



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO 01/02/2006

3. Urbanismo, Mobilidade e Fiscalização Municipal
3.3. Planeamento Urbanístico

Prop. n.º 2

PROPOSTA

ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE S. JOÃO DA CAPARICA

Em 21-09-2005 a Câmara aprovou o Estudo de Enquadramento Estratégico da Costa da Trafaria (elaborado ao abrigo do Protocolo de colaboração com a Urbanizadora da Praia do Sol SA de 18-02-2004)

Dos termos da deliberação consta:

“Aprovar o Estudo de Enquadramento Estratégico da Costa da Trafaria que se constitui a partir da presente deliberação, como instrumento técnico inovador e qualificado capaz de suportar e orientar a elaboração dos subsequentes Instrumentos de Gestão Territorial contextualizando-os em termos Locais e Regionais mas também como Quadro de Referência para actuação da Câmara com vista ao Desenvolvimento da área abrangida tanto no que diz respeito ao relacionamento Interinstitucional como à própria Gestão do Território.”

O território em que se insere a Área de Intervenção do Plano de Pormenor de S. João da Caparica (com a área aproximada de 139 HA) constitui uma situação singular no contexto da AML. Na confluência do Estuário do Rio Tejo com o Oceano Atlântico, referenciado pelo Forte do Bugio, esta área estabelece o remate norte da área urbana e da frente de praias da Costa de Caparica e a transição para a frente ribeirinha do Tejo, articulando-se para nascente com a área urbana da Trafaria.

h



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

Uma retrospectiva sobre a ocupação e organização da envolvente próxima denota a ocorrência de significativas transformações, que urge enquadrar através de um instrumento gestão territorial eficaz.

Esta área foi sendo ocupada por construções de génese ilegal (para uso permanente ou sazonal) em algumas áreas, potenciado pela singularidade geográfica ou pelo afluxo/fixação de população imigrante em terrenos expectantes predominantemente privados tirando proveito de uma situação de sobreposição de tutelas das entidades com jurisdição sobre o território -2º Torrão – situação que urge clarificar e compatibilizar.

Essas manchas de construção estão implantadas em situação de conflito face às disposições dos instrumentos de ordenamento.

Este território confina a Sul com a Área de Intervenção do programa Polis Costa de Caparica e o seu ordenamento de acordo com objectivos de qualificação urbana e ambiental será mais um importante contributo para a valorização da Frente Atlântica de Almada enquanto recurso ambiental e económico da Região (Turismo, Recreio, Lazer, Desporto).

Paralelamente, o território compreende ainda uma faixa sob jurisdição da APL e integra instalações e servidões militares as quais importa enquadrar e avaliar da sua relevância.

O Plano de Pormenor deverá permitir operacionalizar a generalidade das acções identificadas no Estudo de Enquadramento Estratégico da Costa da Trafaria (nomeadamente os designados Projectos-Âncora) avaliando também a sua viabilidade técnico-económica.

Assim a Câmara decide:

1. Determinar, nos termos dos nºs 1 e 2 do artº 74º do Dec-Lei 380/99 com a redacção conferida pelo Dec-Lei 310/03 de 10 de Dezembro, a elaboração do Plano de Pormenor de S. João de Caparica no PRAZO de 7 meses (contados a partir do termo



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

do período de audição pública e descontados nomeadamente os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos em cada fase, ao Inquérito Público e, de uma forma geral, à tramitação administrativa do Processo) e de acordo com os TERMOS DE REFERÊNCIA (anexo 1) que resultam dos Estudos (EEE da Costa da Trafaria) até agora realizados e aprovados pela Câmara;

2. Abrir, nos termos dos nºs 1 e 2 do artº 77º do Dec-Lei 380/99 99 com a redacção conferida pelo Dec-Lei 310/03 de 10 de Dezembro, um PERÍODO DE AUDIÇÃO PÚBLICA de 30 dias a partir da data da publicação em Diário da República do AVISO (Anexo 2) cujo teor aqui se dá por inteiramente reproduzido.

Deliberação: Aprovada por unanimidade

Seguimento:

DMPAT – DPU, DAU

Junta de Freguesia da Costa de Caparica

Junta de Freguesia da Trafaria



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo 1

Termos de Referência
para a Elaboração do Plano de Pormenor



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO

DO

PLANO DE PORMENOR DE S. JOÃO DA CAPARICA

Em conformidade com o estudo de Enquadramento Estratégico da Costa da Trafaria, aprovado pela Câmara em 21-09-2005 e que faz parte integrante deste Processo e considerando o Protocolo de Colaboração de 18.02.2004 entre a CMA e a Urbanizadora Praia do Sol.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

(planta em anexo)

O território em que se insere a Área de Intervenção constitui uma situação singular no contexto da AML. Na confluência do Estuário do Rio Tejo com o Oceano Atlântico, referenciado pelo Forte do Bugio, esta área estabelece o remate norte da área urbana e da frente de praias da Costa de Caparica e a transição para a frente ribeirinha do Tejo, articulando-se para nascente com a área urbana da Trafaria.

