



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

Exma. Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Almada
Largo Luís de Camões
2800-158 ALMADA

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		S07215-201206-DSOT/DGT	
		16.05.07.01.00006.1997	

Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas
ASSUNTO: **Câmara Municipal De Almada**
Setúbal / Almada / Cacilhas

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/9, com a redação atual do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20/2), junto enviamos a *Ata da Conferência de Serviços* e respetivos anexos, realizada em 15 de junho de 2012, sobre o plano supra referenciado.

Informa-se, ainda, que a referida Ata foi enviada às entidades que não se fizeram representar na *Conferência de Serviços* (cf. previsto no n.º 3 do Artigo 75.º-C, que remete com as necessárias adaptações para o n.º 3 do Artigo 75.º-B do RJIGT), nos termos expressos em Ata, procedendo-se ao envio de eventuais pronúncias que sejam entretanto rececionadas.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente

Eduardo Brito Henriques, Prof. Doutor

Anexo: Ata da Conferência de Serviços e anexos (47pag)
AC



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 288
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063



215
N of
H J
de B
AB

- Direção Geral de Armamento e Infraestruturas de Defesa (DGAID/MDN)
- Autoridade Nacional de Comunicações (ANACOM)
- Aeroportos de Portugal (ANA)
- APA/Administração da Região Hidrográfica do Tejo (APA/ARH-T)
- Instituto da Mobilidade e Transportes Terrestres (IMTT)
- Setgás
- Transtejo

A CCDR-LVT fez o enquadramento da *Conferência de Serviços* no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e informou os representantes das entidades que não apresentaram Credencial de poderes de representação que as posições a assumir em reunião constituem, nos termos do RJIGT, as posições dos organismos que representam.

A DGAID/MDN, a ANACOM e a ANA informaram que não estariam presentes. A ANACOM e a ANA enviaram os respetivos pareceres de teor favorável, que serão reencaminhados para a CMA.

b) AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Estiveram presentes em reunião as seguintes entidades que foram identificadas como entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE): CCDR-LVT, ANPC, DGPC, DRC-LVT e LNEG.

A APA/ARH-T de igual modo identificada como ERAE, não compareceu à reunião.

Apreciada a documentação e fundamentação apresentada pela CMA sobre a decisão de isentar o plano de pormenor de procedimento e AA, as entidades pronunciaram-se nos seguintes termos:

CCDR-LVT – A CCDR-LVT informou que nada obsta à decisão camarária, no âmbito das suas competências ambientais específicas, uma vez que não identificou fatores ambientais relevantes suscetíveis de virem a ser críticos para a decisão, mantendo desse modo o parecer anteriormente emitido quando auscultada pela CMA sobre a decisão da entidade de isentar o plano de procedimento de AA. Alertou, contudo, para a necessidade da CMA aplicar doravante as indicações da ex-DGOTDU sistematizadas na *“Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a Avaliação Ambiental”* (COTO3/2011-outubro/2011), nomeadamente para efeitos de estrutura e conteúdo da deliberação camarária.

ANPC – Parecer favorável.

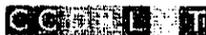
DGPC – Parecer desfavorável por se preverem efeitos potencialmente significativos no património arqueológico existente na área de intervenção do plano decorrentes da sua aplicação, conforme parecer anexo.

DRC-LVT – Subscreve a posição da DGPC.

LNEG – Parecer favorável à isenção do plano de procedimento de AA, por se verificar que não há aspetos de impacto relevante nos descritores da geologia e geomorfologia com a implementação do plano.

Todas as entidades se manifestaram favoravelmente à decisão camarária de isentar o plano de procedimento de AA, com exceção da DGPC e DRC-LVT que consideraram que o plano deveria ter sido sujeito a AA.

c) PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR



Analisados os elementos apresentados pela CMA relativos ao Plano de Pormenor em apreciação, as entidades presentes pronunciaram-se nos termos que de seguida se expõem:

CCDR-LVT – Parecer favorável condicionado à apresentação de medidas de mitigação de ruído ou à demonstração de que já foram tomadas todas as medidas com esse sentido, devendo ainda ser colmatadas as falhas identificadas no parecer anexo, relacionadas particularmente com o conteúdo material e documental, acrescendo outros aspetos que constam do parecer e que devem ser devidamente acautelados pela CMA.

ANPC – Não se encontra em condições de se pronunciar e enviará posteriormente o seu parecer.

DGPC – Parecer favorável condicionado ao plano, em virtude da sua elaboração não ter sido suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos arqueológicos da sua área de intervenção, não dando cumprimento aos preceitos legais em vigor, nem respeitando na totalidade "a preservação e a valorização do património arqueológico", um dos seus objectivos expressos, conforme parecer em anexo.

DRC-LVT – Parecer favorável condicionado (cf. parecer anexo) uma vez que o plano integra soluções nem sempre explícitas que poderão interferir de forma negativa na salvaguarda do imóvel classificado. Acresce ainda que as considerações expressas no parecer emitido anteriormente sobre o plano não foram consideradas na elaboração desta proposta.

APL – Parecer favorável condicionado, devendo ser acauteladas as questões referentes à jurisdição da APL, ao domínio público marítimo e ao domínio público do estado afetos a esta Administração, e, ainda, introduzidas as sugestões e retificações identificadas no parecer anexo.

EDP – Parecer favorável condicionado à clarificação do agravamento da potência previsível para a área de Intervenção do plano de pormenor, conforme parecer anexo.

Turismo de Portugal – Parecer favorável condicionado à garantia de instalação do estabelecimento hoteleiro de categoria superior (mínimo 4 estrelas) no regulamento e à clarificação da eventual aprovação do PIP para construção de um hotel de 3 estrelas na parcela 9 e salvaguarda dos parâmetros adequados para a sua instalação (cf. parecer anexo).

IGP – Parecer desfavorável principalmente pela utilização de cartografia não homologada para referência do plano, devendo ainda ser acauteladas as questões constantes do parecer anexo.

LNEG – Parecer favorável condicionado à apresentação de um mapa geológico a escala adequada, com representação das falhas conhecidas e da caracterização da sismicidade para a zona (cf. parecer anexo).

Resulta da *Conferência de Serviços* que a Proposta de Plano de Pormenor está em condições de ser submetida a discussão pública, nos termos do RJIGT, devendo a CMA realizar previamente *Concertação* com o IGP que se pronunciou desfavoravelmente e ponderar e considerar as observações e condicionamentos indicados pelas restantes entidades.

3. TAREFAS A REALIZAR

Terminada a reunião, foi elaborada a presente Ata que vai ser assinada por todos os presentes e posteriormente enviada, nos termos do RJIGT, às entidades que não se fizeram representar.

Sequentemente, a Ata será dada a conhecer à CMA, assim como as comunicações das entidades que entretanto forem recebidas na CCDR-LVT.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number '3' and several illegible signatures.



da
B

4. LISTA DE PRESENÇAS

ENTIDADE	REPRESENTANTE(S)	ASSINATURA
CCDR-LVT	Anabela Cortinhal	
ANPC	Paula Almeida	
DGPC	José Correia	
DRC-LVT	Ana Luísa Dias Pereira do Vale Ramalho	
DGAID/MDN	Não compareceu	-----
APL	Paula Sengo	
APA/ARH-T	Não compareceu	-----
ANACOM	Não compareceu	-----
EDP	António Valente	
IMTT	Não compareceu	-----
Turismo de Portugal	Joana Colaço	
SetGás	Não compareceu	-----
ANA	Não compareceu	-----

www.observatorio.pt/gestao/observatorio

IGP	Artur Seara	<i>Artur Seara</i>
LNEG	Luís Rebêlo	<i>L. P. Rebe</i>
Transtejo	Não compareceu	-----

Handwritten notes:
H
M
P
L
B
M

5. ANEXOS

- **Parceres das entidades** - CCDR-LVT, IGP, LNEG, APL, EDP, Turismo de Portugal, DGPC, DRC-LVT

Saida 15/06/12 00006762

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de
Lisboa e Vale do Tejo – CCDRLVT
Rua Braamcamp, nº7
1250-048 LISBOA

Sua referência S05984-201205- 00.05-10153-DSOT	Sua comunicação	Nossa referência 2000/1(606)	C.S. 797872
---	------------------------	--	-----------------------

Assunto: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas (Almada) – Conferência de Serviços..

Informo que, efetuada a apreciação técnica da documentação remetida pelo organismo a que V. Exa. preside, no âmbito do procedimento indicado em epígrafe, esta Direção-Geral emite o seguinte parecer:

O parecer da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), entidade herdeira das competências e atribuições do extinto IGESPAR, I.P., acerca dos aspetos patrimoniais do **Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas (PPRUFC)**, na freguesia de Cacilhas, concelho de Almada, decorre da apreciação dos documentos remetidos pela CCDRLVT, em CD, abaixo discriminados e assim designados:

- **Elementos que constituem o Plano:** Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes.
- **Elementos que acompanham o Plano (nomeadamente):** Relatório, Deliberação de Isenção de AAE, Planta de Localização, Planta da Situação Existente e PPRUFC 3D.

1. Enquadramento

O **PPRUFC**, em análise, da responsabilidade da Câmara Municipal de Almada, intervém numa área que "(...) *abrange uma superfície de 10,3 ha e tem como limites: a Norte, o Rio Tejo e o centro histórico de Cacilhas; a Sul a Avenida 25 de Abril e a área do Plano de Urbanização de Almada Nascente; a Poente, o núcleo histórico de Cacilhas, a Rua Comandante António Feio e a Rua Cândido dos Reis e a Nascente o rio Tejo*" (cf. Relatório, pág. 5).

Constituem objetivos do **PPRUFC**: "Obter um documento enquadrado na legislação em vigor (plano de pormenor/regulamento administrativo) que defina as regras de uso e transformação do solo para a área de intervenção (...); Solução urbanística que atenua a presença dos edifícios de fraca ou muito fraca qualidade arquitetónica (...); Preservar e valorizar o núcleo histórico de Cacilhas, e garantir uma imagem urbanística e arquitetónica de excelente qualidade; **Preservar e valorizar as docas históricas e o património arqueológico**; Libertar o espaço do Largo Alfredo Diniz, possibilitando a fruição de vistas sem obstáculos construídos (...); Garantir o estacionamento estritamente necessário as funções a criar e a qualificar (...); Integrar as operações urbanísticas em curso na área de intervenção, designadamente a operação de reabilitação urbana da Rua Cândido dos Reis (ARU de Cacilhas)" (cf. *Ibidem*, pág. 18).

2. Avaliação Ambiental

Na fase de Estudo Prévio do Plano e, precisamente, no respeitante à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), o ex IGESPAR emitiu o seguinte parecer (transcrito na íntegra no Relatório, pág. 34): *“Em caso de sujeição do PPRUFC a Avaliação Ambiental Estratégica, a nosso ver pertinente e necessária, no Relatório Ambiental deverão ser identificados, descritos e avaliados os efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do Plano, entre os quais o património arquitectónico e arqueológico, conforme estipula o nº1 e alínea e) do Art.6º do Decreto-lei nº232/2007, de 15 de Junho”.*

A decisão de isenção de AAE foi deliberada em reunião de Câmara de 02.11.2011. Contudo, porque se considera a sua fundamentação insuficiente, dado colocar o enfoque no ambiente biofísico/climático, ignorando efeitos potencialmente significativos no património arqueológico, a DGPC não poderá concordar com a referida decisão. A futura implementação dos projetos previstos para o Morro de Cacilhas envolve significativa alteração da topografia, com a mobilização de terras inerente, potencialmente destrutiva de eventuais vestígios arqueológicos existentes nessa área. Também as demolições previstas, entre as quais o edifício da Caixa Geral de Depósitos, construído sobre o complexo fabril romano classificado, são razões de peso para a nossa discordância. Acerca do imóvel classificado e da sua servidão administrativa se pronunciará, com maior propriedade, o representante da ex DRCLVT.

A DGPC emite, assim, parecer desfavorável à isenção de AAE, por se preverem efeitos potencialmente significativos no património arqueológico existente na área de intervenção do PPRUFC, decorrentes da sua aplicação.

3. Apreciação da proposta de Plano

Como referido para a AAE, também o ex IGESPAR se pronunciou acerca da proposta do Plano, em fase de Estudo Prévio, emitiu o seguinte parecer (transcrito na íntegra no Relatório, pág. 34): *“O Relatório, que contém a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano, deverá suportá-la na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais na sua área de intervenção, entre os quais o património arquitectónico e arqueológico, conforme estipula o Art.10º e a alínea a) do nº2 do Art.92º do RJIGT (Decreto-lei nº46/2009, de 20 de Fevereiro, Anexo – que republica o Decreto-lei nº380/99, de 22 de Setembro)”.*

Relativamente à fundamentação técnica do PPRUFC, seria expectável que ao menos uma caracterização objetiva dos recursos arqueológicos tivesse sido realizada, tanto mais que fora deliberada a isenção de AAE. No entanto, o Relatório não apresenta qualquer capítulo com resultados de eventuais estudos de caracterização patrimonial, presumindo-se que os mesmos não tenham ocorrido.

O património cultural, em geral, e arqueológico, em particular, não constitui nenhum capítulo específico do Relatório, sendo abordado de forma desestruturada, ao longo do texto. Assim, na pág. 26, as *“salgadeiras romanas”* e a *“arqueologia industrial [?] – Parry and Son”* são referidas como uma componente de animação cultural/espacos museológicos. Mais adiante, na pág. 30, refere-se à reabilitação de Cacilhas, focando a necessidade de articular as operações de reabilitação arquitetónica com outras componentes, como *“(…) a preservação de património (chafariz, salgadeiras, áreas museológicas a criar, docas históricas)”*, sem, no entanto, concretizar.

Considera-se que a Fábrica Romana de Salga de Cacilhas, classificada como Imóvel de Interesse Público, pelo Decreto nº26-A/92, DR, 1ª Série-B, nº126, de 01/06/1992, que nem figurava como tal no Estudo Prévio do PPRUFC, deveria ter tido um tratamento mais condigno com o de imóvel classificado. Pelo contrário, não só a Zona de Proteção legal é invadida por elementos do Plano, como, nas págs 40 e 41, quando são referidas e assinaladas as demolições propostas, delas faz parte o edifício da CGD, construído sobre as estruturas arqueológicas classificadas, sem que isso seja expresso no texto ou se apresente qualquer justificação.

