Plano de Urbanização de Almada Nascente

Relatório Síntese

ATKINS | BANTAMRITA arquitectos LDA | RICHARD ROGERS partnership

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

Plano de Urbanização de Almada Nascente

Relatório Síntese

Histórico do Documento

Trabalho/Proposta Nº: JRB0420.001		Refª do Documento: RelatorioSintese_Ag09			
Revisão	Descrição	Editado	Verificado	Autorizado	Data
0	Relatório Síntese				16 Jul 07
1	Revisão Relatório Síntese				30 Jan. 09
2	Versão Final do Relatório Síntese				Ag. 09

ÍNDICE

1 Introdução

O presente relatório constitui o documento técnico de síntese que sistematiza e fundamenta as principais opções assumidas no projecto de Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN).

A estrutura e conteúdo do documento obedecem a uma lógica sequencial na evolução do projecto, partindo do geral para o particular e da dimensão estratégica para as dimensões associadas à ocupação e uso do território. Assim, o primeiro capítulo trata da identificação dos factores de convergência do PU de Almada Nascente com os princípios e objectivos inscritos no âmbito dos mais importantes instrumentos regionais e de estratégias sectoriais, procurando evidenciar as sinergias possíveis de estabelecer entre os vários níveis da Administração, com vista à estruturação de uma estratégia conjunta.

Segue-se uma síntese descritiva dos principais resultados do processo de Almada Nascente, estruturados de forma a evidenciar os dois principais sub-produtos deste processo - o Estudo de Caracterização Ambiental, Geológica e Geotécnica, documento analítico complementar do Plano de Urbanização. Enquanto no primeiro caso se descreve a metodologia de elaboração do Estudo e se apresenta os seus contributos para o PU, a síntese apresentada relativamente ao Plano de Urbanização detêm-se nos aspectos propositivos do mesmo, ainda que referenciando as principais condicionantes que impendem sobre a área de intervenção.

Finalmente, num último capítulo, entendeu-se conveniente evidenciar os principais efeitos do projecto no desenvolvimento regional procurando exprimir as conclusões da análise económica desenvolvida no âmbito do processo do Plano.

Com este conjunto de informação, espera-se contribuir para uma leitura sintética e integrada das várias peças que constituem os resultados do processo de Almada Nascente.

2 Enquadramento Programático

A elaboração do Plano de Urbanização de Almada Nascente teve em consideração, ao longo do seu processo de elaboração, diversos documentos de política, internacionais, nacionais e sectoriais, que informaram as opções que foram sendo tomadas no desenrolar dos trabalhos. Destas, destacaremos como centrais a Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável, o Plano Nacional das Alterações Climáticas. No domínio das estratégias territoriais, foram considerados o Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território, o Plano Estratégico da Região de Lisboa e Vale do Tejo e o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML).

Neste capítulo, procuraremos focalizar-nos na verificação da compatibilidade do projecto de Almada Nascente neste último instrumento, o PROT AML, evidenciando ainda as pistas estratégicas enunciadas no âmbito do mais recente documento estratégico de enquadramento do QREN – "Lisboa 2020, Uma Estratégia de Lisboa para a Região de Lisboa".

2.1 Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML)

O PROTAML, cuja elaboração se iniciou na primeira metade da década de noventa, da responsabilidade da então Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, agora CCDR-LVT, foi aprovado e publicado em 2002.

O Plano Regional de Ordenamento do Território, já conceptualizado segundo os princípios consagrados na recente Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo, define as opções estratégicas para o ordenamento da AML e a sua tradução espacial:

a. Estabelece um Modelo Territorial, identificando os principais sistemas, redes e articulações de nível regional;

b. Sistematiza as normas que devem orientar as decisões e os planos da Administração Central e Local, constituindo-se como o quadro de referência para a elaboração dos instrumentos de gestão territorial de hierarquia inferior;

c. Estabelece os programas de realizações para a sua execução através da identificação das acções e investimentos nos diversos domínios.

Compõe-se de três capítulos distintos - Opções Estratégicas (que inclui a estratégia territorial); Esquema do Modelo Territorial e Normas Orientadoras - que serão referidos separadamente na sua relação com a área ou sector a enquadrar.

2.1.1.1 Opções Estratégicas

O PROTAML expressa como **objectivo geral**:

"**Dar dimensão e centralidade europeia e ibérica à Área Metropolitana de Lisboa, espaço privilegiado e qualificado de relações euro atlânticas, com recursos produtivos, científicos e tecnológicos avançados, um património natural, histórico, urbanístico e cultural singular, terra de intercâmbio e solidariedade, especialmente atractiva para residir, trabalhar e visitar**."

Para o efeito define as seguintes **Linhas Estratégicas de desenvolvimento** para a AML:

- Afirmar Lisboa como região de excelência para residir, trabalhar e visitar, apostando na qualificação social, territorial, urbana e ambiental da área metropolitana;

- Potenciar as inter relações regionais da AML;

- Inserir a AML nas redes globais de cidades e regiões europeias atractivas e competitivas;

- Desenvolver e consolidar as actividades económicas com capacidade de valorização e diferenciação funcional, ao nível nacional e internacional;

- Promover a coesão social, através do incremento da equidade territorial, da empregabilidade, do aprofundamento da cidadania e do desenvolvimento dos factores de igualdade de oportunidades;

- Potenciar as condições ambientais da AML.

A proposta do PROT fundamenta-se em **quatro prioridades**:

- Sustentabilidade ambiental – assente na "Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental";

- Qualificação metropolitana – "Recentragem e ordenamento da AML em articulação com o Estuário do Tejo", "Desenvolvimento de novas centralidades metropolitanas", "Complemento e consolidação de uma estrutura de acessibilidades em rede" e "Ordenamento da logística";

- Coesão sócio-territorial – "Erradicação e bairros de barracas, (...) requalificação dos subúrbios, (...), implementação de uma política urbana de equidade territorial, garantindo a igualdade de oportunidades no acesso aos equipamentos, à habitação e aos serviços";

- Organização do sistema metropolitano de transportes – "Reforço do transporte colectivo, privilegiando o transporte ferroviário e fluvial e complementando uma coerente e consolidável estrutura rádio concêntrica das acessibilidades".

De realçar, neste contexto, a importância que a transformação da área nascente da Cidade de Almada poderá comportar para a obtenção das prioridades estratégicas da AML, podendo mesmo ser determinante para a qualificação metropolitana através do "Recentrar o ordenamento da AML em articulação com o Estuário do Tejo" e o "Desenvolvimento de novas centralidades metropolitanas".

Deste modo, considere-se os objectivos da **Estratégia Territorial** prevista para a AML:

- Recentrar a Área Metropolitana de Lisboa no Estuário do Tejo;

- Desenvolver a Grande Lisboa, cidade das duas margens;

- Policentrar a Região;

- Valorizar a Diversidade Territorial;

Bem como as **Medidas de Sustentação da Estratégia**:

- Revitalizar o centro tradicional de Lisboa;

- Revitalizar e valorizar os estuários e a orla costeira;

- Integrar, em toda a sua plenitude, a Península de Setúbal na Área Metropolitana de Lisboa;
- Corrigir desequilíbrios socio-urbanísticos, requalificando as áreas urbanas periféricas e os subúrbios habitacionais;
- Apoiar o desenvolvimento de novas centralidades;
- Desenvolver novas formas de governação e de gestão do território incentivadoras do aprofundamento da cidadania.

E as seguintes **Vertentes Fundamentais** da Estratégia Territorial:

- Estrutura Metropolitana policentrada;
- Estrutura de Transportes em rede;
- Corredores de infra-estruturas de articulação nacional e internacional;
- A presença da água como valor estratégico e estruturante da Área Metropolitana de Lisboa;
- Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental.

Verifica-se, assim, que a filosofia que está na base do Projecto de Desenvolvimento Urbano da frente ribeirinha nascente da Cidade de Almada ajusta-se de forma consistente à Estratégia Territorial proposta pelo PROT-AML, constituindo, aliás, uma oportunidade única para consubstanciar alguns dos objectivos de maior dificuldade de obtenção dessa estratégia como sendo, por exemplo o "Desenvolvimento da Grande Lisboa, cidade das duas margens", ou a "Policentragem da Região".

2.1.1.2 Esquema do Modelo Territorial

A área de estudo do Plano de Urbanização de Almada Nascente enquadra-se na **Unidade Territorial** "**Arco Ribeirinho Sul**" do Esquema do Modelo Territorial do PROT-AML que é descrito da seguinte forma no âmbito desse instrumento:

"O desenvolvimento urbano do Arco Ribeirinho de Cacilhas ao Montijo iniciou-se a partir dos locais de acessibilidade fluvial a Lisboa. A ocupação industrial tem, tradicionalmente uma forte presença no Arco Ribeirinho, no entanto, a evolução económica das últimas décadas levou à obsolescência e decadência de muitas unidades que se encontram abandonadas ou em processo de abandono. A alteração dos processos de produção e do tipo de produtos por um lado, e o incremento dos sectores do comércio e da armazenagem, por outro, imprimiram movimentos de reorganização espacial das actividades e, inerentemente, da oferta de emprego na Península de Setúbal, no sentido geral de deslocalização de actividades do arco ribeirinho em direcção às áreas de Coina e de Setúbal."

O **Esquema do Modelo Territorial** engloba uma **Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental** que é concretizada através da Rede Ecológica Metropolitana (REM). Esta REM estabelece uma rede primária com quatro elementos, entre os quais o Estuário do Tejo que limita a zona ribeirinha nascente de Almada.

Fonte: PROTAML – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional da Lisboa e Vale do Tejo

O **Estuário do Tejo**, elemento central e referência simbólica de toda a AML, constitui uma área húmida da maior importância a nível nacional e europeu, associada à biodiversidade e excepcional riqueza paisagística. Com um perímetro próximo dos 100 kms, constitui uma unidade de grande valor mas, necessariamente, com grande diversidade e heterogeneidade ao longo dos seus vários troços de costa, tanto ao nível dos valores e recursos que encerra como dos usos ribeirinhos que entretanto lhe foram associados.

Acresce-se ainda que, segundo o PROT-AML, o Estuário tem condições para o desenvolvimento de actividades 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 do Modelo Territorial proposto – "Recentrar a Área Metropolitana no Estuário do Tejo".

Depreende-se, uma vez mais, a concordância da intervenção em Almada Nascente com as orientações e ambições do PROT-AML.

2.1.1.3 Normas Orientadoras

O PROT-AML fixa as seguintes normas gerais para as unidades territoriais onde se insere a zona ribeirinha nascente de Almada:

Estuário do Tejo

- Preservar e recuperar os valores naturais de grande diversidade e riqueza ecológica que constituem o estuário do Tejo, elemento central e valor ambiental estruturante da AML, 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;

- **Requalificar os espaços urbanos ribeirinhos e as 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 sócio cultural**.

Arco Ribeirinho Sul

- **Os pólos de Almada, Seixal e Barreiro devem constituir centralidades supra municipais**, afirmando-se como conjunto funcional, complementar a Lisboa, no âmbito da Península de Setúbal, suportado em fortes acessibilidades internas e externas;

- Promover a **estruturação polinucleada** e as ligações funcionais internas;

- **Preservar e recuperar as frentes ribeirinhas** em articulação com a utilização do estuário para actividades de recreio e lazer

- **Reconverter as áreas industriais em declínio ou abandonadas**, privilegiando a sua utilização para serviços de apoio às actividades económicas e para criação de espaço público;

- Estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o sistema urbano Almada/Montijo e o interior dos concelhos de Almada e Seixal;

- Promover a frente atlântica como espaço de recreio e lazer da AML, preservando os valores naturais e salvaguardando as vertentes viradas ao Tejo enquanto património paisagístico de enquadramento do estuário;

- Proteger as áreas com recursos geológicos cartografadas na "Carta de Recursos Geológicos", impedindo a sua afectação a outros usos que inviabilizem a sua exploração futura, promovendo, ainda, estudos que ordenem adequadamente estas áreas e as já esgotadas.

Nas Áreas Urbanas a Articular e/ou Qualificar, os Instrumentos de Planeamento Territorial devem:

- Concretizar a articulação interna, funcional e urbanística destes territórios, assim como as relações com os territórios envolventes, através do **reforço das acessibilidades locais e metropolitanas, da qualificação dos núcleos degradados e da criação e valorização de espaço público associado à implementação da rede ecológica metropolitana**;

- Concretizar os mecanismos de classificação e protecção das áreas ribeirinhas, assim como a definição das áreas a afectar às actividades de recreio e lazer, salvaguardando os valores naturais e o património paisagístico;

- **Rever os índices urbanísticos que permitam o aumento das áreas afectas a espaço público, espaços verdes, espaços para equipamentos colectivos, rede viária estruturante e áreas de circulação de peões e de estacionamento, nas áreas urbanas existentes e nas áreas a urbanizar**;

- **Promover a relocalização, reconversão ou modernização das áreas industriais em situação de declínio, abandono** ou que causem problemas graves ao sistema urbano vizinho (nomeadamente poluição hídrica, atmosférica ou de outro tipo), **privilegiando novos usos compatíveis com a proximidade habitacional, em particular os serviços de apoio às actividades económicas e a criação de espaço público**.

Estas normas orientadoras foram tomadas em consideração aquando a elaboração das várias etapas do Plano de Urbanização de Almada Nascente pelo que, também a este nível, existe concordância e respeito com as indicações estratégicas definidas no PROT-AML.

2.2 Estratégia Lisboa 2020

Lisboa 2020: Uma Estratégia de Lisboa para a Região de Lisboa", elaborada no decurso de 2005 e 2006 e aprovada em 2007 (posterior à realização do Plano de Urbanização de Almada Nascente), tem a seguinte **visão** para o horizonte 2020:

"**A Região de Lisboa transformar-se-á numa metrópole cosmopolita, de dimensão e capitalidade europeias relevantes, plenamente inserida na sociedade do conhecimento e na economia global, muito atractiva pelas suas singularidade e qualidade territoriais, natureza e posicionamento euro-atlânticos. A sustentabilidade social e ambiental, o reforço da coesão socioterritorial, a valorização da diversidade étnica e cultural e a eficiência da governação são, nesse horizonte, condições e metas do desenvolvimento económico e social da região**".

Assim, prevê-se o enfoque da Região em quatro "C": Competitiva; Cosmopolita; Coesa e Conectada. Para tal, definindo-se como **eixos estratégicos**:

- Competitividade – A Internacionalização como Objectivo Estratégico para o Desenvolvimento Competitivo da Região de Lisboa;

- Dinâmica Territorial – Articular e Conectar Lisboa, Interna e Externamente, através de um Desenvolvimento Territorial Sustentado e Qualificado;

- Dinâmica Social – Uma Região Centrada nas Pessoas e na Oferta de Oportunidades que permitam Processos de Mobilidade Social, de Aumento da Qualidade de Vida e da Equidade Social;

- Governabilidade – A Governabilidade e a Governança na Estratégia para a Região de Lisboa;

Relativamente à **Dinâmica Territorial** e aos seus três princípios, destaca-se o "***princípio da requalificação e revalorização do território****, do património habitacional e patrimonial, assegurando a coerência territorial, controlando o uso extensivo do solo, apoiando uma renovação de funções e formas de apropriação da terra e, sobretudo, conjugando tradição e modernidade no uso da cidade. Incluem-se, neste princípio, o apetrechamento e modernização de "infra-estruturas" avançadas de investigação, apoio à produção e exportação, desenvolvimento de tecnologias de informação, comunicação e reforço das redes imateriais, etc*".

De entre os vários **programas estruturantes**, previstos neste documento, ressalta-se o Programa 5 – Lisboa, Metrópole Qualificada que prevê, no sub-programa 2. Frentes Ribeirinhas, projectos estruturantes ou estratégicos designados por **Requalificação do Arco Ribeirinho Sul**.

Acrescem-se, ainda, as conclusões e indicações constantes na estratégia de Lisboa 2020, mais propriamente no documento sectorial 4 - Requalificação Metropolitana na Região de Lisboa, que define **Áreas com Potencialidades de Reconversão/Renovação** como as

que "*concentram ocupações obsoletas ou em desactivação, essencialmente associadas a antigas ocupações industriais – **Margueira (Almada)** (...). Estes espaços apresentam um bom potencial de utilização que decorre de dois factores essenciais – grande disponibilidade de terreno e qualidade paisagística, dada a vizinhança com o Estuário do Tejo*".

Assim, um dos **objectivos estratégicos** da requalificação metropolitana na Região de Lisboa prende-se com "***fomentar o surgimento de áreas de excelência**, em termos urbanísticos, arquitectónicos e de utilização de novas tecnologias construtivas que permitam melhorar a performance ambiental*".

Apontam-se algumas propostas de intervenção, nomeadamente no âmbito da **Requalificação Territorial** em que se prevê que "***o reforço da sustentabilidade e da competitividade da Área Metropolitana de Lisboa está também associada à forma como a região assegura o seu crescimento urbano, contendo a expansão em mancha, e como reabita/reutiliza os espaços devolutos***". Para tal, prevê-se que a expansão urbana seja direccionada para *brownfields*[1], "(...) *opção que permite conter a expansão em mancha*", estando o espaço da **Margueira (Almada)** enquadrado nesta tipologia, entre outros espaços na Área Metropolitana de Lisboa.

"***As intervenções a desenvolver nestes espaços deverão ser marcadas pela excelência do urbanismo, pela qualidade e o arrojo da arquitectura e do espaço público, e pela utilização de materiais diferentes e de novas tecnologias de construção dos edifícios, tornando-os menos consumidores de energia e, consequentemente, mais sustentáveis***".

Deste modo, o Plano de Urbanização de Almada Nascente enquadra-se completamente nestas pretensões estratégico-territoriais de Lisboa 2020.

2.3 Plano Director Municipal de Almada (PDMA)

O Plano Director Municipal de Almada foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 5/97, de 14 de Janeiro, diploma cujo preâmbulo explicita os antecedentes do processo. Neste preâmbulo justifica-se também a exclusão de ratificação das disposições do PDMA para os terrenos da Magueira, referindo que "(...) *o segundo parágrafo do artigo 13º do Regulamento do Plano para os terrenos designados "Margueira" prejudica, e põe em causa, o programa de utilização definido pelo Estado para o local nos termos da Portaria nº 343/95* (...)".

Neste quadro, o Plano de Urbanização de Almada Nascente encontra-se parcialmente em território no qual não incide nenhum Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor, sendo abrangido pelas disposições do PDMA em cerca de metade da sua área de intervenção.

Apresenta-se em anexo o diploma que publica o regulamento do PDMA bem como um extracto das plantas de ordenamento e condicionantes que abrangem a área do PUAN.

Em termos de enquadramento estratégico, interessa contudo identificar as principais linhas de orientação que emanam deste instrumento de gestão territorial do município para o território em análise, como segue:

2.3.1 Objectivos Estratégicos de Desenvolvimento

1. <u>Reforço e equilíbrio da rede urbana do concelho e do seu papel na região</u>

[1] Brownfields "*que correspondem a áreas que já acolheram outro tipo de actividades – industriais, portuárias, mineiras, ... – mas que, em resultado de alterações estruturais, entraram em declínio e libertaram extensas superfícies*"

- Reforço do papel da cidade de Almada na rede urbana da Península de Setúbal e na Área Metropolitana de Lisboa como lugar central, através do acentuar da sua identidade urbana e do desenvolvimento do comércio, dos serviços e das actividades culturais.

- Garantia da disponibilização de solo em tempo e localizações adequadas para equipamentos de hierarquia regional e para novas actividades económicas.

- Aproveitamento/melhoria da elevada acessibilidade a Lisboa, criando vantagens comparativas que potenciam a localização na margem sul de novas actividades económicas

2. Diversificação da base económica e modernização dos processos produtivos

- Apoio à criação de pequenas e médias empresas industriais e de serviços, nomeadamente aquelas que adoptem novas tecnologias, oferecendo alternativas de localização, de modo a evitar disfunções no sistema urbano e a diminuir os encargos de instalação e os custos de transportes

3. Melhoria do ambiente natural e do ambiente construído

- Supressão das carências de infra-estruturas e equipamentos colectivos de forma programada, de acordo com as estratégias definidas para o concelho.

- Uma correcta gestão urbanística, relativamente às actividades do comércio e dos serviços, promovendo o seu enquadramento no processo de planeamento e gestão urbanística municipal

- Salvaguarda dos valores naturais do concelho, nomeadamente da arriba fóssil da Costa da Caparica e da margem do Tejo, estabilizando o uso do solo nas suas margens de protecção e enquadramento, através de um conjunto de acções concertadas com outros organismos de tutela e proprietários

- Construção de uma nova imagem urbana, em particular nas áreas paisagisticamente mais sensíveis, através da reestruturação ou renovação de espaços urbanos existentes, e impondo padrões de qualidade urbanística em novos espaços a construir.

- Elaboração e implementação de um plano específico para o turismo, de acordo com o despacho normativo, que consigna a constituição de um polo de desenvolvimento turístico no concelho de Almada, abrangendo as freguesias da Caparica, Costa da Caparica e Trafaria. Deverá ser ainda objecto de estudo específico neste âmbito, a zona da Frente Ribeirinha.

4. Desenvolvimento cultural e de formação profissional

- Apoio a acções de formação ou reciclagem de agentes culturais, visando dotar o movimento associativo de recursos humanos qualificados/profissionalizados.

- Maior intervenção na área da formação profissional e na articulação da investigação científica com as actividades produtivas, em ligação com os diversos organismos- Centros de Formação, Universidade, Empresas e Administração Pública, que actuam nestas áreas.

- Promover a reconversão e uma maior rentabilização das instalações de cultura, recreio e desporto existentes, considerando-as parte integrante de uma rede de equipamentos para todo o concelho, a concretizar de forma programada e em articulação com as políticas de desenvolvimento urbanístico definidas para o território.

- Multiplicar iniciativas e realizações municipais, visando a promoção e divulgação das artes, das ciências e das técnicas, bem como do património cultural do concelho nas suas mais diversas expressões.

- Conciliação das acções de apoio à cultura e recreio com as acções de protecção, salvaguarda e reabilitação dos edifícios e conjuntos edificados que constituem parte significativa do património cultural do concelho.

- Articulação das iniciativas dos agentes que tradicionalmente prestam serviços à população nas áreas do ensino, da assistência social e da saúde, com as actividades das associações recreativas e desportivas.

5. Desenvolvimento de uma nova imagem do concelho e da sua gestão

- Desenvolvimento da capacidade negocial do município, tanto para o diálogo com promotores do sector privado, como com organismos da administração pública, integrada no processo de planeamento estratégico municipal.

- Reforço do papel das freguesias no planeamento e gestão municipais.

- Diversificação e aprofundamento das formas de participação dos cidadãos na vida do município.

- Organização de um sistema de informação e de divulgação das potencialidades do concelho e da região, tendo em vista a captação de investimentos e iniciativas.

2.3.2 Princípios gerais a observar no ordenamento do território concelhio

- A consolidação da cidade de Almada e da sua expansão natural em direcção ao Monte da Caparica, como centro urbano e hierarquia superior, com expressão administrativa, científica e cultural ao nível da Área Metropolitana de Lisboa, e particularmente da zona norte da Península de Setúbal

- A preservação e valorização paisagística das áreas de elevada qualidade ambiental, nomeadamente as incluídas no Pólo de Desenvolvimento Turístico de Almada, e a frente Ribeirinha do Tejo.

- O reforço das actividades turísticas e a melhoria qualitativa das actividades de recreio e lazer na frente de praias e nas áreas de elevada qualidade e sensibilidade paisagística, tendo no entanto sempre em conta os condicionamentos físicos e paisagísticos que estas apresentam à ocupação urbana ou ao seu uso fruto pela população.

2.3.3 Conceito de Ordenamento Proposto

- Consolidação da Zona de Almada/Cacilhas/Cova da Piedade como centro administrativo e cultural do concelho.

- Expansão da zona Almada/Cacilhas/Cova da Piedade segundo dois eixos fundamentais: a) Pragal-Monte da Caparica, com uma forte componente de actividades terciárias polarizadas em torno da nova centralidade conferida pela existência da estação do Pragal, e eixo de expansão do ensino superior e das actividades de investigção e desenvolvimento a ele associadas, e b) Cova da Piedade-Laranjeiro, ao longo da EN 10 – a transformar em alameda urbana e eixo prioritário para transportes públicos -, enquanto área de expansão residencial do núcleo central, e onde se virão a localizar, equipamentos desportivos e de lazer de nível concelho e subregional.

- Articulação destes dois eixos de expansão da cidade através de uma rótula centrada no nó da auto-estrada do sul com a via rápida da Costa da Caparica, formada por uma área concentrada de equipamentos públicos e privados, serviços e comércio de

distribuição, espaços verdes de recreio e lazer. Esta nova área central é por sua vez servida por um sistema viário em anel, bem como pela estação do Pragal, o que lhes confere uma elevada acessibilidade a partir de todos os núcleos urbanos do concelho e zonas limítrofes, o que aliado à grande concentração e diversidade de funções de hieraquia superior, não deixará de a projectar a um nível claramente regional.

- Contenção da expansão industrial na frente ribeirinha, não permitindo o alargamento dos perímetros das actuais instalações industriais, nem o aumento da sua área edificada – excepção feita às necessidades decorrentes de razões de segurança, nem considerando novas áreas a afectar a este tipo de uso.

3 Almada Nascente

3.1 Abordagem Metodológica

O projecto de Almada Nascente consubstancia-se em dois sub-produtos fundamentais, o Estudo de Caracterização Ambiental, Geológica e Geotécnica (ECAGG) e o Plano de Urbanização (PU), que traduzem os resultados principais de um processo dinâmico que articula e integra as vertentes ambientais, físicas, socioeconómicas, urbanísticas e financeiras necessárias à definição de uma estratégia sustentável de reconversão desta zona industrial abandonada – cerca de 113 ha de área de intervenção na qual se incluem os antigos estaleiros da Lisnave na Margueira.

Os resultados atingidos decorrem de uma abordagem que procurou garantir, desde a primeira hora, uma estreita articulação entre a evolução dos trabalhos do ECAGG e do PU, assegurando para isso um conjunto de momentos metodológicos específicos em que a avaliação de condicionantes e oportunidades de desenvolvimento contribuiu para a definição de linhas de orientação relativas às soluções a adoptar.

Este processo interactivo foi também metodologicamente acompanhado, em momentos previamente definidos, por um dos factores que mais contribuíram para a sustentabilidade do processo: os dois períodos em que se procedeu à avaliação estratégica *ex-ante* das propostas do plano e consequente introdução, no contexto do próprio plano, de medidas correctivas. O primeiro desses momentos decorreu ao longo da fase de cenarização, constituindo-se como um elemento de apoio à decisão relativa ao cenário a desenvolver, e o segundo momento apoiou a fase de definição das propostas finais do PU.

Finalmente, a intensa participação ocorrida ao longo de todo o período de trabalho constituiu-se como um terceiro factor determinante no processo de sustentação das propostas. Assim, o sistema de participação desenvolvido assegurou um acompanhamento decisivo por parte das diversas instâncias da CMA, envolvendo activamente o Executivo, a Assembleia Municipal e o corpo técnico do município.

Por outro lado, a participação conseguida através da constituição de um painel de actores-chave com o qual se partilharam, antes dos diferentes momentos de tomada de decisão, as propostas estruturantes que sequencialmente surgiram no decorrer dos trabalhos, e ainda, a intensa participação pública desenvolvida com base em inúmeras iniciativas de apresentação e discussão do processo, emergem como garante incontornável da sustentabilidade do processo.

3.2 Principais Resultados

3.2.1 Estudo de Caracterização Ambiental, Geológica e Geotécnica

O ECAGG, incide numa área com cerca de 113 hectares entre Cacilhas e a Cova da Piedade, no interior da qual se localizam os antigos estaleiros da Lisnave que ocupam uma área com cerca de 50 hectares e à qual foi dado particular destaque.

3.2.1.1 Metodologia Global do ECAGG

O ECAGG foi realizado segundo metodologias bem estabelecidas e internacionalmente reconhecidas, o que confere robustez e credibilidade aos resultados obtidos. O desenvolvimento do ECAGG assentou na seguinte sequência de actividades principais:

1 - Recorrendo inicialmente a elementos existentes ("*desk study*"):

- Identificação da história da ocupação da área de intervenção (AI), identificando as actividades que aí se desenvolveram e avaliando o respectivo potencial para causar contaminação dos solos e das águas subterrâneas;

- Caracterização das condições físicas dos terrenos, nomeadamente em termos geológicos e geotécnicos e, especificamente na área dos antigos estaleiros da Lisnave, das principais estruturas aí construídas;

- Formulação de uma série de hipóteses quanto à natureza e localizações da contaminação relevante e aos processos da sua propagação;

- Caracterização do ambiente na área de intervenção, com particular atenção na área envolvente dos antigos estaleiros de Lisnave, identificando os receptores potencialmente mais sensíveis à possível contaminação existente;

- Complemento da informação obtida no "*desk study*" com informação recolhida através de entrevistas e visitas ao local; a avaliação preliminar do potencial risco das instalações fora dos limites do estaleiro da Lisnave assentou nesta metodologia;

- Com base nos resultados assim obtidos, elaboração e implementação de um plano para a investigação, ou seja, para a recolha de amostras na área da Lisnave e realização das respectivas análises laboratoriais, cujos resultados foram subsequentemente utilizados nas análises de risco;

- Realização de análises de risco, segundo procedimentos, normas e critérios pré-definidos, de forma a determinar se a contaminação detectada é compatível (em termos de saúde pública) com a utilização futura dos terrenos e com a protecção do meio ambiente. [2]

- Identificação das medidas necessárias para eliminar os riscos ambientais ou para reduzi-los até um nível aceitável.

3.2.1.2 Objectivos

Os objectivos do ECAGG são, em traços gerais, os seguintes:

- Caracterizar a área de intervenção sob o ponto de vista da geologia e da geotecnia e, especificamente na área dos antigos estaleiros da Lisnave, caracterizar as principais estruturas aí existentes;

- Identificar, delinear e quantificar a contaminação de solos, águas subterrâneas e sedimentos existente nos terrenos dos antigos estaleiros da Lisnave;

- Analisar os riscos associados a tal contaminação, avaliando a sua importância e relevância para o ambiente, em geral, e para as opções de desenvolvimento da área em estudo, em particular;

- Avaliar as opções de remediação tecnicamente adequadas para gerir os riscos relevantes;

- Avaliar, de uma forma preliminar, o potencial risco para o meio ambiente associado às restantes instalações comerciais / industriais existentes na AI; e

[2] A avaliação da contaminação e a análise dos riscos ambientais a que se procedeu no âmbito do ECAGG foram realizadas tendo como referência as normas publicadas em 1997 pelo Ministério do Ambiente e Energia de Ontario (Canadá). A utilização destas normas no ECAGG foi recomendada pelo Instituto dos Resíduos, tendo a Câmara Municipal de Almada promovido em 2002, em conjunto com o Instituto dos Resíduos, um seminário sobre a sua correcta aplicação.

- Permitir, numa fase seguinte, a selecção das soluções que apresentem a melhor relação custo / benefício na gestão dos riscos para os cenários alternativos de desenho urbano a serem desenvolvidos para o Plano de Urbanização.

3.2.1.3 Conclusões, Condicionantes e Oportunidades

As condições encontradas na Área de Intervenção não constituem restrições profundas ao desenvolvimento urbanístico dessa área. Todavia, existem determinados aspectos que deverão ser devidamente acautelados nas fases subsequentes de definição e concretização da operação de desenvolvimento.