Uma retrospectiva sobre a ocupação e organização da envolvente próxima denota a ocorrência de significativas transformações, que urge enquadrar através de um instrumento de gestão territorial eficaz.

Esta área foi sendo ocupada por construções de génese ilegal (para uso permanente ou sazonal) em algumas áreas, potenciado pela singularidade geográfica ou pelo afluxo/fixação de população imigrante em terrenos expectantes predominantemente privados tirando proveito de uma situação de sobreposição de tutelas das entidades com jurisdição sobre o território -2º Torrão – situação que urge clarificar e compatibilizar.

Essas manchas de construção estão implantadas em situação de conflito face às disposições dos instrumentos de ordenamento.

Este território confina a Sul com a Área de Intervenção do programa Polis Costa de Caparica e o seu ordenamento de acordo com objectivos de qualificação urbana e ambiental será mais um importante contributo para a valorização da Frente Atlântica



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

de Almada enquanto recurso ambiental e económico da Região (Turismo, Recreio, Lazer, Desporto).

Paralelamente, o território compreende ainda uma faixa sob jurisdição da APL, outra do INAG e integra instalações e servidões militares as quais importa enquadrar e avaliar da sua relevância.

ENQUADRAMENTO LEGAL

Constitui enquadramento Legal do Plano:

- Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei nº 310/2003, de 10 de Dezembro;
- Despacho nº 6600/2004, de 23 de Fevereiro, do Secretário de Estado do Ordenamento do Território, publicado no DR nº 78 (2ª série), de 1 de Abril;
- Portaria 138/2005 de 2 de Fevereiro.

CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O Plano de Pormenor é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação à escala 1:2000;
- Planta de condicionantes à escala 1:2000.

O Plano de Pormenor deve ainda ser acompanhado por:

- Relatório que fundamente as soluções adoptadas, contendo a caracterização da área do PP e a descrição da solução urbanística nas suas diversas vertentes. O Relatório deverá ainda explicitar a adequabilidade do modelo de ordenamento proposto no plano com a disciplina do Plano Director Municipal de Almada e mencionar expressamente as disposições deste que se pretendem alterar ou revogar;
- Programa de execução e plano de financiamento (estrutura de um modelo de gestão a definir através de um mecanismo de perequação);
- Planta da divisão cadastral existente à escala 1:2000;



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

- Planta de sobreposição da divisão cadastral existente e do parcelamento proposto pelo Plano, explicitando a transformação fundiária à escala 1:2000;
- Planta de localização à escala 1:25000;
- Planta de enquadramento à escala 1:5000;
- Planta da situação existente à escala 1:2000 – levantamento topográfico;
- Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Almada;
- Extracto actualizado das plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Almada caso o modelo de ordenamento proposto pelo Plano de Pormenor implique a alteração do PDM-A e/ou das condicionantes legais bem como plantas actualizadas do PDM-A para efeitos de registo na DGOTDU;
- Planta de Síntese ou de Apresentação à escala 1:2000;
- Planta de caracterização acústica (mapa de ruído) à escala 1:2000;
- Planta de modelação do terreno à escala 1:2000;
- Planta com o traçado das infra-estruturas rodoviárias à escala 1:2000;
- Perfis longitudinais dos arruamentos à escala 1:2000 e 1:200;
- Perfis transversais dos arruamentos à escala 1:200;
- Alçados e cortes de conjunto à escala 1:1000;
- Plantas com o traçado esquemático de todas as Redes de Infraestruturas pertinente e respectiva compatibilização à esc 1:2000;
- Planta dos espaços exteriores de utilização pública à escala 1:2000;
- Planta dos espaços verdes de utilização pública à escala 1:2000;
- Planta de execução com as unidades de execução à escala 1:2000;
- Estudos específicos de caracterização e avaliação, físicos, paisagísticos e socio-económicos, em complemento ao relatório, á escala adequada;
- Maquete física à escala 1:2000 ou simulações 3D;
- Planta de enquadramento, contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação,



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;

- Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;

- Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

FASES E PRAZOS

De acordo com o enquadramento legal e com a especificidade do território da área de intervenção do Plano, será o seguinte o faseamento dos trabalhos após deliberação da Câmara no sentido da elaboração do Plano de acordo com os presentes Termos de Referência e publicação do anúncio pertinente em Diário da República:

1ª Fase – trabalhos preparatórios

- Comunicação à CCDRLVT da Deliberação da Câmara e dos Termos de Referência;
- Recolha de sugestões e informação dos interessados (audição pública durante 1 mês);
- Início do Acompanhamento da elaboração do Plano pela CCDRLVT;



2ª Fase – elaboração de proposta preliminar – 3 meses para elaboração da proposta

- Análise pela CCDR-LVT e realização das consultas necessárias;
- Aceitação da proposta preliminar com eventuais alterações proposta pela CCDR-LVT e definição preliminar das entidades a consultar;
- Realização de um Fórum de participação pública para divulgação da proposta e recolha de contributos dos interessados.