Apesar de, na pág. 27 do Relatório, se afirmar que "o trabalho foi revisto contemplando as observações formuladas nos pareceres das Entidades (...)" e se referir, na pág. 28, que o IGESPAR, em 19 de julho de 2010, "remete em anexo um CD com a informação geográfica dos sítios arqueológicos existentes no SIG daquele Instituto para a área pretendida", não foi encontrada no PPRUFC, qualquer expressão prática dessa afirmação.

Quanto ao Regulamento, indicava o mesmo parecer do ex IGESPAR, supra referenciado, que "o articulado do Regulamento deverá conter medidas de salvaguarda arqueológica (genéricas e específicas), reflectindo os resultados da caracterização objectiva, acima referida, que vier a ser efectuada".

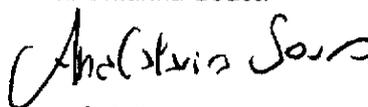
Do ponto de vista geral, verifica-se que o articulado (Art.26º Salvaguarda de património) apresenta um conjunto de regras genéricas adequadas. Não foram estabelecidas regras específicas, uma vez que as mesmas decorreriam dos resultados concretos duma caracterização objetiva dos recursos arqueológicos, que não foi efetuada.

O nº1 do Art.26º refere as "(...) áreas com vestígios arqueológicos conhecidos, identificadas na Planta de Condicionantes(...)". Contudo, nesta planta apenas vem cartografado o imóvel classificado e não todos os locais conhecidos com vestígios arqueológicos.

Em face do supra exposto, a DGPC emite parecer favorável condicionado ao Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, em virtude da sua elaboração não ter sido suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos arqueológicos da sua área de intervenção, não dando cumprimento aos preceitos legais em vigor, nem respeitando na totalidade "a preservação e a valorização do património arqueológico", um dos seus objetivos expressos.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Catarina Sousa



Subdiretora
(em substituição)



Portal do Conselho Diretivo

Propostas: ENT-2012-16813

Nome	ENT/2012/16813
Nº de Processo	ENT/2012/16813
Link para o Processo	Link para processo.
Link para o Impacto Financeiro	Link para impacto financeiro.
Assunto	CCDR Lisboa e Vale do Tejo - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Casilhas.(Ofício s05984-201205-00.05-10153-DSOT/DGT)14.01.11/472(DOT)
Tema	Qualificação da Oferta
Reunião	
Despachos	<p>1 Despacho</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Despacho:</p> <p>Concordo. Emita-se parecer favorável, nos termos propostos no despacho da Sr.ª Diretora Coordenadora.</p> <p>Assinado por: CN= Maria Teresa Rodrigues Monteiro [4D42E2E3AB3D5468ACD0D99701688F3F5099769C]</p> <p>em: 12-06-2012 10:55:40</p> <p>Certificado Emitido por: C=PT, O=Cartão de Cidadão, OU=subECEstado, CN=EC de Autenticação do Cartão de Cidadão 0002</p> </div>
Anexos	0 Anexos
Unidade Organizacional	Qualificação da Oferta
Proposta de Deliberação	
Valor da Proposta	
Resumo	
Despacho do Director	<p>Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo, reitero o interesse de que a presente proposta de plano se reveste para a requalificação urbana e paisagística da área em causa, em consonância com as orientações estratégicas do PENT, propondo-se, para além dos usos de habitação e serviços, a existência de uso turístico, nomeadamente pela instalação de um estabelecimento hoteleiro num edifício icónico na área de intervenção. Nestes termos proponho a emissão de parecer favorável à proposta de Plano, condicionado à retificação das observações colocadas no despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, alertando-se, ainda, para as observações colocadas nos pontos 2.4 e 2.5 da informação de serviço que antecede. Mais proponho que a presente informação seja remetida à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, com conhecimento à Câmara Municipal de Almada. À consideração superior Maria Fernanda Vara Diretora Coordenadora da Qualificação da Oferta</p>
Tipo de Conteúdo: Proposta	
Versão: 1.0	
Criado em 06-06-2012 19:50:57 por Conta de Sistema	
Última modificação em 06-06-2012 19:50:57 por Conta de Sistema	

**DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



Informação de Serviço Nº DQO/DOT 2012.I.4976

Assunto: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, concelho de Almada

Processo: 14.01.11/472

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.^a Diretora de Departamento, com o qual concordo, reitero o Interesse de que a presente proposta de plano se reveste para a requalificação urbana e paisagística da área em causa, em consonância com as orientações estratégicas do PENT, propondo-se, para além dos usos de habitação e serviços, a existência de uso turístico, nomeadamente pela instalação de um estabelecimento hoteleiro num edifício icónico na área de intervenção.

Nestes termos proponho a emissão de parecer favorável à proposta de Plano, condicionado à retificação das observações colocadas no despacho da Sr.^a Diretora de Departamento, alertando-se, ainda, para as observações colocadas nos pontos 2.4 e 2.5 da informação de serviço que antecede.

Mais proponho que a presente informação seja remetida à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, com conhecimento à Câmara Municipal de Almada.

À consideração superior

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora da
Qualificação da Oferta

Lisboa, 6 de junho de 2012

Informação de Serviço n.º DQO/DOT-INT.2012.4976 (Proc.º 14.01.11/472)
ASSUNTO: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas,
concelho de Almada

O presente parecer incide sobre a proposta do *Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas*, a analisar em sede da Conferência de Serviços, agendada para o dia 15 de Junho, nos termos previstos no n.º 3 do art.º 75-C do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a atual redação, e destina-se a fundamentar a posição a assumir pela representante deste Instituto.

Da proposta de plano, sublinha-se o interesse para o turismo na requalificação urbanística e paisagística de uma área urbana atualmente desqualificada, em particular pela relevância cénica para a cidade de Lisboa, promovendo a requalificação de uma zona histórica e da frente ribeirinha, em linha com as orientações estratégicas do PENT.

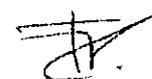
Relativamente à anterior proposta releva-se como aspeto positivo a alteração da localização de um estabelecimento hoteleiro para o edifício "Ícone" da área de intervenção (edifício de maior volumetria e vistas privilegiadas).

Neste contexto, e considerando o exposto na informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de plano, condicionada:

- À identificação (art.º 21 do regulamento) da categoria mínima de 4** para o estabelecimento hoteleiro a instalar no edifício de uso misto previsto para a parcela 1 (traduzindo a intenção expressa no Relatório do Plano sobre esta matéria);
- À Retificação, no Relatório, da menção a "quartos" por "unidades de alojamento";
- À retificação da peça desenhada relativa aos compromissos urbanísticos, caso exista PIP eficaz para o hotel de 3** apreciado favoravelmente por este Instituto para a parcela 9, devendo ainda ser retificada a remissão para o art.º 90 do PDM, que não se afigura correta conforme expresso no ponto 2.3 da informação de serviço; sublinha-se que, caso se confirme a existência de PIP eficaz, a proposta de plano deverá assegurar os parâmetros adequados à instalação do empreendimento.

Alerta-se, ainda, para os aspetos identificados nos pontos 2.4 e 2.5 da informação.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR LVT e conhecimento à Câmara Municipal de Almada.





A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território



Fernanda Praça
(06.06.2012)

**DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço n.º DQO/DOT/2012.I.4976

Assunto: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, Almada – Conferência de Serviços (14.01.11/472)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo vem convocar o Turismo de Portugal, I.P. para a Conferência de Serviços do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas (PPRUF), a realizar no dia 15.06.2012, através do ofício com a ref.º S05984-201205-00.05-10153-DSOT/DGT, correspondente à entrada n.º 2012.E.16813, de 24.05.2012, destes serviços.

O presente parecer analisa, assim, a proposta do PPRUF, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P., na alínea a) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 228/09, de 14 de setembro, com base nos elementos disponibilizados, para o efeito, em formato digital, que correspondem ao conteúdo documental previsto no art.º 92.º do DL n.º 360/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, e na portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, com exceção do Relatório Ambiental, uma vez que se pretende a isenção da Avaliação Ambiental. O Plano está elaborado à escala 1:1.000 e não terá efeitos registais.

O Turismo de Portugal, I.P tem vindo a acompanhar a elaboração do presente Plano, por solicitação da Câmara Municipal de Almada (CMA), tendo-se pronunciado, em 26.07.2010, sobre os respetivos Termos de Referência, através da Informação de serviço n.º DQO/DOT/2010.I.7794, e em 27.09.2011, sobre uma Proposta Prévia de Plano, a coberto da informação de serviço n.º DQO/DOT/2011.I.9725.

Vigoram sobre a área do PPRUF os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial (IGT): Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) (RCM n.º 5/97, de 14 de janeiro, com as alterações introduzidas pela RCM n.º 100/98, de 4 de agosto); PROT da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML) (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril); Plano de Bacia Hidrográfica do Tejo (DR n.º 18/2001, de 7 de dezembro). Aplicam-se também à presente área as disposições da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cacilhas – Edital n.º 446/2011 da CMA, publicado no DR n.º 94, 2.ª Série, de 16 de maio).

No que refere à oferta de alojamento turístico no concelho, de acordo com informação existente neste Instituto, Almada dispõe atualmente de 18 empreendimentos turísticos

**DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



classificados e em funcionamento, com uma capacidade global de 1.957 camas, sendo que 94% da oferta (1.835 camas) está concentrada em estabelecimentos hoteleiros e localiza-se, sobretudo, na Costa da Caparica, que integra 87% da capacidade concelhia (1.695 camas). Dos empreendimentos existentes, 5 são parques de campismo, com capacidade para 5.560 utentes, o que revela a especialização do concelho nesta tipologia turística. Os empreendimentos de qualidade superior representam 35% da oferta concelhia (688 camas em 2 hotéis e 1 hotel-apartamento de 4**), preponderando o alojamento de categoria até 2**. Relativamente ao alojamento turístico prospetivado no concelho, este Instituto emitiu parecer favorável a 7 projetos de empreendimentos, que perfazem um total de 767 camas, sendo 1 empreendimento de apartamentos turísticos de 4** e 6 hotéis de 2** e 3**, um dos quais inserido na área de intervenção do PPRUFC (Rua Cândido dos Reis), designadamente, 1 Hotel de 3**, com 36 camas e 18 unidades de alojamento, cujo pedido de Informação prévia (PIP) foi apreciado através da informação de serviço n.º 2011.I.1815. Foi, também, emitido parecer favorável a 1 loteamento na Aroeira e a 2 PP na Costa da Caparica, que somam à oferta prevista no concelho, respetivamente, 3.894 e 1.060 camas. De referir, ainda, que o concelho verá a sua oferta de parques de campismo reforçada em 16.320 utentes, com a concretização do PP dos Novos Parques de Campismo do Programa Polis.

II - DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO

O PPRUFC abrange uma área de intervenção de 10,3 ha, localizada na freguesia de Cacilhas, no concelho de Almada, sendo delimitada, a Norte, pelo rio Tejo e pelo núcleo histórico de Cacilhas, a Sul, pela Av. 25 de Abril e pela área do Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN), a Poente, pelo núcleo histórico de Cacilhas, e a Nascente, pelo rio Tejo. A presente área representa um ponto simbólico de entrada/saída na cidade (interface), um espaço de ancoragem entre a cidade velha, a cidade nova (Avenida 25 de Abril) e a futura expansão da cidade (PUAN), usufruindo de excelentes vistas panorâmicas sobre Lisboa e o rio Tejo, o Mar da Palha e o Barreiro. É constituída por três áreas funcionalmente distintas, a saber: o Largo Alfredo Diniz, ocupado pelo Interface multimodal (com as valências rodo-ferro-fluvial, movimentando mais de 80.000 passageiros/dia), por atividades terciárias, estacionamento público e pelas docas históricas (ex-estaleiros de reparação naval da *'Parry & Son'*); o "morro" de Cacilhas, enquanto espaço expectante (à cota altimétrica máxima de 30m), ocupado por estacionamento automóvel e atividades de caráter industrial obsoletas; e o núcleo histórico de Cacilhas, que é abrangido em parte.

O Plano visa a qualificação de Cacilhas, através da definição de uma solução urbanística que atenua a presença dos edifícios de fraca qualidade arquitetónica, criando símbolos arquitetónicos e efetuando a transição das diversas escalas urbanas em presença, em articulação com as soluções previstas para a envolvente próxima (Cais do Ginjal, Quinta da Almargem, Almada/Castelo e Almada Nascente/Margueira). Pretende preservar e valorizar o centro histórico e as docas históricas, resolver o "morro" em articulação com o Largo Alfredo Diniz, tirando partido das excelentes aberturas panorâmicas, garantir bons acessos pedonais, estabelecendo relações de continuidade com a envolvente imediata (Ginjal e PUAN), e prever o estacionamento necessário às funções a criar e qualificar, tendo em conta os modos suaves de transporte.

O conceito estabelecido no PPRUFC é o de *"Ponto de Encontro"*, na medida em que pretende transformar Cacilhas num local de forte atratividade, através de uma oferta variada e diferenciada de bens e serviços, incluindo as componentes de habitação (tipologias alternativas direcionadas para jovens, e habitação de nível superior), comércio, turismo (alojamento, animação e restauração), e acessibilidades. Em termos de ocupação, a



**DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



proposta assentou no pressuposto de reduzir a implantação, de forma a potenciar a criação de espaços públicos amplos, concentrando a ocupação edificada e prevendo construção em altura. O Plano identifica 9 parcelas, mas a proposta de transformação fundiária assenta em 8 parcelas, que abrangem a área do "morro" e o Largo Alfredo Diniz (excetuando o interface), a que corresponde uma área de 33.630,71 m², estando prevista a sua concretização através de duas unidades de execução. O Plano prevê que na intervenção em edifícios inseridos no núcleo histórico aplicam-se as disposições específicas previstas para a operacionalização da ARU (Inclui a recuperação dos edifícios existentes, sendo mantidas a configuração arquitetónica e a morfologia urbana), e nas restantes áreas não inseridas na proposta de transformação fundiária ou na ARU aplica-se o regulamento do PDMA.