Aterros no Estaleiro da Lisnave:

- As características dos materiais com que os aterros foram realizados, principalmente na primeira fase da construção do estaleiro (areias uniformes com uma baixa percentagem de matéria fina), apontam para a eventual existência, nesta zona, de condições favoráveis à ocorrência de fenómenos de liquefacção perante a ocorrência de um sismo forte;

- O nível freático encontra-se muito próximo da superfície, e em algumas áreas, exibe uma forte resposta à oscilação das marés;

- A necessidade em garantir medidas de contenção periférica à volta das futuras escavações, devido à baixa compacidade dos aterros e à posição do nível freático.

- Miocénico no Estaleiro da Lisnave: a necessidade de fundar os edifícios em estacas, e a profundidade destas mesmas fundações, são função da cota das formações miocénicas, que pode atingir 10 metros abaixo da superfície dos terrenos;

- Morro: Não apresenta sinais de instabilidade. Todas as acções a realizar nas suas proximidades deverão, no entanto, salvaguardar a sua estabilidade;

- Aluviões na Vala do Caramujo: a presença de solos aluvionares de baixa compacidade, cuja espessura pode ultrapassar 20 metros em alguns locais.

Estruturas Edificadas no Estaleiro da Lisnave

<u>Docas e cais</u> - As condicionantes associadas às docas e cais dependerão da utilização que lhes for dada futuramente. Contudo, no desenvolvimento dos cenários para a intervenção urbanística deverão ser tomados em atenção os seguintes aspectos, cada um dos quais relevantes em termos de custos e sustentabilidade:

- Estabilidade - algumas das possíveis utilizações futuras, nomeadamente no que se refere às docas, são relativamente exigentes em termos das condições de estabilidade, ao passo que para outras essas condições serão efectivamente irrelevantes. No estudo efectuado não foram identificadas razões que, à partida, levem a desaconselhar qualquer utilização futura das estruturas existentes, embora algumas dessas utilizações possam implicar intervenções mais ou menos importantes nas estruturas existentes;

- Manutenção a longo prazo - este aspecto será particularmente relevante no caso dos cais, os quais requererão maiores cuidados de manutenção. No caso das docas, esses cuidados também existirão, variando na sua exigência consoante os usos futuros que lhes forem atribuídos;

- Obstruções - as docas, cais e estruturas associadas (por exemplo as centrais de bombagem associadas às docas e as ancoragens) constituem obstáculos físicos à construção de edificações importantes na sua proximidade imediata;

Estacaria existente - na área do estaleiro encontram-se inúmeras estacas que poderão ter que ser demolidas de modo a permitir, por exemplo, a construção de caves;

Enrocamento de delimitação da primeira fase do terrapleno - a primeira fase do terrapleno onde se situa o estaleiro foi delimitada através de um enrocamento, destinado a reter as areias que constituem esta plataforma. Parte deste enrocamento foi já eliminado aquando da construção da doca 10, mas a restante parte ainda subsiste e pode constituir uma obstrução.

Edificações Existentes no Exterior do Estaleiro da Lisnave

A presença de um tecido edificado pode condicionar projectos que interfiram fisicamente com essas edificações (por exemplo a construção de um túnel de acesso à área de intervenção).

Contaminação

- Contaminação de solos dentro do estaleiro da Lisnave - A contaminação detectada nos solos e que, de acordo com os resultados da análise de risco deverá ser objecto de remediação, totaliza um volume estimado, com um certo grau de incerteza, em cerca de 45 000 metros cúbicos, distribuídos por várias zonas da área do estaleiro. Admite-se também a existência de outras pequenas bolsas isoladas de solos contaminados que poderão ser encontradas no decurso dos futuros trabalhos de construção civil. A elaboração de um plano de gestão de solos revela-se, assim, necessária para o controle adequado deste tipo de situações.

- Contaminação de águas subterrâneas dentro do estaleiro da Lisnave - O grau de contaminação das águas subterrâneas dentro do estaleiro é considerado ligeiro, estando dentro dos limites aceitáveis em termos de risco para a saúde humana e ambiente, pelo que não condiciona o desenvolvimento futuro da área.

- Contaminação de sedimentos - Os resultados das análises apontam para a existência localizada de contaminação superficial até 20 cm de profundidade (correspondente ao alcance do equipamento utilizado para a amostragem), que poderá estender-se a profundidades maiores. Estas condições, bem como a necessidade de caracterizar os sedimentos mais profundos, deverão ser devidamente acauteladas caso o plano de urbanização preveja intervenções no plano de água (por exemplo, no caso de haver dragagens).

- Outras Fontes Potenciais de Contaminação na Área de Intervenção - Não se considera que as outras fontes potenciais de contaminação existentes fora da área do estaleiro representem um risco ambiental significativo.

Assim, os principais aspectos susceptíveis de influenciar o desenvolvimento urbano prendem-se com a presença de resíduos e a existência de depósitos superficiais de granalha no interior do antigo estaleiro e, ainda, com o risco de liquefacção de algumas zonas do aterro, em caso de ocorrência de sismos fortes.

No que refere à gestão dos solos contaminados, a abordagem adoptada considera a manutenção de todos os resíduos e solos contaminados no interior da área de intervenção, de forma segura, o que permitirá reduzir as necessidades de importação de material para a construção da nova urbanização e contribuir para a sustentabilidade do processo.

Esta abordagem esteve na base da localização e no conceito adoptado para o Ecoparque, grande espaço verde proposto na zona sul do antigo estaleiro, onde se prevê a reutilização de materiais contaminados escavados para a modelação do terreno. Considera-se que, adoptando as melhores práticas ambientais, estes materiais poderão ser mantidos no local sem riscos e com implicações mínimas de manutenção a longo prazo. Genericamente, defende-se que as necessidades de materiais adicionais ou alternativos deverão, sempre que possível, ser satisfeitas pelos materiais resultantes de

escavações e demolições, a recuperar quando necessário, procurando uma abordagem integrada que optimize os princípios de sustentabilidade do processo de demolição, escavação e construção do projecto.

Estes materiais poderão ser utilizados como materiais de construção na própria área de intervenção, o que reduzirá a necessidade de importação de materiais vindos do exterior. De igual modo, muitos dos materiais utilizados na construção da plataforma da Lisnave, nomeadamente areias, apresentam características favoráveis à sua reutilização nas futuras obras de modelação e de construção civil. Esta estratégia de actuação está em conformidade com os princípios de sustentabilidade por que se deve pautar o desenvolvimento futuro da Área de intervenção do PU.

3.2.2 Plano de Urbanização

A emergência de Almada como pólo da urbanidade a sul do Tejo, portador de uma nova centralidade, é animada por dinâmicas metropolitanas irreversíveis, associadas ao alargamento do centro geográfico da capital e suportadas por uma política local de qualificação do espaço. Contudo, apenas uma actuação planeada e concertada pode tirar pleno partido destas circunstâncias e afirmar a reconfiguração da área metropolitana, identificando valores e oportunidades que promovam a inserção desta frente em espaços alargados, preservando, apesar disso, uma memória e identidade local distintivas.

É neste contexto que a intervenção na frente ribeirinha nascente de Almada assume dimensão e carácter estratégico. Para Almada, enquanto espaço de consolidação urbana e qualificação da Cidade, para Lisboa e envolvente ribeirinha, enquanto território motor de uma recentragem em torno do estuário, espaço de afirmação do diálogo entre margens. Trata-se, então, de equacionar o modelo sustentável de evolução do espaço, considerando as suas debilidades, em particular, no domínio das acessibilidades, e potenciando todas as suas vantagens comparativas na criação de uma urbanidade de futuro que permita a recomposição de uma paisagem integradora das referências do passado.

Este é o contexto em que se desenvolve o Plano de Urbanização de Almada Nascente que incide sobre uma área que ocupa cerca de 113 ha na frente ribeirinha nascente da Cidade de Almada e abrange parte das freguesias de Cacilhas e Cova da Piedade.

A elaboração do PU decorreu ao longo de um processo de aproximações sucessivas à realidade daquele território, iniciado por um período de caracterização da área de intervenção, cuja resultante formal é o relatório PU1 dos Estudos de Base. Através de inúmeras actividades de reconhecimento do terreno, de contacto com actores locais e entidades externas e de tratamento de um grande volume de informação, foi possível nessa fase estruturar uma leitura das dinâmicas da área de intervenção num contexto mais alargado (regional, nacional e mesmo internacional) e evidenciar as condicionantes, as oportunidades e as ameaças a equacionar no âmbito do projecto.

Os resultados dessa análise apresentam-se agora numa forma simplificada através da descrição das suas principais etapas propositivas e sua contextualização no âmbito da metodologia levada a cabo.

3.2.2.1 Visão

A proposta de ocupação urbana para a frente ribeirinha nascente da Cidade de Almada traduz um projecto de reabilitação urbana emanado de uma Visão que assenta no seu conhecimento meticuloso e na compreensão da sua realidade, nas oportunidades e ameaças que encerra, considerando as políticas sectoriais e as estratégias territoriais mais alargadas, bem como as preocupações do Município e dos actores-chave envolvidos no âmbito do processo de acompanhamento do Plano.

Esta Visão foi concebida no sentido de potenciar todas as vantagens da localização única desta área e promover um estimulante e sustentável espaço de vivência urbana, harmonizado com as necessidades identificadas e tendo em atenção as potencialidades e condicionantes locais, traduzindo-se na seguinte afirmação:

Almada Nascente, Cidade da Água

Almada Nascente capitalizará a sua localização única na frente ribeirinha do Tejo para criar uma nova comunidade urbana para o século XXI, tornando-se num destino de elevada qualidade e actuando como principal "porta de entrada" regional.

A aposta contida nesta Visão é a de criar uma nova comunidade ribeirinha que articule e promova a aproximação de toda a cidade ao estuário e incremente as suas complementaridades com Lisboa, através da integração de diversas componentes estratégicas:

- **Um Lugar para Trabalhar –** A localização de Almada Nascente potencia a atracção de um largo espectro de actividades comerciais e serviços, originando um novo centro terciário que constituirá um dos vectores estratégicos da complementaridade com Lisboa.

- **Um Lugar de Relação com a Água –** Atribuindo um novo papel e significado ao Tejo na vida da cidade, uma frente ribeirinha com mais de dois quilómetros constitui um elemento de alta qualidade para o desenvolvimento de uma vibrante combinação de novos usos urbanos incluindo habitação, indústria e serviços.

- **Um Lugar para Habitar** – Almada Nascente oferece condições excepcionais para habitar, gerando a oportunidade para a criação de formas originais de vivência e desenvolvimento urbano, apostadas num desenho distintivo e em modelos flexíveis de usos, tipologias e regimes de propriedade.

- **Um Lugar de Cultura** – Almada Nascente integrará e oferecerá condições para o alargamento do já existente programa de acontecimentos e festivais de Almada, reforçando equipamentos e criando formas de expansão de eventos culturais de qualidade, relacionados com o rio e com a história do local.

- **Um Lugar de Conhecimento** – Almada Nascente aproveitará a predisposição decorrente da existência no concelho de equipamentos relevantes de educação e investigação para o desenvolvimento de uma componente científica e tecnológica de importância nacional, reforçada pela carência de instituições desta natureza na área metropolitana de Lisboa.

Genericamente, trata-se de recuperar uma grande área industrial desactivada (*brownfield*). Valorizando a sua memória e os seus excepcionais recursos locacionais e paisagísticos, pretende-se afirmar um projecto urbano de escala nacional e metropolitana que contribua para a concretização do Modelo Territorial do PROT- AML.

Efectivamente, através do desenvolvimento de uma nova centralidade que aposta na excelência da imagem e do ambiente urbano, visa-se promover uma nova frente de qualificação da cidade de Almada criando um novo destino no arco ribeirinho sul e, nessa medida, contrariar o processo de declínio e esvaziamento residencial do centro da AML, com as suas gravosas consequências para a qualidade de vida das populações, decorrentes do peso excessivo das deslocações associadas a uma ainda macrocefalia de Lisboa no contexto metropolitano.

A oportunidade de aproveitamento de uma área devoluta de grande dimensão, na proximidade geográfica do centro simbólico de Lisboa e com qualidades paisagísticas únicas é, assim, um imperativo que se associa à sua vocação para a criação de um espaço urbano de um novo tipo, multifuncional, especializado, qualificado, com elevados

níveis de exigência tecnológica, oferendo condições particulares para contribuir para a re-concentração urbana e para a revitalização do território onde se inscreve.

O Plano de Urbanização de Almada Nascente constitui, assim, o instrumento essencial para a implantação na AML de uma política urbanística assente na reactivação das cidades como centros de atracção e fixação das populações, susceptíveis de gerar riqueza e qualidade de vida urbana.

3.2.2.2 Objectivos

Apostar nesta Visão implica a adopção de um conjunto de objectivos que sustentem a estratégia preconizada e definam as grandes linhas de orientação para a tradução dessa estratégia na óptica da ocupação urbana. São os seguintes os Objectivos preconizados para o Plano de Urbanização de Almada Nascente:

1. VIABILIDADE ECONÓMICA

- Promover o crescimento e emprego
  - Aumentar o nível médio de poder de compra do concelho
  - Promover o emprego
  - Aumentar a produtividade
- Assegurar a competitividade territorial da AI
- Promover a criação e sustentação de negócios
- Incrementar a diversidade e inovação
  - Promover a implementação de equipamentos e infra-estruturas de I&D
  - Favorecer a qualificação do comércio e serviços
- Valorizar os recursos endógenos
  - Aproveitar o posicionamento geográfico e as características cénicas da área de intervenção para o desenvolvimento de actividades

2. QUADRO DE VIDA E INCLUSÃO SOCIAL

- Promover a equidade e oportunidade de escolha
  - Criar uma comunidade urbana intensa e diversificada
  - Promover o acesso à habitação a todos os grupos sociais
  - Fornecer habitação diversificada (tipologias, preços e modelo de acesso)
- Fornecer acesso à rede de equipamentos colectivos
  - Prever equipamentos de saúde, ensino, cultura, segurança social, desporto, abastecimento público, recreio e lazer de boa qualidade
- Favorecer o acesso ao espaço público exterior
  - Incrementar áreas exteriores, parques e jardins, acessíveis e qualificados
  - Favorecer o acesso público ao rio e criar novas frentes ribeirinhas
  - Apoiar actividades de recreio de ar livre baseadas na água
- Promover a segurança pública
  - Promover o equilíbrio social e continuidade entre as diferentes áreas residenciais
  - Reduzir e prevenir a criminalidade, reduzir o medo do crime
- Promover a participação pública no plano
  - Envolver a comunidade local no processo de planeamento

3. TRANSPORTES

- Melhorar a mobilidade
  - Melhorar a acessibilidade a Almada Nascente e as suas conexões com a envolvente
  - Integrar a política de transportes públicos com o ordenamento do território e o desenho urbano
  - Adaptar os modos de transporte às condições naturais da área de intervenção
  - Promover a integração entre os diferentes modos de transporte
  - Promover acesso fácil (com especial atenção a crianças e deficientes) a todos os equipamentos e actividades
- Reduzir o tráfego rodoviário
  - Reduzir as necessidades de deslocação
  - Reduzir a extensão das deslocações
  - Minimizar a dependência do automóvel
  - Promover a ocupação dos veículos motorizados (automóvel e transporte público)
- Promover as deslocações a pé e de bicicleta
  - Promover um desenho urbano que dê prioridade ao peão e bicicletas
  - Aumentar a segurança da circulação pedonal e em bicicleta
- Promover os Transportes Públicos
  - Incrementar a qualidade dos serviços de transporte público (conforto, disponibilidade, fiabilidade)
  - Aumentar a responsabilidade/competência municipal pelos serviços de transporte público concelhios
- Adequar as infra-estruturas
  - Maximizar a utilização das infra-estruturas
  - Criar novas infra-estruturas de transporte
  - Hierarquizar as infra-estruturas

4. TECIDO URBANO

- Promover a densidade e compacidade da malha urbana
  - Promover um desenvolvimento compacto e com forte animação urbana
  - Articular a densificação do tecido e a volumetria do edificado com a escala do espaço público e com a política de transporte público
- Promover um desenvolvimento urbano multifunctional
  - Encorajar um equilíbrio de usos diferentes no interior da área de intervenção
  - Prever áreas para equipamentos e actividades
  - Promover a multifuncionalidade pela sobreposição de áreas com usos diferenciados
- Reforçar a identidade local e o carácter urbano da AI
  - Integrar a escala do edificado e do espaço público com a escala do local
  - Garantir a articulação e/ou continuidade com o tecido consolidado
  - Fomentar a diversidade e singularidade do desenvolvimento
  - Reforçar a permeabilidade do espaço urbano
  - Promover a legibilidade do tecido urbano
- Valorizar a cultura e património local
  - Recuperar e valorizar espaços urbanos e edifícios históricos
  - Recuperar e valorizar o património industrial e naval
  - Promover o conhecimento da importância da indústria naval no desenvolvimento económico de Almada
  - Fomentar o desenvolvimento de actividades artísticas e culturais
  - Promover o rio como foco para festivais e eventos baseados na água
- Garantir flexibilidade e adaptabilidade ao desenvolvimento futuro
  - Promover a flexibilidade e adaptabilidade a diferentes soluções de futuro, a nível do desenho urbano e do edificado
  - Prever usos transitórios

5. PAISAGEM E ESPAÇO EXTERIOR

- Melhorar a conectividade com a envolvente
  - Promover articulações físicas, funcionais e visuais com as áreas envolventes
  - Definir uma rede de espaços públicos articulados com os existentes na envolvente
- Implementar uma Rede Verde
  - Estabelecer uma estrutura paisagística de enquadramento da intervenção
  - Criar uma forte rede verde que se articule com uma rede alargada de espaços exteriores, ao nível térreo e sobrelevado, incluindo o Ginjal, Alfeite e Parque da Paz
  - Quebrar o efeito de barreira do morro e favorecer a ligação da área da intervenção com a envolvente
  - Criar uma rede integrada de áreas de verde e água
  - Utilizar espécies verdes diferenciadas para reforçar o carácter distinto de diversas áreas
- Incrementar o Uso da Água
  - Estruturar o desenvolvimento integrando diferentes escalas e formas de uso da água
  - Promover ocupações directamente relacionadas com a água
- Valorizar Marcos Urbanos, Vistas e Pontos Focais
  - Proteger e valorizar as vistas de e para Lisboa e Estuário do Tejo
  - Criar um novo *skyline* que complemente a leitura cénica de Almada
  - Reforçar os marcos urbanos
  - Minimizar os impactes visuais existentes
- Promover a definição do Espaço
  - Usar as áreas verdes como áreas tampão, áreas de protecção a usos sensíveis e áreas de remate
  - Adequar a escala dos edifícios de forma a clarificar a definição de ruas, praças, parques e outros espaços urbanos
  - Definir áreas e edifícios referenciadores do espaço urbano

6. ECOLOGIA

- Minimizar interferências com a dinâmica estuarina e promover a criação de habitats
    - Minimizar os efeitos das ocupações e actividades na zona
    - Minimizar o impacte do Terminal Fluvial, Cruzeiros e da marina
    - Criar condições para a implantação de habitats estuarinos
- Introduzir corredores e áreas verdes
    - Criar áreas que potenciem o valor ecológico do local
    - Assegurar continuidade nas ligações entre as novas áreas verdes e as áreas verdes existentes nas zonas adjacentes
- Valorizar a educação e interpretação ambiental
    - Criar infra-estruturas pedagógicas de apoio às escolas e formação de professores
- Apoiar a investigação e divulgação científica
    - Criar infra-estruturas de apoio à investigação e divulgação científica associada ao Estuário do Tejo e aos Oceanos

7. QUALIDADE AMBIENTAL

- Minimizar os impactes na qualidade do ar e água
    - Minimizar os impactes resultantes da exploração da ETAR da Mutela
    - Minimizar o impacte do Terminal Fluvial e de Cruzeiros e da Marina na qualidade da água do rio Tejo
    - Garantir a circulação de água nas docas e canais, prevenindo fenómenos de estagnação
    - Assegurar a minimização dos efeitos associados à mobilização de sedimentos
    - Minimizar o impacto do tráfego automóvel na qualidade do ar
- Gerir os riscos de cheia
    - Proteger pessoas e bens dos riscos de cheia na Cova da Piedade
    - Acomodar no desenho urbano a informação existente relativamente às previsões da subida do nível médio das águas do mar
- Promover o uso eficiente da água
    - Promover a redução no consumo de água potável nos edifícios
    - Promover a reutilização da água de fontes não potáveis para o tratamento do espaço público Promover uma gestão sustentável da drenagem superficial
- Incrementar o conforto acústico
    - Aumentar o conforto acústico na área consolidada da AI
    - Assegurar níveis de ruído compatíveis com a qualidade de vida urbana na AI
    - Promover um desenho urbano que minimize os efeitos da intervenção no ambiente sonoro, especialmente no que se refere aos usos sensíveis
- Fomentar a reciclagem de resíduos e materiais de construção
    - Promover a redução da produção de resíduos sólidos urbanos
    - Promover a deposição selectiva e a valorização dos resíduos sólidos urbanos
    - Promover a valorização dos resíduos verdes
    - Potenciar a reciclagem e/ou reutilização de materiais resultantes das demolições e escavações
    - Garantir um destino final adequado a todos os materiais não reciclados originados durante as fases de demolição, remediação e construção
- Gerir a remediação dos solos e água
    - Garantir que as necessidades de remediação sejam adequadas ao uso do solo
    - Promover e incentivar soluções de remediação *on-site* que minimizem o transporte de solos contaminados

8. ENERGIA E EMISSÕES DE GASES COM EFEITOS DE ESTUFA

- Reduzir a procura de energia
  - Promover um desenho urbano que contribua para a redução de necessidades energéticas
  - Melhorar a eficiência energética dos edifícios
  - Minimizar as necessidades de energia nos espaços públicos
  - Incentivar o transporte público em detrimento do transporte individual
- Promover a utilização de fontes de energia renováveis e/ou mais limpas
  - Introduzir meios de transporte mais limpos (bicicleta, andar a pé, metro ligeiro de superfície, etc)
  - Incentivar o uso de energia solar térmica para produção de águas quentes
  - Promover a produção de electricidade a partir de energia solar fotovoltaica
  - Promover a produção de electricidade a partir de gás natural (cogeração)
- Fomentar a utilização de tecnologias de elevada eficiência energética
  - Promover soluções de produção combinada de calor e/ou frio e electricidade (p.e. cogeração)
  - Promover a utilização da fonte térmica disponibilizada pelo rio Tejo
  - Apoiar soluções de gestão técnica centralizada da energia nos edifícios

3.2.2.3 Condicionantes

3.2.2.3.1 Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Foram já descritas no capítulo 3.2.1.3. as condicionantes ao uso do solo associadas aos fenómenos geotécnicos e de contaminação dos solos, condicionantes que não se revestem de um carácter impeditivo, antes se assumem como preventivas e orientadoras. Por via deste tipo de condicionantes aconselha-se o desenvolvimento de estudos, projectos e soluções que permitam minimizar os seus efeitos. No presente capítulo, trata-se de elencar as servidões e restrições de utilidade pública que impedem sobre a área de intervenção.

Em termos conceptuais, de acordo com a DGOTDU[3], entende-se por **Servidão Administrativa** "*o encargo imposto sobre um imóvel em benefício de uma coisa, por virtude da utilidade pública desta*", aplicando-se, genericamente, a infra-estruturas, equipamentos e património classificado. Por **Restrição de Utilidade Pública** entende-se "*toda e qualquer limitação sobre o uso, ocupação e transformação do solo que impede o proprietário de beneficia do seu direito de propriedade pleno*" fruto das *"(...) novas exigências da vida em sociedade, como sejam o ambiente, a defesa do solo agrícola, a*

[3] Direcção Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano, "Servidões e Restrições de Utilidade Pública", 4ª Edição (revista e actualizada), 2005, Lisboa;

ecologia, os recursos naturais, o património cultural, etc. que justificam a imposição de restrições ou limitações aos direitos dos particulares, em defesa de interesses públicos".

Refira-se contudo, desde já, que os diversos regimes de servidão e restrição em presença na área de intervenção não se constituem como factores de condicionamento significativo do projecto, podendo dividir-se em duas tipologias:

- Associadas a **pequenas estruturas e infra-estruturas edificadas** que determinam uma zona de protecção a imóveis classificados como de interesse público (50 metros) e interesse concelhio, edifícios escolares, estação de tratamento de esgotos, verificando-se, na área de intervenção, que são de pequena dimensão e pouca expressão;

- Associadas a usos especiais localizados na envolvente que, por via da sua faixa de protecção (2 Km, na generalidade), determinam condicionantes ao uso do solo, de carácter difuso mas extensivas a toda a área de intervenção, o que acontece ao nível das **servidões militares** (Instalações Navais do Alfeite,) **aeronáuticas** (Aeroporto de Lisboa, Base Aérea do Montijo) e **marítimas** (Porto de Lisboa);

Em suma, observa-se novamente que as servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes identificadas na área de intervenção do PUAN não têm uma expressão que faça prever a emergência de obstáculos significativos à ocupação da área de intervenção.

3.2.2.3.2 Zonas Inundáveis

Neste momento, nem a CMA, nem as entidades com responsabilidades nesta matéria dispõem de uma carta de cheias que possa ser adoptada no âmbito do presente Plano. Por outro lado, o Plano de Bacia Hidrográfica do Rio Tejo (HP/GIBB/PROCESL/HIDRORUMO, 1999), que inclui a delimitação das zonas inundáveis de acordo com o estudo efectuado pelo LNEC (1992) e de acordo com os PDM´s, não identifica as zonas inundáveis na frente ribeirinha de Almada.

No entanto, apesar dos instrumentos de ordenamento do território em vigor e que abrangem a frente ribeirinha de Almada não incluírem uma carta de cheias, a área em questão pode vir a inundar, ou pela elevação do nível de água no estuário do Tejo, ou por escorrências superficiais da bacia de drenagem afluente (bacia de Almada).

Com o intuito de minimizar as consequências da ocorrência de cheias, efectuou-se a delimitação das zonas sujeitas ao risco de inundação, que servirá de base à preparação de medidas preventivas e formas de actuação em caso de emergência.

Foram delimitadas duas zonas correspondentes a dois níveis da água, determinados de acordo com o Decreto-lei nº 58/2005, de 29 de Dezembro, acrescidos de folgas correspondentes a dois cenários limite de aceleração da subida do nível do mar, em resultado de eventuais alterações climáticas. No projecto de Plano de Urbanização foi incluída uma carta com a demarcação destas zonas.

O nível que pode ser atingido pela água do Tejo foi determinado sobrepondo ao mais alto nível que mais provavelmente será atingido pela água do Tejo até ao fim do século (devido à maré, a perturbações atmosféricas e à subida do nível médio do mar) a máxima cheia fluvial previsível.

O nível máximo da **maré**, em Cacilhas, de acordo com as previsões do Instituto Hidrográfico, é PM Max = +4,28 m (ZH).

A sobrelevação do nível da água provocada por fenómenos meteorológicos (depressões, vento e seichas), para a região de Lisboa, foi avaliada no estudo "Alterações Climáticas

em Portugal – Cenários, Impactos e Medidas de Adaptação", Projecto SIAM II, com base nos registos do marégrafo de Cascais. De acordo com esse estudo, admitindo que a sobrelevação do nível da água em Cacilhas é semelhante à prevista para Cascais, será de 0,54 m, com o período de retorno de 100 anos.

Este valor tem em conta a maré, a sobrelevação provocada por depressões atmosféricas, vento e seichas de maior período. Contempla, também, a subida do nível do mar, resultante das alterações climáticas, se esta subida no futuro tiver taxa semelhante à registada durante o período que serviu de base à extrapolação.

O valor da subida do nível da água provocada por uma cheia no rio Tejo foi estimada em 0,10 m, tendo em conta os resultados de estudos efectuados pelo LNEC para o estuário, nas proximidades da confluência com o rio Trancão, que apontavam, nessa zona, para valores da ordem de 0,15 m.

Deste modo, a cota máxima que poderá ser atingida pelas águas do Tejo, é a seguinte:

- maré (PM Max) ..... + 4,3 m (ZH)
- sobrelevação provocada por fenómenos meteorológicos ... + 0,5 m
- cheia do rio .....+ 0,1 m

+ 4,9 m (ZH)

A este nível, que deverá corresponder à maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de cem anos, adicionou-se, para a determinação dos limites das zonas atrás referidas, os seguintes valores:

- + 0,26 m – que corresponde ao limite inferior da subida do nível do mar, no cenário mais pessimista, determinado pelo Painel Inter-Governamental para as Alterações Climáticas, das Nações Unidas, no relatório de Fevereiro de 2007, *"Climate Change 2007: The Physical Science Basis";*
- + 1,00 m - Valor precaucionário que a Administração da Região Hidrográfica do Tejo, I.P. considera como adequado, *"por permitir uma margem adicional de segurança, relativamente aos valores estimados, de forma a efectivamente prevenir eventuais riscos para pessoas e bens associados às propostas de ocupação preconizados no PUAN".*

Os limites das duas zonas são, assim, **+ 5,16 m(ZH)** e **+ 5,90 m(ZH)**. Atendendo a que o Zero Hidrográfico do Porto de Lisboa se situa 2,08 m abaixo do nível médio adoptado em Cascais e a 2,20 m abaixo do nível médio adoptado no Terreiro do Paço, estas cotas são equivalentes a +3,08 m(ZH) e +3.82 m(ZH), admitindo como plano de referência o nível médio em Cascais, ou +2,96 m(ZH) e +3.70 m(ZH), admitindo como plano de referência o nível médio no Terreiro do Paço.

Na versão final de Plano que agora se concretiza, e atendendo em especial ao processo de concertação com a Administração da Região Hidrográfica do Tejo, I.P., foi exclusivamente delimitada uma mancha como zona inundável, demarcada pela cota 3,70, correspondente ao cenário mais precaucionário e a um período de retorno muito superior a 100 anos.

Nas zonas inundáveis haverá restrições à ocupação urbana, com vista a minimizar os efeitos de eventuais cheias. Estas restrições são traduzidas no Regulamento do PUAN, seguindo o princípio que os pisos utilizáveis, excepto os destinados a parqueamento automóvel, se devem localizar sempre acima da cota de cheia, sendo este conceito

estendido às cotas de logradouros e arruamento de acesso, nos edifícios com usos especiais (equipamentos hospitalares, escolares, de reclusão e de gestão de emergência e socorro).

3.2.2.4 Modelo de Ocupação

O sucesso de Almada Nascente como novo destino dependerá, em muito, de uma adequada e rigorosa integração e distribuição de usos e actividades. Conforme o sistematizado no âmbito da definição dos objectivos a prosseguir, o projecto adoptará uma estrutura urbana multifuncional, de grande complementaridade com a envolvente local e regional, considerando uma diversificação de usos que garanta grande qualidade na vivência do espaço.

A optimização do sistema de transporte público e, inversamente, a minimização da intensidade de tráfego serão também factores determinantes no zonamento e localização de usos e actividades. Para tal, considera-se essencial que todas as áreas a urbanizar se encontrem a uma distância inferior a 400 metros de uma paragem de transporte público, com um serviço frequente ao longo de todo o ano e com ligação directa aos principais pólos da Cidade de Almada.

Serão constituídos pólos de ancoragem dos diversos núcleos do tecido urbano, distribuídos estrategicamente na área de intervenção de acordo com as suas exigências espaciais, volumétricas, tipo e grau de utilização. O desenho urbano a adoptar deverá permitir uma progressiva transformação na escala da malha urbana, garantindo a passagem de tecidos com características muito locais para outros de maior representatividade e apropriação pública.

Usos singulares irão suportar a criação de marcos edificados com dimensão em altura para permitir explorar o excepcional potencial paisagístico da área do plano. Por outro lado, serão valorizadas actividades que, pela sua natureza e requisitos, melhor se adequem às características dos diferentes valores patrimoniais, privilegiando ocupações que intensifiquem a sua utilização.

