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento] artigo 46.º, n.º 2, alínea d) ações pontuais conducentes à recuperação do relevo;
- [Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento] artigo 46.º, n.º 2, alínea e) vedações;

Essas disposições merecem nova reflexão à luz do regime jurídico da REN antes da conclusão do PP no sentido de identificar eventuais situações de conflito/críticas, e comprovar que, de facto, não será necessário alterar a delimitação da REN em vigor.

A manter-se esse enquadramento poderá ser necessário alterar a proposta de plano.

Relativamente à antiga Fábrica de Óleo de Fígado de Bacalhau, se a proposta de Plano não previr qualquer ampliação ao edificio existente ou nova construção/impermeabilização adjacente aceita-se, no âmbito da REN, o novo uso turístico.

A proposta de PP prevê a possibilidade de realização em REN de algumas intervenções, tais como um cabo de média tensão, um caminho pedonal, uma ligação por meio mecânico, ações pontuais conducentes à

GOVERNO DE PORTUGAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537



recuperação do relevo e vedações, as quais se afigura não serem admissiveis nas tipologias da REN em presença.

Estão ainda previstas algumas intervenções que não se consideram aceitáveis do ponto de vista dos valores e riscos que se pretendem salvaguardar neste território de elevada suscetibilidade, nomeadamente:

- Os espaços turísticos inseridos em REN, onde se prevê a construção de um piso em cave, áreas destinadas a estacionamento, bem como piscina e respetivos apoios
- As medidas de exceção para a contenção/estabilização da arriba que não têm apenas em vista salvaguardar o edificado existente mas também permitir acréscimos relevantes de áreas de implantação/construção na sua proximidade. Mesmo considerando o conjunto de intervenções, com vista à minimização dos riscos para garantir que os mais iminentes, como a instabilidade da arriba, possam ser contrariados, não se considera aceitável que sejam efetuadas também para permitir acréscimos relevantes de áreas de ocupação.

Do exposto conclui-se que a proposta de plano não apresenta condições de merecer aceitação em matéria de REN.

### 3.5. Regulamento Geral do Ruído

#### 3.5.1. Dispositivo legal

Regulamento Geral do Ruído (RGR) - aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 278/2007, de 1 de Agosto, e retificado pela Declaração de Retificação nº 18/2007, de 16 de Março;

Decreto-Lei nº 146/2006, de 31 de Julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 57/2006, de 31 de Agosto, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva nº 2002/49/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Junho, relativa à avaliação e gestão do ruído ambiente;

"Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruido Versão 3" (Agência Portuguesa do Ambiente, Dezembro de 2011), disponível no respetivo sítio da internet.

#### 3.5.2. Identificação dos elementos/peças apresentados

## Classificação da área de intervenção em zonas sensíveis e mistas

O Regulamento do Plano classifica a área de intervenção de acordo com as diretrizes do Plano Diretor Municipal de Almada. Refere no artigo 7º, relativo ao zonamento acústico, que esta é classificada, na sua totalidade, como zona mista.

#### Mapas de ruido

O "Estudo de Ruído" que acompanha a Proposta visa avaliar a adequação dos usos previstos aos níveis de exposição ao ruído ambiente exterior e sobre a possibilidade de obtenção de condições acústicas adequadas à solução proposta.

Os mapas de ruído relativos aos dois indicadores regulamentares, à escala da planta de implantação (1:500) e reportados a uma altura de 4m acima do solo, pretendem caracterizar a situação de referência e a situação prospetiva resultante da concretização da Proposta."

3.5.3. Apreciação conclusiva sobre o conteúdo documental e material (correções/completamentos)

Ao classificar a área de intervenção, de acordo com os critérios definidos no RGR, como zona mista (artigo 7º do Regulamento), o Plano dá cumprimento formal aos nºs 2 e 3 do artigo 6º do RGR.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Liaboa e Vale do Tejo

Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha



Atendendo a que a delimitação da zona mista coincide com a delimitação da área de intervenção e constitui uma disposição do Regulamento do Plano, a sua representação na Planta de Implantação não será indispensável.No entanto, e caso a CM pretenda manter a delimitação, deverá rever a coerencia da trama utilizada na Planta com a legendada (diagonais com orientações diferentes) e utilizá-lo na cobertura de toda a área de intervenção (conforme estabelecido no Regulamento do Plano e à semelhança do efetuado nos mapas de ruído)

Em função da classificação atribuída, toda a área deverá ficar exposta a níveis de ruido ambiente inferiores a 65 dB(A), expressos pelo indicador Ln. O cumprimento destes valores limite é condição indispensável ao licenciamento ou autorização dos novos edificios destinados a funções sensíveis e espaços de lazer, sendo interdito o licenciamento enquanto se verifique a violação.

O Plano dá cumprimento formal ao estabelecido no artigo 7º do RGR, com a apresentação dos mapas de ruído relativos à situação de referência e à situação resultante da concretização da Proposta.

Da análise da avaliação acústica efetuada e tanto quanto é possível verificar relativamente aos pressupostos de cálculo e modelação, constata-se:

os mapas de ruído, para ambos os indicadores, relativos à situação que resulta da concretização da proposta e nos quais se baseia a verificação do contributo do Plano para a melhoria ou agravamento da situação acústica atual (e por inerência, a conformidade com as normas legais e regulamentares) baseiam-se numa circulação rodoviária ao longo do eixo das artes e na via ribeirinha (200 veículos/hora no período diurno, 50%, no período do entardecer e 10% no período noturno) que não se afigura consentânea com o condicionamento do transito a veículos autorizados preconizado na atual versão da Proposta.

Quer relativamente a esta situação quer à situação de referência, igualmente caracterizada por cartografia de ruído, importa que as entidades responsáveis pela gestão das fontes sonoras em causa, com contributo para os níveis sonoros identificados, sejam ouvidas e se comprometam com os dados utilizados (incluindo de velocidades máximas de circulação) e, caso se aplique com eventuais medidas que venham a ser propostas.

A memória descritiva dos mapas de ruído não permite entender quais as fontes sonoras responsáveis pelas faixas de violação dos níveis máximos de exposição ao ruído ambiente exterior que caracterizam a situação de referência e qual o contributo da proposta para as alterações verificadas. Veja-se que mesmo com um acréscimo significativo nos volumes de tráfego rodoviário (50 veículos/h para 200 veículos/hora) e não se prevendo alterações significativas de emissão em qualquer das restantes fontes identificadas, a redução das faixas e dos intervalos de ruído a que dizem respeito é significativa. Esta análise crítica dos resultados face aos pressupostos e dados utilizados para a modelação terá que ser efetuada.

Alerta-se que o regime de exceção a que alude o estudo de ruído, no sentido de legitimar as soluções propostas (dado que para a situação futura os limites legais não são excedidos em mais de 5 dB) aplica-se apenas a novos edifícios habitacionais em zonas urbanas consolidadas (de acordo com a definição constante do RGR). Como tal, a sua aplicabilidade à situação em causa deve ser fundamentada."

3.5.4. Relação da classificação de zonas com as propostas de ocupação e principais fontes sonoras e variações dos níveis sonoros da proposta

Pelas razões expostas no ponto anterior, <u>o PP não se encontra em condições de merecer parecer favorável no âmbito do RGR</u>. Deve ser revista em função da atual versão da Proposta e das questões colocadas no presente parecer.

- 3.6. Outros Domínios/Setores Relevantes
  - 3.6.1.Åmbitos e ações/regras da proposta que contemplam ou deveriam contemplar o respetivo setor

No âmbito da gestão de residuos considera-se:

www.ccdr-lvt.pt geral@ccdena.pt

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537





- O título do ponto 12.3 Resíduos Sólidos Urbanos deverá ser corrigido, conforme determina quer o Decreto-Lei nº 178/2006, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 73/2011, de 17 de junho (RGGR) no artigo 3º, alínea (mm) «Resíduo urbano» resíduo proveniente de habitações bem como outro resíduo que, pela sua natureza ou composição, seja semelhante ao resíduo proveniente de habitações) quer o PERSU 2020.
- São indicados os tipos de coletores a adotar, as regras para o acondicionamento dos residuos dentro dos edificios que vai de encontro ao disposto no Regulamento Urbanístico do Município de Almada – RUMA publicado no Edital n.º 476/2008, de 14 de maio.
- Reforça-se, ainda, que o RUMA impõe na SECÇÃO III, as regras que devem ser respeitadas nas obras de demolição, que refletem a regulamentação aplicável a este fluxo de resíduos, e cuja gestão se rege pelo disposto Regime Jurídico da Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (RJGRCD). Salienta-se, ainda, que deverão ser atendidos as metas/orientações deste fluxo fixadas no artigo 7º do RGGR.
- Mais se informa que em 2014 foi publicada a Portaria nº40/2014, de 17 de fevereiro que estabelece as normas para a correta remoção dos materiais contendo amianto, e para o acondicionamento, transporte e gestão dos respetivos resíduos de construção e demolição gerados, tendo em vista a proteção do ambiente e da saúde humana, obrigando o detentor da obra/produtor de resíduos ao cumprimento de regras especificas e que não se encontram refletidas no RJGRCD.

# 4. Compatibilidade/Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território

- 4.1. Plano Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e vale do Tejo (PROTAML)
  - 4.1.1.Dispositivo Legal correspondente

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) foi ratificado pela RCM n.º 68/2002, publicada no DR nº 82, I série-B, de 8 de abril.

4.1.2. Classificação territorial/setorial e quadro orientador

Segundo o esquema territorial, a área de intervenção insere-se numa "Área Urbana a Articular e/ou Qualificar", localizada na Unidade Territorial 5 do "Arco Ribeirinho Sul", na subunidade "Área Urbana Almada/Montijo". A área do plano insere-se ainda na Unidade Territorial 1 " Estuário do Tejo".

Ao nível das Ações Urbanísticas, aplicam-se as decorrentes da inserção do plano em "Área Urbana a Articular e/ou Qualificar".

Em termos da Rede Ecológica Metropolitana (REM), por se tratar de uma área ribeirinha, a norte/nascente identifica-se uma *Área Estruturante Primária* (coincidente com o limite do estuário), associada ao elemento central Rio Tejo.

O Estuário do Tejo constitui o espaço central da AML, sendo em torno das suas margens que se iniciou o desenvolvimento do sistema urbano, em ligação com os modos de vida ribeirinhos que a sua presença proporcionava, e sendo através dele que se fazem as ligações entre a margem norte e a margem sul da área urbana mais densa da AML.

Segundo este IGT "O estuário tem condições para o desenvolvimento de atividades económicas e de recreio e lazer importantes para a evolução da AML e para funcionar como elemento aglutinador e estruturador do desenvolvimento de uma cidade de duas margens, integrando as condições ambientais particulares e traduzindo uma das ideias-chave do modelo territorial proposto: «Recentrar a Área Metropolitana no Estuário do Tejo»."



As orientações territoriais apontadas pelas Normas Orientadoras para esta unidade relacionam-se essencialmente com a preservação e recuperação dos valores naturais de grande diversidade e riqueza ecológica que constituem o estuário do Tejo, potenciando a sua utilização para fins de turismo, recreio e lazer em articulação com o desenvolvimento dos núcleos urbanos ribeirinhos e com os valores naturais existentes (1.3.1.1) e a requalificação dos espaços urbanos ribeirinhos e das margens do estuário, promovendo um enquadramento paisagístico e funcional adequado ao seu valor ambiental e ao seu papel como elemento de centralidade e de identidade sociocultural (1.3.1.2).

Para a unidade territorial 5 - Arco Ribeirinho Sul, o PROTAML estabelece um conjunto de orientações, destacando-se aquelas que apontam para a necessidade de se preservar e recuperar as frentes ribeirinhas em articulação com a utilização do estuário para atividades de recreio e lazer (1.3.5.3) e a reconversão de antigas áreas industriais abandonadas, utilizando-as para serviços de apoio às atividades económicas e para a criação de espaço público (1.3.5.4.).

Na mesma linha, para a denominada "Área Urbana a Articular e/ou Qualificar", é estabelecido que os instrumentos de planeamento devem definir mecanismos que permitam a qualificação dos núcleos degradados e da criação e valorização de espaço público associado à implementação da rede ecológica metropolitana; classificar e proteger as áreas ribeirinhas definir áreas de recreio e lazer salvaguardando os valores naturais e o património urbanístico; rever os indices urbanísticos de forma a permitir o aumento das áreas afetas ao espaço público, espaços verdes, espaços para equipamentos coletivos, rede viária estruturante e áreas de circulação de peões e de estacionamento; bem como a reconversão das áreas industriais em abandono privilegiando usos compatíveis com a proximidade habitacional (norma 3.2.1.).

Relativamente à REM, verifica-se que a área de intervenção se insere em Áreas Estruturantes Primárias (coincidente com o limite do estuário), devendo os instrumentos de planeamento que abranjam estes locais devem definir modelos de uso, ocupação e classificação do solo que decorram de <u>estudos globais</u> para as áreas indicadas e que considerem a função ecológica destes territórios como dominante, prioritária e estruturante, garantindo que as intervenções nas áreas de fronteira e no seu interior não põem em causa a sua função dominante nem lhe diminuem ou alteram o carácter (alínea a) 2.2.2.1.).

Ao nível dos Transportes e Logística, a área de intervenção do PP pertence ao *núcleo central* (raio de 10km a partir da Praça Marquês de Pombal) (norma 4.2.1) onde se pretende privilegiar uma forte conectividade da rede de Transportes Coletivos, assente numa eficaz multimodalidade e no privilegiar das ligações diretas, nomeadamente entre os principais centros de emprego e de comércio e as áreas mais densamente habitadas.

Associada à temática dos transportes está a Qualidade do Ar, que, segundo a norma específica 2.8.6.3 impõe aos IGT o favorecimento da utilização de transportes públicos, planeados de forma integrada, a redução dos lugares de estacionamento nas zonas urbanas centrais já servidas por uma adequada rede de transportes públicos.

4.1.3.Apreciação conclusiva sobre o enquadramento da proposta, indicando quais as suas vertentes/ações que convergem/promovem ou divergem/dificultam relativamente às disposições do PROT respetivo

Os planos territoriais – figura na qual se inclui o PP – devem adequar-se à estratégia metropolitana de desenvolvimento territorial adotada no PROTAML, pelo que se impõe a verificação da adequabilidade da proposta às orientações estabelecidas para a área objeto de intervenção.

Considerando as orientações estratégicas emanadas pelo PROTAML e tendo presente o contexto atual da área de intervenção e os objetivos de reconversão, requalificação e recuperação de uma área desqualificada, reforço das infraestruturas e dos níveis de qualidade ambiental e do espaço edificado, manutenção da naturalização da área da arriba e intervenção no seu reforço de forma a assegurar a segurança de pessoas e bens e estabilização do fator de erosão, entende-se, conforme apreciação realizada em sede de estudo prévio, que os objetivos estratégicos traçados seguem e não desvirtuam os definidos no PROTAML.

GOVERNO DE PORTUGAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 - Fex 213 837 192 Tel, 243 323 976 - Fex 243 323 289 Tel, 262 841 981 - Fex 262 842 537



No entanto, debruçando-nos concretamente sobre o modelo global de ocupação, considera-se que a proposta não salvaguarda as características intrínsecas deste território e dos territórios envolventes, impondo-se que a CM repondere as soluções propostas, especificamente no que respeita à carga edificatória, ao peso da habitação e às cerceas/volumetrias propostas que se afiguram não contribuir para uma ocupação harmoniosa da área em presença, contribuindo sim para soluções que consubstanciam expansões urbanas não defendidas pelo PROTAML (vd. ponto 4.2 - conformidade com o PDM).

Na área do PP exige-se contenção da edificação e disponibilização de áreas para a concretização de espaço público, requalificando e valorizando a frente de rio, adequando os usos e selecionando as atividades. A situação morfológica e o enquadramento paisagistico marcado pelo rio, o estuário do Tejo e a arriba conferem a esta área características excecionais para o desenvolvimento de atividades de recreio e lazer e turismo.

- 4.2. Planos Municipais de Ordenamento do Território
  - 4.2.1. Dispositivo Legal correspondente

O PDM de Almada foi publicado pela RCM n.º 5/97, publicada no DR n.º 11/97, de 14 de Janeiro (com republicação das PO em 04-08-1998).

4.2.2.Enquadramento da proposta na qualificação e classificação do solo e respetivas regras de ocupação/edificabilidade

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM, a área de intervenção insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 - Almada Nascente (UNOP 1), regulada pelos artigos 10º a 15º, e abrange especificamente as seguintes classes/categorias de espaço:

- Espaços urbanos
  - . Áreas consolidadas 85.º a 90.º
  - . (ligeiramente a norte sobre parte da área consolidada) Núcleos Históricos 75.º a 84.º
  - Espaços de terciário 12.º, 107.º e 108.º
    - . Previstos Não Programados
    - . (ligeiramente a sudoeste) Espaços não urbanos Espaços culturais e Naturais 117º e 118º

Segundo a Planta de Ordenamento, a área de intervenção do Plano integra a que corresponde à maior concentração urbana do concelho. A unidade operativa de Almada Nascente destina-se dominantemente aos usos residenciais e de terciário.

A estratégia definida no PDM para os espaços urbanos nesta área passa pela recuperação dos edifícios existentes na frente ribeirinha do Ginjal e favorecer o usufruto do rio pela população (n.º 2 do artigo 11º). Nos núcleos históricos as intervenções devem ser orientadas por planos específicos de valorização e salvaguarda (n.º 4 do artigo 11º).

Para os Espaços de terciário encontra-se previsto no art.º 12.º "Nestes espaços deverá privilegiar-se a instalação de equipamentos e serviços, públicos e privados, que contribuam para alargar a área de influência da cidade de Almada no contexto da península de Setúbal."

Para os espacos classificados como Núcleos Históricos, as ações a efetuar são geridas por normas específicas constantes do capítulo III do RPDM.

De acordo com o disposto no art.º 14.º os Espaços culturais e Naturais "...desenvolvem-se sobre a falésia ribeirinha e devem ser objeto de estudo específico de arborização e consolidação da falésia. São espaços



de inegável beleza paisagística que funcionam simultaneamente como cenário e miradouro de Lisboa. No estudo paisagístico deverão ser previstos percursos pedonais que favoreçam o seu usufruto pela população."

#### 4.2.3. Propostas que alteram o IGT em vigor e respetivas justificações

Confrontando a proposta de plano com o PDM e porque a Planta de Implantação do PP delimita categorias e subcategorias de espaço obviamente distintas do PDM de 1997, não é comparável a qualificação de espaço dos dois planos.

Segundo o n.º 3 do artigo 3º do Regulamento do plano, são derrogados os artigos 10º, 85º, 94º, 108º, 127º e 129º.

Não obstante importa aferir da (des)conformidade e desvios da proposta face ao preconizado pelo PDM, pelo que se realiza um exercício de comparação de normativos (ainda que de forma <u>aproximada</u>) no sentido de perceber de que modo o modelo de ocupação proposto respeita ou se desvia das regras/normas do PDM definidas para as várias categorias e subcategorias de espaço e objetivos preconizados para a UOPG 1.

Porque desconhecemos quantitativamente a área de terreno afeta a cada uma das categoria de espaço do PDM, não é possível com rigor calcular os índices urbanísticos específicos associados a cada área/categoria e nesse sentido realiza-se a apreciação possível.

- a) Assim, da leitura realizada ao conjunto de documentos escritos e desenhados do plano, considera-se que os usos propostos não conflituam com o PDM eficaz. O n.º 2 do artigo 11º atinente aos espaços urbanos da UNOP1 refere a importância de privilegiar a recuperação dois edificios existentes e o favorecimento do usufruto do rio pela população.
- b) Especificamente no que concerne aos indicadores urbanísticos dos *Espaços urbanos área consolidada* (aproximadamente correspondente à faixa sul que divide a área do PP), verificam-se situações de parcelas já constituídas (1 a 8) e novas parcelas integradas na UE1 (15, 16, 17, 36 e 37), onde os usos são variáveis e não colidem com o PDM.

Afigura-se que nas parcelas/lotes n.ºs 1 a 8 (existentes/destacados) <u>não são integralmente salvaguardadas</u> as normas do artigo 89º (largura do arruamento e parqueamento).

Na restante área do plano a sujeitar a novo aproveitamento (reparcelamento), aplica-se o artigo 90º, que remete para as regras dos *Espaços Urbanizáveis de média densidade* (secção II) sempre que esse novo aproveitamento implique criação de infraestruturas urbanas ou área superior a 0.30ha. Assim, verifica-se que os índices urbanisticos aplicáveis são os definidos no Artigo 91º do RPDM para a *média densidade* são: ib <=0.50; Hf máx = 12.50m; n.º máx de pisos = 4; D hab. máx = 50 F/ha e outros).

Nestes espaços importa ainda atender/salvaguardar as restantes <u>regras</u> desta secção do PDM, a saber, artigos 92º a 95º.

O artigo 92º aplicável a Planos de Pormenor refere que, desde que não se altere em mais de 15% a edificabilidade obtida, podem ser alteradas as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada, o n.º de pisos e a tipologia dos edificios, devendo o PP justificar outras soluções urbanísticas.

