



REUNIÃO 01/02/2006

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

Prop. n.º 1

PROPOSTA

ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO TORRÃO

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

Dos termos da deliberação consta:

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

O território em que se insere a Área de Intervenção do Plano de Pormenor do Torrão (com a área de cerca de 7,8 HA) configura a expansão natural para poente da Trafaria, ao longo da frente ribeirinha do Tejo.

Antiga frente de praia, foi remetido para uma situação interiorizada após a construção do aterro para acolher o terminal de granéis sólidos e as silagens da SILOPOR, intervenção que alterou profundamente a relação do território com a praia, bloqueando-lhe o acesso directo e confrontando-o com construções de enorme volumetria cuja presença alterou profundamente a imagem.



**MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL**

A desvalorização da relação com a frente ribeirinha foi acompanhada por uma degradação da utilização. Na antiga frente litoral, as instalações anteriormente destinadas a apoio de pesca (armazéns individuais de aprestos) foram progressivamente utilizadas indevidamente para uso habitacional.

Para além desta ocupação de génese ilegal, em do domínio público do Estado área sob jurisdição da APL, o território veio a ser ocupado com sucessivos programas de habitação social, hoje em dia obsoletos ou degradados e que deverão ser reequacionados.

A sua ocupação, por adição sucessiva de realização sem obediência a um planeamento e em parte de origem clandestina, carece de coerência ao nível do desenho urbano, para acomodar uma nova estrutura de mobilidade – articulação do IC32 com a rede viária existente e a criação de um corredor para o MST – o que justifica a revisão da estrutura de ocupação.

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

**Assim a Câmara decide:**

1. Determinar, nos termos dos nºs 1 e 2 do artº 74º do Dec-Lei 380/99 com a redacção conferida pelo Dec-Lei 310/03 de 10 de Dezembro, a elaboração do Plano de Pormenor do Torrão no PRAZO de 7 meses (contados a partir do termo do período de audição pública e descontados nomeadamente os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos em cada fase, ao Inquérito Público e, de uma forma geral, à tramitação administrativa do Processo) e de acordo com os TERMOS DE REFERÊNCIA (anexo 1) que resultam dos Estudos (EEE da Costa da Trafaria) até agora realizados e aprovados pela Câmara;



MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

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

*Deliberação: Aprovada por unanimidade*

---

Seguimento:

DMPAT – DPU, DAU

Junta de Freguesia da Trafaria



**MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL**

## **Anexo 1**

Termos de Referência  
para a Elaboração do Plano de Pormenor

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'ba'.



## TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO

DO

### PLANO DE PORMENOR DO TORRÃO

Em conformidade com o estudo de Enquadramento Estratégico da Costa da Trafaria, aprovado pela Câmara em 21-09-2005 e que faz parte integrante deste Processo e o Protocolo de Colaboração de 18/02/2004 entre a CMA e a Urbanizadora Praia do Sol.

### ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

(planta em anexo)

O território em que se insere a Área de Intervenção configura a expansão natural para poente da Trafaria, ao longo da frente ribeirinha do Tejo.

Antiga frente de praia, foi remetido para uma situação interiorizada após a construção do aterro para acolher o terminal de granéis sólidos e as silagens da SILOPOR, intervenção que alterou profundamente a relação do território com a praia, bloqueando-lhe o acesso directo e confrontando-o com construções de enorme volumetria cuja presença alterou profundamente a imagem.

A desvalorização da relação com a frente ribeirinha foi acompanhada por uma degradação da utilização. Na antiga frente litoral, as instalações anteriormente destinadas a apoio de pesca (armazéns individuais de aprestos) foram progressivamente utilizadas indevidamente para uso habitacional.

Para além desta ocupação de génese ilegal, em do domínio público do Estado área sob jurisdição da APL, o território veio a ser ocupado com sucessivos programas de habitação social, hoje em dia obsoletos ou degradados e que deverão ser reequacionados.

A sua ocupação, por adição sucessiva de realização sem obediência a um planeamento e em parte de origem clandestina, carece de coerência ao nível do desenho urbano, para acomodar uma nova estrutura de mobilidade – articulação do



IC32 com a rede viária existente e a criação de um corredor para o MST – o que justifica a revisão da estrutura de ocupação.

## **ENQUADRAMENTO LEGAL**

Constitui enquadramento Legal do Plano:

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

## **CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL**

O Plano de Pormenor é constituído por:

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

O Plano de Pormenor deve ainda ser acompanhado por:

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



**MUNICÍPIO DE ALMADA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

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



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

## **FASES E PRAZOS**

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

### **1ª Fase – trabalhos preparatórios**

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





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

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

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

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

**4ª Fase – Discussão pública**

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

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

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

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

- Aprovação pela Assembleia Municipal de Almada;
- Envio do Plano para apreciação final da CCDR-LVT;
- Envio do processo para a DGOTDU;



- Eventual envio do processo para a SEOT para ratificação governamental (caso se justifique);
- Publicação em Diário da República.