O zonamento deverá ainda valorizar as aptidões naturais e as vocações funcionais e territoriais das diferentes parcelas da área de intervenção, integrando estas com as condicionantes locais bem como com os imperativos de protecção ambiental e aproveitamento bioclimático. Particular atenção será dada a usos que, pela sua natureza, exijam e permitam uma forte articulação com os espaços verdes e de lazer e, em especial, com os planos de água, favorecendo a sua utilização contínua e o estabelecimento de relações de proximidade física e visual que definam áreas de influência de apropriação preferencialmente pública.

3.2.2.4.1 Linhas de Orientação

Para uma melhor compreensão do modelo de ocupação de Almada Nascente, elencam-se seguidamente, de forma mais específica, os princípios adoptados na concepção das soluções de ocupação da área de intervenção do plano:

- **Zonamento** - A área de intervenção é constituída por diferentes zonas de desenvolvimento, cada uma com os seus usos específicos. Existem sensivelmente quatro tipologias distintas: cultura e lazer, comércio e serviços, misto, residencial e equipamentos colectivos. No entanto, propõe-se uma estrutura urbana multifuncional e flexível no que se refere à implantação dos diferentes usos.

- **Pólos de Desenvolvimento** - Procura-se criar uma forte articulação entre a ocupação urbana e a instalação das principais infra-estruturas de acessibilidade, definindo áreas de maior densidade junto dos nós de transporte público. O

objectivo é promover a implantação de diversos pólos de desenvolvimento multifuncionais que permitam o surgimento de centros com grande vitalidade.

- **Transportes Públicos** - Será promovido o transporte público, criando uma rede de corredores de autocarros e metropolitano de superfície (MST), complementada por terminais de *ferry* e táxis fluviais. As ligações com Lisboa poderão vir a ser fortemente melhoradas com uma futura ligação de metropolitano. Definem-se traçados que minimizem as distâncias às áreas limítrofes, localizando todas as actividades principais a uma distância de 5 minutos a pé relativamente às paragens de transportes públicos.

- **Acessibilidade Rodoviária** - O transporte individual privado será condicionado de forma a favorecer uma vivência pedonal do espaço urbano e a minimizar as áreas e necessidades de parqueamento. As áreas de estacionamento à superfície são reduzidas e criam-se parques subterrâneos que aproveitam as estruturas das docas. Define-se um conjunto diversificado de percursos pedonais e cicláveis tirando partido da topografia e da diversidade de ambientes propostos.

- **Acessibilidade Pedonal** - Será valorizada a frente ribeirinha de 1,5 km, em articulação com uma série de percursos pedonais que estabelecem ligações visuais e funcionais entre os diversos planos de água, áreas verdes e espaços públicos. Pretende-se potenciar a orientação E/W, explorando as variações da luz ao longo do dia para conferir diversidade ao espaço urbano. Estes percursos prolongam-se pela Cova da Piedade, por Cacilhas e pela encosta, até ao centro de Almada.

- **Identidade do lugar** - A nova área de desenvolvimento urbano foi concebida de forma a valorizar as características do local, tirando partido dos marcos e referências existentes, naturais e construídos, e dos elementos notáveis na paisagem como as docas, o pórtico, os silos, o morro, as vias principais de circulação, os espaços verdes e os edifícios históricos.

- **Malha Urbana** - A nova malha urbana reflecte as características estruturantes do lugar: linearidade das docas, vistas, aspectos climáticos, usos e densidades, ligações com a zona central de Almada e envolvente. Constituem-se faixas de espaços públicos (corredores, docas, canais, áreas verdes), distribuídos equilibradamente de forma a compensar as zonas mais interiorizadas e distantes dos principais planos de água.

- **Volumetrias** - A aposta na diferenciação de índices de ocupação e densidades ao longo de toda a área de intervenção proporciona a criação de um ambiente urbano de grande diversidade, marcado por elementos referenciáveis na paisagem urbana local, da Cidade de Almada e do estuário. Por outro lado, o aumento da volumetria relaciona-se directamente com as estações do MST, de forma a abranger a massa crítica populacional que torne eficaz a rede de transportes bem como a utilização dos equipamentos colectivos e espaços públicos.

- **Marcos Urbanos** – Define-se um conjunto de edifícios e conjuntos referenciáveis na AI que reforcem a leitura dos principais espaços e percursos, associando programas de referência à volumetria e carácter singulares. A percepção do lugar, ordem e escala serão criadas pela localização estratégica de estruturas iconográficas. Estas estruturas poderão ser serviços públicos ou edifícios privados que, não só definirão espaços públicos – chave como também criam um novo *skyline* de Almada.

- **Espaços Públicos** - Uma grande percentagem da área de desenvolvimento será reservada para espaços públicos de grande escala, incluindo uma série de canais e espaços verdes lineares, o Ecoparque, um grande plano de água central, jardins e praças. Será criada uma estrutura hierarquizada de praças públicas ao longo

das infra-estruturas e equipamentos chave, estações do MST, ruas pedonais e corredores verdes. As praças terão vistas sobre Lisboa e o estuário e será garantido o acesso visual e a proximidade a todas as áreas construídas, espaços públicos, áreas verdes e planos de água.

- **Corredores de Água e Verde** - Uma série de corredores de água e verde desenvolvem-se paralelamente às docas, formando uma rede de espaços públicos com identidade própria que acentua as especificidades de cada um (topográficas, geográficas, geométricas) e garante uma desejável diversidade de ambientes. Esta rede assegura a articulação entre os novos espaços verdes e os existentes, potenciando futuras ligações (Alfeite, Ginjal, Almaraz).

- **Vento e exposição solar** - As ruas e espaços públicos têm em consideração as orientações solares e os ventos predominantes, definindo uma implantação fluida das áreas construídas que potencie a ventilação transversal e longitudinal e permita tirar partido da circulação de ar fresco e vento para arrefecimento. A malha urbana será orientada para, nas diferentes horas do dia, aproveitar a luz solar e as sombras.

- **Vistas** - A estrutura espacial define corredores visuais potenciadores das relações com a envolvente e entre as diversas zonas da área intervenção. Todos os espaços públicos principais têm vistas para o rio Tejo, Lisboa e Almada. Os arruamentos principais definem enfiamentos visuais sobre o pórtico e a praça junto à Doca 13. Todos os edifícios residenciais terão vistas directas para a água ou espaços verdes.

- **Articulação com o centro de Almada -** Define-se uma estrutura integradora das áreas adjacentes, valorizando a sua identidade e especificidade. Almada Nascente estabelecerá ligações físicas e funcionais com a zona central de Almada através de uma série de percursos pedonais em terraços, corredores verdes e canais de transportes públicos que permitirão a utilização dos espaços públicos, equipamentos e áreas construídas.

3.2.2.4.2 Parâmetros Urbanísticos

A proposta de Plano de Urbanização decorre da evolução de um processo de cenarização desenvolvido durante a segunda fase do projecto, na sequência do qual se optou por um programa de ocupação com uma carga edificável intermédia no contexto das alternativas em apreço e que, simultaneamente, promovesse uma distribuição de usos com menor expressão da componente residencial.

Este programa de ocupação foi consubstanciado, na fase de proposta de PU, numa Planta de Zonamento e num Regulamento apresentado no “Volume I – Modelo de Gestão Urbanística” da proposta de Plano de Urbanização. Para além de outros aspectos inovadores (ex: estacionamento, transporte público, uso da água e energia, gestão dos solos, etc.), estes documentos pretendem responder a três grandes princípios:

a. Considerando o horizonte de execução do Plano, necessariamente muito dilatado, foi assumida uma filosofia de regulamentação de **grande flexibilidade**, na qual se fixam os elementos estruturantes do Plano e, através de uma classificação massiva de “Áreas Mistas”, se deixa abertura para uma adaptabilidade dos usos ao longo do tempo de implementação do PU;

b. Considerando as características do território e do cadastro que lhe está associado bem como o nível de aprofundamento a que se chegou no âmbito do plano, ao invés de uma regulamentação abstracta suportada por índices e densidades, optou-se por uma **definição totalmente objectiva da carga edificável** de cada parcela do território em apreço, através da indicação precisa da sua área de construção e volumetria;

c. Considerando o interesse em veicular uma abordagem inovadora do planeamento urbano, nalguns casos ainda sem cobertura legal no quadro jurídico nacional, apostou-se na definição de um conjunto de **normas qualitativas**, com carácter pedagógico e orientador, que se constituem como elementos de apoio à gestão do plano.

Contudo, tendo em conta a vantagem de aferir as soluções urbanísticas constantes do Modelo de Gestão Urbanística do PUAN à luz da prática tradicional de planeamento, construíram-se um conjunto de quadros informativos síntese, que se apresentam em Anexo, e traduzem de forma numérica, com recurso a parâmetros síntese, as propostas de ocupação. Destes quadros poderá resumidamente retirar-se as seguintes referências estruturantes:

- A edificabilidade total prevista no âmbito do PUAN é de **867.675 m^2** de construção, incluindo equipamentos públicos, o que corresponde a um índice de construção bruto de **0,61**;

- A carga construtiva total da área de intervenção do PUAN é de **1.251.548 m^2** de construção, valor que inclui o tecido urbano existente e a ocupação prevista bem como a área afecta a equipamentos públicos. Traduz-se, deste modo, num índice bruto de construção de **1,07**;

- A área de construção proposta distribui-se globalmente por diferentes usos da seguinte forma: **61%** de Áreas Mistas, **26%** de Áreas Terciárias, **4%** de Áreas Culturais, **5%** de Áreas Residenciais, **4%** de Áreas para Equipamentos Colectivos e **1%** para Usos Fluviais;

- As **Áreas de Verde e Água**, correspondentes à estrutura ecológica, com os seus cerca de **31 ha** representam **29%** do total da área de intervenção e podem ainda ser acrescidas de **Áreas de Estadia** que totalizam mais **5% (5 ha)**.

Estes elementos de referência permitem-nos, desde logo, avaliar da adequação entre a carga de edificabilidade prevista e o seu território de suporte, evidenciando a moderação da densidade construtiva.

Trata-se, efectivamente, de apostar num modelo urbano compacto, condição essencial à sustentabilidade e equilíbrio de um território central, mas salvaguarda-se de forma consistente a multifuncionalidade da ocupação bem como as necessidades de satisfação de padrões elevados de qualidade do ambiente urbano e de condições de vida das populações que utilizarão este espaço, tanto ao nível da cobertura em equipamentos colectivos como na disponibilização de vastas áreas livres de descompressão e qualificação do espaço urbano.

3.2.2.4.3 Espaços e Projectos Âncora

No presente número pretende-se destacar os aspectos do modelo urbano de PUAN que se constituem como elementos âncora da sua diferenciação e especialização e se inscrevem na lógica de polarização e reforço da sua centralidade no contexto da Área Metropolitana de Lisboa. Trata-se de um conjunto de espaços e equipamentos associados, estruturantes e estratégicos, que seguidamente se descrevem sumariamente.

- **Docas e Canais – Terminal de Cruzeiros e Marina**

  Pela localização privilegiada, dimensões e características intrínsecas que lhes permitem uma multiplicidade de funções, as obras portuárias existentes na área de intervenção do PUAN constituem um património valioso de Almada Nascente. De entre as funções portuárias que os cais e as docas existentes podem ter, compatíveis com uma zona urbana com a qualidade que se pretende para a frente ribeirinha de

Almada, apontam-se o apoio à mobilidade entre margens e o apoio a actividades marítimo-turísticas (transporte colectivo fluvial, táxis fluviais, cruzeiros, embarcações emblemáticas ou em visita ao Porto de Lisboa - navios escola, navios de investigação, navios militares, etc. bem como embarcações de recreio). Finalmente, tratando-se das maiores docas da Europa, a criação de planos de água com funções meramente cénicas constitui também uma vocação extremamente qualificada e diferenciadora das obras portuárias existentes.

É neste contexto que uma das infra-estruturas mais emblemáticas perspectivadas no âmbito do PUAN será o **Terminal de Cruzeiros**. O Porto de Lisboa tem prevista a adaptação do cais do Jardim do Tabaco e da Doca do Terreiro do Trigo a um grande Terminal de Passageiros que serviria, também, o cais de Santa Apolónia, concentrando aqui toda a actividade, hoje dispersa pela Doca do Conde de Óbidos, Santa Apolónia e Alcântara. Em virtude dos picos da distribuição das escalas, é provável que este novo terminal não consiga satisfazer totalmente a procura. Haverá, então, possivelmente, que utilizar outros cais, podendo a Margueira constituir alternativa. Deste modo, poderão captar-se alguns cruzeiros que estejam interessados em associar excursões temáticas que pudessem colocar Almada numa posição vantajosa relativamente a Lisboa (visitas a Arrábida, estuário do Tejo ou do Sado, etc.), ou juntar ao terminal de passageiros outras funções (por exemplo, servir também as carreiras fluviais) ou outras actividades (comércio ou serviços).

Quanto à **Marina**, note-se que o Porto de Lisboa explora quatro docas dedicadas à náutica de recreio (Bom Sucesso, Belém, Santo Amaro e Alcântara) com um total de 1038 postos de estacionamento em flutuação[5]. Tendo em conta número de pedidos recebidos e a capitação portuguesa relativamente à europeia, é de prever que a capacidade actual está muito aquém das necessidades actuais e futuras. As docas do Porto de Lisboa, para além disso, com excepção da Doca de Alcântara, têm sérios problemas de envasamento que condicionam a navegação em certas fases da maré. Considera-se, por isso, que a adaptação de algumas das docas do estaleiro, pelas condições de abrigo de que dispõem, pelas profundidades que detêm e pela possibilidade de criar infra-estruturas capazes de prestar um serviço completo às embarcações e aos utentes, é uma opção interessante. Esta infra-estrutura contribui igualmente de forma muito activa para a prossecução dos objectivos estratégicos do Plano no que respeita a aproximação da cidade ao rio e constitui um factor de dinamização e qualificação do espaço público da frente ribeirinha de Almada e das suas condições de fruição dos planos de água disponíveis.

- **Praça do Tejo e Edifício Multiusos**

A Praça do Tejo representará um novo espaço cívico e cultural. Será o local com melhores vistas panorâmicas, ininterruptas para o estuário do Tejo e centro de Lisboa. Esta praça será um grande espaço público ao longo de 1,5 km de passeio ribeirinho e também um destino turístico muito especial para a Área Metropolitana de Lisboa. Devido às suas características, o valor dos terrenos poderá ser optimizado neste espaço. Contudo, serão intensificadas as ocupações associadas a actividades públicas para garantir a qualidade da sua vivência. Este espaço constituirá um complemento único à Praça do Comércio no centro de Lisboa, reforçando desta forma as ligações simbólicas e visuais entre as duas cidades.

A praça terá como ponto de referência um grande **edifício multiusos** para actividades diversas como exposições, espectáculos e conferências e ainda um hotel de 5 estrelas. A densidade à volta da praça será limitada para evitar a obstrução de vistas pelas ocupações exteriores à praça. As actividades de carácter público e as necessidades comerciais serão equilibradas de forma a assegurar que a praça permaneça activa de dia e de noite.

[5] Dados de 2005

No caso de se vir a localizar na envolvente desta praça o **Terminal de Cruzeiros**, este será formado por um esporão/pontão, que se construirá para Norte sobre o rio Tejo. Este equipamento necessitará para o desenvolvimento das actividades inerentes ao seu uso diário de espaços que garantam as chegadas e partidas de passageiros bem como toda uma rede de espaços associados, parte dos quais poderão ser integrados no edifício multiusos e outra parte junto da área de acostagem dos navios.

A praça será parcialmente pedonalizada de forma a encorajar as actividades de rua ao longo do passeio ribeirinho. Será promovido um calendário de actividades e eventos utilizando o rio Tejo como cenário nomeadamente, cinema ao ar livre e exposições. Existirá uma rede de autocarros que ligará a praça ao interface de transportes e poderá ser instalado um terminal de táxis fluviais para fornecer transporte directo ao centro de Lisboa.

- **Praça Lisnave e Museu da Indústria Naval**

A Praça Lisnave irá constituir uma nova entrada em Almada e actuará como a maior área exterior comercial na nova área urbana. Está localizada estrategicamente no final da doca 13, na proximidade de um novo interface de transportes constituído pela estação fluvial, uma estação de metropolitano de superfície (MST) e um novo terminal de autocarros.

A Praça será enquadrada nos seus limites por um conjunto de edifícios que na sua forma e implantação potenciam as ligações pedonais e enfiamentos visuais, reforçando o carácter central deste espaço relativamente ao conjunto no qual se insere. O edifício que define o remate com a doca 13 adquire uma particular singularidade, tendo em conta os cerca de cinco pisos vazados que se suspendem sobre a água e dominam a Praça, constituindo um local foco central da Praça Lisnave, emoldurando as vistas para o centro de Lisboa. Este conjunto constituirá um elemento de referência na paisagem desta nova área. A partir da Praça é ainda possível visualizar parte do **pórtico "LISNAVE"**, o qual se instalará no início da doca 13, celebrando a história dos estaleiros navais e constituindo uma referência visual na paisagem do estuário.

A doca 13 poderá constituir uma alternativa para a localização e instalação do **Terminal de Cruzeiros**. Neste caso, o edifício sobre a doca poderá albergar parte das necessidades geradas por esse equipamento, constituindo um factor de animação e de reforço das vivências na Praça Lisnave.

A densidade em torno da Praça Lisnave será elevada, uma vez que esta é envolvida por uma série de instalações de fins múltiplos - terciários, residenciais, de forma a encorajar actividades anuais, sazonais ou provisórias. A partir da Praça poder-se-á ainda aceder ao equipamento cultural localizado na sua proximidade (**Museu de Indústria Naval**), contribuindo também este facto para potenciar a utilização deste grande espaço.

- **Praça da Cova da Piedade e Museu do Tejo**

A área da Cova da Piedade sofreu um longo período de abandono, facto que originou um processo de desvitalização e desintegração da sua vivência urbana. A proposta para esta área baseia-se numa ocupação de usos mistos, aproveitando as estruturas e os percursos tradicionais. Será introduzida na Cova da Piedade uma hierarquia de espaços públicos que permitam reforçar a urbanidade de nível local. Será mantido o Jardim Público tradicional que constitui o foco da Cova da Piedade e será formada uma nova praça frontal ao edifício dos silos (antiga Fábrica da Moagem – edifício classificado como imóvel de interesse público), sendo ainda reservadas áreas para implantação de diversos equipamentos colectivos. O tecido urbano irá reflectir os alinhamentos existentes e a rede de ruas sinuosas, contrastando com o padrão ortogonal do estaleiro. Os silos históricos serão preservados para se transformarem no novo fórum cultural da Cova da Piedade. Ai será instalado o **Museu do Tejo**,

equipamento de escala metropolitana que visa ilustrar a importância do Estuário do Tejo, tanto do ponto de vista natural e ambiental como histórico e cultural. A praça formada em frente aos silos será um novo espaço de cultura e nos edifícios à volta e armazéns existentes será encorajada a ocupação por livrarias, galerias de arte e espaços de exposição e cafés. O conceito de ocupação da nova praça aposta na diversidade de actividades culturais. A arborização será escolhida cuidadosamente de forma a obter uma continuidade no tratamento da paisagem entre a praça e as pequenas ruas envolventes. Prevê-se uma utilização viária de baixa intensidade.

- **Áreas de Verde e Água – Docas e Ecoparque**

  A rede ecológica do PUAN foi estruturada com base num conjunto de corredores de espaços verdes e planos de água que se constituem como os mais importantes elementos de qualificação e diferenciação da imagem e vivência deste espaço. A área do estaleiro é dominada, do ponto de vista físico, por docas de grande dimensão que serão utilizadas como foco visual e simbólico principal da nova área urbana. Será introduzida uma série de novos canais para formar uma rede de planos de água complementando as docas existentes. Assim, toda a ocupação se desenvolve num raio de 50 metros (a pé) de um elemento de água. A utilização e características das massas de água, todas de utilização exclusivamente pública, irão variar dependendo da sua localização e dos usos que lhe são marginais. As docas serão animadas por embarcações de recreio e pavilhões flutuantes, produzindo um ambiente urbano vibrante, favorável a actividades e usos mistos. Estes novos empreendimentos serão configurados de forma a reforçar a definição espacial das docas, criando uma sensação de continuidade ao longo do passeio público. A área da doca central (**Docas 10 e 11**) será o grande "*boulevard*" da zona do estaleiro. Uma intervenção paisagística integrada com a escala urbana é sugerida para criar ensombramento e uma sensação de linearidade. Passeios ao longo das docas permitirão um maior contacto visual entre os peões e a água.

  As docas que definem os elementos de água longitudinais serão articuladas com uma rede de corredores verdes que interligam grandes áreas verdes com funções diversificadas (Jardim do Morro, Jardins da Margueira, Jardins da Água e Ecoparque) e se prolongam, dando continuidade à rede verde existente na cidade de Almada, nomeadamente ao Parque da Paz. Pela sua dimensão e centralidade no contexto desta grande estrutura verde, refira-se o **Ecoparque**, área verde central e elemento de articulação entre os vários tecidos integrados na área de intervenção. À semelhança do que é previsto para diversas áreas verdes integradas na área do plano, preconiza-se que o Ecoparque seja um parque recreativo animado por actividades desportivas que permitam assegurar a sua ocupação intensiva e, nessa medida, a sua utilização e vivência num clima de segurança. Deste modo, este parque albergará um estádio, contido por modelação de terreno que se prevê venha a reutilizando os materiais provenientes de escavação na área do estaleiro. Caminhos, trilhos para jogging e ciclovias desenvolvem-se ao longo do perímetro do estádio e do Ecoparque. O limite dos planos de água é definido pela combinação de plantação marginal e passadiços em madeira. A plantação de árvores assume um carácter de bosque que confina com a margem da água e pretende-se a criação de referências à memória industrial do local através da selecção das espécies a utilizar (sobreiro) e criação de percursos pedagógicos.

Evidentemente que os espaços e equipamentos descritos neste número estão longe de esgotar as inúmeras oportunidades que se disponibilizam em toda a área de intervenção do PUAN para a instalação de actividades que podem constituir-se como factores de competitividade desta zona em contextos mais alargados.

Efectivamente, encontram-se ainda previstas áreas para albergar **indústrias criativas**, espaços de **investigação e conhecimento** associados ao pólo de Almada da Universidade Nova de Lisboa, **áreas desportivas** com valências supramunicipais que, conjugadas com as enormes potencialidades do espaço público exterior, fazem de Almada Nascente uma zona de excelência no contexto metropolitano.

4 Contributo Regional de Almada Nascente

Almada Nascente é a designação emblemática do mais ambicioso projecto de urbanização a realizar, nos próximos anos, na Margem Sul do Tejo, em frente a Lisboa. Constitui aliás, pela dimensão e localização ímpares, um elemento fundamental para a realização de importantes objectivos estratégicos de ordenamento do território regional e nacional, por se tratar de um projecto estruturante que contribui para o reequilíbrio entre margens da área central da AML e para reforçar o papel de Lisboa como moderna cidade europeia.

O programa de ocupação reflecte uma Visão estratégica da área a urbanizar, visão que procura potenciar vantagens conferidas pelo local em si mesmo, pelo contexto socioeconómico regional enquadrante e pelos aspectos de oportunidade que a valorização deste espaço pode apresentar a nível nacional e internacional, num clima de competitividade territorial de áreas metropolitanas.

Foi feita, no âmbito dos estudos do PUAN, uma análise de mercado, que destacou os aspectos mais relevantes da dinâmica actual da oferta e procura dos vários usos potenciais para a área do concelho de Almada e Península de Setúbal e perspectivou a sua evolução a médio prazo. Tal análise ajudou à definição do programa de ocupação, antecipando a vocação futura de Almada Nascente como área predominante de serviços e equipamento, e apontando, também, para um esquema de faseamento da construção e comercialização num horizonte dilatado.

Foi também efectuada uma análise financeira apreciando a rentabilidade, de acordo com certos pressupostos de base acerca da recuperação do valor imputado aos terrenos do antigo estaleiro e de acordo com hipóteses de mobilização de apoios financeiros a fundo perdido para investimentos em algumas infra-estruturas de transporte e ambiente, entendidas como indispensáveis para servir a área do plano, e que compreendem:

- Um Terminal fluvial e interface multimodal;
- A extensão em cerca de 3 km da linha do Metro Sul do Tejo;
- A construção de um túnel rodoviário com cerca de 620 metros.

Efectuou-se, também, uma análise de custos e benefícios, com avaliação dos efeitos directos, indirectos e induzidos, da realização do empreendimento, em termos de incremento de Valor Acrescentado e Emprego.

4.1 Enquadramento Estratégico

A área abrangida pelo projecto de Almada Nascente com cerca de 113 hectares é em grande parte, uma antiga área de indústria naval, encravada num flanco do núcleo mais populoso a Sul do Tejo - a cidade de Almada - com 160.000 habitantes e uma das maiores densidades demográficas do País (2.300 habitantes por km).

A urbanização de Almada Nascente será um factor de reequilíbrio, porque **amplia a atractividade de Almada** como pólo de emprego; porque favorece a redução de

movimentos pendulares entre margens e porque, em conjunto com investimentos inadiáveis nas acessibilidades, **oferece uma nova centralidade à Grande Lisboa**.

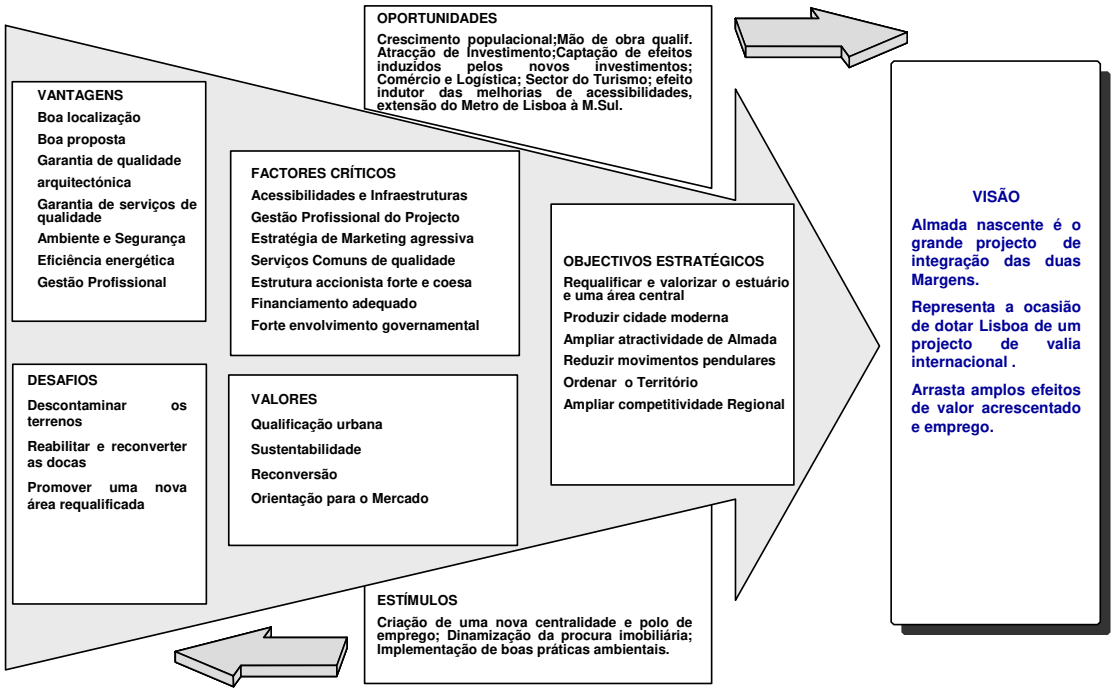
Acresce que a realização de Almada Nascente, para além da componente de reconversão e qualificação de uma área nobre da cidade de Almada, representará um passo decisivo para a requalificação e valorização do estuário do Tejo numa das suas zonas de maior notoriedade.

Em síntese, os objectivos estratégicos que presidem à elaboração do Plano de Urbanização de Almada Nascente são os seguintes:

- **Concretizar um projecto estruturante da AML**:
  - Requalificar e valorizar o estuário do Tejo numa das suas zonas de maior notoriedade;
  - Reconverter e qualificar uma área central da AML, integrada num dos seus maiores núcleos urbanos
- **Contribuir para o reequilíbrio entre margens**:
  - Ampliar a atractividade de Almada como pólo de emprego;
  - Favorecer a redução dos movimentos pendulares entre margens;
  - Oferecer uma nova centralidade à Grande Lisboa
- **Reforçar Lisboa como cidade europeia**:
  - Nova área de grande qualidade urbanística e arquitectónica, assinada por um dos grandes arquitectos contemporâneos;
  - Apropriada para acolhimento de grandes eventos europeus e mundiais.

Estes objectivos, comandaram a análise estratégica efectuada, sintetizada na figura adiante, reveladora da visão sobre o futuro da área de intervenção:

SINTESE ESTRATÉGICA



4.2 Enquadramento de Mercado

A cidade de Almada, em cuja zona nascente se situa a área de intervenção do Plano de Urbanização, é a capital do Município de Almada, um dos de menor área na Península de Setúbal (70 km^2) mas o mais populoso (cerca de 160.000 residentes. em 2001) e um dos de maior densidade demográfica no País (2.290 habitantes / km^2).

Almada forma com os concelhos vizinhos de Seixal e Barreiro, um **contínuo urbano, com 390.000 habitantes, na Margem Sul do Tejo**, fronteiro a Lisboa. Integra-se num território – a Península de Setúbal - que conheceu, desde o início dos anos sessenta até ao presente, o maior crescimento demográfico entre todas as sub-regiões portuguesas (passando de **291.459** habitantes, em 1960, para **714.589** habitantes em 2001), tendo mantido uma evolução regular, de sentido crescente, como se mostra no quadro seguinte:

Tabela 1 – Evolução da população residente em Almada e na Península de Setúbal

Península de Setúbal Concelhos	Residentes 1960	Residentes 1981	Residentes 2001
Almada	70968	147690	160826
Seixal	20470	89169	150272
Barreiro	35088	88052	79011
Outros concelhos	164933	259738	324480
TOTAL	**291459**	**584649**	**714589**

Fonte: INE – Censos da População

Com uma taxa de crescimento populacional de **2,2%** ao ano, nos últimos 40 anos, a Península de Setúbal tornou-se, no presente, um dos territórios de maior concentração populacional no país, logo a seguir à Grande Lisboa e ao Grande Porto, estando a mancha Almada/Seixal/Barreiro, cada vez mais integrada com a cidade de Lisboa.

Esta crescente integração tem sido favorecida pelos importantes investimentos de reforço da acessibilidade e mobilidade, de que são exemplos muito recentes, a nova travessia rodoviária do Tejo (Ponte Vasco da Gama) e a ligação ferroviária suburbana através da ponte 25 de Abril (Eixo ferroviário Norte-Sul).

Qualquer destes empreendimentos, a que se acrescentará uma futura **3ª Travessia do Tejo**, a anunciada **linha ferroviária de alta velocidade** e o **Novo Aeroporto de Lisboa** (NAL) a implantar no Campo de Tiro de Alcochete, continuarão a potenciar, nos próximos anos, o crescimento urbano na parte Norte da Península de Setúbal, nomeadamente a cidade de Almada.

A melhoria de acessibilidades e o aumento da mobilidade têm vindo a aproximar, em termos de rendimento e poder de compra, as populações das duas Margens, como mostra o INE, através dos estudos sobre o poder de compra concelhio, que efectua regularmente com base em 15 variáveis que permitem diferenciar consumos e despesas características de sociedades mais ou menos urbanizadas e diferenciar níveis de rendimento.