Verifica-se desde logo desconformidade ao nível do n.º de pisos/altura da fachada em Espaços Urbanos/áreas consolidadas (10/11 pisos).

c) No que respeita aos Espaços de terciário (sensivelmente correspondentes à restante faixa do PP paralela ao rio) aplicam-se os artigos 107º (que sujeita a urbanízação de com/serv. à elaboração de PP) e 108º do RPDM que no seu n.º 1 remete para os <u>indices</u> urbanisticos constantes do Artigo 91º - Espaços Urbanizáveis de alta densidade (ib <=0.70; Hf máx = 18.50m; n.º máx de pisos = 6 e outros). No caso desta categoria de espaço, o PDM apenas remete para o Artigo 91º não lhe sendo aplicável (como na categoria anteriormente referida) a restante regulamentação dos espaços urbanizáveis.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo



PRESIDÊNCIA DO

CONSELHO DE AMINISTROS

Filio Alexandro Herrido

www.ccdr-lvt.pt - geral@ccdr\_btpl

Rus Alexandre Herculano, 37 · 1250-809 Lisbos Rus Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém Rus de Camões, 85 · 2500-174 Caldes da Rainha Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537



Note-se que nos espaços de terciário, o n.º 2 do artigo 108º admite apenas a construção de edificios destinados a habitação desde que a área de construção não exceda 25% da área total de construção afeta a comércio e serviços. As percentagens de uso habitacional face ao terciário(c/s) admitidas indiciam que são excedidos os máximos estabelecidos no referido n.º 2.

Verifica-se desde logo desconformidade ao nível do n.º de pisos que, por exemplo no caso do lote 16 (hab+c/s), preconiza um edificio de 10 pisos acoplado à arriba.

Apenas como nota e não obstante os limites da UE1 incluírem espaços urbanos e de terciário do PDM, importa realçar que o índice de utilização do solo proposto para a UE corresponde a 0.89, valor muito superior aos 0.70 máximos do PDM para áreas de alta densidade.

d) Para além dos parâmetros/regras estabelecidos por categoria de espaço, deve ainda ser demonstrado que o PP não vem colocar em causa ao parâmetro de cedência da UNOP1 (120 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção) e o parâmetro de edificabilidade equivalente que, nos casos pertinentes, é 0,56 (cf. n.º 3 do Artigo 10º do RPDM aplicável à UNOP1). Acrescem as áreas de cedência para equipamentos de nível local, aplicando o disposto no Artigo 94º do RPDM (30 m² terreno / 100m² const. hab).

A CM refere que os índices admitidos para a área não permitem a efetivação no local da totalidade das cedências exigidas pelo PDM para a UNOP, atenta a orografia do terreno. Refere que os 20.903,77m<sup>2</sup> correspondentes à arriba não contabilizam para este cálculo, estando assim em deficit 57.417,93m<sup>2</sup> (66.228,15m<sup>2</sup> exigidos - 8.810,22m<sup>2</sup> propostos).

Assim, as compensações urbanísticas são prestadas em espécie por via de cedência de área construída para equipamentos públicos: reconstrução da casa da juventude, reconstrução e consolidação do cais e estabilização e tratamento da encosta/arriba.

- e) Quanto ao estacionamento, aplicando o disposto nos Artigos 126º, 127º, 129º e 132º do RPDM, temos:
  - habitação 1lug/F = 330 F = 330 lugares
  - comércio/serv não se conhece a área útil, mas tendo em conta os  $15029,60\text{m}^2$  de abc, excluindo aprox. 15% (2.254,44m²), temos aprox.  $12.775,16\text{m}^2 \rightarrow 3 \text{ lug} / 100 \text{ m}^2$  área útil =  $12.775,16 \times 3 / 100 = 383 \text{ lugares}$
  - turismo 1lug/4camas + estac. pesados (em função das caract.) = (desconhecemos o n.º de camas)

De acordo com o PDM o n.º de lugares de estacionamento nos lotes seria sempre <u>superior a 713 lugares</u>. Ora, verifica-se que estão previstos no interior dos totes 415 lugares, a que acrescem 350 lugares no lote 37 (edifício de estacionamento), num <u>total de 765 lugares</u>.

Ressalva-se contudo que a informação apresentada não permite aferir com rigor se o estacionamento que resulta da execução do Plano é equilibrado, uma vez que os dados não são rigorosos quanto às variações possíveis ao nível dos fogos/camas, áreas de construção por usos, número previsto de visitantes.

f) O perfil transversal das vias é variável, propondo-se que na zona do caís possua 9,36m de faixa de rodagem, no eixo das artes possua 6,00m, estacionamento lateral (35 lugares) e passeios de 2,00m, valores estes inferiores aos previstos na Portaria em vigor.

Note-se, contudo, que o perfil do eixo das artes é variável e pretende-se que a via pública funcione em regime de *shared space*, com vivência pedonal e circulação automóvel. Pretende-se a implementação de medidas de gestão que salvaguardem situações de conflito peão/automóvel.





#### Conclusão

Em suma, verifica-se que o PP **não se conforma com o PDM**, propondo **alterações funcionais** passando a deter usos dominantes de habitação (62% a 75,6% - cf. pág. 90 do relatório) em detrimento de usos de terciário, a que acrescem **alterações dos parâmetros de edificabilidade**.

O PDM admite por via de PP a alteração de parâmetros (desde que justificadas outras soluções) a saber: a dimensão mínima dos lotes (no caso da média densidade, não é estabelecida), a altura da fachada (ainda que o PP não apresente estes parâmetros, pode verificar-se que é ultrapassada nalguns edificios, já que o PDM estabelece para média densidade 12.5m e para alta densidade 18.5 m); n.º máximo de pisos (é ultrapassado - PDM - média densid. = 4; alta densid. = 6), tipologia dos edificios (considera-se que o PP altera a tipologia dos edif. da envolvente).

A CM justifica os desvios face ao PDM considerando que a alteração das características da área retirou-lhe a qualificação inicial e atual do PDM como área consolidada, permitindo repensar o território num esforço de reabilitação e refuncionalização do espaço.

Justifica as cérceas propostas na 1º linha com a manutenção das pré-existências, assumindo apenas um aumento da altura das fachadas dos edificios em 70 cm por via da subida do cais. A 2º linha de fachada corresponde a edificios novos, propondo-se nova altura de fachadas que dos 3 pisos aos 11 pisos. Relativamente ao lote 31 com 10 pisos a CM fundamenta a opção com o facto de confinar com uma praça e desfrutar de um conjunto de vistas privilegiado num ponto estratégico (a poente).

No que concerne à percentagem de habitação em espaços de terciário do PDM, a CM justifica a opção pela necessidade de refuncionalização da área favorecendo as tipologias menos convencionais e devolução de vida a um espaço degradado.

4.2.4 Apreciar globalmente e conclusivamente sobre a fundamentação e adequabilidade das alterações propostas

Conclui-se que o PP não se conforma com o PDM, propondo alterações funcionais passando a deter usos dominantes de habitação (62% a 75,6% - cf. pág. 90 do relatório) em detrimento de usos de terciário, a que acrescem alterações dos parâmetros de edificabilidade.

Atenta a apreciação realizada vê-se como muito positiva a oportunidade e pertinência da elaboração do plano de pormenor para este espaço ribeirinho desqualificado, obsoleto e desequilibrado funcionalmente e urbanisticamente.

A proposta de criação de novas vivências e de uma nova malha urbana, assente em estruturas do passado mas com imagem contemporânea, com propostas inovadoras de utilização e usufruto do espaço, intervenções de fundo e prementes ao nível da sustentação da arriba (impondo medidas de sustentação que assegurem a segurança de pessoas e bens e salvaguarda da área urbana antiga de Almada no topo e do Cais do Ginjal na base e o desacelerar do processo de erosão) e alargamento do cais constituem objetivos de relevância acrescida. A promoção de atividades económicas diversas, geradoras de dinâmicas locais potenciadoras de atratividade externa são pontos positivos da proposta que seguem as linhas orientadoras de valorização e qualificação dos espaços ribeirinhos. A intervenção no cais e a consequente libertação de espaço para fruição da população e as soluções encontradas para o reforço das acessibilidades e da rede viáría são fatores positivos a considerar.

Note-se, contudo, que sendo um ponto positivo da proposta a contenção/estabilização da arriba, tal visa assegurar e salvaguardar não só o edificado existente com deficientes condições, mas também permitir acréscimos de área na sua envolvente e em especial na sua base, situação que se considera desadequada e que pode agravar os fatores de instabilidade.

Debruçando-nos concretamente sobre o modelo global de ocupação, consideram-se pontos negativos da proposta a carga construtiva/edificatória e o perfil (cérceas/volumetrias) associado, que vai no sentido de

GOVERNO DE PORTUGAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt - geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel, 262 841 981 · Fax 262 842 537



não ser compatível com as características e riscos da área em presença nem contribuir para uma ocupação harmoniosa deste território, a que acresce o peso e distribuição da habitação no território.

De facto, a decisão tomada pela CM de consideração da densidade e capacidade construtiva efetiva existente nos anos 50 e a sua transferência para a atualidade (210.522 m3 apurados, considerando alturas correntes de 3m - cf. pág. 88 do relatório) origina utilizações e cargas excessivas para um território excecional e para o qual são identificados riscos elevados que terão de ser acautelados.

Acresce o incremento previsível de tráfego viário (1850 veíc./dia - cf. relatório) cujo parqueamento se irá distribuir pelo edifício de estacionamento na encosta e pela zona interna do cais, não sendo apresentado um estudo que avalie rigorosamente as propostas de projeto e a capacidade da rede viária interna e externa de acolher sem problemas a carga adicional previsível. De igual modo, a relação desta área com a envolvente e a respetiva articulação são questões que se entende terem sido pouco aprofundadas.

Entende-se que o modelo de ocupação proposto não salvaguarda as características intrinsecas deste território e dos territórios envolventes, nem contribui para uma ocupação harmoniosa na perspetiva da sustentabilidade territorial e da segurança de pessoas e bens, impondo-se que a CM de Almada repondere as soluções encontradas.

Reponderação/reformulação que deverá passar pela redução da carga construtiva global, do peso da habitação na globalidade da área que, a manter alguma habitação, deve relocalizar-se na 2º linha de fachada, privilegiando a área do cais para funções de recreio e lazer associadas a estruturas mais leves. Repensar as soluções construtivas em cave e ponderar novas soluções mais coerentes com os objetivos estabelecidos a montante, constitui matéria a tratar.

Importa ainda que o plano seja acompanhado de um estudo específico de tráfego e acessibilidades, tendo presentes as alterações/intervenções nas infraestruturas viárias da envolvente (nomeadamente previstas no PP de Cacilhas publicado) e o acréscimo de carga no sistema, cujas implicações devem ser abordadas e tratadas quanto aos indicadores associados aos 2 planos. Acresce a importância do PP ser acompanhado de um estudo de integração na paisagem (vistas de e para o Rio), devendo articular-se com a envolvente atenta a forte expressão física no sistema paisagístico.

Finalmente, carece de fundamentação a possível utilização balnear futura da praia das lavadeiras (cf. previsto n.º 5 do artigo 56º), sem qualquer estudo que suporte essa mesma utilização.

Porque se trata de uma zona com riscos conhecidos e identificados (sísmico, tsunamis, cheias, etc.) e sujeita a fenómenos adversos, importa ouvir as entidades com competências nas matérias, LNEG, ANPC e a APA, especificamente sobre a propostas/soluções e medidas fixadas ao nível da salvaguarda da segurança de pessoas e bens e das ocorrências.

## 4.3 Outros Planos Incidentes/Relacionados

Importa aqui nomear o Plano de Ordenamento do Estuário do Tejo (em elaboração) - POE Tejo - que, não obstante em elaboração, deve ser tido em consideração na prossecução dos interesses públicos em presença, conjuntamente com a posição que a entidade competente, APA, vier a tomar.

O Relatório do PP alude ao POE em desenvolvimento como um instrumento que pretende estabelecer regras de utilização do espaço com vista à defesa, valorização e qualidade dos recursos hídricos.

## 5. Conclusão

Nos termos e para os efeitos do RJIGT e tendo por base todos os domínios atrás apreciados, emite-se parecer desfavorável por força das desconformidades legals/regulamentes, designadamente no âmbito do conteúdo material e documental (ex: deficiente fundamentação da sustentabilidade económica e financeira), do RJREN (ex: previsão de ações incompatíveis com o regime, bem como com os valores e riscos



herin

associados), do PROTAML, do PDM (deficiente fundamentação dos desvios às normas em vigor e de justificação e sustentabilidade das opções centrais/base do modelo de ordenamento proposto) e do RGR (a informação acústica não permite a verificação da conformidade com o RGR).

Outros aspetos que constam do parecer nomeadamente ao nível de situações mais concretas devem, de igual modo, ser devidamente acautelados/ponderados pela CM.

Assim, não está a presente proposta em condições de ser colocada a discussão pública.

Deverá o município atender às posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas de modo a assegurar a respetiva conformidade legal e regulamentar.

DSOT/DGT/novembro/2016-----



Camissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt - geral@ccdr-lvt.pt

Tel, 213 837 100 · Fax 213 837 192 Tel, 243 323 976 · Fax 243 323 289 Tel, 262 841 981 · Fax 262 842 537



Informação de Serviço n.º INT/2016/9747/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.11/557)
ASSUNTO: Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, Concelho de Almada - Conferência
Procedimental)

Visto. Concordo.

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, emite-se parecer favorável à proposta do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, condicionado nos exatos termos do despacho atrás mencionado.

Remeta-se à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, com conhecimento à Câmara Municipal de Almada.

Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora

Direção de Desenvolvimento e Valorização da Oferta (por subdelegação de competências)

Lisboa, 3 de novembro de 2016



Informação de Serviço n.º INT/2016/9747/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.11/557) ASSUNTO: Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, Concelho de Almada - Conferência Procedimental)

Visto, Concordo.

O presente parecer incide sobre a proposta do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, e é elaborado no seguimento de convocatória para a respetiva Conferência Procedimental, a realizar no próximo dia 15 de novembro, nos termos previstos no n.º 3 do art.º 86 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio (RJIGT), e destina-se a fundamentar a posição a assumir pela representante deste Instituto.

Sublinha-se o interesse para o turismo na elaboração e implementação deste plano que propõe a reabilitação da frente ribeirinha, maioritariamente ocupada por edificios insalubres e devolutos, reconquistando aquele troço da margem sul do Tejo no sentido da requalificação, recuperação e revitalização do espaço urbano, e retirando partido de um conjunto de vistas singulares para a cidade de Lisboa e para o rio Tejo.

Considerando o exposto na Informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, condicionado à retificação dos aspetos e nos termos identificados na parte VII da Informação de serviço, e que no essencial se reportam a uma mais adequada abordagem da componente de alojamento turistico da proposta, reconduzindo os conceitos e terminologia utilizados ao disposto na legislação específica aplicável, nomeadamente RJET (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos) e diplomas regulamentares.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, e conhecimento à Câmara Municipal de Almada.

A Diretora do Departamento de Ordenamento Turístico

Fernanda Praca 03.11.2016



## Informação de Serviço n.º INT/2016/9747 [DVO/DEOT/JC]

Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, Almada – Conferência Procedimental prevista no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT.

Processo N.º: 14.01.11/557

Data: Lisboa, 28 de outubro de 2016.

#### I - ENQUADRAMENTO

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo – CCDRLVT, vem convocar o Turismo de Portugal I.P., para a conferência procedimental, prevista no n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIT (DL 80/2015, de 14 de maio), que terá lugar no dia 15 de novembro de 2016, relativa à proposta do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal – Almada, através do ofício SS11179-201610-DSOT/DGT, correspondente à Entrada n.º 2016.E.22515, de 13.10.2016, destes serviços.

O presente parecer analisa a proposta do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal – PPCG, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal I.P., na alínea a) do n.º 2 do artigo 21.º do DL 39/2008 de 07 de março, alterado e republicado pelo DL 186/2015, de 3 de setembro, com base nos elementos disponibilizados em formato digital, que correspondem ao conteúdo documental previsto no artigo 107.º do DL 80/2015, de 14 de maio.

#### II - ANTECEDENTES NO TURISMO DE PORTUGAL, I.P.

A câmara Municipal de Almada deliberou em 2 de setembro de 2009, elaborar o Plano de Pormenor do Cais do Ginjal e aprovar os respetivos termos de referência, Edital n.º 1030 de 9 de outubro de 2009, diário da república, 2.ª série, n.º 196.

Não foi solicitado ao Turismo de Portugal I.P. o acompanhamento da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, sendo este acompanhamento facultativo nos termos do n.º 1 do artigo 86.º do RJIGT.

Em 19 de Junho de 2015 (Entrada n.º 2015.E.14983), a Câmara Municipal de Almada vem convidar o Turismo de Portugal I.P. a participar numa reunião de apresentação preliminar da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal em julho de 2015.

# III – CARACTERIZAÇÃO DA OFERTA TURÍSTICA

Segundo o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos – RNET, o concelho de Almada possui sete empreendimentos turísticos, 6 estabelecimentos hoteleiros, sendo um deles aparthotel e os restantes hotéis, e um parque de campismo e caravanismo.

Apenas se verifica a existência de duas típologias de empreendimentos turísticos, estabelecimentos hoteleiros e parques de campismo e caravanismo. Dos estabelecimentos hoteleiros, três são detentores da categoria de 4\* e os restantes de 2\*. O parque de campismo e caravanismo está classificado como 3\*.



Pág 1/12



Os estabelecimentos hoteleiros possuem uma capacidade de 1593 utentes para 789 unidades de alojamento, sendo 10 destas unidades de alojamento acessiveis. O parque de campismo de caravanismo possui uma capacidade para 1112 utentes.

Maioritariamente estes empreendimentos turísticos localizam-se na localidade da Costa de Caparica e apenas um na localidade de Almada (Pragal).

| Tipologia                         |       | 114.5-11 | de<br>cimentos | Capacidade | N.º de Unidades<br>de Alojamento | N.º Ulenles       |
|-----------------------------------|-------|----------|----------------|------------|----------------------------------|-------------------|
|                                   |       | Quant.   | %              |            |                                  |                   |
| Estabelecimentos Hoteleiros       |       | 6        | 86%            | 1 593      | 789                              |                   |
| Aldeamentos Turísticos            |       | 0        | 0%             |            | •                                | S=3               |
| Apartamentos Turísticos           |       | 0        | 0%             | *          |                                  | ( <del>*</del> :) |
| Conjuntos Turísticos (Resorts)    |       | 0        | 0%             |            | •                                |                   |
| Turismo de Habitação              |       | 0        | 0%             | -          | -                                | 120               |
| Turismo no Espaço Rural (TER)     |       | 0        | 0%             | 2          |                                  | :*:               |
| Parques de campismo e caravavismo |       | 1        | 14%            | -          |                                  | 1 1 1 2           |
|                                   | TOTAL | 7        | 100%           | 1 593      | 789                              | 1 112             |

Considera-se importante referir que o Alojamento Local no concelho de Almada representa aproximadamente 33% da oferta de alojamento a turistas em comparação com os 40% da oferta dos estabelecimentos hoteleiros registados no RNET.

| l'ipologia      |                               | (     | N.º de estabelecimentos | N.º de camas | N.º de quartos | N.º Utentes |
|-----------------|-------------------------------|-------|-------------------------|--------------|----------------|-------------|
|                 | Apartamento                   |       | 85                      |              |                |             |
| Joiamento Local | Moradia                       |       | 57                      | 696          | 493            | 1 307       |
| vojamento cocar | Estabelecimento de hospedagem |       | 20                      | 090          | 455            | 1 307       |
|                 |                               | TOTAL | 162                     | 696          | 493            | 1 307       |

Atendendo aos dados apresentados pelo RNET entendeu-se necessária uma abordagem mais abrangente da oferta turística perspetivada no concelho de Almada.

Consultada a base de dados do SIGTur (Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal) com parecer favorável emitido observam-se, 4 empreendimentos turísticos com capacidade de 247 utentes para 126 unidades de alojamento e 3 pedidos de informação prévia com capacidade para 508 utentes para 254 unidades de alojamento, o que perfaz uma capacidade de 755 utentes para 380 unidades de alojamento.

Relativamente aos Planos de Urbanização, aos Planos de Pormenor e às Operações de Loteamento, foi emitido parecer para 15 estabelecimentos com uma capacidade de 4346 utentes para 1405 unidades de alojamento.

Na área geográfica do concelho foi também apreciado um projeto PIN, com uma capacidade de 598 camas, que se encontra concluido.

Na área do PPCG atualmente não existe oferta de empreendimentos turísticos.

AMBIELL · FOR HIGHESA

A oferta estimada a médio longo prazo para o concelho de Almada são cerca de 4593 camas para 1531 unidades de aloiamento e distribui-se entre 3 Planos de Pormenor, 2 Loteamentos e 4 Empreendimentos Turísticos com parecer favorável.







Apesar de não constarem no RNET, existem mais quatro parques de campismo com uma capacidade para 4510 utentes e uma área de serviço para autocaravanas com uma capacidade de 35.

Anexa-se ao parecer tabelas síntese do levantamento dos empreendimentos turísticos registados no RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos).

## IV - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

A documentação apresentada foi em formato digital, pelo que se imprimiu as peças que se entenderam de major relevância.

Anexa-se ao parecer um índice dos elementos que constituem CD do formato digital.

#### V - INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Sobre a área do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, vigoram os seguintes instrumentos de Gestão Territorial:

 PROT – AML (Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril;

O Cais do Ginjal está abrangido pelas normas orientadoras do PROT-AML, nomeadamente as normas territoriais do Estuário do Tejo e do Arco Ribeirinho Sul.