A solução urbanística assenta na criação de uma ampla praça/jardim na área do "morro", cuja cota natural é reduzida para 17m, sendo delimitada por duas bandas de edifícios habitacionais, com 5 pisos (parcelas 2, 4, 5 e 6), que promovem o remate das traseiras do edificado existente, abrindo uma ampla vista para o Estuário do Tejo. Na área central deste espaço será implementada uma estrutura de apoio a um moinho pré-existente com a função de centro interpretativo, que permanecerá à cota original do "morro" (30m). Na base da área do "morro" está previsto um edifício com 21 pisos (a que acrescem 3 pisos para estacionamento), que estabelece a relação de escala com o PUAN (onde se integram edifícios de volumetria semelhante), pretendendo-se que seja um ícone e elemento de futura identificação do sítio. A referida torre (parcela 1) destina-se a um uso misto (14.000m²), onde se inclui o turismo, a habitação (que não pode exceder 40% da área bruta de construção), comércio e serviços. De acordo com o relatório (pág. 26), a área disponível permite a instalação de um "estabelecimento hoteleiro de categoria superior com capacidade para 120 a 180 quartos", sendo também mencionada a existência de condições para associar ao empreendimento outras valências dirigidas ao mercado de incentivos e congressos. Para o cálculo da capacidade de estacionamento privado está prevista a adoção dos parâmetros do PDMA, que define para estabelecimentos hoteleiros uma dotação correspondente a 1 lugar/4 camas (artigo 132.º do regulamento), sendo esta dotação bem mais generosa do que a prevista no Anexo I da Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril, referente a 20% das unidades de alojamento em estabelecimentos hoteleiros de 4** e 5**.

A rematar a frente Nascente do "morro", estão propostos dois edifícios em banda, com 3 pisos (parcela 3), associados a uma área pedonal que pretende vitalizar o percurso de peões entre a Av. 25 de Abril e o Cais do Ginjal, com frente para o Largo Alfredo Diniz. Estes edifícios destinam-se ao uso terciário, sendo possível instalar, juntamente com diversos tipos de serviços, o uso turístico/restauração. Nesta parcela, sob a praça/jardim do "morro", está previsto um parque de estacionamento público, numa área com 10.480,70m² e 3 pisos, que irá substituir o estacionamento atualmente disseminado pelo Largo Alfredo Diniz, numa dotação superior relativa a 420 lugares.

No Largo Alfredo Diniz o Plano apresenta uma proposta para a área afeta a estacionamento público e docas históricas (parcela 8), prevendo a criação de uma segunda praça aberta ao rio, que terá ligação à praça sobrelevada no "morro" através de uma passagem superior pedonal. Será uma praça para realização de eventos, que irá dispor de esplanadas e edifícios de apoio, e diversos equipamentos, como áreas museológicas e culturais da Marinha e da indústria de construção e reparação naval, e um centro interpretativo do rio Tejo – '*Rianário*'. Em articulação com a reabilitação do espaço público, a intervenção nesta área visa também tirar partido de duas embarcações históricas enquanto atrativos turísticos e formativos, nomeadamente, a fragata D. Fernando II e Glória e o submarino "Barracuda", que ficarão estacionadas nas docas. A componente de animação do Plano inclui, ainda, a

**DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



valorização da Fábrica Romana da Salga de Cacilhas, classificada como Imóvel de Interesse Público.

A parcela 7 destina-se à construção de um equipamento a definir, e a parcela 9 corresponde à área para onde está previsto o hotel de 3** cujo PIP mereceu parecer favorável deste Instituto, contudo, a planta de compromissos existentes é omissa quanto ao eventual deferimento do PIP por parte da CMA. O Plano estabelece que a edificabilidade desta parcela, que se insere numa frente urbana consolidada, rege-se pelo disposto no artigo 90.º do regulamento do PDMA, aplicando-se também o valor modal, afigurando-se ter sido um lapso a remissão para este artigo, atendendo a que o mesmo se aplica às áreas não infraestruturadas ou passíveis de loteamento.

O Plano pretende, também, intervir ao nível da rede viária, prevendo a repavimentação de diversos arruamentos e o seu balizamento, a pedonalização da Rua Cândido dos Reis (Centro Histórico), e o condicionamento do tráfego automóvel em algumas vias, onde se inclui o acesso ao Ginjal. Está, ainda, prevista a criação de duas ciclovias, com ligação ao Ginjal e a Almada, a instalação de mobiliário urbano e de iluminação pública, e a reestruturação de algumas das redes de infraestruturas.

Quanto ao Interface de transportes, a respetiva área é considerada de ocupação estabilizada, podendo esta situação vir a alterar-se com a implementação do PUAN, estando previsto que nessa fase se proceda à requalificação urbanística deste espaço, privilegiando os modos suaves de transporte.

O Plano concretiza uma área global de construção de 33.733,89 m² (15.302,97m² para habitação, 14.202,36m² para uso misto, e 4.228,56m² para terciário), à qual acresce uma área global de estacionamento de 27.887,37m² (público e privado). As áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes totalizam 23.256,65m².

III - APRECIACÃO

1. Enquadramento nos IGT

Analisados os IGT que vigoram sobre a área do Plano em análise, salientam-se os seguintes aspetos:

1.1. O PPRUFC integra-se na UNOP 1 - Almada Nascente do PDMA, destinada a usos residenciais e de terciário, a equipamentos de apoio e a equipamentos de hierarquia regional, e insere-se nas categorias de solo 'espaço urbano consolidado' ('morro'), 'espaço de terciário não programado' (Largo Alfredo Diniz e ex-estaleiros da Parry & Son), e a 'área de interface'. Nas áreas em 'espaço urbano consolidado' e 'espaço de terciário não programado' aplicam-se, respetivamente, por remissão dos artigos 90.º e 108.º, os índices urbanísticos previstos para os 'espaços urbanizáveis' de média e alta densidade' (artigo 91.º), verificando-se que o Plano considerou os índices brutos de construção previstos, de 0,5 e 0,7, assim como a sua majoração em 15%, admitida em sede de PP (artigo 92.º), com a transferência da edificabilidade da área de terciário para a área do "morro", aspeto que se conforma com os objetivos da UNOP 1, para esta categoria de solo (artigo 12.º), onde se prevê o incentivo à construção de equipamentos e serviços, que contribuam para alargar a área de influência da cidade de Almada.

**DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- 1.2. No que refere a condicionantes, na área do Plano vigoram a Área de Jurisdição da administração do Porto de Lisboa, as servidões aeronáuticas do Aeroporto de Lisboa e da Base Aérea do Montijo, e a Zona de proteção à Fábrica Romana da Salga de Cacilhas, afigurando-se que estas são salvaguardadas pela proposta de Plano.
- 1.3. O PROT-AML enquadra a área do PPRUFC nas unidades territoriais 'Estuário do Tejo' e 'Arco Ribelrinho Sul', salientando a importância estratégica do Estuário do Tejo como espaço central da AML, com condições para o desenvolvimento de atividades económicas, de recreio e lazer, e como elemento estruturador do desenvolvimento de uma cidade de duas margens, em que as vertentes de Almada viradas para o Tejo constituem um importante património paisagístico no enquadramento que proporcionam ao rio Tejo e à cidade de Lisboa. Verifica-se que o PPRUFC dá prosseguimento às orientações do PROTAML para as unidades territoriais em presença, na medida em que irá contribuir para requalificar os espaços urbanos ribeirinhos e as margens do estuário do Tejo e, por conseguinte, para estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o sistema urbano Almada/Montijo.

2. Proposta de Plano

Analisada a proposta de Plano, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

- 2.1. Sublinha-se o interesse para o turismo da presente proposta, que prevê a requalificação urbanística e paisagística de uma área atualmente desqualificada, que apresenta uma enorme relevância cénica para a cidade de Lisboa e rio Tejo, promovendo a requalificação da sua zona histórica e frente ribeirinha e o remate da malha urbana, através da criação de amplos espaços públicos e espaços verdes, de equipamentos de animação e de alojamento turístico de qualidade associado à realização de eventos/congressos, contribuindo para qualificar e reforçar/diversificar a oferta turística do concelho. O Plano encontra-se, assim, em consonância com as linhas de orientação do Plano Estratégico Nacional do turismo (RCM n.º 53/2007, de 4 de abril), que refere a qualidade urbana, ambiental e paisagística como componente fundamental para valorizar e qualificar o destino turístico, potenciando, concretamente, o desenvolvimento dos produtos turísticos estratégicos *city break*, *touring* e turismo de negócios, em complementaridade com a cidade de Lisboa.
- 2.2. A atual versão do Plano altera a localização do estabelecimento hoteleiro para o edifício de maior volumetria, sendo esta uma opção que se considera acertada, tanto por passar a estar inserido no edifício "Ícone" da proposta, usufruindo das vistas que proporciona, como por adquirir assim condições mais flexíveis para a sua instalação, face à dimensão do polígono de implantação do edifício e à área de construção potencialmente afeta ao empreendimento. Com efeito, descontando da área de construção prevista para uso misto (14.000m²) a área máxima que poderá ser destinada a habitação (5.600 m²), verifica-se que o estabelecimento hoteleiro poderá vir a dispor de uma área de construção máxima de 8.400 m², a que correspondem 120-130 unidades de alojamento, tendo por base os valores mínimos de referência destes serviços para hotéis de 4** (65m²-70m² de área bruta de construção/UA), verificando-se, assim, que existem condições no Plano para a instalação do empreendimento pretendido. Salientam-se, contudo, os seguintes aspetos a introduzir na proposta:
 - a) A intenção de se instalar um estabelecimento hoteleiro de categoria superior, que é mencionada apenas no relatório (pág. 26), deverá também constar do regulamento (artigo 21.º), sugerindo-se a adoção da categoria mínima de 4**.



**DIREÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



- b) No relatório (pág. 26) deverá substituir-se a terminologia "quartos" por unidades de alojamento, que nos estabelecimentos hoteleiros podem ser do tipo quarto, suite e apartamento.

2.3. Relativamente ao PIP do hotel de 3** apreciado favoravelmente por este Instituto (localizado na parcela 9), verifica-se que o mesmo não consta da planta relativa aos compromissos urbanísticos existentes, onde apenas são identificadas as licenças e autorizações de operações urbanísticas emitidas pela CMA, desconhecendo-se, assim, se o município deferiu esta pretensão. Caso o PIP do hotel tenha sido aprovado pela CMA deverá o mesmo constar também desta peça desenhada, conforme previsto na Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro. Refere-se, ainda, que o Plano prevê que a edificabilidade desta parcela seja obtida pela aplicação do artigo 90.º do regulamento do PDMA, que regula áreas não infraestruturadas ou passíveis de loteamento (áreas cujo aproveitamento implique a criação de infraestruturas urbanas ou que tenham área superior a 0,3 ha), o que parece ter sido um lapso, conforme já referido, atendendo a que esta parcela se insere numa frente urbana consolidada (Rua Cândido dos Reis), sendo previsível que se pretenda aplicar o artigo 85.º, referente a construções novas em áreas consolidadas, onde, efetivamente, a construção é balizada pelo valor modal. Refere-se, assim, que as disposições a aplicar nesta parcela deverão adequar-se às circunstâncias da mesma, de modo a garantir os parâmetros adequados para acomodar a instalação do eventual empreendimento, situação que deverá ser retificada no quadro da planta de implantação, no regulamento (artigo 18.º, n.º 3), e no relatório (pág. 13).

2.4. Apresentam-se as seguintes sugestões relativamente ao quadro da planta de implantação, que visam facilitar a sua leitura:

- a) Fará sentido apresentar o somatório da área de construção por parcela e por uso, e indicar a área global de construção prevista no Plano.
- b) O n.º pisos é indicado em função da sua distribuição pelos usos do edificado, o que dificulta a perceção do n.º máximo de pisos das parcelas, pelo que se sugere a introdução de uma coluna com este parâmetro.
- c) Propõe-se diferenciar a área a destinar a estacionamento público (parque previsto na parcela 3) do estacionamento privado das parcelas.

2.5. Alerta-se, ainda, para os seguintes lapsos:

- a) Na planta de implantação, a parcela 9 está identificada mas não foi delimitada.
- b) No regulamento, a redação do artigo 12.º, n.º 2, está incompleta.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e no âmbito das competências do Turismo de Portugal, I.P, propõe-se a emissão de parecer **favorável** ao Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, **condicionado** à introdução e clarificação dos aspetos focados nos pontos 2.2 e 2.3, da parte III, do presente parecer, alertando-se, ainda, para as questões focadas nos pontos 2.4 e 2.5.

À consideração superior,

Lisboa, 6 de junho de 2012

Joana Colaço, Arqta.^a



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

Para
CCDRLVT - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e
Vale do Tejo
Rua Braancamp 7
1250 - 046 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data:
		Carta 983/12/RCLER	31 - 5 - 2012

Assunto: Plano de Pormenor da Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas
Processo EDP-RCLER: 1269-5443

Exmos. Senhores,

Em resposta ao pedido que nos formularam, relativo ao Plano de Pormenor em apreço, somos a informar que nada há a opor quanto à sua implementação, chamamos contudo a vossa atenção para os seguintes aspectos:

1. Os documentos entregues nada referem quanto às potências a considerar para a alimentação de eventuais novas construções, pelo que não foi possível avaliar se a rede existente continuará a ser adequada à nova realidade.

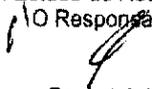
No entanto, face à nova utilização prevista para os edifícios, estima-se que a potência a alimentar sofra um agravamento significativo, pelo que se torna necessário reservar espaço para a construção de novos Postos de Transformação de Serviço Público, em local a determinar em função dos novos centros de carga (os três postos de transformação referidos na Pág. 63 do relatório do Plano de Pormenor poderão não ser suficientes).

2. Os encargos associados ao eventual estabelecimento das redes necessárias a satisfazer as necessidades do Plano de Pormenor, são da responsabilidade da entidade que promova a sua implementação.
3. Os encargos associados à desmontagem/modificação de redes que colidam com o Plano de Pormenor, serão da responsabilidade da entidade que promova a sua implementação.
4. Nas interferências com redes BT e MT terão de ser respeitados, respectivamente o Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição em Baixa Tensão e o Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão.

5. O Técnico Projectista que ficar encarregue da elaboração do projecto de Serviço Público, deverá contactar previamente o Departamento de Estudo de Redes MT/BT, a fim de recolher todas as informações conducentes à elaboração do mesmo.