O indicador de poder de compra *per capita* que compara os diferentes concelhos com a média do país (índice 100), assinala a posição relativa de Lisboa, Península de Setúbal e concelho de Almada, em 2 anos típicos, como segue:

Tabela 2 – Índice de Poder de Compra da População

	1995	2004
Média do país	**100,0**	**100,0**
Grande Lisboa	188,3	167,1
Península de Setúbal	110,5	101,5
Concelho de Almada	**130,8**	**120,9**

Este indicador mostra que o concelho de Almada, cuja população vem crescendo a uma taxa superior à média do país, regista igualmente um poder de compra dessa população **claramente superior ao da média do país** e da própria Península de Setúbal, tendo reduzido o "*gap*" para a média da Grande Lisboa.

Almada constitui, pela dinâmica demográfica e de poder de compra da população, **um mercado com potencial para acolher novos investimentos em espaços residenciais e de serviços e em equipamentos académicos, culturais e sociais, potencial que é avaliado sumariamente no ponto seguinte**.

4.3 Dimensão da Oferta e Procura de Áreas Edificadas

As informações estatísticas e censitárias conhecidas, sobre a actividade de construção e sobre o *stock* de edifícios e alojamentos por épocas de construção, mostram em relação ao segmento de **mercado de construção residencial** que a construção na zona da Grande Lisboa se tem situado desde início da década de 90, numa grandeza média de 800.000 m^2 a 1.000.000 de m^2 por ano, e, no caso de Almada, em cerca de **80.000 m^2 por ano**. Trata-se de um segmento de mercado que tem revelado alguma estabilidade.

Entretanto, as Estatísticas da Construção permitem avaliar a dinâmica da oferta de áreas edificadas na Região de Lisboa e concelho de Almada, com base na superfície de pavimentos dos edifícios concluídos, distinguindo os edifícios destinados a habitação e os destinados a outros usos.

Constata-se que, apesar do predomínio da oferta de edifícios para habitação, se tem registado, quer em Lisboa, quer na Península de Setúbal e em Almada, desde 1991, um grande incremento da **oferta de áreas novas em edifícios destinados a fins não habitacionais.** No concelho de Almada, tal oferta situa-se ainda em grandezas anuais quase sempre inferiores às da oferta de áreas novas para habitação, atrás estimadas em cerca de 80.000 m^2/ano.

Quanto a informações sobre a procura registam-se alguns estudos de associações do sector e de promotores imobiliários, existindo um indicador indirecto constituído pelo número de transacções no âmbito do crédito hipotecário que confirmam a dimensão predominante do segmento de mercado relativo a usos residenciais.

As estimativas existentes, baseadas num valor hipotecário por m^2 de cerca de 1.600 Euros, apontam para um volume anual de transacções, correspondente às seguintes áreas, que se separam em áreas para habitação e para outros usos:

Tabela 3

	Grande Lisboa	Península Setúbal	Concelho Almada
Procura anual total (m^2)	**3.100.000**	**950.000**	**315.000**
• Areas usadas	**1.500.000**	**450.000**	**150.000**
• Áreas novas			
o Habitação	**900.000**	**270.000**	**90.000**
o Outros usos	**700.000**	**180.000**	**75.000**

Estas grandezas ajudam a definir o horizonte de execução e comercialização do empreendimento de Almada Nascente. Assim, reconhecendo que, no contexto do mercado regional, Almada Nascente é um empreendimento destinado não apenas ao mercado local da cidade de Almada e zona envolvente na Margem Sul do Tejo, mas também ao mercado da Grande Lisboa, na Margem Norte, numa perspectiva de desconcentração de serviços, faz-se de seguida uma abordagem sintética ao horizonte de execução e faseamento do empreendimento de Almada Nascente.

Considerando a população da Península de Setúbal (cerca de 700.000 habitantes) e a de Lisboa e concelhos envolventes (cerca de 1,8 milhões de habitantes) dimensionou-se o mercado residencial potencial do empreendimento Almada Nascente em cerca de **2,5 milhões de habitantes** correspondentes "*grosso modo*" a **1 milhão de alojamentos** familiares.

A crescente integração entre a Margem Norte e a Margem Sul contribuiu para a dinâmica demográfica positiva e expansão do mercado residencial nos concelhos da Península de Setúbal, tendência que deverá continuar nos próximos anos, em particular como resultado do próprio reforço da mobilidade interna na parte Norte da Península de Setúbal, continuando a favorecer o **crescimento da população de Almada** no contexto do crescimento demográfico da Península de Setúbal.

Os dados estatísticos oficiais que permitiram avaliar, ainda que indirectamente, a dinâmica da oferta de áreas edificadas em toda a Região de Lisboa, e, em particular, no concelho

de Almada, levaram a estimar o **mercado residencial anual de áreas novas para habitação** num mínimo de 900.000 m^2 em toda a Região de Lisboa, correspondendo a Almada uma quota de cerca de 10%, isto é, cerca de **80.000m^2 de áreas novas** de habitação comercializadas por ano, grandeza que é confirmada, do lado da procura, pela grandeza do crédito hipotecário, que cobre fins residenciais e não residenciais e áreas novas e usadas.

Definiu-se entretanto, numa base de prudência, como quota do mercado regional a ambicionar por Almada Nascente uma **quota anual máxima de 5% de todo o mercado** da procura de áreas novas, isto é, cerca de 80.000 m^2 por ano, o que **para uma comercialização escalonada de cerca de 1 milhão de m^2 a construir** representará um período de execução e comercialização da ordem de 14 a 15 anos.

4.4 Análise económica de Custo/Benefício

Efectuou-se uma análise de custos e benefícios que consistiu na avaliação global dos efeitos económicos da realização do plano sobre a economia local/regional, discriminando:

- Custos e benefícios directos e indirectos da fase de construção;
- Custos e benefícios directos e indirectos da fase de exploração;
- Custos e benefícios induzidos (quantificáveis e não quantificáveis).

Os efeitos locais e regionais do empreendimento, foram identificados e medidos relativamente à situação de referência, correspondente a não o realizar, e abrangem um período de 14 anos, sendo classificados em:

- Efeitos directos – os que resultam directamente da realização e exploração do empreendimento pelos seus promotores;
- Efeitos indirectos – os que resultam indirectamente da realização e exploração do empreendimento para os agentes económicos fornecedores de *inputs* ou recebedores de *outputs*;
- Efeitos induzidos – os que resultam da realização e exploração do empreendimento para agentes económicos e actividades em geral, não ligadas ao empreendimento mas por ele influenciadas, incluindo-se nesta categoria, nomeadamente, efeitos ambientais e as designadas " economias externas ".

Foram quantificados, de forma sistemática, os efeitos directos e indirectos do empreendimento, e actualizados para o presente através de uma taxa económica de actualização, segundo uma técnica DCF (*cashflow* descontado) aplicada a todos esses efeitos resultantes da realização, relativamente à situação de referência (não realização).

Os resultados foram expressos por uma relação quantificada entre os Custos e os Benefícios, numa óptica de contributo (positivo ou negativo) para a Produção (VAB) ou Rendimento (VAL) dos sectores e agentes económicos locais e regionais.

Na fase de construção (investimento), os Custos mediram-se pelas despesas de investimento, não se incluindo o valor de terrenos (salvo quanto a benfeitorias a incorporar neles pela sua preparação, remediação e reabilitação) por se tratar de bens já existentes na situação de base, e que, portanto, correspondem a uma mera transferência entre agentes sem representar sacrifício (custo) ou produção adicional (benefício) do ponto de vista da economia, nem se incluindo impostos que constituem igualmente transferência

Na fase de construção o principal Benefício económico é um efeito indirecto de Valor Acrescentado Nacional (VAN), correspondente ao VAB criado para produzir as componentes integrantes dos investimentos, com realce para o efeito de VAB na

construção civil onde a parcela de rendimentos salariais é importante, e corresponde geralmente à criação, ainda que temporária, de emprego na Região.

Na fase de exploração os benefícios mediram-se pelos efeitos directos de Valor Acrescentado Bruto da própria Exploração de diversos serviços instalados, e, por efeitos indirectos de Valor Acrescentado Nacional (incorporado nos *inputs* para a exploração), quantificáveis por processos de estimativa, relativamente a actividades que se presume virem a instalar-se nos espaços para elas vocacionados. Foram, portanto, quantificados efeitos indirectos em actividades económicas para que se reservaram áreas no empreendimento (serviços, comércio e turismo, cultura, recreio, etc).

Como custos que se associam à fase de exploração consideraram-se as despesas de manutenção e também as de renovação/substituição periódica de componentes de investimento, de vida curta, que a economia terá que suportar para sustentar o funcionamento satisfatório do empreendimento.

Foram assumidos alguns pressupostos da análise Custo/Benefício, a saber:

- Horizonte de análise – 14 anos;
- Taxa económica de actualização – 5 % (cenário preços constantes);
- Fiscalidade a retirar – 21% de IVA incluindo no Investimento; 25% de IRC sobre os Resultados;
- Custos de Investimento (1000 €) – estimados a preços constantes, líquidos do valor de terreno imputado (não relevante na óptica de análise económica) e líquidos do valor de IVA (transferência para o Estado);
- Custos de Venda e Exploração (1000 €) – custos, estimados a preços constantes, referentes a administração, comercialização (vendas), gestão e manutenção de infra-estruturas e equipamentos;
- Proveitos de Venda e Exploração (1000 €) – proveitos, estimados a preços constantes, referentes a comercialização (vendas) e arrendamento;
- Relevância económica regional – Medida pela relação VAB gerado pelo Empreendimento/VAB regional e pelo contributo para o aumento da taxa de crescimento do VAB regional na fase de construção;
- Coeficientes de VAB incluído no valor mercantil de bens e serviços por sectores – (% do valor comercial com Base nas Contas Nacionais publicadas pelo INE – Quadro de Entradas e Saídas por sectores):

Sector	VAB incluido no valor mercantil (%)
Construção civil	41,6%
Construção electromecânica (equipam.)	30,3%
Serviços prestados a empresas	43,1%
Reparação e Recup. (manuten.)	72,4%
Geral (todos os sectores)	42,5%

Coeficientes de importação incluída (*import content*) e de VAN (Valor Acrescentado Nacional no valor mercantil de bens e serviços por sectores – Percentagem do valor comercial referente a importações com Base nas Contas Nacionais - INE – Quadro de Entradas e Saídas - Recursos por sectores):

Sector	Importação incluída no valor de bens e serviços (%)	VAN incluído No valor de Bens e serviços
Construção civil	0,0%	+41,6%
Constr. electromecânica (equipam.)	46,4%	+16,2%
Serviços prestados a empresas	16,1%	+36,2%
Reparação e Recup. (manuten.)	0,7 %	+71,9%
Geral (Outros forn., serv. de gestão)	15,3%	+36,0%

Assinale-se que as actividades de construção civil, reparação e manutenção, são geralmente classificadas como actividades não objecto de comércio internacional (bens não transaccionáveis).

Medidas de rentabilidade calculadas – Com base nos fluxos de benefícios e custos directos, indirectos e induzidos, calcularam-se:

- Valor Actualizado Líquido Económico (VALE) à taxa de 5%
- Taxa Interna de Rentabilidade Económica (TIRE)
- Rácio Benefícios / Custos (B/C) actualizado á taxa de 5 %

Em síntese, a análise económica de rentabilidade relativa ao projecto Almada Nascente, conduziu aos seguintes resultados:

Benefícios económicos directos e indirectos	940 Milhões de euros
Emprego adicional em novas áreas oferecidas	13.600 pessoas
Benefícios induzidos -rendimentos salariais adicionais	716 milhões de euros
Contributo para o Crescimento do Produto - Península Setúbal	0,4% ao ano
Relação Benefícios/Custos	1,77

Estes benefícios seriam ainda ampliados se a integração Margem Norte/Margem Sul viesse a ser reforçada com a ligação do Metropolitano de Lisboa a Cacilhas, reduzindo para cerca de 5 minutos o tempo de deslocação, e abrindo uma etapa histórica na vida urbana da Grande Lisboa.

Anexo A: PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Plano de Urbanização de Almada Nascente - Parâmetros Urbanísticos

Área Construção Total (abc) e Índice por SUOPG

	abc a manter	abc equip. existentes	abc a manter priv.	abc proposta priv.	Total abc priv.	i constr. priv. total	Total abc (públ.+priv.)	i constr. total
Unidade 1	6.713,00	15.972,00	0,00	6.320,00	6.320,00	0,01	39.154,00	0,04
Unidade 2	21.516,00	2.601,00	18.915,00	75,00	18.990,00	0,46	21.591,00	0,52
Unidade 3	116.537,00	7.259,00	109.278,00	20,00	109.298,00	0,49	133.817,00	0,60
Unidade 4	193.313,00	19.962,00	173.351,00	22,80	173.373,80	0,84	193.335,80	0,94
	338.079,00	**45.794,00**	**301.544,00**	**6.437,80**	**307.981,80**	**1,00**	**387.897,80**	**1,07**

Area Construção (abc) e Indice por SUOPG (proposto e existente)

	abc prop. priv.	equip. públ. propost	Sub-Total abc prop.	Área SUOPG (m2)	i constr. (incl. eq.)	i constr. (excl. eq.)	abc total existente (1)	abc equip. existentes	i constr. existente
Unidade 1	630.245,56	16.862,00	647.107,56	955.012,00	0,68	0,66	54.073,00	15.972,00	0,06
Unidade 2	45.600,00	-	45.600,00	41.734,00	1,09	1,09	33.264,00	2.601,00	0,80
Unidade 3	124.240,00	17.260,00	141.500,00	223.256,00	0,63	0,56	172.755,00	7.259,00	0,77
Unidade 4	33.468,00	-	33.468,00	206.156,00	0,16	0,16	193.313,00	19.962,00	0,94
	833.553,56	**34.122,00**	**867.675,56**	**1.426.158,00**	0,61	**0,74**	**453.405,00**	**45.794,00**	**0,40**

abc proposta por Uso e SUOPG

	Terciárias	Residenciais	Mistas	Culturais	Fluviais	Equip. Col. Públ.	Total abc proposta	Verde/Água	Estadia	Área SUOPG
Unidade 1	177.870,56	31.140,00	381.865,00	29.350,00	10.020,00	16.862,00	647.107,56	252.000,00	35.612,00	600.000,00
Unidade 2	17.280,00	-	28.320,00		-	-	45.600,00		1.945,00	45.000,00
Unidade 3	7.410,00	-	113.670,00	3.160,00	-	17.260,00	141.500,00	15.000,00	11.563,00	225.000,00
Unidade 4	19.488,00	10.220,00	3.760,00	-	-	-	33.468,00	46.000,00		218.000,00
	222.048,56	41.360,00	527.615,00	32.510,00	10.020,00	34.122,00	**867.675,56**	**313.000,00**	**49.120,00**	**1.088.000,00**
	26%	**5%**	**61%**	**4%**	**1%**	**4%**		**29%**	**5%**	

% abc proposta por Uso e SUOPG

	Terciárias	Residenciais	Mistas	Culturais	Fluviais	Equip. Col. Públ.
Unidade 1	27%	5%	59%	5%	2%	3%
Unidade 2	38%		62%			
Unidade 3	5%		80%			
Unidade 4	58%	31%				

Anexo B: REGULAMENTO E EXTRACTOS DAS PLANTAS DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES DO PDMA

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97

Na sequência da aprovação do Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal de Almada iniciou o respectivo processo de ratificação, conforme dispõe o n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Constata-se que se encontram ultrapassados os motivos que serviram de fundamento à recusa de ratificação do Plano Diretor Municipal de Almada, constantes da Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 253, de 9 de Outubro de 1995, posteriormente revogada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 26 de Março de 1996, verificando-se, assim, que se encontram ultrapassadas as demais disposições legais e regulamentares em vigor.

Todavia, a classificação de espaço industrial prevista na planta de ordenamento e no segundo parágrafo do artigo 13.º do Regulamento do Plano para as áreas designadas «Margueira» projecta, e pôe em causa, o programa de utilização definido pelo Estado para o local, nos termos da Portaria n.º 343/95, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 14 de Outubro de 1995.

De referir que o programa regulado por esta portaria se encontra actualmente em desenvolvimento, tendo o arrasto quanto não está transmitido para o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital, como forma de realização da subscrição de unidades de participação, o estando já inscrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada a favor do adquirente.

Deste termo, conclui-se da ratificação a área em causa, bem como o disposto sobre a revisão no Regulamento do PDM, em particular nos respectivos artigos 13.º, 110.º e 111.º, ao abrigo do disposto na alínea *d*) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Por outro lado, o Governo tem em curso, no território do município, um vasto projecto de intervenção dentro da área abrangida pelo Plano Integrado de Almada (PIA), com vista à construção de habitações a baixos custos, através do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE), devendo referir-se, em particular, os empreendimentos de habitação económica lançados ao abrigo do regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 184/94, de 7 de Maio, num total de 1573 fogos.

A evolução das circunstâncias locais e da paisagem de Setúbal, ocorrida desde 1973, ano em que o PIA foi aprovado, bem como a previsível impossibilidade da concretização da estação do Pragal da ligação ferroviária Norte-Sul através da Ponte de 25 de Abril, aconselha uma profunda revisão das suas previsões, dada a preocupação de instalar equipamentos de apoio necessários à qualidade de vida da população aí residente e diversificação funcional dos projectos a concretizar.

Neste contexto, compete ao Governo tomar as medidas de planeamento, programação e execução necessárias à concretização do PIA, sem prejuízo da desejável cooperação com a Câmara Municipal de Almada neste domínio, tendo em vista, nomeadamente, o disposto no artigo 66.º do Decreto-Lei n.º 480/93, de 24 de Novembro, e no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 446/91, de 22 de Novembro.

Assim, com fundamento na alínea *c*) do n.º 2 e no n.º 3.º do citado artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, é excluída da ratificação a área delimitada pelo PIA, em particular na alínea *c*) do artigo 8.º e nos artigos 21.º a 28.º e 100.º, mas sem prejuízo do disposto nos artigos 121.º e 124.º sobre o só funcionário em construção no seu interior.

Além disso, por razões de superior interesse público, como são as instruídas à defesa nacional, as quais lateralmente qualquer dúvida contra interesses de carácter urbanístico, não pode deixar de se salvaguardar a eventual necessidade de expansão das instalações navais do Alfeite, o que se fará ao abrigo do artigo 16.º, n.º 3, alínea *d*), do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, isto sem embargo de se garantir que qualquer expansão futura do Arsenal do Alfeite será necessariamente que tenha em conta todos os aspectos relacionados com os envolventes urbano e florestal dessas instalações navais.

Assim, exclui-se também da ratificação o artigo 18.º do Regulamento do Plano, ao abrigo da alínea *d*) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano foi ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes das plantas de condicionantes, as quais, embora não sejam publicadas, constituem elemento fundamental do Plano.

Relativamente à delimitação da Reserva Ecológica deverá seguir-se o preconizado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 38/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 5 de Abril de 1996.

O Plano Diretor de Almada foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável foi consubstanciado na relação final daquela comissão, subscrito por todos os representantes da administração central que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Diretor Municipal de Almada.

2 — Excluir da ratificação a área com a classificação de espaço industrial denominada «Margueira», localizada na UNOP 1 — Almada Nascente, bem como as terrenos integrados no Plano Integrado de Almada e localizados na UNOP 2 — Almada Poente, sendo que estas as situações se encontram actualmente na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Almada, sujeitas à posterior ratificação.

3 — Excluir de ratificação os artigos 13.º, 110.º e 111.º do Regulamento do Plano, quando respeitantes à área denominada «Margueira», bem como a alínea *d*) do artigo 8.º e os artigos 21.º a 28.º e 100.º do Regulamento do Plano, quando se relacionarem com o Plano Integrado de Almada, sem sem prejuízo do disposto nos artigos 121.º e 124.º sobre os infra-estruturas ferroviárias em construção.

4 — Excluir de ratificação o artigo 18.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 5 de Dezembro de 1996. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALMADA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

SECÇÃO I

Disposições introdutórias

Artigo 1.º

Área de intervenção

A área abrangida pelo Plano Director Municipal de Almada, adiante designado por PDMA, é a que corresponde à área do concelho de Almada, conforme se encontra delimitada na planta de ordenamento anexa a este Regulamento.

Artigo 2.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

O PDMA, através da planta de ordenamento, subdivide o território municipal em unidades operativas de planeamento e gestão, a seguir designadas por espaços, com funções específicas que lhes são determinadas. A extensão especial do território fica condicionada através da sua utilização e regulamentação dentro desses espaços.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação e vinculação

1 — Qualquer acção de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar na área de intervenção do PDMA, independentemente do disposto do presente Regulamento, da planta de ordenamento referida no artigo 1.º e da planta de condicionantes e respectivas normas anexas. As dúvidas geradas pela leitura da planta de ordenamento serão esclarecidas pela consulta da planta de ordenamento à escala de 1:10 000, que se encontra arquivada na Direcção-Geral do Ordenamento do Território e na Câmara Municipal de Almada.

2 — Não se incluem no âmbito de aplicação deste Regulamento as áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor, planos de ordenamento, planos de salvaguarda, projectos de loteamento aprovados, licenças de construção emitidas ou requerentes de construção aprovados até à data da publicação do PDMA. A área da Paisagem Protegida da Arrábida (PPA), criada pelo Decreto-Lei n.º 189/88, de 27 de Maio, regula-se-á através por regulamento próprio, após a aprovação do respectivo plano de ordenamento.

3 — Sempre que o julgue conveniente, a Câmara Municipal de Almada poderá promover a reapreciação das condições estabelecidas anteriormente nos projectos de loteamento aprovados, sempre que se refira a edificabilidade admitida, desde que esta tenha sido estabelecida de acordo com os índices urbanísticos então adoptados pela Câmara Municipal de Almada, e a sua concretização não implique — de imperativo por legislação geral aplicável.

4 — As acções acima citadas que ocorrerem em áreas abrangidas por planos de urbanização e planos de pormenor planeamento eficazes deverão sujeitar-se às disposições dos respectivos regulamentos, bem como ao presente Regulamento em tudo quanto seja pertinente ou omisso.

Artigo 4.º

Prazo de vigência

O PDMA deverá ser revisto no prazo máximo de 10 anos, contados a partir da data da sua publicação no Diário da República, sem prejuízo da sua eficácia.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

a) Área da Unidade (AU) — a dimensão vocacional da unidade, contada a partir do ponto de vista relativo de interesse municipal (locais de paisagem) até à linha de limite da planificação;

b) Área total (AT) — a área máxima de pavimento de uma unidade, até ao ponto mais alto da construção;

c) Superfície global (Sg) — refere-se à superfície total de pavimento no território considerado, delimitada pelos seus perímetros;

d) Superfície bruta (SB) — refere-se à superfície de um espaço urbano ou industrial, de determinada vocação, sem todo o seu equipamento próprio. A superfície bruta é igual ao somatório das áreas da mesma afecta às diversas categorias de seus cultivos de solo. No caso dos espaços industriais, a superfície bruta é dada pelo somatório das seguintes superfícies: vias principais e secundárias, estacionamento e jardins, logradouros públicos e privados, equipamentos colectivos e espaços verdes urbanos e área de implantação dos edifícios;

e) Superfície líquida (SL) — refere-se à superfície onde materialmente se implantam as construções de determinada vocação, ou seja, bem como as arruamentos que lhe fornecem o acesso imediato, limite-estacionamento relativo diretamente à área de construção. A superfície líquida é igual à superfície bruta após somar dessa retirada as áreas de equipamento e espaços verdes urbanos, bem como a área afecta a vias principais;

f) Superfície na área do lote (AG) — refere-se à soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso de esta ser privada, quando a logradouro dos equipamentos das instituições é público, a área de lote é coincidente com a área de implantação;

g) Área de construção ou de pavimentos acima (SAC) — é a soma de área bruta (medida pelo contorno dos pisos de construção) de todos os pavimentos dos edifícios, acima, sem índice relativo ao piso, somando o valor 0 ao nível do rés-do-chão (RC). Para efeitos do cálculo da área de construção não são consideradas as áreas de pavimentos enterrados destinados a garagem. São não igualmente consideradas as áreas de pavimento enterrados acima (sótãos e superfícies) quando a área disso seja inferior a 1% da área de piso abaixo do mesmo;

h) Densidade habitacional (D) — é o quociente entre o número de habitações de determinada área líquida específica. A densidade habitacional pode assumir um global (Dg), bruta (DB), ou líquida (DL), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta ou líquida;

i) Índice de utilização do terreno, ou índice de utilização (I) — é o quociente entre a área de construção (SAC) e uma dada superfície. O índice de utilização pode assumir um global (Ig), bruto (IB), líquido (IL), ou do lote (Ilot), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote.

Para efeitos do cálculo do índice de utilização do um lote não se consideram as áreas destinadas a arrecadações de condomínio e instalações técnicas, bem como as áreas de estacionamento privadas no condomínio, até no limite de um lugar de estacionamento por 50 m² da área de construção, em função, e desde que a pé-direito dos cinco pisos inferior a 2,5 m. Não se consideram igualmente no cálculo do índice de utilização os espaços de condomínio destinados a administração ou ao lazer do condomínio;

j) Percentagem de ocupação do terreno ou percentagem de ocupação (pt) — é o quociente entre a área de construção ao nível do rés-do-chão (AR) e uma dada superfície. A percentagem de ocupação pode assumir um global (pg), bruta (pb), líquida (pl) ou do lote (plot), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote;

k) Coeficiente volumétrico (v) — é o quociente entre o volume de construção — definido como o volume exterior dos edifícios, com exclusão das chaminés e arrecadações, mas incluindo a cobertura e corpos balançados, não como ressaltos de largura superior a 0,5 m — e uma dada superfície. O coeficiente volumétrico pode assumir um global (vg), bruto (vb), líquido (vl) ou do lote (vlot), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote;

l) Parâmetro de densidade de áreas de equipamento e de espaços verdes — definido para cada unidade operativa de planeamento e gestão, e é dado pelo quociente entre as áreas definidas em planos de ordenamento como classificadas e equipamentos coletivos e a respectiva área de utilização coletiva, e a área total de construção destinada a fins residenciais, com exclusão de anexos ou arrecadações existentes em cada uma das áreas anteriormente referidas. O parâmetro de densidade aplica-se às áreas residenciais, industriais e de serviços;

m) Largura de arruamento (L) — é dada pela distância medida ao nível do piso térreo, entre os planos verticais dos edifícios que ladeiam um arruamento, sendo dada uma média aproximada, no caso de arruamentos de largura variável, a largura a adoptar para efeitos de cálculo de número de pisos é a da sua largura mínima ao nível considerado;

n) Valor social — valor que engloba vários valores de observações relativos mais frequentes;

o) Parâmetro de adaptabilidade equivalente — define-se para cada unidade operativa de planeamento e gestão e é dado pelo quociente entre a área total de construção e a superfície

terá dos espaços de equipamento e urbanizáveis habitacionais assinalados na planta de ordenamento. Funciona como compensação ao proprietário da parcela que não pode realizar o seu direito de edificabilidade no seu terreno, devido ao facto de o mesmo estar afecto a uma superfície de equipamento superior à que se obteria pela aplicação do parâmetro de cedência.

Este parâmetro é igualmente aplicável às áreas de cedência para as vias principais do Plano.

3 — Os parâmetros e índices urbanísticos definidos no número anterior como limites aplicam-se exclusivamente à parte edificável em espaço urbano do terreno ou da parcela, isto é, deduzindo da totalidade da sua área aquela que é afectada por condicionamentos físicos e paisagísticos expressos na planta de condicionamentos.

SECÇÃO II

Classificação do uso do solo

Artigo 6.º

Classes de espaços

Para efeitos do presente Regulamento são consideradas as seguintes classes de espaços, em função do uso dominante do solo, conforme delimitação constante da planta de ordenamento anexa:

a) Espaços urbanos — são os espaços dotados de infra-estruturas urbanísticas e destinados predominantemente à edificação. São igualmente considerados espaços urbanos as áreas abrangidas por alvarás de loteamento ou planos de pormenor plenamente eficazes;

b) Espaços urbanizáveis — são aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das respectivas infra-estruturas urbanísticas. Consoante a prioridade conferida pelo município à urbanização destes espaços, estes estão subdivididos em programados e não programados. Espaços urbanizáveis programados são aqueles que já se encontram servidos pelas infra-estruturas gerais do concelho, ou para onde a sua construção se encontra programada, e que por isso a sua urbanização é considerada prioritária pelo município. Espaços urbanizáveis não programados são aqueles em que o uso proposto pelo PDMA só é concretizável quando for assegurado, pelos interessados na promoção urbanística da área, o cumprimento de um conjunto de condições, cuja realização não está prevista ou programada pelo município durante o prazo de vigência do PDMA. Neste caso, terá assim a iniciativa privada a assumir por inteiro a construção das infra-estruturas gerais viárias, a sua ligação e articulação com as áreas urbanizadas ou programadas, bem como a resolução de eventuais problemas urbanísticos existentes que condicionem a concretização do uso do solo proposto no PDMA;

c) Espaços de equipamento — quando predominantemente ocupados por um equipamento ou um conjunto de equipamentos públicos;

d) Espaços verdes de recreio e lazer — são áreas verdes afectas ao recreio e lazer da população e que fazem parte da estrutura verde fundamental do concelho;

e) Espaços de investigação e desenvolvimento — são espaços destinados à fertilização cruzada entre a universidade e as empresas. A sua concretização processar-se-á através da criação de um pólo tecnológico ou de um parque de ciência e tecnologia;

f) Espaços industriais — são espaços destinados a actividades transformadoras e respectivos serviços de apoio, possuindo ainda normalmente alguns projectos de infra-estruturas;

g) Espaços verdes de protecção e enquadramento — são espaços onde predominam os [illegible] produtivos ou mistos e os conjuntos arbóreos, cuja função principal é a da protecção do meio físico e de enquadramento paisagístico;

h) Espaços agrícolas — os quais abrangem os locais onde a actividade dominante é a agricultura, nomeadamente os da RAN, e ainda os espaços que, pelas suas potencialidades, possam ser explorados agricolamente;

i) Espaços culturais e naturais — são os espaços nos quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, nomeadamente os da REN. São espaços de elevada beleza natural e sensibilidade ecológica, ou que englobam edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas actuais características essenciais;

j) Espaços de uso militar — quando afectos a instalações militares vedadas e que impliquem servidões especiais, referidas na planta de condicionamentos e respectiva normativa;

l) Espaços-canais — são espaços destinados à passagem das infra-estruturas principais de interesse concelhio ou nacional, [illegible] os mesmos ainda as respectivas faixas de protecção;

m) Interfaces ou centros de coordenação de transportes — são espaços que têm como função prioritária resolver a articulação entre dois ou mais modos complementares do sistema de transportes, facilitando os respectivos transbordos de tráfego, podendo ainda conter outras funções terciárias e equipamentos públicos. Estes espaços deverão ser sempre objecto de plano de pormenor.

Artigo 7.º

Categorias de espaços

1 — Os espaços urbanos subdividem-se nas seguintes categorias:

a) Núcleos históricos — espaços urbanos que, devido ao seu valor patrimonial, deverão ser objecto de um plano de reabilitação e salvaguarda, sendo entretanto geridos por normas específicas constantes do capítulo III. Cada núcleo histórico é constituído pelo espaço físico delimitado na planta de ordenamento e por uma faixa periférica de 20 m de largura, que o envolve e protege;

b) Áreas consolidadas — todos os restantes espaços urbanos.

