



Município de Almada
Câmara Municipal

ALMADA NASCENTE

PLANO DE URBANIZAÇÃO

- CIDADE DA ÁGUA -



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

17 de Julho a 17 de Agosto de 2009

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

1. A Proposta Final do Plano de Urbanização de Almada Nascente, adiante designado por Plano, foi submetida a discussão pública através da exposição dos seguintes elementos:

Volume I

INFORMAÇÃO n.º DPU/DMPAT-08/29.06-2009

ANEXO 1 – Deliberação de Reunião de Câmara de 04/02/2009

ANEXO 2 – Acta da Conferência de Serviços e pareceres das Entidades

ANEXO 3 – Parecer do IGESPAR e Direcção Regional de Cultura e LVT

ANEXO 4 – Ofício do Comando da Base Aérea n.º 6 do Montijo (MDN)

ANEXO 5 – Acta da reunião de concertação com a DG de Infra-estruturas do MDN –
Instalações Navais do Alfeite

ANEXO 6 – Actas das reuniões de concertação com a ARH-Tejo

ANEXO 7 – Proposta de Plano contendo: Modelo de Gestão Urbanística; Programa de Execução e Plano de Financiamento; Estudo Acústico; Relatório Síntese; Relatório Ambiental; Relatório de Estratégias Sectoriais; Relatório dos Estudos de Base – PU1; Relatório ECAGG 5 – Volume 1 – Tomo I; Relatório ECAGG 5 – Volume 1 – Tomo II

Volume II

ANEXO 7 – Proposta de Plano (cont.) contendo: Relatório ECAGG 5 – Volume 2 – Tomo I; Relatório ECAGG 5 – Volume 2 – Tomo II; Relatório ECAGG 6 – Análise Custo/Benefício; Relatório ECAGG 6; Obras Portuárias – Notas Técnicas; Planta de Enquadramento; Planta de Situação Existente; Planta de Compromissos

2. Nos termos dos artigos 75.º c) e 77.º do Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, a Câmara Municipal de Almada, deliberou em reunião de Câmara de 4 de Fevereiro de 2009, proceder à abertura do período de discussão pública.
3. O anúncio da discussão pública, foi publicado sob o n.º 659/2009 na IIª Série do Diário da República n.º 131 com data de 9 de Julho de 2009, tendo o período de Discussão Pública decorrido entre 17 de Julho de 2009 e 17 de Agosto de 2009.
4. O anúncio da Discussão Pública foi também publicado no Jornal “Diário de Notícias”, em 8 de Julho de 2009 e no Jornal “Público”, em 9 de Julho de 2009.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

5. De acordo com o publicitado no anúncio, foram abertos ao público três locais para consulta dos documentos integrantes do Plano em discussão pública, que funcionaram na Câmara Municipal de Almada, na Junta de Freguesia de Cacilhas e na Junta de Freguesia da Cova da Piedade. Foi ainda anunciado que as reclamações, sugestões, observações e pedidos de esclarecimento, devem ser formuladas por escrito, endereçadas à Sra. Presidente da Câmara Municipal de Almada.
6. Todas estas disposições foram tomadas em conformidade com a legislação aplicável, nomeadamente o Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 07 de Agosto.
7. O Plano foi consultado por 15 cidadãos/ entidades, tendo sido recebidas dentro do prazo, 3 participações cuja tipificação dos assuntos abordados se representa no quadro seguinte, após agrupamento por conjunto de sugestões/observações/reclamações.