Com os melhores cumprimentos,

Direcção de Rede e Clientes Lisboa
Dep. Estudo de Redes MT/BT
O Responsável


Paulo Lúcio

EDIS-STB-LX-CCB/329872
AV/ES



GOVERNO DE PORTUGAL

SECRETÁRIO DE ESTADO DA CULTURA

ASSUNTO: Plano de pormenor de reabilitação urbana e funcional de Cacilhas - Câmara Municipal de Almada		INFORMAÇÃO N.º 1394/DRCLVT/2012
PROCESSO: 2010/15-03/473/PPO/242		
C.S.: 91248	RJUE:	

<p>IGESPAR INSTITUTO DE GESTÃO E INTERVENÇÃO ARQUITETÓNICA E MONUMENTAL</p>	<p><i>Aprovo nos termos propostos</i></p> <p><i>14. Jun. 2012</i></p> <p><i>Ana Catarina Sousa</i> Ana Catarina Sousa SUBDIRECTORA</p>
<p>GOVERNO DE PORTUGAL SECRETÁRIO DE ESTADO DA CULTURA</p> <p>DIREÇÃO REGIONAL DE CULTURA DE LISBOA E VALE DO TEJO</p>	<p><i>Para a emissão de parecer reitira-se a aprovação condicionada nos termos do Inf. Nº 2404/DRCLVT/2012, que se anexa à frente.</i></p> <p><i>2012.06.14</i></p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Direção de Serviços dos Bens Culturais (DSBC)</p> <p><i>Maria Antónia Amaral</i>, Diretora de Serviços (em regime de substituição)</p> <p><input type="checkbox"/> Não há lugar à emissão de parecer</p> <p><input type="checkbox"/> Subscribo a informação nos termos propostos</p> <p><input type="checkbox"/> Aprovação</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Não aprovação</p> <p><input type="checkbox"/> Aprovação condicionada, nos termos</p>	



INFORMAÇÃO N.º 1394/DRCLVT/2012 - C.S. 91248

ENQUADRAMENTO LEGAL

A PRESENTE APRECIACÃO FUNDAMENTA-SE NAS DISPOSIÇÕES DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR, NOMEADAMENTE:

- > Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro (estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural), artigos 40.º, 41.º, 43.º, 51.º, 52.º, 60.º, 74.º a 79.º, e alínea c) do artigo 95.º (que se refere à vinculatividade dos pareceres);
- > Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho (estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal);
- > Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro (estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda);
- > Decreto-Lei n.º 215/2006, de 27 de outubro (orgânica do Ministério da Cultura);
- > Decreto-Lei n.º 96/2007, de 29 de março (orgânica do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, I.P.), alíneas e) e f) do n.º 3 do artigo 3.º e alíneas a), c), f), g) e s) do n.º 4 do mesmo artigo;
- > Decreto Regulamentar n.º 34/2007, de 29 de março (orgânica das Direções Regionais de Cultura), alínea f) do n.º 2 do artigo 2.º e alínea d) do n.º 3 do mesmo artigo;
- > Portaria n.º 373/2007, de 30 de março (estrutura as Direções de Serviços dos Bens Culturais como unidades orgânicas nucleares das Direções Regionais de Cultura e define as respetivas competências);
- > Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho (harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre);
- > Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de julho (aprova o regulamento de trabalhos arqueológicos), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 287/2000, de 10 de novembro;
- > Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, artigos 15.º, 19.º e 37.º, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, artigos 4.º e 6.º, n.º 3 do artigo 13.º-A e artigo 13.º-B, e pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março;
- > Decreto-Lei n.º 31/2009, de 3 de julho (estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhes são aplicáveis), nomeadamente artigo 15.º;
- > Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana), artigos 21.º e 28.º;
- > Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, em desenvolvimento da Lei n.º 48/98, de 11 de agosto (estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro;

IDENTIFICAÇÃO

Localização : Cacilhas / Concelho : Almada

Requerente : CCDRLVT, CM Almada

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Fábrica romana de salga de Cacilhas, classificada como Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 26-A/92, DR, 1ª Série-B, n.º 126, de 01-06-1992

INFORMAÇÃO N.º 1394/DRCLVT/2012 - C.S. 91248

PARECER DE ARQUITETURA PAISAGISTA

ANTECEDENTES

2012.01.24: informação n.º 2404/DRCLVT/2011 sobre a qual recaíram despachos superiores aprovando condicionalmente a versão do plano de pormenor de reabilitação urbana e funcional e Cacilhas (PPRUF) então submetida a parecer da DRCLVT.

DOCUMENTAÇÃO LEGALMENTE EXIGÍVEL

Relativamente à fase em apreciação, o processo encontra-se instruído com a documentação legalmente exigível? SIM ___ / NÃO ___, faltando nomeadamente:

ANÁLISE TÉCNICA

1. Elementos submetidos a parecer da DRCLVT (PPRUF)

A CCDRLVT convocou a DRCLVT para a Conferência de Serviços prevista no n.º 3 do Artigo 75.º - C, enviando em anexo a proposta de "Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas". Nos elementos enviados em anexo ao ofício S05984-211205-00.05-10153-DSOT/DGT (proc.º 16.05.07.01.00006.1997) da Câmara Municipal de Almada (CMA) integra-se:

- a) PPRUF; a.1) Peças escritas - Regulamento; a.2) Peças desenhadas - Planta de Condicionantes à escala 1:1000; Planta de Implantação à escala 1:1000;
- b) Elementos que acompanham o PPRUF; b.1) Peças escritas - Relatório; Programa de Execução e Plano de Financiamento; Extratos do regulamento; Ficha de dados estatísticos da DGOTDU; Check List Documental; deliberação CMA / edital n.º 1070/2009; proposta CMA de isenção de Avaliação Ambiental Estratégica; CMA - Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas / edital n.º 446/2011; Estudo de mercado; Estudo acústico; b.2) Peças desenhadas - Estratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM; Planta da Divisão Cadastral Existente, escala 1/1000; Planta do Cadastro Existente, Estatuto das Propriedades Municipais, escala 1/1000; Planta dos Limites do património Municipal, escala 1/1000; Planta de sobreposição da divisão cadastral existente com o parcelamento proposto, escala 1/1000; Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal, escala 1/1000; Planta de Localização, escala 1/2000; Planta de Enquadramento, escala 1/10000; Planta da Situação Existente, escala 1/1000; Planta de Apresentação, escala 1/1000; Planta de Modelação do Terreno, escala 1/1000; Planta das Infraestruturas rodoviárias, escala 1/1000; Planta dos traçados das redes de infraestruturas, escala 1/1000; Perfis projetados - alçados e cortes esquemáticos de conjunto, escala 1/1000; Perfis Longitudinais dos Arruamentos, escala 1/1000 (incluídos nos desenhos); Planta dos espaços exteriores e espaços verdes de utilização pública, escala 1/1000; Planta das Unidades de Execução, escala 1/1000; Planta com licenças



INFORMAÇÃO N.º 1394/DRCLVT/2012 - C.S. 91248

ou autorizações de operações urbanísticas; Planta com indicação das demolições decorrentes do plano; Estudo tridimensional; Mapas de ruído.

2. Abordagem metodológica

A abordagem desenvolvida não se afasta da patenteada na versão submetida previamente a parecer da DRCLVT, sendo suportada por um levantamento e uma análise coerentes da área de intervenção que abrange várias componentes da paisagem urbana e tem presente as servidões administrativas em vigor, nomeadamente do património (Fábrica Romana de Salga de Peixe: Regulamento p.6 e p.11; Planta 02 - Condicionantes).

Neste processo procurou-se integrar as valências patrimoniais nos termos de referência (Relatório, p.18) procedendo-se consecutivamente a ponderações sobre fragilidades e potencialidades locais enquanto fundamento de uma proposta realista e funcional.

3. Proposta

O PPRUFC destaca a relevância desta zona que confina com o núcleo histórico de Cacilhas, potenciando funções urbanísticas (sector terciário, equipamentos, habitação e usos mistos) nas quais se inscreve a interface rodo-fluvial e a aptidão do espaço para lazer. Esta versão apresenta algumas distinções relativamente à prévia submetida atempadamente a parecer da DRCLVT, nomeadamente em termos de implantações e volumetrias. Estas últimas poderão vir a revelar-se questionáveis por excessivas no contexto em questão, mas de momento não se pode afirmar que interferirão diretamente com: integridade do imóvel classificado, atualmente soterrado; salvaguarda da identidade desta área profundamente descaracterizada e degradada.

O plano incorpora especificações técnicas em termos de demolição de construções que cobrem a Fábrica de Salga Romana (Planta n.º 18 - Demolições), construções, delimitação de espaços verdes públicos e privados, de distinção de tipologias, de construções, de materiais para pavimentos e estrutura verde, as quais se afiguram consentâneas com os objetivos a atingir. Contudo, integra algumas soluções que se destacam por: pouco explícitas nesta fase de plano; potencialmente problemáticas em termos de servidões administrativas do património tendo em vista uma intervenção integrada (profundas modelações do terreno, implantações e construções, remoção e instalação de infraestruturas - plantas n.º 19, 20, 21 e 22.

A proposta para o edifício identificado como O4C, destinado a comércio, implanta-se na envolvente imediata do imóvel classificado, com grandes probabilidades de existência de estruturas relacionadas com as já identificadas (fábrica de salga e estruturas portuárias da Idade do Ferro), pelo que se propõe uma cuidada ponderação da sua execução.

O Regulamento prevê algumas medidas de minimização de impactes no património arqueológico conhecido, identificado na Planta de Condicionantes. Este apenas se refere à Fábrica Romana de Salga de Peixe de Cacilhas e respetiva Zona de Proteção (I.I.P.). Nesta área todos os trabalhos, projetos e obras carecem de parecer da entidade que tutela a administração do património cultural competente.



INFORMAÇÃO N.º 1394/DRCLVT/2012 - C.S. 91248

4. Considerações

O Relatório procede à análise dos pareceres emitidos pelas diversas entidades consultadas. Sugere-se que o parecer emitido pela DRCLVT (em anexo) seja incluído no mesmo e ponderadas as suas considerações.

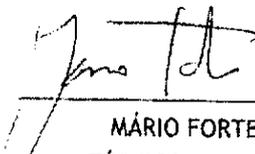
O PPRUFC preenche algumas das lacunas identificadas na versão prévia, as quais suportaram a aprovação condicionada, nomeadamente as omissões quanto à localização do imóvel classificado e respetiva zona de proteção. Este PPRUFC pode contribuir para a valorização da área de intervenção que abrange a Fábrica Romana de Salga e Peixe e respetiva zona de proteção. Contudo, integra soluções nem sempre explícitas que poderão interferir de forma negativa a salvaguarda do imóvel classificado. Pelo exposto propõe-se a aprovação condicionada do PPRUFC.

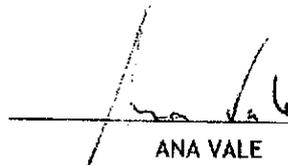
PROPOSTA DE DECISÃO

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

- Não há lugar à emissão de parecer
- Aprovação
- Não aprovação
- Aprovação condicionada, nos termos dos pontos n.º 3 e 4 da análise técnica

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR


MÁRIO FORTES
TÉCNICO SUPERIOR


ANA VALE
TÉCNICO SUPERIOR

2011/06/14



**CCDRLVT – COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO
Refº S05984-201205-00.05-10153-DSOT/DGT**

**Assunto: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de
Cacilhas
Câmara Municipal de Almada
Lisboa / Almada / Cacilhas**

Nome do Responsável(is) Técnico(s) / Unidade de Investigação:

- Doutor Luís Rebelo | Unidade de Geologia Marinha

Junho/2012



PARECER

Sobre a Isenção de Avaliação Ambiental, no âmbito dos descritores Geologia e Geomorfologia, da proposta do "Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas", cabe-nos informar que não há aspectos de impacte relevante na implementação do projecto, sendo o LNEG favorável à Isenção de Avaliação Ambiental.

A intervenção proposta no Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas abrange uma área já densamente intervencionada pelo homem.

Distinguem-se três zonas: a zona histórica, com uma densa ocupação por habitação, cobrindo a quase totalidade das formações geológicas existentes; a zona ribeirinha, composta por aterros e impermeabilizada pela rede viária, cais e espaços de lazer existentes; e a zona do morro, que apresenta um talude bem desenvolvido a oeste, que corresponde provavelmente uma antiga falésia marinha que, devido à construção dos aterros, ficou inactiva. Nesta última zona, a impermeabilização não é tão significativa, sendo que o talude e parte significativa do alto do morro não estão ocupados por construções. As intervenções nas duas primeiras zonas são fundamentalmente direccionadas ao melhoramento das infraestruturais já existentes, pelo que não apresentam impacte significativo na geologia. Na zona do morro, o principal factor a ter em consideração é a artificialização da sua vertente, sendo que desaparecerá o aspecto paisagístico associado à vertente rochosa, que confere um ambiente "natural" à zona.

Tratando-se de uma zona costeira artificializada, em que a ondulação não apresenta elevada energia, o principal risco associado refere-se aos efeitos de inundação derivados a um elevado nível altimétrico da superfície do rio. Observa-se que a proposta de Estudo de Pormenor entrou em linha de conta com os principais factores que poderão levar a uma subida do rio no local, designadamente:

- Nível máximo da maré do rio (PM Max) a ser atingido pela máxima cheia fluvial previsível, com um horizonte temporal alargado (até ao final do século): 4,28 m acima do Zero Hidrográfico;
- Sobrelevação devido a fenómenos meteorológicos (depressão atmosférica de 980 hPa): 0,5m;
- Máxima cheia do rio num período de cem anos: 0,1m;
- Cenário de alterações climáticas, com uma previsão de subida do nível do mar até 2100 de 1,0m;
- Margem de segurança de 0,3m.

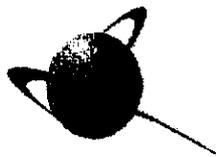




O valor obtido como cota máxima de inundação, para um período de 100 anos, de +6,2m (ZH), ou seja, de 6,2m acima do Zero Hidrográfico, é considerado correcto, pelo que se for tido em conta nas intervenções a efectuar diminuirá significativamente os riscos de inundação fluvial/marinha.

Relativamente ao Relatório do *Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas*, a geologia é descrita de uma forma sucinta, mas correcta, sendo dado maior ênfase à área da geotecnia. Sugere-se, para o Plano de Pormenor, a apresentação de um mapa geológico, à escala adequada, com representação das falhas existentes. Sugere-se igualmente que seja caracterizada a sismicidade para a zona, que está classificada como apresentando grau de sismicidade elevado, com intensidade IX (Carta de Isossistas de Intensidades Máximas (1531 – 1996), escala de Mercalli Modificada de 1956).





MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, DO MAR, DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO
TERRITÓRIO
INSTITUTO GEOGRÁFICO PORTUGUÊS

DSPR - DRFA

12 JUN 12 0809

Exm^o. Senhor:

Dr. Carlos Pina
Diretor de Serviços de Ordenamento do
Território da CCDR de Lisboa Vale do Tejo

Rua Braamcamp, 7
1250-048 LISBOA

Data: 2012-06-11 N. Ref^o. 212 /DSPR-DRFA/2012

V. Ref^o. S05984-201205-00.05.10153-DSOT/DGT
Proc. 16.05.07.01.00006.1997

Assunto: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas – Almada (parcer)

Exm^o Sr. Dr. Carlos Pina,

Na sequência da apreciação efetuada sobre a documentação que nos foi enviada relativa ao Plano em epígrafe, vimos informar V. Exa. sobre o seguinte:

1. Rede Geodésica

1.1- Todos os vértices geodésicos pertencentes à Rede Geodésica Nacional (RGN) e todas as marcas de nivelamento pertencentes à Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP), são da responsabilidade do Instituto Geográfico Português (IGP).

1.2- A RGN e a RNGAP constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georeferenciação realizados em território nacional e encontram-se protegidas pelo Decreto-lei nº 143/82 de 26 de abril.

1.3- Relativamente à RGN, verificou-se que não existem vértices geodésicos dentro da área de intervenção deste Plano de Pormenor.

1.4- No que respeita à RNGAP, existem as marcas indicadas no documento anexo, cuja integridade deverá ser preservada.

2. Cartografia

2.1- Não há indicações sobre a cartografia de referência podendo esta não ser oficial nem homologada, o que contraria o estipulado no Decreto regulamentar nº 10/2009, de 29 de maio, no Decreto-Lei nº 180/2009, de 7 de agosto e no Decreto-Lei nº 202/2007, de 25 de maio.

IGP - Oficio

N. Ref.º: 212/DSPR-DRFA/2012

Data: 2012-06-11

P. 2 / 3

2.2- A legenda das peças gráficas não respeita os requisitos constantes dos artigos 6º e 7º do Decreto Regulamentar nº 10/2009, de 29 de maio.

2.3- A exatidão posicional constante da saída gráfica apresentada não é compatível com a exigida para este tipo de plano.

2.4- Utilizam-se ortofotos sem indicação da sua proveniência nem da informação complementar obrigatória que poderão não ser homologados, o que contraria o estipulado no Decreto regulamentar nº 10/2009, de 29 de maio, no Decreto-Lei nº 180/2009, de 7 de agosto e no Decreto-Lei nº 202/2007, de 25 de maio.

2.5- As entidades "MASSAPINA -Arquitectos Associados, Lda.", "MST,SA", "TECNEP, Lda." e "ArtAcustica - Engenharia Acústica" não estão registadas para executar cartografia temática de base topográfica, o que contraria o disposto no Decreto-Lei nº 202/2007, de 25 de maio, pelo que as peças gráficas por elas produzidas não têm valor legal para fins de utilização pública.

3. Limites Administrativos

3.1- No âmbito da CAOP, e após a análise dos elementos que fazem parte do Plano, informámos que não se encontram referências aos limites administrativos nem à CAOP.

3.2- Este Plano de Pormenor enquadra-se na Freguesia de Cacilhas do Município de Almada.

3.3- Os limites administrativos desta freguesia, foram atualizados na CAOP V2.0 publicada em 2003 com base nos limites constantes nas secções de Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR) em vigor para o Município.

3.4- Na CAOP V6.0 publicada em 2007 procedeu-se a uma atualização dos limites administrativos da Freguesia com base nas descrições constantes na Lei nº 86/85 de 4 de Outubro, respeitante à criação da Freguesia de Cacilhas.

3.5- Na edição da CAOP 2010 ocorreram pequenos ajustes nestes limites administrativos decorrentes do trabalho efetuado pelo IGP de validação/atualização dos limites da CAOP com origem no CGPR, com recurso às secções cadastrais e a suporte cartográfico atualizado (ortofotomapas de 2007). Não se verificaram alterações no limite administrativo desde esta versão.

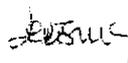
Mais informo V. Exa. que:

O parecer é desfavorável até que sejam resolvidas as questões de carácter legal acima referidas.

O IGP será representado na reunião de Conferência de Serviços, pelo Eng.º Artur Seara, que poderá ser contactado pelo telefone 213 819 300 ou pelo ou <mailto:aseara@igeo.pt>.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora dos Serviços de Planeamento e Regulação



Luísa Esmeriz

IGP - Ofício

N. Ref.º: 212/DSPR-DRFA/2010

Data: 2010-11-16

P. 3 / 3



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

INSTITUTO GEOGRÁFICO PORTUGUÊS

Rede de Nivelamento Geométrico

NP : 312
LINHA : 16 - 00 PEGÕES PORTO BRANDÃO
SECÇÃO : 06 - 00 Cacilhas Monte da Caparica

DISTRITO :
CONCELHO :
FREGUESIA :

FOLHA 1/50000 : 14-D TOTAL TESTEMUNHAS : 3

ALTITUDE HELMERT 1938 : 5.793 m

COORDENADAS APROXIMADAS :
M =
P =

DESCRIÇÃO :
Cacilhas, Igreja do Bom Sucesso. Marca cimentada na soleira da porta principal, a 0.18m da ombreira W.

TESTEMUNHA NR. 2 [NP 312]
LINHA : 16 - 00 PEGÕES PORTO BRANDÃO
SECÇÃO : 06 - 00 Cacilhas Monte da Caparica

ALTITUDE HELMERT 1938 : 4.315 m

DESCRIÇÃO :
Marca cimentada no degrau inferior da escada existente junto do cumhal E da fachada principal da igreja e a 1m da esquina do referido cumhal. Nota: não foi encontrada (1994).

TESTEMUNHA NR. 4 [NP 312]
LINHA : 16 - 00 PEGÕES PORTO BRANDÃO
SECÇÃO : 06 - 00 Cacilhas Monte da Caparica

ALTITUDE HELMERT 1938 : 4.132 m

DESCRIÇÃO :
Igreja do Bom Sucesso. Marca cimentada no lado SW. do degrau inferior da escada de acesso à entrada principal, a 0.18m da parede e a 0.18m do bordo SW. do degrau.

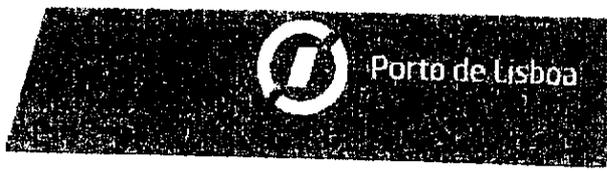
TESTEMUNHA NR. 5 [NP 312]
LINHA : 16 - 00 PEGÕES PORTO BRANDÃO
SECÇÃO : 06 - 00 Cacilhas Monte da Caparica

ALTITUDE HELMERT 1938 : 4.12 m

DESCRIÇÃO :
Marca cimentada no lado NE do 2º degrau, a contar de baixo, da escada de acesso à entrada principal da Igreja do Bom Sucesso. A 0.18m da parede e a 0.13m do bordo SW do degrau.

Handwritten signature or mark.

APL // Administração do Porto de Lisboa, SA
Rua da Junqueira, 94 Tel. +(951) 213 611 000
1349-026 LISBOA Fax. +(951) 213 611 076
PORTUGAL
www.portodelisboa.pt admin.junqueira@portodelisboa.pt



CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Exmo Senhor
Diretor de Serviços do Ordenamento do
Território da CCDRLVT
Dr. Carlos Pina
Rua Brancamp, nº 7
1250-048 Lisboa

Lisboa, 14 de Junho de 2012

N/Ref.: 451173

EP/IG

V/Ref.: S05984-201205-00.05-10153-DSOT/DGT

Data Ref.:

Assunto: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas.
Proposta de Plano. Parecer.

Dando resposta ao solicitado no V. ofício com referência supra, somos a informar que, nada há a objetar ao desenvolvimento do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, nos termos formulados na respetiva Proposta de Plano, desde que sejam acauteladas as questões referentes à jurisdição da APL, ao domínio público marítimo e ao domínio público do estado afetos a esta Administração, e, ainda, introduzidas as sugestões e retificações identificadas no Parecer Técnico que se remete em anexo.

Mais se informa que, esta Administração estará representada na Conferência de Serviços a realizar no próximo dia 15 de junho, pela Sra. Engª Paula Sengo.

Com os melhores cumprimentos, e _____

Natércia Magalhães Cabral

Presidente do Conselho de Administração

Anexo: Parecer Técnico

Ofício Nº.: 451173

**PLANO DE PORMENOR
DE REABILITAÇÃO URBANA E FUNCIONAL DE CACILHAS**

Proposta de Plano

PARECER TÉCNICO

No âmbito da elaboração, pela Câmara Municipal de Almada, do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, vem a CCDR-LVT remeter à APL, a Proposta de Plano, para emissão de parecer enquanto entidade representativa de interesses públicos, em Conferência de Serviços prevista no nº 3 do artigo 75º-C do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 46/2009 de 20 de fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Analisados, pelas diversas áreas técnicas, os documentos escritos - Relatório, Regulamento e o Programa de Execução e Plano de Financiamento - e as peças desenhadas, considera-se de referir o seguinte:

- Apesar de já disponibilizado à CM de Almada o extrato do limite digital da linha de jurisdição portuária na área do Plano, conforme referido na página 28 do Relatório, verifica-se a existência de algumas discrepâncias entre o mesmo e o representado na planta de condicionantes (desenho n.º 2). Considera-se, ainda, que o mesmo não deverá ser representado por uma linha fechada no lado rio, uma vez que se estende pelo plano de água.
- Desconhece-se a existência de delimitações do DPM na área de intervenção deste plano, pelo que se presume que a margem de 50m se encontra aí integrada. No entanto, no Capítulo 0 "Cadastro da propriedade existente" do

relatório, não há qualquer referência ao domínio público afeto à APL, nem a sua representação no desenho n.º 3 A.

Tendo em atenção o exposto, considera-se que - com vista à melhor informação e decisão por parte dos diversos agentes públicos e privados e, assim, preventivamente defender os interesses que a Lei pretende assegurar - é conveniente que este plano contenha expressa menção, não só à jurisdição da APL (e domínio público) nos termos do art.º 7 do Decreto-Lei n.º 336/98, de 3 de novembro, tanto no seu regulamento como nas plantas anexas, mas também, à margem (no caso, de cinquenta metros)¹, designadamente às presunções de dominialidade e às servidões e restrições administrativas que nela existem nos termos, em especial, dos art.º 11.º, 12.º, 16.º e 21.º da Lei 54/2005, de 15 de novembro.

- Ainda em área que se presume integrada em DPM, a planta de implantação do plano (desenho n.º 1), prevê a demolição de edifícios existentes e a construção de equipamentos. Realça-se que a demolição dos edifícios carece da prévia autorização da APL e que a construção dos equipamentos terá que acautelar a sua compatibilidade com o respetivo regime jurídico.
- As instalações do Clube Náutico de Almada são devidamente identificadas no Relatório, embora no desenho final o edifício seja representado como instalações da Transtejo (desenho n.º 1). Além disso, não se aborda em nenhum momento a atividade do Clube nem a logística que lhe estará associada, nomeadamente, a realização de atividades náuticas e de formação de Vela, junto ao acesso às históricas docas da Parry & Son.
- Acresce que, no âmbito da revisão do PDM de Almada, designadamente, nos Estudos de Caracterização, se referiu a possibilidade de construção de uma

¹ Como é sabido, a margem não é imutável, avançando e recuando em função da linha máxima de preia-mar de águas equinociais em cada momento, pelo que, será conveniente fazer essa ressalva de modo claro (sem, contudo, quanto à presunção de domínio público, na margem se refere à margem em 50 m do Decreto-Lei de 1994, sendo, quando possível, em substituição no caso de planos de áreas protegidas, como é o caso do plano em apreço, de 100 metros para a linha de margem em 1994).

doca de abrigo para táxis fluviais junto às docas da Parry & Son, questão que não é abordada neste Plano de Pormenor e que importa esclarecer.

Neste contexto, nada há, em princípio, a objetar à proposta urbanística que se pretende desenvolver, desde que sejam acauteladas as questões referentes à jurisdição da APL, ao domínio público marítimo e ao domínio público do estado afetos a esta Administração, e, ainda introduzidas as retificações identificadas e consideradas as sugestões efetuadas. Importa, também esclarecer a questão doca de abrigo para táxis fluviais junto às docas da Parry & Son.

Lisboa, 14 de junho de 2012



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

esb

1 | 12

“PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E FUNCIONAL DE CACILHAS Câmara Municipal de Almada

PARECER DA COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO

(ao abrigo do Artigo 75º-C do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e D.L. n.º 181/2009, de 7 de agosto - *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial* - RJIGT)

1 – INTRODUÇÃO

Em reunião de 7 de outubro de 2009 a Câmara Municipal de Almada (CMA) deliberou a elaboração do *Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas* (PP) e aprovou os respetivos *Termos de Referência*. Em 2 de novembro de 2011 deliberou isentar o plano de procedimento e Avaliação Ambiental (AA).

A área de intervenção localiza-se na freguesia de Cacilhas, abrange uma superfície de 103,545 m² e confronta a Norte com o rio Tejo e o centro histórico de Cacilhas, a Sul com a Av. 25 de Abril e a área do PU de Almada Nascente, a poente com o núcleo histórico de Cacilhas, a Rua comandante António Feio e a Rua Cândido dos Reis e a nascente com o rio Tejo. Trata-se de uma área que, segundo o Relatório do plano, integra três zonas funcionalmente distintas, com situações urbanas diferenciadas, muito embora interdependentes: Largo Alfredo Diniz, Núcleo Histórico e *Morro*. O principal constrangimento resulta da pressão urbanística exercida pela confluência dos diversos modos de transporte sobre o transporte fluvial.

Neste contexto, a proposta tem como objetivos: criar uma solução urbanística que atenua a presença dos edifícios de fraca ou muito fraca qualidade arquitetónica; preservar e valorizar o núcleo histórico de Cacilhas e garantir uma imagem urbanística e arquitetónica de excelente qualidade; preservar e valorizar as docas históricas e o património arqueológico; libertar o espaço do Largo Alfredo Diniz, possibilitando a fruição das vistas sem obstáculos construídos e permitindo boa acessibilidade ao percurso ribeirinho do Ginjal e ao percurso de ligação à praça 13 do PU de Almada Nascente; garantir o estacionamento estritamente necessário às funções a criar e a qualificar e o estacionamento dos transportes públicos, tendo presentes os parâmetros aconselháveis para o estacionamento do transporte privado; integrar as operações urbanísticas em curso na área de intervenção, designadamente a operação de reabilitação urbana da Rua Cândido dos Reis. Os usos permitidos na área de intervenção são o habitacional, misto e terciário.

