



**CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA**

CMA/DFU/DEP



**PLANO PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA  
QUINTA DO GUARDA-MOR  
ABRIL 2015**

**VOLUME 6**

**OUTROS ELEMENTOS - ANEXOS  
6.2 ATAS - CONCERTAÇÃO**



ARQUIQUAL-ARQUITETURA E URBANISMO LDA

COORDENADOR DO PLANO:

ARQ.º JOÃO SIMÕES RAPOSO

COORDENADOR DO PLANO:

ARQ.º JOÃO SIMÕES RAPOSO

Exm.º  
Senhor Presidente  
Câmara Municipal de Almada  
Av. D. Nuno Álvares Pereira n.º 67  
2800-281 Almada

S/ referência

Data

N/ referência

Data

S015886-201503-ARHTO.DPI  
Proc.  
ARHTO.DRHL.00103.2013

**Assunto: Parecer sobre o Plano de Pormenor da Quinta do Guarda Mor, concelho de Almada**

A Conferência de Serviços da PP do Guarda- Mor realizou-se a 2 de março de 2015, tendo estado presente um representante desta entidade.

O primeiro ponto da ordem de trabalhos respeitava à alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional, tendo sido emitido parecer que ficou expresso na ata da reunião, conforme abaixo descrito.

Relativamente ao segundo ponto da ordem de trabalhos, quanto à não sujeição a avaliação ambiental, foi referido que se entende ser de aceitar a isenção da realização da avaliação ambiental, quanto à Proposta de Plano apresentada, foi indicado na Conferência de Serviços realizada, que se considera ser de emitir um parecer favorável, no entanto, condicionado a uma série de questões que estão fundamentadas no presente parecer, que segue para a Câmara Municipal de Almada e para conhecimento para a CCDR LVT.

#### **Alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional – REN**

Relativamente à alteração de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), importa desde já referir que a primeira proposta de alteração foi alvo de parecer favorável da Comissão Nacional da REN (CNREN) em 2003. A proposta atual é elaborada com base na carta da REN em vigor, aprovada pela Portaria nº 1284/2010, de 16 de dezembro.

A alteração proposta refere-se às tipologias de Áreas de Máxima Infiltração, Zonas Ameaçadas por Cheias e Cursos de Água.

Relativamente à alteração que é proposta na delimitação de Áreas de Máxima Infiltração entende-se não haver nada a opor, devendo ser considerado o exposto abaixo, no parágrafo sobre águas subterrâneas.

A fundamentação que é apresentada sobre a alteração proposta na delimitação das zonas



ameaçadas por cheias não é suficiente, tendo sido referido pelos representantes da Câmara Municipal de Almada, na conferência de serviços, que se baseava num estudo hidrológico e hidráulico, aspeto que não é incluído no relatório apresentado, considerando-se que esta questão deverá ser esclarecida no relatório.

A alteração no traçado do curso de água, também não é devidamente esclarecida nos elementos enviados, sendo que, na reunião ficou claro que se trata apenas de uma questão relacionada com diferença de escalas da cartografia usada, pelo que se considera que embora deva ser confirmada e melhor fundamentada no relatório, não existe nada a opor.

Tendo em conta o modelo hidrogeológico da massa de água subterrânea aqui existente, a dimensão das áreas desafetadas, a criação de um espaço verde na área adjacente à Vala do Guarda-Mor deste ponto de vista não se vê inconveniente na alteração proposta.

### **Não sujeição a Avaliação Ambiental**

O Plano de Pormenor de Reconversão Urbanística da Quinta do Guarda-Mor, uma vez que se trata de uma reconversão urbanística numa pequena área em que os impactes causados no ambiente se consideram não ser significativos, entende-se ser de aceitar a isenção da realização da avaliação ambiental, prevista no Decreto-Lei 232/ 2007, de 15 de junho e no Decreto-lei 380 /99, de 22 de setembro, na sua atual redação.

### **Proposta de Plano de Pormenor**

A apreciação efetuada refere-se numa primeira parte aos elementos que constituem o Plano e numa segunda parte a questões técnicas relativamente às intervenções previstas que afetam os recursos hídricos.

Elementos que constituem o Plano:

#### **– Regulamento**

Considera-se que o regulamento deverá conter disposições relativas a cada classe de espaço designadamente Espaços residenciais e Espaços Verdes.

Relativamente aos Espaços Residenciais pretende-se que sejam acauteladas no articulado relativo a esta área, as seguintes normas:

- Na fase de projeto deverá ser assegurada a implementação das medidas adequadas constantes do programa nacional do uso eficiente da água (PNUEA).
- Não deverá ser permitida a impermeabilização dos lotes para além da área de implantação da construção prevista. Todos os materiais utilizados na pavimentação dos espaços remanescentes devem ter um índice de permeabilidade elevado.
- No caso de ocupações em áreas com risco de inundação deverão ser incluídas medidas de minimização dos efeitos das cheias.

Relativamente aos Espaços Verdes pretende-se que sejam acauteladas no articulado



relativo a esta área, as seguintes normas:

- Uso de técnicas construtivas de engenharia biofísica na requalificação da linha de água;
- Não permissão de construções;
- Utilização de materiais permeáveis no pavimento da rede ciclável e pedonal;
- Normas relativas às hortas urbanas, já inscritas na atual versão do regulamento.

— Planta de Condicionantes

Servidões e restrições de utilidade pública - Deverá ser retificada de modo a identificar também a margem do curso de água, uma vez que existe uma servidão sobre os leitos e as margens dos cursos de água (Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro), neste caso a margem terá a largura de 10 m.

— Planta de Implantação

As hortas urbanas deverão ser preferencialmente instaladas em áreas em que os riscos de inundação são menores, que corresponderá à zona com cotas mais elevadas.

A delimitação da zona ameaçada por cheias deverá ser representada nesta planta dando cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Novembro:

Questões técnicas:

— Redes de drenagem

A rede de drenagem de águas residuais domésticas deste Plano será integrada no sistema de drenagem da Sobreda devendo vir a ser ligado ao emissário Sobreda-Corroios, implantado ao longo da EX-EN10-1, e ligado à ETAR da Quinta da Bomba que trata as águas residuais dessa bacia, antes destas serem lançadas no estuário do Tejo. Atendendo ao que é referido relativamente a esta matéria considera-se nada haver a referir.

A rede de drenagem pluvial deste Plano ficará integrada na drenagem da bacia da Sobreda, sub-bacia do Guarda-Mor, sendo ligada a um troço de vala a instalar ao longo do limite nascente do Plano, na zona de REN destinada a espaço verde. Esta vala drena para a vala da Sobreda existente ao longo da EX-EN10-1, até Corroios, onde descarrega no esteiro do Seixal.

Deverá ser assegurada a capacidade de vazão no troço imediatamente a jusante da ligação à vala, de modo a comportar o caudal de ponta proveniente da drenagem da área de intervenção e tendo presente o eventual acréscimo de caudal associado ao aumento da área de impermeabilização. A capacidade das passagens hidráulicas deverá estar dimensionada para o caudal centenário (tendo em conta a drenagem das águas pluviais



provenientes da área deste PP).

– Curso de água

A proposta de plano apresentada considera que as linhas de água são elementos extremamente importantes na definição da forma das cabeceiras e na estrutura principal de drenagem hídrica, tornando-se fundamental a preservação e valorização da vala que limita, a nascente, a Quinta do Guarda-Mor, pela sua importância tanto ao nível local, como ao nível de toda a bacia hidrográfica.

A preservação e mesmo a requalificação da linha de água parecem estar asseguradas na proposta apresentada, sendo no entanto aconselhável o uso de técnicas construtivas com utilização de materiais naturais (nos elementos do Plano é proposto que a linha de drenagem pluvial será constituída por uma vala revestida a enrocamento ou colchões RENO).

– Águas subterrâneas

A área afeta ao Plano de Pormenor da Reconversão Urbanística da Quinta do Guarda-Mor localiza-se, do ponto de vista hidrogeológico, na massa de água subterrânea da Bacia do Tejo-Sado / Margem Esquerda, encontrando-se esta com classificação de Bom no que respeita ao estado químico e quantitativo.

Do ponto de vista da utilização dos recursos hídricos, refere-se que não existem captações de água subterrânea privadas na área interessada. Relativamente às captações de água subterrânea para abastecimento público, as captações mais próximas localizam-se a cerca de 2,3km de distância e integram o polo de captação de Sobreira, pertencente aos SMAS de Almada.

Relativamente a perímetros de proteção das captações de água subterrânea para abastecimento, os SMAS de Almada já apresentaram uma proposta; contudo, o processo encontra-se parado a aguardar a reformulação das zonas de proteção propostas. Apesar destas zonas de proteção não constituírem a proposta final de perímetros de proteção, refere-se que a área do Plano de Pormenor em análise não se encontra abrangido por nenhuma zona de proteção.

Do ponto de vista das águas subterrâneas, no que respeita aos elementos que acompanham o Plano, nomeadamente as redes de abastecimento de água, águas residuais domésticas e águas pluviais, considera-se nada haver a opor, uma vez que não serão construídas mais captações de água subterrânea, as águas residuais domésticas e pluviais serão encaminhadas, respetivamente para a ETAR e linha de água mais próxima. Tendo em conta o exposto, do ponto de vista das águas subterrâneas, é proposta a emissão de parecer favorável aos elementos que constituem o Plano de Pormenor da Reconversão Urbanística da Quinta do Guarda-Mor.

## Conclusões

Alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional – REN - O parecer é favorável, sendo no entanto referido relativamente às Zonas Ameaçadas pelas Cheias que a fundamentação que é



AGÊNCIA  
PORTUGUESA  
DO AMBIENTE

apresentada não é suficiente, considerando-se que esta questão deverá ser esclarecida no relatório.

Não sujeição a Avaliação Ambiental - Entende-se ser de aceitar a isenção da realização da avaliação ambiental.

Proposta de Plano de Pormenor – É efetuada uma abordagem relativamente aos elementos que constituem o Plano propondo-se algumas alterações às peças do Plano nomeadamente no regulamento de modo a acautelar questões relativas aos recursos hídricos, nas Plantas de Condicionantes e de Implantação de modo a cumprir legislação existente relativa aos recursos hídricos. São ainda abordadas algumas questões técnicas relativamente às intervenções previstas que afetam os recursos hídricos nomeadamente sobre as redes de drenagem, de modo a acautelar a segurança de pessoas e bens, e também sobre o uso das melhores práticas ambientais nas intervenções a realizar na linha de água. Sobre os recursos hídricos subterrâneos foi emitido parecer favorável.

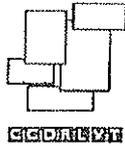
Com os melhores cumprimentos,

A Diretora da Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste

Manuela Matos







## ATA DE CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Realizada 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, na sua atual redação - *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*

**Data:** 2 de março de 2015

**Hora:** 15h30m

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

**Designação do plano - Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor**  
**Concelho - Almada**

### 1. ORDEM DE TRABALHOS

1. Não sujeição a Avaliação Ambiental (AA)
2. Proposta de Plano de Pormenor (PP)

### 2. ASSUNTOS TRATADOS

#### a) NOTAS GERAIS

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDDR LVT) deu início à *Conferência de Serviços* (CS) com representação das entidades indicadas na lista de presenças, bem como da Câmara Municipal de Almada (CMA).

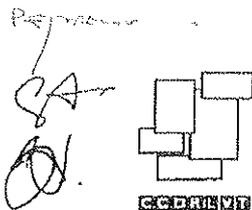
#### Entidades Presentes:

- CCDDR LVT
- Administração Regional de Saúde de LVT, IP (ARSLVT)
- Laboratório Nacional de Energia e Geologia, IP (LNEG)
- Direção-Geral do Património Cultural (DGPC)
- Direção-Geral do Território (DGT)
- Centro Distrital de Segurança Social de Setúbal (CDSSS)
- AMARSUL
- Ministério da Defesa Nacional (DGRDN-MDN)
- Eletricidade de Portugal (EDP)
- Setgás
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA)

#### Entidades ausentes:

- Instituto Português do Desporto e da Juventude (IPDJ)
- Direção Geral das Atividades Económicas (DGAE);
- Aeroportos de Portugal, SA (ANA)

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'PAA' and 'SAR'.



- Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT)
- Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC)
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)

A CCDR LVT fez o enquadramento da *Conferência de Serviços* no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), informando os presentes que teriam de estar mandatados para representar a entidade e transmitir o respetivo parecer vinculativo. Solicitou, ainda, que todos os presentes, quando interpelados para se pronunciarem, se identifiquem e evidenciem o respetivo mandato, bem como o parecer escrito se forem portadores do mesmo.

O IMT informou que a área de intervenção do PP não é interferida por rede rodoviária nacional, estradas regionais ou estradas desclassificadas ainda sob a jurisdição da EP,SA pelo que no que concerne às infraestruturas rodoviárias nada tem a comentar. Comunicou ainda que pelas razões apresentadas não estaria presente nesta reunião.

A ANPC comunicou que emitia parecer favorável à não sujeição a AA, e parecer favorável condicionado à proposta de PP dado que os elementos do plano não apresentam quaisquer referências relativamente aos descritores analisados pela ANPC, designadamente Riscos Naturais e Tecnológicos, importa fundamentar a sua ausência. Para o efeito sugere-se a consulta ao PDM de Almada e ao Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil. A ANPC comunicou ainda que por motivos de serviço não estaria presente nesta reunião.

A DGAE comunicou que globalmente nada tem a opor.

O ICNF comunicou que não estaria presente nesta reunião.

A CCDR-LVT informou os presentes que se realizou em momento anterior a Conferência de Serviços referente à proposta de alteração de delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) na área do plano, apresentada pela CM em simultâneo com o plano de pormenor, onde estiveram presentes representantes da CCDR-LVT, APA, e da CM. A apreciação realizada naquele âmbito concluiu não estarem reunidos os requisitos de conteúdo e de instrução adequados à sequência do processo, não estando a proposta de alteração de delimitação da REN em condições de ser aceite, conforme parecer anexo à respetiva ata. A Ata da Conferência de Serviços-REN constitui anexo da presente Ata.

#### b) NÃO SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Estiveram presentes em reunião as seguintes entidades que foram identificadas como entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE): CCDRLVT, APA, LNEG, ARS LVT, e a DGPC

Apreciada a documentação apresentada pela CMA sobre a não sujeição a AA, pronunciaram-se nos seguintes termos as entidades:

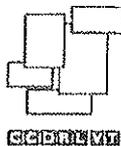
ARS LVT - Parecer favorável (cf. documento anexo).

DGPC - Não se pronuncia.

LNEG - Parecer favorável (cf. documento anexo).

APA- Parecer favorável

CCDR LVT Entende que se aceitam os fundamentos e o sentido da decisão municipal de não sujeição do Plano a AA, entendendo-se que os efeitos expectáveis serão principalmente positivos e localizados e que



para todos os descritores em causa, nomeadamente a REN e o domínio hídrico, será adequado o tratamento em sede de proposta do plano. Alerta-se, ainda, o Município para a necessidade de aplicar doravante, numa fase precoce dos procedimentos no âmbito dos IGT, as indicações da ex-DGOTDU sistematizadas na "Circular de Orientação Técnica Sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a Avaliação Ambiental" (COT 03/2011-Outubro/2011) (cf. documento em anexo).

A CCDR LVT deu a palavra à Câmara Municipal de Almada para se pronunciar sobre as matérias que entenda como pertinentes, tendo a CMA informado que aguardará pela receção dos pareceres.

### 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:

ARSLVT - Parecer favorável (cf. documento anexo)

DGPC - Parecer favorável condicionado (cf. documento anexo)

LNEG - Parecer favorável condicionado (cf. documento anexo).

APA - Parecer favorável condicionado (cf. documento que será posteriormente enviado)

DGT - Parecer desfavorável (cf. documento anexo). Fundamentalmente devido a dois aspetos:

1. A utilização de cartografia não homologada como referência.
2. O envolvimento da entidade ARQUIQUAL, na elaboração das peças gráficas, não estando esta registada para o exercício da atividade.

CDSSS - Parecer favorável condicionado, a que pelo menos num lote esteja prevista a implantação de equipamento social com a área adequada (sugerimos Lote 58).

MDN /DGRDN - Parecer favorável (cf. documento anexo)

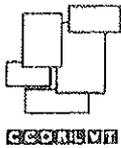
EDP - Parecer favorável condicionado, (cf. documento anexo)

Setgás - Parecer favorável (cf. documento anexo)

AMARSUL- Parecer favorável condicionado, à correção da legenda da planta de mobiliário urbano, porque os contentores identificados estão com uma capacidade errada. A conjugação entre a localização deste tipo de equipamento com os elementos arbóreos e cabos aéreos, é de extrema importância, pois a incorreta implantação dos mesmos poderá colocar em risco a recolha dos contentores.

CCDR LVT - Parecer desfavorável (cf. documento em anexo). Nos termos e para os efeitos do RJIGT, e tendo por base todos os domínios apreciados, emite-se parecer desfavorável por força das desconformidades legais/regulamentos no âmbito do:

- RJIGT, deficiente instrução, deficiente conteúdo material e documental com implicações na apreciação da proposta (cf. exposto no ponto 3.2.2);
- Decretos Regulamentares 9 e 11 de 29/5, (cf. exposto no ponto 3.3.1.1);
- REN, Nos termos e para os efeitos do RJIGT não há condições para a emissão de parecer favorável por força do RJREN (cf. exposto no ponto 3.4.2).



- IGT - ausência de enquadramento e confrontação nas disposições do PROTAML (cf. exposto no ponto 4.1) e desconformidade com algumas disposições do PDM de Almada (cf. exposto no ponto 4.2) ;

### 3. INTERVENÇÃO DO MUNICÍPIO

A CCDR LVT deu a palavra à Câmara Municipal de Almada para se pronunciar sobre as matérias que entenda como pertinentes, tendo a CMA informado que aguardará pela receção dos pareceres, salientando o carácter particular e o histórico deste processo, decorrente da necessidade de reconversão de uma AUGI, tendo desde logo indicado para a não observância integral da instrução do processo com a fundamentação que apresentou a quando do pedido de realização da CS. Em todo o caso analisará os pareceres e irá concertar com as entidade, que se justifique.

### 4. SÍNTESE DO PARECER

Todas as entidades presentes emitiram parecer favorável ou no caso da DGPC, aceitou a fundamentação da CMA , pelo que não se pronunciou, sobre a não sujeição a procedimento de AA.

Face aos pareceres sobre a proposta de Plano de Pormenor, (favorável ou favorável condicionado de todas as entidades com exceção da DGT e CCDRLVT que emitiram parecer desfavorável), resulta da Conferência de Serviços que a mesma não reúne condições para prosseguir para discussão pública, nos termos do RJIGT, devendo a CM de Almada realizar a Concertação com as entidades.

### 5. TAREFAS A REALIZAR

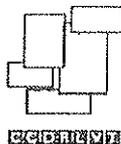
Terminada a reunião, os presentes aprovaram e assinaram a presente Ata, a qual lhes será remetida por correio eletrónico. A CCDR LVT procederá também ao envio da Ata por correio normal para as entidades ausentes na Conferência de Serviços.

A CCDR LVT remeterá à CMA a Ata com os respetivos anexos e outros pareceres entretanto recebidos.

A CCDR LVT remeterá à CM de Almada, concluído o prazo legal, as pronúncias/comunicações recebidas das entidades ausentes na CS. Na comunicação às entidades ausentes será informado que as pronúncias emitidas fora do prazo deverão ser diretamente articuladas com a CMA.

### 6. LISTA DE PRESENCAS

ENTIDADE	REPRESENTANTE (s)	ASSINATURA
CCDR LVT	Paulo Estremoz	



APA	Susana Firmo	
DGPC	Ana Sampaio Ana Nunes	
LNEG	Paulo Alves	
ARSLVT	António Matos	
DGT	Artur Seara	
CDSSS	Cristina Lira Cristina Abreu	
MDN/DGRDN	Sandra Xavier	
Setgás	João Rodrigues	
EDP	António Valente	
AMARSUL	Nuno Oliveira	
Câmara Municipal de Almada	Sofia Leitão Luís Bernardo	

## 7. ANEXOS

- Pareceres das entidades - CCDRLVT, DGT, LNEG, EDP, ARSLVT, DGPC, MDN/DGRDN e Setgás.
- Ata da Conferência de Serviços-REN





114  
114  
Região

## ATA DE CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Realizada ao abrigo dos Artºs 15º e 16º do DL 166/2008, de 22 de Agosto, alterado e republicado pelo D.L. n.º 239/2012, de 2 de Novembro - *Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional*

Data: 02 de março de 2015

Hora: 14:30H

Local: CCDR-LVT

Designação do plano - Alteração da delimitação da REN de Almada na área do Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor  
Concelho - Almada

### 1. ORDEM DE TRABALHOS

1. Alteração da delimitação de Reserva Ecológica Nacional (REN) municipal

### 2. ASSUNTOS TRATADOS

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) deu início à *Conferência de Serviços* com a identificação das entidades presentes.