O Estuário do Tejo constitui espaço central da AML, sendo em torno das suas margens onde se iniciou o desenvolvimento do sistema urbano. O estuário tem condições para o desenvolvimento de atividades económicas e de recreio e lazer importantes para a evolução da AML e para funcionar como elemento aglutinador e estruturador do desenvolvimento de uma cidade de duas margens. Tem como principais premissas a recuperação dos valores naturais, de forma a potenciar a sua utilização para fins de turismo, recreio e lazer em articulação com o desenvolvimento dos núcleos urbanos ribeirinhos e com os valores naturais existentes.

No Arco Ribeirinho Sul, as vertentes de Almada viradas para o Tejo constituem espaços naturais de grande valor, constituindo um importante património paisagistico no enquadramento que proporcionam ao rio Tejo e à cidade de Lisboa. Tem como intenção as preservação e recuperação das frentes ribeirinhas em articulação com a utilização do estuário para atividades de recreio e lazer. Implica a reconversão das áreas industriais em declínio ou abandonadas (como são as existentes na área do PPCG), privilegiando a sua utilização para serviços de apoio às atividades económicas e para a criação do espaço público.

O PPCG está inserido, no que o PROT-AML, designa de núcleo central, onde a acessibilidade entre centros urbanos é primordial.

O plano foi desenvolvido numa lógica em que privilegiará os habitantes locais mais que os veraneantes ou visitantes, havendo uma relevante área de acesso condicionado de modo a fomentar também a utilização pedonal, ciclável ou modo ligeiro. Assenta nas diretrizes existentes no PROT-AML.







 PDMA (Plano Diretor Municipal de Almada) – Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, de 14 de janeiro, com as alterações introduzidas pela RCM 100/98, de 4 de agosto;

A área do PPCG encontra-se abrangida pela UNOP-1 Almada Nascente e é abrangida por Espaço Urbano – áreas consolidadas, Espaço de Terciário – não programado e Espaço não Urbano – espaços culturais e naturais.

O PPCG cumpre na generalidade o exposto no PDMA, sendo que serão propostas algumas revogações deste plano para que se passe a coadunar com o agora proposto. Ou seja, a área do plano integra vários tipos de solo cuja proposta de alteração dos mesmos decorrerá em sede própria. De acordo com os critérios do DR 11/2009, toda a área do plano será classificada como Solo Urbano. A atribuição das classes de espaço às áreas do PPCG será efetuada de forma direta ao abrigo do disposto no artigo 6.º do Decreto Regulamentar anteriormente referido. As novas categorias funcionais de solo urbano foram propostas absorvendo os conceitos do artigo 21.º do decreto anteriormente referido, com uma desagregação ao nível das subcategorias e na qual são identificados espaços centrais, espaços de uso especial (onde se incluem os espaços turísticos), espaços de atividades económicas e espaços verdes de utilização coletiva.

A nova proposta de plano diretor municipal assenta assim na classificação de toda a área como classe de solo urbano, ou seja, a área do plano que hoje é classificada no PDMA como Espaço não Urbanizável – Espaços Culturais e Naturais e que representa 814,59m² da área total do PPCG (correspondendo a 1%), será transformada em duas novas categorias de espaço, espaços verdes de utilização coletiva e espaço de atividades económicas.

Relativamente às servidões e restrições de utilidade pública, verifica-se que esta área está abrangida pelo designado núcleo histórico (proteção do património edificado), pela servidão aeronáutica do aeroporto de Lisboa, pela área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa e pela Reserva Ecológica Nacional (o plano não prevê qualquer intervenção na área da REN).

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública que incidem sobre a área do PPCG são:

- Servidão Militar e Aeronautica BA6 Base aérea do Montijo;
- Servidão Aeronáutica Aeroporto de Lisboa;
- Servidão Arqueológica Sítio de Interesse Público Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz;
- Zona de proteção especial (ZEP) do Palácio da Cerca, na Rua da Cerca e na Calçada da Cerca (Imóvel de Interesse Público);
- Servidão Portuária -- Área de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, APL;
- -- Reserva Ecológica Nacional Arriba;
- Domínio Público Hídrico:

## VI - DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

O Plano de Pormenor do Cais do Ginjal – PPCG situa-se na antiga freguesia de Cacilhas, atual união das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, e abrange uma área de aproximadamente 80.470,11m².



Pág 4/112



É delimitado a norte pelo Rio Teio, a sul pela arriba e Quinta do Alamaraz (estação arqueológica), a nascente pelo Largo Alfredo Dinis – Cacilhas e a poente pelo Jardim do Rio e Núcleo Histórico do Olho-de-Boi.

Esta área é confinante com a área do Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz (que se encontra a decorrer), com o Plano de Reabilitação Funcional de Cacilhas e com o Estudo de Enquadramento Estratégico do Santuário Nacional do Cristo-Rei.

Geograficamente o PPCG encontra-se numa situação "marginal" a Cacilhas e tem ligação física através do estreitamento entre o Largo Alfredo Dinis e a Rua do Cais do Ginjal. Esta localização permite que a área do PPCG tenha não só um acesso muito direto às ligações intermodais e consequentemente a Lisboa, mas também possua grande acessibilidade à zona mais central de Almada e aos Concelhos Limítrofes através do Metro Sul do Tejo e do Comboio Suburbano.

A área do PPCG é maioritariamente constituída por construção industrial dos finais do século XIX princípios do séc. XX e desenvolve-se paralelamente à margem do rio Tejo, por um terreno de pendente acentuada, parcialmente abrangido por REN, e que faz a ligação entre Cacilhas e o sítio do Olho-de-Boi. Neste local a maioria das construções encontra-se devoluta e sem nenhum tipo de função, neste momento apenas se encontram a funcionar um pequeno grupo de restaurantes localizados a nascente e dois pequenos restaurantes a poente. De referir que na sua proximidade, verifica-se a existência de valores arqueológicos relacionados com o núcleo histórico de Almada, nomeadamente, a Fábrica Romana de Salga de Cacilhas, a Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz e o Palácio da Cerca, todos classificados como imóveis de interesse público.

O PPCG visa ser um instrumento orientador e regulador da estratégia global de desenvolvimento urbano desta área. Convém, no entanto, salientar que esta é uma área com caracteristicas fisicas especificas onde a necessidade de estabilização e sustentação da arriba é premente.

A proposta do plano resulta numa intervenção que resolve a sustentação da arriba e que pretende desacelerar o processo de erosão natural. Pretendem-se assegurar condições futuras de segurança de pessoas e bens. Este território teve em tempos uma ocupação bastante densificada, que por motivos decorrentes de novas acessibilidades e novas procuras se tornou obsoleto. Esta operação pretende recuperar essa densidade de ocupação por via de novos usos mais adequados às novas exigências e que se impõe à medida que o tempo passa.

Neste entendimento, os objetivos estratégicos mais relevantes para o Turismo do PPCG,

- Requalificar, recuperar e revitalizar o espaço urbano, preservando a sua memória histórica e estabelecendo os mecanismos necessários para garantir a implementação dos seus novos usos;
- Fomentar a instalação de atividades económicas relacionadas com o património cultural e com o turismo, promovendo a instalação de comércio especializado e não especializado, de residências, ateliês, espaços culturais e de restauração, espaços multifuncionais e espaços empresariais flexíveis de diferentes atividades de serviços para empresas nos setores chaves da Indústria Criativa;
- Gerar espaços públicos de qualidade, com ligações físicas e visuais pontuais com o cais, que integrem espaços de convívio, zonas de lazer, zonas de comércio local e serviços de apoio para além de todas as atividades criativas que se pretendem que origine uma alta atratividade:





- Criar condições no espaço público que permitam a implementação de espaços de restauração ao ar livre, espaços multiculturais e um mercado das artes onde seja possível articular várias atividades culturais e de lazer;
- Tirar partido da promoção cultural, patrimonial e turística, conciliando a preservação dos valores patrimoniais e naturais com o desenvolvimento das atividades turísticas, de recreio e de lazer e que se revelem sustentáveis mediante a implementação de espaços turísticos;
- Dinamizar um "laboratório natural" que tire partido do singular enquadramento geológico e geotécnico da arriba e da sua relação com o Cais do Ginjal e áreas envolventes;
- Realizar as infraestruturas básicas adequadas à proposta de ocupação, salientando-se a proposta de execução de um emissário e eventuais estações elevatórias de águas residuais e domésticas, e as respetivas ligações ás redes municipais existentes;
- Garantir a melhoria das condições de acessibilidade, tanto viárias como pedonais, tornando este espaço acessível a todos incluindo a criação de percursos que permitam a circulação de veículos de emergência, limpeza urbana, entre outros devidamente autorizados;
- Articular a zona de intervenção do Cais do Ginjal com as intervenções contíguas, nomeadamente com a intervenção do Jardim do Río e com o Plano de Cacilhas.

Atendendo aos objetivos estratégicos, o plano é compreendido por sete pressupostos de intervenção, são eles:

- 1. A ampliação do ponto de entrada do Cais do Ginjal em Cacilhas;
- 2. O alargamento de toda a extensão do cais garantindo melhores condições de acessibilidade, é proposto o alargamento para os 6,0m;
- 3. A elevação da cota altimétrica do Cais para 4.00;
- 4. A manutenção do plano de fachadas que confinam com o Cais do Ginjal preservando as suas qualidades espaciais e garantir a manutenção do património ambiental do cais;
- 5. A requalificação do espaço confinante com o sopé da arriba;
- 6. A preservação da arriba estabelecendo as medidas de contenção, que permitam garantir as condições de segurança e preservar o seu carácter natural;
- 7. E, criação das infraestruturas necessárias ao desenvolvimento urbano no Cais.

O plano em apreço teve particular atenção na resolução de algumas questões, que derivam de uma situação territorial imprevisível, fruto da erosão e evolução dos tempos, como é o caso do seu limite, não só com o território natural (arriba) mas também com o tecido urbano envolvente, da adaptação da área designada de "concha", da relação física entre as cotas mais altas e mais baixas da arriba, da tentativa de evitar grandes obras de infraestruturas com grandes custos, promovendo a sustentabilidade e a viabilidade económica do plano, da articulação desta área com as dos Planos de Pormenor adjacentes, já referidos.

A proposta assenta numa <u>estrutura flexível</u>, que pretende dar resposta às exigências que se vão colocando no dia a dia, assim, em alguns lotes é permitido realizar uma alteração de uso dominante numa ordem de grandeza de ¼ para uma situação de compatibilidade, resultando num tecido urbano não muito diferente do existente. Não é pretendida uma segregação funcional, mas sim a manutenção de um carácter funcional misto ao longo da área do PPCG.

Os principais usos propostos pelo PPCG são:

- Indústrias Criativas é proposta a criação de um polo de Industrias Criativas na área a nascente do plano, Lote 35;
- Habitação A habitação proposta localizar na 1.ª linha de construção, pretende-se que seja no modelo "town houses" (moradías em banda), autónomas e com capacidade para



Pág 5:12



1 lugar de estacionamento/ fogo, ao qual pode também ser associada uma área de terciário (para uso exclusivo do residente). Na 2.ª linha de construção, não é proposta a atribuição tipologias a cada lote, com o propósito de permitir maior liberdade e inovação dos futuros projetos. A complementar esta utilização temos espaços de Comércio/ Serviços e Industria compatível que possibilitam a criação de novas tipologias que compatibilizam os locais de trabalho, e a habitação em edifícios de habitação coletiva. Esta utilização verifica-se também no piso 0 de forma dispersa ao longo de todo o plano;

Turismo – As "unidades de turismo" propostas, localizam-se na parte central do plano: na segunda linha de fachada o lote 15 e na plataforma da Antiga Fábrica de Óleo de Bacalhau o lote 17; e na primeira linha de fachada o lote 11.

Estes lotes, tal como o próprio plano, têm alguma flexibilidade, ou seja, existe uma possível ligação subterrânea entre o lote 15 e o lote 17, que poderá permitir soluções de projeto turístico com maior escala ("conjunto turístico"), que se poderá revelar na realização de um projeto unitário entre dois lotes que partilhem o mesmo uso comum. O lote 11 tem como principal foco o turismo para jovens;

Equipamentos – O Plano propõe a existência de três equipamentos, a Casa da Juventude, o "Centro Paroquial do Bem Estar Social de Cacilhas" e o Centro de Monitorização da Arriba. Pretende-se que os equipamentos existentes sejam dotados de novas instalações mais seguras, adaptadas e modernizadas em função das necessidades atuais e dos seus objetivos sociais. O equipamento novo, o Centro de Monitorização da Arriba terá como objetivo a vigilância do comportamento da arriba.

O PPCG visa a qualificação desta área através de uma solução urbanística que permite acrescentar valor e "fazer cidade" através da promoção do desenvolvimento urbano e sustentável e da melhoria da qualidade de vida urbana nesta área do concelho de Almada, conferindo-lhe dimensão metropolitana. De referir que atualmente esta área não tem habitantes fixos, apenas veraneantes que regularmente procuram uma visão diferente sobre a cidade de Lisboa e o rio Tejo.

A solução urbanística proposta desenvolve-se em duas linhas orientadoras uma existente, o Cais do Ginjal, e uma proposta, o "Eixo das Artes". É ao longo destas duas vias, paralelas ao Rio Tejo, que a proposta se desenvolve.

Na 1.ª linha e paralela ao Rio Tejo, temos o Cais do Ginjal, detentor de uma posição geoestratégica excecional no contexto da AML. Esta via será o principal acesso à área abrangida pelo Plano, pelo que é proposto o alargamento da entrada neste cais a partir do Largo de Cacilhas, reformulando a volumetria do primeiro edificio existente. A requalificação do Cais implica que o transito automóvel seja condicionado apenas a veículos autorizados, permitindo assim a livre circulação de peões. É proposto o alargamento do cais para 6 metros livres constantes em toda a sua extensão. É ainda proposta a elevação do Cais para a cota 4.00, fundamentada por questões naturais, que obriga a que seja feita uma concordância com as cotas do cais que permanecem iguais e com a área a poente com o Jardim do Rio e o elevador da Boca do Vento.

O denominado Eixo das Artes, localizado na 2.ª via paralela ao Rio, é o percurso interior, proposto, paralelo ao andamento do passeio do Cais, e que une e atravessa toda a área do Plano. É proposto este eixo ser um espaço público de qualidade com três praças interiores (a Praça do Ginjal, a Praça do Mercado e a Praça do Rio) e com ligações físicas e visuais com o Cais, o Rio e Lisboa. A circulação automóvel permitida para este eixo será apenas para veículos autorizados. É neste eixo que se localizam as principais infraestruturas e o acesso a praticamente todo a área edificada. É pretendido que este eixo seja um polo de atração com capacidade de estadia, que permita a implementação de espaços de restauração ao ar livre e de espaços multiculturais, sendo o ideal para o assentamento de um mercado das artes no



Pág 7/12



qual seja possível articular várias atividades culturais e de lazer contribuindo assim para uma elevada qualidade vivencial do Ginjal.

A Poente, e anexa ao "Eixo das Artes", é proposta a Praça das Lavadeiras localizada na atual Praia das Lavadeiras, é nesta zona que se localizam dois estabelecimentos de restauração em laboração, que atualmente são o polo de atratividade desta zona. É proposta a renovação deste espaço, reorganizando o acesso às escadinhas da Boca do Vento, existentes na encosta e que permitem o acesso a Almada velha. É criada uma via que dá continuidade ao Cais com inicio nesta praça, passando a tardoz pelos lotes 34 e 35, passando pelo Jardim da Boca do Vento e com ligação ao museu naval, possibilitando assim, que em caso de emergência se possa evacuar a zona do plano pela via existente de acesso ao Largo da Boca do Vento.

São propostos espaços exteriores de convívio comuns (espaços verdes, praças, logradouros, etc.), que integrem diferentes atividades e equipamentos. Estes espaços vão contribuir significativamente para melhorar a qualidade de vida dos moradores e utilizadores desta zona da cidade. O estabelecimento de diferentes vivências e de eixos visuais que possibilitam vistas panorâmicas, tornam este espaço de particular interesse para quem o percorre. É deixado em aberto a possibilidade de estes espaços poderem comportar pequenas estruturas de apoio cobertas, nomeadamente quiosques, equipamento e mobiliário urbano.

A área do PPCG é constituída por 31 propriedades cadastrais e cerca de 83% da sua área pertencem ao mesmo proprietário. A proposta de transformação fundiária assenta em 37 lotes que se distribuem entre diversas utilizações já identificadas.

Para esta área estão previstos 330 fogos, 270 fogos integrados em edificios de habitação coletiva e os restantes 60 fogos em habitações unifamiliares em banda. Está prevista uma densidade habitacional de 41,02 fogos/ha. Da proposta de ocupação resulta uma densidade populacional de 86 habitantes/ha.

São previstos 16.411,06 m² de área de construção abaixo do solo dos quais 30% representam áreas técnicas e os restantes 70% são afetos a estacionamento. A área de construção proposta acima do solo representa 85.268,53m² da área total de construção, verificando-se que 52% desta área se destina a habitação, 18% a comércio/serviços, 13% a utilização turistica, 3% a áreas de equipamento e 15% a estacionamento.

É proposta uma área total de construção (acima e abaixo do solo) de 101.679,59m². Esta área de construção é distribuída por edifícios com um número de pisos acima do solo variável entre 2 e 11 pisos. Os lotes correspondentes a utilização turística tem prevista uma altimetria de 4, 11 e 5 pisos, nomeadamente lote 11, 15 e 17.

Dos 37 lotes que compõem o plano apenas é proposto edificado com cave em 12 lotes, doa quais sem salientam o lote 15 e 17 destinados a Turismo.

São propostos para <u>utilização turística cerca de 14.380m²</u> de área de construção (acima e abaixo do solo), cerca de 14% da área total de construção prevista para o plano. Da área referida para utilização turística, 13.312,0m² representam a área total afeta a turismo propriamente dito e, a restante, cerca de 1.068,0m², a estacionamento também afeto exclusivamente a esta utilização. De reforçar que fica em aberto no plano, caso haja a necessidade de aumentar os números de lugares de estacionamento afetos ao turismo, a possibilidade de os mesmos se localizarem no edificio proposto para o lote 37 (Centro Cívico). No quadro abaixo transpõe-se o proposto no plano referente aos lotes turísticos (lote



Pag 8/12



Turismo de Portugal, IP



11, 15 e 17) e para o lote 37 onde se prevê a utilização do numero de lugares de estacionamento em falta.

|               | -8                                     | Uso                     |                   |                     |                          |                        | 4                               | Aroa c    | le Cons              | trução (m2) | )        |                                  |                                  | na do                       | g                  |                                  | Indice                                 | ř                |
|---------------|--|-------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------|----------------------|-------------|----------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|--|------------------|
| Identificação | Catagoria de usa e<br>solo             | Dominante<br>Compagivel | Área do Lote (m2) | Area de implantação | Total attains do<br>solo | Total acima do<br>solo | fotal acima e<br>ababio do solo | Habitação | Comércia<br>Serviças | Turistico   | chamedas | Estacionamento<br>abaixo do solo | Estacionamiento<br>acima do solo | N.º máx. pisos acis<br>solo | N. máximo de togos | N.º lugares de<br>estacionamento | ocupação do lota<br>utilização do lota | mpermeabilização |
|               | Espaços                                |                         |                   |                     |                          | em landi               | on dominity was                 |           | - 4-3-               | 14          |          | 141-14                           | 34.14                            |                             |                    | -                                | -W                                     | P.C              |
| L 11          | Especial<br>(EUE)                      | Turatica -              | 401,85            | 401,85              | - 1                      | 1 215,20               | 1 215 20                        | 6         | 6                    | 1 2 5 20    | 100      | *                                | *                                | 4                           | *                  | *                                | 1,00 3 02                              | 1,00             |
| L 15          | Espaços<br>de Uso<br>Especial<br>(EUE) | Tunstico -              | 458,00            | 468,00              | 468.00                   | 3 556,80               | 4 024 80                        | :*:       | ×                    | 3 556 50    |          | 458,00                           | ×                                | 11                          |                    | 16                               | 1,00 7 60                              | 1,00             |
| L 17          | Espaços<br>de Uso<br>Especial<br>(EUE) | Turistico -             | 5 757,91          | 2 351.72            | 3 032,00                 | 6 108,00               | 9 140 00                        | *         |                      | 8 549 00    | 72       | 600,00                           |                                  | 5                           |                    | 20                               | 0,41 1,06                              | 0,41             |
| E.            | YOUN                                   | The strong              | 6 627,76          | 3 221,57            | 3 500,00                 | 10 880,00              | 14 380,00                       |           | •                    | 13 312 00   | æ        | 1 068 00                         |                                  |                             | *                  | 38                               | A SHIP                                 | 圖                |
| L37           | de Uso<br>de Uso<br>Especial<br>(EUE)  | Equipa<br>C/S           | 1 579,90          | 1 579,90            | 1 579,90                 | 1 737.90               | 14 669 23                       | -         | 530,00               |             | 1 207 90 | 1 579 90                         | 11 351,43                        | 10                          | 4                  | 350                              | 1,00 1 10                              | 1.00             |

Área total de construção acima e abaixo do solo afeta ao turismo (6108,0m2 + 2432,0m2).