Carácter genérico / Processo de elaboração	1
Programa de Execução e Plano de Financiamento	1
Modelo de gestão urbanística	1

8. As 3 participações recebidas são:
- PARTICIPAÇÃO Nº 1 – Grupo de Cidadãos (Almerinda Teixeira, Dália Loureiro, Filomena Silva, Francisco Bernardes Silva, Hélder Freitas, João Fernandes e Joaquim Guerreiro);
 - PARTICIPAÇÃO Nº 2 – Margueira – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. - Fundo Margueira Capital (FMC);
 - PARTICIPAÇÃO Nº 3 – Bloco de Esquerda – Almada
- Foi ainda recebida uma participação do GUEBAR- Fundo Especial de Investimento Fechado que embora ocorre-se fora do prazo legalmente estabelecido para a discussão pública, mereceu ponderação.
9. Findo o período de Discussão Pública procedeu-se à análise e ponderação de todas as reclamações/observações/sugestões e pedidos de esclarecimento apresentadas, as quais foram objecto de resposta escrita individualizada fundamentando e informando os participantes do resultado da respectiva ponderação, nos termos do n.º 4 do artigo 6º e dos n.º 5 e 6 do artigo 77º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 07 de Agosto.
10. As questões técnicas relevantes apresentadas nas participações recebidas, foram analisadas e ponderadas, tendo sido efectuada a seguinte apreciação:

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

10.1 Processo de elaboração do PUAN e participação pública

- Algumas das questões colocadas não representam contributos relevantes do ponto de vista técnico, enquadráveis no espírito da Discussão Pública de um Plano de Urbanização.
- Para além de todo o processo de participação pública que caracterizou a elaboração do PUAN e que deu consistência às opções estratégicas, nesta fase, que culmina este processo de participação, foram disponibilizados todos os suportes necessários à correcta compreensão do Plano.
- A versão de plano agora colocada em Discussão Pública, traduz a intensa dinâmica de trabalho partilhado desenvolvido ao longo de cerca de 6 anos, com um núcleo de aproximadamente 15 Actores-Chave, população, eleitos municipais e um leque de cerca de duas dezenas de entidades da Administração Central do Estado.
- O processo de “construção de cidade” não se esgota, com a aprovação do Plano, pelo que, após a finalização formal deste instrumento com a sua aprovação por parte da Assembleia Municipal, esta dinâmica de diálogo entre a CMA e os proprietários da área do Plano terá certamente continuidade.

10.2 Observações de carácter genérico

- O Plano de Urbanização, de acordo com a legislação aplicável, é um instrumento de gestão territorial (IGT) que “concretiza para uma determinada área do território municipal, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território”.
- Assim, este Plano caracteriza-se por ser um IGT, que pelo seu grau de definição, escala de abrangência e natureza do seu conteúdo material, assume um papel de instrumento orientador das intervenções subsequentes de PP e/ou operações urbanísticas, sendo a sua grande mais-valia a definição de projectos estruturantes e elementos-chave que serão detalhados em fases posteriores.
- O PUAN constitui um instrumento de planeamento de âmbito municipal autónomo, que independentemente de outros instrumentos supra-municipais com a mesma incidência territorial, inclui uma abordagem às questões de natureza financeira e operacional, de acordo com as matérias em presença e com a natureza no IGT, que constam do Programa de Execução e um Plano de Financiamento.

10.3 Modelo de Gestão Urbanística

- O planeamento urbano, ao nível do Plano de Urbanização, aborda obrigatoriamente as temáticas ligadas à sua implementação e gestão, mas não contém, nem pode conter, os mecanismos específicos para a gestão das operações urbanísticas a levar a efeito para a sua implementação.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