#### Entidades presentes:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT)
- Agência Portuguesa do Ambiente, IP (APA)
- Câmara Municipal de Almada (CMA)

#### Entidades ausentes:

- Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC)

A CCDR informou que a ANPC comunicou a sua ausência, não se tendo pronunciado especificamente em matéria de REN.

A CCDR procedeu ao enquadramento da pretensão, referindo que se trata de uma área urbana de génese ilegal para a qual a CMA está a desenvolver um PP tendo em vista a sua reconversão urbanística e requalificação e recuperação ambiental e urbana.

O extremo nascente da área de intervenção integra-se em REN, decorrente da presença da vala do Guarda Mor, linha de água classificada como REN, e respetiva área adjacente, assumida como "Área de Máxima



COI.  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]

Infiltração" e "Faixas de proteção á linha de água (inclui faixas amortecedoras e zonas ameaçadas pelas cheias)".

É proposta a exclusão de 4 áreas simultaneamente classificadas como faixas de proteção/zonas ameaçadas pelas cheias e áreas de máxima infiltração, e cujo uso proposto é "Espaços Residenciais", numa área total de 10170m2. É ainda proposta a inclusão de 3 áreas, todas identificadas como integrando-se em faixa de proteção ao curso de água e área de infiltração máxima, e que totalizam 750 m2.

A alteração é enquadrada nos nºs 1 e 2 do artº 16º, sendo uma alteração em simultâneo com a elaboração de PMOT, especificamente um Plano de Pormenor de Reconversão.

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

#### APA

A APA suscitou dúvidas quanto à delimitação da tipologia ZAC e respetivas exclusões, devendo ser apresentada uma melhor fundamentação ao nível do Relatório.

Quanto ao traçado de linha de água nada há a obstar visto tratar-se de uma questão de transposição de escalas.

Nada tem a obstar às propostas de exclusão em termos de Áreas de Máxima Infiltração.

#### CCDRLVT

A CCDR esclareceu que o presente procedimento se enquadra no disposto no artº 16º do RJREN e que atento o tempo decorrido face a anterior pronúncia, o atual enquadramento legal e as condições no terreno e na envolvente, com a alteração do traçado da linha de água e exclusão de ZAC em zona contigua, bem como a evolução dos critérios técnicos quanto à ocupação de zonas ameaçadas pelas cheias, se procedeu a uma análise global na presente data.

A CCDR anexa o seu parecer à presente ata, que é parte integrante da mesma, realçando os seguintes aspetos:

- na Memória Descritiva carece de ser clarificado o carater excecional da proposta e a salvaguarda da integridade e coerência sistémica da REN (2b)) e demonstrada a necessidade das áreas a excluir e justificação da inexistência de alternativas (2d)). Deverá ser apresentada uma avaliação da afetação das funções inerentes a estas tipologias, em particular no que respeita à faixa de proteção à linha de água, tendo por base o disposto para as mesmas no Anexo I do presente RJREN.
- importa uma clarificação das tipologias em presença, nomeadamente da atual Zona Ameaçada pelas Cheias, determinante para toda a análise da proposta. Qualquer exclusão de uma Zona Ameaçada pelas Cheias tem carater excecional e só deverá ocorrer quando estritamente indispensável e justificada a salvaguarda de pessoas e bens, não sendo por principio admitidas ocupações do leito de cheia.

UX.  
314  
Registo  
A

- E1 - está-se perante uma área predominantemente livre de edificações, com uma proposta de constituição de 5 novos lotes, pelo que a ocupação proposta não permite garantir a salvaguarda das funções inerentes a esta tipologia, nomeadamente a inexistência de riscos para pessoas e bens. Nesse sentido e tendo por base a informação atualmente disponível esta proposta não merece aceitação.
- E2 - as exclusões devem restringir-se ao estritamente indispensável, pelo que deverá a CM ponderar o desenvolvimento de projetos, nomeadamente do espaço urbano de utilização coletiva, por forma a que se possam integrar nos usos admissíveis em REN, à luz do Anexo II do RJREN. Verifica-se igualmente a ocorrência de aterros, situação que deve ser minimizada. Tratando-se de uma área residual e estando-se perante uma área de risco, não se julga indispensável a exclusão da área afetada pelo lote P5 para a sua viabilidade, devendo o polígono de implantação ser alterado em conformidade.
- E3 - a via não deverá vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual cota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação.
- E4 - deverá ser melhor fundamentada a indispensabilidade do estacionamento, recorrer-se a pavimentos permeáveis e semi-permeáveis, não devendo a via e o estacionamento vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas. Relativamente à exclusão proposta para lotes, deverá proceder-se à demolição do anexo do lote 172, à restrição significativa da área do polígono máximo do lote 173 e sua implantação na metade sul do terreno, mantendo permeável a restante área do lote.

No que respeita às propostas de inclusão, as mesmas devem ter por base possuírem as características inerentes às tipologias em presença.

É referida uma alteração do traçado para se ajustar ao traçado no terreno, contudo não é apresentado o novo traçado nem as cartas apresentadas identificam a tipologia Leito de curso de água. Esta alteração do traçado da linha de água deverá ser devidamente fundamentada face à situação inicial e instruídos os elementos em conformidade, nada havendo a obstar desde que a mesma mereça parecer favorável da APA.

Conclui-se que a proposta de alteração da delimitação da REN não se encontra em condições de merecer parecer favorável.

A CMA procedeu a alguns esclarecimentos, salientou o caráter particular deste processo e o esforço de libertação de 60 parcelas em áreas de REN, com uma redução significativa das áreas impermeabilizadas atualmente existentes, e de criação de um parque urbano, que procura salvaguardar uma área de utilização coletiva mas também mitigar os riscos associados à atual ocupação ilegal que o Plano pretende resolver. Realçou que este Plano visa dar satisfação aos condicionamentos constantes do parecer da CNREN de 2003, sobretudo na zona sul do Plano, onde são minimizadas as ocupações anteriormente apontadas. A CMA irá procurar dar satisfação aos aspetos mencionados pelas entidades e apresentar a curto prazo documentação complementar fundamentando as opções que suportam esta proposta urbanística.

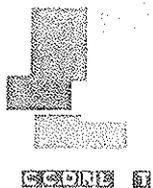
### 3. TAREFAS A REALIZAR

Terminada a reunião, os presentes aprovaram e assinaram esta ata, a qual lhes será remetida por correio eletrónico.

### 4. LISTA DE PRESENÇAS

ENTIDADE	REPRESENTANTE (S)	ASSINATURA (S)
CCDR-LVT	Isabel Rodrigues Paulo Estremoz	<i>Isabel Rodrigues</i> <i>Paulo Estremoz</i>
APA	Susana Firmo	<i>Susana Firmo</i>
C. M. Almada	Sofia Leitão Luís Bernardo	<i>Sofia Leitão</i> <i>Luís Bernardo</i>





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

Documento: I02843-201502-DSOT/DGT  
Processo 16.150 10 50.00005.2000

1133

## Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor

Camara Municipal de Almada  
Setúbal / Almada / Sobreda

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, na sua atual redação - *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial* - RJIGT)

### 1. Enquadramento

#### 1.1. Principais momentos do desenvolvimento do plano, (datas de decisões e ações resultantes)

1.1.1. Deliberações - Avisos em DR; reuniões com implicações no desenvolvimento do plano; pareceres específicos e/ou intermédios emitidos.

A 14/1/1997 é publicado o PDM de Almada, PDMA.

A 5/3/1997 a CMA delibera a constituição da AUGI e a elaboração de PP.

A 6/6/2000 a CMA solicita o acompanhamento do PP por parte da CCDRLVT.

A 29/6/2000 a CCDRLVT indica o técnico a quem caberá o acompanhamento.

Ao longo do tempo foram realizadas reuniões de acompanhamento com a CM, recolhidos os pareceres das várias entidades e transmitidos à CM reparos/observações à elaboração particularmente com indicações da necessidade de articulação com o RJREN e com o Domínio Hídrico.

A 14/6/2007 solicitou-se à CM o envio para estes Serviços da proposta de ocupação urbana.

A 10/4/2008 informou-se a CM sobre as novas disposições do RJIGT, alertando-se para a necessidade de ser ponderada a AA.

A 17/11/2014 a CMA solicitou a realização de CS sobre o PP.

A 5/12/2014 a CCDRLVT comunica à CM, que a proposta carece de ser colmatada ao nível do conteúdo material previsto no RJIGT, acrescentando a necessidade de reformulação dos elementos sobre a REN, sobre a cartografia e que são necessárias 17 coleções completas do PP.

A 29/1/2015 a CM reitera que pretende que se realize a CS, com a proposta apresentada, enviando as coleções adicionais.

A 2/2/2015 a CCDR agenda a CS para 2/3/2015, convoca e convida a CM a estar presente e convoca as seguintes 16 entidades: APA; ANPC-Setúbal; LNEG; ARS LVT; DGPC; ICNF; DGT; CDSS-Setúbal; DGAE; IPDJ; IMT; EDP; Setgás; AMARSUL; MDN; ANA.

#### 1.2. Contexto e âmbito do parecer. Data da coleção/versão (do plano e da REN) e da sua receção para apreciação. Verificação da composição da equipa (Dec.-Lei n.º 292/1995, de 14/11)

Nos termos do n.º 3 do no Artigo 75º-C do RJIGT, a Ata da CS deve incluir o parecer da CCDR LVT que incide sobre os aspetos previstos no n.º 4 do Artigo 75º-A, a saber:

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



GOVERNO DE  
PORTUGAL

PRISIDÊNCIA DO  
CONSELHO DE MINISTROS

Rua Alexandre Herculano, 37 1250-009 Lisboa Tel. 213 837 100 Fax 213 837 192  
Rua Zeferino Brandão 2005-240 Santarém Tel. 243 323 976 Fax 243 323 289  
Rua de Camões, 85 2500-174 Caldas da Rainha Tel. 262 841 991 Fax 262 842 537

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

c) Fundamento técnico das soluções defendidas pela câmara municipal

A CM apresentou os seguintes elementos (em formato digital e em papel), datados de Maio de 2013:

**1. Elementos instrutórios:**

Ata da RCMA\_05\_03\_1997.

Contrato de urbanização, de 6/11/1998.

Ata da RCMA\_21\_10\_1998.

Deliberação de Não Sujeição a AA do PP Guarda Mor (reunião de 8/10/2014).

**2. Elementos que constituem o Plano:**

- a. Regulamento;
- b. Planta de Condicionantes, 1:1000;
- c. Planta de Implantação, 1:1000.

**3. Elementos que acompanham o Plano:**

- a. Relatório;
  - i) Anexo - Considerações sobre a Check-List da CCDRLVT - Dr. João Abreu
  - ii) Anexo - Levantamento Fotográfico
  - iii) Anexo - Extratos dos Regulamentos dos IGT
  - iv) Anexo - Ficha de Dados Estatístico - DGOTDU
- b. Programa de Execução / Plano de Financiamento;
- c. Mapa de Ruído;
- d. Peças Desenhadas:
  - V2.01 - PLANTA DE ENQUADRAMENTO
  - V2.02 - PLANTA DE SITUAÇÃO EXISTENTE 1 - OCUPAÇÃO DE SOLO
  - V2.03 - PLANTA DE SITUAÇÃO EXISTENTE 2 - LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO
  - V2.04 - PLANTA DO CADASTRO ORIGINAL
  - V2.05 - PLANTA DA OPERAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA
  - V2.06 - EXTRACTOS DO P.D.M.A. - CARTAS DE ORDENAMENTO, REN, OUTROS CONDICIONANTES E REGULAMENTO
  - V2.07 - PLANTA DE MODELAÇÃO DO TERRENO
  - V2.08 - PLANTA DE ESPAÇOS EXTERIORES
  - V2.09 - PLANTA DE CEDÊNCIAS
  - V2.10 - PLANTA DE DEMOLIÇÕES
  - V2.11 - PERFIS TRANSVERSAIS DOS ARRUAMENTOS - CORTES ESQUEMÁTICOS DE CONJUNTO
  - V2.12 - PERFIS LONGITUDINAIS DOS ARRUAMENTOS - ALÇADOS ESQUEMÁTICOS DE CONJUNTO
  - V2.13 - PLANTA DE MOBILIÁRIO URBANO EM ESPAÇO PÚBLICO
  - V2.14 - PLANTA COM LICENÇAS OU AUTORIZAÇÕES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS
  - V2.15 - Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 1  
PLANTA DE ESTRUTURA VIÁRIA - PERFIS TRANSVERSAIS
  - V2.16 - Planta de Infraestruturas - Traçado Esquemático 1.1  
ESTRUTURA VIÁRIA - PERFIS LONGITUDINAIS
  - V2.17 - Planta de Infraestruturas - Traçado Esquemático 1.2  
ESTRUTURA VIÁRIA - PERFIS LONGITUDINAIS
  - V2.18 - Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 2  
REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
  - V2.19 - Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 3  
REDE DE SANEAMENTO - DOMÉSTICA E PLUVIAL
  - V2.20 - Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 4  
ELETRICIDADE - REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

V2.21 - Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 5  
 ELETRICIDADE - REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA - BAIXA TENSÃO  
 V2.22 - Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 6  
 TELECOMUNICAÇÕES - REDE DE DISTRIBUIÇÃO  
 V2.23 - Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 7  
 GÁS NATURAL - REDE DE DISTRIBUIÇÃO

**4. Outros elementos**

Processo de Alteração da Delimitação da REN.  
 Imagens 3D da proposta.

**5. Equipa técnica:**

Não consta declaração/documento específico sobre o cumprimento do DL 292/95 de 14/11, mas constou ficha técnica com a indicação da equipa multidisciplinar.

**2. Caracterização da Proposta**

**2.1. Localização administrativa e geográfica (apresentação de extrato de planta) com referência à dimensão e aos elementos geográficos e funcionais relevantes na ZI e na envolvente imediata.**

A Quinta do Guarda-Mor, situada na Área Metropolitana de Lisboa, mais concretamente no interior do Concelho de Almada, freguesia da Sobreda, e foi definida no Plano Diretor Municipal, para efeitos de planeamento e gestão, como Unidade Operativa 8 - Funchalinho. A sua ocupação relativamente recente (os lotes ilegais começaram a ser comercializados a partir de 1970) ficou a dever-se essencialmente a operações de origem ilegal. O PDM propõe, para as áreas urbanizáveis desta Unidade Operativa, uma ocupação de baixa densidade em que a tipologia dominante deve ser a moradia.

A AUGI, objeto do presente Plano de Pormenor, abrange uma área aproximada de 16 há com os seguintes limites:

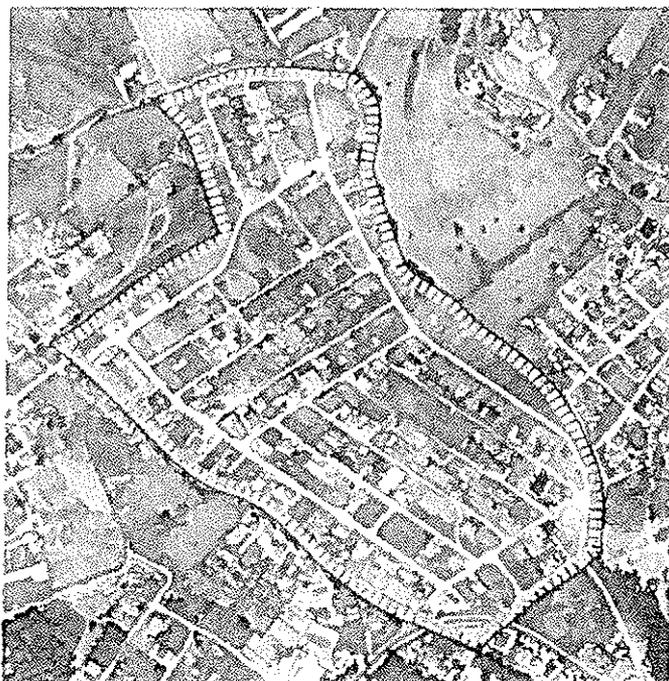
A nascente por uma linha de água, a vala do Guarda-Mor, a Quinta da Silveira de Baixo, a Quinta do Perfume e Quinta das Boas Novas;

A poente pela azinhaga de Vale da Sobreda que estabelece a ligação entre a freguesia da Charneca com a da Sobreda;

A norte com um arruamento existente - travessa 25 de abril e Quinta de Vale de Santo António;

A sul com a Quinta do Juncal.

A Quinta do Guarda-Mor está dividida em 401 lotes onde, de acordo com o levantamento realizado no âmbito deste Plano, estavam construídos 91 edifícios, (sem contar com anexos).



#### Situação existente.

A zona junto ao curso de água existente que é uma área classificada como R:E.N.também foi ocupada.  
(...)

Refere a CM que para atribuição da área de construção resultante da aplicação do índice, tendo em consideração a área das parcelas, foram considerados os critérios:

- a) Atribuir a área de construção de 300 m<sup>2</sup> aos possuidores de parcelas/lotes ilegais com construções existentes, com uma área de construção elevada;
- b) Atribuir a área de construção definida na Planta de Implantação que permita a legalização dos lotes/construções existentes utilizadas como residências;
- c) Atribuir a área de construção média de 200 m<sup>2</sup>, aos lotes propostos com área superior a 500,00 m<sup>2</sup>.
- d) Atribuir a área de construção média de 175 m<sup>2</sup>, aos lotes propostos que resultaram da união de duas ou mais parcelas;
- e) Atribuir a área de construção média de 150 m<sup>2</sup> aos restantes lotes;
- f) Atribuir a área de construção média de 120 m<sup>2</sup> por fogo, aos lotes constituídos para habitação coletiva;
- g) Atribuir a área de 720 m<sup>2</sup>+ 480 m<sup>2</sup> (comércio) ao lote P6 - POLO 02 e 500 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup> (comercio) aos Lotes 269 e 270.

(...)

Refere a CM que a proposta de reconversão urbanística teve em consideração a legislação em vigor, os objetivos definidos e os estudos efetuados a nível social, biofísico e paisagístico, procurando compatibilizar a ocupação humana, com as áreas sensíveis de valor paisagístico e ambiental, nomeadamente a área classificada como Reserva Ecológica Nacional.

Utilizou-se uma matriz de desenho urbano que defende a continuidade morfológica de toda esta área do concelho, estando orientada para a valorização do espaço público como elemento vivificador da vida urbana, procurando responder às necessidades e exigências da sociedade urbana contemporânea. A configuração dos espaços públicos propostos são por vezes resultantes de fortes condicionalismos da situação existente e procurou-se, sempre que possível, integrar as situações preexistentes com a nova proposta de ocupação que se baseia em moradias isoladas, geminadas e em banda de 2 pisos (268), tendo sido apenas proposta a implantação de alguns (12) edifícios de habitação coletiva de 3 e 4 pisos mais cave, predominantemente de habitação mas com 20 unidades comerciais.

O número de edifícios (sem contar com os anexos) passa de 91 para 280.

A população existente refere-se a 73 habitantes, situando-se a prevista em 1085 habitantes.

## 2.2. Justificação/contexto para a elaboração do plano (ter por base os Termos de Referência e/ou o Relatório da proposta de plano)

Resulta da leitura dos elementos que acompanham o plano que a delimitação deste território como AUGI, ao abrigo da Lei n.º 91/95 e a correspondente decisão camarária de elaboração de um plano de pormenor de reconversão, surgiu como oportunidade de ver reconvertido um território, de localização privilegiada, marcado pela desqualificação urbanística e ambiental e que urgia reorganizar, reconverter e potenciar.

## 2.3. Caracterização da proposta: enunciar os objetivos e as ações, bem como as classes/categorias de espaços previstas, remetendo sempre para as UE delimitadas na proposta; indicar os IGT e as condicionantes/servidões abrangidos; indicar o prazo e o sistema de execução

### 2.3.1 - Objetivos e ações propostas.

#### 2.3.1.1 Objetivos.

O Plano tem como objetivo a reconversão urbanística da área urbana da génese ilegal delimitada na Planta de Implantação, bem como os fins previstos no n.º 4 do artigo 31.º da Lei 91/95 (Lei das AUGI), de 2 de Setembro, na sua redação atual.

Tendo por referência os usos e os indicadores do PDMA em vigor, os objetivos são seguintes:

- a. Reconversão urbanística de uma área de génese ilegal;
- b. Requalificação e recuperação ambiental e urbana deste território através da melhoria da integração paisagística;
- c. Adoção de uma matriz de desenho urbano que promova a continuidade morfológica desta área do concelho, orientada para a valorização do espaço público como elemento vivificador da vida urbana, respondendo às necessidades e exigências da sociedade urbana contemporânea;
- d. Reordenamento e recuperação do tecido urbano existente, através de um desenho disciplinado e equilibrado e do estabelecimento de regras de gestão do território;
- e. Compatibilização da ocupação humana com as áreas sensíveis de valor paisagístico e ambiental, nomeadamente a área classificada como Reserva Ecológica Nacional;
- f. Redelimitação da área de Reserva Ecológica Nacional;

g. Respeito pelas áreas sensíveis em termos ambientais e paisagísticos, compatibilizando a área de Reserva Ecológica Nacional como área verde de lazer de proteção e enquadramento, tirando partido das excelentes qualidades ambientais e paisagísticas.