2 — Os espaços urbanizáveis subdividem-se, quanto ao seu uso dominante, nas seguintes categorias:

a) Habitacionais — quando se destinam dominantemente ao uso residencial, incluindo os respectivos equipamentos colectivos de apoio. Estes espaços subdividem-se ainda em função da intensidade do uso admitida, em áreas de alta, média ou baixa densidade;

b) Industriais — quando se destinam às actividades industriais transformadoras e respectivos serviços de apoio;

c) Vocação turística — quando se destinam predominantemente a equipamentos e empreendimentos turísticos, sendo a sua urbanização regulada igualmente pela legislação específica sobre empreendimentos turísticos;

d) Equipamento — quando se destinam predominantemente a equipamentos colectivos;

e) Verdes de recreio e lazer — destinados à construção de espaços verdes para o recreio e lazer da população;

f) Terciário — quando se destinam dominantemente à construção de áreas comerciais, de escritórios e serviços.

SECÇÃO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 8.º

Divisão do território municipal

Com vista a um desenvolvimento articulado do território concelhio e para efeitos deste Regulamento, considera-se aquele dividido nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão (UNOP), cuja delimitação é apresentada na planta de ordenamento:

a) Almada Nascente, que inclui áreas das freguesias de Almada, Pragal, Cacilhas e Cova da Piedade, situadas a nascente do Arco Estrada do Sul e a norte da via rápida da Costa da Caparica, e que corresponde à maior concentração urbana do concelho;

b) Laranjeiro, que inclui a área da freguesia do Laranjeiro a nascente do Arco Estrada do Sul, e que constitui a expansão natural de Almada segundo o eixo definido pela EN 10. É uma área em fase de consolidação e para onde estão em construção ou previstos importantes equipamentos colectivos;

c) Almada Poente, que inclui a área afecta ao Plano Integrado de Almada, e que corresponde à principal área de expansão da cidade de Almada. É também uma área onde se localizam equipamentos colectivos de hierarquia superior e que oferece óptimas condições para a instalação de terciário;

d) Vale [illegible], que inclui a zona nascente de Vale Mourelos, delimitada pelo Arco Estrada do Sul, a via rápida da Costa da Caparica e o caminho municipal n.º 1011;

e) Monte de Caparica, que inclui o aglomerado urbano do Monte de Caparica e a sua área envolvente. Esta inclui a área afecta à Faculdade de Ciências e Tecnologia e demais instalações da Universidade Nova de Lisboa, assim como as suas áreas de expansão. Trata-se de uma área de transição entre a expansão da cidade de Almada e os espaços agrícolas e naturais da Fóia e Costas de Cão.

f) Pera, que inclui as aglomerações de Pera e de Gomes da Lita e as áreas agrícolas e naturais que as envolvem, desde a via rápida para a Costa da Caparica até a falésia ribeirinha;

g) Trafaria-Costa da Caparica, que inclui as aglomerações urbanas de maior parte da Trafaria, desde a Trafaria à Fão da ribeira de Rego, sendo limitada a nascente pela Arribas Fóssil da Costa da Caparica. É essencialmente constituída pela planície da falésia, sendo uma área onde se cruzam uma forte procura para o turismo e o turismo, marcó da atividade e beleza das suas costas;

h) Paralelinho, que inclui a área delimitada pela ER 10-1 e a via rápida para a Costa da Caparica. É essencialmente urbanizada, constituindo na sua maior parte pelo aglomerado de Sacia da ribeira da Brancanda. Trata-se de uma área cuja urbanização ao longo a deve essencialmente a loteamentos ilegais, em virtude de estar ela ser recente e carecer de rendas patrimoniais, mas que é também desordenadamente implementada;

i) Caparica, constituída pelo núcleo urbano da Caparica e pela faixa da ribeira do Rego, sendo delimitada a nascente pelo aterro previsto para a via rápida. É uma área onde existe diversas vertes espaços não urbanizados de imagem qualidade ambiental, nomeadamente sobre a Arribas Fóssil da Costa da Caparica;

j) Charneca, que inclui uma faixa interior do concelho onde os loteamentos ilegais e ilegais se encontram bastante expressivos, e cuja ocupação urbana se desenvolveu essencialmente ao longo da EN 377 e do caminho-cabeça da Charneca. É a área para onde se prevê a localização de um importante centro de serviços e de equipamentos coletivos, junto do antigo aglomerado da Charneca;

l) Sobreda-Vale, área interior do concelho cuja caracterização urbana assenta dominantemente em loteamentos ilegais, mas onde ainda predomina importantes zonas de vale, que se pretende valorizar e consolidar a estrutura verde principal do interior do concelho. Trata-se de uma área em ocupação previsível de recuperação urbanística, a qual contemplará a localização de outros espaços industriais previstos para o concelho;

m) Quinta-das Vale Carvalo, tal como a anterior, é uma área que inclui e deve a seu crescimento a loteamentos e construções ilegais, embora clandestine, aqui a segunda residência, sendo por isso uma área substancialmente pouco ocupada;

n) Sítios, constituída por espaços florestais e naturais que incluem a Mata Nacional dos Sítios e a Mata das Quintas de Trafaria e Costa da Caparica, bem como a Sítios da Ribeira do Pau do Rego) e a área não limitada legalmente do Pinhal do Inglês;

o) Arrábida, que inclui as áreas maioritariamente compatíveis pelo Parque da Arrábida, nomeadamente também classificação ou afetação de equipamentos turísticos da Arrábida. É uma área onde predomina a segunda residência.

SECÇÃO IV

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 9.º

Planta de condicionantes

O município de Almada está sujeito a um conjunto de servidões e restrições de utilidade pública, que é necessário a descrever-nos indicativo específico e cartografadas na planta de condicionantes. Para efeitos, a normativa que o acompanha e a planta de condicionantes são parte integrante do PDMA.

CAPÍTULO II

Princípios de ordenamento

SECÇÃO I

UNOP 1 — Almada Nascente

Artigo 10.º

Eixo da cidade

1 — A unidade operativa de Almada Nascente destina-se essencialmente aos usos residenciais e de natureza, bem como ao seu equipamento de apoio e a equipamentos de interesse regional.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, cumulativamente, pelas disposições específicas do capítulo e demais Regulamento:

a) Espaços urbanos;
b) Espaços de serviços;
c) Espaços industriais;
d) Espaços de equipamentos;
e) Espaços verdes de recreio e lazer;
f) Espaços culturais e naturais;
g) Centro de coordenação de transportes.

3 — O parâmetro de ocupação a aplicar para unidade operativa é igual a 400 m² de serviços por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos particulares, é 0,36.

Artigo 11.º

Espaços urbanos

1 — A utilização nestes espaços deve contribuir para melhorar a qualidade do ambiente urbano, preservando e valorizar os valores de área central da cidade. Deve-se dar particular atenção aos tratamentos dos espaços exteriores e evitar as implantações de edifícios que impliquem a construção de vistas novas ou mesmo de segunda elevação.

2 — Na frente ribeirinha do Tagus a utilização deve privilegiar a recuperação dos edifícios existentes e favorecer o usufruto da cidade pela população.

3 — Na área de Cotovia-Romeira deverá proceder-se a uma ocupação urbanística que permitam o contacto da cidade com a nova frente urbana a criar. Nesta área deverão localizar-se equipamentos de recreio e lazer, culturais e desportivos, que promovam a relação da população com o rio. O seu dimensionamento deverá ser adequado à área dos equipamentos coletivos. A ocupação desta área deve ser assim precedida de planos de pormenor.

4 — As intervenções nos núcleos históricos devem ser enquadradas por planos específicos de valorização e salvaguarda, a desenvolver pela Câmara Municipal de Almada no âmbito de planeamento e ordenamento urbanístico do concelho.

Artigo 12.º

Espaços de serviços

Estes espaços devem privilegiar as a instalação de equipamentos e serviços, públicos e privados, que contribuam para alargar a área de influência do centro de Almada no contexto da península de Setúbal.

No caso específico do Santuário e Santuário do Cristo-Rei, a construção de novas instalações deverá assumir o seu impacte visual por forma a não colidirem com a silhueta do mesmo em qualquer localização.

Artigo 13.º

Espaços industriais

Dada a proximidade destes espaços com áreas residenciais, particular atenção deve ser dada à adaptação ambiental das indústrias existentes ou a instalar, nomeadamente através da plantação de cortinas verdes de protecção e da instalação de dispositivos de controlo à poluição do ambiente.

As instalações dos estaleiros navais da LISNAVE devem sujeitar-se objecto de estudo específico com vista a adaptação ou eventuais efeitos negativos que apresentem para o ambiente.

Artigo 14.º

Espaços culturais e naturais

Estes espaços desenvolvem-se sobre a falésia ribeirinha e devem ser objecto de estudo específico de valorização e consolidação da falésia. São espaços de imagem bastante pitoresca que funcionam simultaneamente como cenário e miradouro da Lisboa. No estudo paisagístico deverão ser previstas permissões pedonais que favoreçam a sua usufruto pela população.

Artigo 15.º

Centro de coordenação de transportes

O terminal fluvial e rodoviário da Cacilhas deverá ser objecto de estudo funcional e urbanístico, por forma a permitir a potenciação de seus papéis frente ao rio. Na sua localização deste interface deverá

[illegible] articulação entre as várias escalas de transporte, nomeadamente entre os transportes rodoviários urbanos e a Carris, por forma a evitar o atravessamento por pessoas das zonas de trânsito intenso. Deverá ser atendida previsão e salvaguarda de áreas destinadas ao comércio, serviços e lazer, que favoreçam a utilização urbana de rua para além das jornadas de grande afluência.

SECÇÃO II

UNOP 2 — Laranjeiro

Artigo 16.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa do Laranjeiro destina-se fundamentalmente ao uso residencial e aos equipamentos de apoio, bem como a instalação de equipamentos de hierarquia regional.

2 — Para a unidade incluem as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo IV deste Regulamento:

a) Espaços urbanos;
b) Espaços industriais;
c) Espaços de uso múltiplo;
d) Espaços de equipamentos;
e) Espaços verdes de recreio e lazer;
f) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de densidade a aplicar nesta unidade operativa é igual a 120 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de estacionamento equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos predominantes, é 1,30.

Artigo 17.º

Espaços urbanos

1 — Tratando-se de uma importante área de expansão da cidade de Almada, a edificação nesta subzona deverá assegurar a qualidade para melhorar a qualidade do ambiente urbano emergente, devendo por isso atender em particular cuidado ao arranjo dos espaços intersticiais e evitar na implantação de edifícios que impliquem a eliminação de vistas curtas ou de marcos de espaços abertos.

2 — As áreas marginais à EN 10 deverão ser objecto de estudo paisagístico que permita a sua transformação em alameda urbana. Para novos arruamentos para o antigo EN 10 terão de prevalecer após a conclusão das obras da variante.

3 — A edificação na área de Escolinha cuja a assembleia de Freguesia deverá seguir as disposições dos instrumentos urbanísticos já elaborados e em vigor na Câmara Municipal.

Artigo 18.º

Espaços de uso múltiplo

O Arsenal do Alfeite, que se localiza nesta unidade operativa, constitui o principal espaço de uso múltiplo do concelho. A sua área, como cultura, lazer, ou esforço, que não se constitua a sua separação, nomeadamente através de novas alamedas sobre o rio que impliquem a criação de barreiras entre as áreas urbanas e o Tejo.

Artigo 19.º

Espaços verdes de recreio e lazer

1 — O principal espaço verde de recreio e lazer nesta unidade operativa é o aterro do Parque da Paz. A sua construção e ocupação deve seguir proposta aprovada pela Câmara Municipal de Almada.

2 — Deste que se verifique a implementação de um novo sistema de transportes colectivos sobre as duas margens do Tejo, a assembleia ribeirinha da Costa Sul deverá ser desenhada e a sua área reconvertida em espaço de equipamento e serviços.

Artigo 20.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

A Mata do Alfeite é o principal espaço verde de protecção e enquadramento nesta unidade operativa. Desempenha um papel fundamental no equilíbrio ambiental da área, devendo por isso ser mantida e enriquecida.

SECÇÃO III

UNOP 3 — Almada Ocidental

Artigo 21.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa de Almada Ocidental corresponde a principal área de expansão da cidade de Almada, situando-se privilegiada na área a norte da via rápida para a Costa da Caparica dependente de plano de urbanização a elaborar com o IGAPHE.

2 — Para a unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo IV deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de lazer;
c) Espaços industriais;
d) Espaços de equipamento;
e) Espaços verdes de recreio e lazer;
f) Espaços verdes de protecção e enquadramento;
g) Espaços culturais e naturais;
h) Unidades de coordenação de transportes.

3 — O parâmetro de densidade a aplicar nesta unidade operativa é igual a 60 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de estacionamento equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos predominantes, é 1,30.

Artigo 22.º

Espaços urbanos

A modificação dos espaços existentes e a fixação/criação de novos estão sujeitas a uma forte pressão construtiva, principalmente pelas ocupações na intervenção nos espaços urbanos (zona ribeirinha).

Artigo 23.º

Espaços urbanizáveis

As novas edificações e construções nestes espaços deverão adaptar-se à topografia do terreno, devendo evitar um desenho e volumes que impliquem a modificação de espaços intersticiais de difícil e demorado e dificílima recuperação.

Artigo 24.º

Espaços de serviços

O espaço de serviços a construir na transversal da Estrada nacional Sul e Sueste da Fragata deverá dedicar-se a prestação de serviços públicos e privados (de escritórios, garagens de oficinas, etc.) localizados na Almada, cujo acesso será facilitado, se necessário, pela abertura de uma rua lateral.

O desenho urbano deste espaço deverá articular-se adequadamente com o da proposta anterior.

É desejável a construção de uma passagem superior para pedestres e ciclistas e a via rápida que ligue este espaço com o espaço de equipamento de Vale Miranda.

Artigo 25.º

Espaços industriais

A ocupação industrial que se verifica em zonas de lenghaf, qualidade paisagística e sensibilidade ambiental, leva a que não se coloquem a sua expansão e se recomenda a elaboração de estudos específicos de impacto ambiental e de integração paisagística dos eventuais estabelecimentos industriais.

Artigo 26.º

Espaços de equipamento

Os espaços de equipamento de Almada Ocidental deverão contribuir para a dinamização da área ocidental da cidade de Almada, para além de garantir a população a fixar na área de Vale Miranda.

Artigo 27.º

Espaços culturais e naturais

Deverá procurar-se, em articulação com os organismos da administração central com intervenção nesta área, a estabilização da falésia ocidental e a sua recuperação paisagística.

Artigo 28.º

Centro de coordenação de transportes

A estação ferroviária do Pragal deverá ser concebida como um centro de coordenação de transportes que contemple os meios rodoviários (públicos e privados) e a subsidiária de ligação aos eixos principais.

Os edifícios da estação deverão constituir um marco arquitectónico que dignifique a zona e articular-se urbanística e funcionalmente com o espaço de recreio-amphitheatro.

SECÇÃO IV

UROP 4 — Vale Miranda

Artigo 29.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa de Vale Miranda constitui uma importante área de concentração de serviços e de equipamentos colectivos de hierarquia regional, mas que deverá assumir igualmente um papel suplente em relação a toda a área urbana da cidade de Almada e seus respectivos limítrofes. A consolidação deste caso pressupõe, no entanto, a prévia resolução dos problemas fundiários existentes e a realização de importantes obras de infra-estruturação urbana, sem as quais não é possível proceder à sua utilização. Trata-se por isso de espaço não programável.

2 — Esta unidade operativa inclui os seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são regulados, cumulativamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanizáveis;
b) Espaços de serviços;
c) Espaços de equipamentos;
d) Espaços verdes de recreio e lazer;
e) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — Devido à proposta de construção de uma área comercial de escritórios e serviços, por articulação com um importante espaço de recreio e lazer, o parâmetro de ocupação a aplicar nesta unidade operativa é igual a 400 m² de serviços por cada 100 m² de área de construção, para os usos de serviços, enquanto para os hotéis/residências este parâmetro é igual a 25 m² de recreio por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de estacionamento a aplicar nesta unidade operativa, para os usos permitidos, é 0,75.

Artigo 30.º

Espaços urbanizáveis

São espaços que permitem maior adaptação do sistema de transportes e dispõem também de um grau de maleabilidade operacional, pelo que será relevante na sua utilização a sua transformação. Por isso, espaços estratégicos que se prestam melhor a sua integração e qualidade urbana. Deverá ainda ser assegurada a ligação de serviços ao hotel/residência, com as características de boa qualidade.

Artigo 31.º

Espaços de serviços

1 — O espaço constante da Vale Miranda deverá preferencialmente destinar-se à instalação de superfícies comerciais diversificadas integrando actividades de recreio, de áreas de organização de serviços económicos, culturais ou recreativos e de serviço e equipamento de apoio às empresas.

Nos demais valores deste espaço deverá prestar-se particular atenção ao impacto visual das construções e à qualidade arquitectónica dos conjuntos.

2 — O edifício principal da quinta agrícola existente deverá manter-se como uma marca tradicional e ser valorizado através do aproveitamento paisagístico.

3 — As ocupações para o parqueamento de veículos deverão ser devidamente ordenadas no sentido de reduzir o seu impacto visual, devendo por isso privilegiar-se o estacionamento subterrâneo ou semi-enterrado. Deverá ainda a arborização das áreas de parqueamento que acolham de ser concretizada à superfície.

Artigo 32.º

Espaços de equipamento

Estes espaços deverão destinar-se preferencialmente à instalação de equipamentos desportivos que constituam polo ou pólo de dinamização a nível diário, ao concelho, mas também para projecção para fora do nível regional.

Estes espaços deverão articular-se funcionalmente com a área da frente ribeirinha do Pragal, através de uma passagem superior para pedestres sobre a via rápida.

Artigo 33.º

Espaços verdes de recreio e lazer

Estes espaços deverão fundamentar-se para integração do complexo hoteleiro e de equipamento que se pretende concretizar nesta unidade operativa, constituindo uma área ajardinada e de acompanhamento paisagístico das edificações a construir. Deverá ainda articular-se com o Parque da Paz, constituindo-se como que um prolongamento deste.

Artigo 34.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

O espaço verde marginal à via rápida de Costa da Caparica deve prolongar-se funcionalmente no espaço verde do recreio e lazer anteriormente referido.

SECÇÃO V

UROP 5 — Monte da Caparica

Artigo 35.º

Uso do solo

1 — Esta unidade operativa constitui um espaço de transição entre o aglomerado urbano da cidade de Almada e os espaços agrícolas e naturais que se desenvolvem a partir do Monte da Caparica.

É uma zona vocacionada para a instalação de equipamentos de ensino e investigação de nível superior, propiciando a criação de um parque de ciência e tecnologia em articulação com a Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, a INOVOLT e o CEDINT.

2 — Esta unidade operativa inclui os seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são regulados, cumulativamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de investigação e desenvolvimento;
c) Espaços industriais;
d) Espaços de equipamentos;
e) Espaços verdes de recreio e lazer;
f) Espaços culturais e comerciais;
g) Espaços agrícolas.

3 — O parâmetro de ocupação a aplicar nesta unidade operativa é igual a 175 m² de serviços por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de estacionamento a aplicar nesta unidade operativa, nos usos permitidos, é 0,75.

Artigo 36.º

Espaços urbanizáveis

A urbanização destes espaços deve constituir passo a consolidação urbanística da área envolvente da Universidade e proporcionar uma oferta habitacional que tenda em conta, nomeadamente, a procura induzida por esta e pelo parque de ciência e tecnologia projectado.

Artigo 37.º

Espaços de investigação e desenvolvimento

Os índices e parâmetros urbanísticos a utilizar nestes espaços são os constantes do artigo 32.º para as áreas de Santa Marinha.

Artigo 38.º

Espaços industriais

1 — A ocupação industrial que se verifica na Fonte Ribeirinha, ocupação dotada de elevada qualidade paisagística e arquitectónica ambiental, leva a que não se considere a sua expansão e se recomende a elaboração de estudos específicos de inserção ambiental e de integração paisagística das unidades industriais existentes.

2 — Nos espaços industriais existentes com a aglomeração do Monte da Caparica, deverá privilegiar-se a instalação de indústrias ligadas ao parque de ciência e tecnologia projectado para esta área.

Artigo 39.º

Espaços de equipamento

1 — Os espaços de equipamento previstos nesta unidade operativa destinam-se, na sua maior parte, a instalações administrativas de ensino e investigação e ao seu equipamento complementar.

3 — Caso tal venha a verificar-se (designadamente, se algumas alíneas a) superior da Universidade Nova de Lisboa poderão abranger igualmente instalações de investigação e desenvolvimento associadas ao parque de ciência e tecnologia projectado.

4 — Dada a dimensão e qualidade paisagística do espaço afecto à Universidade Nova de Lisboa, a sua ocupação deverá ser precedida da aprovação de um plano de pormenor.

Artigo 40.º

Espaços culturais e naturais

1 — A revitalização e recuperação paisagística da Tabela e Rebolaria deverá ser objecto de intervenção prioritária.

2 — A acção sobre a recuperação do Cadaveiro e do forte adjacente deverá ser acordada com as várias entidades intervenientes.

SECÇÃO VI

UNOP 6 — Ribeira

Artigo 41.º

1 — Trata-se de zona cuja unidade operativa conta de uma dominante ocupação não a agricola e a turismo, sendo esta do tipo denominado de ocupação.

2 — Esta unidade operativa inclui os seguintes espaços e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são regulados, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de ocupação turística;
c) Espaços industriais;
d) Espaços de equipamento;
e) Espaços culturais e naturais;
f) Espaços verdes de protecção e enquadramento;
g) Espaços agrícolas;
h) Espaços de uso militar.

3 — Nesta unidade operativa aplicam-se apenas o parâmetro de estacionamento, relativo a equipamento local (30 m² de receita por cada 100 m² de área de construção).

4 — Nesta unidade não se aplica o parâmetro de estacionamento residencial.

Artigo 42.º

Espaços urbanizáveis

Estes espaços devem assumir-se em torno da estrada de Pero, devendo ocupar-se de habitações e equipamentos sempre que tal.

Artigo 43.º

Espaços de ocupação turística

1 — As áreas propostas para a instalação de empreendimentos turísticos compõem espaços de elevada qualidade paisagística e ambiental, pelo que a sua urbanização só deverá processar-se em bases sustentáveis, preservando as áreas de maior e de avançada sedimentação, bem como as marcas de vida activa e a cidade de Lisboa. Os edifícios a construir deverão integrar-se harmoniosamente na paisagem, não ultrapassando alturas e cores que se tornem elementos dominantes.

2 — É desejável a adequada e satisfatória satisfação de unidades hoteleiras de média dimensão e categoria alta na nossa área.

3 — Os empreendimentos turísticos que já existem nas áreas ocupadas, ou adjacentes, a Sassoeiros, deverão contribuir para a resolução adequada destes problemas.

Artigo 44.º

Espaços de uso militar

As instalações militares ocupam vasta extensão operativa que não as ocupa e as características devem ser aproveitadas para fins recreativos, culturais ou turísticos.

Artigo 45.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

Estes espaços localizam-se no vale de ribeira de Sassoeiros, o qual constitui uma área de elevada sensibilidade ambiental. O espaço é previsto pelo IAG para a via rápida da Trafaria, ao assumir como espaço, não devendo ser revestido com elementos incompatíveis da sua capacidade e qualidade, pelo que o seu projecto deve contemplar estas exigências.

Artigo 46.º

Espaços culturais e naturais

A Antiga Praça da Costa da Caparica constitui uma área de especial interesse histórico, devendo por isso ser objecto de regulamentação específica a definir conjuntamente com o Instituto Nacional de Arquivos, Bibliotecas e Conservação do Monumento.

SECÇÃO VII

UNOP 7 — Trafaria-Costa da Caparica

Artigo 47.º

Área da unidade

1 — Nesta unidade operativa destacam-se as zonas de interface com a actividade portuária e a ocupação e lazer da população. No entanto, o aproveitamento de todas as potencialidades turísticas e recreativas deste curto trajecto e a devida resolução de alguns problemas ambientais e de acessibilidade, devem sujeitar-se a existência de ocupações frágeis das dunas, fachas de praias e zonas de costa, as habitações clandestinas de pescadores de Caparica e a acentuada frente da praia.

2 — Esta unidade operativa inclui os seguintes espaços e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são regulados, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento, sem prejuízo do disposto na legislação específica sobre a costa portuária, nomeadamente no que se refere à construção nesta área, de acordo com o Decreto-Lei n.º 383/98, de 30 de Novembro:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de ocupação turística;
c) Espaços de equipamento;
d) Espaços verdes de recreio e lazer;
e) Espaços agrícolas;
f) Espaços culturais e naturais;
g) Espaços de uso militar;
h) Espaços industriais.

3 — O parâmetro de estacionamento a aplicar nesta unidade operativa é igual a 30 m² de receita por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de estacionamento residencial a aplicar nesta unidade operativa, nos casos previstos, é 1,25.

Artigo 48.º

Espaços urbanos

1 — Na Costa da Caparica, e a fim de valorizar a sua condição residencial, deverá evitar-se a construção de edifícios de apartamentos turísticos, em que a tipologia de T0 não ultrapasse 5 do T2, nas percentagens superiores a 10 % das unidades de alojamento de cada edifício.

2 — Os novos empreendimentos turísticos a situar nestes espaços não devem ultrapassar o equipamento de escala e lazer.

Artigo 49.º

Espaços urbanizáveis

Admite-se que nestes espaços ocorram a consolidação de uma ocupação e equipamento residencial.

Artigo 50.º

Espaços agrícolas

Estes espaços são constituídos pelas terras de cultivo. O seu valor agronómico específico que se pretende ao seu desenvolvimento agrícola das actuais explorações, no sentido de as dotar de uma dimensão que permita a sua rentabilidade económica.

Artigo 51.º

Espaços culturais e naturais

1 — Nos espaços naturais, constituídos pelas praias, dunas e zonas de interesse cultural da Costa da Caparica só são admitidas construções de apoio ao seu usufruto pela população, segundo projecto a ser aprovado pela Câmara Municipal de Almada, após parecer das entidades da tutela.

2 — A área abrangida pelas ruínas classificadas da Costa do Vagueiro deve ser objecto de estudo e não deve a sua recuperação.

Artigo 12.º

Espaços de uso múltiplo

Em relação às instalações utilizadas exclusivamente nesta unidade operativa, que devido à descaracterização deverão ser encaminhadas para a sua aproximação para fins recreativos, culturais ou turísticos.

Artigo 13.º

Espaços industriais

As instalações industriais existentes nesta unidade operativa constituem elementos poluentes do meio cultural que urge eliminar. Propõe-se assim que se realize um estudo de impacte ambiental que ajuste quais as medidas a adoptar para minimizar tais incompatibilidades. Antes de concluído tal estudo não devem ser autorizadas quaisquer ampliações das instalações existentes.

SECÇÃO VIII

UROP 5 — Fonchalinho

Artigo 14.º

Uso do solo

1 — A ocupação urbana nesta unidade operativa é fortemente condicionada pela qualidade paisagística da encosta da sua área e pelas restrições legais que sobre ela impendem. Propõe-se assim seja concedido tal tipo de densidade, em que a tipologia dominante deve ser a moradia.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de ocupação turística;
c) Espaços verdes de recreio e lazer;
d) Espaços verdes de protecção e enquadramento;
e) Espaços culturais e naturais.

3 — O parâmetro de conforto a aplicar nesta unidade operativa é igual a 2,5 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de adificabilidade máximo a aplicar nesta unidade operativa, em casos particulares, é 1,25.

Artigo 15.º

Espaços de ocupação turística

O espaço de ocupação turística proposto assume uma perspectiva de imagem urbana paisagística, funcionando como espaço de transição entre a área dos Caniços. As cores das fachadas das edificações devem ser por isso as mais dos tons e não claras. É proibida a localização neste espaço de unidades hoteleiras de qualidade, a localizar de forma a dar O Hotel, possíveis vistas que se podem obstruir entre a costa e o oceano.

Artigo 16.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

Estes espaços devem ser objecto de estudo paisagístico com vista à sua arborização. Constituem os espaços-chave que integram a estrutura

SECÇÃO IX

UROP 6 — Capoulas

Artigo 17.º

Uso do solo

1 — A ocupação urbana nesta unidade operativa é fortemente condicionada pela qualidade paisagística da encosta da sua área e pelas restrições legais que sobre ela impendem. Propõe-se assim, face às actuais densidades existentes e das áreas de expansão, uma ocupação de baixa densidade, em que a tipologia dominante deve ser a moradia.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de ocupação turística;
c) Espaços culturais e naturais;
d) Espaços de uso múltiplo.

3 — O parâmetro de conforto a aplicar nesta unidade operativa é igual a 2,5 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de adificabilidade máximo a aplicar nesta unidade operativa, em casos particulares, é 1,25.

Artigo 18.º

Espaços industriais

Trata-se de espaços não programados, cuja urbanização está dependente da instalação das infraestruturas gerais que deverão servir a área, e da resolução dos problemas hidrológicos associados aos terrenos, bem como, especialmente, no que se refere à dimensão mínima dos lotes a ocupar.

Artigo 19.º

Espaços de ocupação turística

Os espaços propostos para a actividade turística, ocupam áreas de elevada qualidade paisagística e sensibilidade ambiental, correspondentes, no que se refere à Barragem do Arroio e à Mata Floral e na bacia da ribeira do Fogo, não se admitindo a ocupação dos novos transportes na faixa adjacente da Mata Floral, dos lechos periféricos à estrada e da faixa de protecção à linha de água. A sua ocupação urbana deverá por isso efectuar-se em baixa densidade, preservando a vegetação dominante e as perdas de vista panorâmicas sobre as praias, o oceano e as ruas.

A construção de unidades hoteleiras deve ser realizada em espaços que favoreçam a sua integração paisagística.

SECÇÃO X

UROP 13 — Chamorra

Artigo 20.º

Uso do solo

1 — O uso dominante nesta unidade é o residencial, sendo que os principais problemas a resolver é o de acessibilidade ao bairro (ruas de baixa densidade, que se desenvolvem nos troços da ER 217, ao mais exigir para um circulação de automóveis ligeiro. As áreas a urbanizar devem assim constituir elementos de ligação entre as áreas já edificadas e constituir para a resolução dos défices de equipamento existentes.

O novo centro terciário proposto para a Chamorra constitui o principal elemento de estruturação urbana desta área.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de recreio;
c) Espaços de equipamento;
d) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de conforto a aplicar nesta unidade operativa é igual a 10 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de adificabilidade máximo a aplicar nesta unidade operativa, em casos particulares, é 1,34.

Artigo 21.º

Espaços de terciário

O novo centro terciário proposto para a Chamorra deve constituir um pólo de concentração de serviços públicos e privados, equipamentos culturais, actividades de recreio e lazer e superfícies comerciais diversificadas. A sua concretização será precedida de plano de pormenor.

SECÇÃO XI

UROP 11 — Solerada-Valte

Artigo 22.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa de Solerada-Valte destina-se dominantemente aos usos residencial e industrial, incluindo oficinas e estruturas verdes potencial de valor e interesse de conceito.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, sumariamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços industriais;

c) Espaços de equipamento;
d) Espaços verdes de recreio e lazer;
e) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de ocupação a aplicar nesta unidade operativa é igual a 10 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de adequabilidade urbanística a aplicar nesta unidade operativa, nos casos particulares, é 0,20.

Artigo 97.º

Espaços urbanizáveis

A ocupação das áreas do espaço rural próximas urbanas necessitam e de algumas áreas marginais às vias principais que tornam esta qualidade operativa, a topologia dominante e adaptar nas áreas locais urbanas propostas deve ser a moradia.

Artigo 98.º

Espaços industriais

Dada a proximidade destes espaços com áreas residenciais, as indústrias a localizar nestes espaços não de ser compatíveis com as diversas zonas urbanas, devendo ainda ser dotadas de uma acessibilidade apropriada e paisagística.