- O Plano de Financiamento aborda a globalidade da intervenção, numa perspectiva da avaliação do investimento público e da exequibilidade global do plano. As questões específicas relacionadas com taxas, repartição de custos e benefícios e eventuais processos de perequação, só são possíveis de avaliar ao nível de planeamento de pormenor ou de projecto. Competirá aos intervenientes, nessa fase e seguindo as orientações do plano, criar e contratualizar os mecanismos específicos que darão corpo às propostas do PUAN.
- De igual modo, a programação temporal (indicativa) reflecte uma expectativa resultante do conhecimento da situação no momento da elaboração do Plano e que passa obrigatoriamente por um processo de ponderação e avaliação de oportunidades de transformação efectiva do território abrangido pelo PU.
- Conforme referido anteriormente, estamos perante um instrumento macro-estruturante da cidade e que vincula os particulares e a Administração no domínio das grandes opções para o modelo urbano a adoptar, mas não se reveste de um carácter operativo directamente associado ao processo de urbanização. Nesta escala de planeamento, não é possível, nem desejável, determinar com rigor de projecto as soluções definitivas que possam vir a consubstanciar as opções estratégicas do Plano. Complementarmente, a especificidade desta área de intervenção, pelos seus antecedentes, pela sua dimensão, localização e características intrínsecas, aconselharam sempre a que a visão estratégica e o correspondente modelo de ocupação viesse a considerar um horizonte temporal muito alargado.
- Estas premissas, associadas até há pouco tempo à imprevisibilidade relativa à definição do papel do Estado, à reconfiguração das sociedades e ao comportamento dos mercados, ditou uma aproximação conceptual ao PUAN marcada por uma clara aposta na flexibilidade e adaptabilidade do mesmo, às oportunidades conjunturais que se colocarem no seu horizonte de implementação. Neste quadro, fixaram-se os aspectos estruturantes do modelo urbano preconizado, deixando em aberto uma margem alargada de soluções que a evolução do processo poderá vir a ditar, sem prejudicar a coerência e sustentabilidade da visão e objectivos definidos.
- Esta abordagem reflecte-se, assim, no propósito de não definir de forma fechada propostas/usos de ocupação, sem contudo deixar de identificar as grandes infra-estruturas e equipamentos que podem desempenhar um papel central enquanto motores do desenvolvimento e factores de qualificação urbana de escala local e metropolitana. É o caso, a título de exemplo, dos grandes equipamentos culturais preconizados (Museu do Tejo e Museu de Indústria Naval), do Terminal de Cruzeiros e da Marina¹, propostas que emergiram da Visão Estratégica do PUAN e cuja concretização carecerá de trabalhos continuados a desenvolver após a sua aprovação. Assim, no domínio da definição das utilizações do solo, o

¹ No caso destes últimos, note-se que esta função metropolitana veio a ser reconhecida pela APL, entidade que já depois do PUAN propôs a sua implantação na Cidade da Água, veio a considerar estes equipamentos na sua estratégia para o estuário.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

plano caracteriza-se por uma dominância evidente de usos mistos que asseguram uma acomodação flexível à procura que, no decorrer do seu processo de implementação, se vier a verificar.