### 2.3.1.2 Ações e faseamento.

Após a aprovação do Plano de Pormenor, estima-se um prazo de seis meses para a elaboração dos projetos de execução e realização de concurso para as empreitadas.

Realizada a consignação e a montagem do estaleiro, a programação das obras cumprirá os seguintes princípios:

\_ A primeira fase, da responsabilidade dos proprietários, corresponderá à execução das infraestruturas internas do loteamento; devido à dimensão da intervenção prevista, esta deverá priorizar a execução das vias principais de distribuição e relegar para o período final a execução das vias de acesso local; este processo de construção para se adequar às disponibilidades financeiras dos proprietários terá um prazo de execução alargado, podendo variar entre os 22 e 26 meses; no final desta fase deverão estar operacionais as infraestruturas urbanas interiores do loteamento, e as respetivas ligações às infraestruturas gerais, assegurando, assim, os correspondentes serviços aos moradores da zona; proceder-se-á à demolição das construções que interferem com a implantação dos arruamentos; igualmente serão efetuadas as ligações provisórias que asseguram os serviços às construções a demolir numa última fase, com a designação de tipo D3;

\_ Numa segunda fase, coordenada com a primeira e que decorrerá durante 14 meses, serão executadas as componentes das envolventes: Azinhaga, Sobreda-rotunda, Ramo Juncal e emissário da zona REN; estas intervenções permitem a manutenção dos serviços urbanos, nomeadamente as acessibilidades viárias e de drenagem; no início desta fase devem estar disponibilizadas as áreas de implantação das vias externas envolventes do loteamento;

\_ Paralelamente será ainda efetuada a construção das restantes vias envolventes, Arruamento a norte, o Ramo rotunda-via V6, a intervenção prevista para a zona de cedência, e a realização das obras de regularização da vala hidráulica e tratamento dos espaços verdes; esta fase decorrerá durante 14 meses e exige a disponibilização dos terrenos necessários à sua implantação, situação que deverá ocorrer com a demolição das construções aí existentes, a cargo dos proprietários, no período máximo de cinco anos após a emissão do alvará de loteamento.

### 2.3.2 - Classificação do solo proposta.

Os solos integrados na área de intervenção do Plano classificam-se como solo urbano.

A qualificação operativa do solo urbano no Plano contempla a categoria de solo urbanizável.

A qualificação funcional do solo urbano no Plano contempla as seguintes categorias:

- a. Espaços residenciais - áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;
- b. Espaços verdes - áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais.

### 2.3.3 - Enquadramento regional e setorial.

No âmbito do PROTAML, situa-se na Unidade Territorial, UT 5-Arco Ribeirinho Sul, no eixo Sobreda-Charneca, em Área Urbana a Estruturar e Ordenar, e abrange parcialmente ( a NW) Estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental, ERPVA, como Área Vital.

### 2.3.4- Enquadramento municipal.

Nos termos do PDM, o local situa-se na UNOP 8-Funchalinho, (Art.ºs8.º, 54.º-56.º) e abrange:

- Espaço Urbanizável habitacional, de baixa densidade, não programado (Art.ºs91-92.º)
- Espaço de Verde de Proteção e Enquadramento (Art.ºs 113.º)

O local abrange REN, não abrange RAN, abrange Dominio Público Hídrico, e poderá afetar outros recursos hídricos. Abrange ainda Reserva Paisagística de Almada, núcleo histórico, e servidões aeronáuticas (civis e militares).

### 2.3.5- Sistema de execução do plano.

A totalidade da área abrangida pelo Plano corresponde a uma única Unidade de Execução.

As relações entre os particulares processam-se no âmbito da administração conjunta da AUGI e as relações entre aqueles e o município por intermédio da respetiva comissão de administração, nos termos do art. 34º nº 2 da Lei das AUGI.

A execução do Plano processar-se-á, através do sistema de compensação, tal como este é definido no artigo 122.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 16 de setembro e Decreto-Lei 46/2009 de 20 de fevereiro.

A realização do Projeto de Execução das obras de urbanização e a repartição das suas responsabilidades será objeto de aditamento ao contrato de urbanização, celebrado com a administração conjunta da AUGI da Quinta do Guarda-Mor, nos termos do art. 32º nº 2 da Lei das AUGI.

A execução das operações na área de intervenção é garantida mediante primeira hipoteca legal sobre todos os lotes, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º da Lei das AUGI.

Alerta-se para a articulação/compatibilização dos prazos estabelecidos para cada uma das fases de desenvolvimento do plano (vd. 2.3.1.2 Ações e faseamento)

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

Os elementos disponíveis não são totalmente adequados às necessidades de informação e da apreciação. Apresentam na generalidade informação insuficiente, e pouco clara que não permite uma correta perceção da proposta, nomeadamente ao nível da classificação e qualificação do solo. As peças escritas e desenhadas apresentam difícil legibilidade e não são de fácil inter-relação.

### 3. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares

#### 3.1. Avaliação Ambiental

Não sujeição a Avaliação Ambiental.

##### 3.1.1. Enquadramento legal

RJIGT- Decreto-Lei 380/1999 de 22/9 e RJAA- Decreto-Lei 232/2007 de 15/6.

##### 3.1.2. Entendimentos e fundamentos explicitados pela CM a suportar a não sujeição do plano

A CM considera que o Plano de Pormenor de Reconversão Urbanística da Quinta do Guarda-Mor não deve ser objeto de avaliação ambiental, relevando para tal dever atender-se aos aspetos:

- . A obrigatoriedade de Avaliação Ambiental centra-se no facto dos planos poderem ser suscetíveis de dar enquadramento a projetos e planos que possam ter impactes ambientais;
- . O planeamento na área do Plano de Pormenor ser muito condicionado pela sua génese, reportando eventuais impactes gerados a um passado associado a construção/ocupação ilegal;
- . A existência de legislação específica e com carácter excecional (Lei 91/95) permitir soluções como resposta à especificidade das áreas urbanas de génese ilegal AUGI, segundo a CM, que a Lei 91/95 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 165/99 de 14 de setembro isenta as AUGI de estudos de impacto ambiental;
- . Às especificidades do território que o Plano de Pormenor abrange juntar-se o facto das soluções urbanísticas não traduzirem impacto ambiental significativo face à reduzida área de intervenção;
- . O Plano abranger uma pequena área a nível local e contribuir para a reconversão urbanística de uma área de génese ilegal e de acordo com os objetivos do PDMA adaptados à situação/ realidade existente.

##### 3.1.3. Avaliação setorial dos fatores/critérios de Não Sujeição

Determina uma alteração significativa na estratégia do PDM? S/N Não.

Determina a transformação da Classificação e/ou da qualificação do solo, considerando efeitos cumulativos com o critério seguinte? S/N Sim.

Intensifica ou determina efeitos ambientais significativos nos domínios da energia, solo, ar (atmosfera e ruído), água (recursos hídricos) recursos minerais, património, biodiversidade, mobilidade e uso do espaço físico disponível, nomeadamente, quando de lugar à ocorrência de efeitos cumulativos? S/N Sim

Afeta de modo direto ou indireto áreas sensíveis (definidas nos termos do DL n.º 151-B/2013 de 31/10; Diretiva Habitats) ou abrangidas por condicionantes legais (incluindo a área de implantação ou o funcionamento), considerando também os efeitos cumulativos com o critério anterior? S/N Sim

Contempla um projeto a procedimento de AIA? S/N Esse projeto esgota o plano? S/N

Não.

**3.1.4. Apreciação conclusiva sobre os critérios legais e técnicos (setoriais) para a sujeição ou não do plano a AA. (confrontando com o ponto 3.1.2).**

Sectorialmente no âmbito das competências da CCDRLVT, constata-se o seguinte:

**Qualidade do Ar** - Após análise do plano em apreciação considera-se que a qualidade do ar não é um fator a considerar na AA e no próprio Plano uma vez que o mesmo se insere num local sem problemas relevantes que qualidade do ar e o tipo de ocupação previsto para o local não faz prever que venham a ocorrer emissões relevantes de poluentes atmosféricos que ponham em causa a qualidade do ar no local e sua envolvente.

**Ruído** - Não obstante a informação acústica que acompanha o plano não colocar em evidência, no que se refere ao descritor ambiental em análise, o entendimento da Câmara Municipal, considera-se que na presente proposta, o cumprimento dos princípios estabelecidos no RGR para a fase de Planeamento Municipal poderá, por si só, assegurar a prevenção e controlo da qualidade do ambiente sonoro. Assim, não se perspetivando que a realização de avaliação ambiental possa constituir uma mais-valia, quer para o procedimento de elaboração do Plano quer para a avaliação e gestão do ruído ambiente, nos aspetos que se prendem com o descritor em análise, concorda-se com a decisão da Câmara Municipal.

**Socioeconomia**- Neste domínio concorda-se com a não realização de avaliação ambiental do Plano de Pormenor proposto, que se fundamenta, em síntese, nas seguintes razões:

- i) O conteúdo da proposta do plano não detém um carácter estratégico quanto à sua estrutura de orientação e objetivos, nem implica repercussões territoriais mais alargados, antes decorre de uma visão estratégica de enquadramento, estabelecida a nível superior, que releva para a recuperação da área de interesse paisagístico e ecológico e para a justificação de processos de compensação associados à tipologia de ocupação existente e prevista.
- ii) Parte dos fundamentos apresentados pela Câmara Municipal para a não sujeição a avaliação ambiental enquadram-se corretamente nas orientações legais previstas: pequena dimensão da área proposta, ausência de efeitos negativos significativos ambientalmente e conteúdo de intervenção e de enquadramento funcional de nível local.

A relação entre os critérios/fatores referidos em i) e ii) confirmam a aceitação da não sujeição do plano a avaliação ambiental.

**REN** - No que respeita à isenção de Avaliação Ambiental, a CM alega nomeadamente tratar-se de uma AUGI antiga, os benefícios da proposta decorrentes da requalificação urbanística, a sua dispensa de EIA e tratar-se de uma pequena área do território. Ocorrendo potenciais interferências com ZAC e consequentemente com áreas de risco, seria de todo o interesse que a proposta fosse avaliada nesse âmbito. Contudo a ausência de Avaliação Ambiental não invalida que esta apreciação tenha que ser efetuada em sede de procedimento de REN, como acima se explicitou, pelo que nestes termos nada há a obstar à dispensa de AA.

**Ordenamento do Território** - Apesar de o PP não configurar uma alteração significativa na estratégia do PDM e não se afigure que determine a uma profunda transformação/alteração da qualificação do uso solo face às determinações legais e regulamentares aplicáveis ao local pelos IGT e condicionantes em presença

e apesar do aumento da impermeabilização, ocupação, utilização, densidade populacional e densidade habitacional considera-se de aceitar a não sujeição a AA, considerando que este domínio do O.T. será apreciado em sede de análise do PP.

Em síntese, aceitam-se os fundamentos e o sentido da decisão municipal de não sujeição do Plano a AA, entendendo-se que os efeitos expectáveis serão principalmente positivos e localizados e que para todos os descritores em causa, nomeadamente a REN e o domínio hídrico, será adequado o tratamento em sede de proposta do plano.

Alerta-se, ainda, o Município para a necessidade de aplicar doravante, numa fase precoce dos procedimentos no âmbito dos IGT, as indicações da ex-DGOTDU sistematizadas na "Circular de Orientação Técnica Sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a Avaliação Ambiental" (COT 03/2011-Outubro/2011).

### 3.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)

#### 3.2.1. Enquadramento Legal

RJIGT - D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (que alterou e republicou o D.L. n.º 380/99, de 22 de setembro), alterado pelo D.L. n.º 181/2009, de 7 de agosto

3.2.1.1. Dispositivo legal principal e outros relacionados (instrumentos de gestão específicos - AUGI, ACRU/ARU, Salvaguarda, ...)

RERUAUGI - Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 165/99, de 14 de setembro, 64/2003, de 23 de agosto, 10/2008, de 20 de fevereiro e 79/2013 de 26 de novembro.

3.2.1.2. É da competência da CM de Almada a definição da área de intervenção do plano e dos respetivos Termos de Referência e a promoção/desenvolvimento de todas as formalidades

A elaboração do Plano compete à CM, a quem cabe deliberar nesse sentido fundamentando a oportunidade desta decisão e a escolha da área de intervenção e estabelecendo os respetivos termos de referência e a definição da equipa que irá elaborar o PP. Nesta deliberação devem também ser estabelecidos os prazos de elaboração do plano e do período de participação preventiva. A deliberação anteriormente referida é publicada em Diário da República (2ª série) e divulgada através do Portal da CM e na comunicação social. Por deliberação da Câmara Municipal (CM) deve também constar a decisão fundamentada quanto à sujeição do Plano a avaliação ambiental.

#### 3.2.2. Conteúdo Documental e Material

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 4º da Lei das AUGI o processo de reconversão urbanística através de plano de pormenor rege-se pelo disposto na referida Lei e pelo RJIGT.

Neste sentido, no que concerne ao conteúdo material e documental do PP importa atender não só aos artigos 91º e n.ºs 1 e 2 do artigo 92º do RJIGT, ao 3.º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, mas

também ao disposto no n.º 2 do artigo 31º da Lei das AUGI e ainda, porque se trata de um plano de pormenor de reconversão que, nos termos da Lei das AUGI, pode possuir efeitos registrais conforme o disposto no n.º 3 do artigo 92º do RJIGT.

3.2.2.1. As peças entregues correspondem ao conteúdo documental previsto nos n.º1 e n.º2 dos Artigos 86º, 89º e dos n.ºs 1, 2 e 3 do Artigo 92º do RJIGT e dos pontos 1º, 2º, 3º e 5º da Portaria n.º 138/2005, de 2/2?

Relativamente à instrução e conteúdo documental do plano, atendendo ao disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 92.º do RJIGT, em conjugação com o 3.º da Portaria atrás referida, verifica-se o seguinte:

- Ausência de cópia dos Avisos da publicação dos procedimentos em Diário da Republica.
- Ausência de extratos das peças do PROT AML
- Porque se trata de um plano que se pretende que possa possibilitar efeitos registrais haveria desde logo que atender, para o plano considerar-se concluído, ao disposto no n.º 3 do Artigo 92º do RJIGT no que concerne às peças escritas e desenhadas adicionais, devendo vir a ser assegurada a integral prestação de informação neste domínio que não se detetou (ex: indicação das confrontações dos prédios e demais informação nos termos do disposto na alínea d-), do mesmo articulado, devida e integral descrição das áreas de cedência nos termos da alínea f-), do mesmo articulado).

Outros elementos que deviam acompanhar a proposta de Plano:

- Não constam os estudos/projetos ou regulamentos (exemplo RUMA) (ou um seu resumo) referidos no Regulamento como suporte da proposta.
- Não consta a demonstração de que o PP cumpre o DL 163/2006 de 8/8, designadamente através da apresentação de um plano de acessibilidades (peças escritas e desenhadas) que represente a rede de espaços de circulação para pessoas com mobilidade condicionada.

Em matéria de conteúdo documental, verifica-se que a proposta do PP não está completa.

3.2.2.2. O conteúdo material da proposta cumpre os termos dos artigos 85º, 88º e 91º do RJIGT? Peças (Relatório, Plantas de Ordenamento, Zonamento ou Implantação e de Condicionantes, Regulamento, outras que se mostrem relevantes para o caso concreto) que carecem de **correções/complementos**.

**3.2.2.2.1 Relatório do Plano e outros elementos que acompanham a proposta.**

Generalidades.

Não consta do Relatório ou dos outros elementos que a acompanham o PP a demonstração completa da conformidade/compatibilidade de todas as ações com o PDM ou com o PROTAML.

Nos termos do RERUAUGI, Lei n.º 91/95, de 02 de Setembro na redação atual (incluindo a modificação introduzida pela Lei n.º 79/2013, de 26 de Dezembro) resulta designadamente o seguinte:

**Artigo 5.º Áreas parcialmente classificadas como urbanas ou urbanizáveis**

*1 – Nas áreas de loteamento ou construção ilegais parcialmente classificadas como espaço urbano ou urbanizável no respetivo PMOT, a operação de reconversão pode abranger a sua totalidade desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:*

- a) A maior parte da área delimitada estar classificada como urbana ou urbanizável;*
- b) A área não classificada como urbana ou urbanizável estar ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria que preencham as condições de salubridade e segurança previstas nesta lei e que se encontrem participadas na respectiva matriz à data da entrada em vigor da presente lei.*

2 – As áreas abrangidas por reserva ou servidão podem ser desafectadas até ao estrito limite do necessário à viabilização da operação de reconversão, desde que não seja posto em causa o conteúdo essencial ou o fim da reserva ou da servidão.

3 – Nos casos previstos neste artigo, é obrigatória a alteração do PMOT em vigor.

**Artigo 6.º Cedências e parâmetros urbanísticos**

1 – As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores às que resultam da aplicação dos parâmetros definidos pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos quando o cumprimento estrito daqueles parâmetros possa inviabilizar a operação de reconversão.

2 – Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão podem também ser diversos dos definidos pelo PMOT em vigor se a sua aplicação estrita inviabilizar a operação de reconversão.

(...)

Nos termos dos artigos 6.º, 7.º e 113.º do Regulamento do PDMA, não se encontrou fundamento para enquadrar “Espaços verdes de proteção e enquadramento”, como espaço urbano ou urbanizável, e de acordo com os elementos disponibilizados a área não classificada como urbana ou urbanizável (apesar de ser a menor parte) não está ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no artigo 5.º do RERUAUGI.

Carecia de demonstração completa e detalhada no Relatório do plano que a aplicação estrita das cedências e parâmetros urbanísticos, aplicáveis inviabilizam a operação de reconversão, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no artigo 6.º do RERUAUGI.

Relatório do plano - O Relatório é omissivo quanto à abrangência da área de intervenção do PP face ao PROT AML, circunstância que poderá indiciar ausência de rigor de sustentação estratégica da proposta relativamente àquele IGT em presença. O Relatório apesar de explicitar sumariamente o percurso do desenvolvimento do processo de planeamento, enriquecendo desse modo o conhecimento fornecido sobre os objetivos genéricos subjacentes à proposta, revela-se insuficiente quanto à fundamentação técnica acerca da redução de espaço verde e aumento de espaço urbanizável como também no que concerne e à caracterização da ocupação da sua área de intervenção no geral e em particular, face à Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3 e ao PDMA, considerando que a maioria dos edifícios propostos não estão construídos e que a população aumenta de 73 habitantes para 1158 habitantes. Não se encontra fundamento para a maior parte dos arruamentos recorrentemente terem uma faixa de rodagem de 6,00m (inferior a 6,50m) (e a largura dos passeios não cumpre o mínimo de 1,6m).

Não é perceptível o fundamento da viabilidade da implementação do arruamento proposto em “AZ”, face às preexistências/compromissos a poente da referida Azinhaga (no exterior da área do PP) e a necessidade de passeios.

Não está demonstrado que o PP cumpre o DL 163/2006 de 8/8.

Não consta no Relatório um desenvolvimento suficiente sobre o Modelo Desenho Urbano proposto. A ocupação resulta fundamentalmente do princípio de atribuição de lotes para construção de edifícios com até quatro pisos (mais cave) ao maior número/totalidade de proprietários.

Não há menção a cores das fachadas e coberturas, nem aos materiais/revestimentos/texturas (existente/proposto).

A ocupação predominantemente residencial privilegia a área a lotear/construir, em detrimento do espaço público designadamente das vias de acesso e espaços livres de utilização coletiva disseminados pela área do PP, (espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados ou não na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto, largos e praças), não assegurando nesta estrita perspetiva um aumento de valor da qualidade de vida dos residentes, e adicionalmente ao não propor no seu seio equipamentos de utilização coletiva, apesar de se aceitar o argumento da CM de que não são necessários.

Sobre o modelo de edificação nos lotes, constata-se que, apesar de não ter sido regulamentado um índice máximo de impermeabilização (%) em cada lote. Em sede de PP a área mínima permeável deveria ser quantificada e desenhada em cada lote, isto para que não venha a tornar-se apenas simbólica ou residual (é funcionalmente diferente ter 20mq obrigatoriamente permeáveis num quadrilátero de 4x5m do que num retângulo com 1x20m). Congruentemente, recomendar-se-ia que as zonas permeáveis se situassem nos tardozeiros dos logradouros para potenciar a definição de uma extensa e predominantemente contínua faixa de terreno permeável, entre lotes adjacentes. Devia ser seguido pelo menos o mínimo que consta do RUMA artigo 59.º. A área permeável deve ser, no mínimo, equivalente a 25,0% da área total do lote.