Artigo 99.º

Espaços verdes de recreio e lazer

Estão incluídos aqueles em cujo seja, o número de unidade e manutenção e construções estão principal do número do espaço. O parâmetro dos espaços deve ser o mesmo paisagístico já definido pela Câmara Municipal de Almada.

Frequente não se procurar a sua concretização com a instalação de equipamento colectivo ou é adequado o uso agrícola.

SECÇÃO XII

UHOP 12 — Quintinhas-Vale Carvalho

Artigo 100.º

Área de estudo

1 — Na unidade operativa de Quintinhas-Vale Carvalho a área classificada é a residencial, maioritariamente e de segunda residência. Na área de Quintinhas existe o conjunto de Solvaz. A urbanização deverá ser articulada com aquele conjunto, salvaguarda-se que se refere à continuidade e coordenação das redes de infra-estruturas.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
b) Espaços de equipamento;
c) Espaços verdes de recreio e lazer;
d) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de ocupação a aplicar nesta unidade operativa é igual a 30 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de adequabilidade urbanística a aplicar nesta unidade operativa, nos casos particulares, é 0,35.

Artigo 101.º

Espaços urbanizáveis

1 — Tratando-se de uma área nova, nomeadamente a segunda residência, deverá privilegiar-se uma tipologia de moradia.

2 — Nas áreas urbanizáveis a edificação das bermas deverá permitir-se de tal modo que seja possível manter a maior parte da vegetação existente.

3 — A urbanização da área de Vale Carvalho está condicionada à resolução do problema da drenagem das águas pluviais.

SECÇÃO XIII

UHOP 13 — Sítio

Artigo 102.º

Área de estudo

1 — Os usos dominantes nesta unidade operativa são os usos residenciais e o espaço rural constituído pela Quinta nacional do pinhal.

Os únicos espaços urbanos existentes são constituídos pelos núcleos da Fonte da Telha e do SAC.

Não há propriamente espaços urbanizáveis para esta unidade operativa.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento, com projecto dos dispositivos legais gerais aplicáveis, por relatórios parciais áreas abrangidas pelo regime especial da reserva «não reserva» e também particularmente pertencentes ao domínio público marítimo:

a) Espaços urbanos;
b) Espaços de equipamento;
c) Espaços de uso militar;
d) Espaços culturais e naturais.

3 — Nesta unidade operativa aplica-se, apenas, o parâmetro de adequabilidade relativo a equipamento local (30 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção).

4 — Nesta unidade operativa não se aplica o parâmetro de adequabilidade urbanística.

Artigo 103.º

Espaços urbanos

1 — A urbanização urbanística da Fonte da Telha é regulada por plano de pormenor a elaborar conjuntamente com o SAC.

2 — A densidade urbanística dos núcleos urbanos junto ao SAC deve atender às características de ocupação dos núcleos na área das zonas marítimas e está regulada por plano de pormenor a elaborar conjuntamente com o SAC.

Artigo 104.º

Espaços de equipamento

1 — O espaço de equipamento proposto deverá destinar-se maioritariamente à construção de um campo de golfe. A sua concretização depende de estudos das capacidades de um estudo sobre as disponibilidades hídricas necessárias à sua rega adequadamente, e deve ser de conjunto que valide não não por um parque natural cuja aceitação está em aberto.

2 — Deverá, ainda, apresentar estudo específico de avaliação dos impactos necessários ao licenciamento do campo de golfe.

Artigo 105.º

Espaços culturais e naturais

1 — Na área de praias ignoradas são admitidas construções de apoio aos utilizadores, pelo proprietário, de acordo com os estudos de ordenamento adequados, comprovados pela Câmara Municipal de Almada e o SAC/ICN. Deverá ainda ser salvaguardada a qualidade e características das construções, bem como a qualidade das bermas e arborização, devendo para tal ser aplicadas as normas de gestão para a área, cuja elaboração é de competência da Câmara Municipal de Almada, SAC/ICN e Direcção-Geral de Portas.

2 — Propõe-se a construção de um Bioestudo para a área sob tutela do Pinhal do Inglês. Admite-se no entanto a construção, na área marginal à primeira via turística, de uma unidade hoteleira, equipamento complementar, e de um parque de campismo, desde que esta permita a manutenção de um núcleo de coloração arbórea potencial não inferior a 0,4.

3 — Propõe-se o desenvolvimento de uma frente urbana de baixa densidade na Quinta do Pinhal do Inglês, nos geral a 600 X?, que deverá ser objecto de análise no âmbito do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arrábida Ribeira da Costa da Caparica.

4 — A actual ocupação urbana da Quinta do Pinhal deverá ser objecto de preparação no âmbito do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arrábida Ribeira da Costa da Caparica, o qual deverá ser o que a edificar a esta parcela.

SECÇÃO XIV

UHOP 14 — Arrábida

Artigo 106.º

Área de estudo

1 — Os usos dominantes nesta unidade são a residencial, maioritária de segunda residência, e o turístico.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeada-

dicionais, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

a) Espaços urbanísticos;
b) Espaços de ocupação turística;
c) Espaços de equipamentos.

3 — O parâmetro de referência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 0,40 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de referência aplicável a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pontuais, é 0,25.

Artigo 72.º

Espaços urbanísticos

A tipologia e pormenores das novas urbanizações deve ser a mesma. A utilização do lote deve processar-se de acordo a preservar, tanto quanto possível, a vegetação existente.

Artigo 74.º

Espaços de ocupação turística

Dada tratar-se de área geograficamente nova, a concretização deste empreendimento turístico deve ser precedida da definição dos condicionamentos a cumprir, para além da densidade de ocupação que é de 30 unidades de alojamento por hectare, mencionado na parágrafo parâmetros deste Regulamento. A percentagem de área de construção a disponibilizar no artigo do Decreto-Lei n.º 168/91 poderá atingir 40%.

CAPÍTULO III

Especificações de ordenamento

SECÇÃO I

Espaços urbanos

SUBSECÇÃO I

Núcleos históricos

Artigo 77.º

Demolições

1 — A demolição para substituição de edifícios existentes, sobretudo quando, em planta de pormenor ou plano de salvaguarda e valorização ambiental e urbana, deverá ser condicionada e só admitida nas condições especificadas previstas no lá.

2 — As demolições admitidas não deverão ser alternadas, depois de estudo, projecto alternativo com limites de conservação mínimos, o qual deverá, decidirá a regra de ocupação morfológica e tipológica, obrigatoriamente a globalidade da área em que se insere.

3 — Considera-se exceptuada a condição imposta no número anterior a situação em que a demolição dos edifícios existentes possa ser feita a segurança de pessoas e bens, nomeadamente nos seguintes casos:

a) Em caso de ruína iminente comprovada por vistoria municipal;
b) Quando o edifício for considerado de manifesto interesse pelo representação da administração autárquica da comissão, ou quem deverá ser apreciado pelo serviço técnico municipal competente dos núcleos históricos;
c) Quando se verificarem as condições referidas no artigo 80.º, «Demolição de edifícios industriais e armazéns».

4 — Caso a construção exista a cada por iniciativa do proprietário, deverá a Câmara Municipal decidir da sua conservação integral, do mesmo com a valor histórico, qualidade formal e características do espaço envolvente.

Artigo 78.º

Novas construções

1 — A construção de novos edifícios nos lotes referidos no artigo anterior, quando não se verifique a situação referida no artigo 80.º, «Demolição de edifícios industriais e armazéns», fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Alinhamentos — deverão ser respeitados os alinhamentos que definem as ruas e os passeios, salvo se existir condições aprovadas caso, em situações particulares, definir novos alinhamentos;
b) Fachada — a escala e dimensão do núcleo histórico deverá ser respeitada de modo que o volume a haver mantenha a sua homogeneidade e coerência de conjunto, quer no que se refere à envolvente dos espaços públicos quer no que se refere à alteração da zona histórica, seus cálculos, vistas e pormenorização de conjunto;
c) Altura da fachada principal — as novas edificações a construir terão uma altura da fachada principal que a dada pelo cálculo dos seguintes valores: altura da fachada principal do edifício adjacente ou valor médio das alturas das fachadas de frente edifícios do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, ou, caso de rua consagrada, valor médio das fachadas que apresentem características tipológicas homogéneas. No entanto, no caso dos edifícios de um piso, deverá a sua altura não exceder de dois pisos, desde que esta alteração não comprometa demasiadamente com eventuais desrespeitos excepcional de afectar a unidade da paisagem.

Os edifícios de um piso poderão ter acréscimo da altura da fachada principal, de acordo com o estipulado no artigo 79.º, «Construções novas com lotes ou parcelas sem qualquer edificação».

d) Estacionamento — instalação de áreas para estacionamento de edificações alternativas, nos condicionalismos com o disposto no capítulo II.

2 — A construção de novos edifícios nos lotes ou parcelas sem qualquer edificação fica sujeita ao disposto no artigo 80.º, «Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação».

Artigo 79.º

Alterações e ampliações

1 — São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes desde que, devidamente justificadas, sejam efectuadas obras de recuperação e restauro do todo o edifício e seja garantida a sua estabilidade, e as condições de segurança de todos os seus elementos. Entre outras dos edifícios e nomeadamente:

a) Reabilitação profunda do edifício, com demolições internas, desde que a conservação da fachada e de elementos estruturais de decorativos não valor seja reconhecida pelo serviço técnico municipal competente pelos núcleos históricos;
b) A demolição das fachadas posteriores poderá ser admitida mediante despacho fundamentado, precedido por vistoria realizada pelo serviço técnico municipal competente pelos núcleos históricos, nos seguintes casos:

Não alinhamento com o plano de rua;
Degradação acentuada determinada por elementos fotográficos;
Desvirtuamento da traça original;

c) Aproveitamento do sótão para fins habitacionais ou administrativos, desde que tal aproveitamento não contrarie o disposto no número 4 do n.º 1 do artigo 80.º;
d) Construção de cave para estacionamento, não a inferior fora da linha ou sob as ampliações, em espécie quando se verificar uma reabilitação profunda do edifício, desde que fique garantida a integração arquitectónica da envolvente. Nas condições alterações e construção da cave só será admitida desde que comprovadas a estabilidade as condições de segurança do edifício em conjunto e designadas que como são Lisboa. Esta ocupação é sujeita condicionada a prévia vistoria por parte do serviço técnico municipal competente pelos núcleos históricos da não existência de espécies vivas a preservar.

2 — É permitida a ampliação ou a alteração dos edifícios existentes quando devidamente a demolição de construções acessórias e precárias, seja obrigatória indicada da execução obras de recuperação e restauro do todo o edifício. Em qualquer caso deverão ser respeitadas os seguintes condicionamentos relativamente aos alinhamentos dos lotes e edifícios confinantes.

3 — Quando houver lugar a obras de recuperação e restauro do todo o edifício, é possível proceder a acrescentar de obras e da ampliabilidade dos seguintes, desde que sejam respeitadas as condições estipuladas no artigo 80.º, «Novas construções».

4 — Nos edifícios anteriores à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), para obras de recuperação, conservação, classificação ou ampliação, deverão ser utilizados os materiais tradicionais: ripados, madeiras, telha cerâmica, beira (beiral ou Fernández). Igualmente deverá ser mantida a planta existente original.

5 — Nos edifícios anteriores à data da entrada em vigor do RGEU, nas obras de recuperação, beneficiação, ampliação e conservação, deverão ser mantidas construções características tradicionais. Não serão admitidas: varandas, corrigos, duplo beiraldo, caixilhos, molduras, grafismos, frontões, mansardas, lucos, cachorros de pedra e outros pormenores não significativos.

[illegible]

Artigo 78.º

Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação

1 — [illegible]

[illegible]

2 — [illegible]

3 — [illegible]

4 — [illegible]

5 — [illegible]

6 — [illegible]

Artigo 79.º

Intervenções em edifícios dissonantes

1 — [illegible]

2 — [illegible]

Artigo 80.º

Logradouros

[illegible]

Artigo 81.º

Usos

1 — [illegible]

2 — [illegible]

3 — [illegible]

a) [illegible]

b) [illegible]

c) [illegible]

4 — [illegible]

a) [illegible]

b) [illegible]

[illegible]

5 — [illegible]

6 — [illegible]

Artigo 82.º

Demolição de edifícios industriais e armazéns

[illegible]

a) [illegible]

b) [illegible]

c) [illegible]

Artigo 83.º

Parcelas não infra-estruturadas ou parcelas de loteamento

[illegible]

Artigo 84.º

Faixa periférica de 50 m envolvente do núcleo histórico

[illegible]

1) Altura total — [illegible]

2) Morfologia e tipologia arquitectónica — [illegible]

3) Recuperação de elementos — [illegible]

SUBSECÇÃO II

Áreas consolidadas

Artigo 85.º

Construções novas

1 — [illegible]

1 — A construção de novos edifícios nos lotes já demarcados fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) A altura da fachada será dada pelo valor médio das alturas das fachadas dos lotes ocupados do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, ao longo da sua comprimento, dado que os lotes contíguos ou que apresentem características geológicas homogéneas;

b) À exceção dos edifícios isolados, a altura total do novo edifício não poderá exceder a seguinte altura de fachada, em função da largura do arruamento (l) para o qual tem a sua frente principal:

Menores ou iguais a 6,5 m: máximo 9,0 m + 2,5 m;
Superiores a 6,5 m e inferiores a 8 m: 10,5 m + 2,5 m;
Iguais ou superiores a 8 m e inferiores a 12,5 m: 10,5 m + 3,5 m;
Iguais ou superiores a 12,5 m e inferiores a 15 m: 10,5 m + 12,5 m;
Iguais ou superiores a 15 m: artigo 88.º do RGEU.

c) À exceção dos edifícios isolados, a altura da fachada do novo edifício não poderá exceder as seguintes alturas, salvo quando disposto em sentido em plano de pormenor:

Cidade de Alfândega e Praça Integrada de Alfândega: 18,5 m;
Lamaçães e Poças: 16,5 m;
Centro da Carpinteira: 15,5 m;
São João e Santa Anabela da Carpinteira: 14,5 m;
Alfândega da Carpinteira, Trafaria e Porto Brandão: 12,5 m;
Sobreda e Charneca: 11,5 m;
Restantes núcleos urbanos: 11,5 m.

A altura de 12,5 m pode ser ultrapassada nos casos em que existam duas frentes comerciais ao nível arruamento com inclinação superior a 7%, caso em que a altura pode atingir até 14,5 m, medidos até ao topo da laje de cobertura. Nestas situações, o 1.º piso em galeria não conta para o limite do número de pisos, desde que não ultrapasse a cércea máxima.

d) Em edifícios com mais de quatro alojamentos, a altura do 1.º piso, contada a partir da parede de uma metade do número energético, até à face inferior da laje do 2.º piso, não pode ser inferior a 2,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a definida pelo RGEU ou em legislação específica.

Nos casos de lotes com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos subterrâneos, desde que o pé-direito livre mínimo seja cumprido nos métodos regulamentares.

e) A profundidade máxima admissível para as empenas será exigida que respeite os afastamentos aos edifícios ou lotes confrontantes, e desde que seja assegurada as boas condições de exposição, ventilação e ventilação dos espaços habitáveis. Deverá ainda ser garantida a privacidade dos edifícios confrontantes, devendo evitar-se o prolongamento das empenas para além da frente da empena menos edificada.

f) As novas chaminés ainda não existentes e a localização dos aparelhos e instalações técnicas (antenas de televisão, ventilação de ar condicionado, etc.) do pequeno edifício, ou ainda a estacionamento de veículos pesados devem estar não visíveis, quando a sua presença em sentido do edifício, exceptuando nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admite outras cores.

g) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos das alíneas a), b) e c) desta artigo, exceptuando nos casos em que seja dos edifícios confrontantes tenha uma altura total superior à que resulta da aplicação das referidas alíneas.

h) Deve ser assegurado no interior do lote as necessidades de estacionamento decorrentes do disposto no capítulo IV deste Regulamento.

Artigo 80.º

Ampliação

É admitida a ampliação dos edifícios existentes, desde que seja assegurada não ultrapassando os limites do lote ocupações adicionais em conformidade com o estabelecido no capítulo IV deste Regulamento, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, tendo a dívida das fachadas e que resulta da aplicação do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 80.º, nos casos em que não ampliação for admitida.

Artigo 81.º

Interior dos quarteirões

1 — Nos edifícios ou conjuntos que tenham frente para duas ruas opostas poderá ser permitido o arrendamento de quarteirão.

2 — Nestes edifícios ou conjuntos deverá ser localizado no espaço interior de quarteirão equipamento e espaços de arrendamento que contribuam para a qualificação do ambiente urbano.

Artigo 82.º

Legislação

1 — É interdita a utilização dos logradouros para fins diversos dos previstos no RGEU, salvo quando se destinem a arrendamento automóvel e não alterem as quotas ou zonas de construções do conjunto destinadas a:

a) Estacionamento de automóveis para uso privativo dos alojamentos do edifício;

b) Instalação de estabelecimentos comerciais de serviços, em edifícios destinados exclusivamente a este uso, ou no caso em que o primeiro piso seja todo ele destinado a comércio ou serviços.

2 — A utilização dos logradouros, nos termos do número anterior, com as adaptações decorrentes da topografia do terreno que se justifiquem, será sempre precedida de vistoria da Câmara Municipal destinada a verificar que não são prejudiciais as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são devedores espécies arbóreas que tenham preservar.

3 — O estacionamento não pode ser com ocupação de todo o lote e permitido desde que seja assegurada a integridade arquitectónica das construções, e adequado tratamento dos logradouros, e quando não sejam destinadas espécies arbóreas que tenham preservar ou exigidas especificações especiais de tal modo que a Câmara Municipal de Almada.

Artigo 83.º

Obras

1 — A instalação de comércio e serviços e novos edifícios ou obras modificadas é condicionada à satisfação dos seguintes requisitos:

a) É admitida a utilização de edifícios exclusivamente para comércio e serviços quando a cada um arrendamento tenham largura igual ou superior a 12 m e o lote permita a inclusão de estacionamento no seu interior;

b) A construção de comércio e serviços como habitação nos mesmos edifícios só é permitida nos 1.º e 2.º pisos contados a partir da cobertura do edifício quando a cada um arrendamento tenham largura igual ou superior a 12 m, desde que as entradas sejam independentes dos pisos habitacionais e permitam a circulação das necessidades de estacionamento no lote ou na parte da rua pública que lhe é adjacente.

2 — As modalidades de uso, com termos de alínea d) do n.º 1, nos edifícios existentes ficam ainda condicionadas à possibilidade de integração arquitectónica dos acessos que permitam separar os pisos de uso habitacional dos restantes usos. Nestes casos o estacionamento exigível será a correspondente às necessidades criadas pelo novo uso autorizado.

Artigo 84.º

Áreas não sujeitas a estacionamento ou parcelas de arrendamento

As áreas cujo novo arrendamento implique a criação de lotes ou arrendamentos de lotes ou que tenham área superior a 0,30 ha ficam sujeitas à seguir estabelecidas na secção II do presente capítulo, no que respeita às áreas de cedência obrigatória.

SECÇÃO II

Espaços urbanizáveis

SUBSECÇÃO I

Espaços habitacionais

Artigo 85.º

Índices urbanísticos

1 — Os índices urbanísticos a observar nos espaços urbanizáveis destinados predominantemente ao uso habitacional são os que como

tem do quadro seguinte, sem função de respectiva densidade habitacional proposta para a área:

	Norte	Centro	Sul
B) Industrial	0,20	0,40	0,30
D) Comércio, sem Hipermercados	02	00	00
E) Outras áreas não mencionadas	(d) 400	—	—
F	[illegible]		
F.1) Outras áreas não mencionadas	(d) 200	—	—
pref. Outros edifícios não previstos			
Acima 1000 m² de 5 lotes	30	(e) 00	100
Abaixo de 1000 m² de 5 lotes	30	—	—
H) Outros edifícios não mencionados	0,1	1,1	(d) 1
J) Loteamento e arruamento	—	0,00	0,20
Número máximo de pisos	3	3	3

(d) Em vista de [illegible] a área [illegible] não pode ser [illegible] a área m² [illegible]

Classe	Índices de densidade habitacional		Densidade habitacional	
	Área residencial	Área não residencial	Área residencial	Área não residencial
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

(f) Densidade geográfica [illegible] 20% da área [illegible]

(g) Em casos de edifícios plurifuncionais [illegible]

2 — As densidades máximas das áreas definidas no nº 1 são aplicáveis aos lotes já legalmente constituídos e aos processos de loteamento anteriores à correspondente alteração relacionadas nos casos em que pelo menos 20% dos lotes já se encontrem edificados.

3 — A localização das zonas destinadas a construção e serviços com novos edifícios em que só seja admitido até 2 pisoteiros nos 1.º e 2.º pisos ou no caso dos terrenos e desde que se assegure acesso fácil, [illegible] sem piso habitacional.

4 — Nos edifícios habitacionais só é admitida a instalação de unidades industriais ou área não-habitacional ou comércio desde que se trate de unidades compatíveis com a função urbana e localizadas em edifícios de habitação. O [illegible] anexo a este Regulamento, e de uma vez que seja possível assegurar acesso independente das duas partes habitacional.

5 — Na contiguidade ou proximidade de edifícios habitacionais só pode ser autorizada a instalação de unidades industriais que cumpram [illegible] a este Regulamento e sejam compatíveis com a função urbana e desde que seja possível assegurar condições [illegible] e [illegible].

Artigo 93.º

Planos de pormenor

Desde que não se altere a edificabilidade de uma parcela ou conjunto de parcelas em mais de 10 % da edificabilidade atribuída a parcela de respectivo índice [illegible] podem ser alteradas as dimensões máximas dos lotes, a área da fachada, a altura e o número de pisos e a tipologia dos edifícios, mediante a elaboração de um plano de pormenor que justifique a nova situação urbanística.

Artigo 93.º

Legislação

A utilização dos logradouros fica condicionada ao disposto no artigo 88.º do presente Regulamento, para além do disposto no RGEU.

Artigo 94.º

Áreas de cedência

1 — A área de cedência destinada a equipamentos coletivos de nível hierárquico superior e a espaços verdes de recreio e lazer a definida, em cada unidade operativa de planeamento e gestão, pelo respectivo parâmetro de cedência.

2 — Para além da área de cedência definida no número anterior, há ainda lugar à cedência de 30 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção destinada a fins habitacionais, se não for dispensada a implantação dos equipamentos coletivos de nível local.

3 — No caso em que a área de cedência calculada pela aplicação dos índices de cedência definidos nos números anteriores não puder ser concretizada na propria área da parcela ou parcelas a urbanizar, fica-se lugar a cedência de lotes edificáveis em número equivalente ao da área de cedência não concretizada.

4 — As cedências aqui lugar quando da emissão do alvará de licença, nunca no acto de ser emitida a licença de construção, no caso dos edifícios a construir em área clarificada.

5 — Apenas nos casos de construção de edifícios em substituição ou quando a aplicação dos parâmetros urbanísticos conduzir a uma cedência inferior à demanda mínima de um lote edificável é admitida a substituição da área de cedência pelo pagamento de importância compensatória, definida no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Almada, a [illegible] nos casos em que se verifique a impossibilidade física de instalar a respectiva cedência.

Artigo 95.º

Estacionamento

As necessidades de estacionamento a satisfazer são as que decorrem do estipulado no capítulo IV do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO II

Espaços industriais

Artigo 96.º

Licenciamento

O licenciamento e as ações de transformação do uso do solo associadas à actividade industrial devem ser submetidas ao Regulamento específico sobre licenciamento industrial e respectiva regulamentação, licenciamento industrial e impactos ambientais.

Artigo 97.º

Índices urbanísticos

1 — A dimensão dos lotes industriais não poderá ser inferior a 1000 m², admitindo-se, no entanto, lotes mais pequenos do lote de 1000 m², desde que o seu somatório não exceda um terço do número total dos lotes a construir.

2 — A altura total das construções não poderá ultrapassar 8 m, salvo em instalações especiais devidamente justificadas.

3 — Em relação a cada lote devem ser respeitados os seguintes índices máximos:

Coeficiente volumétrico: 3 m³/m².
Percentagem de ocupação: 60 %.
Área mínima não impermeabilizada: 20 %.
Afastamento mínimo da construção ao limite do lote — 4 m, salvo em locais com construções geminadas.

No caso de lotes destinados à instalação de armazéns, admite-se que a percentagem de ocupação possa atingir 70 %, desde que se assegure uma correcta integração paisagística da edificação.

Artigo 98.º

Outras condicionantes

1 — Nos espaços industriais é admitida a construção de edifícios destinados à habitação, exceptuando-se o caso de residência de vigilantes nos permanentes industriais [illegible].

2 — Os espaços industriais localizados nas zonas ambientais devem possuir uma faixa ambiental de protecção entre as duas áreas, cuja largura será determinada em função da gravidade e periguidade das indústrias, não podendo, no entanto, ser inferior a 20 m.

3 — No entanto, 30 % da área bruta de espaço destinado à instalação de unidades industriais deve ser destinada a área verde.

Os projectos de arranjo dos espaços exteriores e de arborização constituem uma peça de apresentação obrigatória nos processos de licenciamento.

4 — O acesso aos lotes far-se-á obrigatoriamente a partir de arruamento de distribuição interna ao projecto espaço industrial, com um lote de arranque de largura não inferior a 7 m, marginado por passeios de largura não inferior a 1,5 m.

5 — O estacionamento de veículos, a seu transporte e armazenagem devem ser efectuados em área a isso destinada, de acordo com a legislação vigente e o regulamento municipal de estacionamento de veículos.

6 — Não será concedida a instalação de qualquer espaço industrial dentro dos limites da Paisagem Protegida da Arrábida Ribeira da Costa da Caparica, nas áreas abertas, desde que comprometam a vocação e usos das zonas envolventes da Área Protegida.

7 — No caso específico de extração de inertes e seu beneficiamento, as leis vigentes obrigam a conformar legislação específica, assim, de acordo com esta lei, obrigatória a apresentação de planos de lavra e recuperação paisagística.

8 — Os proprietários dos estabelecimentos de comércio retalhista deverão dar cumprimento ao disposto no Regulamento sobre condições gerais e específicas de segurança e de risco para o espaço paisagístico das Arribas Arrábida, que lhes forem notificadas pela entidade competente na matéria em questão.

9 — No caso do não cumprimento do disposto no número anterior no prazo que lhes for fixado pelas entidades referidas, estas poderão aplicar coimas, devendo-se dobrar em caso de reincidência.

SUBSECÇÃO III

Espaços de vocação turística

Artigo 96.º

Licenciamento

1 — O licenciamento dos empreendimentos nos espaços delimitados como de vocação turística deve obedecer ao que a legislação específica que regulamenta a matéria, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 168/86, de 10 de Setembro, e o Decreto Regulamentar n.º 8/86.

2 — Os estudos necessários a definir a ocupação urbana de cada área com vocação turística deverão conter obrigatoriamente propostas de arranjo dos espaços exteriores.

3 — Quando da Paisagem Protegida da Arrábida Ribeira da Costa da Caparica (PPACC), a elaboração de propostas de empreendimentos turísticos deverá obedecer a critérios de qualidade ambiental, paisagística e arquitectónica, tendo a proposta acolita a incluir dos seguintes elementos:

a) Levantamento topográfico actualizado, onde deverão constar os vestígios arqueológicos existentes, bem como árvores de médio porte, existentes, sendo sobretudo [illegible] preferencial, de modo a identificar os núcleos de elementos da vegetação a preservar;

b) A proposta de ocupação deve ser acompanhada da indicação da distribuição da vegetação e da modelação do terreno;

c) Estudo comprovativo das disponibilidades hídricas para os empreendimentos que não recorram ao sistema municipal de abastecimento de água;

d) O projecto urbanístico e seus vários elementos componentes se vão já condicionar a ser proposta devendo ser feita integrada na topografia, sendo de evitar a sua construção grandes modificações do terreno. Os condicionamentos da área deverão ser atendidos em cada caso — pequenos parques de estacionamento integrados nos novos núcleos. Deverão-se evitar uma ocupação linear ao longo da Estrada Nacional.

Artigo 97.º

Índices urbanísticos

1 — Nos espaços urbanizáveis reconhecidos para a dinamização do empreendimento turístico, os índices urbanísticos a considerar são os seguintes:

Costa da Caparica (núcleo urbano e expansão sul) — índices urbanísticos constantes do artigo 86.º relativos à área de média densidade.

Restante área — índices urbanísticos constantes do artigo 86.º relativos ao tecido de baixa densidade, à excepção da densidade residencial, a qual não poderá exceder 10 unidades de alojamento por hectare, ocupação e densidade da superfície da parcela. Nessa área deve-se ainda prever um índice de liberdade urbanística potencial não inferior a 0,4.

2 — A possibilidade do aumento dos valores definidos no número anterior está sujeita à elaboração e aprovação de um plano de pormenor. Em qualquer caso, não poderão ser ultrapassados os limites definidos no artigo 91.º para as áreas de alta densidade, na Freguesia da Costa da Caparica a norte da ribeira da Foz do Slogo e a sul de Santo António da Caparica, e de média densidade nas restantes áreas do concelho.

3 — Constituem exceção aos valores anteriores edifícios ou equipamentos de interesse histórico, desde que não integrados em conjuntos urbanos existentes ou projectados, os quais ficarão condicionados à classe adstrita definida no número 4 do n.º 2 do artigo 86.º «Níveis máximos das edificações», e à aprovação por parte da Câmara Municipal de Almada de um estudo de integração paisagística das edificações no equipamento a projectar.

Artigo 101.º

Usos

1 — Nos casos em que a superfície urbanizável seja superior a 50 % da superfície total da parcela ou conjunto de parcelas a considerar no empreendimento turístico, admite-se que um número de 35 % da urbanização seja promovido ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 168/86.

2 — Nos restantes casos, isto é, em que a superfície urbanizável seja inferior a 50 % da superfície total, a promover no empreendimento turístico, admite-se que um número de 50 % da urbanização seja promovido ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 168/86.

3 — As superfícies a urbanizar ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, e referidas nos números anteriores, não considerando aquelas de segunda residência, pelo que a respectiva capacidade populacional não é considerada para efeitos de dimensionamento da rede de equipamentos coletivos previstos no Plano.

4 — O parâmetro de densidade definido na UMOP em que se desenvolve a edificabilidade turística aplica-se apenas na área de levantamento urbano pormenorizado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, constituindo a superfície assim obtida área reserva para equipamento.

5 — É da exclusiva responsabilidade do promotor a manutenção de nível geral das infra-estruturas urbanas que servem o empreendimento, bem como das redes exteriores e equipamentos complementares, independentemente da sua ordenação à Câmara Municipal de Almada para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 448/91.

6 — A exceção da Costa da Caparica, não são admitidas outras ocupações senão comerciais ou de serviços para além daquelas que se mostrarem ao serviço da população residente no próprio empreendimento ou que com ele estabeleçam uma estreita relação funcional.

Na Costa da Caparica o índice de comércio e serviços a adoptar é o que consta do artigo 86.º relativo à área de alta densidade.

7 — Não são admitidas quaisquer actividades industriais ou outras que, de algum modo, possam causar desconfortos ao repouso e lazer da população.

Artigo 102.º

Licenciamento

Nas situações em que o promotor da urbanização recorra a uma loteamento do Decreto-Lei n.º 448/91, a Câmara Municipal de Almada só licenciará construções até um valor de 35 % da área de construção previsto para o empreendimento turístico do empreendimento. Posteriormente licenciará os lotes restantes desde que o seja concedido apto à concretização do empreendimento sobre os componentes turísticos do empreendimento. Toda a restante superfície urbanizável é licenciada ao abrigo da legislação específica sobre empreendimentos turísticos.

