



## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

### **PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR “CAIS DO GINJAL”**

O desenvolvimento do Plano de Pormenor “Cais do Ginjal”, decorre do Estudo de Enquadramento Estratégico (EEE) do Almaraz/Ginjal, aprovado pela Câmara em 19-03-2008.

Este estudo constitui um instrumento técnico qualificado, com bases sólidas para servir de orientação à elaboração deste plano de pormenor, de modo a estabelecer o desenvolvimento adequado e integrado numa área central da cidade e com características e potencialidades únicas no contexto regional.

#### **1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

O Cais do Ginjal insere-se numa franja marginal da cidade de Almada, enclausurado entre o núcleo histórico da cidade de Almada, Cacilhas, a Arriba e o Rio Tejo. Este território que constituía um espaço histórico industrial de desenvolvimento de Almada, caracteriza-se hoje como um espaço vazio e abandonado, composto por uma sucessão de armazéns industriais em visível e doloroso estado de declínio, mas que possui um elevado potencial de desenvolvimento no contexto da Área Metropolitana de Lisboa.

A situação actual do edificado, está fortemente condicionada pela morfologia do terreno envolvente, e pela precariedade dos acessos, que conduziu à degradação do edificado. A imagem do lugar, a sua identidade é dada pela sua situação geográfica única aliada a uma imagem indissociável de Lisboa, como se dela fizesse parte.

O Ginjal e Quinta do Almaraz revelam-se como uma oportunidade extraordinária de revitalização do núcleo histórico pela sua dimensão e pela sua posição estratégica de porta e fachada da cidade de Almada.

A criação de novos acessos entre a cota baixa do rio e a cota alta da cidade deverá ser vista de forma absolutamente interligada com outras acessibilidades de forma a garantir um maior cerzir entre a cidade e a área de intervenção.

A área de intervenção do Plano que se localiza na freguesia de Cacilhas, abrange uma superfície de aproximadamente 84430 m<sup>2</sup> (ver planta em anexo) e tem como limites:

- a Norte : Rio Tejo;
- a Sul : a Arriba e a Quinta do Almaraz;
- a Poente : Núcleo histórico do Olho-de-boi;
- a Nascente : Cacilhas.

Na envolvente próxima, encontra-se em elaboração o Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz e prevê-se para breve a aprovação do Plano de Urbanização de Almada Nascente – Cidade da Água e o reinício do Plano de Pormenor de Cacilhas.

No domínio da mobilidade há a considerar as novas medidas propostas no âmbito do Estudo Acessibilidades 21 desenvolvido para a área da cidade de Almada, em complemento à implementação do MST.

Refere-se igualmente a aprovação (ainda que parcial) da Candidatura ao QREN - Parcerias para a Regeneração Urbana – Frentes Ribeirinhas Polis XXI – Revitalização Almada Velha – Ginjal (cultura, lazer, turismo), com propostas também no domínio da museologia e da animação cultural, e o Plano de Valorização Turística do Concelho de Almada já aprovado.



## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

Constitui enquadramento legal do Plano:

- Decreto-Lei nº 380/99, de 22/09, republicado pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20/02, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 07/08.
- Decreto-Lei nº 232/2007, de 15/06.
- Portaria nº 138/2005, de 2/02.

## **3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL**

O Plano de Pormenor é constituído por:

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

O Plano de Pormenor é acompanhado por:

- Relatório que fundamente as soluções adoptadas, contendo a caracterização da área do PP e a descrição da solução urbanística nas suas diversas vertentes. O Relatório deverá ainda explicitar a adequabilidade do modelo de ordenamento proposto no plano com a disciplina do Plano Director Municipal de Almada e mencionar expressamente as disposições deste que se pretendem alterar ou revogar;
- Programa de execução e plano de financiamento (estrutura de um modelo de gestão a definir através de um mecanismo de perequação);
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, para efeitos de registo predial, de acordo com o nº3, do art. 92º, do Decreto-lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, nomeadamente:
  - Planta da divisão cadastral existente à escala 1:2000;
  - Quadro com a identificação e caracterização dos prédios;
  - Planta de sobreposição da divisão cadastral existente e do parcelamento proposto pelo Plano, explicitando a transformação fundiária à escala 1:2000;
  - Quadro com a identificação e caracterização dos novos prédios propostos;
  - Quadro de transformação fundiária com as relações entre os prédios originários e os resultantes da operação de transformação fundiária proposta pelo Plano;
  - Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal à escala 1:2000;
  - Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e áreas dos equipamentos de utilização colectiva;
- Planta de localização à escala 1:25000;
- Planta de enquadramento à escala 1:5000; contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação



e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;