Não constam explicitamente medidas de promoção da eficiência energética e de arquitetura bioclimática nos edifícios.

Não constam dos elementos constituintes do PP, as 63 construções a demolir identificadas com a letra "D" (descrito no capítulo 7) do Relatório, alturas da fachada, áreas de implantação nem áreas de impermeabilização, nem os correspondentes índices máximos (de construção, implantação ou de impermeabilização).

Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento - Alerta-se para a compatibilização dos prazos das fases de implementação do plano.

Compromissos urbanísticos - Constou uma planta assinalando um único compromisso (Licença para armazém, P139/70 )

#### 3.2.2.2.2. Planta de Condicionantes.

A planta de condicionantes deve identificar as servidões e restrições de utilidade pública em vigor na área de intervenção (cf. alínea c) do artigo 92º do RJIGT), devendo as entidades com competências específicas nas matérias aferir da sua rigorosa delimitação/identificação, bem como avaliar se a proposta de desenho urbano e as ações preconizadas salvaguardam as condicionantes em presença.

#### 3.2.2.2.3 Planta de Implantação.

A Planta de Implantação foi apresentada na escala 1:1000, que inclui um "Quadro de quantificação do plano" não sendo perceptível, nesta peça constituinte, o que se pretende demolir. Apesar de ter sido apresentada uma planta de demolições, tratando-se de conteúdo material mínimo de um PP, essas demolições deviam ter sido identificadas na planta de implantação.

Não estão identificados os topónimos de todas as vias.

Não constam as áreas permeáveis/impermeáveis, nem a identificação das superfícies de implantação, nos lotes.

No que concerne à Zona Ameaçada pelas Cheias deverá a mesma encontrar-se delimitada na Planta de Implantação.

Não é perceptível o que se propõe para o quadrilátero representado no lote 64.

#### 3.2.2.2.4 Regulamento.

O regulamento apresenta-se, de modo genérico, corretamente estruturado (articulado e dividido em Capítulos).

Verificamos que alguns dos capítulos são constituídos por artigo único (quase nunca se verifica esta situação), mas compreende-se que assim seja, por força das temáticas neles ( capítulos) tratadas e que se consideram merecedoras de tratamento autónomo.

Pese embora a correção genérica do regulamento, consideramos dever mencionar aqui alguns breves aspetos que deverá ser objeto de ponderação e retificação por parte da CM de Almada, tudo no sentido de se vir a obter um regulamento de plano, mais inteligível e coerente.

Assim:

#### Capítulo I

#### Disposições Gerais

#### Artigo 1º

Sobre este artigo somos de opinião que deverá a CM substituir a expressão " *regulamento*" inserta no seu nº1, pela expressão " *plano*", pois o que efetivamente está em causa é o plano, do qual o regulamento é a expressão escrita.

Na verdade é o plano que estabelece e fixa os princípios e as regras urbanísticas e não o regulamento.

No que concerne ao seu nº2, entendemos que o aí estatuído não tem qualquer tipo de enquadramento na epígrafe do artigo que se reporta ao objeto do plano.

E assim sendo, ou a epígrafe dá cobertura também a esta realidade da área de intervenção do plano ou, então, deverá ser retirado deste artigo este nº2.

#### Artigo 2º

No seu nº2 deverá igualmente substituir-se a expressão " regulamento " pela expressão " plano",

#### Artigo 4º

Deverá proceder-se à eliminação do nº1 deste artigo, uma vez que não há nele menção ou matéria tratada em qualquer outro número.

Isto por um lado.

Por outro, na alínea c) deverá, a exemplo do que é feito nas demais alíneas para as realidades ali mencionadas, proceder-se à identificação do diploma legal e data da sua publicação.

#### Artigo 7º

Também aqui se deverá substituir a expressão " regulamento " pela expressão " plano" e por uma questão de rigor deverá ser aposto o " nº" a seguir a *Decreto Regulamentar*.

**Capítulo VI**

**Artigo 21º nº4**

Deverá ser substituída a expressão " *ponto 3*" pela expressão " *número 3*", uma vez que se está a fazer menção ao número anterior do artigo.

**Capítulo VII**

**Artigo 25º**

Deverá substituir-se a expressão " *regulamento*" pela expressão " *plano*",

**Artigo 26º**

Deverá ser retificada a indicação da entidade onde o plano de pormenor pode ser objeto de consulta, passando a indicar-se a Direção Geral do Território ( DGT).

**Artigo 27º**

Este normativo afigura-se algo confuso.

Em primeiro lugar porque na área do plano de pormenor se aplicará o que nele vier a ficar consagrado.

O plano Diretor Municipal, só será aplicado supletivamente e em situações de omissão como se indica no artigo 28.

Parece, pois, confuso começando pela própria epígrafe " *Norma revogatória*".

O que é que se revoga?

O artigo 91º do PDM?

E não será antes uma derrogação ou não aplicação?

**Artigo 29º**

Deverá substituir-se a expressão " *regulamento*" pela expressão " *plano*"

---

Sobre a proposta de regulamento, considera-se ainda de referir o seguinte:

**Artigo 11.º Condição Geral de Edificabilidade**

Não constam cores, tons ou texturas dos materiais a aplicar.

Não constam valores máximos, para alturas dos edifícios, índices de implantação nem de impermeabilização

A Zona Ameaçada pelas Cheias, ZAC, carece de regulamentação própria e em termos das peças do Plano deverão as mesmas acautelar que em termos de modelação do terreno as vias não constituam obstáculo à livre circulação das águas e interditar muros ou caves em ZAC.

**Artigo 12.º Implantação dos Edifícios**

Remete para RUMA, de que não constam os extratos aplicáveis, o que deveria ser revisto de modo que a consulta do regulamento, não obrigue estar recorrentemente a considerar por remissão a consulta de outros documentos.

**Artigo 20º Classificação acústica e proteção contra o ruído**

Considera-se que a redação deste artigo deverá ser revista de forma a vincular a concretização do Plano à realização das medidas concretas (identificadas no Relatório) que permitem o cumprimento integral das normas legais e regulamentares (no âmbito do Ruído)

**Artigo 21º**

Remete para limites da cêrcea , que não constam da proposta.

---

### 3.3. Regimes Jurídicos Específicos

#### 3.3.1. Qual a situação/apreciação face aos respetivos dispositivos aplicáveis

3.3.1. 1 Decretos Regulamentares n.ºs 9/2009, 10/2009 e 11/2009 de 29 de maio.

##### 3.3.1. 1.1 Conceitos.

O DR n.º 9/2009, de 29 de maio, fixa os conceitos técnicos/definições no domínio do ordenamento do território e urbanismo tendo o Artigo 7.º do Regulamento do PP vindo a considerá-los, parcialmente. Importaria esclarecer claramente que os conceitos do Decreto Regulamentar sobrepoem-se aos do PDM, nos termos da vinculação prevista no Artigo 3.º deste Decreto Regulamentar.

##### 3.3.1.1.2. Cartografia.

O DR n.º 10/2009, de 29 de maio, estabelece as condições de cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes, deve ser atendido o parecer da DGT (entidade competente na matéria) convocada para a CS do plano.

##### 3.3.1.1.3. Classificação do Solo

O DR n.º 11/2009, de 29 de maio estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, assim como os critérios de qualificação do solo urbano e do solo rural a aplicar na elaboração, alteração e revisão dos PMOT. O Espaço de Verde de Proteção e Enquadramento, preexistente, não é nos termos nos termos dos artigos 6.º, 7.º e 113.º do Regulamento do PDMA, espaço urbano ou urbanizável, constando da planta de ordenamento do PDMA como espaço não urbano, pelo que a requalificação proposta carecia de justificação explícita nos termos do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.

##### 3.3.1.2 Portaria do dimensionamento e captação de áreas verdes/espço público, equipamentos, arruamentos e estacionamento.

Não foi apresentada na proposta a confrontação com a Portaria.

Nos termos da Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3, que se aplica em tudo o que o PDM for omissivo, que se aplica como referência para os novos PMOT e considerando os dados disponíveis na Planta de Implantação e na Ficha de Dados Estatísticos do PP, resulta o seguinte:

Área de construção (AC) total= 54190m<sup>2</sup>

AC Uso habitacional=52110m<sup>2</sup> (96%)

AC Uso comércio= 2080m<sup>2</sup> (4%)

Infraestruturas Arruamentos- considerando a percentagem de AC de habitação proposta (96%), resultam os seguintes mínimos:

Habitação a. c. hab. > 80 % a. c. Perfil tipo ≥ 9,7 m. Não cumpre integralmente.

Faixa de rodagem, largura = 6,5 m. Não cumpre integralmente.

Passeio, largura = 1,6 m (× 2). Não cumpre integralmente.

Estacionamento, largura = [(2,5 m) (× 2)] (largura adicional) (opcional).

Caldeiras para árvores, largura = [(1,0 m) (× 2)] (largura adicional) (opcional).

Estacionamentos - considerando os fogos em moradias unifamiliares (245) resulta um mínimo de 2L/f o que implica 490 lugares privativos acrescidos de 98 lugares públicos (20%de 140); Considerando a área média do fogo, indicada na planta de implantação, para habitação coletiva (121m<sup>2</sup>) relativa a 108 fogos, resulta um mínimo de 2L/f o que implica 216 lugares privativos acrescidos de 43 lugares públicos (20%de 216); para comércio (2080m<sup>2</sup>) resulta um mínimo de 69 lugares (1L/30m<sup>2</sup>);

Resulta assim um mínimo de 775 lugares privativos, acrescidos de 141 lugares públicos,

É cumprido o mínimo de estacionamento público previsto na Portaria, ao serem propostos 160 lugares mas não é cumprido o mínimo de estacionamento privativo ao serem propostos apenas 643.

Espaços verdes e de utilização coletiva - considerando o n.º de fogos em moradias unifamiliares (245)

a área de construção habitacional coletiva de 13040mq (valor obtido nestes Serviços) e a área de construção de comércio, resulta a necessidade de pelo menos 10485 m<sup>2</sup>, (28m<sup>2</sup>/f »28x245= 6860m<sup>2</sup> | 28m<sup>2</sup>/120m<sup>2</sup> de AC Habitação coletiva (13040m<sup>2</sup>)=3043m<sup>2</sup>|28mq/100m<sup>2</sup> de AC comércio (2080m<sup>2</sup>) =582mq), pelo que o PP cumpre este mínimo ao propor 27024m<sup>2</sup>.

Equipamentos de utilização coletiva - Não são previstos equipamentos de utilização coletiva pelo que não cumpre os mínimos da Portaria, de pelo menos 12898 m<sup>2</sup>, (35m<sup>2</sup>/f »35x245= 8575m<sup>2</sup> | 35m<sup>2</sup>/120m<sup>2</sup> de AC Habitação coletiva (13040m<sup>2</sup>)=3803m<sup>2</sup>|25m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de AC comércio (2080m<sup>2</sup>) =520m<sup>2</sup>).

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

Face ao teor da Lei geral (Lei 38/2004 de 18/8 e DL 163/2006 de 8/8) resulta a necessidade de se cumprirem as normas para pessoas com mobilidade condicionada, não se detetando a demonstração de que o PP cumpre o DL 163/2006 de 8/8, designadamente através da apresentação de um plano de acessibilidades (peças escritas e desenhadas) que represente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada.

## 3.4. Condicionantes Legais e Servidões Administrativas

### 3.4.1. As situações em presença e respetivas entidades competentes

De acordo com as plantas de condicionantes do PDMA, sobre a área de intervenção impendem condicionantes à ocupação e transformação do uso do solo, decorrentes do atravessamento da área por linha de água (Domínio Hidrico) (entidade - APA), abrangência da Reserva Paisagística de Almada, (entidade - ICNF) e servidões aeronáuticas (entidades ANA e MDN). A área do plano abrange ainda áreas da Reserva Ecológica Nacional - REN (entidade - CCDR LVT).

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

### 3.4.2. Reserva Ecológica Nacional (REN)

#### 3.4.2.1. Dispositivos legais - Regime e REN municipal

O concelho de Almada tem delimitação municipal da REN (RCM nº34/1996 de 06/04/1996, alterada pela RCM nº31/2005 de 21 de fevereiro e pela Portaria nº 1284/2010 de 16 de dezembro)

O extremo nascente desta área integra-se em REN, decorrente da presença da vala do Guarda Mor, linha de água classificada como REN, e respetiva área adjacente, assumida como "Área de Máxima Infiltração" e "Faixas de proteção à linha de água (inclui faixas amortecedoras e zonas ameaçadas pelas cheias)".

#### 3.4.2.2. O procedimento que está em causa (delimitação, alteração), e a adequação da sua instrução documental e material, explicitando as correções/complementos a fazer

A CM Almada em articulação com o Plano de Pormenor de Reconversão Urbanística da Quinta do Guarda-Mor desenvolveu um procedimento de alteração de delimitação da REN municipal.

A referida alteração consiste na exclusão de 4 manchas, inclusão de 3 manchas e alteração do traçado da linha de água.

A proposta de alteração da delimitação de REN integra os seguintes elementos, embora com algumas deficiências nos elementos digitais:

- Memória Descritiva
- Planta da REN com a identificação das áreas a incluir e excluir
- Ckeck-list
- extrato da carta de REN em vigor

A CCDR, no âmbito da apreciação prévia dos elementos para efeitos da conferência de serviços, informou a CM das deficiências do processo em matéria de REN, nomeadamente no que respeita ao traçado da linha de água, avaliação das funções em causa e propostas de inclusão.

A CM manteve a sua proposta e o pedido de conferência de serviços, considerando que a análise efetuada pela CCDR quanto aos elementos enviados respeitantes à REN deveria ter sido efetuada com base no procedimento estabelecido no DL 93/90, de 19 de Março e não no RJREN na sua atual redação, conforme referido no ofício da CCDR. Reiteram a existência de parecer favorável à proposta de alteração, emitido pela CNREN na sua reunião de 2003.22.10, sendo que a presente proposta procura dar cumprimento às condicionantes de aprovação constantes no parecer da CNREN.

Desde já importará esclarecer o procedimento aplicável à presente situação dado que a posição da CM assenta nalgumas incorreções. Efetivamente está-se perante a alteração de uma delimitação efetuada ao abrigo do DL 93/90, de 19 de março, e por esse motivo não se irá questionar a anterior delimitação, não lhe sendo aplicável as orientações estratégicas atualmente definidos. No entanto o procedimento enquadra-se no disposto no artº 16º do RJREN, ou seja, não carece de ser submetido à CNREN e compete à CCDR a sua aprovação.

Não se entende igualmente a alegação do artº 97º do RJIGT para fundamentar a "redelimitação" como acerto de cartografia e a limites identificáveis no terreno, sendo que este diploma não é aplicável ao presente procedimento.

Importa ainda realçar o que se afigura como o argumento mais invocado pela CM, de que a exclusão de uma área ainda superior já mereceu o parecer favorável da CNREN. Efetivamente em 2003 foi submetida à CNREN uma alteração da REN de Almada no âmbito do PP de Reconversão Urbanística da Quinta do Guarda-Mor, tendo sido apreciada na sua reunião de 2003.10.22. A respetiva deliberação refere o seguinte:

" A CNREN emita parecer favorável à proposta, com excepção da área afecta dos lotes junto ao PT, dado ser uma área necessária para garantir o escoamento de água proveniente da vala do Guarda-Mor, tanto mais que a referida vala a jusante deste ponto passa a ter o seu traçado coberto. Sugere-se ainda que na intervenção para a valorização da linha de água seja promovida a desativação dos caminhos de acesso automóvel e a demolição das construções existentes. Considera-se ainda que a delimitação da área de REN deverá aproveitar os limites físicos do loteamento (limite de área verde identificado na planta)."

Desconhece-se a proposta submetida à CNREN, qual a fundamentação para as exclusões e os critérios utilizados pela DRAOT na apreciação da referida proposta.

De acordo com a CMA a proposta submetida à CNREN envolvia duas áreas a excluir, com 3230m2 e 7200 m2, num total de 10430 m2, um pouco superior ao atualmente proposto. A atual proposta visa dar resposta aos condicionalismos expressos no parecer da CNREN à proposta inicial.

Face a estes antecedentes importa equacionar qual o grau de comprometimento destes serviços a estas anteriores pronúncias. Salvo melhor opinião considera-se que um procedimento que decorreu há cerca de 12 anos não deverá vincular esta entidade, pelo que embora defensável o princípio de confiança nas decisões da Administração Pública tal só é aplicável se à data da decisão se mantiverem as mesmas condições, seja do ponto de vista legal e técnico seja da realidade no terreno e envolvente. Ora considera-se que quer o atual enquadramento legal e as condições no terreno e na envolvente, com a alteração do traçado da linha de água e exclusão de ZAC em zona contígua, quer a evolução dos critérios técnicos quanto à ocupação de zonas ameaçadas pelas cheias, exigem uma análise na presente data.

Julga-se assim que o presente processo e sem prejuízo de poderem ser ponderados os anteriores antecedentes, deve ser ajustado aos critérios e formalismos agora aplicáveis.

Especificamente quanto à presente proposta de alteração da delimitação da REN, a mesma vem dar resposta a todos os condicionantes referentes na ata da CNREN e que correspondem a:

- Eliminação das construções (7 construções principais e 13 anexos) e caminhos de acesso automóvel no interior da área de REN.
- Eliminação de dois lotes e alteração do lote PT na entrada sudeste da Quinta. Esta solução permitiu o alargamento da zona verde, na referida localização, para o dobro da largura comparada com a proposta inicial.

A área de REN é coincidente com uma área classificada como Espaços não urbanos - espaços verdes de proteção e enquadramento no PDM em vigor. Na proposta de PP a atual área de REN encontra-se afeta a

espaços residenciais e espaço verde de utilização coletiva. Na proposta de REN após as exclusões pretendidas a área de REN será coincidente com área verde de utilização coletiva, a afetar a usos de recreio e lazer e hortas urbanas.

O Relatório de Fundamentação do Plano dá relevância à área de REN, considerando-a estrutural para a definição dos Espaços Verdes e assumindo-a como elemento dinamizador do "*continuum naturale*" e corredor verde de Proteção e Enquadramento da Paisagem, realçando a preservação do curso de água e dos solos adjacentes. No entanto também é referida a necessidade de excluir áreas mais limítrofes e afastadas da linha de água para efeitos de concretização do plano, com a sua afetação a lotes, sendo que em contrapartida irão ser demolidas as edificações atualmente existentes em REN e futura área verde e proceder-se-á a uma requalificação desta área e sua afetação a uso público, para atividades de recreio e lazer, incluindo a possibilidade de instalação de hortas urbanas.

#### 3.4.2.3. Caracterização e apreciação conclusiva sobre a proposta de REN Bruta

Não aplicável.

#### 3.4.2.4. Identificação, caracterização (quantitativa e qualitativa) e apreciação conclusiva das áreas a excluir (em quadro)

A presente apreciação tem como pressuposto toda a área constituir uma AUGI, legalmente constituída.

##### A) Memória Descritiva:

A proposta de alteração da delimitação da REN consta de volume próprio, o qual contem os antecedentes, um enquadramento sumário no PDM, uma breve caracterização biofísica, identificação e a proposta de alteração. Esta última identifica as tipologias em presença e alegadamente a metodologia e critérios para a atual delimitação mas que se restringe a um enquadramento no artº 97º Ado RJIGT e à enumeração das definições constantes do DL 93/90. São ainda apresentadas as propostas de inclusão e exclusão da REN. Embora no relatório da proposta venha a ser alegada a relevância da exclusão dessas áreas para efeito da proposta de reconversão da área, no processo da REN nada é referido quanto ao caráter excecional da proposta e a salvaguarda da integridade e coerência sistémica da REN (2b)) e à desmonstração da necessidade das áreas a excluir e justificação da inexistência de alternativas (2d)). Atendendo a que apenas a Memória Descritiva da REN irá para depósito esta informação tem que ser incorporada neste documento. No que respeita ao conteúdo referido na check-list consideram-se ainda não integralmente abordados os critérios aplicáveis às propostas de inclusão, como se explicitará em ponto próprio.

Não foi disponibilizado o quadro relativo às áreas a excluir.

##### B) Propostas de exclusão:

É proposta a exclusão de 4 áreas simultaneamente classificadas como faixas de proteção/zonas ameaçadas pelas cheias e áreas de máxima infiltração, e cujo uso proposto é "Espaços Residenciais". É estimada a exclusão da REN de uma área total de 10170m<sup>2</sup>, sendo a área total atual de REN de 36444m<sup>2</sup>.

Reconhece-se que a solução proposta permitirá uma reafetação de uma área relevante do ponto de vista da REN para as suas efetivas funções, desde que concretizadas as respetivas demolições e recuperação da área envolvente à linha de água.

No entanto e estando-se perante uma Zona Ameaçada pelas Cheias, tanto quanto é possível determinar, qualquer exclusão tem caráter excepcional e só deverá ocorrer quando estritamente indispensável e justificada a salvaguarda de pessoas e bens, não sendo por princípio admitidas ocupações do leito de cheia. Não poderá assim deixar de reponderar-se os efeitos destas intervenções na regulação do ciclo hidrológico e a prevenção e redução de risco, garantindo a segurança de pessoas e bens.