O Plano designa como Plataforma do Ginjal - Sítio da Fábrica o local onde era a antiga Fábrica de Óleo de Figado de Bacalhau. Nesta antiga fábrica é proposta uma "unidade hoteleira" com capacidade para 90 quartos, referente ao lote 17 acima referido. No lote 15 também é proposta uma "unidade hoteleira" para 75 quartos, deixando-se em aberto a possibilidade de estes dois lotes funcionarem em "conjunto turístico", através de uma ligação subterrânea. O lote 11 tem também prevista, utilização turística, e prevê uma capacidade para 22 quartos. Este último lote, localiza-se na 1.ª linha de fachada e por isso é detentor de uma grande proximidade ao Rio Tejo. Considera-se que a localização destes lotes é estratégica face ao PPCG. Estes lotes possuem vistas privilegiadas sobre Lisboa e o Rio Tejo. Encontram-se em sítios chave para reforçar a ligação da cota alta à cota baixa, ligação esta que será assegurada através do edificio do Centro Cívico, que também assegurará o remanescente dos lugares de estacionamento necessários face às necessidades dos lotes turisticos. A manutenção deste edificio da "Fábrica", assegura o seu valor de património industrial, que hoje pertence à paisagem e que é proposto manter e reutilizar.

O lote 17 (afeto a utilização turística) é um dos dez lotes que possui espaço exterior de uso privado, tem uma área envolvente proposta, de enquadramento, cuja salvaguarda é feita sobre a necessidade de ser alvo de projeto de arquitetura paisagista que deverá ter como premissa a valorização do edifício existente e garantir as valências necessárias à utilização, e tirar partido da vista privilegiada para o Rio Tejo e a cidade de Lisboa. Este projeto deverá ter em conta a sobreposição com a área em REN no seu limite a poente e integração com a arriba.

Neste lote 17, pelas suas características físicas e formais, nomeadamente a sua localização parcial em REN, e onde é proposta a reconversão do edifício existente e a edificação de um novo edifício para uma "unidade hoteleira", a acessibilidade para veículos pesados de combate a incêndios é impraticável. Atendendo a estas limitações, é proposto (condicionante) que sejam para este lote, analisados meios suplementares de combate a incêndio aquando o desenvolvimento do respetivo projeto, nomeadamente o PSCI (Projeto de Segurança Contra Incêndios), com vista a minimizar esta situação. As medidas praticadas para este lote irão também servir para o combate a incêndio do lote 16 (habitação).





# VII - APRECIAÇÃO

Analisada a proposta do plano, do ponto de vista do turismo, tecem-se as seguintes considerações:

- 1. Considera-se relevante o interesse turístico na concretização do PPCG, que propõe a reabilitação da frente ribeirinha e requalifica o percurso Jardim do Rio/ Cacilhas reconquistando a margem sul do Estuário do Tejo e elevando os seus padrões espaciais ao nível da margem Norte (Lisboa). A correção dos desequilibrios existentes e a atribuição de novos usos trava a degradação e a desqualificação deste espaço introduzindo dinâmicas de reequilibrio social e urbanístico que reforçam os mecanismos de coesão social.
- 2. A área do Plano atualmente é dominada pela presença de edificios devolutos e insalubres correspondendo a antigas fábricas desmanteladas, é detentora de uma proximidade e um conjunto de vistas singulares para a cidade de Lisboa e o Rio Tejo. Com características próprias ligadas às industrias e atividades económicas do passado é um local potenciador para a criação de uma malha urbana, condicionada às referencias ao passado, mas complementada com as características, necessidades e soluções do presente, sendo geradora de um local com novas vivências e novos centros de atratividade.
- 3. A presente proposta prevê a requalificação, recuperação e revitalização do espaço urbano, a estabilização sustentável da arriba, a realização de infraestruturas de saneamento básico, a melhoria das condições de acessibilidade pedonal e rodoviária, nomeadamente dos veículos pesados e de segurança contra incêndios, entre Cacilhas e o elevador da Boca do Vento (Jardim do Rio). Salienta-se a preocupação ambiental do plano que contemplou preocupações referentes aos recursos geológicos e geotécnicos aos recursos hídricos.
- 4. O Plano promove o remate da malha urbana através da criação de zonas habitacionais de 1.ª e 2.ª linha, de espaços públicos, de espaços verdes, de espaços de equipamentos coletivos ligados às artes e à cultura, de espaços turísticos, de espaços de comércio/ serviços, contribuindo assim para uma economia e sustentabilidade local, uma oferta variada tanto ao nível do residente como do veraneante. Serve como componente fundamental para valorizar e qualificar o destino turístico, potenciando, concretamente o desenvolvimento dos produtos turísticos estratégicos city break e touring, em complementaridade com a cidade de Lisboa.

Neste entendimento, a proposta do plano permite reforçar e qualificar a oferta turística do concelho considerando-se estar em consonância com a Estratégia Turismo 2027, atualmente em discussão pública, onde a qualidade urbana, ambiental e paisagistica deve ser uma componente fundamental do produto turístico para valorizar/ qualificar o destino Portugal, através da preservação da autenticidade arquitetónica, da criação de condições para a deslocação a pé (zonas pedonais) ou em bicicleta (ciclovias), da criação de zonas verdes e de esplanadas, e da qualidade do mobiliário urbano. De realçar, a importância da existência de condições de acessibilidade nos espaços públicos, vias e edifícios que recebem público, incluindo estabelecimentos hoteleiros, dotando-se estes locais, sempre que possível, com estacionamento adequado.

5. Como já foi referido, no Plano são previstos três lotes de utilização turistica (lote 11, 15 e 17), com uma área total de construção de 14.380,0m². Estes 3 lotes correspondem a uma proposta de 187 quartos (depreende-se Unidades de Alojamento - UA), sendo a





proposta omissa quanto à tipologia de empreendimento turístico pretendida (que se entende serem estabelecimentos hoteleiros) e à capacidade (n.º máximo de camas).

Para a área total de construção proposta, acima e abaixo do solo, para cada lote e, fazendo o rácio dos valores mínimos de referência destes serviços relativo à área bruta de construção por quarto duplo de hotel, alerta-se que estes aspetos deverão ser tidos em consideração aquando a indicação do numero de unidades de alojamento pretendidas e número máximo de camas, uma vez que estes podem inviabilizar a categoria dos estabelecimentos hoteleiros pretendida.

Atendendo ao exposto, na presente proposta de Plano sugere-se que sejam incluídos os seguintes aspetos:

a) Identificar para cada lote a tipologia de empreendimento turístico pretendida (Estabelecimento Hoteleiro), o número máximo de unidades de alojamento (quartos, suites, apartamentos) e a capacidade (n.º máximo de camas fixas).

Esta identificação e terminologias, ou seja, todas as referencias a unidades hoteleiras, unidades turísticas, entre outras, deverão ser retificadas pelas terminologias legais face à legislação turística, para estabelecimentos hoteleiros ou outra tipologia que se pretenda, e deverão constar tanto no relatório apresentado (págs. 82, 98, 119, 133, 134) como no regulamento proposto. Deverá também ser indicado o número máximo de camas (capacidade) no quadro de valores globais apresentado no capitulo V do relatório.

- b) No relatório apresentado a terminologia "quartos" deverá ser substituída por unidades de alojamento, que como já foi referido, nos estabelecimentos hoteleiros podem ser do tipo quarto, suite e apartamento.
- c) No quadro síntese da proposta deverá ser inserida uma coluna que indique a tipologia de empreendimento turístico pretendida, o número máximo de unidades de alojamento e o número máximo de camas.
- 6. Relativamente ao estacionamento proposto prevê-se, para além do estacionamento afeto a cada lote, na alínea c) do n.º 3 e na alínea c) do n.º 4 do artigo 39.º da proposta de Regulamento do PPCG que o estacionamento obrigatório afeto à atividade turística nos termos da legislação especifica aplicável seja contemplado no lote 37.

Alerta-se que caso a categoria turística pretendida para os estabelecimentos hoteleiros seja de 4 e 5 estrelas, deverá ser salvaguarda garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das UA do empreendimento situado no lote ou na sua proximidade, de acordo com a lotação mínima exigida no RJET.

7. Na proposta apresentada é contemplada a possibilidade do lote 15 e 17 poderem funcionar como um Conjunto Turístico, estando na alínea e) do n.º 5 do Regulamento do PPCG prevista a possibilidade de no espaço exterior ao lote 17 ser admitida a construção de piscina e respetivos apoios até uma superfície máxima de 180,0m².

Alerta-se que não se afigura que os referidos lotes reúnam condições para cumprir os requisitos constantes nos artigos 15.º e 16.º do RJET para serem um conjunto turístico





(resort). Contudo poderão eventualmente funcionar <u>em conjunto</u> na utilização de equipamentos de uso comum.

Assim sugere-se que na presente proposta de Plano que sejam alterados os seguintes aspetos:

a) Na proposta de regulamento do plano nas alineas d) do n.º 4 e atínea d) do n.º 5 do artigo 39.º a designação "em conjunto turístico" e "um conjunto turístico" deverão ser alteradas, por exemplo por "poder funcionar em conjunto".

#### VII - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e no âmbito das competências do Turismo de Portugal, I.P., propõe-se a emissão de parecer favorável ao Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, condicionado:

- Ao exposto nas alineas a), b) e c) do n.º 5 da parte VII Apreciação, do presente parecer;
- 2. Ao exposto na alínea a) do n.º 7 da parte VII Apreciação, do presente parecer;
- 3. À retificação da redação do n.º 3 do artigo 67.º da proposta de regulamento do Plano que deverá adotar a designação de Turismo em vez de Hotelaria;

Alerta-se ainda para algumas incongruências existentes no quadro síntese da proposta relativas às áreas totais de construção acima e abaixo do solo.

À Consideração Superior.

Rita Páscoa, Arq.<sup>a</sup> 28/10/2016

#### NOTA:

Anexa-se ao presente parecer:

- Listagem dos Empreendimentos Turísticos constantes no RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos);
- indice dos documentos constantes no CD apresentado (formato digital);



**Empreendimentos Turísticos Existentes** 

ď

Fonte: RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos)

Concelho: Almada

| Concelho: Almada                            |                          |           |           |                                  |           |   |        |                 |                                   |  |                      |          |          | Data.       | aut/16       |
|---|--------------------------|-----------|-----------|----------------------------------|-----------|---|--------|-----------------|-----------------------------------|--|----------------------|----------|----------|-------------|--------------|
| Уоде  | Ė                        | Tipologia |           |                                  | Categoria | 2 | ä      | N.º<br>Inida de | N.º N.º Uni.<br>Unita de de Alois | IIVA                                   | Localização          |          |          | Utilidade   | Imóvei       |
|   | Estabe, Hoteleiro H HA P | Heiro     | H         | 1                                |           |   | e<br>e | Aloja:          | M.R.                              | Morada                                 | Localidade           | Concelho | Distrito | Turistica - | de Interesse |
| Almada Business Hotel                       | Hotel                    |           | -         | Name and Associated Section 1997 | į         |   | 212    | 106             | -                                 | Rua Abel Salazar Nº 9 - 9 A            | Almada               | Almada   | Setubal  | Sin         | ı            |
| Hotel Aldeia dos Capuchos Hotel-apartamento | ; Hotel-apartame         | ento      | -         | -                                | \$t. 9 %  | į | 478    | 229             | 2                                 | Largo Aldeia dos Capuchos              | Caparica             | Almada   | Setúbal  | Não         | Nacional     |
| Hotel Costa da Caparica                     | Hotel                    |           | -         |                                  | I         |   | 704    | 352             | 7                                 | Av. General Humberto<br>Delgado, nº 47 | Costa de<br>Caparica | Almada   | Setúbat  | Não         | 1            |
| Hotel Maia                                  | Hotel                    |           | _         |                                  | :         |   | 56     | 28              | 0                                 | Av.Dr°.Aresta Branco, n°.22 -<br>22-A  | Costa de             | Almada   | Setúbal  | Não         | 1            |
| Hotel Praia do Soi                          | Hotel                    |           | -         |                                  | :         | i | 108    | 54              | 0                                 | Rua dos Pescadores, 12                 | Costa de<br>Caparica | Almada   | Setúbal  | Não         | ı            |
| Real Caparica Hotel **                      | Hotel                    |           | - Ann     |                                  | :         |   | 35     | 20              | 0                                 | Rua Mestre Manuel, 18                  | Costa de<br>Caparica | Almada   | Setübal  | Não         | Ī            |
|   |                          | Total     | Total 5 1 | 0                                |           |   | 1593   | 789             | 10                                |  |                      | -        |          |             |              |
|   |                          |           |           |                                  |           |   |        |                 |                                   |  |                      |          |          |             |              |

# Empreendimentos Turísticos Existentes

(

Fonte: RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turisticos)

Concelho: Almada

|                              | Tipologia                            | 3  | begoria Ca | ipacida |  | Localização |          |          | Utilidade | Ċ   |
|------------------------------|--------------------------------------|----|------------|---------|--|-------------|----------|----------|-----------|-----|
|                              | Parques de Campismo e Caravanismo N. | °. | ,          | 9       | Morada   | Localidade  | Concelho | Distrito | Turística | ž 8 |
| ORBITUR COSTA DE<br>CAPARICA | Parque de Campismo e/ou Caravanismo  | -  | ŧ          | 1112    | Av* Afonso de Afouquerque -<br>Quinta de Santo António | Caparica    | Almada   | Setubal  | Não       |     |

Data: out/16

Total 1 1112

Fonte: RNET (Regista Nacional dos Empreendimentos Turisticos).

Data: out/16

Concelho: Almada

| Nome                                   | Tipologia                            |              | °.      | N.      | °N.     | °.N      |  | Localização                                   |          |          |
|--|--------------------------------------|--------------|---------|---------|---------|----------|--|---|----------|----------|
|  | Alojamento Local                     | A M EH       | H Camas | Otentes | Quartos | Beliches | Morada   | Localidade                                    | Concelho | Distrito |
| 14 STARS                               | Apartamento                          | -            | S       | မှ      | т       |          | RUA DOS CIPRESTES<br>HERDADE DA AROEIRA        | Chameca de Caparica e                         | Almada   | Setúbal  |
| 14STARS                                | Apartamento                          | -            | 2       | 4       | **      |          | RUA DOS CIPRESTES<br>AROEIRA                   | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setúbal  |
| ADRIANO MARTINS<br>MENDES BATISTA      | Moradia                              | -            | ĸ       | 6       | ო       |          | Rua DAS URZES HERDADE<br>DA AROEIRA            | Charneca de Caparica e<br>Sobreda             | Almada   | Setúbal  |
| AHO, GUEST HOUSE                       | Estabelecimento de hospedagem        |              | ហ       | 9       | m       |          | PONTE LIMA, 12 QUINTINHAS                      | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setúbaí  |
| AIDA RODRIGUES                         | Moradia                              | P            | Θ       | 10      | 4       |          | Rua DAS URZES AROEIRA                          | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setúbal  |
| AIR B & B - MANDALA                    | Estabelecimento de<br>hospedagem     |              | 2       | ю       | 2       |          | PADRE CRUZ A VALE DE<br>CAVALA CHARNECA DE     | Chameca de Capanca e<br>Sobreda               | Almada   | Setúbal  |
| AL - VARANDAS DO<br>ATLANTICO          | Apartamento                          | <b>4</b> 11. | 4       | 80      | 2       |          | MIGUEL TORGA, 210 ° A<br>COVA DA PIEDADE       | Almada, Cova da Piedade,<br>Pragal e Cacilhas | Almada   | Setúbaí  |
| AL - VARANDAS DO<br>ATLANTICO          | Apartamento                          |              | 4       | 80      | 2       |          | MIGUEL TORGA, 2 10° B<br>COSTA DA CAPARICA     | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |
| AL - VARANDAS DO<br>ATLANTICO          | Apartamento                          | F            | 4       | 80      | 2       |          | MIGUEL TORGA, 2 10° C<br>COSTA DA CAPARICA     | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| ATLANTICO                              | Apartamento                          |              | 4       | ю       | 7       |          | MIGUEL TORGA, 2 10° D<br>COSTA DA CAPARICA     | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |
| ALBERTO DELMAR DA<br>ENCARNAÇÃO MACEDO | Moradia                              | -            | ω       | ю       | 4       |          | Rua DAS BEGÓNIAS<br>AROEIRA                    | Charmeca de Capanca e<br>Sobreda              | Almada   | Selúbal  |
| ALMADITA HOSTEL                        | Estabelecimento de hospedaqem-Hostel |              | 4       | 14      | ю       | ဖ        | Rua CANDIDO DOS REIS<br>CACILHAS               | Almada, Cova da Piedade,<br>Pradal e Cacilhas | Almada   | Setubal  |
| ALOJAMENTO AVENIDA                     | Apartamento                          | - 0          | 2       | ю       | 7       |          | D. AFONSO HENRIQUES<br>ALMADA                  | Almada, Cova da Piedade,<br>Pragal e Cacilhas | Almada   | Setubal  |
| ALOJAMENTO<br>MOBILIADO PARA           | Apartamento                          | <b>r</b> n   | -       | 2       | ore.    |          | MANUEL SILVESTRE DA<br>COSTA COSTA DA CAPARICA | Costa da Caparica                             | Afmada   | Setübal  |
| APARTAMENTO<br>AROEIRA GOLF            | Apartamento                          | ***          | 4       | 4       | 2       |          | DOS PINHEIROS HERDADE<br>DA AROEIRA            | Charneca de Caparica e<br>Sobreda             | Afmada   | Setubal  |
| APAKIAMENTO BELA<br>VISTA              | Apartamento                          |              | 2       | 4       | -       |          | Avenida GENERAL<br>HUMBERTO DELGADO            | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| Apartamento Caparica                   | Apartamento                          | -            | -       | N       | -       |          | da Pecuária Vale de Cavala                     | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setúbal  |
| APAKIAMENIO COM<br>VISTA               | Apartamento                          |              | 2       | 4       | -       |          | DOS PINHEIROS AROEIRA                          | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setúbal  |
| APARTAMENTO DA<br>PRAIA                | Apartamento                          | <b>p</b>     | 2       | 4       | -       |          | GENERAL HUMBERTO DELGADO COSTA DA              | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |
| APARTAMENTO MAR E<br>SOL               | Apartamento                          | -            | က       | 4       | 2       |          | BERNARDO SANTARENO<br>SANTO ANTÓNIO            | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |
| Apartamento Meia-prôa                  | Apartamento                          | ų~           | -       | m       | *       |          | Rua Engenheiro Henrique<br>Mêndia              | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |

Alojamento Local

Fonte RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Tunsticos)

Concelho: Almada

FLOWERS CAPARICA Nome Aroeira Golf Design House AROEIRA CLUBE GOLF APARTAMENTO APARTAMENTO SEA CACILHAS GUEST APARTMENTS CACILHAS GUEST APARTMENTS CACILHAS GUEST APARMENTS CACILHAS GUEST C Caparica BERN - AL BEACH HOUSE AVENIDA BEACH & NATURE AROEIRA VILLA - GOLFE. Aroeira Retreat Aroeira Pool House Aroeira Mimosas 1 AROEIRA GOLF VIEW AROEIRA GOLF RESORT Apartamento TURISTICO APARTMENTS CACILHAS GUEST APARTMENTS BELA VISTA COTTAGE Moradia Apartamento Moradia Moradia Apartamento Estabelecimento de Moradia Moradia hospedagem Apartamento Moradia Apartamento Alojamento:Local i pologia D 3 9 Camas Z, 6 Ø O N 4 w N w N Ci 00 4 Utentes Z ۵ 12 ÇO 10 ö 4 N دے N w on Quartos Z 4 4 4 U U N Beliches N.º 2 DT CACILHAS 2º CENTRO CACILHAS Rua CANDIDO DOS REIS, 104 Rua CANDIDO DOS REIS, 83 ANTONIO DA CAPARICA Avenida D. Sebastião Costa de HUMBERTO DELGADO DELGADO COSTA DA GENERAL HUMBERTO DO TOJO HERDADE DA Pinheiro 1 Aroeira Travessa Rafael Bordalo Rua das Mimosas Aroeira DOS CIPRESTES AROEIRA Rua Mimosas, 20 Arceira DAS ALELUIAS HERDADE DA Rua Elias Garcia CACILHAS ARMADAS COSTA DA MOVIMENTOS DAS FORÇAS Rua CÁNDIDO DOS REIS, 108 Rua CÁNDIDO DOS REIS. Rua CANDIDO DOS REIS, 108 Rua ELVIRA VELEZ STO CAPARICA 25 DE ABRIL COSTA DA CAPUCHOS Estrada Nacional 10,1 Avenida GENERAL AROEIRA Rua das Urzes Aroeira DOS PINHEIROS HERDADE 1º DT CACILHAS Capanica 1º ESQº CACILHAS 1º CENTRO CACILHAS Morada 83 Almada, Cova da Piedade Charneca de Caparica e Charneca de Capanca e Charneca de Caparica e Charneca de Caparica e Charneca de Caparica e Charneca de Caparica e Chameca de Caparica e Charneca de Caparica e Costa da Capanca Caparica e Trafaria Costa da Capanca Pragal e Cacilhas Costa da Caparica Costa da Caparica Costa da Caparica Pragal e Cacilhas Costa da Caparica Pragal e Cacilhas Pragal e Cacilhas Pragal e Cacilhas Pragal e Cacilhas Localização Localidade Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Concelho Almada Aimada Almada Aimada Almada Setubal Setubal Selubal Setubal Setubal Setubal Selubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setúbal Setubal Setubal Setuba Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal

Fonte: RNET (Regista Nacional dos Empreendimentos Turisticos)