- Planta da situação existente com a ocupação do território à data da elaboração do plano, à escala 1:2000 – levantamento topográfico;
- Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano; do Plano Director Municipal de Almada;
- Planta de Síntese ou de Apresentação à escala 1:2000;
- Planta de caracterização acústica (mapa de ruído) à escala 1:2000;
- Planta de modelação do terreno à escala 1:2000; contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- Planta com o traçado das infra-estruturas rodoviárias à escala 1:2000;
- Perfis longitudinais e transversais dos arruamentos à escala 1:200;
- Alçados e cortes de conjunto à escala 1:1000;
- Plantas com o traçado esquemático de todas as Redes de Infraestruturas pertinente e respectiva compatibilização à escala 1:2000;
- Planta dos espaços exteriores de utilização pública à escala 1:2000;
- Planta dos espaços verdes de utilização pública à escala 1:2000;
- Planta de execução com as unidades de execução à escala 1:2000;
- Estudos específicos de caracterização e avaliação, físicos, paisagísticos e socio-económicos, em complemento ao relatório, á escala adequada;
- Maquete física à escala 1:2000 ou simulações 3D;
- Relatório ambiental que identifique, descreva e avalie os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do Plano e as alternativas possíveis face aos objectivos e ao território;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- Estudo de viabilidade económica;
- Os demais estudos subsequentes com vista à elaboração dos projectos e execução de todos os objectivos enunciados.

#### **4. FASES E PRAZOS**

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



**1ª Fase – trabalhos preparatórios**

- Recolha de sugestões e informação dos interessados (participação preventiva durante 15 dias);
- Comunicação à CCDRLVT da Deliberação da Câmara e dos Termos de Referência e início do Acompanhamento da elaboração do Plano pela CCDRLVT, de acordo com o nº 1, do artigo 39º, do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro;

**2ª Fase – elaboração de Programa Preliminar (15 dias para elaboração da proposta após conclusão da participação preventiva)**

- Realização de um Fórum de participação pública para divulgação da proposta e recolha de contributos dos interessados.
- Definição preliminar das entidades a consultar e realização das consultas entendidas como convenientes nesta fase; (não sendo obrigatório nesta fase, as consultas e concertação podem realizar-se apenas em sede de Conferencia de Serviços).
- Determinação do âmbito da Avaliação Ambiental estratégica e elaboração do Relatório de Factores Críticos para a Decisão.

**3ª Fase – Estudo Prévio (15 dias para elaboração da proposta após aceitação do Programa Preliminar com eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas)**

- Audição das entidades representativas dos interesses a ponderar;
- Emissão dos pareceres das entidades;
- Promoção das reuniões de concertação
- Apresentação de Relatório Ambiental preliminar

**4ª Fase – Projecto de Plano (30 dias para elaboração da proposta após aceitação da Proposta Preliminar do Plano com eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas, acompanhado do relatório da Avaliação Ambiental Estratégica).**

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

**5ª Fase – Rectificações ao projeto de Plano (30 dias após recepção do parecer da CCDD integrando eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas)**

**6ª Fase – Discussão pública**

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



**7ª Fase – Elaboração da versão final do Plano (30 dias após conclusão da Discussão Pública)**

**8ª Fase – Aprovação, Ratificação (eventual), Registo e Publicação**

- Aprovação pela Assembleia Municipal de Almada;
- Envio do processo para a DGOTDU;
- Eventual envio do processo para a SEOT para ratificação governamental (caso se justifique);
- Publicação em Diário da República.
- O prazo de elaboração do Plano é de 120 dias, contados a partir do termo do período de Participação Preventiva e descontados nomeadamente os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos, ao Inquérito Público e à respectiva tramitação administrativa.

**5. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

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

- Arquitectura
- Arquitectura Paisagista
- Urbanismo
- Engenharia Civil - Infra-estruturas
- Direito do Urbanismo
- Arqueologia

A equipa técnica deve integrar ainda, técnicos das seguintes especialidades:

- Economia
- Circulação e Transportes
- Engenharia do Ambiente
- Acústica
- Geomorfologia
- Geologia

**6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

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

- Programa Nacional Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT).
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML).
- Plano Director Municipal (PDMA).