Relativamente a estas duas tipologias realçam-se os seguintes aspetos:

- Na memória descritiva que acompanhou a delimitação municipal inicial (1996) é referido que a delimitação dos leitos de cheia e respetivas faixas amortecedoras resultou da transposição das manchas de aluviossilos e coluviossilos identificáveis nas Cartas de Solos de Portugal, dado as linhas de água apresentarem um regime sazonal, característica que nunca induziu à realização de estudos de maior pormenor que permitissem a quantificação dos seus caudais e a identificação das faixas mais ajustadas à sua proteção.
  - Da apreciação feita pelos serviços internos em setembro de 2001 consta que "na área REN o terreno é plano existindo, nas zonas não ocupadas por habitações, vegetação típica de zonas húmidas".
  - Acresce nesta situação o facto de, tanto quanto foi possível concluir, em 2005 (posteriormente à anterior pronuncia pelas entidades competentes) se ter procedido a uma alteração da carta da REN, com exclusão da REN da faixa de proteção à linha de água em parte da margem oposta, também assumida como Leito de Cheia e Área de máxima infiltração, o que poderá alterar o modo de transbordo e retorno das águas.
  - No âmbito de uma proposta de alteração à delimitação da REN para a Quinta da Silveira de Baixo, a CMA refere na sua informação nº 107/03 que se procedeu a um Estudo Hidrológico na Vala do Guarda-Mor.
  - É reconhecida uma alteração da linha de água no terreno, aproximando-a da área de intervenção, o que poderá determinar uma alteração e potencial agravamento da situação de cheia e a possível inclusão em ZAC de outras intervenções propostas.
  - Para algumas propostas é referido não se confirmar a existência das tipologias. Ora a clarificação desta questão é determinante e prévia para uma efetiva apreciação da proposta de alteração da delimitação da REN.
  - No que respeita à Área de Máxima Infiltração, a CMA considera estar perante solos bastante permeáveis, não se prevendo qualquer tipo de edificação para as áreas adjacentes ao curso de água, pelo contrário está prevista a demolição das construções aí existentes. Conclui ainda que foi alterada a delimitação da REN por forma a preservar toda a zona de baixa e a garantir a sua eficácia em termos de capacidade de recolha e infiltração de águas pluviais. Assim, considera que a exclusão das áreas delimitadas não será prejudicial à preservação do curso de água classificado na REN e envolvente, uma vez que ficará garantida uma maior infiltração na restante área, através de usos mais adequados. A proposta de ocupação desta zona de baixa contempla a sua manutenção como uma área totalmente permeável, constituindo um espaço verde de proteção e enquadramento com funções de recreio e lazer da população.
- Procede-se seguidamente a uma análise por mancha:
- E1 - a afetar a lotes para compensação/diminuição dos que se perdem para libertação das áreas mais sensíveis da REN e criação de infraestruturas de acesso. É alegado igualmente não se confirmar a existência das tipologias.

Trata-se da área de maior dimensão, envolvendo a constituição de 8 lotes, a maioria integralmente em REN. Existem atualmente duas edificações e alguns anexos. Trata-se do troço mais largo do pondo vista da mancha da REN, mas onde é retirada da REN uma franja com uma largura entre os 15m e os 35m, passando a área adjacente à linha de água a uma largura entre os 25 e 50m. Importa realçar que todas as edificações preveem um piso de cave.

A questão relevante quanto a esta proposta tem a ver com o facto de se estar ou não perante a ocupação de zonas ameaçadas pelas cheias dado que é alegado que não se confirma a existência das tipologias, e em que medida a mesma irá agravar os atuais riscos para pessoas e bens.

Assim sendo, considera-se que esta proposta só poderá merecer aceitação quando esclarecido se se está ou não perante uma ZAC. Caso tal não se comprove, resta-nos a questão inerente à Área de Máxima infiltração, alegando-se que tal é em certa medida compensada pela desocupação da área verde. Atendendo a esta argumentação e ao facto de a área de construção ser sempre inferior a metade da área do lote, poderá considerar-se que não são colocadas em causa as funções inerentes a esta tipologia, podendo para reforço serem estabelecidas regras quanto à não impermeabilização das áreas privadas.

Caso se confirme tratar-se de ZAC está-se perante uma área predominantemente livre de edificações, com uma proposta de constituição de 5 novos lotes, pelo que a ocupação proposta não permite garantir a salvaguarda das funções inerentes a esta tipologia, nomeadamente a inexistência de riscos para pessoas e bens. Nesse sentido e tendo por base a informação atualmente disponível propõe-se que esta exclusão não mereça aceitação.

- E2- pequena área a afetar a edifício habitacional multifamiliar, praceta infraestruturas de acesso. É alegado igualmente não se confirmar a existência das tipologias.

A CM deverá clarificar se existe ou não a tipologia em causa e em caso negativo fundamentar tecnicamente a sua inexistência.

Trata-se de uma área de reduzida dimensão a afetar a via em calçada grossa, espaços urbanos de utilização coletiva (praceta) e parte de um edifício de habitação coletiva.

Sem prejuízo da devida fundamentação em termos de ZAC, verifica-se que na generalidade se está perante áreas que não deverão constituir obstáculos relevantes à livre circulação das águas, por não conterem edifícios. Contudo, atendendo à presença da tipologia de ZAC, as exclusões devem restringir-se ao estritamente indispensável, pelo que deverá a CM ponderar o desenvolvimento de projetos, nomeadamente do espaço urbano de utilização coletiva, por forma a que se possam integrar nos usos admissíveis em REN, à luz do Anexo II do RJREN. Verifica-se igualmente a ocorrência de aterros, que podem ir até aos 2.5m, situação que deve ser minimizada.

Igualmente tratando-se de uma área residual e estando-se perante uma área de risco, não se julga indispensável a exclusão da área afetada pelo lote P5 para a sua viabilidade, devendo o polígono de implantação ser alterado em conformidade.

Face ao anteriormente exposto, quer quanto à confirmação da existência de ZAC quer quanto à indispensabilidade do proposto, propõe-se que a proposta de exclusão seja reponderada pela autarquia nos termos anteriormente referidos e alterada a proposta em conformidade.

- E3 - para a implantação da via estruturante. É referido que esta exclusão não inviabiliza a continuidade dos sistemas em presença.

Trata-se de uma área residual a ser ocupada por via ocupando um caminho já existente, em terra batida, pelo que tratando-se de uma via e a pequena dimensão da área em causa, nada haverá a obstar. Não deverá contudo a via vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual quota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação.

No entanto na fundamentação é alegada a manutenção da construção consolidada, o que não decorre das peças gráficas apresentadas.

- E4 - destinada à implantação da via estruturante e constituição de lotes para compensação/diminuição dos que se perdem para libertação das áreas mais sensíveis da REN e salvaguarda de uma habitação existente.

É proposta uma área de estacionamento, 5 lotes de moradias, parte dos quais já com edificações, e vias.

No que respeita à via, ela é já existente, afigurando-se estar-se perante a sua beneficiação, pelo que nada há a obstar à sua exclusão. Quanto ao estacionamento deverá ser melhor fundamentada a sua indispensabilidade e recorrer-se a pavimentos permeáveis e semi-permeáveis. Não deverão contudo a via e o estacionamento vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual quota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação pretendida.

Relativamente aos lotes, poderá em certa medida estar-se perante a colmatação de uma frente urbana. Nesse sentido coloca-se à consideração superior a viabilização nos lotes com construção, devendo contudo proceder-se à demolição do anexo do lote 172, por forma a minimizar ocupação de ZAC. No que respeita à ocupação prevista para o lote 173 coloca-se à consideração superior a sua viabilidade mas restringindo significativamente o polígono máximo de implantação, centrando a construção na metade sul do terreno e mantendo permeável a restante área do lote. Não deverão igualmente ser permitidas caves nas edificações em áreas de ZAC.

No entanto mesmos com estes condicionalismos a posição final da CCDR deverá ficar condicionada à concordância da DGT com a proposta, ao parecer da APA e desde que garantida a segurança de pessoas e bens.

Concluindo, deverá ser clarificada a delimitação da atual ZAC e apresentada uma avaliação da afetação das funções inerentes a estas tipologias, em particular no que respeita à faixa de proteção à linha de água, tendo por base o disposto para as mesmas no Anexo I do presente RJREN.

Importará ainda referir que eventuais efeitos positivos da proposta em matéria de REN apenas se concretizarão após a demolição das edificações e requalificação da área, para a qual se estabelece um

prazo até 5 anos após a emissão do alvará de loteamento, caso contrário estar-se-á perante um agravamento da atual situação de risco. Assim sendo importará assegurar a adequada precedência e vinculação entre as intervenções.

#### C) Propostas de Inclusão

É proposta a inclusão de 3 áreas, todas identificadas como integrando-se em faixa de proteção ao curso de água e área de infiltração máxima, e que totalizam 750 m<sup>2</sup>, visando ajustar a demarcação da REN aos limites físicos decorrentes do plano. A mancha I1 tem uma área de 594m<sup>2</sup>, a I2 de 121m<sup>2</sup> e a I3 de 35m<sup>2</sup> e nunca constaram da REN Bruta municipal.

Embora se verifique que tal decorre de uma recomendação da CNREN, importará assegurar que efetivamente essas áreas possuem as características inerentes às tipologias em presença, em particular no que respeita à ZAC. Embora no que respeita à Área de Máxima Infiltração se possa admitir a inclusão de áreas de reduzida dimensão, tendo em vista a adequação a limites físicos, já quanto às ZAC elas deverão corresponder à realidade. Ora estas propostas encontram-se fundamentadas como reorganização do espaço e complemento do espaço verde de recreio e lazer, pelo que as propostas deverão ser reformuladas no sentido da sua melhor justificação.

#### D) - Leito de curso de água

É referida uma alteração do traçado para se ajustar ao traçado no terreno, contudo não é apresentado o novo traçado, nem as cartas apresentadas identificam a tipologia Leito de curso de água.

Esta alteração do traçado da linha de água deverá ser devidamente fundamentada face à situação inicial e instruídos os elementos em conformidade, nada havendo a obstar desde que a mesma mereça parecer favorável da APA.

#### E) Elementos do PP

No que concerne à Zona Ameaçada pelas Cheias deverá a mesma encontrar-se delimitada na Planta de Implantação e eventualmente proceder-se à inclusão de regulamentação própria, em articulação com a APA, questão a ponderar dado o grau de pormenor que a proposta já contém. Em termos das peças do Plano deverão as mesmas acautelar que em termos de modelação do terreno as vias não constituam obstáculo à livre circulação das águas e interditar muros ou caves em ZAC.

### 3.4.2.5. Apreciação global/final sobre o procedimento, seu conteúdo e sequência

Relativamente à proposta apresentada destacam-se os seguintes aspetos:

- a exclusão de áreas de REN mereceu o parecer favorável condicionado da CNREN em 2003
- está-se perante uma proposta que visa a reconversão urbanística de uma AUGI, em que a solução proposta se por um lado se traduz numa ocupação de áreas marginais da REN também irá libertar de edificação e infraestruturas as áreas mais próximas da linha de água e vocacioná-las para verde de recreio e lazer, o que é positivo.

Quanto à proposta em concreto importa que a CMA primeiro que tudo clarifique a atual delimitação de ZAC, atendendo as alterações ocorridas no terreno, aos estudos mais recentes desenvolvidos e às propostas para a envolvente (Qta da Silveira de Baixo).

Após esta clarificação importará que a presente proposta seja reformulada dando satisfação às questões anteriormente elencadas, das quais se destacam as seguintes:

- A Memória Descritiva fundamenta o caráter excepcional da proposta e a salvaguarda da integridade e coerência sistémica da REN (2b)) e demonstre a necessidade das áreas a excluir e justificação da inexistência de alternativas (2d)).
- a exclusão das áreas de máxima infiltração poderá merecer aceitação, atendendo às áreas em causa e ao aumento da área permeável no espaço verde, desde que a área não seja ZAC ou a respetiva exclusão mereça aceitação-
- a alteração do leito de curso de água não se encontra devidamente formalizada, aspeto a sanar. Contudo propõe-se que a sua aceitação caso a APA emita parecer favorável.
- No que respeita às propostas de exclusão coloca-se à consideração superior as seguintes apreciações:
  - E1 - não merece aceitação dado a ocupação proposta não permite garantir a salvaguarda das funções inerentes a esta tipologia, nomeadamente a inexistência de riscos para pessoas e bens.
  - E2 - a proposta de exclusão deve ser reponderada pela autarquia devendo ser retiradas propostas de exclusão adaptando os projetos, nomeadamente do espaço urbano de utilização coletiva, por forma a que possam integrar nos usos admissíveis em REN, à luz do Anexo II do RJREN, e minimizados os aterros. Deverá ainda ser redefinido o polígono de implantação do lote P5 por forma a não carecer de exclusão.
  - E3 - nada há a obstar, não devendo contudo a via vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual quota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação.
  - E4 - nada há a obstar à exclusão da via do estacionamento, este último desde que fundamentada a sua indispensabilidade e recurso a pavimentos permeáveis e semipermeáveis, não devendo contudo nenhuma das situações vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual quota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação. No que respeita aos lotes, coloca-se à consideração superior a viabilização nos lotes com construção, devendo contudo proceder-se à demolição do anexo do lote 172, por forma a minimizar ocupação de ZAC, e no lote livre (173) com restrição significativa do polígono máximo de implantação, centrando a construção na metade sul do terreno e mantendo permeável a restante área do lote. Não deverão igualmente ser permitidas caves nas edificações em áreas de ZAC.
- Relativamente às propostas de inclusão, importa assegurar que efetivamente essas áreas possuem as características inerentes às tipologias em presença, em particular no que respeita à ZAC.
- Qualquer pronúncia favorável da CCDR deverá ficar condicionada ao parecer favorável da APA.

Face ao acima exposto considera-se que a proposta de alteração da delimitação da REN não se encontra em condições de merecer parecer favorável.

### 3.5. Regulamento Geral do Ruído

#### 3.5.1. Indicação do dispositivo legal

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

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

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

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

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

O Regulamento do Plano classifica a área de intervenção. Refere no artigo 20º que esta é classificada, na sua totalidade, como zona mista e faz coincidir a sua delimitação com a da área de intervenção na Planta de Condicionantes.

##### Mapas de ruído

Relativos aos dois indicadores regulamentares, à escala da planta de implantação (1:1000) e reportados a uma altura de 4m acima do solo (situação prospetiva e conflitos).

A avaliação acústica que acompanha os mapas de ruído visa concluir sobre a aptidão urbanística e sobre a possibilidade de obtenção de condições acústicas adequadas à solução proposta.

##### 3.5.2.1. Apreciação conclusiva sobre o conteúdo documental e material, explicitando as correções/complementos a fazer

Ao classificar a área de intervenção, de acordo com os critérios definidos no RGR, como zona mista (artigo 20º do Regulamento), o Plano dá cumprimento formal aos nºs 2 e 3 do artigo 6º do RGR.

Atendendo a que a delimitação da zona mista coincide com a delimitação da área de intervenção e constitui uma disposição do Regulamento do Plano, a sua representação cartográfica não será indispensável. No entanto, e caso a CM pretenda manter a sua delimitação em cartografia, entende-se como mais adequada a Planta de Implantação (e não a de Condicionantes).

O Plano dá cumprimento formal ao estabelecido na Portaria nº138/2005, de 2 de fevereiro e no artigo 7º do RGR, com a apresentação dos mapas de ruído resultantes da concretização da Proposta. De forma a permitir a visualização das alterações decorrentes da sua concretização e atendendo a que a Memória Descritiva dos mapas de ruído refere a existência de caracterização do ambiente sonoro atual, considera-se que esta deverá acompanhar os restantes mapas de ruído.

Atendendo a que o Relatório do Plano concretiza a medida de minimização que visa o cumprimento dos valores limite legais (aumento da altura e cumprimento do muro que delimita a sul as parcelas mais

expostas) deverá ser clarificado se os mapas de ruído da situação prospetiva já integraram esta medida e os conflitos identificados em cartografia são, ou não, os residuais.

Em função da classificação atribuída, toda a área deverá ficar exposta a níveis de ruído ambiente inferiores a 65 dB(A), expressos pelo indicador  $L_{den}$  e 55 dB(A), expressos pelo indicador  $L_n$ . O cumprimento destes valores limite é condição indispensável ao licenciamento ou autorização dos novos edifícios destinados a funções sensíveis e espaços de lazer, sendo interdito o licenciamento enquanto se verifique a violação.

### 3.5.3. A classificação de zonas e a sua relação com as propostas de ocupação, referenciando as principais fontes sonoras e variações dos níveis sonoros

Os Mapas de Ruído e a avaliação acústica que os acompanha estimam que os valores limite de exposição aplicáveis sejam cumpridos na grande maioria da área de intervenção e que os conflitos sejam circunscritos à envolvente da EN10-1 - única fonte sonora com influência nos níveis de exposição ao ruído ambiente exterior da área de intervenção e que a atravessa no seu extremo sul. Como tal e à exceção das parcelas sujeitas a este conflito (apenas três lotes-n<sup>os</sup> 236, 237 e 238, localizados na margem norte da via) para as quais, dada a natureza do Plano, podem ser e são apresentadas medidas que visam a sua resolução, não se perspetiva que a qualidade do ambiente sonoro coloque em causa a proposta de ocupação pretendida.

### 3.5.4. Identificação/localização das situações de incumprimento (violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente) e sua relação com o respetivo motivo (existente e/ou proposto)

Não obstante a existência de um muro de contenção de terreno, com a altura de 2,5m, que delimita a EN10-1 no lado norte e tem influência na propagação do ruído que se faz sentir nas parcelas mais expostas (referidas em 3.5.4.), a avaliação acústica conclui sobre a violação dos valores limite legais (entre 0 e 10 dB(A)), com expressão semelhante para os dois indicadores regulamentares ( $L_{den}$  e  $L_n$ ), na envolvente do troço desta via.

Como tal e não obstante se tratar de uma parcela reduzida da área de intervenção, este conflito condiciona os usos (n<sup>o</sup> 1 do artigo 6<sup>o</sup> do RGR) e a edificação pretendida para estes lotes (habitação unifamiliar com terreno envolvente) à conformidade dos níveis sonoros com os limites regulamentares aplicáveis (n<sup>o</sup> 6 do artigo 12<sup>o</sup> do RGR). O facto da tipologia de ocupação previlgiar (pela existência de terreno envolvente à habitação/horta) a vivência do espaço exterior e uma maior exposição ao ruído proveniente desta via, reforça a necessidade de cumprimento desta condicionante e de proteção de de todo o lote (como recetor sensível).

### 3.5.5. Identificação e apreciação das medidas de minimização/resolução das situações de conflito acústico (violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente)

O Relatório do Plano identifica as situações de conflito suprarreferidas e a medida de minimização que visa o cumprimento dos valores limite legais - aumentar a altura do muro para 2,75m, aumentar a sua extensão de modo a reforçar a proteção acústica dos recetores sensíveis mais próximos e utilizar uma solução de

construção que garanta uma redução sonora (RW) de pelo menos 20 dB. A extensão do muro encontra-se identificada nos mapas de conflito.

A articulação com a entidade exploradora da via para a concretização desta medida deverá ser demonstrada.

### 3.5.6. Identificação e apreciação (concluindo/propondo) das regras consideradas na proposta do Plano (articulado com o ponto 3.2.2.)

O Regulamento atende à necessidade de ultrapassar os conflitos identificados, pretendendo com o nº 3 do artigo 20º estabelecer a disciplina que assegure o integral cumprimento do RGR. Não obstante o correto enquadramento legal da situação, esta disposição remete para uma fase posterior o dever, (em abstrato), "de serem adotados os meios de condicionamento que assegurem a observância dos níveis de ruído regulamentarmente permitidos".

Considera-se que a redação deste artigo deverá ser revista de forma a vincular a concretização do Plano à realização das medidas concretas (identificadas no Relatório) que permitem o cumprimento integral das normas legais e regulamentares

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

### 4.1. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

#### 4.1.1. Dispositivo Legal correspondente

Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril;

#### 4.1.2. Qual a classificação territorial/setorial e o quadro orientador e normativo aplicado à área de intervenção

Situa-se na Unidade Territorial, UT 5-Arco Ribeirinho Sul, no eixo Sobreda-Charneca, em Área Urbana a Estruturar e Ordenar, e abrange parcialmente Estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental, ERPVA, como Área Vital (lotes 21-24) e REN.

Do PROTAML resulta o seguinte quadro normativo/orientador:

#### Orientações Sectoriais para a ERPVA:

1.2.2.1 – A estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental é constituída pelos espaços integrantes da REM, pelas áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e Rede Natura, assim como pelas áreas agrícolas, florestais, silvestres e naturais que contribuem de forma decisiva para a sustentabilidade ambiental da AML.