A proposta pretende atrair ao espaço o maior número possível de pessoas, habitantes de Almada, ou não, através de uma imagem de diferença, com ambiente propício à permanente atualização das grandes motivações que levam as pessoas a deslocar-se a Cacilhas; ou seja, património histórico e cultural, comércio e lazer, emprego, residência, fruição da paisagem e transportes coletivos.

A CMA solicitou à CCDR-LVT a realização da *Conferência de Serviços* prevista no n.º 3 do Artigo 75º-C do RJIGT, tendo instruído o processo com as coleções necessárias para envio às entidades. A CCDR-LVT pronunciou-se em 17 de novembro de 2011 sobre o *Estudo prévio* apresentado e sobre a isenção do plano de procedimento de AA.

2 – AVALIAÇÃO AMBIENTAL



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 180 · Fax 265 523 063

O princípio constante do RJIGT é o de que todos os planos estão sujeitos a Avaliação Ambiental (AA), apenas podendo ser dispensados deste procedimento aqueles que incidam sobre pequenas áreas a nível local e não sejam suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A AA dos planos é obrigatória quando estes enquadrem projetos que sejam qualificados como suscetíveis de vir a produzir impactes ambientais significativos.

No âmbito do procedimento previsto no RJIGT e subsidiariamente no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Julho (Regime da Avaliação Ambiental de Planos e Programas) a CMA auscultou as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE), incluindo a CCDR-LVT, que se pronunciou em 17 de novembro de 2011 que, no âmbito das suas competências ambientais específicas, não identificou fatores ambientais relevantes suscetíveis de virem a ser críticos para a decisão.

3 – PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR

Conforme decorre do n.º 3 do Artigo 75º-C do RJIGT, o parecer da CCDR-LVT incide sobre os aspetos previstos no n.º 4 do Artigo 75º-A. Ressalve-se o facto de não aludir com detalhe a questões relacionadas com a coerência formal das peças escritas e desenhadas do plano, cuja responsabilidade deve ser cometida a Câmara Municipal de Almada enquanto entidade responsável pela sua elaboração.

a) CUMPRIMENTO DAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

a.1 – RJIGT (D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e alterações; Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro

Nos termos do RJIGT é da competência da CMA a definição da área de intervenção do plano e dos respetivos *Termos de Referência*. Impende ainda sobre o município a responsabilidade de acautelar e assegurar que foram cabalmente cumpridas todas as formalidades previstas do RJIGT (deliberações camarárias necessárias, participação preventiva, publicitação, etc), garantindo desse modo que não ocorreram irregularidades.

Em termos de **conteúdo documental**, verifica-se que o plano contém os elementos previstos no n.º 1 e n.º 2 do Artigo 92º do RJIGT e do §3 da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro.

Em matéria de compromissos, regista-se a Planta n.º 17 do plano onde são referenciadas as várias pretensões/projetos com licenças emitidas, bem como os limites da ARU delimitada que abrange parte da área de intervenção e que, detendo regulamentação própria, se considera adequado ter sido entendida como um compromisso. De facto, não obstante a Portaria n.º 138/2005 não indicar expressamente essa situação, considera-se que a delimitação da ARU, porque impõe ao município um conjunto de obrigações, deve ser entendida como compromisso.

Apenas como nota e comparando a *Planta de compromissos* com a *Planta de demolições* constata-se que está prevista a demolição de um edifício que possui licenciamento e que constitui um compromisso a ponderar pela CMA. Verifica-se ainda que não está referenciado na *Planta de compromissos* o processo identificado em tabela com o N.º 2 (P 275/59), pelo que esta falha deve ser corrigida.

Assinala-se também aqui o parecer emitido pela ex-ARH-T, em 25 de novembro de 2011, sobre o Estudo Prévio (pag. 35 do Relatório), que referiu a necessidade do plano conter uma carta de Zonas Inundáveis em perímetro urbano, onde sejam demarcadas as áreas atingidas pela maior cheia conhecida. Refere ainda que a *Planta de implantação* do plano deve incluir essa delimitação, ou, no caso de a escala não permitir, deve ser complementada com cartas a escala não inferior a 1/5.000 (de acordo com o n.º 1 do Artigo 1º e Artigo 2º do D.L. n.º 364/98).

Em termos de **conteúdo material**, o PP deve observar o disposto no Artigo 91º do RJIGT. Considera-se que foram atendidos os objetivos previstos nos *Termos de Referência* e na deliberação camarária que determinou a sua elaboração.

Identificam-se de seguida um conjunto de situações que carecem de correção/completamento:

- Necessidade de rever as plantas do plano no sentido de as tornar mais legíveis, nomeadamente no que respeita às *tramas e gisês* adotados que, em algumas situações, se confundem e, noutras situações, não são sequer identificados em legenda.

3/12

- O conteúdo do *quadro síntese da Planta de Implantação n.º 1* é insipiente quanto à informação quantitativa e qualitativa que disponibiliza, devendo ser complementado com os seguintes parâmetros urbanísticos caracterizadores das novas edificações a erigir nas UE: *área de implantação dos edifícios/Índice de ocupação, n.º de fogos/densidade habitacional (F/ha), altura da edificação/cércea, área de impermeabilização/Índice de impermeabilização do solo; volumetria/Índice volumétrico, lugares de estacionamento.*

Considera-se ainda que, relativamente ao *uso turístico* proposto, poderia ser indicado no quadro síntese o *n.º máximo de quartos/alojamentos*. Contudo, deixa-se ao *Turismo de Portugal* a pronúncia matéria específica da sua competência.

Acresce referir que se suscitam dúvidas sobre a referência do quadro síntese à *Parcela 09* que não apresenta qualquer indicador urbanístico mas na qual, segundo referido na coluna *Observações*, é possível edificar nos termos do Artigo 90º do RPDM e com aplicação do valor modal. Ora, conforme apreciação mais adiante, afigura-se que tal disposição do PDM não é aplicável a esta parcela, tratando-se assim de uma proposta de alteração. Acresce o facto de se tratar de uma construção existente com licença de utilização (compromisso N.º 12 referenciado na Planta n.º 17) e que segundo a *Planta de condicionantes* do PP constitui um *imóvel classificado*. Esta situação deve ser esclarecida pela CMA e pelo IGESPAR.

- Não obstante o parcelamento proposto e a reestruturação da propriedade ocorrer apenas no âmbito das UE e, nesse sentido, o plano definir regras e parâmetros a observar nessas áreas, deverá de igual modo a restante área de intervenção (não abrangida por UE) vir a ser devidamente caracterizada com a *distribuição de funções e parâmetros urbanísticos*. Por isso, torna-se necessário que o plano caracterize também as construções existentes (cujos parâmetros contabilizam para efeitos da globalidade dos índices na área de intervenção), não sendo suficiente que o Regulamento do PP remeta a sua regulamentação sem mais para o disposto em PDM (cf. n.º 2 do artigo 20º).

- O plano deve identificar e regulamentar as áreas inseridas na *Estrutura Ecológica Municipal*.

- Nos termos do Art.º136º do RJIGT os IGT vinculativos dos particulares devem prever mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos, pelo que o PP deve ser claro quanto a esta matéria ao nível do Regulamento e do Relatório.

Regista-se que o plano delimita 2 Unidades de Execução (UE) onde irá ocorrer uma alteração da estrutura cadastral. A UE1 será executada através do *sistema de cooperação*, em que o município participa como proprietário (estão revistas *permutas* acompanhadas de *contrato de urbanização* – cf. referido o Artigo 28º) e a UE2 através do *sistema de compensação* (nos termos do Artigo 29º do RPP, no caso de impossibilidade de aplicação desse sistema, adota-se o *sistema de cooperação*).

O *Programa de Execução* e o *Plano de Financiamento* identificam as ações necessárias para a execução do PP, as entidades responsáveis, as estimativas de custos e a origem dos investimentos, bem como o grau de prioridade de realização das mesmas (1, 2 e 3 - curto, médio e longo prazo). Para as operações de demolição, haverá lugar a compensação por *expropriação* a ser paga pelo designado *Fundo de Compensação*.

No âmbito da elaboração do PP foram produzidos dois estudos sectoriais, a saber: *Estudo Acústico* e *Estudo de Mercado*. Outras vertentes foram também trabalhadas, mas não sujeitas a estudo específico, a saber: - o Capítulo 12 do Relatório respeita à *Geologia e Geotecnia*; - o Capítulo 10 respeita às *Acessibilidades* (menciona as infraestruturas portuárias, infraestruturas rodoviárias, infraestruturas ferroviárias e percursos cicláveis). Não obstante o *Estudo acústico* integrar dados sobre o tráfego rodoviário, considera-se que o plano deveria conter um estudo específico nesse âmbito, face ao acréscimo previsível de tráfego, não só de residentes, mas também derivado das opções de planeamento em desenvolvimento e já aprovadas para esta área e para a área envolvente.

Para além das questões referidas sobre o conteúdo material, identificam-se na **Planta de Implantação** as seguintes situações:

- A *Planta de Implantação n.º 1* (a publicar) não integra toda a informação necessária à correta perceção da proposta de plano. Regista-se que a opção de utilizar fotografia aérea como base cartográfica da planta de implantação, não foi a solução adequada tornando a sua tradução cartográfica ilegível e de leitura deficiente. Regista-se que a *Planta de Apresentação* (N.º 9) mostra-se mais adequada ao conceito de *Planta de Implantação* de plano de pormenor. A CMA deve assim reformular a Planta de Implantação N.º 1 adequando-a ao previsto no RJIGT.

- Lembra-se que a *Planta de Implantação* deve traduzir a classificação e qualificação do solo adequada à estratégia de desenvolvimento local e modelo de organização espacial (categorias e subcategorias de solo), em conformidade com o disposto no D.R. n.º 11/2009. Deve ainda identificar as áreas verdes que contribuem para a *estrutura ecológica municipal*.

A *Planta de Condicionantes* (escala 1/1.000) deve identificar todas as restrições e servidões de utilidade pública em vigor na área de intervenção, em conformidade com a ponderação a realizar pelas diferentes entidades com competências específicas. Verifica-se que a *Planta de Condicionantes* do PP (n.º 2) não identifica todas as servidões e restrições referidas no Artigo 8º do Regulamento do PP, pelo que deve ser corrigida e complementada.

Compulsado o texto do **Regulamento** do plano, não obstante se encontrar corretamente formulado, ser de leitura fácil e acessível a qualquer interessado, existem aspetos que carecem de correção e/ou completamento. Compete à CMA, enquanto responsável pela elaboração do plano, verificar quanto à congruência das normas do Regulamento com os restantes elementos do plano e assegurar a compatibilidade entre as várias peças escritas e desenhadas:

- n.º 2 do Artigo 1º - Deve referir-se apenas à planta de implantação, na medida em que é nesta que está graficamente representada a área de incidência do plano e todas as outras lhe devem ser "conformes".

- Artigo 3º - "Âmbito Territorial" - deve ter uma redação na qual se diga, para além do que nele se propõe, que a área de incidência do plano é a que consta da planta de implantação que dele faz parte, área que se situa em determinada freguesia e determinado concelho.

- Artigo 4º - Tem uma redação inútil, uma vez que não contém uma norma jurídica, limitando-se a enunciar alguns dos princípios que devem nortear a elaboração de PMOT. O que nesta matéria os PMOT devem disciplinar é o regime da articulação na aplicação de outros IGT que incidam sobre a área em causa.

O que no artigo deve ser dito é que, na área de aplicação do plano, e em tudo o que nele não esteja previsto se aplica determinados IGT.

- Artigo 7º - Regista-se que o plano deve adequar-se às definições constantes do D.R. n.º 9/2009, de 29 de maio (cf já referido).

- n.º 2 do Artigo 8º - Tem uma redação deficiente devendo ser alterada por forma a que seja dito, antes de mais, que as servidões e restrições de utilidade pública são as que estão assinaladas na planta de condicionantes.

- Artigo 9º - É referido que a área é classificada como *solo urbano*. Contudo, não são identificadas as *categorias operativas* de solo urbano e as correspondentes *categorias funcionais*, nos termos do D.R.

- Artigo 10º - Tal como referido, os conceitos devem adequar-se aos novos conceitos do D.R. n.º 9/2009 (ex: a "superfície de pavimento total" deve ser convertida adequando-a ao conceito de "área total de construção" do D.R.)

- A redação do n.º 2 do Artigo 12º necessita de ser concluída.

- Artigo 13º - O PP poderia desde já estabelecer normas/orientações a ter em consideração na elaboração dos Projetos de Execução de arquitetura paisagística para os espaços exteriores de utilização pública.

- Artigo 14º - Apenas como nota, regista-se que o n.º 3 deste artigo pressupõe que os projetos de arquitetura previstos no artigo 13º serão prévios aos projetos de arquitetura paisagística previstos neste artigo.

- n.º 3 do Artigo 18º - Atenção às siglas sem definição prévia (ex: RPDm). Porque se refere a uma parcela determinada de solo deve mencionar a carta onde esta está assinalada, por forma a que a sua localização seja possível, independentemente da entidade que nela se encontre instalada.

- A redação do n.º 1 do Artigo 19º necessita de ser concluída. O regime consagrado no n.º 2 do Artigo 19º é impossível, na medida em que se refere a programas que, no futuro virão a ser definidos, programas que não estão referidos nem quanto à sua espécie, nem quanto à função, nem regime legal e que, conseqüentemente, não é possível perceber quais são. Deve evitar-se o recurso à expressão "indicativa" que nada regula e contém em si só um âmbito discricionário. O n.º 3 do Artigo 19º deve referir que se trata do Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas e Preços em vigor no concelho de Almada.

- n.º 2 do Artigo 20º - Ainda que, por opção camarária, as regras a aplicar em parte da área do plano de pormenor sejam as que decorrem do PDM, certo é que estamos perante um PP que concretiza propostas de ocupação no território e estabelece regras concretas e por isso, deverá o PP identificar inequivocamente as normas aplicáveis do PDM, sendo até desejável que as transponha para o Regulamento do PP.

- n.º 1 do Artigo 21º - Ao mencionar o "quadro regulamentar" para efeitos de identificação de áreas, deve mencionar o documento onde esse quadro se encontra já que o mesmo não faz parte do regulamento.

- Artigo 24º – Deve ser indicada a planta onde são identificados os limites afetos à "área do interface" que, segundo o n.º 1 constitui uma área de ocupação estabilizada. O n.º 2 nada regulamenta, referindo apenas que após realocização do terminal do MST esta área será objeto de requalificação urbanística sem que sejam estabelecidas quaisquer regras, normas ou orientações para que essa mesma requalificação aconteça. O PP deixa assim um vazio.