SUBSECÇÃO IV

Espaços de equipamento

Artigo 103.º

Índices de ocupação

Na planta de ordenamento aparecem devidamente delimitados os espaços destinados a equipamentos coletivos de nível hierárquico superior aos níveis residenciais. Aos equipamentos especificamente existentes aos artigos seguintes, referem-se, no entanto, a todos os espaços de equipamentos, independentemente de estarem assinalados ou não na planta.

Artigo 104.º

Usos

1 — Nestes espaços é admitida a construção de quaisquer edifícios e usos, sobre disposições que se destinem ao equipamento em causa, de acordo com as políticas e planos que lhes sejam complementares e da situação prevista nos números seguintes.

2 — Decide que desde momento justificado por planos de pormenor e decide que não se compromete a instalação de equipamento previsto para a área de equipamentos previstos pelo PDM, a edificabilidade a construção nesses espaços de edifícios de equipamentos, armazenagem de serviços de rua/bairro.

3 — Nesses casos, a cedência/área de utilização não poderá exceder, em qualquer caso, o parâmetro de edificabilidade dependente para habitação nos espaços de produção e equipamentos, sendo a índice líquido proposto pelo PDM para os espaços urbanos ou urbanizáveis contíguos.

Artigo 105.º

Regime transitório

Enquanto estes espaços não forem à posse e propriedade da Autarquia, não serão permitidas:

A alteração da topografia do solo;
A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
O derrube de quaisquer árvores;
A ampliação de construções existentes ou a construção de novas;
Demolições de edifícios de qualquer tipo;
Instalação de tapumes, pontões de madeira e depósitos de materiais de qualquer tipo.

SUBDIVISÃO V

Espaços verdes de recreio e lazer

Artigo 106.º

Nos espaços verdes de recreio e lazer aplica-se o disposto nos artigos 104.º a 105.º deste Regulamento.

SUBDIVISÃO VI

Espaços de turismo

Artigo 107.º

Licenciamento

A urbanização dos espaços destinados à instalação de áreas com vocação de turismo e lazer deve ser sempre precedida da elaboração de plano de pormenor, ou, caso a Câmara Municipal de Almada assim o delibere, de projecto de loteamento que engloba todas as parcelas destinadas ao plano de ordenamento como das destinadas a este uso. Nesse caso, o projecto de loteamento tem de contemplamento, em subsidio por falta de harmonização na sua relação da área. Deve como assegurar a urbanização conjunta das parcelas, envolvidas na operação e resolver o problema da dimensão de parcelas em área, caso tal situação se verifique.

Artigo 108.º

Índices urbanísticos e usos

1 — Os índices urbanísticos a adoptar nestes espaços são, com as devidas adaptações, os constantes do artigo 81.º relativamente às áreas de uso residencial, a exceção dos espaços propostos para a UNICIP A Valor Ecopolis, onde os índices a aplicar são os relativos à área industrial.

2 — Nestes espaços só é admitida a construção de edifícios destinados a habitação desde que a área bruta de construção (ABC) não exceda 30 % da área total de construção afecta a comércio e serviços.

3 — Os lugares de estacionamento a permitir são, no que diz respeito à aplicação dos normas constantes do capítulo IV deste Regulamento.

SECÇÃO III

Espaços verdes de recreio e lazer e espaços de equipamento

Artigo 109.º

1 — Nos espaços anteriormente classificados e de uso verdes de recreio e lazer ou e equipamentos coletivos aplica-se o disposto nos artigos 103.º, 104.º e 105.º deste Regulamento.

2 — Nestes espaços só é admitida a ampliação das benfeitorias das edificações desde que se destinem ao serviço livre público e ordenado não ultrapasse 10 % da área total de sua utilização pela população.

SECÇÃO IV

Espaços industriais

Artigo 110.º

Condicionamentos com espaços urbanos industriais

1 — Nos espaços industriais classificados como áreas ambientais só poderão ser licenciadas as ampliações das instalações existentes quando se tratar de indústrias compatíveis com a análise urbana, de acordo com a classificação constante da tabela anexa a este Regulamento.

2 — Designa que possuem, em conjunto classe de indústrias, ou aquelas que requerem uma área bruta superior a 2 ha de terreno, devendo ser consideradas para os espaços industriais previstos na planta de ordenamento.

3 — Exceptuam-se dos números anteriores as instalações da LISNAVE e as instalações industriais do Arsenal do Alfeite. Nestes casos deverão-se proceder à arborização de uma faixa marginal, com uma largura não inferior a 10 m, que separe estas instalações das áreas residenciais contíguas.

Artigo 111.º

Pressa e Rabelada

1 — Não é permitida a ampliação das instalações das unidades industriais que se localizam na Pressa e Rabelada do Tejo, à exceção daquelas que decorrerem da necessidade de observância de normas de segurança, ou cuja das suas construções de melhoramento ou qualidade dos ambientes benéficos claros em termos de redução dos impactes ambientais negativos totalmente assumíveis.

2 — Para essas permitidas as ampliações autorizadas, o projecto de ampliação deve ser acompanhado do estudo de impacte ambiental, de acordo com a legislação em vigor, e de apresentação do projecto de integração paisagística do conjunto das instalações.

3 — A ampliação das construções existentes não deverá ser colocada alguma em caso industrial deverá regar-se pelo disposto nos artigos 80.º e 87.º do presente Regulamento e deverá sempre incluir projecto de integração paisagística do novo edifício proposto.

SECÇÃO V

Espaços de revalorização e desconstrução

Artigo 112.º

Urbanização

1 — A urbanização destes espaços deve ser sempre precedida da elaboração de um plano de pormenor.

2 — Os índices urbanísticos a adoptar são os constantes do artigo 81.º relativos à área de baixa densidade, à exceção do número de pisos, que pode atender a cota.

SECÇÃO VI

Espaços verdes de protecção e enquadramento

Artigo 113.º

Edificabilidade

1 — Nestes espaços é admitida a construção de quaisquer edificações, exceptuando-se aquelas que se destinem ao apoio à sua preservação e manutenção.

2 — Para efeitos do previsto deste espaços como a morfologia, quando a sua características, para a posse e propriedade da Autarquia, em área e verificada uma edificabilidade global de 0,01 m² de construção por metro quadrado de parcela efetiva, cuja realização se efectuará em lote urbanizável cedido pela Câmara Municipal de Almada, de acordo com as suas disponibilidades de solo, ou em projecto área e integrado pelo loteamento que contenha estes espaços.

3 — O disposto no número anterior aplica-se se forem de arborização existentes nos corredores de protecção dos espaços-canais. Não deverão ocorrer edificabilidade não permitida nos mesmos, quaisquer benefícios e índices líquidos a considerar são fixados pelo PDM para os espaços de baixa ou urbanizáveis contíguos. Nos casos em que a realização deste direito de edificabilidade não permita, quando implique o não respeito dos índices e parâmetros anteriormente referidos, a área de construção pretendida deverá ser realizada mediante parecer a emitir pela Câmara Municipal de Almada.

SECÇÃO VII

Espaços agrícolas

Artigo 114.º

Fracionamento de propriedade

Para efeitos da aplicação do disposto na Portaria n.º 202/96, de 11 de Abril, os espaços agrícolas definidos no plano de ordenamento são considerados florestais do seguinte:

Artigo 115.º

Condicionamentos à edificação

1 — Nos espaços agrícolas apenas é admitida a edificação de unidades destinadas ao apoio da exploração agrícola, à residência dos agricultores e respectivos familiares, assim como das indústrias por natureza da exploração agrícola.

2 — O licenciamento de novas edificações de habitação, além da de proprietários em detalhe do direito de exploração, está condicionado à apresentação da verificação passada pela Junta de Freguesia, comprovativo que o interessado tem direito a construírem na respectiva agricola.

3 — A área de construção destinada à residência dos agricultores e respectivos familiares, assim como a destinada aos trabalhadores permanentes da exploração agrícola, não poderá exceder 300 m², não devendo ainda ultrapassar, com índice de utilização de 0,0005 m² de construção por metro quadrado de parcela destinada à agricultura.

4 — A altura máxima das construções é de 6,5 m, com exceção de silos, depósitos de água e instalações agrícolas especiais tecnicamente justificadas.

5 — A área destinada a construções de apoio à actividade agrícola deverá ser devidamente justificada em função do tipo de exploração a prevista na parcela, a qual deverá ser economicamente compatível com a dimensão e as características da propriedade, e acompanhada mediante a apresentação de um projecto de exploração agrícola aprovado pela direcção regional de agricultura, depois de feito o levantamento cultural definido para o conjunto da zona agrícola.

6 — O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistemas individuais, aprovados pelos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento da Câmara Municipal de Almada, sujeitos a autorização a requerer à Entidade Gestora dos sistemas e sujeitos a taxas e preços fixados pelos órgãos competentes.

7 — O tratamento dos efluentes das instalações agro-pecuárias deverá ser realizado por sistemas próprios, sendo do serviço Municipalizado não sendo ligados à rede pública.

Artigo 116.º

Alterações de culturas

1 — São proibidas, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Almada, as práticas que conduzam à diminuição do revestimento vegetal que não tradicional, bem agrícola, bem como as operações de abertura e drenagem que comprometam a alteração do relevo natural e dos corredores de solo arável.

2 — São ainda proibidas as seguintes actividades:

Instalação de novas explorações avícolas;
Instalação de indústrias poluentes, nomeadamente oficinas de pintura de automóveis, pregas de madeira, etc.;
Instalações de investimento ao fomento e industriais.

SECÇÃO VIII

Espaços culturais e naturais

Artigo 117.º

Condicionamentos à edificação

1 — A ocupação, uso e transformação destes espaços está sujeita a restrições decorrentes da lei geral, ou seja, do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, do regime jurídico do domínio hídrico, consagrado no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, do regime jurídico da rede rodoviária, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro, e ainda no Decreto-Lei n.º 18/89, de 12 de Maio, que cria a Fitogeografia Portuguesa da Arrábida Fóssil da Costa de Caparica.

2 — Para efeito do disposto no artigo 112.º, as zonas adjacentes nomeadas de apoio à actividade agrícola e de habitação do proprietário ou detentor dos direitos de exploração, desde que detenham a área distribuída igual ou superior a 10 ha, medida a partir da linha de máxima preia-mar do lagar vivo, a quando não seja conflito com o disposto na legislação acima e PDM.

Artigo 118.º

Condicionamentos em uso do solo

1 — Nos espaços naturais são proibidas todas as acções que comprometam ou diminuam qualquer valores do património natural (florístico, faunístico, paisagístico, geológico, paleontológico, etc.), e designadamente e as seguintes:

a) Alteração à morfologia do terreno, nomeadamente abertura de cavalos (exceção no previsto no PDM e ao de acesso às construções autorizadas), construção de edifícios, produção de linhas de transporte de energia e linhas telefónicas que não sirvam diretamente as construções legais, etc.;
b) O abandono de detritos ou depósitos de sucatas;
c) A prática de campismo e de caravanismo fora dos locais que lhe são designados pela Câmara Municipal de Almada;
d) A circulação de pessoas e veículos motorizados fora dos caminhos, designadamente de veículos todo o terreno (em zonas dunares);
e) A realização de concertos ao ar livre;
f) O uso desportivo;
g) A introdução de animais e plantas exóticas e a colheita de animais (incluindo ovos e ninhos) e plantas especialmente protegidas;
h) A abertura de novos poços ou furos de captação de água;
i) O sobrevoo na zona por aeronaves que circulem com tecto de voo inferior a 300 m;
j) Instalações industriais;
k) Instalações de parques de campismo;
l) Instalações de estudos;
m) Instalações pecuárias;
n) Práticas de desportos motorizados e motorizados, ou quaisquer a circular fora dos trilhos existentes ou definidos em diversos para esse fim;
o) Instalar equipamentos de recreio e turismo no caso de impedir o circulação.

2 — Qualquer ocupação urbana que exija a verificação de condicionamentos ou condicionamentos dos espaços contíguos e naturais não poderá em caso algum impedir o seu acesso e usufruto pela população em geral. A Rua dos pescadores efectivamente este direito, em nada alterá-la medida que alteração este direito dos espaços deverá ser assegurada e que respeitar para o domínio público.

3 — Nos espaços naturais como a Arrábida Fóssil, propriamente dita, a Serra natural de pedra até 400 m, caso como de Praia das Pretas, Lagoa, entre de Fonte do Telha, até ao limite até de Aires Portugal, a Reserva Ecológica do litoral das falésias e o corredor dunar litoral (no parque que é Fim de natural de pedra), são condicionadas as seguintes actividades:

a) Tomadas medidas de protecção e conservação da Arrábida Fóssil classificada internacionalmente;
b) Localizar as pastagens de rumo e estabelecer para a área processamento dos claras;
c) Estudos de fauna e acontece geológicos, climatícios e florísticos.

4 — Nas restantes zonas da serra são condicionadas as seguintes actividades:

a) Introdução qualquer actividades agrícolas, económicas e florestais;
b) Instalar quinta de pesca, nomeadamente explanadas, restaurantes e bebedouros;
c) Abrir novas estradas ou caminhos ou alargar as que existem, bem como a sua pavimentação, ampliação ou construção de novos planos de estacionamento;
d) Instalar equipamento de recreio;
e) Abrir circuitos de pistas motorizadas;
f) Abrir pastagens gadanhas;
g) Localizar e instalar estabelecer;
h) Abrir furos ou poços;
i) Implantar parques de Floresta.

5 — Na área abrangida pela FOAOC são são permitidas as seguintes actividades:

a) Efectuar corte raso de arvoredos;
b) Instalar serviços ou infraestrutura, nomeadamente antenas (Moinho e p.), chaminés, mastros (Capuchinhos estufa e Convento arrábida), abrigo (Arrábida e Moinho), gaiolas (Capuchinhos arrábida);
c) Instalar permanentes de recreio (Arrábida e p.) ou outros recreios;
d) Fazer construções, ruínas, fogos ou lixeiras;
e) Largar efluentes poluentes;
f) Instalar depósitos de ferro-velho.

g) Estudar novas explorações para extracção de inertes;
h) Proibir a exploração ilegal;
i) Cobrar a exploração ilegal nos locais que são propriedade do Município;
j) Fazer fotos ou utilizar filmes ou fotografias fora das horas destinadas a serviços;
k) Deslocar, alterar ou danificar os elementos ou simplesmente de necessidade visível arquitectónicos, blocados ou arqueológicos;
l) Estacionar fechos sítios de alta e média tensão, bem como de rede telefónica.

8 — No interior do PDARCC, com exceção dos espaços urbanos e urbanizáveis constantes no PDM, e sem prejuízo dos interesses constitucionais legais, fica proibido, dependendo de parecer favorável, dentro de um de portugueses prosseguida a apreciação de:

a) Ao gerados lixos contínuos, nomeadamente lixeiras, aterros de resíduos sólidos, fechos de alta e média tensão;
b) Os projectos de instalação de novas explorações agropecuárias;
c) Os projectos de novas utilizações de ampliação ou recuperação das existentes, nomeadamente estabelecimentos comerciais;
d) A instalação de estudos;
e) As todas construções de carácter pública, nomeadamente escolas, campos de jogos e parques desportivos;
f) Fazer qualquer alteração no relevo e proceder à remoção da camada superficial do solo arável;
g) Abrir novas estradas ou caminhos e a ampliação ou qualquer modificação das vias existentes;
h) Semeadura ocorre pseudomorfos florestais;
i) Cortar e lavrar alamos;
j) Atividades quaternárias;
k) Os projectos de instalação de parques de campismo;
l) A condição dos pavimentos florestais;
m) Fechar e construir condomínios fora dos aglomerados;
n) Depositar estrelas e detritos inorgânicos, nomeadamente não poluentes diversificados;
o) Instalar depósitos de amianto;
p) Destruir a compartimentação existente de sebes, vinhas ou matas, e de bosques tradicionais de sobreiro e outras pastagens.

7 — As novas construções devem ser apoiadas no sistema viário de data prévia antes do POA, obedecer a critérios de qualidade arquitectónica, que no nível dos materiais utilizados, quer das construções, quer dentro da sua propriedade.

SECÇÃO IX

Espaços-canais

Artigo 115.º

Rede rodoviária

1 — A rede rodoviária é constituída no concelho de Almada, pela Auto-Estrada do Sul (A-2), pelas vias rápidas da Costa da Caparica (IC 20), pela EN 10 (nacional estradas) e pelas EN 10-1, EN e EN 11.

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, a via 1, 2 e a via de ligação Fonte Fonheira tendo as condicionamentos referidos no artigo 110.º para os interstícios complementares.

Artigo 116.º

Servidões rodoviárias

1 — Para a rede rodoviária existente ou prevista para o concelho de Almada são estabelecidas as seguintes faixas de protecção, no interior, fora quais não é permitido qualquer tipo de construção ou a instalação de equipamentos publicitários que constituam distração à visibilidade das vias adjacentes, assim:

a) Rede nacional fundamental (itinerário principal) — 70 m de largura, medidos para cada lado da plataforma da estrada;
b) Rede nacional complementar (itinerário complementar) — 70 m de largura, medidos para cada lado da plataforma, para novas estradas, e com 50 m de largura para vias existentes. No caso da via rápida para a Costa da Caparica, e para as vias existentes, com largura a reduzida para 50 m nos seguintes troços: do entroncamento com a EN 10 da Costa da Parada à Auto-Estrada do Sul e do entroncamento com a EN 10-1 junto à Cidade, e a Costa da Caparica;
c) Outras estradas nacionais — 50 m de largura, medidos para cada lado da plataforma, para vias fundamentais, e com 40 m de largura para outras vias;
d) Estradas e caminhos municipais:

Vias rápidas — Faixa non aedificandi, medida para cada lado da plataforma da estrada, com 30 m de largura para vias fundamentais e com 40 m de largura para outras vias;

Estradas municipais — Faixa non aedificandi, medida para cada lado da plataforma da estrada, com 30 m de largura para vias fundamentais e com 40 m de largura para outras vias;

Caminhos municipais — faixa non aedificandi, medida para cada lado da plataforma da estrada, com 8 m de largura para vias fundamentais e com 11 m de largura para outras vias.

2 — As faixas não aedificandi definidas no número anterior são consideradas para 100 m quando se tratar de faixas de protecção de barragens hidroeléctricas ou de lixo.

3 — Nas faixas de infra-estruturas rodoviárias municipais e aeroportuárias estão sujeitas a parecer de execução ou tratado de projecto aprovado pela Câmara Municipal de Almada, as faixas non aedificandi tendo largura de 30 m, medidas para cada lado do eixo da direcção da via. No caso das estradas nacionais, essa largura é aumentada para 100 m.

Artigo 117.º

Infra-estruturas ferroviárias

1 — O caminho de ferro tem condicionamentos específicos, regulados pelo Decreto-Lei n.º 456/88, de 14 de Novembro.

2 — Definem-se faixas de protecção non aedificandi para a rede de infra-estrutura ferroviária existente ou prevista.

Sem prejuízo de faixas de domínio superior legalmente definidas, regulam faixas de não-se para um e outro lado da linha, cada uma com 10 m de largura, medidas na horizontal a partir:

a) Da aresta superior da cabeça de escavação ou da aresta inferior do aterro do aterro;
b) Da zona linha traçada a 1 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência considerados na alínea anterior.

3 — Salvaguarda a construção de edifícios destinados a habitações habitacionais, a distância inferior a 40 m, medida conforme descrito no número anterior, sem prejuízo das faixas de domínio superior legalmente definidas.

4 — Não existem não limites das faixas de protecção para as instalações da CP ou qualquer outra entidade que venha a implantar no caminho de ferro.

Artigo 118.º

Rede eléctrica — Linhas de média e de alta tensão

1 — As servidões administrativas relativas às linhas de média e alta tensão que atravessam o concelho são as seguintes, de acordo com as seguintes escalas de EV:

a) Linhas de média de 60 kV — faixa non aedificandi de 10 m;
b) Linhas de 30 kV — faixa non aedificandi de 20 m;
c) Linhas de tensão de 60 kV — faixa non aedificandi de 30 m.

2 — Nas faixas definidas no número anterior são não igualmente necessárias alterações que impossibilitem o acesso de veículos ou prejudiquem a exploração das linhas.

Artigo 119.º

Outras servidões

Nas servidoras florestais e de extração de outros planos deverão ser cumpridas as determinações das leis, nomeadamente as normas necessárias administrativas impostas pela lei, nomeadamente as que se referem ao domínio hídrico, aos sistemas de saneamento básico e a linhas particulares.

SECÇÃO X

Interfaces

Artigo 120.º

Linha ferroviária e outra

1 — Para segurança deve-se evitar a multiplicação de pontos de coordenação de transportes de não ferroviária, de modo nomeadamente aos transportes.

dos limites dentro dos quais se deverão ter transportes, bem como uma concepção e de serviços, sempre que tal projecte uma melhor integração urbana dessa espécie.

2 — A CONTENTORIZAÇÃO deverá ser garantida de não localização de plano de pormenor. Quando a impossibilidade do centro específico, pode a Câmara Municipal de Almada delegar no operador de operações de contentorização e elaboração deste plano. Quando se ocupem valorização e sua construção de acordo com o Decreto-Lei n.º 168/92.

CAPÍTULO IV

Do estacionamento e garagens

Artigo 120.º

Área por lugar de estacionamento

1 — Para efeitos da cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deverá considerar-se:

Uma área bruta de 30 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

Uma área bruta de 45 m² por cada lugar de estacionamento em estruturas edificadas, enterradas ou não.

2 — A área bruta a considerar para um lugar de estacionamento de uma viatura pesada será, no mínimo, de 75 m².

Artigo 121.º

Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote correspondente a 1 lugar de estacionamento por cada fogo, exceptos quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² ou forem de tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será correspondente a 2 lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de 2 lugares de estacionamento no interior do lote, exceptos quando a área bruta edificada for inferior a 200 m², situação em que se deverá ter 1 lugar de estacionamento no interior do lote.

Artigo 122.º

Edifícios e áreas destinadas a comércio e serviços

Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio e serviços, concentrados ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

a) Quando a sua superfície não for inferior ou igual a 300 m², a área de estacionamento total equivalente a 2,5 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção;

b) Quando a sua superfície for superior a 300 m² e inferior a 2500 m², a área de estacionamento total equivalente a 3 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção;

c) Para superfícies de comércio com uma área bruta coberta total de pavimento superior a 2000 m², para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, torna-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Almada de um estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:

A acessibilidade da área em relação ao transporte individual;

A capacidade das vias envolventes;

A capacidade de estacionamento em parque fora do arruamento e não das que circulam e nas envolventes imediatas;

O funcionamento das operações de carga e descarga.

Artigo 123.º

Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista

1 — Nos hipermercados com área bruta superior a 2000 m² e inferior ou igual a 4000 m² é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para veículos ligeiros no interior do lote, equivalente a 1 lugar de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m² de área útil de vendas, ou fracção, e mais 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 300 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento ou exposição dos produtos.

2 — Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m² e nos edifícios destinados a comércio grossista de significativa relevância é obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, com recurso legal em vigor, mesmo possibilitando um inferior à estabelecida no número anterior.

3 — Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de dimensão não compreendida, para efeitos de cálculo dos correspondentes estacionamentos, nos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m².

4 — Em todos os situações previstas nos grandes artigos, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 168/92, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos na alínea d) do artigo anterior. Este qualquer caso deverão ser cumpridas as determinações relativas ao estacionamento automóveis nos parques específicos.

5 — Deverá ter também salvaguardada a existência de área no interior do lote para a realização das operações de carga e descarga, bem como dos respectivos circuitos de acesso ao local de armazenamento e remanejamento.

Artigo 124.º

Edifícios destinados a serviços

Nos edifícios destinados a serviços são obrigatórios os seguintes níveis de estacionamento no interior do lote:

a) Quando a sua superfície útil total for inferior ou igual a 200 m², a área para o estacionamento total de 2 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção;

b) Quando a sua superfície útil total for superior a 200 m², a área para o estacionamento total de 2 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção.

Artigo 125.º

Indústria e armazéns

1 — Nos edifícios destinados à indústria e armazéns é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para a clientela e visitantes, dentro do lote, equivalente a 1 lugar por cada 50 m² de área coberta total de pavimento, ou fracção. No caso de edifícios industriais, é de 1 lugar por cada 200 m² de área coberta total, ou fracção, no caso de armazéns.

2 — Quando a área do lote for superior a 2000 m², a área de estacionamento obrigatória é equivalente a 1,5 lugares por cada 50 m² de área coberta total de pavimento, ou fracção.

3 — Em qualquer dos casos deverá ser garantido, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número e dimensões caso a caso em função do tipo de indústria e atividade.

Artigo 126.º

Salas de espectáculo

Para as salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 1 lugar de estacionamento por cada 5 lugares sentados. Nos edifícios multifuncionais a área correspondente será obrigatoriedade pode ser disponibilizada na mesma área de estacionamento disponível num raio de 200 m.

Artigo 127.º

Estabelecimentos hoteleiros

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, incluindo a hospedaria, para estacionamento no interior do lote são exigíveis a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 5 quartos, ou fracção. Nos casos em que se promova a realização de outras atividades no mesmo edifício, os requisitos de estacionamento são calculados cumulativamente com os anteriores acima definidos.

2 — Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira.

3 — Nos espaços adjacentes de recepção turística e aos estabelecimentos hoteleiros deverá ainda prever-se uma área relativa de estacionamento equivalente a 1 lugar de veículo pesado de passageiros por cada 70 quartos, ou fracção.

Artigo 128.º

Equipamentos colectivos

Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de carácter escolar (básico, secundário e universitário), desportivo e de

[illegible] caso a caso, a definição das condições de acessibilidade e circulação de veículos automóveis.

Artigo 134.º

Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de viaturas sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de viaturas sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comparticipação de pelo menos [illegible] reservada especialmente para o efeito da área de estacionamento necessária ao exercício da sua actividade.

2 — A Câmara Municipal de Almada poderá, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de segurança de estacionamento adequadas ao desenvolvimento da atividade das entidades referidas no número anterior.

Artigo 135.º

Estacionamentos urbanos

1 — Os estacionamentos urbanos são obrigatórios nas áreas de estacionamento no interior dos lotes estabelecidos nos artigos anteriores.

2 — O disposto no número anterior poderá ser dispensado nos lotes destinados a construções de habitação social e de habitação de custos controlados, relativamente aos quais apenas será exigível uma área para estacionamento nos espaços públicos exterior ao lote de dimensão mínima equivalente a 1 carro por fogo para moradias e duas 0,5 lugares por fogo para restantes.

3 — Por alteração à edificação e construção de estacionamento em vila, deverão estar de um lado, desde que se assegure o número mínimo de lugares de estacionamento.

Artigo 136.º

Casos especiais

1 — Nos estacionamentos destinados aos diversos equipamentos e atividades e dimensionamento do projecto de obras e de utilização de edificações, está que se devem ponderar as características do estacionamento específicas, mencionadas no artigo do presente capítulo:

a) Intervenções em edifícios classificados ou localizados em áreas históricas ou a preservar, quando a criação de áreas de estacionamento seja incompatível com as características arquitectónicas;

b) Edifícios e lotes a oeste não tenha uma possibilidade de acesso de viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego;

c) Nas áreas dos núcleos históricos e nos espaços urbanos, quando se verificarem condições de um significativo e não seja possível criar áreas de estacionamento, e apenas nas seguintes situações:

Para comércio, indústria e serviços nos pisos térreos e com entrada independente da do seu residencial;

Para comércio, indústria e serviços nos caso e actividade, desde que nestes espaços existam dimensionamento com o piso térreo;

d) Quando o lote onde se pretende, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura menor ou igual a 7 m, a exemplo dos prédios geminados, é qual se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 128.º;

e) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de construção [illegible] nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos ou comprometimento da segurança de edificações envolventes.

2 — Verificando-se as situações referidas no número anterior, haverá lugar à prestação de uma caução destinada a garantir, pelo prazo de seis anos, a aplicação dos lugares de estacionamento devidos nos termos dos preceitos [illegible] no RMB no estabelecimento à localização do edifício em causa.

3 — O valor da caução é a estabelecido no Regulamento de Taxas e Licenças Municipais, devendo ser atualizado anualmente de aplicação dos índices de preços ao consumidor sem habitação publicados pelo Instituto Nacional de Estatística.

4 — Findo o prazo de seis anos sem que o estacionamento seja feito [illegible], a caução reverterá automaticamente a favor do município.

Artigo 137.º

Normas transitórias

As disposições [illegible] aplicáveis a todos os requerimentos devidamente instruídos com data igual ou posterior à [illegible] em vigor dos presentes normas.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 138.º

Atividades arqueológicas

1 — Sempre que em qualquer obra, particular ou não, forem encontrados elementos arqueológicos e atividades arqueológicas, tal facto deverá ser comunicado à Câmara Municipal e ao IPPAR, ou IPA, nos [illegible] procedendo [illegible] a Portaria n.º [illegible].

2 — Poderá a Câmara Municipal de Almada suspender a licença de obras no [illegible] e disporá no número anterior.

Artigo 139.º

Taxa de urbanização

1 — As operações de loteamento estão sujeitas ao pagamento de uma taxa de urbanização, destinada a comparticipar o município pela realização das obras de infra-estruturas gerais do concelho.

2 — A Assembleia Municipal de Almada fixará anualmente o valor da taxa municipal de urbanização (Tmu), segundo as atividades a que a mesma se aplica.

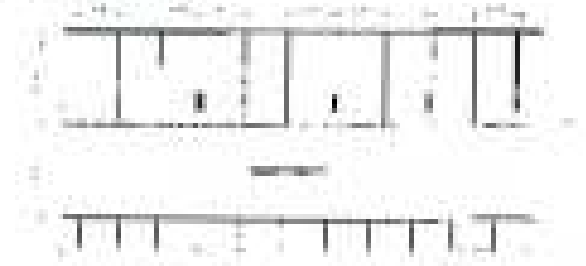
3 — O pagamento da Tmu poderá ser feito em dinheiro ou em espécie, caso em que os terrenos ou construções sendo cedidos são integrados no domínio privado do município.

4 — Nos núcleos históricos e áreas consolidadas, o pagamento da Tmu destina-se a compensar o município pela execução das obras de renovação integral das infra-estruturas urbanísticas existentes nestas áreas.