1.2.2.2 — A REM concretiza os espaços e territórios essenciais para a estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental, incluindo as áreas e corredores estruturantes primários e secundários e as áreas e corredores vitais para a AML, que devem ser integrados nos instrumentos de planeamento territorial.

1.2.2.3 — A implementação da REM, nos seus diferentes níveis, deve ser concretizada nos processos de planeamento, de requalificação urbana e de urbanização e ter como suporte o apoio a projectos, acções e obras que cumpram e concretizem os objectivos e as propostas da estrutura metropolitana de protecção e valorização ambiental.

(...)

Para a UT5 o PROTAML define as seguintes Orientações territoriais:

1.3.5.5 – Estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o sistema urbano Almada/Montijo e o interior dos concelhos de Almada e Seixal.

Sublinha-se no âmbito do Ordenamento do Território, a Norma Específica 2.1.3n) considerar - enquanto não for revista a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, e face às carências de espaço público, de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanizáveis e em especial nas áreas urbanas mais densamente ocupadas - valores destinados àquelas funções urbanas superiores aos valores indicados na Portaria; (a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, foi substituída pela Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3).

Normas Orientadoras Específicas, para a ERPVA

2.2.6 - Áreas e corredores ou ligações vitais\_2.2.6.1 - Os IPT devem:

- a) Afetar as áreas e corredores vitais, assinaladas na carta da REM, preferencialmente a espaço público de recreio e lazer, em especial parques urbanos ou espaços verdes públicos e equipamentos de recreio e lazer com predomínio de áreas não edificadas;
- b) Garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na REM e seus espaços envolventes;
- c) Afetar definitivamente os territórios considerados áreas vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e integrá-los na estrutura ecológica municipal;

Normas Orientadoras Ações Urbanísticas

3.5 - Área urbana a estruturar e ordenar\_3.5.1 - Os IPT devem:

- b) Promover a colmatação das carências a nível de equipamentos e infra-estruturas nas áreas urbanas, assim como garantir a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território;

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

Sublinha-se que não constou do relatório do PP o enquadramento da proposta face às disposições do PROTAML.

As intenções subjacentes à elaboração do PP enquadram-se na Orientação territorial 1.3.5.5, contudo importaria face às carências de espaço público, de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanizáveis e em especial nas áreas urbanas mais densamente ocupadas - assegurar valores destinados àquelas funções

urbanas superiores aos valores indicados na Portaria (atualmente Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3) garantindo a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território, o que não ocorreu integralmente.

Considera-se que o modelo de ocupação adotado não se conforma integralmente com a estratégia metropolitana de desenvolvimento territorial constante do PROTAML, por ocupar com edificação/impermeabilização a área vital da ERPVA, e por interferência com o RJREN (cf. consta do ponto 3.4.2).

Face ao acima exposto importaria que a proposta de PP fosse revista no sentido de enquadrar e conformar os respetivos objetivos e ações com as disposições do PROTAML.

## 4.2. Plano Diretor Municipal de Almada

### 4.2.1. Dispositivo Legal correspondente

Para o local vigora o PDM de Almada publicado pela RCM 5/97 publicada a 14/1/1997, alterado pela RCM 100/98 publicada a 4/8/1998.

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

Nos termos do PDM, o local situa-se na UNOP 8-Funchalinho, (Art.ºs 8.º, 54.º-56.º) e abrange:

- Espaço Urbanizável habitacional, de baixa densidade, não programado (Art.ºs 91-92.º)
- Espaço de Verde de Proteção e Enquadramento (Art.ºs 113.º)

O local abrange REN, não abrange RAN, abrange Domínio Público Hídrico, e poderá afetar outros recursos hídricos. Abrange ainda Reserva Paisagística de Almada, núcleo histórico, e servidões aeronáuticas (cívicas e militares).

### 4.2.3. Quais as propostas que alteram o IGT em vigor, indicando as respetivas justificações

Foi identificado no Regulamento do PP a não aplicação do Art.º 91.º do RPDMA no que refere à volumetria máxima admitida em Área de Baixa Densidade, bem como do zonamento definido no PDMA, alterado em virtude da redelimitação da REN.

### 4.2.4. Apreciação global e conclusiva sobre a fundamentação e adequabilidade das alterações propostas

Apresenta-se o quadro resumo dos parâmetros urbanísticos contemplados na proposta do PP, face aos valores permitidos de acordo com o PMOT em vigor, e demais legislação aplicável:

Parâmetro	Existente	Proposto	Permitido
Área de Intervenção (MQ)	ND	160000(FDE) (PI)	O existente.
Espaço Urbanizável habitacional, de baixa densidade, não programado (MQ)	ND	123556(REN)	O existente
Espaço Verde de Proteção e Enquadramento (MQ)	ND	36444(REN)	O existente
Espaço Residencial (após alteração do PDM) (MQ)	---	133000(PI) 132780(Rel.)	O existente
Espaço Verde (após alteração do PDM) (MQ)	---	27000(PI) 27220(Rel.)	O existente

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

Espaços verdes e de utilização coletiva (MQ)	ND	27024 (PI)	10485 (P)
Equipamentos de utilização coletiva (MQ)	ND	0	12898 (P)
Área total dos lotes (MQ)		92231	
Área total de impermeabilização (MQ)	ND	56958,30 (FDE)	---
Área total de implantação (MQ)	ND	33469,50 (FDE)	---
Área total de construção (AC) (MQ)	ND	54190 (PI)	---
Volume (MC)	ND	162570(FDE)	---
Edificabilidade do solo índice bruto (MQ)	ND	54190	49731-Art.º92.º do PDM
Área mínima do lote (valor médio) (MQ)		92231/280=329	400 -Art.º91 do PDM
Área total de construção no lote (EAj) (MQ)	ND	745 (P1, P5)	320 -Art.º91 do PDM
N.º máximo de pisos (N)	ND	4+cv. (PI)	2 -Art.º91 do PDM
Altura máxima da fachada (M)	ND	?	6.5m - Art.º91 do PDM
Percentagem de ocupação do lote (plot)	ND	?	30% - Art.º91 do PDM
Índice de impermeabilização	ND	0,42(0,62(FDE)	---
Índice de implantação (ocupação)	ND	0,25 (36 ?)(FDE)	---
Índice de construção (utilização) (bruto) (ib)	ND	0,40 (0,41(PI)	0,35 -Art.º91 do PDM
Índice volumétrico	ND	1,76 (FDE)	---
AC Uso habitacional (MQ)	ND	52110(FDE) (PI)	---
AC Uso comércio (MQ)	ND	2080 (FDE) (PI)	---
Número total de habitantes	73 (FDE)	1158(FDE)	---
Densidade Populacional (max) (hab / ha)	ND	88(PI)	---
N.º de lotes/parcelas	401(FDE)	280(FDE)	---
Número de unidades comerciais		20(PI)	---
Número total de fogos	ND	353(FDE)	---
Densidade Habitacional (max) (fog/ha) (bruta)	ND	26,5 (PI)	25f/ha Art.º91 do PDM
Largura da faixa de rodagem (M)	ND	4,5;5,1;6,0;6,5;	6,5 (P)
Largura dos passeios (M)	ND	0,0;1,4;1,6;1,8;2,0; 3,0;	1,6 (P)
N.º total de estacionamentos	ND	803(FDE) (PI)	916(P)
N.º estacionamentos pesados	ND	0	---
N.º estacionamentos ligeiros	ND	803	916(P)
N.º de estacionamentos público	ND	160 (FDE) (PI)	141(P)
N.º de estacionamentos privado	ND	643 (FDE) (PI)	775(P)

**Observações:** --- omissão; (P) Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3 ; ND-Não disponibilizado. FDE- Ficha de Dados Estatísticos; (PI) - Planta de Implantação; Rel.-Relatório; PDM- Plano Diretor Municipal de Almada. REN-processo de alteração da REN

Sublinha-se que não consta do relatório do PP a evidência do cumprimento de todas as disposições do PDM, particularmente não é inequívoca a identificação da superfície de espaço urbanizável face ao espaço de Verde de Proteção e Enquadramento.

O Art.º92 do RPDMA, determina que: "desde que não se altere a edificabilidade de uma parcela ou conjunto de parcelas em mais de 15% da edificabilidade obtida a partir do respetivo índice bruto, podem ser alteradas as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada, o número máximo de pisos e a tipologia dos edifícios, mediante a elaboração de um plano de pormenor que justifique outras soluções urbanísticas". Para aferir sobre esta possibilidade importa atender que o Art.º92.º, insere-se na Secção II Subsecção I do RPDMA Espaços habitacionais, em Espaços urbanizáveis, pelo que não contempla a superfície de Espaços verdes de proteção e enquadramento (Secção VI). Considerando apenas o Espaço Urbanizável habitacional atual obtém-se uma edificabilidade de 49731mq (123556mq x0.35x1.15) valor inferior aos 54190mq de área de construção propostos, pelo que desta perspetiva não se vislumbra que possam ser alteradas as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada ou o número máximo de pisos mediante a elaboração de um plano de pormenor.

Não cumpre a edificabilidade máxima do solo, a densidade habitacional o índice de construção ou não cumpre sempre a área mínima do lote, nem o máximo de área total de construção no lote, nem o máximo de pisos.

Não consta um índice máximo de impermeabilização por lote, nem sequer a percentagem máxima de ocupação para cada lote (plot).

Não cumpre o Art.º91.º do RPDMA altura máxima da fachada de 6,5m (valor omissis) tendo por base que são propostos edifícios com 3 e 4 pisos.

Tal como se referiu sobre o conteúdo material (relatório do plano) nos termos dos artigos 6.º, 7.º e 113.º do Regulamento do PDMA, não se encontrou fundamento para enquadrar "Espaços verdes de proteção e enquadramento", como espaço urbano ou urbanizável, e de acordo com os elementos disponibilizados a área não classificada como urbana ou urbanizável (apesar de ser a menor parte) não está ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no artigo 5.º do RERUAUGI. Acresce que carecia de demonstração completa e detalhada no relatório do plano que a aplicação estrita das cedências e parâmetros urbanísticos aplicáveis, inviabilizam a operação de reconversão, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no RERUAUGI designadamente no artigo 6.º desse Regime.

(...)

A aferição das regras e dos parâmetros do PP face ao PDM só é possível com a formalização/adequação do conteúdo material do plano nos termos anteriormente referidos.

Contudo, face ao exposto, afigura-se que o PP não se conforma com o PDM, em particular com o disposto nos artigos 91.º, 92.º do RPDMA, não se encontrando fundamento para as eventuais alterações que se pretenda introduzir.

## 5. Fundamento Técnico das Propostas Apresentadas

### 5.1. Apreciação global e conclusiva sobre a coerência/convergência entre justificação, objetivos e ações propostas

A regularização e reconversão promovida pelo PP poderia contribuir positivamente para a melhoria das condições urbanísticas e ambientais da área da AUGI, sendo expectável que a manter-se a situação atual, os impactos negativos atuais continuem a perpetuar-se e a intensificar-se.

Neste contexto, realçam-se alguns aspetos positivos do plano, como sejam a demolição de construções em REN e a implementação de global de novas infraestruturas.

Contudo, constata-se que os modelos de ocupação, de requalificação dos edifícios, de definição dos espaços exteriores e infraestruturas carecem de detalhada descrição e justificação (ou reformulação) , adequados ao detalhe para o presente caso.

## 5.2. Os âmbitos/domínios ou ações que evidenciam lacunas/falhas ao nível da articulação/integração na caracterização e/ou na proposta

Face ao que se depreende dos elementos constituintes da proposta, constata-se que num local condicionado pela REN e DPH, não se considera totalmente justificado o modelo de infraestruturação, a localização, dimensão e utilização propostas para os efeitos de implementação da presente proposta de Plano, que consubstancia um significativo aumento da impermeabilização, ocupação, utilização, densidade populacional e densidade habitacional, acrescido por deficiências face à Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3, RJIGT, RJREN, RERUAUGI, RGR, Decretos Regulamentares 9 e 11/2009, Lei 38/2004 de 18/8 e DL 163/2006 de 8/8, conformidade com o PDMA ou com o PROTAML.

Para os efeitos previstos nos Art.ºs 4.º, 91.º e 92.º do RJIGT a proposta apresentada não foi devidamente desenvolvida/fundamentada.

Sublinha-se a indefinição do enquadramento no PDM das situações (existentes/propostas), justificação do regime excecional para alterar o PDM ao abrigo do RERUAUGI, inadequação parcial dos percursos (viários e pedonais), a indefinição integral de todos os parâmetros urbanísticos (designadamente índices de ocupação e de impermeabilização, ou alturas de fachada) a indefinição das cores e materiais a utilizar, bem como o enquadramento nos elementos constituintes do PP das ações de demolição previstas, o que são importantes deficiências nos termos das alíneas c), d), e) e f) do n.º1 do artigo 91.º do RJIGT.

## 6. Conclusão

Nos termos e para os efeitos do RJIGT, e tendo por base todos os domínios atrás apreciados, emite-se parecer desfavorável por força das desconformidades legais/regulamentares no âmbito do:

- RJIGT, deficiente instrução, deficiente conteúdo material e documental com implicações na apreciação da proposta (cf. exposto no ponto 3.2.2);
- Decretos Regulamentares 9 e 11 de 29/5, (cf. exposto no ponto 3.3.1.1);
- REN, Nos termos e para os efeitos do RJIGT não há condições para a emissão de parecer favorável por força do RJREN (cf. exposto no ponto 3.4.2).
- IGT - ausência de enquadramento e confrontação nas disposições do PROTAML (cf. exposto no ponto 4.1) e desconformidade com algumas disposições do PDM de Almada (cf. exposto no ponto 4.2) ;

Assim, não está a presente proposta em condições de ser colocada a discussão pública, devendo ser promovida concertação com esta CCDR.

A sequência/tramitação do plano deve seguir articuladamente o RJIGT e o regime jurídico da REN.

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

DSOT/DGT/ fevereiro de 2015





**“ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL - PLANO DE PORMENOR DA  
QUINTA DO GUARDA-MOR”  
Câmara Municipal de Almada**

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

No âmbito da elaboração do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor a Câmara Municipal de Almada instruiu um processo de alteração de delimitação da Reserva Ecológica Nacional.

**ANÁLISE**

**1- Enquadramento**

O concelho de Almada tem delimitação municipal da REN (RCM nº34/1996 de 06/04/1996, alterada pela RCM nº31/2005 de 21 de fevereiro e pela Portaria nº 1284/2010 de 16 de dezembro).

O extremo nascente desta área integra-se em REN, decorrente da presença da vala do Guarda Mor, linha de água classificada como REN, e respetiva área adjacente, assumida como “Área de Máxima Infiltração” e “Faixas de proteção à linha de água (inclui faixas amortecedoras e zonas ameaçadas pelas cheias)”.

Desde logo importará esclarecer o procedimento aplicável à presente situação. Efetivamente está-se perante a alteração de uma delimitação efetuada ao abrigo do DL 93/90, de 19 de março, mas cujo procedimento se enquadra no disposto no artº 16º do RJREN, ou seja, não carece de ser submetido à CNREN e compete à CCDR a sua aprovação. Igualmente atento o tempo decorrido face a anterior pronúncia, o atual enquadramento legal e as condições no terreno e na envolvente, com a alteração do traçado da linha de água e exclusão de ZAC em zona contígua, bem como a evolução dos critérios técnicos quanto à ocupação de zonas ameaçadas pelas cheias, exigem uma análise na presente data. Não se entende igualmente a alegação do artº 97º do RJIGT para fundamentar a “redelimitação” como acerto de cartografia e a limites identificáveis no terreno, sendo que este diploma não é aplicável ao presente procedimento.

A presente apreciação tem como pressuposto toda a área constituir uma AUGI, legalmente constituída.

**A) Memória Descritiva:**

No processo da REN nada é referido quanto ao caráter excepcional da proposta e a salvaguarda da integridade e coerência sistémica da REN (2b)) e à desmonstração da necessidade das áreas a excluir e justificação da inexistência de alternativas (2d)), informação que deve ser incorporada neste documento.

No que respeita ao conteúdo referido na check-list consideram-se ainda não integralmente abordados os critérios aplicáveis às propostas de inclusão, como se explicitará em ponto próprio.

Não foi disponibilizado o quadro relativo às áreas a excluir.

B) Propostas de exclusão:

É proposta a exclusão de 4 áreas simultaneamente classificadas como faixas de proteção/zonas ameaçadas pelas cheias e áreas de máxima infiltração, e cujo uso proposto é "Espaços Residenciais". É estimada a exclusão da REN de uma área total de 10170m<sup>2</sup>, sendo a área total atual de REN de 36444m<sup>2</sup>.

Reconhece-se que a solução proposta permitirá uma reafectação de uma área relevante do ponto de vista da REN para as suas efetivas funções, desde que concretizadas as respetivas demolições e recuperação da área envolvente à linha de água.

Contudo verifica que para algumas propostas é referido não se confirmar a existência das tipologias. Ora a clarificação desta questão é determinante e prévia para uma efetiva apreciação da proposta de alteração da delimitação da REN, nomeadamente qual é a atual Zona Ameaçada pelas Cheias.

Acresce nesta situação o facto de, tanto quanto foi possível concluir, em 2005 (posteriormente à anterior pronuncia pelas entidades competentes) se ter procedido a uma alteração da carta da REN, com exclusão da REN da faixa de proteção à linha de água em parte da margem oposta, também assumida como Leito de Cheia e Área de máxima infiltração, o que poderá alterar o modo de transbordo e retorno das águas. Para a clarificação desta situação poderá ser relevante o Estudo Hidrológico na Vala do Guarda-Mor referido em documento da autarquia (informação n.º 107/03). Por sua vez é reconhecida uma alteração da linha de água no terreno, aproximando-a da área de intervenção, o que poderá determinar uma alteração e potencial agravamento da situação de cheia, com eventual inclusão em ZAC de outras intervenções propostas.

Estando-se perante uma Zona Ameaçada pelas Cheias, tanto quanto é possível determinar, qualquer exclusão tem caráter excecional e só deverá ocorrer quando estritamente indispensável e justificada a salvaguarda de pessoas e bens, não sendo por princípio admitidas ocupações do leito de cheia. Não poderá assim deixar de reponderar-se os efeitos destas intervenções na regulação do ciclo hidrológico e a prevenção e redução de risco, garantindo a segurança de pessoas e bens.

Procede-se seguidamente a uma análise por mancha:

- E1 - A questão relevante quanto a esta proposta tem a ver com o facto de se estar ou não perante a ocupação de zonas ameaçadas pelas cheias dado que é alegado que não se confirma a existência das tipologias, e em que medida a mesma irá agravar os atuais riscos para pessoas e bens.

Caso se confirme tratar-se de ZAC está-se perante uma área predominantemente livre de edificações, com uma proposta de constituição de 5 novos lotes, pelo que a ocupação proposta não permite garantir a salvaguarda das funções inerentes a esta tipologia, nomeadamente a inexistência de riscos para pessoas e bens. Nesse sentido e tendo por base a informação atualmente disponível esta proposta não merece aceitação.

- E2- Atendendo à presença da tipologia de ZAC, as exclusões devem restringir-se ao estritamente indispensável, pelo que deverá a CM ponderar o desenvolvimento de projetos, nomeadamente do espaço urbano de utilização coletiva, por forma a que se possam integrar nos usos admissíveis em REN, à luz do Anexo II do RJREN. Verifica-se igualmente a ocorrência de aterros, que podem ir até aos 2.5m, situação que deve ser minimizada.

Igualmente tratando-se de uma área residual e estando-se perante uma área de risco, não se julga indispensável a exclusão da área afetada pelo lote P5 para a sua viabilidade, devendo o polígono de implantação ser alterado em conformidade.

- E3 - Tratando-se de uma área residual afeta à beneficiação de via já existente, nada havendo a obstar. Não deverá contudo a via vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual cota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação.

Na fundamentação é alegada a manutenção da construção consolidada, o que não decorre das peças gráficas apresentadas.

- E4 - No que respeita à via nada há a obstar à sua exclusão. Quanto ao estacionamento deverá ser melhor fundamentada a sua indispensabilidade e recorrer-se a pavimentos permeáveis e semi-permeáveis. Não deverão contudo a via e o estacionamento vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual cota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação pretendida.

Relativamente à exclusão proposta para lotes, a mesma merece aceitação, condicionada à demolição do anexo do lote 172, por forma a minimizar ocupação de ZAC, à restrição significativa da área do polígono máximo do lote 173 e sua implantação na metade sul do terreno, mantendo permeável a restante área do lote. Não deverão igualmente ser permitidas caves nas edificações em áreas de ZAC.

Concluindo, deverá ser clarificada a delimitação da atual ZAC e apresentada uma avaliação da afetação das funções inerentes a estas tipologias, em particular no que respeita à faixa de proteção à linha de água, tendo por base o disposto para as mesmas no Anexo I do presente RJREN.