- Dada a natureza do PUAN, optou-se pela definição de um Modelo de Gestão Urbanística que, através da articulação dos vários documentos que o integram, permite um desenvolvimento mais flexível na implementação do Plano. O Modelo é composto pelos elementos fundamentais, tendo sido remetido para o Regulamento as matérias essenciais e para o Guia de desenho Urbano, as orientações mais concretas para o desenvolvimento das soluções do plano nas fases seguintes. Assim, assegura-se uma regulamentação formal adequada, mas não demasiadamente fechada, para as Áreas Estruturantes e as Áreas de Intervenção Urbana, abordadas ora em regulamento, ora no Guia de Desenho Urbano, que dão orientações concretas para cada espaço.
- O PUAN define que a transformação do território da SUOPG3 será determinada por Plano de Pormenor.
- Este novo IGT implicará a construção de um processo de perequação, visando adequar custos e benefícios imputáveis aos diversos intervenientes na sua implementação. Este procedimento permite que as opções de ocupação do território sejam tomadas em função de critérios de qualidade do espaço urbano, garantida que se encontra a equidade. Fixados direitos e obrigações, como no presente caso aquilo que pode parecer um ónus (oferta generosa de equipamentos) é, na verdade, um factor de qualificação do território e das condições de vida da população a instalar, bem como de aumento de competitividade para as operações urbanísticas e seus promotores.
- A definição regulamentar das cérceas no Plano foi exclusivamente adoptada nos casos dos espaços urbanizáveis ou Solos de Urbanização Programável. Assim, nos solos já urbanizados, assumiu-se que os processos de transformação urbana terão uma lógica pontual e serão desenvolvidos através de processos de preenchimento e remate, com o alinhamento dos planos das fachadas e a compatibilização de cérceas com o tecido existente, facto que justifica a não identificação, no Anexo II, destes parâmetros.
- No respeitante ao número de pisos proposto para a unidade 3.5 da SUOPG 3, a solução volumétrica visa, por um lado, assegurar a descompressão da envolvente imediata da área de equipamento de ensino adjacente e, por outro lado, enfatizar o carácter iconográfico do Museu do Tejo, assegurando a valorização paisagística e simbólica da Praça, bem como dos edifícios tradicionais envolventes. Tal abordagem é, aliás, similar na zona sul desta Praça em que se assiste igualmente a uma progressiva diminuição da volumetria no sentido da Praça.
- O objectivo de um regulamento urbanístico de um PU é o de estabelecer os aspectos estruturantes para a resposta à estratégia do plano, deixando sempre que possível, em aberto todas as ocupações que não obstaculizem o desenvolvimento dessa estratégia. Assim, considerando o tempo previsível de realização do PUAN, admitem-se como usos

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

transitórios todas as possibilidades de instalação de ocupações temporárias de animação do espaço público (estacionamento, animação temporária, feiras...) ou de aproveitamento do solo, que sejam convergentes com os objectivos do plano e que, pela sua imprevisibilidade, não podem ser elencadas. Do mesmo modo, a forma de atribuição de usos deve ser ajustada à sua natureza específica, durabilidade, dimensão, etc, pelo que, não só não se trata de matéria de regulamento urbanístico, como não se vê vantagem na sua definição prévia.

- Apesar de a primeira fase do Plano de Mobilidade – Acessibilidades 21, não abranger a área do PUAN, por ser anterior a este, no decorrer da elaboração do PUAN foram consideradas as orientações de carácter estratégico nele definidas e asseguradas as articulações necessárias entre estes dois instrumentos.
- O Plano de Pormenor de Cacilhas, em elaboração, incide num território adjacente ao PUAN. Dada a complementaridade destes territórios, o plano de Cacilhas irá ter em conta as orientações estratégicas definidas pelo PUAN e articular com este a sua proposta de ocupação.
- O PUAN consagra o reforço do interface de primeiro nível dos diversos modos de transporte, incluindo a possibilidade de ligação ao Metropolitano de Lisboa, numa lógica de reforço do conceito da cidade de duas margens e da centralidade de Almada e deste território no âmbito da AML. Tratando-se de uma aposta estratégica de nível supra-municipal, cabe ao PUAN salvaguardar esta possibilidade e caberá a outros processos de decisão, aprofundar e desenvolver estas propostas, com vista à sua implementação.
- As questões relacionadas com as responsabilidades financeiras, nomeadamente as referentes ao reforço / remodelação das estruturas de suporte das Docas e da remediação dos solos contaminados, encontram-se identificadas no programa de execução como responsabilidade dos promotores, no capítulo 2.2.
- A regulamentação das matérias associadas à problemática das cheias, resultante da fixação da cota de cheia, decorreu do processo de concertação, envolvendo as entidades com competências na matéria (CCDR-LVT; INAG; ARH –Tejo e APL) e o recurso ao conhecimento científico mais actual sobre esta matéria.
- Ultrapassando largamente o mero cumprimento das disposições legais vigentes, fixaram-se regras que permitem salvaguardar os eventuais impactos negativos resultantes da subida do nível médio da água do mar e da ocorrência simultânea de fenómenos naturais extremos, considerando um período de retorno muito superior a um século.
- Os grandes equipamentos públicos propostos no âmbito do PUAN decorrem da Visão Estratégica e assumem-se como elementos âncora do Plano. A definição dos seus conteúdos programáticos deverá ocorrer aquando da elaboração dos projectos para a sua concretização.
- A Cidade da Água é assumida como um projecto de excelência para a cidade e decisivo factor de alavancagem de uma dinâmica emergente de requalificação de Almada e da AML,

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

cujos efeitos extravasam claramente lógicas locais ou mesmo conjunturais de retracção económica.