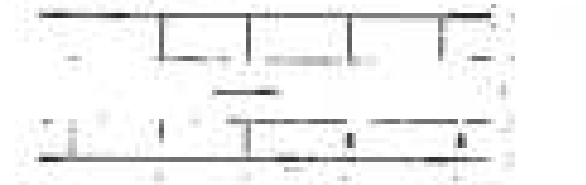
Estacionamento nos edifícios

Estacionamento a 45º

Estacionamento a 90º



Estacionamento longitudinal



ANEXO II

Atividades industriais isoladas

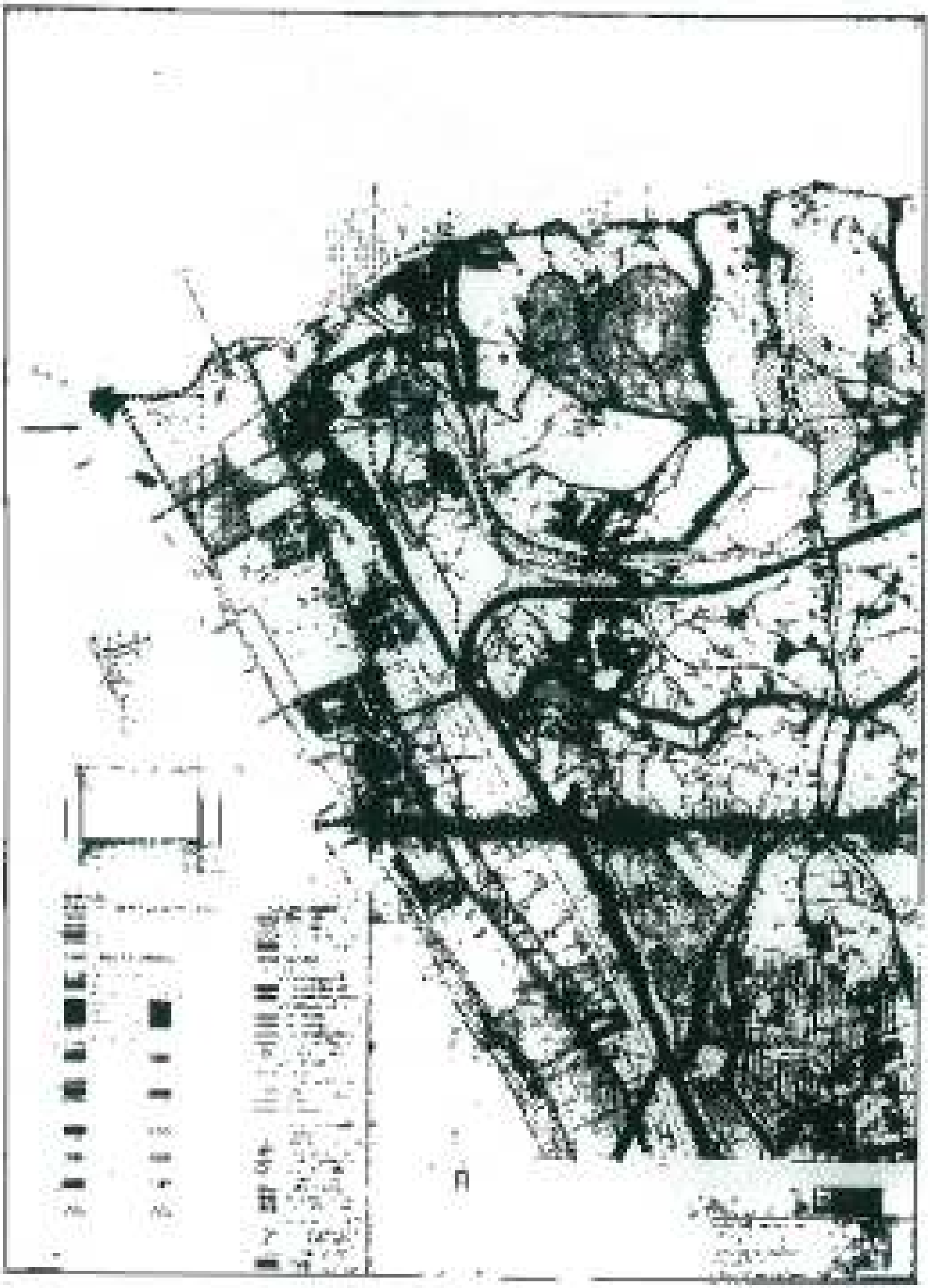
Actividades compatíveis com a malha urbana

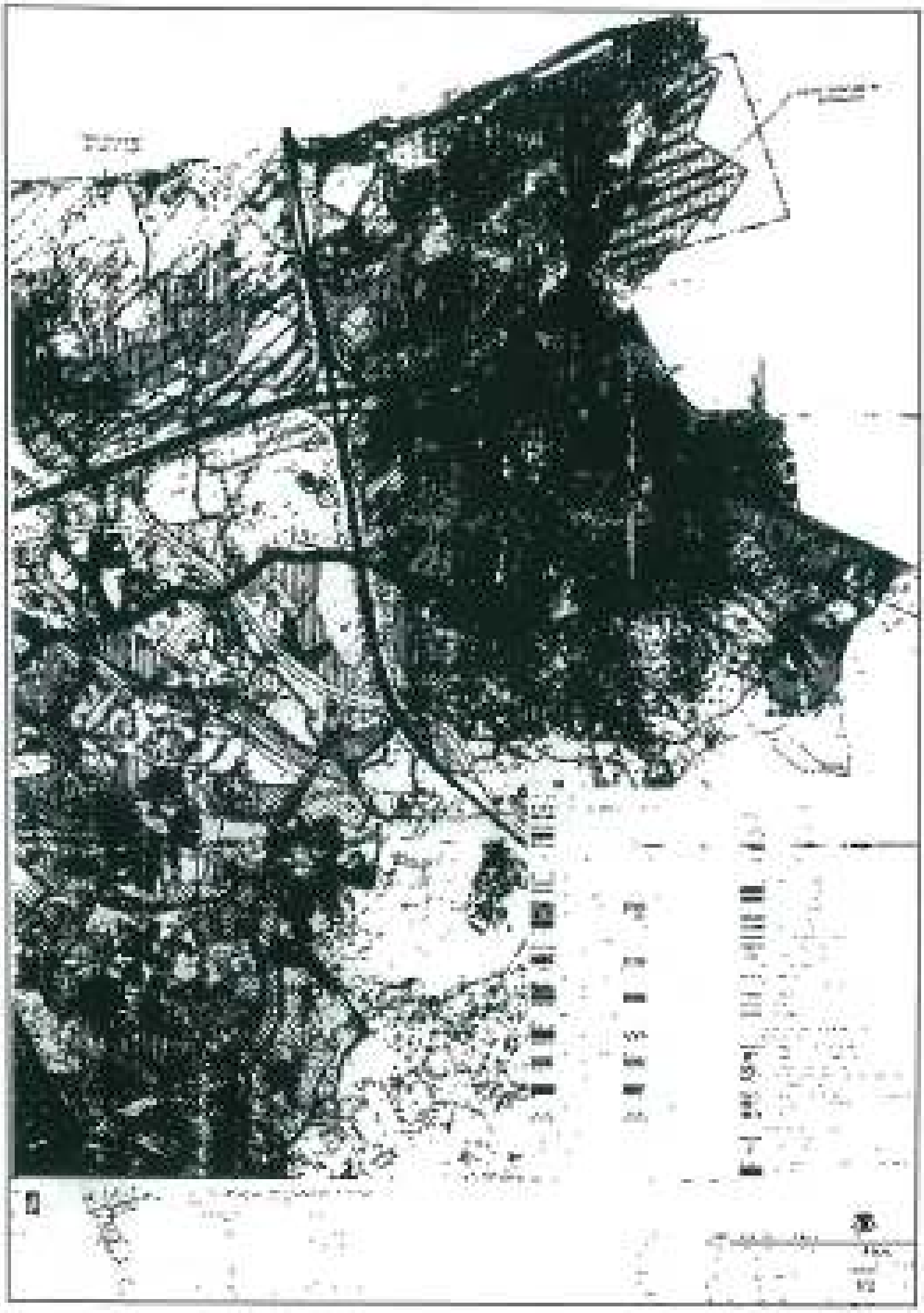
I — Instalações de e policia de fabricação devidamente preparadas

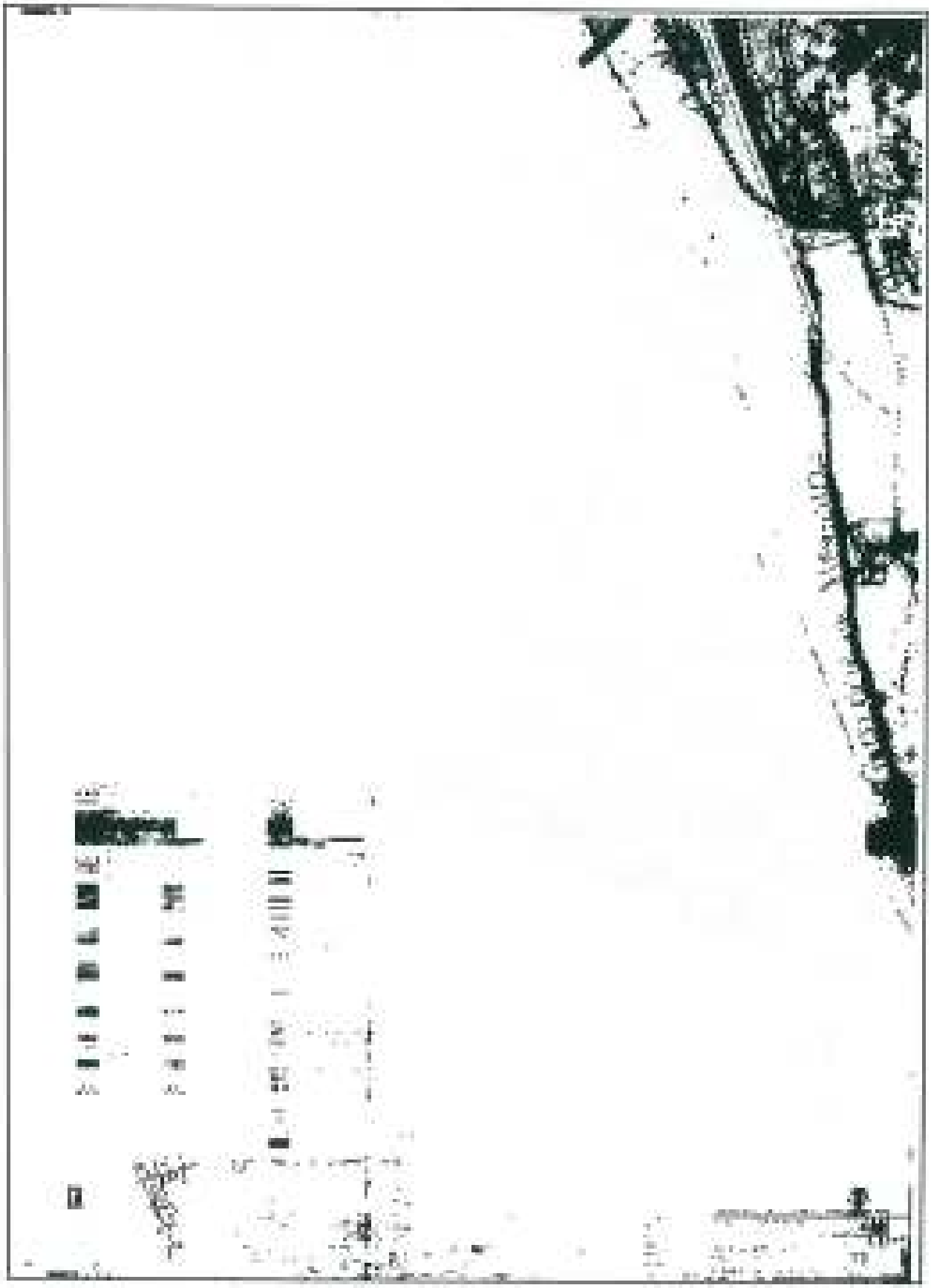
CAE		Ambientes								
		Ruídos	Vibrações	Ópticos e Campos eléctricos	Calor	Poeiras	Águas residuais poluentes	Emissões e resíduos	Poluição atmosférica	Utilização intensiva de veículos
151.2	Fabricação de gelados e sorvetes artesanais sem ven. imp. a t.t.c. n. (2) (3) (4)	x	x						x	
154.9	Ensaios e comércio de cóg. tipo de fogo-cos fogo metric. inc. (2) (3) (5) (4)	x	x	x	x					
156.1	Estimação de produtos e de sementes de cereais, tipo de fumo na fogo metric. inc. (2) (3) (5) (4)	x	x	x	x					
192	Reparação de calçado ofícios medic. sem. superior a 2.t.c. n. (4) (5) (4)	x	x							
193.9	Fabricação de bordados (2) (3) (4)	x	x							
192.3	Fabricação de cestos e outras embalagens vegetais e materiais trançados (exceto de 10 operários) (2) (3)							x		
193.9.1	Fabricação de malharias e obj. de malharia associada (CAE, inc. de acabam. e cons. manufacturados) (2)	x						x		
200.3	Fabricação de revestimento de cabos e fumos (2) (3) (5) (4)	x		x				x		
200.4.1	Fabricação de perfumes/aromatizantes (CAE, inc. de acabam. e cons. manufacturados) (2) (3) (4)	x	x					x		
200.5.2	Fabricação de ofícios de marcadores (2) (4) (5) (3)	x		x				x		
212.2.1	Bordagem e cunhagem de vidro (2) (4)	x								
210.2	Exploração/fabricação de sempre, aparelhos ofícios, (exceto de 10 operários, sem manufacturados) (2)	x								
204.3	Oficinas de reparação (CAE/CE) sem vendas a retalho (2) (4)	x								
203.9	Preparação de matrizes e bordadas (2) (4)	x								
203.2.3	Montagem de estruturas para bordar (2)									
202.4	Oficinas de carpintaria/marcenaria de bordas em aparelhos ópticos e reparação dos aparelhos, (exceto de menos aparelhos) (2)									
204.1	Joalharia (2)									
	Lavandarias e seco (exceto de 10 operários em oficina mecan. inc. ele/electrónica)	x	x	x					x	

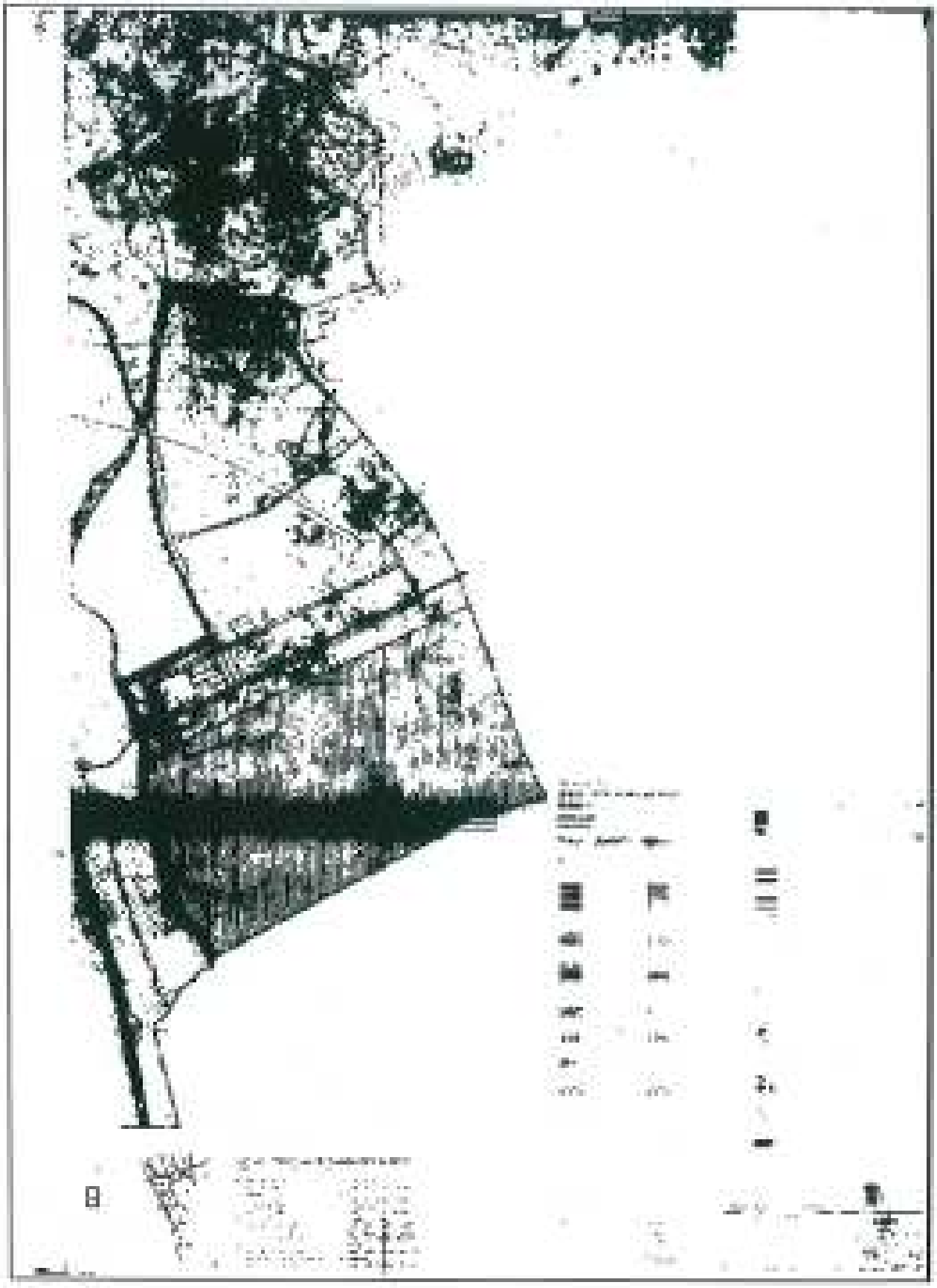
II — Instalações em local carregado com problemas de habitabilidade e comportamentos sociais de cidadãos

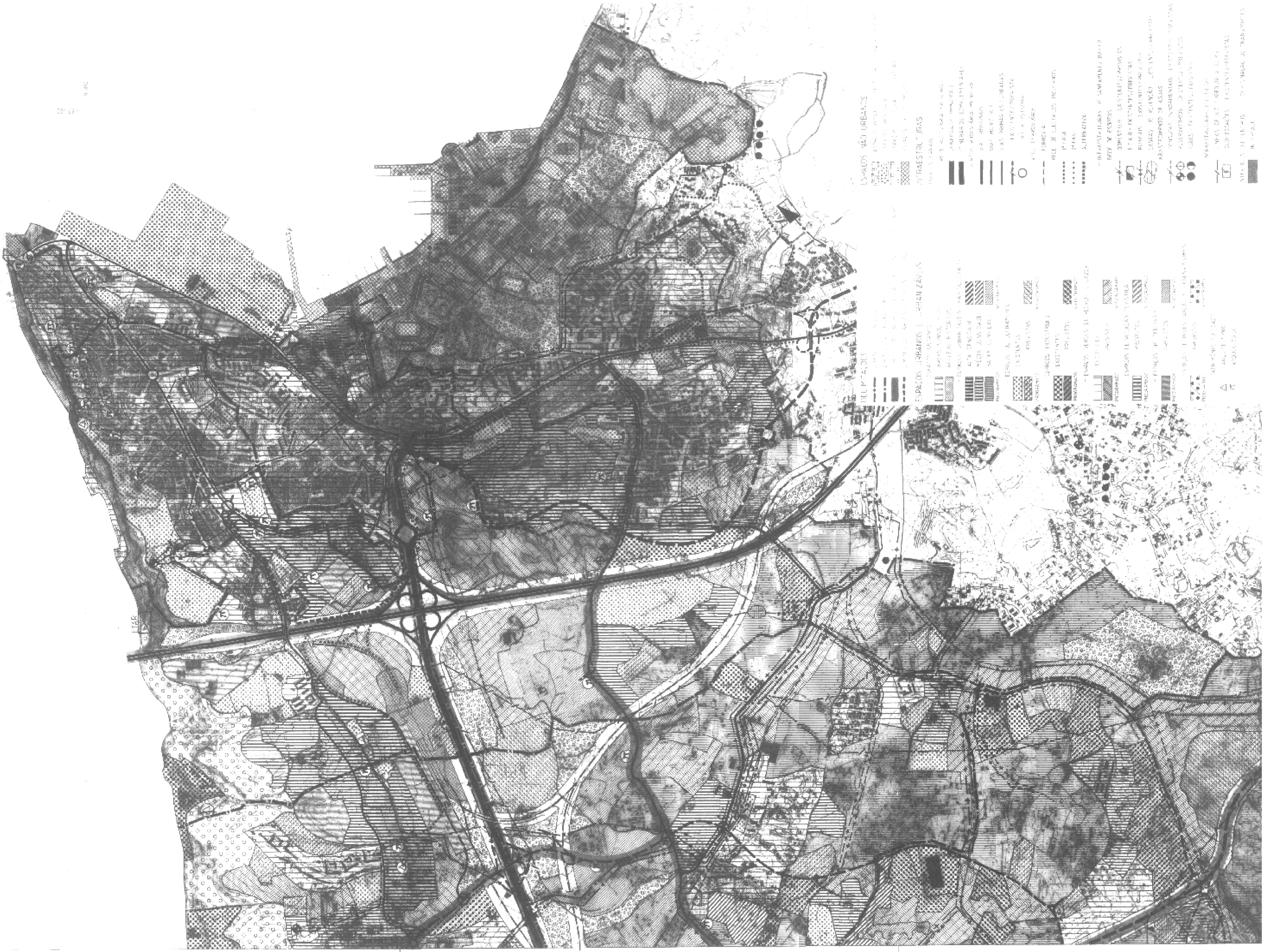
CAE		Ambientes								
		Ruídos	Vibrações	Ópticos e Campos eléctricos	Calor	Poeiras	Águas residuais poluentes	Emissões e resíduos	Poluição atmosférica	Utilização intensiva de veículos
153.1	Fabricação de malhas, meias/sem. sem. ofícios/ofícios medic. sem. (2) (3) (4)	x	x					x		
153.2.3	Oficinas de aprontamento de fibras ou acabamento de tecidos (2) (3) (5) (4)	x	x					x		
153.2.9	Fabricação de artigos de chapelaria n. e. (2) (3) (5) (4)	x	x					x		
153.3	Confecção de artigos de vestuário por cortes e costuras de matérias, exceto, peles e outras matérias (2) (3) (5) (4)	x	x					x		
153.4	Fabricação de tapeçarias/tapetes, fiqui e cordoarias, (exceto de 10 operários) (2) (3) (5) (4)	x	x					x		
153.5	Fabricação de artigos de malharia n. e. (2) (4) (4)	x	x							
154.1	Confecção de artigos de lona e cordoarias (2) (3) (5) (4)	x	x					x		
180	Tanoaria, selaria e artesanias correlatas (2) (3) (5) (4)	x	x					x		
193.1	Fabricação de malhas/artesanatos de viagem e uso pessoal (2) (3) (5) (4)	x	x					x	x	
193.2	Fabricação de artigos de escritório, escolares e serviços (2) (3) (5) (4)	x	x					x		
193.3	Fabricação de artigos de vestuário/de vestuário n. e. (2) (5) (5) (4)	x	x					x		
193.2.1	Encadernações, embalagens e valorização de provas (2) (4) (4)	x		x				x		
193.2.2	Fabricação de artigos de borracha (2) (4) (5)	x		x						
193.1	Oficinas de reparação mec. (2) (4) (5) (4) (4)	x	x	x				x		
193.2	Oficinas de bate-chapa (2) (4) (5) (4)	x	x	x						
193.3	Estações de serviço/lavagem/oficinas e oficinas/gas. sem. ofícios (2)									
193	Lavandarias e coser/seco (exceto de cinco operários) (2) (4) (5) (4) (4)	x	x	x	x		x	x		











1 DELIMITAÇÕES

1.1 DO CONCELHO (Art. 7º)

1.2 DAS ÁREAS ESPECIAIS (Art. 8º)

1.2.1 DA PAISAGEM PROTEGIDA DA ARRÁBIDA (DGOP, E CÂMARA) (Art. 9º)

1.2.2 DA RELEVÂNCIA PAISAGÍSTICA DO ALMADA (Art. 9º)

1.2.3 DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALMADA (Art. 10º)

1.2.4 DA ADMINISTRAÇÃO DO PORTO DE LISBOA (Art. 12º)

2 PROTECÇÃO DA PAISAGEM NATURAL

2.1 RESERVA ECOLÓGICA DA REDE NACIONAL DOS MEIOS (Art. 6º)

2.2 MATAS DA CAPARICA E COSTA DA CAPARICA (Art. 7º)

3 PROTECÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO (Art. 13º)

3.1 PONTOS CLASSIFICADOS

3.1.1 DE INTERESSE PÚBLICO

3.1.2 DE VALOR CONCELHIO

3.2 CONJUNTOS OU MÓVEIS NÃO CLASSIFICADOS A PRESERVAR

3.2.1 URBANOS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

3.2.2 PALÁCIOS NOS CAMPOS

3.2.3 QUINTAS DE VERÃO

4 PROTECÇÃO DE INFRAESTRUTURAS

4.1 VIAS-RODOVIÁRIAS E FERROVIÁRIAS (Art. 15º, Art. 17º)

4.2 REDE DE ÁGUAS (Art. 18º)

4.2.1 POÇOS - EXISTENTES / PREVISTOS

4.2.2 RESERVATÓRIOS EXISTENTES/PREVISTOS

4.2.3 CONDUTAS FUNDAMENTAIS - EXISTENTES / PREVISTAS

4.3 REDE DE ESGOTOS (Art. 19º)

4.3.1 COLECTORES - EXISTENTES / PREVISTOS

4.3.2 PLUVIAIS - EXISTENTES / PREVISTOS

4.3.3 LAGOAS DE RETENÇÃO EXISTENTES/PREVISTAS

4.3.4 ESTAÇÃO ELEVATÓRIA - EXISTENTE / PREVISTA

4.3.5 ETAR - EXISTENTES/PREVISTAS

4.4 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA (Art. 20º)

4.4.1 LINHAS DE ALTA TENSÃO (INFERIOR A 60 KV)

4.4.2 LINHAS DE ALTA TENSÃO (INFERIOR A 60 KV)

4.4.3 SUB ESTAÇÕES - EXISTENTES / PREVISTAS

5 PROTECÇÃO DE INSTALAÇÕES ESPECIAIS (Art. 21º)

5.1 ÁREAS DE SERVIÇO MILITAR

5.2 RADIO FARO (DGA DA CAPARICA) (POL. DE REGULAMENTO)

5.3 ÁREAS DE SERVIÇO AO AEROPORTO DE LISBOA E À BASE AÉREA DO MONTIJO

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

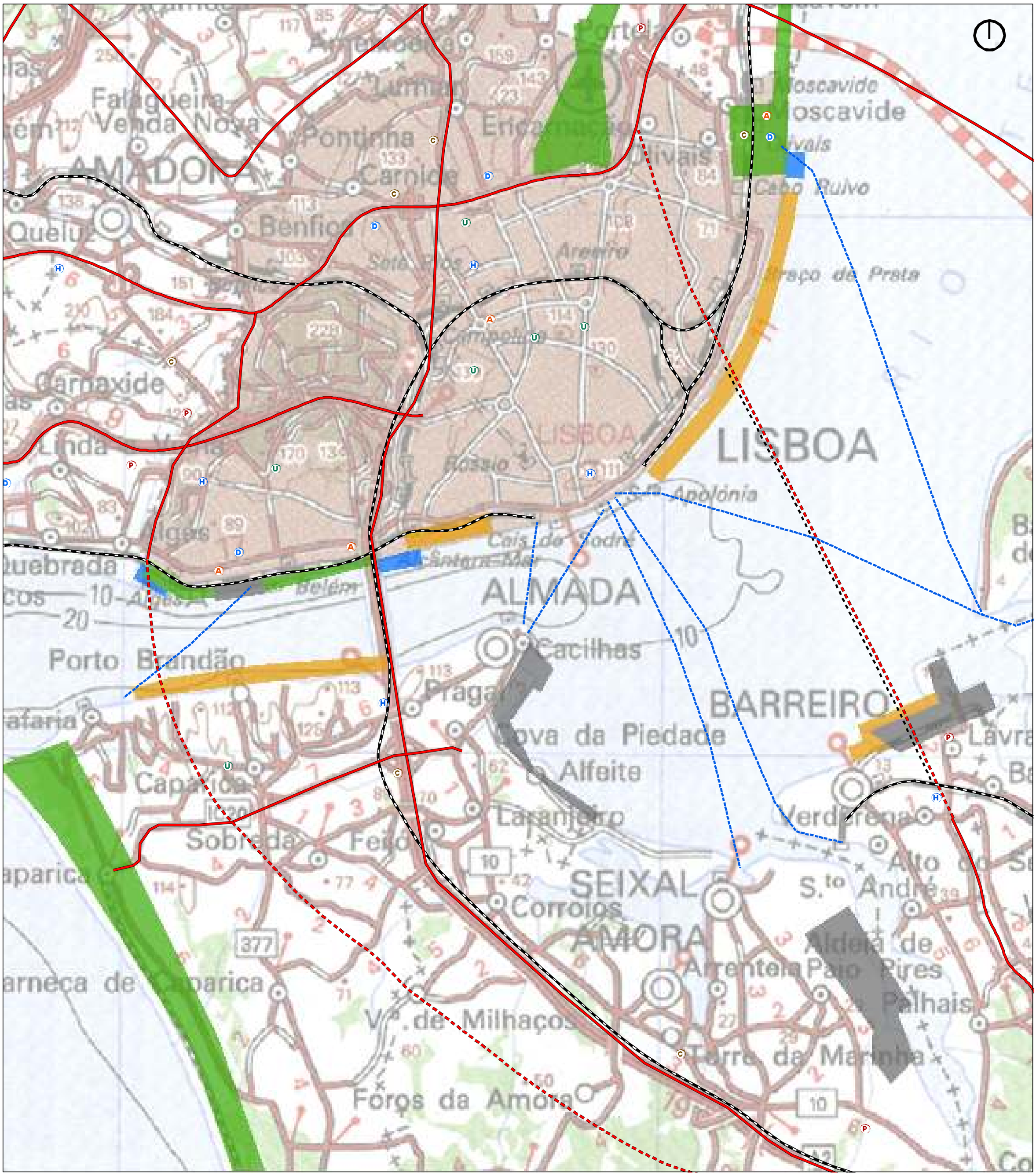
ELEMENTOS FUNDAMENTAIS DO PLANO

CARTA DE OUTROS CONDICIONANTES

P. D. M.

2C/2

1/10.000



Simbologia

🟥 **Área do Plano de Urbanização de Almada Nascente**

Equipamentos

- C Grandes Superfícies Comerciais
- A Congressos e Cultura
- D Grandes Equipamentos Desportivos
- H Grandes Hospitais não especializados
- P Parques Empresariais
- U Grandes Áreas Universitárias

Rede Rodoviária e Ferroviária

- Rede de Auto-estradas Existente
- Caminho de Ferro Existente
- Rede viária Projectada no Âmbito das Novas Travessias
- Rede Ferroviária Projectada no Âmbito das Novas Travessias
- Ligações Fluviais

🟩 **Grandes Áreas de Lazer**
🟧 **Zonas Activas do Porto Comercial de Lisboa**
⬛ **Grandes Zonas Industriais Desactivadas**
🟦 **Zona de Marinas**

Ref.	Substitui:	Alterações:	C. Proj.	Proj.	Des.	Data

ATKINS SANTA-RITA ARQUITECTOS LDA Richard Rogers Partnership

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA 1

Plano de Urbanização de Almada Nascente

Relatório Síntese

Planta de Enquadramento

Projecto		
Desenho	ANM	
Vistos	CP ACR	DP JPM
Desenho Nº	0420 0005	
Escalas 1:50 000		
Data	Ago. 2009	

Formato: A2 (594mm x 420mm)

Simbologia

Área do Plano de Urbanização de Almada Nascente

Ref.	Substitui:	Alterações:	C. Proj.	Proj.	Des.	Data

ATKINS

GANTA-RITA ARQUITECTOS LDA

Richard Rogers Partnership

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

2

Plano de Urbanização de Almada Nascente

Relatório Síntese

Planta de Situação Existente

Projecto		
Desenho	ANM	
Vistos	CP ACR	DP JPM
Desenho Nº	0420 0006	
Escalas 1:5 000		
0 50 100 200 m		
Data	Ago. 2009	

Formato: A2 (594mm x 420mm)

186/86

471/0

46/1974

Simbologia

Área do Plano de Urbanização de Almada Nascente

Limites de Alvarás

Ref.	Substitui:	Alterações:	C. Proj.	Proj.	Des.	Data

ATKINS SANTA-RITA Richard Rogers Partnership

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

3

Plano de Urbanização de Almada Nascente

Relatório Síntese

Compromissos Urbanísticos

Projecto	
Desenho	ANM
Vistos	CP ACR / DP JPM
Desenho Nº	0420 0007
Escalas	1:5 000 (0 50 100 200 m)
Data	Ago. 2009

Formato: A2 (594mm x 420mm)