Importará ainda referir que eventuais efeitos positivos da proposta em matéria de REN apenas se concretizam após a demolição das edificações e requalificação da área, para a qual se estabelece um prazo até 5 anos após a emissão do alvará de loteamento, caso contrário estar-se-á perante um agravamento da atual situação de risco. Assim sendo importará a adequada vinculação entre as intervenções.

### C) Propostas de Inclusão

Embora se constatare que tal decorre de uma recomendação da CNREN, importará assegurar que efetivamente essas áreas possuem as características inerentes às tipologias em presença, em particular no que respeita à ZAC, já que deverão corresponder à realidade. Ora estas propostas encontram-se



fundamentadas como reorganização do espaço e complemento do espaço verde de recreio e lazer, pelo que as propostas deverão ser reformuladas no sentido da sua melhor justificação.

#### D) - Leito de curso de água

É referida uma alteração do traçado para se ajustar ao traçado no terreno, contudo não é apresentado o novo traçado, nem as cartas apresentadas identificam a tipologia Leito de curso de água.

Esta alteração do traçado da linha de água deverá ser devidamente fundamentada face à situação inicial e instruídos os elementos em conformidade, nada havendo a obstar desde que a mesma mereça parecer favorável da APA.

#### E) Elementos do PP

No que concerne à Zona Ameaçada pelas Cheias deverá a mesma encontrar-se delimitada na Planta de Implantação e eventualmente proceder-se à inclusão de regulamentação própria, em articulação com a APA, questão a ponderar dado o grau de pormenor que a proposta já contém. Em termos das peças do Plano deverão as mesmas acautelar que em termos de modelação do terreno as vias não constituam obstáculo à livre circulação das águas e interditar muros ou caves em ZAC.

As situações acima referidas de pronúncia favorável encontram-se condicionadas ao parecer favorável da APA.

Concluindo, importa que a CMA primeiro que tudo clarifique a atual delimitação de ZAC, atendendo as alterações ocorridas no terreno, aos estudos mais recentes desenvolvidos e às propostas para a envolvente (Qta da Silveira de Baixo).

Após esta clarificação importará que a presente proposta seja reformulada dando satisfação às questões anteriormente elencadas, nomeadamente em termos de Memória Descritiva, propostas de exclusão e propostas de inclusão.

Face ao acima exposto considera-se que a proposta de alteração da delimitação da REN não se encontra em condições de merecer parecer favorável.

CCDRLVT, fevereiro de 2015



Exmo. (a) Senhor(a)  
Dr. Carlos Pina  
Diretor de Serviços de Ordenamento do  
Território da CCDR LVT

Rua Alexandre Herculano n.º 37  
1250-009 Lisboa

Nossa ref.º/Our ref.:  
DSRPC-DRF

Of.º. N.º:  
078/2015  
2015-02-26

Sua ref.º/Your ref.:  
S01156-201502-DSOT/DGT, de 03/02/2015  
Proc 16.150.10.50.00005.2000

**Assunto/Subject:**

Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor (Almada) - Parecer

*Exm.º Sr. Dr. Carlos Pina,*

Na sequência da apreciação efetuada aos elementos disponibilizados através de CD enviado à Direção Geral do Território (DGT), referente ao Plano de Pormenor supra identificado, cumpre informar V. Exa. do seguinte:

**1 - Rede Geodésica**

Dentro da área do limite deste projeto não existem vértices geodésicos nem marcas de nivelamento. Sendo assim, este projeto não constitui impedimento para as atividades geodésicas desenvolvidas por esta Direção-Geral.

**2 - Cartografia**

No âmbito da cartografia deverão ser tidas em atenção as seguintes situações:

- 2.1 A cartografia de referência utilizada nas peças gráficas apresentadas não é homologada, o que contraria o estipulado no Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, no Decreto-Lei n.º 180/2009, de 7 de agosto e no Decreto-Lei n.º 202/2007, de 25 de maio.
- 2.2 A legenda das peças gráficas não respeita os requisitos constantes dos artigos 6.º e 7.º do Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio.
- 2.3 Existência de peças gráficas com as coordenadas introduzidas no interior do conteúdo cartográficos com legibilidade muito deficiente, em vez de introduzidas na parte exterior da cercadura cartográfica.
- 2.4 Os Mapas de Ruído enviados apresentam as mesmas deficiências das restantes peças gráficas, sendo que nestes nem quadrícula, nem coordenadas nem Precisão Posicional Nominal estão representadas.
- 2.5 Existência de peças gráficas reproduzidas à escala 1:5000 o que contraria o estipulado no art.º 8.º do Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio.

2.6 A entidade "ARQUIQUAL - Arquitectura e Urbanismo, Lda.", não está registada para executar cartografia temática de base topográfica, o que contraria o disposto no Decreto-Lei n.º 202/2007, de 25 de maio, pelo que as peças gráficas por ela produzidas não têm valor legal para fins de utilização pública.

### 3 - Limites Administrativos

No que concerne à Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), e após a análise dos diversos ficheiros que constam do CD, informa-se:

3.1 As peças desenhadas não contêm a representação de limites administrativos nem referência aos mesmos nem à versão da CAOP utilizada. No ficheiro "2013\_CMA\_PP\_GDMor\_V2\_Relatorio.pdf" é referido o motivo pelo qual os limites administrativos não foram incluídos na altura.

3.2 Este plano insere-se na União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda do Município de Almada sendo que o limite do plano engloba parte do limite administrativo da referida Freguesia, pelo que este limite deve ser representado nas peças desenhadas e referido nas legendas devendo igualmente ser indicada a versão da CAOP utilizada.

3.3 De acordo com o estipulado no art.º 3º do Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, os limites administrativos utilizados nestes planos devem ser os constantes na versão da CAOP disponível à data da sua deliberação, no mesmo sistema de referência da cartografia de base, não havendo impedimento na utilização de uma versão da CAOP posterior, no caso de ocorrerem atualizações.

3.4 No endereço:

[http://www.dgterritorio.pt/cartografia e geodesia/cartografia/carta administrativa oficial de portugal caop /](http://www.dgterritorio.pt/cartografia_e_geodesia/cartografia/carta_administrativa_oficial_de_portugal_caop/) é possível obter os ficheiros correspondentes à versão da CAOP em vigor, a CAOP 2014 ou a uma das versões anteriores, nos sistemas de referência PT-TM06/ETRS 89 ou Hayford-Gauss Datum 73.

3.5 Os limites administrativos da atual freguesia que resultou da agregação das freguesias de Charneca da Caparica e Sobreda têm origem nos limites constantes nas secções de Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR) em vigor para o Município Almada e nos seguintes diplomas: Decreto n.º 213/72, de 26.06.72 que define o limite entre Almada e Sesimbra e Almada e Seixal, o Decreto-lei n.º 241/76, de 07.04.76 referente à criação da Freguesia de Corroios, a Lei n.º 124/85, de 04.10.85 referente à criação da Freguesia da Sobreda, a Lei n.º 125/85, de 04.10.85 referente à criação da Freguesia da Charneca da Caparica e a Lei n.º 17-B-93, de 11.06.93 referente à criação da Freguesia do Feijó. Na edição da CAOP 2010 ocorreram pequenos ajustes nestes limites, decorrentes do trabalho de validação/atualização dos limites da CAOP com origem no CGPR, com recurso às



Nossa ref\*/Our ref.:  
DSRPC-DRF  
Ofº, Nº:  
078/2015  
2015-02-26

secções cadastrais e a ortofotos de 2007. Não voltaram a ocorrer alterações nos limites.

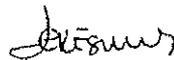
Nestes termos e face às observações anteriormente efetuadas o parecer da DGT é desfavorável até que sejam resolvidas as questões de carácter técnico e legal referidas.

O representante da Direção Geral do Território na Conferência de Serviços é o Eng.º Artur Seara de Lisboa.

Mais se informa que esta Direção-Geral está ao dispor de V. Exª para os esclarecimentos e ou informações tidas por pertinentes.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora dos Serviços de Regulação, Planeamento e Comunicação



Luísa Esmeriz



**CCDRLVT- COMISSÃO DE COORDENAÇÃO DE LISBOA E VALE DO  
TEJO**

*Ofício refa.S01156 -201502-DSOT/DGT de 3de Fevereiro 2015*

**Assunto: “Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda- Mor  
Camara Municipal de Almada”**

**Setúbal /Almada/Sobreda**

**Proc: 16.150.10.50.00000.2000**

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

- Doutor Paulo Alves. | Unidade de Geologia, Hidrogeologia e Geologia  
Costeira

Fevereiro | 2015

**PARECER**

**Contexto geológico em que se insere o Plano de Pormenor**

A área correspondente ao Plano está implantada sobretudo em litologias arenosas pliocénicas da Formação de Santa Marta. No topo norte atinge ainda o conjunto indiferenciado das “Areolas de Cabo Ruivo” e das “Areolas de Braço de Prata”, de idade miocénica, enquanto ao longo do

limite Leste da área do Plano, na faixa alongada prevista para espaços verdes, ocorrem ainda aluviões atuais associados à Vala do Guarda-Mor.

Algumas litologias incluídas na Formação de Santa Marta, exploradas noutros locais como inertes para a construção civil ou então como recurso mineral para a indústria cerâmica, não constituem na área do Plano um recurso geológico a considerar, uma vez que se trata de uma região urbana em termos de uso atual e futuro.

Quanto a património geológico, o LNEG não tem conhecimento de ocorrências na área em questão.

Em termos de riscos geológicos, temática que abrange aspetos como sismicidade, movimentos de massa, fenómenos erosivos, avaliação geotécnica, eventuais situações de contaminação de águas subterrâneas e de solos, apenas será de destacar para a área do Plano a perigosidade sísmica.

### **Factor ambiental Geologia – Geomorfologia no Plano de Pormenor**

A documentação analisada não inclui uma caracterização do descritor Geologia – Geomorfologia, ou um Relatório Ambiental correspondente ao contexto geológico regional e local em que se insere o Plano de Pormenor. Esta ausência de informação constitui uma lacuna.

Por seu turno o Regulamento, que rege as intervenções previstas no Plano, não apresenta também qualquer artigo cobrindo os descritores geológicos, embora alguns aspetos estejam referidos no Regulamento do PDM de Almada, como é o caso do património geológico.

Considerar-se-á que a C.M.Almada velará pelo cumprimento das normas usuais de licenciamento e construção, bem como pelo seguimento de “boas práticas” no desenvolvimento do Plano, nomeadamente tendo em consideração que importa evitar responsabilidades futuras em caso de obras desenvolvidas de forma deficiente.

### **Conclusões**

**Avaliação Ambiental:**

- O LNEG considera que as afetações provocadas pela implementação do Plano não são de molde a considerar imprescindível a sua sujeição a Avaliação Ambiental, uma vez

que a área abrangida é relativamente limitada e a fase de obra não incluirá fundações profundas ou grandes escavações.

#### Plano de Pormenor:

- O LNEG valida o Plano de Pormenor, atribuindo Parecer Favorável mas Condicionado à inclusão de uma caracterização da situação de referência do descritor Geologia - Geomorfologia, concretamente no que concerne à geomorfologia, geologia, litostratigrafia, geotecnia, riscos geológicos e hidrogeologia, tendo em consideração que a afetação do terreno incluirá escavações e fundações, as quais, mesmo que pouco relevantes, poderão ter alguma influência na estabilidade dos terrenos e no aquífero presente.

Na implementação da obra deverão ser tidas em consideração as características geotécnicas locais, inclusive porque se continuam a registar no país ocorrências que demonstram que não deixa de ser conveniente alertar para os cuidados construtivos a ter, mesmo em empreendimentos aparentemente pouco impactantes.





distribuição

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

*Lisboa em 1470*  
*2/3/2015*

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

Sua referência      Sua comunicação  
S01156-201502-DS    03-02-2015  
OT/DGT  
16.150.10.50.00005  
.2000

Nossa referência      Data:  
Carta 162/15/RCLER    2 - 3 - 2015

Assunto:    Plano de Reconversão da Quinta do Guarda Mor - Almada  
              Proc. EDP-RCLER 1269-6138

Exmos. Senhores,

Em resposta ao pedido que nos formularam, relativo ao Plano de Urbanização 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 as condições de alimentação. Contudo, face ao número novos edifícios previstos, terá de ser considerada a construção de novos Postos de Transformação de Serviço Público, a instalar em local a acordar previamente com a EDP Distribuição, com acesso directo através da via pública.
2. A implementação do Plano de Pormenor, terá de ser precedida da apresentação de projecto de Serviço Público coerente com o faseamento previsto para a obra, a remeter à EDP Distribuição para parecer.
3. 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.
4. 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.
5. Nas interferências com redes aéreas de MT, terá de ser respeitado o regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão.
6. 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.

Direção de Rede e Clientes Lisboa  
Área Estudo de Redes MT/BT  
Gestor de Área

Ana Cristina Mendes

LX CCB/353633  
AV/MHB



PARECER SANITÁRIO  
DSP/ES/P/14/15

Concordo
27/02/2015

_____ Elsa Soares Delegada de Saúde Regional Adjunta de Lisboa e Vale do Tejo

**ASSUNTO** – Emissão de parecer ao Plano de Pormenor de Reversão Urbanística da Quinta do Monteiro-Mor – Almada

**REQUERENTE** – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

## 1. INTRODUÇÃO

No âmbito da elaboração do Plano de Pormenor de Reversão Urbanística da Quinta do Monteiro-Mor (PPRUQGM), freguesia da Sobreda, concelho de Almada, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo solicita a emissão de parecer, nos termos do n.º 3 do artigo 75º-C do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro, sobre o plano de pormenor referido, a integrar na acta da respectiva conferência de serviços.

## 2. ENQUADRAMENTO

O Plano de Pormenor de Reversão Urbanística da Quinta do Monteiro-Mor resulta dos esforços da Administração Conjunta da AUGI (área urbana de génese ilegal) da Quinta do Guarda-Mor e da Câmara Municipal de Almada para a elaboração de um projecto de reversão urbanística, de que só foi possível reunir as condições necessárias para o processo poder avançar com a publicação da Lei 91/95 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 165/99 de 14 de Setembro e a Lei n.º 64/2003, de 23 de agosto. Para tal as referidas entidades celebraram em 1998 um contrato de urbanização onde se estabelecem, os princípios gerais da reversão urbanística.

A Câmara Municipal de Almada deliberou não sujeitar o Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Monteiro-Mor ao procedimento de Avaliação Ambiental, nos termos do disposto no nº 5 do Art.º 74º do RGIGT e no disposto no nº 2 do Art.º 3º do Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de Junho, atendendo às reduzidas alterações que o plano provocará num território de reduzida área já totalmente ocupado por uma área de génese ilegal.

O Plano de Pormenor de Reversão Urbanística apresentado refere como objectivo a criação de “um conjunto de regras urbanísticas que vão orientar o processo de reversão, tendo em conta a realidade existente, os condicionamentos que abrangem a área em estudo e o Plano Director Municipal de Almada.

Mais especificamente:

- Estruturar a malha urbana, de modo a assegurar uma interligação da AUGI com a envolvente;

**PARECER SANITÁRIO**  
**DSP/ES/P/14/15**

- Respeitar as condicionantes ambientais, considerando um estudo e uma análise pormenorizada do local, no que se refere à componente biofísica e paisagística;
- Reordenar o edificado existente, preservando, na medida do possível, as construções que não se encontrem em situação de risco (segurança e solidez) ou que interfiram com a legislação em vigor (áreas de REN – linhas de água ou leitos de cheia) e que não interfiram com a solução urbanística;
- Preservar os anexos e garagens existentes, caso sejam passíveis de legalização;
- Garantir, na medida do possível, a manutenção do número de fogos existentes no loteamento ilegal.”

O Plano tem uma área de intervenção de cerca de 16 hectares com os seguintes limites:

- Norte – Travessa 25 de Abril;
- Sul – antiga Estrada Nacional 10.1;
- Nascente – Curso de Água (Vala do Guarda-Mor);
- Poente – Azinhaga do Vale da Sobreida.

Tem previsto 245 fogos e 4 unidades comerciais. Prevê ainda um parque urbano com 2,7 ha correspondente a uma zona verde com percursos pedonais ou clicáveis, hortas, ocupando a zona REN. Não está prevista a construção de equipamentos colectivos.

### **3. PARECER**

**3.1** No que diz respeito à não apresentação da **Avaliação Ambiental** concorda-se com os argumentos da CMA perante a reduzida área envolvida e que esta se encontra totalmente ocupada, o plano de pormenor não terá impacte significativos, antes positivos.

**3.2** No que concerne ao **Relatório** do PPRUQGM e ao respectivo **Regulamento** a ARSLVT, IP pronuncia-se a dois níveis: como entidade pública interessada e no âmbito da saúde pública.

No que concerne à vertente de entidade interessada, não se justifica a previsão de uma área destinada à instalação de um novo centro de saúde ou extensão.

No que respeita à vertente de saúde pública emite-se parecer favorável, observando as seguintes áreas mais relevantes para a saúde e bem-estar:

• **ABASTECIMENTO DE ÁGUA**

Nos documentos apresentados está contemplado o abastecimento de água para consumo humano a partir da rede pública existente.

• **ÁGUAS RESIDUAIS**

Estão previstas redes de águas residuais domésticas e pluviais.

PARECER SANITÁRIO  
DSP/ES/P/14/15

• RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

Não é referida a recolha de resíduos sólidos urbanos. Deverão ser previstos ecopontos e contentores para recolha dos resíduos produzidos, localizados e instalados por forma que não provoquem situações de insalubridade.

• QUALIDADE DO AR

Nos elementos apresentados não são referidas eventuais fontes de degradação da qualidade do ar, para além da circulação automóvel.

• RADIAÇÕES ELECTROMAGNÉTICAS

Caso seja prevista a implantação de linhas de alta tensão e estações base de telecomunicações na área em apreciação:

- a) Dar cumprimento às condições técnicas a que devem obedecer o estabelecimento (distâncias mínimas de segurança a edifícios, estradas, árvores e obstáculos) e a exploração das instalações eléctricas (linhas eléctricas aéreas ou subterrâneas), com vista à protecção de pessoas e bens, estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro que aprova o Regulamento de Segurança das Linhas Eléctricas de Alta Tensão;
- b) Dar cumprimento à Portaria n.º 1421/2004 de 23 de Novembro, relativa à limitação da exposição da população aos campos electromagnéticos (0Hz-300GHz), que adopta os níveis de referência da Recomendação do Conselho n.º 1999/519/CE de 12 de Julho, para os campos eléctrico e magnético a diferentes frequências.

• RUÍDO URBANO

É apresentado um estudo de avaliação dos níveis de ruído actuais, concluindo-se que não são ultrapassados os valores-limite.

• BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS

Deverá ser prevista a adopção de medidas para cumprimento do preceituado no Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto, no que se refere à eliminação de barreiras arquitectónicas na via pública e nos edifícios enquadráveis no referido Decreto-Lei.

• ZONAS VERDES E PROTECÇÃO DE ONDAS DE CALOR

As espécies arbóreas a plantar devem acautelar não serem causadoras de alergias e serem autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional.

Estão previstas a melhoria do acesso a peões e áreas verdes de acesso pedestre, facilitando o seu bem-estar da população e a prática de exercício físico.

Tendo em conta as previsíveis alterações climáticas com aumento de temperatura e de intensidade, frequência e duração de ondas de calor, será de procurar sombrear os passeios e percursos pedestres, utilizando adequadas soluções arquitectónicas e a plantação de corredores arbóreos. Igualmente deverão ser considerados os fenómenos meteorológicos de precipitação extremos, agravados pelas alterações climáticas.

PARECER SANITÁRIO  
DSP/ES/P/14/15

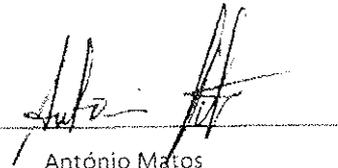
• PROLIFERAÇÃO DE VECTORES (MOSQUITOS)

Na linha de água existente não deverão existir condições para o desenvolvimento de mosquitos. Igualmente deverão ser evitadas águas estagnadas destinadas a rega das hortas urbanas. No normativo de funcionamento a ser elaborado pela Câmara Municipal de Almada esta situação deverá estar acautelada.

• ESPAÇOS DE JOGO E RECREIO

Julgamos ser de prever a instalação de espaços de jogo e recreio e de actividade física informal para os diferentes estratos etários devem de estar de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 379/97 de 27 de Dezembro e normalização conexas.