11. Ponderados os contributos recebidos através das participações públicas e dos pareceres emitidos pelas Entidades, em sede de conferência de serviços e das reuniões de concertação efectuadas com a ARH Tejo e com a Direcção Geral de Infra-estruturas do Ministério da Defesa Nacional – Instalações Navais do Alfeite, foram introduzidos pequenos ajustes à proposta de plano que incidiram nos seguintes aspectos:
- Regulamento – foram efectuados pequenos acertos de redacção em todo o documento, assim como alterados de forma mais significativa os artigos relativos ao Património Classificado (art.11º), Zonamento e edificabilidade (art.23º), Zonas Inundáveis (art. 59º) e Património (art.69º);
 - Planta de Condicionantes - rectificação na delimitação da área sob jurisdição da APL;
 - Relatório ambiental e Guia de Desenho Urbano – pequenos acertos de redacção.
12. As alterações efectuadas ao plano mantêm no essencial a proposta de plano presente na discussão pública, pelo que se entende que o Plano de Urbanização de Almada Nascente – Cidade da Água, está em condições de seguir a tramitação, com vista à sua aprovação pelos Órgãos Municipais
13. Verificando-se que, tal como confirmado no parecer final emitido pela CCDRLVT, o PUAN está em conformidade com os instrumentos de gestão territorial de nível superior, nomeadamente o PROTAML, estão reunidas as condições materiais para a entrega imediata dos documentos com vista à sua publicação em Diário da República e para o depósito na DGOTDU, após a aprovação por parte da Assembleia Municipal.
14. O presente Relatório contém em anexo as participações recebidas em sede de discussão pública.

Almada, 31 de Agosto de 2009

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

ANEXO - PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA

PARTICIPAÇÃO Nº 1 – Grupo de Cidadãos (Almerinda Teixeira, Dália Loureiro, Filomena Silva, Francisco Bernardes Silva, Hélder Freitas, João Fernandes e Joaquim Guerreiro)

PARTICIPAÇÃO Nº 2 – Margueira – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. - Fundo Margueira Capital (FMC)

PARTICIPAÇÃO Nº 3 – Bloco de Esquerda - Almada

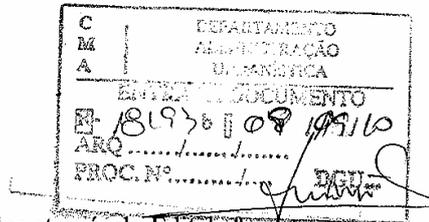
PARTICIPAÇÃO Nº 4 – GUEBAR – Fundo Especial de Investimento Fechado

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

PARTICIPAÇÃO Nº 1 – Grupo de Cidadãos (Almerinda Teixeira, Dália Loureiro, Filomena Silva, Francisco Bernardes Silva, Hélder Freitas, João Fernandes e Joaquim Guerreiro)



Presidente da Câmara Municipal de Almada



Os cidadãos abaixo assinado, entre muitos outros, são informados através do Edital nº 659/2009, emanado pela Câmara Municipal à qual V. Ex^a preside, e assinado por Pedro Luís Filipe, Director Municipal de Administração Geral, publicado em Diário da República (DR), 2^a série – nº 131, de 9 de Julho de 2009, de que “a Câmara Municipal de Almada, na sua reunião ordinária pública de 4 de Fevereiro de 2009, deliberou proceder à abertura de um período de discussão pública do Plano de Urbanização de Almada Nascente – Cidade da Água”.