- Artigo 27º - Carece de ser reformulado por forma a que, por um lado, se explicita o que em matéria de execução se aplica às áreas consolidadas e por outro se autonomize, noutra número qual é o regime da execução das áreas a urbanizar. A referência no n.º 1 a "áreas consolidadas" e "áreas a urbanizar" não encontra referência em qualquer planta, pelo que deve ser corrigida. No n.º 4 deve retirar-se a expressão "ajustes de pomenor".

- n.º 2 do Artigo 27º - Refere-se a áreas urbanizadas que é um conceito a que o plano não se refere em qualquer outro normativo. Sendo uma categoria de espaço diversa das áreas consolidadas e das áreas a urbanizar deveria vir mencionada também no n.º 1 do artigo. O n.º 2 deverá ser alterado na sequência da alteração sugerida quanto ao n.º 1.

- Artigo 28º - Deve ser identificado o sistema de execução para a UE1.

- Artigo 30º - "Interpretação da Planta de Síntese – Implantação"- Consagra um regime a coberto do qual se pode desrespeitar parte substantiva do regime consagrado no plano, socorrendo-se de um conceito vago e indeterminado que é o de "ajustamento". Esta norma deve ser banida do regulamento na medida em que consiste na negação da sua própria aplicação e da sua função.

- Artigo 33º - Afigura-se que o que está em casa em matéria de alteração ao PDM na UE1 é a inaplicabilidade do Artigo 76º (núcleos históricos), já que se verifica que foi aplicado às parcelas inseridas na UE1 o índice do Artigo 91º (por remissão do Artigo 83º e não do Artigo 90º) - ver apreciação do PDM (à frente). Caso existam outras alterações ao PDM devem ser aqui claramente referenciadas (ver ponto da apreciação sobre a parcela 9).

- Artigo 34º - As siglas devem ser substituídas pela designação por extenso.

- n.º 2 do Artigo 35º - É uma norma desnecessária na medida em que não se refere a matéria sobre a qual um PMOT deve ocupar-se e a sua previsão decorre da aplicação do artº 150º do DL n.º 380/99, de 22.09.

No que concerne a **outros conteúdos**, é referido no Artigo 7º do Regulamento do plano que são adotadas as definições constantes do RPDM, do RUMA e o disposto no Artigo 21º do Reg. do PP. Reitera-se que o plano deve adequar-se aos conceitos técnicos fixados no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, verificando-se discrepâncias entre os conceitos definidos neste diploma e os adotados pelo PP, pelo que o plano deve proceder à sua adaptação, adotando ainda as abreviaturas e unidades de medida ali estabelecidas.

No que concerne à cartografia e à necessidade de adequação ao D.R. n.º 10/2009, diploma que fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes, remete-se para o parecer a emitir pelo IGP-Instituto Geográfico Cadastral, entidade competente na matéria.

O D.R. n.º 11/2009, estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, a aplicar na elaboração, alteração e revisão dos PMOT. O PP não identifica as *categorias operativas* de solo urbano e as correspondentes *categorias funcionais*. Verifica-se que o plano identifica as áreas afetas à estrutura ecológica urbana.

Por último, importa sublinhar que compete à CMA, enquanto responsável pela elaboração do plano, verificar a congruência, correção e correta apresentação das peças que constituem o plano e todo o processo.

a.2 - Reserva Ecológica Nacional (REN)

O concelho de Almada possui Carta de REN publicada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/96, de 6 de Abril, e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/2005 de 21 de Fevereiro.

Segundo clarificação da CMA, na sequência das incongruências detetadas pela CCDR em fase de Estudo prévio, a pretensão não interfere com áreas classificadas da REN, pelo que nada há a obstar relativamente a esta restrição de utilidade pública.

a.3 - Outras servidões e restrições de utilidade pública

De acordo com a planta de condicionantes do PDM de Almada, sobre a área de intervenção impendem condicionantes, à ocupação e transformação do uso do solo, da competência das entidades que foram convocadas para a CS (ex: APL, IGESPAR, ANA, MDN, ex-ARH/APA). O plano deve acautelar eventuais questões que venham a ser colocadas pelas várias entidades com competências específicas.

a.4 - Regulamento Geral do Ruído (RGR)

Integração da componente acústica na Proposta de Plano - Verificação da conformidade com o Regulamento Geral do Ruído

Os documentos enviados para apreciação, integram as orientações transmitidas na sequência do anterior parecer da CCDR, procedendo à classificação da área sujeita a intervenção, de acordo com o previsto no RGR (DL nº 9/2007, de 17 de Janeiro, retificado pela Declaração de Retificação nº 18/2007, de 16 de Março, e alterado pelo Decreto-Lei nº 278/2007, de 1 de Agosto) e avaliando a compatibilidade dos níveis sonoros que a caracterizam com os níveis máximos de exposição ao ruído ambiente exterior estipulados no nº 1 do artigo 11º para as áreas assim classificadas ("zona mista").

Objetivos de qualidade acústica – classificação de zonas sensíveis e mistas

A classificação de zonas sensíveis e mistas, de acordo com os critérios definidos no RGR, foi efetuada e faz parte dos elementos constituintes - o Regulamento classifica toda a área de intervenção como *zona mista*.

Em função da classificação atribuída, e de acordo com o previsto no nº1 do artigo 11º do RGR, a área de intervenção não deve ficar exposta a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln.

Informação acústica

Os mapas de ruído fazem parte dos elementos que acompanham o PP, dando cumprimento ao estabelecido na Portaria nº138/2005, de 2 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pelo RGR.

A Câmara Municipal procedeu à caracterização do ambiente sonoro na área de intervenção do Plano e respetiva envolvente avaliando, para tal, a situação acústica de referência reportada a 2011 e a situação previsional resultante da concretização da proposta e para a qual contribui, de sobremaneira, a alteração do tráfego rodoviário local. Foram elaborados mapas de ruído para os indicadores Lden e Ln.

Como fonte sonora de interesse foi considerado o tráfego rodoviário. Para a caracterização das vias e volumes de tráfego foram efetuadas contagens de tráfego. Dada a importância destes dados bem como dos pressupostos de avaliação para a minimização dos erros associados à simulação, considera-se com interesse o envolvimento das entidades responsáveis pela exploração das fontes sonoras/vias de tráfego e o seu comprometimento com os dados utilizados.

Da análise do Estudo Acústico que acompanha a Proposta verifica-se:

- a área objeto de plano integra-se numa zona em presença de várias fontes de ruído que contribuem para a perturbação do ambiente sonoro e das quais se destacam os eixos rodoferrviários e o interface de transportes (fronteiras NE-S e da área de intervenção);
- na situação atual, os níveis máximos de exposição ao ruído ambiente exterior aplicáveis são ultrapassados na área de influência acústica das principais vias e do interface de transportes, sendo que esta última abrange uma parcela significativa da área de intervenção;
- as alterações previstas para a situação atual, resultantes da concretização da proposta, prendem-se essencialmente com as alterações do tráfego rodoviário local e terão repercussões pouco significativas na envolvente dos principais eixos. Têm como consequência uma melhoria da qualidade do ambiente sonoro na envolvente das vias secundárias que passarão a pedonais (frente norte da área de intervenção com a Rua Cândido dos Reis vedada ao trânsito automóvel) e um ligeiro incremento na envolvente dos eixos rodoferrviários (NE-S) e na Rua Frei Bernardo de Brito que passará a servir o acesso aos estacionamento dos novos edifícios previstos no PP;
- apesar de não serem previstos conflitos para as áreas destinadas a novos edifícios, propostos pelo Plano e, não obstante o mérito da proposta, existe uma parcela significativa da área de intervenção, exposta a ruído ambiente exterior que não cumpre os objetivos de qualidade acústica (zona mista) definidos no âmbito da elaboração da proposta e constantes do Regulamento do Plano. Esta situação verifica-se para o cenário atual e futuro e abrange áreas para as quais, função da ocupação, poderia ser repensada a classificação;

-para as restantes áreas de conflito, com usos a proteger e objetivos de qualidade acústica a cumprir, a CM não avalia a viabilidade de uma melhoria ou da aplicação de medidas conducentes à redução dos níveis sonoros na área de intervenção.

Disciplina da área de intervenção em função da sua classificação

Como resultado da avaliação acústica efetuada e atendendo às características e objetivos da Plano, o Regulamento estabelece a disciplina da área de intervenção.

Pelo facto de traduzirem imperativos legais, considera-se que os condicionalismos impostos nos nºs 2 e 3 do Artigo 25º do Regulamento do Plano, tal como se encontram formulados, não acrescentam qualquer mais-valia à Proposta.

Conclusões

1 – O Plano de Pormenor foi avaliado do ponto de vista das suas implicações na qualidade do ambiente sonoro, recorrendo a técnicas de modelação para a realização de mapas de ruído.

A Proposta de Plano integra a componente acústica em conformidade com estipulado no Regulamento Geral do Ruído relativamente ao Planeamento Municipal e permite concluir que no decurso da sua elaboração a qualidade do ambiente sonoro foi considerada:

- a classificação de zonas sensíveis e mistas, de acordo com os critérios definidos no RGR, foi efetuada e faz parte dos elementos constituintes;
- a informação acústica constante dos Mapas de Ruído e do Estudo Acústico afigura-se adequada à elaboração da Proposta de Plano.

Contudo, as medidas que permitem a conformidade dos níveis sonoros com a classificação atribuída no Regulamento do PP e com os valores limite legais não foram analisadas.

2 - Não obstante o mérito da proposta, as infraestruturas existentes já na atualidade (interface rodoviário e eixos rodoferroviários) e os objetivos de qualidade acústica definidos no âmbito da elaboração do Plano (toda a área de intervenção, incluindo o interface intermodal e a área de estacionamento foram classificados como zona mista), contribuem para que subsistam algumas áreas de conflito, designadamente na envolvente destas fontes sonoras. Apesar de não serem previstos conflitos para as áreas destinadas a novos edifícios, propostos pelo Plano, e sendo certo que a classificação da área de intervenção como *zona mista* constitui uma opção e competência da Câmara Municipal, entende-se que existe uma parcela significativa da área de conflito, exposta a ruído ambiente exterior que excede os valores limite fixados para zonas mistas que, dada a tipologia de ocupação (interface intermodal) não carece de proteção acústica e, como tal, poderia não ser objeto de classificação.

3 - No que se refere às restantes áreas de conflito, verifica-se que a Câmara Municipal não analisou a viabilidade de uma melhoria ou da aplicação de medidas conducentes à redução dos níveis sonoros na área de intervenção. Para esta situação releva o facto de já ter expirado a 1 de Fevereiro de 2009 o prazo legal estabelecido para a execução dos Planos Municipais de Redução de Ruído (nº 2 do artigo 8º do RGR) e, como tal, a Proposta deveria indicar as estratégias em desenvolvimento ou em estudo, que viabilizem a conformidade da área de intervenção com os níveis de exposição ao ruído ambiente exterior aplicáveis, decorrentes da classificação.

Caso sejam identificadas medidas com aplicação direta na área de intervenção, deverão ser regulamentadas nos elementos constituintes do Plano e concretizadas no âmbito da execução do PP. O contributo da sua concretização para a minimização dos conflitos identificados deverá ser evidenciado. A articulação com as entidades exploradoras das vias, para a concretização das medidas de redução de ruído, deverá ser demonstrada.

Em suma, verifica-se que a área do Plano se integra numa zona em presença de várias fontes de ruído que contribuem para a perturbação do ambiente sonoro, sendo que as alterações ao nível do tráfego rodoviário local têm como consequência uma melhoria da qualidade do ambiente sonoro na envolvente das vias secundárias que passarão a pedonais. Não obstante permanecem algumas áreas de conflito que deverão merecer maior reflexão no sentido da ponderação da classificação de zonas e da aplicação de medidas que resultem na redução dos níveis sonoros na área de intervenção.

a.5 - Outras disposições legais

Verifica-se que nada é dito sobre a necessidade de cumprir as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada (D.L. n.º 163/2006, de 8 de Agosto).

O DL n.º 292/95, de 14 de setembro, estipula no seu Artigo 2º que os PP são obrigatoriamente elaborados por equipas técnicas multidisciplinares, especificando quais as especialidades que devem ser incluídas nessas equipas, a dispensa de participação de alguma dessas especialidades e as condições em que a mesma é concedida. A constituição a equipa técnica do plano consta dos *Termos de Referência*, competindo à CMA assegurar que tal requisito/orientação é cumprido.

b) COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

b.1 - Plano Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo (PROT-AML)

Os planos municipais de ordenamento do território devem adequar-se à estratégia metropolitana de desenvolvimento territorial dos PROT. Por conseguinte, impõe-se verificar da conformidade da proposta de plano com as orientações territoriais estabelecidas neste Instrumento de Gestão Territorial para a área objeto de intervenção, que visam a prossecução do esquema territorial metropolitano, assim como da estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental que nele se incorpora.

Segundo o Esquema do Modelo Territorial, a área do plano insere-se em "*Área Urbana a Articular e/ou Qualificar*". Ao nível das Unidades Territoriais definidas no PROT-AML, a área de intervenção insere-se na Unidade n.º 5 "*Arco Ribeirinho Sul*" - "*Área Urbana Almada/Montijo*".

Em termos da Rede Ecológica Metropolitana, por se tratar de uma área ribeirinha, a norte/nascente identifica-se uma Área Estruturante Primária, associada ao elemento central Rio Tejo.

Segundo as Normas Orientadoras do PROT-AML para a Unidade n.º 5 "*Arco Ribeirinho Sul*" tem-se o seguinte:

- Os polos 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 atividades de recreio e lazer.
- Reconverter as áreas industriais em declínio ou abandonadas, privilegiando a sua utilização para serviços de apoio às atividades económicas e para a 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.
- Qualificar o eixo Almada-Corroios-Fogueteiro, incluindo a extensão a poente da autoestrada, contendo a densificação e requalificando as áreas urbanas mais degradadas.

Atenta a posição geográfica da área do plano, destacam-se algumas das orientações respeitantes à unidade territorial contígua a norte/nascente (n.º 1), associada ao 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 sociocultural;
- Reconverter e renovar as áreas/espaços e unidades funcionais que englobem grandes complexos industriais desativados ou em desativação que devem ser integrados em projetos de requalificação global de áreas ribeirinhas, nomeadamente na frente ribeirinha de Lisboa e eixo de Vila Franca de Xira e na frente ribeirinha de Almada-Seixal-Barreiro.