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial no âmbito do PDM e das Plantas que o integram, há que referir que:

- A área se integra na UNOP 1 (Unidade Operativa) – Almada Nascente.
- Planta de ordenamento - Classificação como Espaço Urbano, Uso Terciário previsto e não programado, que deverá ser mantido oferecendo capacidade de construção de 25% para habitação.



- Planta de Condicionantes - Área sob jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, Reserva Ecológica Nacional, Servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa e Base aérea do Montijo, área de influência do sítio arqueológico da quinta do Almaraz em vias de classificação.

## **7. CONDICIONANTES LEGAIS**

Na área de intervenção, mediante as propostas do Plano, podem implicar a consulta às seguintes entidades, para além da CCDRLVT.

- Instituto de Gestão do Património Arqueológico - IGESPAR
- Reserva Ecológica Nacional - REN
- Infra-estruturas de Transportes, Comunicações e Energia;
- Ministério da Defesa Nacional – MDN
- Aeroportos e Navegação Aérea – ANA
- Administração do Porto de Lisboa – APL

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

Para a zona em causa, foi desenvolvido o Estudo de Enquadramento Estratégico (EEE) do Almaraz-Ginjal, que propõe a revitalização duma extensa área de antigos usos industriais-portuários actualmente abandonada e muito degradada, situada ao longo do rio e de características ímpares.

O EEE permitiu estabelecer uma visão integrada com o território envolvente, orientando as intervenções de reabilitação urbana procurando implementar um modelo de intervenção sustentável.

O cenário proposto tem como princípio fundamental a manutenção do carácter do Cais do Ginjal, nomeadamente ao nível da primeira linha de fachada com o respeito pela escala e fenestração existente, mantendo a relativa opacidade das fachadas com a manutenção das fachadas existentes quando se verifique que o interesse das mesmas o justifica.

O fundamento do Plano de Pormenor, estruturando o modelo de intervenção para o ordenamento deste território, deve ter reflexo, a nível da concepção urbanística, na avaliação dos sistemas sócio-culturais, económicos e ambientais estabelecendo propostas equilibradas que compatibilizem as condicionantes em presença.

## **9. BASE PROGRAMÁTICA**

Os usos previstos no EEE para este território são como uso motor as Indústrias criativas que permitem a (re)vitalização e a (re)utilização do património industrial edificado adaptando-se às características/escala do lugar e como usos associados, são apontados a Habitação, Hotelaria, Comércio/serviços, Apartamentos turísticos/residências, Espaços públicos – mercados das artes; e os Equipamentos: Centro paroquial, Casa da Juventude, Centro de estudos da arriba e Silo Automóvel.

A revitalização socio-urbanística e o fomento da competitividade urbana, passa pela implementação dos projectos estratégicos com a produção de um ambiente urbano atractivo de grande qualidade, de projectos de arquitectura emblemáticos e inovadores e de equipamentos culturais e eventos.



No que refere ao desenho urbano, a proposta desenvolvia no EEE foi bastante pormenorizadamente (para a fase em questão) as intenções da intervenção, numa abordagem cuidada baseada no conceito de micro-urbanismo, que constitui factor determinante na qualidade das propostas de reabilitação urbana.

No Cais do Ginjal a estratégia de intervenção assenta principalmente na manutenção da 1ª linha de fachada de forma a preservar o carácter do cais do ginjal, com a capacidade construtiva de maior expressão a localizar na chamada 2ª linha de fachada, que combinada com uma estrutura construída, orientada na perpendicular ao cais do Ginjal cria uma série de praças urbanas ao longo do cais que permitem um usufruto de maior resguardo e de um modo mais pragmático resolver o problema de circulação de veículos de maior porte e as inversões de marcha.