Tal Resolução está datada (como atrás se menciona) de 4 de Fevereiro de 2009, pelo que entre a data do referido Edital e a sua publicação em DR **decorreram mais de 5 meses**.

Datado também de 15 de Junho de 2009 e assinado pelo mesmo funcionário da Câmara Municipal de Almada, existe o Edital nº 116/2009, que deu entrada na Junta de freguesia de Cacilhas em 26 de Junho de 2009, anunciando que a proposta do Plano, o Relatório Ambiental, a acta da conferência de serviços decisória, pareceres das entidades e resultado da concertação realizada após a conferência de serviços, se encontram disponíveis nos Serviços Municipais de Planeamento e Administração do Território, nas Juntas de Freguesia de Cacilhas e da Cova da Piedade.

Afixado ainda na Junta da Freguesia de Cacilhas encontra-se uma “informação” (em A3), que mais parece um anúncio propagandístico.

✗ Assim, e face ao exposto:

1. Contestamos a falta de transparência de gestão da Câmara Municipal de Almada;
2. Remetida a consulta pública para o período estival, tal é um convite à não participação dos cidadãos na vida pública em geral, e em especial na vida da sua cidade;
3. Para os signatários não colhe como argumento a invocação dos chamados “Fóruns de Participação”, pois eles não têm sido mais do que “fóruns de informação” – onde, reconhece-se, se dá aos cidadãos a possibilidade de “desabafarem” (quando é o caso) -- mas cujos “desabafos” não encontram qualquer eco no sentido de poderem ser introduzidas quaisquer alterações (mesmo que mínimas) ao(s) projeto(s) apresentado(s).

Almerinda Pinheiro Cardoso Marques Teixeira	BI 1779071	AI LISBOA
Dália da Conceição Loureiro	BI 3735450	AI LISBOA
Filomena Maria da Silva	BI 5191047	AI LISBOA
Francisco Nogueira Bernardes-Silva	BI 38646	AI LISBOA
Hélder Nunes de Freitas	BI 9959751	AI LISBOA
João Carlos Ferreira Fernandes	BI 2354305	AI LISBOA
Joaquim António Sarmiento Guerreiro	BI 2192503	AI LISBOA

Com os nossos melhores cumprimentos.

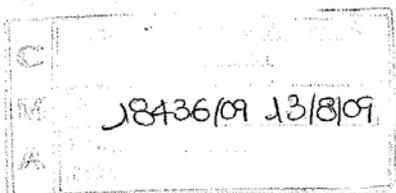
Cacilhas, 3 de Agosto de 2009

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

PARTICIPAÇÃO Nº 2 – Margueira – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. -
Fundo Margueira Capital (FMC)



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA
Avenida Nuno Álvares Pereira, n.º 67
2800-291 ALMADA



Lisboa, 12 de Agosto de 2009

Ref.: **PROCESSO DE CONSULTA PÚBLICA DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE
ALMADA NASCENTE**

Exma. Senhora
Presidente da CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA,

**MARGUEIRA SGFII, S.A. - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
MARGUEIRA CAPITAL**, com sede no Parque Tecnológico da Mutela, Almada, vem,
na sequência da publicação do Edital n.º 659/2009, pela CÂMARA MUNICIPAL DE
ALMADA, apresentar a respectiva

EXPOSIÇÃO

no âmbito do período de discussão pública do Plano de Urbanização de Almada
Nascente, o que faz nos seguintes termos:

MARGUEIRA - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Parque Tecnológico da Mutela 2804-537 ALMADA - PORTUGAL
Tel.: +351.212.735.522 Fax: +351.212.753.957 geral@margueira.pt
Capital Social: €500.000 NIPC 503 490 776 C.R.C. Almada 10447/10.11.2000



Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



A - ENQUADRAMENTO

1. Com a publicação do Edital n.º 659/2009, a CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA (doravante, CMA) deu início ao período de discussão pública do Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN).
2. Como é do conhecimento de V.ª Ex.ª, o FUNDO MARGUEIRA CAPITAL (abreviadamente, FMC) interveio, na qualidade de proprietário dos terrenos que constituem a SUOPG1 do Plano, no procedimento de elaboração do PUAN, designadamente pela apresentação de dois relatórios de apreciação das respectivas disposições, nos quais se elencaram os pontos críticos que careciam de esclarecimento.
3. Adicionalmente, o FMC teve oportunidade de participar nas reuniões de concertação, realizadas na CCDR-LVT¹, no decurso das quais formalizou a sua apreciação do PUAN e as propostas para o respectivo aperfeiçoamento.
4. No decurso do procedimento de elaboração do PUAN, o FMC afirmou sempre, de modo claro, o pressuposto que considerava indispensável para a proposta que viesse preconizada, em relação à SUOPG1: a absoluta necessidade de assegurar um modelo urbanístico que, salvaguardando os valores de interesse público em jogo, permitisse aos promotores o desenvolvimento economicamente auto-sustentável do projecto².

¹ Nos passados dias 14 de Novembro e 2 de Dezembro de 2008 e 21 de Janeiro de 2009.

² Este processo de concertação levou a que, aparentemente, na reunião de acompanhamento de 21 de Janeiro de 2009, se tivesse chegado a um ponto de consenso em torno de alguns dos aspectos centrais para o desenvolvimento do projecto (cfr. a acta da respectiva reunião).

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



5. Sempre se afirmou, igualmente, que este pressuposto se tornava tanto mais indispensável quanto se considerasse que – como sucede com a proposta do PUAN ora em discussão – estava a cargo dos promotores da SUOPG1 a execução de infra-estruturas decisivas para toda a área de intervenção do PUAN (*maxime* o Túnel do Brejo e as obras de extensão do MST). E que, portanto, a criação de condições de desenvolvimento sustentável do projecto acolhido para a SUOPG1 sempre seria, do mesmo passo, a criação de condições de implementação da proposta urbanística globalmente preconizada pelo PUAN.
6. Sucede, contudo, que a presente proposta compromete decisivamente a viabilidade da execução do projecto preconizado para a SUOPG1, incorporando, aliás, diversas alterações que não foram objecto de qualquer concertação com o FMC – e das quais se tomaram conhecimento no momento de disponibilização do PUAN para discussão pública.
7. O objectivo da presente exposição é o de, no espírito de colaboração que o FMC adoptou ao longo do procedimento de elaboração do PUAN, sublinhar os aspectos que carecem de rectificação ou esclarecimento, no sentido da mencionada possibilidade de desenvolvimento economicamente auto-sustentável do projecto preconizado para a SUOPG1.
8. Ora, face à proposta em discussão, existem duas razões principais que levam a concluir no sentido de não ser atingido o referido desiderato. A saber:
 - a. A inoportável estrutura de custos proposta, e o respectivo cronograma de faseamento;
 - b. A existência de inaceitáveis margens de indefinição, relativamente a pontos chaves do projecto, designadamente:
 - i. Terminal de Cruzeiros;
 - ii. Equipamentos Culturais;





- iii. Regulamentação das figuras das “Áreas Estruturantes” e das “Áreas de Integração Urbana”;
 - iv. Perequação e Taxa Municipal de Urbanização referente à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanas (abreviadamente, TRIU);
 - v. Estacionamento automóvel.
9. Vejamos em que medida estes aspectos comprometem a execução do projecto preconizado para a SUOPG1.