Concelho: Almada

Data out/16

| n pologia                             | <b></b> | ž     | °.     | ů.          | ° N      |  | Localização                                   |          |
|---------------------------------------|---------|-------|--------|-------------|----------|--|---|----------|
| Alojamento Local                      | A M EH  | Camas | Commes | Chartos     | Beliches | Morada   | Locafidade                                    | Conceiho |
| Apartamento                           | ***     | •     | 2      | T-          |          | Rua CÁNDIDO DOS REIS, 108<br>3º ESO CACILHAS         | Almada, Cova da Piedade,<br>Pracal e Cacilhas | Almada   |
| Apartamento                           | ***     | -     | 2      | -           |          | Rua CANDIDO DOS REIS, 108<br>3 DT CACILHAS           | Almada, Cova da Piedade,<br>Pracal e Cacilhas | Almada   |
| Apartamento                           | -       | 2     | 2      | <b>y-</b> - |          | Rua CANDIDO DOS REIS, 108<br>3º CENTRO CACILHAS      | Almada, Cova da Piedade,<br>Pragal e Cacilhas | Afmada   |
| Apartamento                           |         | 2     | 60     | 2           |          | Rua CANDIDO DOS REIS, 108<br>2º ESO. CACILHAS        | Almada, Cova da Piedade,<br>Pragal e Cacilhas | Almada   |
| Apartamento                           | -       | m     | ω      | 2           |          | CANDIDO DOS REIS                                     | Almada, Cova da Piedade,<br>Pradal e Cacilhas | Almada   |
| Estabelecimento de hospedagem         | -       | 28    | 48     | 18          |          | Rua dos Pescadores Costa da<br>Caparica              | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apartamento                           | -       | 2     | 4      |             |          | 1º Rua RUA ANTONIO<br>CORREIA                        | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apariamento                           | -       | 2     | 4      | <b>,-</b>   |          | Rua Vitorino José da Silva                           | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apartamento                           | w       | 2     | 4      | 1           |          | DR. ARESTA BRANCO COSTA<br>DA CAPARICA               | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apartamento                           | -       | 7     | ဖ      | -           |          | Avenida DO MAR SANTO<br>ANTÓNIO DA CAPARICA          | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apartamento                           | ÷       | 2     | ч      | -           |          | Praça Padre Manuel Bernardes<br>Costa da Caparica    | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apartamento                           | -       | מא    | 4      |             |          | GENERAL HUMBERTO<br>DELGADO COSTA DA                 | Costa da Caparica                             | Almada   |
| CAPARICA SUN CENTRE hospedagem-Hostel | -       | 95    | 88     | 22          | 34       | BERNARDO SANTARENO, 3<br>COSTA DA CAPARICA           | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Aparlamento                           | -       | 9     | 7      | ო           |          | HELENA FELIX CHARNECA<br>DA CAPARICA                 | Charneca de Caparica e<br>Sobreda             | Almada   |
| Estabelecimento de<br>hospedagem      | +       | Ξ     | 4      | 2           |          | Rua Capitão Ribeiro da Cruz,<br>17 Costa da Caparica | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apartamento                           |         | ო     | 4      | -           |          | Rua ANTÓNIO CORREIA<br>COSTA DA CAPARICA             | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Apartamento                           | -       | 2     | 4      | •           |          | Rua João Inácio                                      | Costa da Caparica                             | Almada   |
| Estabelecimento de hospedagem         | *       | 2     | 4      | 2           | į        | ALFREDO CALDEIRA<br>QUINTINHAS                       | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   |
| Moradia                               | -       | 9     | 7      | n           |          | Rua Monserrate Botequim                              | Chameca de Caparica e<br>Sohreda              | Almada   |
| Apartamento                           | -       | က     | 4      | 2           | 1        | MENDO GOMES SEABRA<br>ALMADA                         | Almada, Cova da Piedade,<br>Pragal e Cacilhas | Aimada   |
| Apartamento                           | •       | m     | 60     | 2           |          | Avenida GENERAL                                      | Costa da Canarica                             | Almada   |

Alojamento Local

Fonte: RNET (Registo National dos Empreendimentos Turísticos)

Concelho: Almada

Nome CASA DA AROEIRA CASA DO GOLF CASA NORDICA CASA DO MAR CASA DO INGLES CASA DA MARIAZINHA CASA DA COSTA FERNANDO DE Costa Caparica Apartment - Apartamento Beach, Surf and Lisbon CELESTE LOPES CASA SURF Casa Paz Casa Magnolia Casa do Val FLAT AT SEASIDE AZEVEDO MARQUES AROEIRA BEACH VILLA EXCITING LISBON ESTRELICIA BEACH VILLA DOLPHIN AROEIRA DE CAPARICA SUN AND GONÇALVES Casas da Costa CASA WALKER Apartamento Moradia Moradia Estabelecimento de Apartamento Apartamento Apartamento Moradia Moradia nospedagem Apartamento Moradia Apartamento Apartamento Moradia Moradia Moradia hospedagem Estabelecimento de Apartamento Apartamento Alojamento Local Z 里 Camas Z. (n ۵ 5 6 Ch tn (س) 7 S Utentes Z 9 ø ch ö Ch ö O 6 Ü th ő 6 (J) (h Quartos Y. 4 4 w (A) زن N N CI N Beliches Z, MESTRE ROMUALDO COSTA CAPARICA CAPARICA DA AROEIRA DOS GIRASSOIS HERDADE DE ALMADA COSTA DA DA CAPARICA AROEIRA CHARNECA DE CAPARICA MAGALHÃES DE LIMA VALE DOS JARROS AROEIRA Rua do Jasmim Aroeira Rua dos Jacintos Arceira Quinta DO ROBALO CAPARICA Rua DOS CIPRESTES ESQUERDO AROEIRA Rua DO TOJO HERDADE DA Rua DOS PINHEIROS, 8 R/C Rua DOS JACINTOS AROEIRA DA AROEIRA DOS PINHEIROS HERDADE CAPARICA D. SEBASTIÃO COSTA DA Rua João de Barros DA AROEIRA Praceta DO TOJO HERDADE Rua Pedro Alvares Cabral GUILHERME FILIPE Rua Juncal 1º DE MAIO COSTA DA COSTA DA CAPARICA ARNALDO DOS SANTOS Morada Charneca de Caparica e Charneca de Capanca e Charneca de Capanca e Charneca de Caparica e Charneca de Capanca e Charneca de Caparica e Charneca de Capanca e Chameca de Caparica e Charneca de Capanca e Chameca de Caparica e Charneca de Caparica e Chameca de Caparica e Capanca e Trafaria Costa da Caparica Costa da Caparica Costa da Caparica Costa da Caparica Costa da Capanca Costa da Caparica Costa da Capanca Costa da Capanca Localização Localidade Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Concelho Almada Setubal Setubal Selubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Distrito Setubal Selubal Setubal Setubal Setubal Setubal Selubal Setubal Setubal

Data out/16

Alojamento Local

ă.,

Data: out/16

Fonte: RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turisticos) Concelho: Almada

| Nome                                | Tipologia                            | m.  |     | ».    |       | ž       | -        |  | Localização                                   |          |          |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----|-----|-------|-------|---------|----------|--|---|----------|----------|
|                                     | Alojamento Local                     | <   | MEH | Camas | næmes | Quartos | Beliches | Morada                                       | Localidade                                    | Concelho | Distrito |
| FRANCISCO PINTO                     | Moradia                              | 1   | ,-  | S     | 10    | ស       |          | Rua DOS GLADÍOLOS<br>AROEIRA                 | Chameca de Caparica e                         | Almada   | Setúbal  |
| Geckosurfhouse                      | Moradia                              |     | -   | 6     | 10    | 4       |          | Rua FERNÃO MAGALHÃES,<br>16 SANTO ANTÓNIO    | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbaí  |
| GOTA DAGUA<br>SURFCAMP              | Moradia                              |     | -   | 22    | 23    | 52      | 7        | VASCO DA GAMA S. JOAO DA<br>CAPARICA         | Caparica e Trafaria                           | Almada   | Setubal  |
| GUI'S BEACH HOUSE<br>HOSTEL         | Estabelecimento de hospedagem-Hostel |     | ₩.  | 20    | 20    | е       | 10       | Rua I A RUA D. JOÁO V<br>AROEIRA             | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setübal  |
| HENRIQUE MARQUES<br>DIAS LEITÃO     | Apartamento                          | •   |     | е П   | ထ     | ,       |          | Rua DR. FRANCISCO INACIO                     | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúba   |
| Herdade da Aroeira                  | Moradia                              |     | -   | 4     | 60    | 4       |          | Rua Ranúncuíos                               | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setüba   |
| Herdade da Aroeira                  | Moradia                              |     | -   | ω.    | 10    | c)      |          | Herdade da Aroeira, lote<br>10,45,95 Aroeira | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setuba   |
| Herdade da Aroeira                  | Moradia                              |     |     | ന     | 9     | ro      |          | Herdade da Aroeira                           | Cham <b>eca de Cap</b> arica e<br>Sobreda     | Almada   | Setuba   |
| HOLE IN ONE GOLF &<br>BEACH VILLA   | Apartamento                          | -   |     | -     | 2     |         |          | DOS PINHEIROS HERDADE<br>DA AROEIRA          | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setuba   |
| Home Sweet Hame                     | Apartamento                          | ٠   |     | 4     | 7     | 2       |          | Praceta Ferreira de Mira                     | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Afmada   | Setubal  |
| Jacintus                            | Moradia                              |     | -   | ဖ     | 00    | 4       |          | Rua dos Jacintos Aroeira                     | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setuba   |
| JAIME MANUEL<br>FRANCISCO PINTO     | Apartamento                          | =   |     | m     | 4     | 2       |          | Praça PADRE MANUEL BERNARDES COSTA DA        | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúba   |
| JOĀO BARATA                         | Moradia                              |     |     | 9     | ∞     | 4       |          | Rotunda DOS RANUNCULOS<br>HERDADE DA AROEIRA | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setuba   |
| JOÃO NUNES                          | Moradia                              |     |     | ထ     | ca    | 4       |          | Rua DAS MAGNOLIAS<br>AROEIRA                 | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setúbal  |
| JOSE HENRIQUE DA<br>CUNHA AFONSO    | Moradia                              | . 1 | -   | 2     | 4     | 2       |          | Rua DAMIAO PERES<br>CASALINHO DA ROSA        | Caparica e Trafana                            | Almada   | Setúbal  |
| KUTA-BEACH HOUSE<br>LOUNGE AND SURF | Moradia                              |     |     | 14    | 16    | 4       |          | BUHAO PATO, 4 COSTA DA<br>CAPARICA           | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| Lareira do Pinheirinho              | Estabelecimento de<br>hospedagem     |     | ₩   | 28    | 48    | 21      |          | Rua Pedro Costa, 1233<br>Pinheirinho         | Charneca de Caparica e<br>Sobreda             | Almada   | Setuba   |
| LE LOFT                             | Aparlamento                          | -   | 1   | -     | 2     | -       |          | CACILHAS                                     | Almada, Cova da Piedade.<br>Pragal e Cacilhas | Almada   | Setúba   |
| Lisbon Beach Villa                  | Moradia                              | į   |     | 6     | T.    | ιΩ      |          | Rua Sitenas Aroeira                          | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setuba   |
| LISBON WAVES SURF<br>LODGE          | Estabelecimento de hospedagem        |     | -   | თ     | o,    | ы       |          | Rua MANUEL AGRO<br>FERREIRA, 25 COSTA DA     | Costa da Caparica                             | Almada   | Setübal  |
| LOST CAPARICA SURF<br>HOUSE         | Estabelecimento de hospedagem        |     | -   | 16    | 18    | ŧĐ.     |          | Rua DR BARROS DE<br>CASTRO 17 COSTA DA       | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |

Alojamento Local

Fonte RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turisticos)

Data.

out/16

Concelho: Almada

BEACH AND LISBON LOVELY APPARTMENT Nome Pateo das Buganvilias -PASSARO DO FOGO MARIA CLARA SA M&M Guest House SÃO JOÃO SANTO ANTONIO BEACH Quinta do Tagus Village **QUIET SUNNY** PINESEAAPARTMENT Pedro Semide Caparica Beach OHANA HOSTEL APARTMENT NICE BEACH APARTAMENTO MOURA PINTO Mana isabel santiago PEREIRA Mana Celina Afonso Dinis APARTMENT RUA DAS VERBENAS ? Residencial Copacabana MORADIA Romaos House ₽° Moradia Apartamento Apartamento Moradia Moradia Estabelecimento de Apartamento hospedagem Estabelecimento de Moradia Apartamento Apartamento nospedagem-Hostel Moradia Moradia Moradia Apartamento Apartamento Apartamento Apartamento hospedagem Estabelecimento de Apartamento Apartamento Alojamento Local **Elbologia** Þ 3 里 Camas No. 4 N 220 0 00 하 17 N N O N Utentes ' Z 29 22 26 L O Ь Ø ь ď a 苡 Quartos Z U UI Çn N N O N 10 6 w N N 2 N Beliches N.º 4 Avenida general humberto Rua CAPITÃO RIBEIRO DA FRENTE COSTA DA Rua ELVIRA VELEZ SÃO COLONIAL, 18 A COSTA DA Rua VITIMAS DA GUERRA MIGUEL TORGA COSTA DA DOS JACINTOS AROEIRA Rua das Mimosas Aroeira CRUZ COSTA DA CAPARICA Rua das Begónias Aroeira COSTA DA CAPARICA VITIMAS GUERRA COLONIAL DA CAPARICA JOAO DA CAPARICA HERDADE DA AROEIRA Rua DAS VERBENAS Rua Dom Luis de Noronha da Capanca Rua dos Pescadores, 34 Costa Costas de Cão do Montinhoso Montinhoso COSTA DA CAPARICA DOS PINHEIROS AROEIRA Rua Pinheiros BULHAO PATO TRAFARIA CAPARICA MOURA PINTO ALTO DO ANTONIO CORREIA COSTA JOÃO AZEVEDO, 21 2° FERNÃO DE MAGALHÃES 1º de Maio, 27 6º A Costa de Morada Almada, Cova da Piedade Charneca de Caparica e Charneca de Caparica e Charneca de Caparica Charneca de Caparica e Chameca de Capanca e Charneca de Caparica e Charneca de Capanca e Caparica e Trafaria Costa da Capanca Costa da Caparica Costa da Capanca Capanca e Trafana Costa da Capanca Costa da Capanca Costa da Caparica Costa da Caparica Costa da Capanca Costa da Caparica Costa da Caparica Costa da Caparica Pragal e Cacilhas Localização Localidade Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Concelha Almada Almada Almada Almada Almada Almada Aimada Almada Aimada Almada Setubal Setubal Setubal Distrito Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubai Setubal Setúbal Setubal

Alojamento Local

(

7

Data: out/16

Fonte: RNET (Registo Nacional dos Empreendementos Turísticos) Concelho: Almada

| Nome                                    | Tipología                     | -      | °.    | °       | °Ž      | °.           |  | Localização                                   |          | 1        |
|---|-------------------------------|--------|-------|---------|---------|--------------|--|---|----------|----------|
| -                                       | Alojamento Local              | A M EH | Camas | Utentes | Quartos | Befiches     | Morada   | Localidade                                    | Concelho | Distrito |
| SOL DE CAPARICA                         | Apartamento                   |        | т     | 4       | 2       |              | AUGUSTO RICARDO SÃO<br>JOÃO DA CAPARICA                | Costa da Caparica                             | Afmada   | Setúbal  |
| SOL DE CAPARICA 2                       | Apartamento                   |        | tr)   | 4       | 2       |              | MIGUEL TORGA SANTO<br>ANTONIO                          | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| SOL E PRAIA                             | Apartamento                   | -      | 2     | ঘ       |         |              | DE ALMADA SANTO<br>ANTONIO                             | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| SPOT IN                                 | Estabelecimento de hospedagem | -      | 2     | 2       | -       |              | Avenida GENERAL<br>HUMBERTO DELGADO                    | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| Stunning Villa at Aroeira<br>GolfResort | Moradia                       |        | 10    | 12      | vn      |              | Rua dos Girassóis Aroeira                              | Charneca de Caparica e<br>Sobreda             | Almada   | Setúbal  |
| Sun, Sea and Surf<br>Appartment         | Apartamento                   | -      | က     | ß       | 2       |              | Rua Eng° Henrique Mendia<br>Costa da Capanca           | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |
| Sunny Apartment                         | Apartamento                   |        | ы     | 9       | **      |              | do Juncal Caparica                                     | Costa da Caparica                             | Afmada   | Setúbal  |
| SUNRISE HOUSE                           | Apartamento                   | -      | 2     | 9       | ы       | and Green    | NOSSA SENHORA DOS<br>NAVEGANTES COSTA DA               | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| Surf Moments Lisboa                     | Moradia                       | -      | 10    | 10      | ις.     |              | Dr. Barros de Castri                                   | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| TAGUSRIVERLISBON                        | Apartamento                   | -      | ve:   | 2       | -       |              | Avenida 25 DE ABRIL<br>CACILHAS                        | Almada, Cova da Piedade,<br>Pragal e Cacilhas | Almada   | Setúbal  |
| Terraços Polana I                       | Apartamento                   | -      | m     | 4       | -       |              | EMÍDIO PINTO COSTA DA<br>CAPARICA                      | Costa da Capanca                              | Almada   | Setúbal  |
| Terraços Polana II                      | Apartamento                   | -      | 4     | ω       | 2       |              | EMÍDIO PINTO COSTA DA CAPARICA                         | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |
| The Lost Gil Paradise                   | Moradia                       | **     | 34    | 38      | Ŋ       |              | Rua das Quintínhas, 11<br>Quintinhas                   | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setubal  |
| THE SEA OFFICE                          | Estabelecimento de hospedagem | -      | ~     | 7       | 2       |              | Rus NORBERTO DE ARAUJO.<br>19 COSTA DA CAPARICA        | Costa da Caparica                             | Almada   | Setúbal  |
| Trafaria Beach Apartments               | s Apartamento                 | -      | 4     | 0       | 4       |              | Rua Jaime Artur da Costa<br>Pinto, 4 R/C e 1º Trafaria | Caparica e Trafaria                           | Almada   | Setuba(  |
| Tubarinho Beach House                   | Apartamento                   | ***    | 4     | 4       | 2       |              | Joaquím da Matosa                                      | Costa da Caparica                             | Almada   | Setubal  |
| VILA AROEIRA                            | Moradia                       | -      | 60    | αο      | 4       | and the same | GLADIOLOS HERDADE DA<br>AROEIRA                        | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setubal  |
| Vila Margarida                          | Moradia                       | -      | œ     | 10      | 4       |              | Rua das Margaridas Aroeira                             | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setubal  |
| VILA MARGARIDAS                         | Moradia                       | **     | 4     | 60      | 4       |              | DAS MARGARIDAS HERDADE<br>DA AROEIRA                   | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setúbal  |
| VILLA AROEIRA                           | Moradia                       | NC.    | Ø     | 12      | ស       |              | DOS MIOSOTIS AROEIRA                                   | Chameca de Capanca e                          | Almada   | Setubal  |
| Villa Aroeira by Lisbon<br>Leisure      | Moradia                       | -      | ю     | 6       | w       |              | Rua das Begonias, 20 Aroeira                           | Chameca de Caparica e<br>Sobreda              | Almada   | Setubal  |

Alojamento Local

Fonte: RNET (Registo Nacional dos Empreendimentos Turisticos)

Concelho: Almada

VILLA AROEIRA GOLF Nome VILLA MIOSOTIS Villa Madresilva Whatever Ocean Beach & Vivenda Bela Vista VIVENDA MARIA DO VIVENDA MARIA DO VILLA ULISSES Villa Morena VILLA MAGNOLIA RESORT YANYAN QIU Wavespot Surfnouse VIVENDAS MARIA ALVES Moradia Vivenda Francisco Vivenda António OLiveira CARMO" Apartamento Moradia Moradia Estabelecimento de Apartamento Moradia Moradia Moradia Moradia Moradia Moradia Moradia hospedagem Apartamento Moradia Alojamento Local Tipologia otal 85 Þ 57 Z 9 20 Camas Z 696 ζ'n N 3 Ġ CO 9 w Utentes Z, 1307 0 Ø a o (0) G 4 17  $\vec{\Sigma}$ 5 Quartos N. 493 S ω Ċ Ch (L) w (A) Beliches No 71 COSTA DE CAPARICA Rua MANUELA DA COSTA Rua MANUEL DA COSTA Rua DAS URZES AROEIRA Rua Margandas Lole 385 n.º 27 DOS MIOSÓTIS HERDADE DA LUISA BARBOSA A QUINTA". Rua Margaridas Aroeira DAS URZES, 32 213 Costa da Capanca da Caparica Rua Joaquim Matosa, 25 Apart Rua Mestre Manuel, 7 A Costa GAGO COUTINHO TRAFARIA Rua dos Jacintos Arbeira das Calèndulas Herdade da Arceira Avenida Pinhal da Aroeira COSTA DE CAPARICA AROEIRA JOAQUIM MATOSA COSTA 27 Setubat Morada Charneca de Capanica e Charneca de Capanca e Chameca de Caparica e Charneca de Caparica e Charneca de Caparica e Sobreda Charneca de Caparica e Charneca de Capanca e Charneca de Caparica e Charneca de Caparica e Caparica e Trafaria Costa da Caparica Costa da Capanca Costa da Caparica Costa da Capanca Costa da Caparica Localização Localidade Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Sobreda Concelho Almada Almada Almada Almada Almada Almada Almada Aimada Almada Almada Almada Almada Almada Almada Almada Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Distrito Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal Setubal