3ª Fase – proposta do plano – 2 meses para elaboração da proposta

- Audição das entidades representativas dos interesses a ponderar;
- Emissão dos pareceres das entidades;
- Emissão do parecer da CCDR-LVT;
- Promoção das reuniões de concertação.

4ª Fase – Discussão pública

- Realização do Fórum de participação pública/Reunião da Comissão local de Acompanhamento/Reunião com Decisores Locais, para apresentação da proposta;
- Inquérito público;
- Recolha e tratamento dos contributos do Fórum e Inquérito Público.

5ª Fase – Elaboração da Versão final do Plano – 2 meses para elaboração da proposta

- Parecer da CCDR-LVT sobre a versão final;
- Envio para aprovação pela Assembleia Municipal de Almada.

6ª Fase – Aprovação, Ratificação (eventual), Registo e Publicação

- Aprovação pela Assembleia Municipal de Almada;



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

- Envio do Plano para apreciação final da CCDR-LVT;
- Envio do processo para a DGOTDU;
- Eventual envio do processo para a SEOT para ratificação governamental (caso se justifique);
- Publicação em Diário da República.

O prazo de elaboração do Plano é de 7 meses contados a partir do termo do período de Audição Pública e descontados nomeadamente os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos, ao Inquérito Público e à respectiva tramitação administrativa.

CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica multidisciplinar da Parque-Expo integrará técnicos (um dos quais será Coordenador), com experiência profissional efectiva de pelo menos três anos das seguintes especialidades:

- Arquitectura
- Urbanismo
- Engenharia Civil - Infra-estruturas
- Arquitectura Paisagista
- Direito do Urbanismo
- A equipa técnica deve integrar ainda, técnicos das seguintes especialidades
- Economia
- Sociologia
- Transportes
- Geografia
- Engenharia do Ambiente
- Geologia
- Comunicação



ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor está enquadrada pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC-SS);
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML);
- Plano Director Municipal (PDM-A).

CONDICIONANTES LEGAIS

Impendem sobre a área de intervenção do Plano condicionantes legais referentes a:

- Domínios Públicos Hídrico e Marítimo;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Infraestruturas de Transportes, Comunicações e Energia;
- Defesa Nacional.

ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A elaboração do Plano de Pormenor surge na sequência do Estudo de Enquadramento Estratégico, em anexo e que deste processo é parte integrante, promovido pela Câmara Municipal de Almada para um território incluído maioritariamente na Freguesia da Trafaria e em parte na freguesia da Costa de Caparica, elaborado com o objectivo de estabelecer uma visão integrada, capaz de enquadrar posteriores instrumentos de ordenamento que orientem as intervenções de recuperação urbana e ambiental.

Esse estudo procurou identificar cenários para o desenvolvimento desta área do Concelho de Almada, enumerando intervenções prioritárias, acções que carecem de conciliação de interesses entre entidades públicas e privadas, com o objectivo de estabelecer procedimentos operacionais que garantam a implementação de um



MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

modelo de intervenção sustentável, num território fortemente marcado por condicionantes ambientais, económicas e sociais.

A compatibilização dessas condicionantes implica a integração de três subsistemas fundamentais, em permanente interacção e cujo equilíbrio carece de uma permanente aferição das suas resultantes:

Sistema ambiental; Sistema sócio-cultural; Sistema económico.

A correcta identificação dos indicadores que referenciam esses sistemas, a ponderação das suas interacções e a necessária harmonização dentro de uma hierarquia de interesses, traduzem o fundamento do Plano de Pormenor, avaliado como uma intervenção prioritária para o ordenamento deste território, e terão reflexo, a nível da caracterização urbanística.

Acresce que da análise dos instrumentos de ordenamento que incidem sobre a área em estudo, constata-se que esta se encontra parcialmente abrangida pelo POOC Sintra Sado, onde se identificam áreas de conflito com o PDM Almada remetendo a sua resolução para disposições detalhadas em sede de Plano de Pormenor.