Assim, tendo por referência os usos e indicadores do PDMA em vigor e o EEE referido, apontam-se os seguintes objectivos para o Plano de Pormenor “Cais do Ginjal”:

- Requalificar, recuperar e revitalizar o Cais do Ginjal, como espaço privilegiado, com a manutenção do carácter e das características espaciais existentes nomeadamente a primeira linha de fachada, garantindo fundamentalmente a proporção de «cheio»-«vazio» das suas fachadas, preservando a sua memória histórica e respeitando a sua lógica construtiva;
- Promoção cultural, patrimonial e turística, conciliando a preservação dos valores patrimoniais e naturais com o desenvolvimento de uma actividade turística e de recreio e lazer sustentáveis;
- Criação de espaços públicos de qualidade, nomeadamente a abertura de pracetos interiores (abrigadas dos ventos de Norte), com ligações físicas e visuais pontuais com o cais que pela sua elevada qualidade e multiplicidade de funções com espaços de convívio, zonas de lazer, zonas de comércio local e serviços de apoio para além de todas as actividades criativas, gerem uma atractividade muito elevada contribuindo para a elevada qualidade vivencial do Ginjal;
- Relocalizar os equipamentos da Casa da Juventude e do Centro Paroquial de Almada;
- Desenvolver um estudo de tráfego, circulação e estacionamento, com vista à melhoria das condições de acessibilidade rodoviárias e mecânicas ao Cais do Ginjal, assim como o alargamento do cais e a criação de um percurso interior, que permita a circulação do trânsito condicionado aos veículos autorizados, de cargas e descargas, de emergência e de limpeza urbana.
- Conceber uma praça/zona de estadia e miradouro, no troço final da Rua Trindade Coelho, tirando partido da situação privilegiada como importante rótula de articulação entre o Cais do Ginjal, a Quinta do Almaraz e Cacilhas, permitindo fazer localmente a ligação entre a parte baixa do cais e a parte alta da arriba.
- Construção do silo automóvel do Ginjal com capacidade para cerca de 600 lugares, que vence o desnível entre a cota alta e a cota baixa na zona nascente do cais e simultaneamente permite resolver os problemas de acessibilidade e estacionamento da envolvente a esta zona.
- Criar ligações pedonais e meios mecânicos de ligação entre o Cais do Ginjal e a plataforma superior da Arriba, em articulação com o desenvolvimento conjunto Almaraz-Ginjal.
- Promover habitação para jovens, integrada numa política social de habitação, de acordo com a proposta desenvolvida no EEE.
- Fomentar a instalação de actividades económicas relacionadas com o património cultural e o turismo, como a instalação de comércio especializado e não especializado, de residências, ateliers, espaços culturais e restauração, assim como de espaços empresariais modernos e flexíveis de diferentes actividades de serviços para empresas nos sectores-chave da Publicidade; Arquitectura; Mercado de Artes e Antiguidades; Design; Moda; Filmes, Vídeos e outras produções audiovisuais; Design Gráfico; Software Educacional e de Lazer;



Música ao Vivo e Gravada; Artes Performativas e Entretenimento; Difusão através da Televisão, Rádio e Internet; Escrita e Publicação.

- Promover a concentração de espaços associativos, exposições, mercado de artes, escola de artes, espaços de incubadoras de empresas para as artes, espaços multimédia, espaços multifuncionais onde será possível articular várias actividades culturais como o cinema, o teatro e exposições e eventos culturais.
- Garantir a estabilização sustentável da arriba, mantendo o espaço, o mais naturalizado possível, de modo a permitir uma contabilização dos valores naturais em presença com as potencialidades paisagísticas, promovendo uma utilização segura da área junto à base da arriba.
- Renaturalizar parte da frente do cais do Ginjal, com a criação da praia e jardim do Ginjal.
- Desenvolver uma malha urbana que tenha em conta a topografia do terreno e que garanta as condições adequadas de estabilidade do terreno, a segurança de pessoas e bens e as acessibilidades ao local.
- Realização de infraestruturas básicas, adequadas à proposta de ocupação, nomeadamente as obras de ligação das redes de água, de drenagem de águas pluviais e domésticas, a execução do emissário e eventuais estações elevatórias de águas residuais e domésticas, e as respectivas ligações às redes municipais existente.
- Dinamizar um “laboratório natural” - Centro de Estudos da Arriba, que aproveite as singularidades e o enquadramento geológico e geotécnico da arriba e a sua relação com o Cais do Ginjal e áreas envolventes, para desenvolver projectos de determinação e avaliação de risco de quedas de blocos e proceder à caracterização específica para cada zona.
- Desenvolver mecanismos para a instalação de uma Escola Internacional de Artes na antiga Fábrica de Óleo de Fígado de Bacalhau, a meia encosta, e um Centro de Indústrias Criativas do Ginjal.
- Recuperação de todo o núcleo edificado onde actualmente está instalado o “Ponto final/Atira-te ao Rio”.
- A execução por parte o promotor da totalidade das obras de urbanização, interiores ao empreendimento.