## INDÍCE CD

#### 01 DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

#### 02 ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO

- P-EF.01 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
- P-EF.02 PLANTA DE CONDICIONANTES
- REGULAMENTO

## 03 ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO

- 01\_RELATORIO
  - 1. ANEXOS
  - 2. RELATORIO
- 02\_RELATORIO AMBIENTAL
  - 1. RA\_PPCG
  - 2. RNT\_PPCG
- 03\_PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO
- 04\_TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA
  - 1. Cadernetas (30 ficheiros)
  - 2. P-TF.01 PLANTA DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIARIA
- 05 COMPROMISSOS URBANISTICOS
  - P-CU.01 PLANTA DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS
  - 2. RELA\_COMPROMISSOS\_URB
- 06 RECOLHA DE DADOS ACUSTICOS
  - 1. P-AC.01
  - 2. P-AC.02
  - 3. P-AC.03
  - 4. P-AC.04
  - 5. P-AC.05
  - 6. P-AC.06
  - 7. P-AC.07
  - 8. P-AC.08
  - 9. RT03-T06-V03
- 07 DESENHADAS
  - P-EA.01 PLANTA DE SITUAÇÃO EXISTENTE
  - 2. P-EA.02 ALÇADOS SITUAÇÃO EXISTENTE
  - 3. P-EA.03 PERFIS 1 A 4 SITUAÇÃO EXISTENTE
  - 4. P-EA.03 PERFIS 1 A 4 SITUAÇÃO EXISTENTE
  - 5. P-EA.04 PERFIS 5 A 7 SITUAÇÃO EXISTENTE
  - 6. P-EA.05 PERFIS 8 A 10 SITUAÇÃO EXISTENTE
  - P-EA.05 PERFIS 8 A 10 SITUAÇÃO EXISTENTE\_2
     P-EA.06 PERFIS 11 A 14 SITUAÇÃO EXISTENTE
  - 9. P-EA.07 PLANTA SÍNTESE OU DE APRESENTAÇÃO
  - 10. P-EA.08 ALÇADOS -- PROPOSTO
  - 11. P-EA.09 PERFIS 1 A 4 PROPOSTO

- 12. P-EA.09 PERFIS 1 A 4 PROPOSTO\_2
- 13. P-EA.10 PERFIS 5 A 7 PROPOSTO
- 14. P-EA.11 PERFIS 8 A 10 PROPOSTO
- 15. P-EA.11 PERFIS 8 A 10 PROPOSTO\_2
- 16. P-EA.12 PERFIS 11 A 14 PROPOSTO
- 17. P-EA.13 PLANTA DE DEMOLIÇÕES
- 18. P-EA.14 PLANTA DE ACESSIBILIDADES
- 19. P-EA.15 PLANTA CADASTRAL
- 20. P-EG.01 PLANTA LOCALIZAÇÃO
- 21. P-EG.02 PLANTA DE ENQUADRAMENTO
- 22. P-EG.03 EXTRATO DE PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM
- 23. P-EG.04 EXTRATO DE PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM
- 24. P-INF.02 PLANTA DA REDE DE INFRA-ESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO
- 25. P-INF.03 PLANTA DA REDE DE INFRA-ESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS
- 26, P-INF.04 PLANTA DA REDE DE INFRA-ESTRUTURAS DE MÉDIA TENSÃO
- 27. P-INF.05 PLANTA DA REDE DE GÁS
- 28. P-INF.06 PLANTA DA REDE DE INFRA-ESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES
- 29, P-PAI-01
- 30. P-PAI-02
- 31. P-PAI-03
- 32. P-PAI-04
- 08\_REGULAMENTO DO PDMA
- 09 INE

#### 04 OUTROS ELEMENTOS

- ESTUDO GEOTÉCNICO
  - 1, A03111.03211.1.3.1\_MD.0.T1
  - 2. A03111.03211.1.3.1\_MD.Al.A.T1
  - 3. A03111.03211.1.3.1\_MD.AII.0.T2
  - 4. A03111.03211.1.3.1\_MD.AIII.0.T1
- PROT Plantas\_extrato\_Vol1-PROPOSTA
- RCM68\_2002\_PROT
- RUMA\_PDF

00 Check-list-PP\_mod\_CL2\_PP

Índice Geral



051 \$-067/2016/5971 (25-14-5015

Exmo. Senhor Presidente da CCDR Lisboa e Vale do Tejo A/C Chefe de Divisão de Gestão do Território Dr.ª Paula Pinto Rua Alexandre Herculano, n.º37 1250-009 Lisboa

Nossa ref\*/Our ref.: D5GCIG/DCart Sua ref\*/Your ref.: 511179-201610-DSOT/DGT 16.05.07,01.000017,2010 11-10-2016

Of. N°: 276/2016 03-11-2016

Assunto: Parecer DGT - Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

Designação do representante da DGT na reunião da Conferência Procedimental

Relativamente ao assunto em epígrafe, e após apreciação efetuada sobre documentação disponibilizada, em suporte digital, pela Câmara Municipal de Almada, enviamos, em anexo, cópia da Informação n.º 197/DSGCIG-DCart/2016, de 3 de novembro, com os despachos exarados na mesma.

Mais se informa que o representante da Direção-Geral do Território na reunião de Conferência Procedimental a realizar na CCDR-LVT, Lisboa, em 15-11-2016 é o Eng.º Artur Seara ( assara@daterritoria pt ).

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor-Geral

Rui Amaro Alves

Anexo: Informação n.º 197/DSGCIG-DCart/2016 com o parecer da DGT.



# INFORMAÇÃO

197/DSGCIG-DCart/2016

Data: 03-11-2016

Proc° n°.

Sector responsável: DSGCIG-DCart

Assunto: Parecer da DGT – Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

**PARECERES** 

**DESPACHO** 

Por delegação, conforme Despacho n.º 1960/2016, de 13 de janeiro, publicado na 2.º Série do Diário da República, de 8 de fevereiro de 2016.

À consideração requier. 3-11-2016 Maisolle

Na sequência da apreciação efetuada pelas Divisões de Geodesia (DGeod) e de Cartografia (DCart), sobre documentação em formato digital, disponibilizada pela Câmara Municipal de Almada, relativa ao plano em epígrafe, vimos informar o seguinte:

#### 1- Rede Geodésica

1.1 Todos os vértices geodésicos pertencentes a Rede Geodésica Nacional (RGN) e todas as marcas de nivelamento pertencentes a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP), são da responsabilidade da Direção-Geral do Território (DGT).



- 1.2 A RGN e a RNGAP constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em território nacional e encontram-se protegidos pelo estipulado no Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de abril.
- 1.3 Relativamente à Rede Geodésica Nacional, deverá ser respeitada a zona de proteção dos marcos, que é constituída por uma área circunjacente ao sinal, nunca inferior a 15 metros de raio, assegurado que as infraestruturas a implantar não obstruem as visibilidades das direções constantes das respetivas minutas de triangulação.
- 1.4 Caso se verifique que no desenvolvimento de algum projeto seja indispensável a violação da referida zona de respeito de algum vértice geodésico, deverá ser solicitado à DGT um parecer sobre a análise da viabilidade da sua remoção.

MÁRIO CAETANO : CAETANO : CONTRAL :

- desenvolvidas pela Direção-Geral do Território.

#### 2- Cartografia

A data de deliberação de início do procedimento é de 2009-09-02 pelo que a cartografia a utilizar como cartografia de base para a elaboração da proposta de plano e a que deste resultar estão abrangidas pelo determinado no Decreto Regulamentar nº 10/2009, de 29 de maio.

- 2.1 São apresentadas plantas sem quadrícula cartográfica implantada e/ou sem indicação das respetivas coordenadas associadas, violando po estabelecida na alínea b) do πº 5 do artigo 6º do Decreto acima mencionado;
- 2.2 São utilizadas imagens do Google Earth, que constituem cartografia não oficial e não homologada violando o estabelecido no artigo 3º do mesmo diploma;
- 2.3 O levantamento topográfico indicado na página 87 do ficheiro "RELATORIO.pdf" constitul informação cartográfica que não foi homologada;
- 2.4 São indicadas ortofotomapas de 2007, que mesmo manipulados (como se refere) não correspondem a ortofotos oficiais ou homologados violando o mesmo artigo;



- 2.5 São utilizados extratos da cartografia militar 1:25 000 do Centro de Informação Geoespacial do Exército (CiGeoE) pelo que deverá ser apresentada declaração passada por esta instituição em como licenciou a sua cartografia para a finalidade em causa, o formato dos dados (vetor e/ou raster) em que foram disponibilizados e o sistema de georreferencia;
- 2.6 A planta de condicionantes apresenta simbologia para representação da informação temática que não permite a leitura clara do conteúdo da carta base e da própria informação temática;
- 2.7 É apresentada uma planta com informação cadastral sem que se indique a sua proveniência bem como a entidade que a produziu, podendo estar em causa o estipulado no Decreto-Lei nº 172/95, de 18 de Julho, sendo que a entidade "STC arquitectura" não está licenciada para execução de trabalhos de produção de informação cadastral;
- 2.8 As entidades que integram a Equipa Técnica apresentada na página 6 do ficheiro "RELATORIO.pdf" não estão registadas na DGT para exercício de atividades de produção de cartografia, conforme artigo 8º do Decreto-Lei nº 202/2007, de 25 de maio, e artigo 8º do Decreto-Lei nº 141/2014, de 19 de setembro, pelo que as plantas por elas produzidas não podem ser utilizadas para fins públicos.

#### 3- Limites Administrativos

No âmbito da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), informa-se que da análise das peças desenhadas, se verifica que a área em questão se insere na sua totalidade na "União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas".

Como tal, as peças não necessitam de conter a representação dos limites administrativos de freguesia nem a respetiva versão da CAOP.

#### 4 - Conclusão

O parecer da DGT é <u>desfavorável</u> enquanto não forem solucionadas as questões acima descritas, de 2.1 a 2.8 referentes a 2- Cartografia.

À consideração superior,

João Manuel Cordeiro Fernandes - Técnico Syperior da D8GCIG-DCart -

A200000

Informação n°. 197/DSGCIG-DCart/2016 03-11-2016



V. REF. S11179-201610-DSOT/DGT V. DATA 11-10-2016 N. REF. OF/30968/CDOS15/2016 N. DATA 2016-11-14

CCDR LVT Rua Alexandre Herculano, 37 I 250 – 009 Lisboa

**ASSUNTO** 

Planos de ordenamento do território – PP Cais do Ginjal POT19/CDOS15/2011

Planos de ordenamento do território PP do Cais do Ginjal Almada Setúbal CCDR LVT Conferência Procedimental: 15 de novembro de 2016

Exmos. Senhores,

Vimos por este meio corresponder ao solicitado no vosso oficio supra mencionando, enviando em anexo o nosso parecer relativamente à proposta do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal.

Sem outro assunto de momento, os nossos cumprimentos.

Patrícia Gaspar

Comandante Operacional Distrital

PS: em anexo o mencionado PAIPG

AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO CIVIL COMANDO DISTRITAL DE OPERAÇÕES SOCORRO DE SETÚBAL Avenida dos Bombeiros Voluntários 2950-209 Palmela - Portugal T.: 351 212 338 280 | www.prodv.pt





# Plano de Pormenor do Cais do Ginjal Parecer sobre a proposta de plano

#### **ENQUADRAMENTO**

A política do ordenamento do território na vertente da proteção civil tem como fim acautelar a proteção e segurança das pessoas, através de uma ocupação, utilização e transformação do solo que previna os efeitos decorrentes de catástrofes naturais e tecnológicas, considerando o artigo 3° da lei de bases da política de ordenamento do território e de urbanismo.

Assim sendo, o Plano de Pormenor deve apresentar soluções adaptadas às características físicas, morfológicas e ecológicas do território em apreço, dando resposta às dinâmicas demográficas, económicas e sociais em geral e respeitando os recursos naturais em particular, obviando a segurança das pessoas e bens com a aplicação de restrições que idealizem uma melhor qualidade de vida.

#### ANÁLISE

O acompanhamento do presente plano teve inicio em 2011, decorrendo até à presente data várias diligências quer promovidas pela CCDRLVT quer pela Câmara no sentido de promover a sua aplicação.

As questões apresentadas por esta ANPC no parecer de março de 201 lforam na sua maioria analisadas e ponderadas introduzindo alguns condicionalismos na proposta de urbanização pese embora se mantenha ainda, em nosso entender, <u>um índice de ocupação muito elevado</u> para o território em questão, o que deixa em causa o compromisso de fruição de uma frente ribeirinha que se pretende confortável, segura e aberta para o rio.

Os riscos naturais, ambientais e tecnológicos foram identificados e minimamente caracterizados, sendo ainda apresentada fundamentação para os casos menos prováveis no território em causa. A integração de soluções técnicas e de medidas de mitigação marca também presença na proposta do plano.

# PROPOSTAS/RECOMENDAÇÕES

Considerando a localização e os riscos naturais/ambientais com probabilidade de afetação do território em causa conclui-se pela necessidade de:





- ➤ Que seja garantido que os projetos relativos ao novo edificado estejam de acordo com a legislação em vigor, sendo a sua execução congruente nomeadamente no que concerne aos mecanismos de redução de vulnerabilidade sísmica da construção (resolução da Assembleia da República nº102/2010);
- ➤ Que a definição/caracterização dos arruamentos, dos sentidos de circulação e áreas de manobra para veículos prioritários como os veículos pesados de suporte ao combate de incêndios, bem como a acessibilidade às fachadas dos edifícios e aos hidrantes atenda ao disposto na Portaria 1532/2008 de 29 de dezembro;
- Que na informação a partilhar publicamente, se inclua informação relativa aos riscos naturais e comportamentos de autoproteção considerando ainda a localização das zonas de refúgio previstas. Matéria inovadora que contribuirá certamente para uma cidadania mais ativa e consciente e que deverá constar no projeto de mobiliário urbano;
- Que no âmbito do risco de incêndio urbano, não se permita qualquer descuramento nas soluções de segurança contra incêndio em edifícios relativamente às edificações a constar nos lotes 16 e 17;

#### Conclusão:

O plano em análise tem identificados e caracterizados os riscos naturais e ambientais, cujos efeitos com a implementação do mesmo apresentam impactos para pessoas e bens, contudo é possível implementar medidas mitigadoras, algumas das quais enunciadas no plano e outras recomendadas e constantes no relatório ambiental, pelo que o parecer da ANPC é favorável condicionado à efectivação dessas medidas mitigadoras, reforçadas pelas considerações constantes no presente parecer.

Palmela, 14 de novembro de 2016

Paula Almeida

PAULA ALMEIDA TÉCNICO SUPERIOR







# PARECER

Factor Ambiental Geologia - Geomorfologia

Plano de Pormenor do Cais do Ginjal CCDR-LVT Conferência de Serviços 15-11-2016

#### Introdução e Objectivos

O Plano de Pormenor do Cais do Ginjal (PP) está localizado na margem esquerda do rio Tejo a sul de Lisboa. Abrange a faixa urbana ribeirinha entre Cacilhas (a este) e o elevador da Boca de Vento (a oeste), com uma franja de construção industrial do séc. XIX ao longo do cais e com a arriba do Miocénico que caracteriza fortemente a paisagem local e que culmina a cerca de 70 m de altitude na zona do miradouro de Almada.

Os objectivos do Plano de Pormenor são, resumidamente:

- Requalificar, recuperar e revitalizar o Cais do Ginjal, preservando a sua memória histórica;
- Promoção cultural, patrimonial e turística, conciliando a preservação com novas atividades;
- Incentivar atividades económicas relacionadas com o património cultural e turismo, incluindo espaços multifuncionais nestes ramos, bem como espaços empresariais modernos e flexiveis;
- Melhorar acessibilidades, com alargamento do cais (para 6 m e elevação da cota dos actuais 2,30 a 3,25 m para 4,00 m), construção de um sito automóvel, criação de um percurso interior e da ligação pedonal entre o cais e a plataforma superior da arriba;
  - Melhorar e garantir infraestruturas básicas adequadas à ocupação do Cais do Ginjal;
  - Criar de espaços públicos de qualidade, incluindo a promoção da habitação;

O PP inclui objectivos directamente associados aos descritores geológicos:

- Estabilização sustentável da arriba mantendo o espaço o mais naturalizado possível, promovendo uma utilização segura da área subjacente à arriba;
- Assegurar o desenvolvimento das soluções urbanísticas que considerem a topografia do terreno e garantam as condições adequadas de segurança de pessoas e bens;
- Dinamizar um "laboratório natural", o Centro de Estudos da Arriba, aproveitando a singularidade do enquadramento geológico da arriba para desenvolver projectos associados ao risco de movimentos de massa.

#### Geologia - Geomorfologia

Os documentos correspondentes ao Relatório Ambiental e ao Plano de Pormenor incluem uma caracterização deste Factor Ambiental, tendo em consideração dados de relatórios geotécnicos









específicos¹ e referindo na bibliografia inúmeros trabalhos desenvolvidos sobre esta zona e este tema.

Esta caracterização, complementada com as inúmeras referências que se encontram ao longo dos textos do PP sobre esta temática, constituí no seu conjunto uma descrição adequada à percepção da situação de referência.

### Património Geológico

A arriba ribeirinha parcialmente contemplada na área de estudo do PP está integrada no canal terminal E-W do rio Tejo, que inclui inúmeros locais com especial interesse geológico, sendo susceptivel de classificação como património geológico pelo seu valor científico e didático.

Este facto é, aliás, referido pela Câmara Municipal de Almada (CMA), por exemplo no seu folheto "Percurso do Cristo Rei ao Tejo: uma descida no tempo".

De referir que o levantamento e avaliação do património geológico nacional efectuado pelo projecto Progeo contemplou como geossítio as "Arribas da frente ribeirinha do Tejo", entre o Cristo Rei e a Trafaria, na listagem de geossítios do seu inventário<sup>2</sup>.

Quanto ao Património Geológico localizado na área afectada pelo PP, recomenda-se a preservação, integração e valorização de aspectos geológicos – geomorfológicos associados à arriba no desenvolvimento urbanístico do PP. Como exemplos, indica-se a exposição de painéis explicativos em locais de trajectos a pé, ou ainda a preservação de afloramentos interessantes com interesse didático que se situem, por exemplo, ao longo da ligação pedonal entre o cais e a plataforma superior da arriba

## Risco geológico, geotécnico e sísmico

No âmbito dos riscos naturais associados aos descritores geológicos, o PP aborda de forma adequada os seguintes temas: sismos, tsunamis, movimentos de vertente e erosão marítima.

Desenvolvendo o tema do "risco geotécnico", quanto às opções e metodologias gerais a empreender, nomeadamente no que concerne à obra a construir, o estudo geológico e geotécnico empreendido e disponibilizado na documentação analisada "fez um diagnóstico das patologias de instabilidade que afetam os diferentes materiais e identificou os fenómenos de instabilidade associados, concluindo não existirem indicios que ponham em causa a estabilidade global da arriba, com superfícies de rotura profundas, que possam mobilizar grandes volumes de arriba e possam afetar o edificado envolvente, sobretudo o existente e a construir na base da arriba" (Jetsj 2013; Rel.Ambiental p.86; Relatório do PP).

O estudo geológico-geotécnico refere a realização de uma sondagem (SP 2, com 7,5 m) e indica que há locais com vegetação muito desenvolvida e que não permitiram um reconhecimento detalhado da arriba. Considera-se que este estudo foi bem desenvolvido mas que há ainda lacunas e aspectos a aprofundar que podem introduzir alterações importantes na avaliação das condições locais e que não devem aguardar pela Fase de Projecto para ser empreendidos.



Jetsj-Geotecnia (2013) - EGG, Estudo Geológico e Geotécnico, Cartografia Geológica das Arribas Anexas ao Cais do Ginjal, inédito, 51p (incluido no Relatório Ambiental). Gomes Coelho, A. & Rodrigues, L.F. (1987) - Estudo Geológico e

Geotécnico da Escarpa Norte do Concelho de Almada, Câmara Municipal de Almada (inédito)

http://geossitios.progeo.pt/geositecontent.php?menuID=3&geositeID=1069







Na área de estudo estão colocadas diversas proteções na arriba para garantir alguma segurança em caso de queda de blocos e outros movimentos, como é o caso, consoante o local, de cobertura da encosta com rede associada a pregagens, de barreira dinâmica Geobrugg, de parede de betão até meio da encosta associada a contrafortes, ou ainda da concha de betão ao longo de 100 m e com 30 m de altura (antiga fábrica de óleo).

O PP inclui 70.062,10 m² de área total de construção acima da cota de soleira (e 15.811,06 m² abaixo), com um número máximo de pisos de 11, sendo a moda do número de pisos igual a 3. Poderá não ser uma volumetria muito elevada, mas com alteração da população existente de 0 para 693 e com o forte incentivo à visitação que se prevê, implicará um cuidado muito relevante na garantia da segurança no que se refere a movimentos de massa nesta encosta.

Sendo um dos principais objectivos do PP promover a "estabilização sustentável da arriba mantendo o espaço o mais naturalizado possível", bem como recorrer a "medidas de contenção leve" (RNT), considera-se fulcral que esta área efectivamente mantenha o cariz que a levou a ser integrada no Geossítio "Arribas da frente ribeirinha do Tejo".