Para a *Área Urbana a Articular e/ou Qualificar*, o PROT-AML define os Instrumentos de Planeamento Territorial devem:

- a) 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;
- b) Concretizar os mecanismos de classificação e proteção das áreas ribeirinhas, assim como a definição das áreas a afetar às atividades de recreio e lazer, salvaguardando os valores naturais e o património paisagístico;
- c) Rever os índices urbanísticos que permitam o aumento das áreas afetadas a espaço público, espaços verdes, espaços para equipamentos coletivos, rede viária estruturante e áreas de circulação para peões e de estacionamento, nas áreas urbanas existentes e nas novas áreas a urbanizar;
- d) Promover a realocação, 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 atividades económicas e a criação de espaço público.

Ao nível dos Transportes e Logística, a área de intervenção do PP pertence ao núcleo central (raio de 10km a partir da Praça Marquês de Pombal) (norma 4.2.1) onde se pretende privilegiar uma forte conectividade da rede de Transportes Coletivos, assente numa eficaz multimodalidade e no privilegiar das ligações diretas, nomeadamente entre os principais centros de emprego e de comércio e as áreas mais densamente habitadas. Deve ainda ser implementada uma política de estacionamento que penalize o uso indiscriminado do TI na área central de Lisboa e favoreça a transferência modal para o TC nas estações do metropolitano e de elétrico mais afastadas do centro. O favorecimento dos modos suaves (peões e bicicletas) nestas áreas é um dos aspetos a considerar com a maior atenção. Na margem sul destaca-se como linha de intervenção (norma 4.2.1.1), pela sua importância, o desenvolvimento de um projeto de TCSP (transporte coletivo em sítio próprio) que estructure o sistema de transporte coletivo do arco ribeirinho (primeira fase – rede de base do MST ligando a Costa da Caparica ao Lavradio).

Associada à temática dos transportes está a Qualidade do Ar. Segundo a norma específica 2.8.6.3 devem os IPT assegurar que é favorecida a utilização de transportes públicos, planeados de forma integrada, destacando-se as ligações intermodais dos vários modos de transporte, a instalação de parques de estacionamento na periferia dos centros urbanos facilmente acessíveis aos meios de transporte públicos, e a redução dos lugares de estacionamento nas zonas urbanas centrais já servidas por uma adequada rede de transportes públicos.

Analisada a proposta de PP e conforme anterior apreciação realizada em sede de Estudo prévio, considera-se que os objetivos traçados pela CMA não colidem com as orientações do PROT-AML. Em termos estratégicos o plano tem objetivos idênticos aos definidos no PROT-AML, sendo que em algumas das suas vertentes mais específicas, vão ao encontro das suas diretrizes, na medida em que a ocupação proposta para a frente ribeirinha privilegia áreas afetadas a equipamentos e atividades vocacionadas a funções de recreio e lazer.

b.2 – Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA)

O Regulamento do PDM de Almada (ratificado através da RCM n.º 5/97, publicada no DR n.º 11/97, de 14 de Janeiro, cujas PO foram republicadas em 04-08-1998 por se ter verificado que tinham sido publicadas plantas não aprovadas). Segundo a *Planta de Ordenamento do PDM*, a área de intervenção insere-se na *UNOP1 – Almada Nascente* – art.º 10.º a 15.º e estão presentes as seguintes classes de espaço:

- *Espaços urbanos*:
 - . Áreas consolidadas – 85.º a 90.º
 - . Núcleos Históricos – 75.º a 84.º (parte da área consolidada)
- *Espaços de terciário* – 12.º, 107.º e 108.º
 - . Previstos – Não Programados
- *Espaços de Infraestruturas - Espaços Canais* – 119.º a 123.º
 - . Rede de Elétricos Modernos (2ª fase)
- *Interface* – 124.º
- *Património edificado*
 - . Arqueológico

A *Planta de Condicionantes* do PDMA identifica na Área de Intervenção as seguintes condicionantes (Nota: os artigos referidos constam do Quadro Normativo das Servidões e Restrições de Utilidade Pública anexo ao Regulamento do PDM):

- Delimitação da *Administração do Porto de Lisboa* – Art.º 12.º (do anexo)
- Proteção do *Património Edificado* – Art.º 13.º (do anexo)
 - . Núcleos Históricos
 - . Moinhos de Vento

- Proteção de *Instalações Especiais* – Art.º 23.º (do anexo)
 . Áreas de Servidão ao *Aeroporto de Lisboa e à Base Aérea do Montijo*

A estratégia definida pelo PDM para os *Espaços urbanos* da UNOP1 passa pela recuperação dos edifícios existentes na frente ribeirinha do cais do Ginjal e favorecimento do usufruto do rio pela população (n.º 2 do Artigo 11º). Para os *Espaços de terciário* refere o Artigo 12.º que *"Nestes espaços deverá privilegiar-se a instalação de equipamentos e serviços, públicos e privados, que contribuam para alargar a área de influência da cidade de Almada no contexto da península de Setúbal."* Para os espaços classificados como *Núcleos Históricos*, as ações a realizar são geridas por normas específicas constantes do capítulo III do Reg. do PDM.

b.2.1 - Conformidade com o PDM eficaz

Regista-se, desde já, que o Relatório do PP não contém um capítulo específico alusivo ao PDM eficaz, onde conste inequivocamente o que se pretende alterar no PDM (articulado, classificação do solo, etc.) com demonstração clara e fundamentação técnica inequívoca que fundamente as opções tomadas.

Especificamente no que concerne aos *espaços urbanos (área consolidada, especificamente núcleo histórico)*, o PDM remete para as regras dos *Espaços Urbanizáveis* de média densidade **sempre que o novo aproveitamento implique criação de infraestruturas ou área superior a 0.30ha (Artigos 83º do RPDM)**. Assim, a CMA aplicou à área do PP que irá sofrer intervenção e classificada como *espaço urbano*, os índices urbanísticos definidos no Artigo 91º do RPDM (de média densidade – $ib \leq 0.50$), sendo ainda necessário salvaguardar as restantes regras desta secção do PDM, Artigos 92º a 95º. Assim, verifica-se desde logo que o PP promove **alteração ao PDM**, já que as propostas de intervenção em algumas das parcelas inseridas em *espaço urbano - núcleo histórico* não implicam a criação de infraestruturas nem dispõem de mais de 0.30ha.

O Artigo 92º aplicável a Planos de Pormenor refere que, desde que não se altere em mais de 15% a edificabilidade obtida, podem ser alteradas as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada, o n.º de pisos e a tipologia dos edifícios, devendo o PP justificar outras soluções urbanísticas. Esta norma foi utilizada de igual modo pela CMA no cálculo da edificabilidade permitida pelo PDM.

No que respeita aos *Espaços de terciário*, aplica-se o Artigo 107º do RPDM que remete para os Índices urbanísticos constantes do Artigo 91º - *Espaços Urbanizáveis* relativos à *alta densidade* ($ib \leq 0.70$ e outros do art.º 91º). Regista-se que neste caso, o PDM apenas remete para o Artigo 91º não lhe sendo aplicável (como no caso anterior, em espaço urbano) a restante regulamentação dos espaços urbanizáveis.

Resultaram assim dos cálculos realizados pelo município 33.907.61m² de área de construção máxima a erigir na UE1 e na UE2 (espaço urbano + espaço terciário).

Regista-se desde já que a comparação dos parâmetros do PP com o PDM fica prejudicada pela ausência de toda a informação quantitativa necessária para o efeito. Contudo, ainda que não seja possível com rigor aferir da conformidade com o PDM eficaz, atentos os cálculos realizados pelo município e os cálculos aproximados realizados, é possível verificar que o **PP altera o PDM eficaz** não só na UE1 (como refere o Artigo 33º do Reg. do PP), mas também na UE2 e no *espaço terciário* (o Artigo 92º não é aplicável a estes espaços e a CMA contabilizou o acréscimo de 15% de construção - o Artigo 108º apenas remete para o Artigo 91º e não para o 92º onde é permitido o dito acréscimo de 15% de edificabilidade em PP).

Para além dos parâmetros/regras referidos, deve ainda ser demonstrado que o PP não vem colocar em causa o parâmetro de cedência da UNOP1 (120 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção) e o parâmetro de edificabilidade equivalente que, nos casos pertinentes, é 0,56 (cf. n.º 3 do Artigo 10º do RPDM aplicável à UNOP1). Relativamente às áreas de *cedência* para equipamentos e espaços verdes, aplicando o disposto no Artigo 94º do RPDM (nos termos da alínea I) do art.º 5º - uso residencial), temos valores abaixo dos legalmente estabelecidos. Regista-se que nos cálculos realizados da CMA não foi contabilizada a área de construção possível em uso misto para habitação (+40% cf. previsto no art.º 21º do Reg do PP, o *uso misto* pode integrar 40% de área residencial).

Quanto ao estacionamento, não obstante se afigurar que o PP acolhe o n.º de lugares exigido pelo PDM, a informação apresentada não permite com rigor aferir se o estacionamento que resulta da execução do Plano é equilibrado, uma vez que os dados não são rigorosos quanto ao n.º de fogos/unidades de alojamento, área de construção por usos, número previsto de visitantes. O PP deve clarificar.

256

Em suma, a análise realizada com a informação disponível permite concluir que o PP não respeita integralmente o PDM, alterando não só a norma referida no Regulamento do PP, mas também as normas indicadas na apreciação. Contudo, deve a CMA verificar com rigor esta situação alterando e corrigindo o plano em conformidade e mais concretamente criando um capítulo específico no Relatório onde claramente seja demonstrada a (des)conformidade do PP com o PDM em vigor, analisando comparativamente a ocupação proposta face às normas aplicáveis do PDM nas várias áreas e respetiva fundamentação de enquadramento.

b.3 – Outros diplomas legais

Parte da área de intervenção do plano insere-se na “Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas” (ARU de Cacilhas) (cf. Edital n.º 446/2011, publicado no DR n.º 94, 2ª série, de 16 de maio) que abrange o núcleo histórico de Cacilhas e que aprovou a *Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ARU*, que mereceu parecer favorável incondicional do IHRU.

Deve ser assegurado pelo município, com a cooperação do IHRU, que as propostas de plano não colocam em causa as obrigações, bem como a estratégia de intervenção definida a montante, nomeadamente no que concerne à estratégia de reabilitação de edifícios, requalificação de infraestruturas, revitalização de funções e de espaços, etc.

c) FUNDAMENTO TÉCNICO DAS SOLUÇÕES DEFENDIDAS PELA CÂMARA MUNICIPAL

Atento os *Termos de Referência* do plano e os objetivos traçados verifica-se que, de um modo geral, a proposta apresentada reflete as preocupações e os objetivos que a CMA estabeleceu a montante para a área de intervenção.

Destaca-se a excelente oportunidade do plano de pormenor já que de trata de uma área onde a propriedade municipal apresenta grande expressão. Trata-se de facto de um plano de pormenor que vem reestruturar uma área central, visando manter a edificabilidade do PDM redistribuindo-a (ainda que com ajustes, conforme referido no ponto específico do presente parecer), libertando área ribeirinha para espaços culturais de importância histórica e concentrando edificabilidade no núcleo central, que integra um projeto habitacional com comércio de pequena dimensão, associado à reabilitação do largo e à valorização de espaço público de utilização coletiva. A criação de uma praça elevada e sobranceira sobre o rio, à qual se acede por passagem superior, e a distribuição dos edifícios, enquadram corredores visuais e elementos históricos.

A minimização dos impactos negativos que advêm das dificuldades de circulação e excessivo estacionamento automóvel, tentam ser minimizadas redistribuindo tráfego e criando parques de estacionamento, aumentando as acessibilidades de acordo com o *Plano de Acessibilidades* do município de Almada.

A libertação da frente ribeirinha profundamente desvalorizada, face ao papel social e urbanístico que o seu potencial impõe, é meritória. O reforço da componente turística constitui de igual modo uma mais-valia para um território que pretende atrair população e constituir um polo turístico de excelência.

Relativamente a algumas das opções tomadas e ainda que o plano estabeleça a abertura de uma ampla vista para o Tejo, regista-se o previsível impacto na *paisagem* que advém da criação de um edifício em altura, tendo em conta as características singulares da área em presença. De facto, independentemente de na área envolvente se encontrar publicado o PU de Almada Nascente que prevê edifícios com altimetria significativa que fazem o enquadramento do edifício em questão, não se vislumbra no PP qualquer estudo integrador e aglutinador destas duas áreas (nomeadamente, estudo de panorâmicas *de e para* o Rio).

Vê-se com agrado a reabilitação do espaço central do PP, sendo contudo necessário que venha a ser acautelada pelo município a compatibilização e garantida consonância com a reabilitação da ARU contígua, de forma a serem minimizadas eventuais situações dissonantes e/ou intrusivas neste território, adaptando-as à malha já existente, mantendo a memória e morfologia urbana existente. A fase de projeto e a articulação entre os vários agentes torna-se crucial no sucesso da intervenção, pelo que seria desejável definir desde já critérios de compatibilidade a respeitar, designadamente entre as novas construções e as construções existentes.

Regista-se que, para além das referências em Relatório, as peças desenhadas não esclarecem sobre o destino das áreas após deslocalização do terminal fluvial de passageiros para o novo terminal fluvial previsto no PU de Almada Nascente.

Em suma, salvaguardando as observações tecidas, considera-se a proposta de plano meritória, que se verifica ter sido acompanhada por um *estudo de mercado* o qual, ainda que exploratório, aponta para a viabilidade do projeto. Teria sido importante que o referido estudo fosse acompanhado/complementado com uma análise *custo/benefício* que ponderasse integralmente outras vertentes, ambiental, cultural, social, etc.

4 – CONCLUSÃO

Analisados os elementos apresentados pela Câmara Municipal de Almada, nos termos e para os efeitos previstos no Artigo 75º-C do RJIGT, a CCDR-LVT emite parecer favorável condicionado à apresentação de medidas de mitigação de ruído ou à demonstração de que já foram tomadas todas as medidas com esse sentido, devendo ainda ser colmatadas as falhas identificadas no presente parecer, relacionadas particularmente com o conteúdo material e documental, acrescendo outros aspetos que constam do parecer e que devem ser devidamente acautelados pela CMA.

Alerta-se o município para a conveniência de ponderar as observações produzidas, bem como as posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas, tendo em vista assegurar a necessária conformidade legal e regulamentar.

junho/2012