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

### **CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

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

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



## **ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

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

- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML);
- Plano Director Municipal (PDM-A).

## **CONDICIONANTES LEGAIS**

Na área de intervenção do Plano as condicionantes legais são referentes a:

- Domínios Públicos Hídrico
- Reserva Ecológica Nacional
- Infra-estruturas de Transportes, Comunicações e Energia
- Defesa nacional
- Área de Jurisdição da APL

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

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

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



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

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

Sistema ambiental; Sistema sócio-cultural; Sistema económico.

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

Acresce que da análise dos instrumentos de ordenamento que incidem sobre a área em estudo - PDM Almada – existe a necessidade de articular a ocupação existente com o nó de acesso ao IC32, cujo corredor previsto no PDM-A carece agora de resolução ao nível do projecto, equacionando a sua articulação com a zona do aterro e a ligação à Av. Afonso de Albuquerque.

## **BASE PROGRAMÁTICA**

Pretende-se um sistema urbano integrado e sustentável reordenando e renovando uma área actualmente ocupada por construções clandestinas, habitação social e alguns equipamentos. Esta área deve estabelecer a continuidade urbana da malha espacial da Trafaria e permitir a transição para as novas áreas de ocupação/expansão a poente, resolvendo os actuais conflitos da ocupação do território.

Tendo por referencia os usos e indicadores do P.D.M.A. (em vigor) e de acordo com as indicações (objectivos, acções e projectos ancora) incluídos no E.E.E. da Costa da Trafaria, apontam-se os seguintes objectivos para esta área:

- **Salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos**



– Estabelecimento de orientações para o usufruto da frente ribeirinha privilegiando os espaços públicos e percurso e estadia, em articulação com a Trafaria e com o Plano de Pormenor de S. João.

▪ **Resolução dos conflitos de ocupação do território**

– No Domínio Público Marítimo e zona de risco da frente ribeirinha ocupada com construção clandestina (1º Torrão) e área envolvente à Tv. do Torrão, mais junto ao núcleo antigo da Trafaria;

– Articulação com o aterro da Silopor para uma futura integração urbana em continuidade, prevendo-se num primeiro momento, a reconversão do aterro com incorporação de actividades portuárias (porto de pesca, lota e terminal rodofluvial).

▪ **Articulação da nova ocupação urbana com a malha espacial da Trafaria**

– Requalificação e Renovação do edificado, estabelecendo uma proposta de continuidade ao nível do desenho urbano, promovendo a diversificação de usos e a qualidade urbana, sem prejuízo do indispensável realojamento dos actuais moradores no local.

▪ **Definição das acessibilidades**

– Estabelecimento do acesso ao aterro a partir do IC 32 com características urbanas (avenida, alameda...).

– Reordenamento da Av. Afonso de Albuquerque com carácter de via urbana, definindo também percursos cicláveis.

Neste aspecto é fundamental a articulação com o desenvolvimento do P.P. das Abas da Raposeira.

– Garantir um espaço canal adequado à passagem do MST.

▪ **Estruturação da grelha de equipamentos**

– Revisão da situação existente e elaboração de propostas de alteração dimensionadas de acordo com as novas propostas de ocupação.



**MUNICÍPIO DE ALMADA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Anexo 2**

Aviso a publicar em Diário da República  
Período de Audição Pública



**MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL**

**AVISO**

**ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR**

**DO**

**TORRÃO (Trafaria/Almada)**

A Câmara Municipal de Almada torna público que, ao abrigo das suas competências específicas em matéria de elaboração de Instrumentos de Gestão Territorial, determinou, na sua Reunião de 01-02-2006, a elaboração do Plano de Pormenor do Torrão para uma área de intervenção de aproximadamente 7,8 HA entre o aterro da Silopor (Norte) a Rua Alexandre Braga (Nascente) a Av. Afonso de Albuquerque/via 25 de Abril (Sul) e a EB 2,3 da Trafaria (Poente).

Os objectivos gerais do Plano visam a criação de um sistema urbano integrado e sustentável reordenando e renovando uma área actualmente ocupada por construções clandestinas, habitação social e alguns equipamentos.

Esta área deve estabelecer a continuidade urbana da malha espacial da Trafaria e permitir a transição para as novas áreas de ocupação/expansão a poente resolvendo os actuais conflitos da ocupação do território tendo em consideração as seguintes directivas programáticas:

- Salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos
- Resolução dos conflitos de ocupação do território
- Articulação da nova ocupação urbana com a malha espacial da Trafaria
- Definição das acessibilidades
- Estruturação da grelha de equipamentos



**MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL**

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

- Edifício dos serviços Técnicos Municipais

Av<sup>a</sup> D. Nuno Álvares Pereira, nº 67

Horário: 8.30 – 15.00h

- Junta de Freguesia da Trafaria

Rua Sacadura Cabral, nº 14

Horário: 9.00-12.30h – 14.00-16.30h

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

Rua Trigueiros Martel, nº 1, 2800-213 Almada