Cumprir estes objectivos e simultaneamente desenvolver as construções previstas, com alterações significativos face ao cariz actual da frente ribeirinha, constituirá um desafio na implementação do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal.

#### Recursos minerais

Não é apresentada uma caracterização dos Recursos minerais com interesse económico eventualmente existentes na área de estudo, mas esta lacuna não implicaria a necessidade de um aditamento ou adenda, face ao baixo valor dos materiais que se exploram nestas fácies e face ao uso urbano da área de estudo.

#### Regulamento

O Regulamento do PP afigura-se adequado e enumeram-se alguns aspectos associados ao descritor em avaliação. Contempla a obrigatoriedade de que o projecto e construção sejam executados ou acompanhados por técnicos superiores com formação e certificação em geotecnia, projectos esses que deverão "conter uma descrição rigorosa do tipo e condições das fundações a adotar".

Refere que os projectos "terão por base um relatório de reconhecimento geológico e geotécnico relativo ao maciço da fundação, depósitos de vertente e superficies escarpadas das arribas no troço interessado em cada uma das edificações a construir". Subentende-se assim que é obrigatória a integração destes elementos caso a caso, para cada local de intervenção, e não apenas a consideração da componente geotécnica na generalidade, para toda a área de estudo no seu conjunto.

Obriga ainda ao cumprimento da regulamentação em vigor, do recurso a boas práticas, inclusive enumerando em concreto as situações de contenção provisória do maciço, meios a utilizar e procedimentos para escavação do maciço em causa ou de depósitos de vertente.

#### Monitorização

Dadas as características do PP, com construção bastante significativa numa faixa da margem esquerda do rio Tejo anexa à arriba ribeirinha, arriba esta que apresenta sinais evidentes de instabilidade e em que alguns edificios no topo estão em risco, considera-se apropriada a referência









no próprio Plano à necessidade de monitorização, bem como a intenção de criar o "Centro de Monitorização da Arriba".

A competência técnica deste Centro ficará em princípio valorizada se for seguida a recomendação incluída no PP de efetuar parcerias entre a Câmara de Almada e "Pólos Universitários do Concelho de Almada e Lisboa ou centros de investigação, de forma a contribuir para o estudo da arriba e também para a sensibilização ambiental da proteção do património natural e ambiental".

Está também prevista a monitorização do PP após a implementação das operações de sustentação e estabilização, incluindo a identificação de locais ou situações de risco de instabilização da arriba, durante e após períodos de elevada precipitação.

## Conclusão

Após análise da documentação referente ao Relatório Ambiental e ao Plano de Pormenor do Cais do Ginjal o LNEG valida positivamente estes elementos, com os seguintes comentários.

Avaliação Ambiental. O LNEG atribui Parecer Favorável.

Plano de Pormenor. O LNEG atribui Parecer Favorável, condicionado ao efectivo cumprimento do seu Regulamento e das diversa premissas indicadas pelo próprio proponente, tais como:

- "garantir as condições de segurança da arriba e preservar o seu caracter natural";
- cumprimento das recomendações contidas no Relatório do Plano de Pormenor, sobretudo no que se refere a todos os aspectos relacionados com o risco geológico-geotécnico, nas várias fases do empreendimento, bem como na sua monitorização.
  - instalar o "Centro de Monitorização da Arriba".

Realça-se a importância de serem efectivadas as sugestões finais vertidas no Estudo Geológico-Geotécnico incluído no Plano de Pormenor.

Quanto ao Património geológico, recomenda-se a preservação, integração e valorização de aspectos geológicos – geomorfológicos associados à arriba, no desenvolvimento do PP.

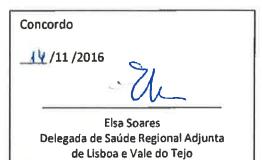
Alfragide, 14 Novembro 2012

Paulo H. Alves (Unidade de Geologia, Hidrogeologia e Geologia Costeira)









OBJECTIVO - Conferência Procedimental sobre o Plano de Pormenor do Cais do Ginjal e o respectivo relatório ambiental referente à avaliação ambiental estratégica.

REQUERENTE - Câmara Municipal de Almada.

## 1. INTRODUÇÃO

A elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal (PP Cais do Ginjal) decorre da aprovação, por parte da Câmara Municipal de Almada em 19 de Março de 2008, do Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal e do protocolo assinado entre o Município de Almada e Tejal - Empreendimentos Imobiliários, Lda., em 29 de Julho de 2009.



As áreas do PP Cais do Ginjal confinam com a área do Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz (a decorrer), com a do Plano de Pormenor de Reabilitação e Funcional de Cacilhas (publicado) e com a do Estudo de Enquadramento Estratégico do Santuário Nacional do Cristo-Rei.









De acordo com o Regulamento do PP Cais do Ginjal, os objectivos principais:

- A requalificação, recuperação e revitalização do Cais do Ginjal;
- A estabilização sustentável da arriba;
- A promoção de factores de dinamização cultural, patrimonial e turística;
- A criação de condições favoráveis à atracção de "indústrias criativas" incentivando a sua implementação como uso dinamizador associado à habitação, comércio/serviços/indústria compatível e estabelecimentos turísticos, a par da concretização de espaços públicos e equipamentos.

## 2. CARACTERIZAÇÃO

A área de intervenção do PP Cais do Ginjal, localizada na Freguesia de Cacilhas, abrange 84.430 m2, tendo como limites a Norte o Rio Tejo, a Sul a arriba e a Quinta do Almaraz, a Poente Jardim do Rio e Núcleo Histórico do Olho-de-Boi e a Nascente Largo Alfredo Diniz - Cacilhas.

Os principais índices e parâmetros do PP Cais do Ginjal são os indicados no quadro abaixo, para uma população prevista de 693 habitantes.

| ÍNDICES E PARÂMETROS  | VALOR                    |
|---|--------------------------|
| Área de intervenção   | 8,04 ha                  |
| Área total de construção ou de pavimentos cobertos acima da cota de soleira                   | 70.052,10 m <sup>2</sup> |
| Área total de construção ou de pavimentos cobertos abaixo da cota de soleira                  | 15.811,06 m²             |
| Área total de construção ou de pavimentos cobertas  | 99.299,59 m²             |
| Áreo total dos lates  | 35.504,64 m²             |
| Área construção de habitação (270 fogos de habitação colectiva e 60 de habitação unifamiliar) | 44.152,50 m2             |
| Área construção de comércio serviços  | 15.029,60 m <sup>2</sup> |
| Área construção turismo   | 10.880,00 m <sup>2</sup> |
| Área construção equipamentos  | 2.380,00 m <sup>2</sup>  |
| Índice de ocupação do sola  | 32,77%                   |
| Áreo de estacionamento (70 lugares de estacionamento público e 695 lugares privados)          | 24.387,44 m2             |
| Índice de impermeabilização   | 63,44%                   |
| Número máximo de pisos  | 11                       |
| Moda do número de pisos   | 33                       |
| Densidade habitacional  | 41,02 fogos/ha           |
| Densidade populacional com população prevista   | 86,19 habitantes/h       |

Segundo o Programa de Execução e Plano de Financiamento, os trabalhos a executar associados à implementação do PP Cais do Ginjal são:

- Demolições e Reconstrução;
- Execução de enrocamento no cais, execução de micro-estacas, execução de estrutura, execução de pavimento em betão (800mlX6mlX0,30ml), execução de pavimento sobre estrutura pré fabricada e execução de pavimento sobre terraplenos do cais;







- Elaboração do projecto de infra-estruturas de urbanização, instalação da rede de distribuição de água, da rede de águas residuais domésticas, da rede de águas pluviais, da rede de eléctrica e iluminação pública, da rede de telecomunicações, da rede de distribuição de gás e do sistema de segurança;
- Elaboração de projecto e execução do equipamento Centro Paroquial;
- Realojamento temporário do equipamento Casa da Juventude;
- Elaboração de projecto e execução do equipamento Centro Cívico | Casa da Juventude;
- Estabilização e Contenção da Arriba, tratamento superficial do coberto vegetal da Arriba, execução de movimentos de terra e demolições;
- Execução de pavimento sobre terraplenos do eixo das artes e execução de arranjos exteriores e mobiliário urbano;
- Elaboração de projecto e execução dos edifícios de promoção privada.

De acordo com o Relatório, o uso de habitação desenvolve-se essencialmente em duas tipologias diferenciadas:

- A proposta do Plano, para os edificios situados na 1º linha de construção, é a de habitação tipo "town houses" em banda, construidas no interior do edificado existente. Cada uma delas terá 1 lugar de estacionamento ao qual pode ser também associada uma área de uso terciário (para uso exclusivo do residente). O que se idealiza neste caso é uma situação cada vez mais frequente em que um dos seus residentes tem uma actividade profissional que pode desenvolver em casa (um atelier / loja de joalharia, um pequeno gabinete de advocacia, um artista ceramista, um pequeno consultório, etc.;
- As habitações dos edifícios situados na denominada 2ª linha de fachada têm outro carácter, mais convencional. O espaço de comércio e serviços e indústria compatível situados nestes lotes poderão também associar-se às tipologias do piso Imediatamente superior, permitindo assim, uma tipologia nova que compatibiliza o trabalho e a habitação em edifícios de habitação colectiva.

O mesmo Relatório refere que as unidades de turismo são localizadas na área central do PP cais do Ginjal:

- Na plataforma da antiga Fábrica de óleo de figado de bacalhau o Lote 17;
- Na segunda linha de fachada o Lote 15 e na primeira linha de fachada o lote 11 (focalizado em turismo para jovens).

O PP Cais do Ginjal prevê a existência de três equipamentos: A Casa da Juventude, o "Centro Paroquial do Bem-Estar Social de Cacilhas" e o Centro de Monitorização da Arriba (a Poente, no sopé da Arriba, destinado a assegurar a vigilância do comportamento da arriba). Os dois primeiros serão deslocalizados e dotados de novas instalações mais seguras, adaptadas e modernizadas em função das necessidades actuais. A Casa de Juventude será incorporada no edifício do Centro Cívico, na cota alta comunicante com a Rua Trindade Coelho (o Centro Cívico terá na sua cobertura uma área que corresponderá a uma praça pública com ligação à Rua Trindade Coelho e ao equipamento da Casa da Juventude, dispondo de alguma sombra de elementos arbóreos bem como mobiliário de apoio). O Centro Paroquial será localizado na mesma zona, mas no terreno adjacente à Quinta do Almaraz.







O Eixo das Artes será um percurso interior e paralelo ao andamento do passeio do Cais que une e atravessa todo o Plano (com espaços de restauração ao ar livre e espaços multiculturais), constituído por 4 praças no sentido nascente poente - a Praça do Mercado, a Praça do Ginjal, a Praça do Rio e a Praça das Lavadeiras. Deverão ser espaços de utilização pública, podendo comportar pequenas estruturas de apoio cobertas, nomeadamente quiosques, equipamento e mobiliário. A Praça do Mercado é a primeira Praça do Eixo das Artes. Nesta situar-se-á o edifício do Centro Cívico, com estacionamento para cerca de 350 lugares, zona comercial no piso 0 com acesso desde a Praça, e no seu topo as novas instalações da Casa da Juventude. Irá resolver os problemas de acessibilidade, criando as ligações pedonais e mecânicas entre o Cais do Ginjal e a plataforma superior da Arriba, em articulação com o desenvolvimento conjunto Quinta do Almaraz- Cais do Ginjal.

Na antiga Fábrica de Óleo de Fígado de Bacalhau o PP Cais do Ginjal propõe a instalação de uma unidade hoteleira com capacidade para 90 quartos. Adicionalmente, pode-se contar com mais 75 quartos no Lote 15, o qual também conforma uma unidade hoteleira que pode vir a ter ligação com a antiga fábrica. A nível hoteleiro existe ainda um lote dedicado a este uso (Lote 11), com capacidade para 22 quartos. O que perfaz um total de 187 quartos de hotelaria.

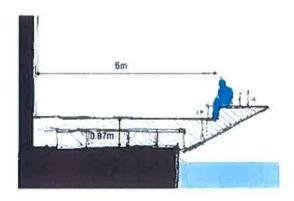
O PP Cais do Gínjal prevê faixas verdes de protecção/enquadramento, que terá o papel na definição da separação entre a faixa de rodagem e o passeio do Eixo das Artes, dissuadindo o trânsito automóvel. O alinhamento arbóreo estará associado às faixas verdes de protecção/enquadramento reforçando o eixo e proporcionando o ensombramento necessário a um uso confortável do espaço. A selecção dos exemplares arbóreos deverá respeitar o conjunto de espécies da região biogeográfica e habitats existentes na frente ribeirinha Norte. As faixas verdes de protecção/enquadramento correspondem a canteiros e caldeiras. O mobiliário, nomeadamente bancos e mesas, deverá estar na sua maioria associado aos canteiros.

O referido Relatório aponta para o condicionamento do trânsito automóvel, apenas para veículos autorizados, possibilitando assim a livre circulação de pessoas. O Cais é alargado para 6 metros livres constantes em todo o seu percurso (é alargado em média 1,20m) permitindo a simultânea circulação de veículos e pessoas em segurança (será aplicada uma peça pré-fabricada com cerca de 1,5 m de largura, que irá assentar no actual cais, evitando ancoragens e dragagens no leito do rio Tejo, servindo para impedir o galgar das águas do Rio Tejo, e criando uma zona de estar ao longo de todo o cais, com uma guarda que acompanha o seu andamento num plano mais recuado configurando um banco corrido ao longo de todo o Cais - ver figura abaixo). É ainda elevado para a cota 4.00 correspondendo a uma subida de 0.84m no mínimo, e no máximo de 1.60m em relação as cotas existentes ao longo de todo o Cais.









Segundo o Relatório, existirá mobiliário e equipamento urbano na área do plano, nomeadamente bancos, papeleiras, contentores para resíduos urbanos, suportes de estacionamento de bicicletas, quiosques e respectivo mobiliário para esplanada e suporte a publicidade.

Das medições efectuadas ao ruído a área do PP Cais Ginjal apresenta, no seu conjunto, níveis sonoros consonantes com a sua classificação como "Zona Mista".

O Relatório refere que toda a área do Plano respeita as normas definidas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, no que se refere à acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada.

Segundo o Relatório, foi elaborada uma carta de riscos, tendo em linha de conta os riscos naturais, tecnológicos e ambientais.

Está previsto realizar as infraestruturas básicas, adequadas à proposta de ocupação, nomeadamente as obras de ligação das redes de água, de drenagem de águas pluviais e domésticas, a execução do emissário e eventuais estações elevatórias de águas residuais e domésticas, e as respectivas ligações às redes municipais existentes.

O Relatório ambiental considerou os seguintes factores críticos de decisão (FCD) na Avaliação Ambiental Estratégica: coesão socio-territorial, qualidade ambiental e riscos, e valorização patrimonial e turística. Para cada FCD foi proposto um conjunto de orientações e directrizes para seguimento, e indicadores para a monitorização do PP Cais do Ginjal.







#### 3. PARECER SANITÁRIO

O PP do Cals do Ginjal é bastante importante, pois vai permitir melhorar toda aquela zona que se encontra bastante degradada, com a existência de construções devolutas e em péssimo estado. Por outro lado, actualmente constitui-se como um lugar de passagem estreito e inseguro. Com o alargamento e subida do cais são evidentes as melhorias das condições de acessibilidade de peões e rodoviárias.

- 3.1 No que se refere à Avaliação Ambiental Estratégica, este serviço é de parecer favorável.
- 3.2 No que concerne ao Plano de Pormenor e ao respectivo Regulamento emite-se parecer favorável, havendo a observar o seguinte:

#### A. ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- Construção do sistema de abastecimento público de água, incluindo reservatórios se os houver, de acordo com o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, aprovado pela Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de Agosto e respectiva Declaração de Rectificação n.º 153/95 de 30 de Novembro;
- Garantia da distribuição de água destinada ao consumo humano em qualidade e quantidade (pressão e caudal);
- Obrigatoriedade de todos os consumidores se ligarem à rede pública, nas condições indicadas no número 3 do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio e do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de Agosto;
- Criação de medidas que reduzam, a níveis aceitáveis, as perdas de água no sistema de abastecimento, uma vez que a água é um recurso natural limitado, indispensável à nossa sobrevivência e essencial para o desenvolvimento socio-económico de um país.

## B. ÁGUAS RESIDUAIS

- Construção do sistema de drenagem de águas residuais, de acordo com o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais, aprovado pela Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de Agosto e respectiva Declaração de Rectificação n.º 153/95 de 30 de Novembro;
- Obrigatoriedade de todos os consumidores se ligarem ao colector municipal, nas condições indicadas no n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de Agosto;
- Atendendo a que água é um recurso natural limitado tomada de medidas para o aproveitamento das águas residuais após tratamento, observando as boas práticas na protecção da saúde pública, uma vez que os diferentes usos de água (alimentação, autoclismos, duches, lavagens de roupa e loiça, lavagem de pavimentos e ruas, rega de jardins) podem ter diferentes requisitos de qualidade. Pode-se dar como exemplos:
  - Utilização de água de origens diversas (água da chuva ou o aproveitamento de águas provenientes de lavandarias, lavatórios, banheiras ou duches), nos edifícios;







 Utilização da água da chuva ou água residual tratada na lavagem de pavimentos, em jardins e similares.

#### C. RESÍDUOS

- Garantia de adequados planos de gestão de resíduos na fase de demolição dos edifícios, nomeadamente, na remoção e encaminhamento dos resíduos com potencial risco de conter amianto, cumprindo a Portaria n.º 40/2014, de 17 de Fevereiro e as condições de remoção indicadas no Decreto-Lei n.º 266/2007, de 24 de Julho;
- Gestão de todos os resíduos produzidos, tendo em conta os princípios da reutilização e valorização;
- Garantia da higienização dos locais e contentores de deposição dos resíduos;
- Obrigatoriedade dos compartimentos para armazenagem de resíduos, indicados para os edifícios de nova construção de uso comércio, serviços ou hotelaria, disporem também de ponto de descarga de águas residuais ligado à rede de esgotos.

## D. RUÍDO URBANO

Garantia do cumprimento do Regulamento Geral do Ruído aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 278/2007 de 1 de Agosto, devendo ser tomadas medidas para acautelar a ocupação dos solos em função da zona de ruído obtida (mista). Assim, deve ser acrescentado um n.º no artigo 7.º do Regulamento com a seguinte redação "As actividades de indústria, comércio e de serviço que se venham a instalar junto ou no piso térreo dos edifícios habitacionais devem cumprir com o Regulamento Geral do Ruído, no que se refere à incomodidade" (isto porque não basta insonorizar o edifício, pois depende do ruído produzido pela actividade). Faz-se lembrar que a Organização Mundial de Saúde¹ e a European Environment Agency² apontam para que níveis de ruído de intensidade elevada possam potenciar efeitos nocivos na saúde, designadamente cardiovasculares (hipertensão e isquémias), saúde mental, stress, dificuldades de aprendizagem, perturbação do sono e incomodidade.

## E. PLANEAMENTO URBANO/ZONAS VERDES

- Criação de n.º no 44.º artigo no Regulamento que proíba os Espaços Verdes e de Utilização Colectiva de serem utilizados para outros usos, nomeadamente a construção;
- Criação de uma alínea no n.º 2 do artigo 46.º e no artigo 53.º do Regulamento com a seguinte redacção "As espécies arbóreas e vegetais a plantar devem acautelar não serem causadoras de alergias e serem autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional";
- Atendendo às características especiais da área do PP Cais do Ginja ao nível da orientação solar, altitude, sombreamento e obstáculos físicos, garantia de que os edifícios apresentarão coeficientes de transmissão térmica e factores solares mínimos regulamentares.
- Garantia de que todos os estabelecimentos de indústria, comércio e de serviço que se venham a
  instalar junto ou no piso térreo dos edifícios habitacionais não serão incomodativos para as
  habitações, no que diz respeito a ruído, efluentes gasosos, fumos, cheiros ou resíduos. Este requisito
  deve constar num n.º a acrescentar ao artigo 30.º do Regulamento;

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> EEA, Good practice guide on noise exposure and potential health effects, European Environment Agency, Technical Report nº 11/2010, Nov 2010.



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> WHO, Guidelines for community noise, World Health Organisation, Geneva, 1999.