Esta indicação implica a revisão da delimitação da REN, fundamentada na análise mais detalhada das actuais condicionantes de modo a, por um lado compatibilizar as disposições do POOC Sintra-Sado com o PDM-A, e por outro, estabelecer critérios de uso do solo que viabilizem áreas urbanizáveis previstas no PDM-A, e atendam ao actual quadro de compromissos com incidência na a área de intervenção.

BASE PROGRAMÁTICA

Ordenamento da frente urbana ao longo do eixo Av. Atlântica / Av. Afonso de Albuquerque e da Mata dos Franceses, tendo nomeadamente por referência os usos e indicadores do PDMA em vigor e de acordo com as indicações (objectivos, acções e projectos âncora) incluídos no EEE da Costa de Trafaria e tendo em consideração as seguintes directivas programáticas:

- Incorporação das orientações do POOC SS – Reabilitação e valorização da orla costeira e ribeirinha através da concretização das disposições do POOC SS e consequente alteração do PDM Almada.



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

- Salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos – Estabelecimento de orientações para o usufruto da orla costeira e ribeirinha e da Mata dos Franceses; enquadramento e valorização do sistema de valas de drenagem.
- Verificação da possibilidade de instalação de um Campo de Golfe na mata dos Franceses - Será testada em sede de um processo (paralelo ao Plano de Pormenor) de Avaliação de Impacte Ambiental. Deverá também ser verificada a possibilidade de instalação no troço Sul da frente de praia, de instalações de apoio à pesca artesanal.
- Resolução dos conflitos de ocupação do território - Domínio público marítimo e zonas de risco da orla costeira ocupados com construção (Cova do Vapor e 2º Torrão); áreas ocupadas por estruturas militares.
- Concretização dum pólo urbano-turístico de excelência, planeado com criatividade urbanística, promovendo a diversificação de usos e a qualidade arquitectónica, no contexto da expansão da Trafaria e articulado nas componentes mar/rio e mata.
- Definição das acessibilidades – Definição do sistema de acessos à frente de praias e das áreas de estacionamento de apoio; definição de percursos cicláveis em conformidade com a Rede Ciclável Municipal; previsão da futura inserção da linha do MST Costa-Trafaria do MST.
- Estruturação da grelha de equipamentos – Revisão da situação existente e elaboração de propostas de alteração dimensionadas de acordo com as novas propostas de ocupação.
- Redelimitação das áreas da REN – compatibilização da estrutura ecológica para harmonização dos sistemas ambiental, sistema sócio-cultural e sistema económico, face aos usos propostos.

96



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo 2

Aviso a publicar em Diário da República
Período de Audição Pública

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

AVISO

ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

DE

S. JOÃO DA CAPARICA (Trafaria/Costa de Caparica/Almada)

A Câmara Municipal de Almada torna público que, ao abrigo das suas competências específicas em matéria de elaboração de Instrumentos de Gestão Territorial, determinou, na sua Reunião de 01-02-2006, a elaboração do Plano de Pormenor de S. João da Caparica para uma área de intervenção de aproximadamente 139 HA entre o Rio Tejo (Norte) a Alameda Atlântica (Nascente) o INATEL (Sul) e o Atlântico (Poente).

Os objectivos gerais do Plano visam o Ordenamento da frente urbana ao longo do eixo Av. Atlântica/Av. Afonso de Albuquerque e da Mata dos Franceses tendo em consideração as seguintes directivas programáticas:

- Incorporação das orientações do POOC SS
- Salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos –
- Verificação da possibilidade de instalação de um Campo de Golfe na mata dos Franceses.
- Resolução dos conflitos de ocupação do território.
- Concretização dum pólo urbano-turístico de excelência.
- Definição das acessibilidades.
- Estruturação da grelha de equipamentos
- Redelimitação das áreas da REN



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

Os Documentos relativos ao Processo e que informaram a tomada de decisão da Câmara, nomeadamente o Estudo de Enquadramento Estratégico da Costa da Trafaria, estarão patentes para consulta nos 30 dias subsequentes à publicação deste Aviso em Diário da República nos seguintes locais:

- Edifício dos serviços Técnicos Municipais

Av^a D. Nuno Álvares Pereira, nº 67

Horário: 8.30 – 15.00h

- Junta de Freguesia da Trafaria

Rua Sacadura Cabral, nº 14

Horário: 9.00-12.30h – 14.00-16.30h

- Junta da Freguesia da Costa de Caparica

Av^a 1º de Maio, 9-B

Horário: 9.00-12.00h – 14.00-17.00h

A formulação de sugestões bem como a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração deverão ser endereçadas por escrito à Presidente da Câmara Municipal de Almada (identificando claramente tratar-se de assunto relativo ao Plano de Pormenor de S. João da Caparica) para a seguinte morada:

Rua Trigueiros Martel, nº 1, 2800-213 Almada