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2015



António Matos  
Engenheiro Sanitarista  
Área Funcional de Engenharia Sanitária  
Departamento de Saúde Pública

**Assunto :** PPO - Plano de Pormenor de reconversão da Quinta do Guarda-Mor, Almada. Conferência de serviços.

**Requerente :** Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

**Local :** Quinta do Guarda-Mor Almada

**Servidão Administrativa :**

**Inf. n.º:** S-2015/362939 (C.S:1002397)

**Cód. Manual**

**N.º Proc.:** SALVAGUARDA/2015/15-03/10/PPO/372 (C.S:131270)

**Data Ent. Proc.:** 05/02/2015

<p><i>Concordo, passando a responsabilidade de parecer favorável condicionado, em conformidade com a informação fornecida. E em anexo em p.p.</i></p> <p><i>Cláudia</i> 2015/03/02</p>	<p><i>Apuro nos termos propostos.</i></p> <p><i>Nuno Vassallo e Silva</i> 2.2.15</p> <p>Nuno Vassallo e Silva Diretor-Geral</p>
<p>CONCORDO. PROPOSTA COMUNICADA À CCDRLVT DA PROPOSTA DE APROVAÇÃO CONDIÇÃO</p> <p><i>Carlos Beza</i></p> <p>2.3.15</p> <p><i>Beza</i></p>	<p>CONDICIONADA DO PRESENTE, P.P. NOS TERMOS DO PAREER TÉCNICO DE ARQUITECTURA E DE ARQUEOLOGIA. À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.</p>

**INFORMAÇÃO n.º 520/DSPAA/2015**

**data:** 2015.02.27

**cs:** 131270

**processo n.º:** 2015/1(032)

2015/15-03/10/PPO/372

**assunto:** Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor (PPRUQGM) – Conferência de Serviços - Almada

**SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**

Não tem. A área de Intervenção em questão, não integra qualquer Imóvel classificado e/ou em vias de classificação, nem é abrangida por qualquer zona de proteção.

## ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio, orgânica da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, orgânica das Direções Regionais de Cultura.
- Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que 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, que 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 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/14, de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e pelo decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março.
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhe são aplicáveis.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.
- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, em desenvolvimento da lei n.º 48/98, de 11 de agosto, que estabelece as bases de política de ordenamento do território e de urbanismo, com as alterações que foram introduzidas pelo Decreto-lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, e pelo decreto-lei n.º 316/2007, de 19 de setembro.
- Portaria n.º 330/2001 de 2 de abril, publicação das normas técnicas respeitantes à proposta de definição de âmbito (PDA), ao estudo de impacte ambiental (EIA), ao resumo não técnico (RNT), ao relatório de conformidade ambiental (RECAPE) com a declaração de impacte ambiental (DIA) e aos relatórios de monitorização (RM).

---

## PARECER TÉCNICO

### ANTECEDENTES

Não tem.

### ANÁLISE TÉCNICA

#### 1. Caracterização da Proposta / enquadramento

No âmbito da elaboração do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor (PPRUQGM), a coberto do Of. S01156-201502-DSOT/DGT, de 03 de fevereiro de 2015, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) convoca a DGPC, como "Entidade Representativa de Interesses Públicos" (ERIP) e "Entidade com Responsabilidades Ambientais Específicas" (ERAEE), para a Conferência de Serviços a ter lugar no próximo dia 2 de março, remetendo documento em formato digital (CD), na versão datada de outubro de 2014, designadamente, Proposta de Plano de Pormenor e Regulamento, à DGPC, no sentido de obter o competente parecer.

Saliente-se que a Conferência de Serviços decorrerá no próximo dia 2 de março, devendo o parecer escrito ser anexo à Ata da Conferência de Serviços.

Os presentes elementos contemplam designadamente, a proposta de Plano incluindo os elementos fundamentais (Relatório, Regulamento e Peças Desenhadas).

A Área de Incidência (AI) do Plano, com cerca de 16 ha, integra a freguesia da Sobreda e tem os seguintes limites:

- Norte – Travessa 25 de abril;
- Sul – antiga Estrada Nacional 10.1;
- Nascente – Curso de Água (Vala do Guarda-Mor);
- Poente – Azinhaga do Vale da Sobreda.

### **1.1 Composição do Plano**

O PPRUQGM, ora apresentado em formato digital, inclui 4 volumes, designadamente:

- a) Volume 1 – Regulamento do Plano (inclui Planta de localização e Planta de Condicionantes);
- b) Volume 2 – Relatório, 2013;
- c) Volume 3 – Programa de Execução / Plano de Financiamento;
- d) Volume 4 – Mapa de Ruído;
- e) Peças desenhadas fundamentais.

## **2. Proposta de Plano de Pormenor – Relatório de Caracterização e Diagnóstico do PPRUQGM**

O PPRUQGM segue as orientações estratégicas do município, decorrentes do PDMA em vigor e os pressupostos que fundamentam os Termos de Referência do Plano em questão, são os seguintes:

- a) *"Reversão urbanística de uma área de génese ilegal;*

- b) *Requalificação e recuperação ambiental e urbana deste território através da melhoria da integração paisagística;*
- c) *Adoção de uma matriz de desenho urbano que promova a continuidade morfológica desta área do concelho, orientada para a valorização do espaço público como elemento vivificador da vida urbana, respondendo às necessidades e exigências da sociedade urbana contemporânea;*
- d) *Reordenamento e recuperação do tecido urbano existente, através de um desenho disciplinado e equilibrado e do estabelecimento de regras de gestão do território;*
- e) *Compatibilização da ocupação humana com as áreas sensíveis de valor paisagístico e ambiental, nomeadamente a área classificada como Reserva Ecológica Nacional;*
- f) *Redelimitação da área de Reserva Ecológica Nacional;*
- g) *Respeito pelas áreas sensíveis em termos ambientais e paisagísticos, compatibilizando a área de Reserva Ecológica Nacional como área verde de lazer de proteção e enquadramento, tirando partido das excelentes qualidades ambientais e paisagísticas.*

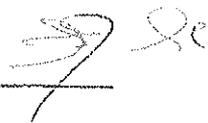
## 2.1 Património Cultural

O presente Relatório não inclui a caracterização da situação de referência do património cultural.

A área de incidência em questão, não integra qualquer Imóvel classificado e/ou em vias de classificação, nem está abrangida por qualquer zona de proteção. Entende-se, contudo, no presente âmbito, ser de considerar todo o património edificado de valor patrimonial relevante, eventuais ocorrências arqueológicas, bem como outros bens de valor patrimonial, nomeadamente de cariz arquitetónico ou etnográfico, eventualmente a identificar e que constituam referências da memória histórica e da identidade dos diferentes lugares envolvidos.

No que concerne ao Regulamento, constata-se a ausência de normas respeitantes ao património, pelo que se considera que deve integrar um *Título/Capítulo* denominado **Valores Culturais**, o qual deve contemplar artigos relativos à salvaguarda de eventuais elementos inventariados na área do PP, bem como eventual património arqueológico que venha a ser identificado na fase de obras, sugerindo-se a redação seguinte:

- I) *Aos sítios e achados arqueológicos aplica-se a legislação do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico.*
- II) *Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de obras, de iniciativa particular ou entidades públicas, na área do Plano, é obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade da Tutela do Património, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural.*
- III) *O tempo de duração efetiva da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além de outras previstas na legislação em vigor.*
- IV) *Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da Tutela competente.*



V) A realização de trabalhos arqueológicos é, obrigatoriamente, dirigida por, pelo menos, um arqueólogo e carece de autorização prévia da entidade competente, quer em obras promovidas por entidades públicas, quer em obras promovidas por particulares.

VI) As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, de acordo com a legislação em vigor.

### 3. CONSIDERAÇÕES

Face ao exposto, relativamente à salvaguarda do património arqueológico e dos restantes valores culturais, e, atendendo ao disposto no nº 1 do Artigo 79º da Lei nº 107/2001 de 8 de setembro e na alínea b) do Artigo 4º, alínea e) do Artigo 10º, Artigo 15º e alínea a) do Artigo 88º do Decreto-Lei nº 380/99 de 12 de setembro com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 46/2009 de 20 de fevereiro, emite-se parecer favorável condicionado a, designadamente:

- a) Integração no Relatório do PP de caracterização genérica do património cultural;
- b) Integração no Regulamento de um Artigo referente a **Valores Culturais**, bem como do articulado proposto para a salvaguarda do património arqueológico/etnográfico eventualmente a inventariar no âmbito da caracterização do património cultural e daquele que ainda venha a ser identificado na área do PPRUQGM.

### 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 2 e 3 da presente análise técnica.

À consideração superior,

As técnicas superiores

  
Ana Paula Sampaio R. Silva, arquiteta

  
Ana Nunes, arqueóloga



*Reconversão da Quinta do Guarda-Mor, freguesia de Sobreda, concelho de Almada, 27/2/2015*

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

SUA REFERÊNCIA:  
V/ofício n.º S01156-201502-DSOT/DGT

NOSSA REFERÊNCIA  
N.º: 1243  
PROC. N.º:

DATA: 25 de Fevereiro de  
2015

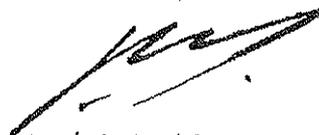
SERVIÇO: DGP-AGP

ASSUNTO: Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor, freguesia de Sobreda, concelho de Almada

Na sequência do vosso ofício em referência e uma vez analisados os elementos do processo relativo ao Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor, na freguesia da Sobreda, concelho de Almada, informa-se que não se coloca qualquer objeção à sua execução. Contudo, refere-se que todos os pedidos de construção e viabilidade, para as áreas sujeitas a servidão, deverão ser submetidos à apreciação destes serviços.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor-geral

  
Alberto António Rodrigues Coelho



*Resposta ao pedido  
Bom dia, 2/3/2015*



**galp energia**  
gás natural distribuição

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

At. Exmo. Sr. Director de Serviços Dr. Carlos Pina  
Rua Alexandre Herculano, n.º37  
**1250-009 LISBOA**

V/Ref.ª  
**S01156-201502-DSOT/DGT**  
**Proc.º16.150.10.50.00005.2000**

Data  
**2015-02-03**

N/Ref.ª  
**STG-PCR-C-5/2015**

Data  
**2015-03-02**

Assunto: Plano de Pormenor da Quinta do Guarda-Mor Sobreda – Almada – Setúbal  
Câmara Municipal de Almada  
**Conferência de Serviços**

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

Como a rede de gás natural da Setgás se encontra nas proximidades da Quinta do Guarda-Mor Sobreda – Almada – Setúbal, a rede de distribuição equacionada neste Plano de Pormenor deve ser dimensionada e preparada para a ligação ao projecto global de gás natural.

Da análise aos elementos apresentados e em função do atrás exposto, a Setgás emite **Parecer Favorável** ao Plano de Pormenor apresentado.

Melhores cumprimentos

João Rodrigues  
Gestor de Projetos de Infraestruturas Sul  
Gás & Power  
Distribuição · Gestão de Ativos  
Projeto e Construção de Redes · Projeto



# FAX

PARA/TO:	CCDR-LVT Direção de Serviços do Ordenamento do Território	FAX Nº:	213 837 192
ATT.:	Arqt.º Paulo Estremoz	DATA/ ATE:	13-2-2015
CC.	Dr.º Carlos Pina	REF.:	S/2015/1585 067200091464936
DE/FROM:	Direção de Planeamento	PAG./PAGES:	2 (incluindo esta)

ASSUNTO: Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor  
Conferência de serviços

Na sequência do Vosso ofício ref.ª S01156- 201502- DSOT/DGT|01000605215.0500 de 05.02.2015, ao abrigo do qual, nos termos do nº3 do artigo 75º-C e do nº2 do artigo 15, foi convocado o Instituto da Mobilidade, IP (IMT), para a Conferência de Serviços na qualidade Entidade Representativa de Interesses Públicos (ERIP) no âmbito da proposta de Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor, cumpre-nos informar:

Por força do Decreto-Lei n.º 126-C/2011, (Lei Orgânica do Ministério da Economia e do Emprego) de 29 de dezembro, o *Instituto de Infraestruturas Rodoviárias (InIR)* foi extinto e as suas atribuições integradas no Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P. (IMT).

A informação constante do presente ofício, enquadra-se nas atribuições do *ex-InIR* que transitaram para o IMT e circunscreve-se às infraestruturas rodoviárias integrantes da Rede Rodoviária Nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição da EP,SA.

Após análise da documentação referente à proposta do Plano de Pormenor remetida ao abrigo do mesmo ofício, temos a referir:

O “Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor”, localizado na freguesia da Sobreda da Caparica, concelho de Almada, abrange uma área aproximada de 16ha e corresponde a uma AUGI.

A Quinta do Guarda-Mor, situada na Área Metropolitana de Lisboa, mais concretamente no interior do Concelho de Almada, freguesia da Sobreda, insere-se numa área delimitada: a nascente por uma linha de água, a vala do Guarda-Mor, a Quinta da Silveira de Baixo, a Quinta do Perfume e Quinta das Boas Novas; a poente pela azinhaga de Vale da Sobreda que estabelece a ligação entre a freguesia da Charneca com a da Sobreda; a norte com um arruamento existente - travessa 25 de abril e Quinta de Vale de Santo António; a sul com a Quinta do Juncal.



Assim, verificando-se que a área de intervenção do "Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor", não é interferida por rede rodoviária nacional, estradas regionais ou estradas desclassificadas ainda sob jurisdição da EP,SA, este Instituto no âmbito das suas competências no que concerne às **Infraestruturas rodoviárias** nada tem a comentar.

Com os melhores cumprimentos,



Isabel da Silveira Botelho  
Diretora de Planeamento

## Conceição Lavrador

---

**De:** Sandra Reis [Sandra.Reis@prociv.pt]  
**Enviado:** sexta-feira, 27 de Fevereiro de 2015 12:31  
**Para:** paulo.estremoz@ccdr-lvt.pt  
**Cc:** Paula Almeida; Patrícia Gaspar; Patrícia Pires  
**Assunto:** Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda - Mor

Exmo. Sr.º Eng.º Paulo Estremoz

Relativamente ao assunto em epígrafe somos a informar que por motivos de serviço não estaremos presentes na CS. Mais se informa que após apreciação da proposta de plano e nos termos do RJIGT (DL 380899 de 22.09 com redação dada pelo DL n.º46/2009 de 20.02) conjugado com o RJ da Reserva Ecológica Nacional (DL 166/2008 de 22.08, e retificação superior) somos a emitir as seguintes considerações:

1. Avaliação Ambiental Estratégica – A ANPC concorda com os fundamentos que concluem pela não sujeição do Plano ao procedimento de Avaliação Ambiental.
2. Proposta de Plano – Não temos objeções à reconversão proposta. No entanto dado que os elementos do plano não apresentam quaisquer referências relativamente aos descritores analisados pela ANPC, designadamente Riscos Naturais e Tecnológicos, importa fundamentar a sua ausência. Para o efeito sugere-se a consulta ao PDM de Almada e ao Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

Face ao exposto emite-se parecer favorável condicionado à efetivação do proposto.

Ficamos ao dispor através desta via para os esclarecimentos tidos convenientes.

Com os melhores cumprimentos,

Sandra Reis  
Técnica Superior

Comando Distrital de Operações de Socorro de Setúbal



Avenida dos Bombeiros Voluntários | 2950-209 Palmela | Portugal  
Tel.: +351 212 338 286 Fax: +351 212 338 281

**WWW.PROCIV.PT**

Portugal sem fogos **depende de todos.**

O CIDADÃO  
PRIMEIRO\_\_AGENTE\_\_  
DE\_\_PROTEÇÃO\_\_CIVIL\_\_

 ANO EUROPEU DOS CIDADÃOS 2013

 Antes de imprimir este e-mail pense bem se é mesmo necessário. Poupe electricidade, toner e papel.

**AVISO**

Esta mensagem e os seus anexos são remetidos com informação confidencial. Se não for o destinatário assegure algumas medidas que assegurem que esta mensagem não afecta os seus sistemas. Se não for o destinatário não deverá usar, distribuir ou copiar a informação e sua divulgação a terceiros. É estritamente proibido o uso, a distribuição, a cópia ou qualquer forma de divulgação não por seus anexos. Obrigado

## **Conceição Lavrador**

---

**De:** Paulo Simoes [Paulo.Simoes@dgae.min-economia.pt]  
**Enviado:** segunda-feira, 2 de Março de 2015 13:22  
**Para:** paulo.estremoz@ccdr-lvt.pt  
**Cc:** Fernanda Estevez  
**Assunto:** Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor - Conferência de Serviços

Exmº Senhor Paulo Estremoz,  
Sobre o assunto em epígrafe, informamos que, globalmente, nada temos a opor.

Respeitosamente,  
Paulo Simões





Exmo. Senhor  
Director de Serviços do  
Ordenamento do Território  
CCDRLVT  
Rua Alexandre Herculano, 37  
1250-009Lisboa

DSOT

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA
SO1156-201502-DSOT/DGT 16.150.10.50.00005.2000	03.02.2015	11626/2015/DCNF-LVT/DPAP 23-02-2015

**ASSUNTO** PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA-MOR -  
CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS DIA 2 DE MARÇO 2015 - CÂMARA DE ALMADA -  
SETÚBAL/ALMADA/SOBREDA

Relativamente à Convocatória de Conferência de Serviços constante no V. Ofício em epígrafe, informa-se que o ICNF não se fará representar na referida reunião nem se pronunciará sobre o referido plano de pormenor, uma vez que a localização não integra nenhuma área classificada prevista pelo Decreto-Lei nº 142/2008, de de 24 de Julho, nem se ocupa de matérias sobre jurisdição direta deste Instituto de acordo com o Decreto – Lei nº 135/2012, de 29 de Junho.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão do Departamento de Conservação da Natureza e Florestas

Ana Lídia Freire





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

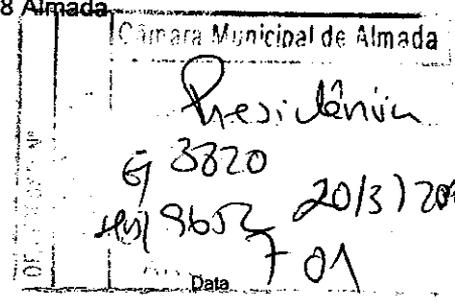
DEPARTAMENTO PLANEAMENTO URBANÍSTICO C.M.A.

Reg. 5887/15  
N.º 24989/13  
23/3/15

Gabinete da Presidência  
N.º Entrada: 0310/2015  
Data: 23/03/2015 111

Exma. Sra. Mercedes Amélia Pardo,  
Para o devido efeito  
Ala  
2015.3.23

Exmo. Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Almada  
Largo Luís de Camões  
2800-158 Almada



Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	
		S03090-201503-DSOT/DGT	
		16.150.10.50.00005.2000	16-03-2015

ASSUNTO: Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor  
Camara Municipal de Almada  
Setúbal / Almada / Sobreira

DE/3350/2015

Na sequência do n.º ofício n.º S02578-201503-DSOT/DGT de 5/3/2015, e esgotado o prazo para pronúncia das entidades ausentes na Conferência de Serviços (CS) do Plano de Pormenor, junto se envia a V. Exas. para a devida ponderação cópia da comunicação do IPDJ, que foi rececionada nesta CCDR.

Informa-se, ainda, que as entidades ausentes na CS foram previamente alertadas que eventuais pronúncias emitidas fora do prazo legal (cinco dias após receção da ata da CS) deveriam ser diretamente articuladas com essa edilidade.

Com os melhores cumprimentos,  
A Chefe da Divisão de Gestão do Território  
Por delegação de competências do Despacho n.º 10727/2014 (DR 2ª série de 20/8/2014)

Paula Pinto  
Chefe de Divisão - DGT

Jr. Director do  
DP4

ANEXO: Comunicação do IPDJ (1página)  
P.E.

na sua reunião  
atualizada H  
Comunicado no  
site do PP  
PP Guarda-Mor.  
2015-03-23



GOVERNO DE PORTUGAL

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Rua Alexandre Herculano, 37 - 1250-009 Lisboa Tel. 213 837 100 - Fax 213 837 192  
Rua Zeferino Brandão - 2005-240 Sentarém Tel. 243 323 976 - Fax 243 323 289  
Rua de Camões, 85 - 2500-174 Celdas da Rainha Tel. 262 841 981 - Fax 262 842 537

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

S03090-201503-DSOT/DGT-S - 16-03-2015



04-03-15

D501

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

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
SO1156-201502-DSOT-DGT	3 de Fevereiro de 2015	OE_SC_DIED_0055/2015 Proc:15.03.08 - MM	27/2/2015

ASSUNTO: Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor \_ Conferência de Serviços - Câmara municipal de Almada

Sobre o assunto em epígrafe transcreve-se, para os devidos efeitos, o parecer técnico sobre o qual exarei parecer de concordância:

"Analisados os elementos apresentados relativamente ao Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor - Almada, designadamente o Regulamento, Relatório e restantes peças escritas, considera-se não existirem elementos que suscitem uma apreciação, no âmbito das competências atribuídas a este Organismo, das propostas contidas no referido Plano de Pormenor, tomando designadamente como referência as Normas para a Programação e Caracterização dos Equipamentos Coletivos, publicadas pela DGOTDU em Maio de 2002."

Com os melhores cumprimentos,

Conselho Directivo

(Lidia Praça)  
Vogal

Página 1 de 1