- Cumprimento da legislação respeitando as normas de construção anti-sísmica em todas as novas edificações Decreto-Lei n.º 235/83 de 31 de Maio e da Resolução da Assembleia da República n.º 102/2010, de 11 de Agosto de 2010 (DR, 1º série-Nº155) para as obras de reabilitação;
- Garantia de que no n.º 5 do artigo 8.º do Regulamento, na alínea c) do n.º 1 do artigo 13.º e no artigo 16.º fica explícito que as fracções destinadas a parqueamento não podem ser desafectadas da matriz correspondente à habitação respectiva, uma vez que se pretende retirar veículos estacionados na via;
- Finalmente, a OMS indica que o habitat humano (habitação e o seu ambiente envolvente) pode contribuir fortemente como factor protector e promotor da saúde, da segurança e do bem-estar individual e colectivo. Pelo que, a habitação, o urbanismo e suas envolventes não devem ser perspectivados apenas na vertente da arquitectura, da engenharia e da construção, mas, também, numa vertente alargada e sistémica de promoção da saúde e bem-estar dos indivíduos e populações. Assim, para diminuir o stress, que em excesso pode ser um factor desencadeante de doença, é essencial que sejam desenvolvidos em todas as localidades adequados espaços verdes, de lazer e propícios à actividade física<sup>3</sup>. Assim:
  - Criação de circuitos pedonais e/ou pistas cicláveis (bem concebidas, funcionais e seguras) e outras infra-estruturas que facilitam a prática de exercício físico por parte da população;
  - Parque(s) urbano(s) que inclua(m) equipamentos lúdicos e recreativos adaptados aos diferentes grupos etários, de forma a promover o convívio intergeracional e a diversão, e que evitem os acidentes e protejam da exposição excessiva ao Sol, atendendo às necessidades dos vários grupos etários e sociais;
  - Os espaços de jogo e recreio para os diferentes estratos etários que:
    - Possibilitem as crianças de os explorar sem receio, desenvolvendo as suas capacidades psicomotoras (não esquecer que o desenvolvimento motor nos primeiros anos de vida influencia fortemente o desenvolvimento cognitivo);
    - Permita a promoção do convívio intergeracional e diversão;
    - Evitem os acidentes;
    - Protejam da exposição excessiva ao Sol;
    - Atendam às necessidades dos vários grupos etários e sociais;
    - tudo isto, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 203/2015 de 17 de Setembro e normalização conexa.
  - Existência de equipamento urbano, como local de paragem e descanso e com sombras, apropriados mesmo para pessoas com dificuldades de mobilidade, instalações sanitárias públicas (acrescentar as instalações sanitárias no n.º 1 do artigo 47.º do Regulamento) e boa iluminação;







- Adequada iluminação pública nas zonas de peões, em especial as passadeiras de peões que são habitualmente muito mal iluminadas;
- Alteração do texto do n.º 5 do artigo 56.º do Regulamento "...interdição a ser levantada quando a
  qualidade da água..." por "...interdição a ser levantada pela autoridade de saúde quando a qualidade
  da água...";

## F. RADIAÇÕES ELECTROMAGNÉTICAS

Caso seja prevista a implantação de estações base de telecomunicações na área em desenvolvimento, garantia do cumprimento da Portaria n.º 1421/2004 de 23 de Novembro, relativa à limitação da exposição da população aos campos electromagnéticos (0Hz-300GHz), que adopta os níveis de referência da Recomendação do Conselho n.º 1999/519/CE de 12 de Julho, para os campos eléctrico e magnético a diferentes frequências.

Setúbal, 11 de Novembro de 2016

Cândida Maria Pité Madeira Assessora Superior de Engenheira Sanitária



À

CCDR - LVT Rua Alexandre Herculano, n.º 37 1250-009 Lisboa

S/ referência

Data

N/ referência

Data

5061431-201611-ARHTO.DRHL

Processo

Assunto: Câmara Municipal de Almada

Parecer ao Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, Almada

No âmbito do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal (PPCG) foi solicitada a pronúncia desta entidade relativamente à avaliação ambiental da proposta apresentada e à proposta de plano de pormenor assim como a presença de representante desta entidade na Conferência de Serviços a realizar no día 15 de novembro de 2016.

O PPCG situa-se no concelho de Almada, em Cacilhas, e abrange uma superfície de aproximadamente 80 500 m2. A área deste plano é constituída por um conjunto de construções existentes, de carácter industrial, em avançado estado de degradação e abandono, ladeadas ora pelo rio Tejo, a Norte, ora por uma acentuada orografia ascendente a Sul, que varia entre a cota +3,00 (do próprio cais) e a cota +71,00, na zona do Castelo (arriba).

Apresenta-se a seguir a apreciação desta entidade ao Relatório Ambiental e à Proposta de Plano.

## 1. Relatório Ambiental

A apreciação deste documento permitiu concluir que a metodologia definida para avaliação, o âmbito definido assim como o quadro de referência estratégico estão devidamente efetuados.

A referir considera-se ser de assinalar a necessidade de definir um cenário de avaliação alternativos visando soluções de menor carga populacional e usos que não impliquem uma permanência no local visando a segurança da utilização do território em causa.

## 2. Parecer sobre a Proposta de Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

A análise ao Plano foi efetuada no âmbito das competências desta entidade e que se relacionam com a proteção e valorização dos recursos hídricos, sendo que se prende sobretudo com a avaliação de uma proposta de uso para um território situado numa faixa confinada entre dois sistemas naturais a que se ássocia um potencial de risco para pessoas e bens: o estuário do Tejo, na proximidade do mar, e uma vertente/arriba

Imp.001A.v16\_Oficio\_Lisboa\_APA.I.P.





muito acentuada que apresenta fenómenos de Instabilidade. A proposta associa-se um aumento muito significativo da carga humana neste território com caracter de permanência, uma vezque se propõe essencialmente o uso habitacional.

A área de intervenção deste plano é abrangida pela servidão do Domínio Público Hídrico, pela Reserva Ecológica Nacional (REN) e pela área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa.

#### 2.1. Domínio Público Hídrico

Relativamente ao Domínio Hídrico – margem das águas do mar (Lei nº 54/2005, de 15 de Novembro, alterada pela Lei nº 34/2014, de 19 de Junho), que corresponde a uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas com largura de 50 metros (jurisdição portuária), é de referir que a maior parte da área de Intervenção, onde se situam as edificações, se localiza em áreas de domínio público, mais concretamente em áreas do Domínio Público Marítimo (DPM). Por não se ter conhecimento de qualquer processo de delimitação de domínio hídrico para a área em causa, depreende-se que não foi efetuado qualquer procedimento para obtenção de reconhecimento de propriedade privada sobre parcelas de leitos e margens, que assim se pressupõem públicos nesta área.

## 2.2 Reserva Ecológica Nacional (REN)

Relativamente à REN – são abrangidas áreas das tipologias de Arriba, Faixas de Proteção à Arriba e Encostas com Declives Superiores a 30% (Resolução de Conselho de Ministros nº 34/96, de 6 de Abril, alterada pela Resolução de Conselho de Ministros nº 31/2005, de 21 de Fevereiro e Portaria n.º 1284/2010 de 16 de Dezembro).

A área em Reserva Ecológica Nacional corresponde à área mais sensível do ponto de vista natural e patrimonial que fica sujeita às regras indicadas em regulamento, assim como à legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 166/2008 alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de Novembro, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

A Câmara Municipal de Almada (CMA), reconhecendo a existência de fenómenos de instabilidade nas vertentes norte do concelho, tem vindo a produzir um conjunto de estudos que visam a caracterização destes fenómenos, designadamente, Cartografia geotécnica do Concelho de Almada e o Sistema de Informação GEO-ALMADA ou o Estudo Geológico e Geotécnico da Escarpa Norte do Concelho de Almada (CM de Almada, Dezembro de 1987).

Presentemente e no âmbito dos trabalhos elaborados para este plano foi realizado o "Estudo Geológico e Geotécnico, Cartografia Geológica das Arribas Anexas ao Cais do Ginjal" que estabelece orientações relativas à segurança das fundações e aos trabalhos de escavações, portanto, vocacionado para a caracterização dos terrenos em profundidade, pelo que, atendendo às condições topográficas do local, sendo referida a necessidade deste trabalho ser complementado com a análise da cartografia geológica e geotécnica da superfície das arribas, com o objetivo de analisar os fenómenos de instabilidade da vertente, em particular ao nível de estabilidade e de risco de erosão das arribas. A este respeito é ainda referido que a análise a efetuar poderá condicionar a localização final das estruturas e das infraestruturas a implantar junto à base

REPÚBLICA

imp.001A.v16\_Offclo\_Lisbos\_APA.i.P.





das arribas, incluindo os trabalhos de escavação e contenção periférica, os quais só deverãoser realizados após a estabilização prévia das arribas sobrejacentes aos mesmos.

Atendendo às considerações efetuadas nos relatórios e na memória descritiva do estudo geológico e geotécnico para as fundações dos edificios, considera-se que o estudo para análise dos fenómenos de instabilidade da vertente em presença deveria ter sido efetuado numa fase anterior ao da elaboração da proposta de plano.

No relatório do plano é referido que o troço da arriba incluído em REN, não será intervencionada na sua maioria e será objeto de projeto de execução com vista à introdução de espécies vegetais, entre outros mecanismos, que visam promover a estabilidade da vertente, por forma a manter as suas condições naturalizadas.

Por outro lado é referido que o plano não prevê qualquer tipo de intervenção ou alteração nesta área. No entanto é também mencionado que as intervenções em REN bem como o seu enquadramento serão os seguintes:

- 1) Recuperação do edificado da Fabrica de óleo Fígado de bacalhau para uso turístico. Parte desta construção está localizada em área de REN.
- 2) Recuperação do caminho de pé posto que faz a ligação entre a cota baixa do cais do Ginjal até à cota da Fábrica de óleo de figado de bacalhau recorrendo apenas à limpeza do mesmo, para garantir a sua utilização em segurança.
- 3) Instalação de um melo mecânico da cota baixa à cota alta através, o que pode implicar um ponto de amarração em área de REN.

É entendimento desta entidade que intervenções desta natureza carecerão de estudo geológico prévio que avalie a segurança de pessoas e bens quer relativamente ao trânsito pedonal no caminho de pé posto quer relativamente à ancoragem do meio mecânico.

#### 2.3 Risco de inundação

No relatório do plano é referido que de acordo com a Carta de suscetibilidade de cheias na AML, a área de intervenção do PPCG não é afetada por qualquer fenómeno de ocorrência de cheia progressiva ou rápida.

Refira- se a este respeito que o risco de cheias para este local não está devidamente avaliado uma vez que os estudos existentes não tiveram em conta fatores resultantes das estimativas efetuadas em relação às alterações climáticas tais como a subida do nível médio das águas do mar.

No entanto foram identificadas cotas que poderão ser atingidas por este fenómeno em estudos para locais na proximidade tal como o desenvolvido no Plano de Urbanização de Almada Nascente e que se considera deverão ser respeitadas também na elaboração deste plano.

Neste sentido, é referido no mesmo relatório que em reunião de acompanhamento efetuada entre a CM de Almada, a equipa projetista e a ARH Tejo, foi aconselhado pela ARH Tejo a consideração da cota 3.70m como

Imp.001A.v16\_Offcio\_Lisbos\_APA.I.P.





limite máximo de suscetibilidade a riscos de cheia, neste caso fortemente influenciado pelo regime das marés, e em analogia a idêntico parâmetro apontado para o Plano de Urbanização de Almada Nascente.

Atendendo ao estabelecido na referida reunião o PPCG propõe que a nova cota de utilização do cais se fixe a 4,00 o que corresponde a 6,08 ZH. Esta subida significa que, relativamente à cota atual do cais (que varia entre 2,30 e 3,25), se verifica uma subida média de cerca de 1,20m.

Em síntese, a CMA identifica a possibilidade de risco de inundação e propõe o recurso a obras de engenharia para minimização do mesmo.

### 3. Conclusão

- O PPCG incide quase integralmente em área do Domínio Hídrico Margem das águas do mar, presumivelmente em terrenos do domínio público.
- Numa perspetiva de alterações climáticas, com a consequente elevação do nível médio das águas do mar, o território em causa está sujeito a risco de inundação.
- O PP abrange áreas de REN não sendo totalmente claro sobre as intervenções propostas para a área em causa. Por sua vez, verifica-se a inexistência de um estudo geotécnico que avalie as condições de estabilidade da arriba e que proponha eventuais soluções de minimização do risco.
- O PP prevê usos diversos, com uma prevalência muito significativa do uso habitacional, o qual
  presentemente é quase inexistente no local, donde configura que potencia o risco para pessoas e
  bens.

Em face dos aspetos mencionados e por ser entendimento que à luz dos conhecimentos atuais se entende ser manifestamente desadequada uma proposta que vise a ocupação da margem das águas num território de características geomorfológicas de exposição ao risco, quer de inundação quer de instabilidade de vertentes, com ocupação maioritariamente residencial, esta entidade emite parecer desfavorável à proposta de plano apresentada.

Relativamente ao Relatório Ambiental considera-se que o mesmo se encontra-se genericamente bem estruturado, sendo que não apresenta um cenário verdadeiramente alternativo à solução proposta, nomeadamente através de usos mais adequados às características do local. Deste modo o relatório não permite concluir sobre adequação do plano ao território em causa, pelo que se emite parecer desfavorável.

Com as melhores cumprimentos

A Diretora da Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste

Gabriela Moniz

imp.001A.v15\_Offcio\_Liabos\_APA.i.P.





DIRECÇÃO DE REDE E CLIENTES LISBOA Rua D. Luís I, 12 1200-151 Lisboa Telef. 210 021 500 Fax 210 028 620

> Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo Rua Alexandre Herculano, 37 1250-009 LISBOA

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data:

Carta 1067/16/RCLER

14 - 11 - 2016

Assunto:

Plano de Pormenor do Cais do Ginjal

Local: Cais do Ginjal

Requerente: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento

Regional de Lisboa e Vale do Tejo Processo EDP-RCLER: 1269-4884

Exmos. Senhores,

Em resposta ao pedido que formulou, somos a informar que nada há a opor quanto ao Plano de pormenor em apreço.

Chamamos à atenção para os seguintes aspectos:

- Dado que se desconhece qual o acréscimo de potência associada à implementação do Plano de Pormenor é de referir que poderá ser necessária a construção de novos Postos de Transformação de Serviço Público dimensionados para a tensão de 15 kV e para uma Pcc de 350 MVA. Terá de ser garantida a acessibilidade a estas instalações através da Via Pública.
- Os encargos associados à desmontagem/modificação de redes eléctricas que eventualmente colidam com o Plano de Pormenor serão integralmente suportados pelo Promotor do mesmo.
- Caso na área afecta ao Plano de Pormenor existam Línhas deverá ser respeitado o Regulamento de Segurança de Línhas Eléctricas de Alta Tensão.
- A informação prestada é válida por 1 (um) ano e é baseada nas actuais características da rede existente, podendo ser alterada caso haja intervenção na Rede de Serviço Público.

Com os melhores cumprimentos.

Direcção de Rede e Clientes Lisboa A Área Estudo de Redes MT/BT

> Gestor de Área Ana Cristina Mendes

AV/MHB



CCDRLVT - Comissão Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

At. Exma. Ser. a Dr. a Paula Pinto Chefe da Divisão de Gestão de Território

Rua Alexandre Herculano, n.º37 1250-009 LISBOA

V/Ref.a S11179-201610-DSOT/DGT Proc.º16.05.07.01.000017.2010

Data 2016-10-11

N/Ref.a GA-STG-Projeto-C-34/2016

Data 2016-11-14

Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Ginjal Câmara Municipal de Almada

Relativamente ao Plano de Pormenor em epígrafe, a Setgás não possui objecções ao mesmo.

Da análise aos elementos apresentados e que acompanham o Plano, emitimos Parecer Favorável.

Melhores os cumprimentos,

Gás & Power Distribuição - Gestão de Ativos Projeto e Construção de Redes Projeto Eng o João Rodrigues





Exma. Senhora

Eng.ª Paula Pinto

Comissão de Coordenação e

Desenvolvimento Regional de Lisboa
e Vale do Tejo

Rua Alexandre Herculano, 37

1250-009 Lisboa

S/ Referência

S/ Comunicação

N/ Referência

Data

S11179-201610-DSOT/DGT 16.05.07.01.000017,2010 046200106463049 N°108 /16/DSEAP 20/10/20016

Assunto: Conferência Procedimental
Plano de Pormenor do cais do Ginjal
Câmara Municipal de Almada
Setúbal/Almada/Cacilhas

Por análise dos elementos que constituem o Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, verifica-se que não existe qualquer interferência do mesmo com a Rede Rodoviária Nacional.

Neste contexto e considerando, ainda, que irão estar presentes as Administrações Portuárias na qualidade de Entidades Representativas de Interesses Públicos (ERIP), informa-se que o IMT, I.P., não se fará representar na Conferência Procedimental em apreço.

Com os melhores cumprimentos,

Brahue of Silvera Abeliep Isabel da Silveira Botelho

Diretora de Serviços de Estudos,

Avaliação e Prospetiva

JOHN

16.05.07.07.000017-2070



Exmo. Senhor Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo Rua Alexandre Herculano, n.º 37 1250-009 Lisboa

SUA REFERÊNCIA: v/oficio nº S11179-201610-

DSOT/DGT-S de 11.10.2016

NOSSA REFERÊNCIA

N.º: 10302

PROC. N.º:

DATA: 07 de Novembro de

2016

SERVIÇO: DPTM-AF

**ASSUNTO:** 

Plano de Pormenor do Ginjal

Relativamente ao assunto em título e após analise dos elementos que nos foram submetidos a apreciação sobre o Plano de Pormenor do Ginjal, informa-se que o mesmo está em condições de merecer parecer favorável desta Direção Geral uma vez que se mantêm garantidas as medidas indispensáveis à execução das funções militares em termos de segurança, de acordo com a servidão militar da Base Aérea nº 6-Montijo (Decreto nº 42090 de 07 de janeiro de 1959).

Com os melhores cumprimentos, \*

and

O Diretor-geral

Alberto António Rodrigues Coelho



# Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Rua Alexandre Herculano, n.º 37 1250-009 Lisboa

Sua Referência S12179-201610-DSOT/DGT de 11-10-2016, 16.05 07 01.000017.2010 Nossa Referência P.º 1723/16-6  $N^{\circ}=610959$ 

Data 24.10.2016

SSUNTO\_

Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa (Decreto n.º 48542, de 24-08-1968). Plano de Pormenor do Cais do Ginjal Conferência Procedimental Câmara Municipal de Almada Setúbal / Almada / Cacilhas

Exmos Senhores,

Analisado o CD enviado em anexo ao vosso ofício informa-se que a área em estudo encontra-se condicionada pela Zona 8 da Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa.

Para a Zona 8 a condicionante aeronáutica a considerar resulta da aplicação do disposto no Art. 6.º, do decreto de servidão onde é referido que "carecem de parecer as construções e instalações que, cumulativamente, excedam uma altura de 30 metros relativamente ao solo e ultrapassem a cota de 245 metros.

Assim, considerando as cotas aproximadas do local e o disposto no Art. 6°, da Servidão Aeronáutica, acima referido, não é espectável a existência de construções que careçam de parecer pelo que a ANA, SA emite um parecer FAVORÁVEL à pretensão.

Mais se informa que a ANA, SA não se fará representar na referida Conferência Procedimental.

Com os melhores cumprimentos,

Direção Técnica Aeroportuária

Operações e Safety

Vitor Figueiredo

DIREÇÃO TÉCNICA AEROPORTUÁRIA Rua 6, Edifício 4/40\_19 piso Aeroporto de Usboa 1700-008 Usboa\_Portugal Tel (351) 218 413 500 Fax (351) 218 413 695

www.ana.pl

VINCI

# IAPMEI Parceilos para a Crescimento

## SAIDA - IAP00012550 - 14 NOV 2016

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo Rua Alexandre Herculano, 37 Lisboa 1250-009 Lisboa

Sua Referência \$11179-201610-DSOT/DGT Sua Comunicação 11-10-2016 Nossa referência 5960/2016/DPR

Data

ASSUNTO: CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL – PLANO DE PORMENOR CAIS DO GINJAL - ALMADA

Na sequência da V/ comunicação suprareferenciada, vem o IAPMEI remeter infra o respetivo parecer.

Da análise dos documentos disponibilizados, verifica-se que os objetivos do presente Plano de Pormenor centram-se na requalificação e revitalização do Cais do Ginjal, assente na manutenção do caráter e das particularidades espaciais existentes, preservando a sua memória histórica, privilegiando a recuperação dos edifícios da frente ribeirinha, favorecendo o usufruto do rio pela população, acolhendo e desenvolvendo um sem número de atividades e projetos culturais e lúdicos, expressos nos documentos instrutórios enviados e nos objetivos do Regulamento.

No que se refere ao Regulamento do Plano em análise, e no que refere em concreto ao respetivo art.º 5.º, cuja redação se transcreve infra

Art.º 5.º - Definições – alínea p) Indústria Compatível: "compreende as atividades industriais, cujo controlo prévio seja da competência do município, não estejam sujeitos a licenciamentos específicos adicionais em matérias ambiental enão produzam impactes significativos incompatíveis com os restantes usos"

consideramos que importa clarificar o conceito Indústria Compatível, à luz do novo regime previsto no Sistema de Indústria Responsável (SIR), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio e Declaração de Retificação n.º 29/2015, de 15 de junho.

Salienta-se que esta alteração introduziu novos critérios para a classificação dos estabelecimentos industriais, já que, na tipologia 3, passarão a estar enquadrados estabelecimentos de grande dimensão.

## SAIDA - IAP00012550 - 14 NOV 2016



Por outo lado, os estabelecimentos industriais de pequena dimensão poderão estar enquadrados na tipologia 1 (ex: <u>atividades agro alimentares que utilizem matéria prima de origem animal não transformada</u>), sendo que o Município deixará de intervir enquanto entidade coordenadora do licenciamento.

Face ao exposto, e desde que acautelada a referência à definição indústria compatível, conforme acima expresso, nada temos a opor à presente proposta de Plano de Pormenor do Cais do Ginjal.

Finalmente, e atenta a existência de outros compromissos entretanto assumidos, caberá informar da impossibilidade desta entidade estar presente na reunião agendada para o próximo dia 15/11, razão pela qual vos remetemos desde já o nosso parecer a fim de que o mesmo possa ser considerado para os efeitos solicitados.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor

Ioao Miguel Almeida Pimentel