B – REPARTIÇÃO E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTOS

1. A estrutura de custos a cargo dos promotores, nos termos em que é agora proposta no PUAN, é incompatível com uma lógica de desenvolvimento economicamente sustentável do projecto³.
2. De acordo com o Programa de Execução e Plano de Financiamento (doravante, PEPF) do PUAN, o valor dos investimentos de urbanização a cargo dos promotores cifra-se em €140.800.000 (assumindo particular relevância a realização do túnel do Brejo, responsabilidade dos promotores da SUOPG1).
3. Este valor representa um aumento de € 61.800.000 nos custos a cargo dos promotores, por comparação com a versão do plano anteriormente apresentada na CCDR-LVT – a qual previa custos na ordem dos € 79.000.000⁴ –, não podendo

³ O FMC salientou, na reunião de acompanhamento realizada na CCDR-LVT, em 14 de Novembro de 2008, “a necessidade de auto sustentabilidade da proposta, considerando que a ocupação se desenvolverá em duas fases tendo como projectos âncora o nó intermodal na Doca 13 e a marina”, tendo, já na altura, levantado dúvidas quanto à “exequibilidade dos equipamentos”.

⁴ Cfr. PEPF de Julho de 2008.

M

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



deixar de considerar-se surpreendente, desde logo porque não foi objecto de discussão com os promotores.

4. Este valor parece decorrer exclusivamente da necessidade de adaptar o PUAN ao modelo de implementação integrada previsto na operação do Arco Ribeirinho Sul (cfr. Resolução do Conselho de Ministros n.º 137/2008, de 12 de Setembro).
5. Ora, a eventual necessidade de integração do projecto no contexto da operação do Arco Ribeirinho Sul não justifica a radical alteração dos pressupostos traduzida na versão do PUAN em discussão pública.
6. Desde logo, nos termos da própria RCM n.º 137/2008, os projectos integrados no Arco Ribeirinho Sul devem ser, *“só por si, capazes de protagonizar uma estratégia de desenvolvimento urbanístico sustentável e de contribuir para a dinamização económica da região”*, adoptando, consequentemente, *“um modelo de intervenção que permita assegurar que (...) [da] intervenção não decorrem encargos para o Estado nem para as empresas públicas proprietárias de espaços nas áreas abrangidas”*.
7. Depois, porque a própria empresa encarregue de realizar a adaptação ao modelo do Arco Ribeirinho Sul (ParqueExpo) assumiu expressamente, na reunião de acompanhamento de 21 de Janeiro de 2009, que *“sem pôr em causa o plano”*, o respectivo trabalho se limitaria a *“a propor reajustamentos por forma a que a solução (...) [fosse] economicamente viável”*.
8. Finalmente, porque o FMC entregou ao mencionado grupo de trabalho interministerial um cenário económico-financeiro descrevendo as condições indispensáveis para o desenvolvimento do projecto, o qual pressupunha uma estrutura de custos radicalmente diversa da ora em apreço.

M

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



9. Acresce que a posição do FMC em relação às principais infra-estruturas a cargo dos promotores da SUOPG1 foi inequivocamente expressa, na reunião de acompanhamento de 2 de Dezembro de 2008⁵:
- Quanto ao Túnel do Brejo, *“informou estar disponível a participar até ao ponto em que não torne inviável a operação económica”*;
 - Quanto à extensão do MST, *“informou estar disponível a participar, num quadro de equilíbrio financeiro da concessionária, após a conclusão de um estudo prévio e de avaliação do contrato de concessão, sujeita à condição de ser comportável com a viabilização económica e financeira”*.
10. Adicionalmente, a verdade é que a estrutura de custos proposta assenta ainda em pressupostos pouco rigorosos, que importaria reavaliar:
- Não contabiliza os custos com o pagamento da TRIU⁶;
 - Apresenta uma estimativa pouco rigorosa do custo do túnel do Brejo⁷;
 - Negligencia o custo adicional de descontaminação dos terrenos (cerca de € 2.000.000);
 - Desconsidera o verdadeiro custo operacional do terreno (embora no PEPF se mencione que, no caso da SUOPG1, se toma em consideração *“o valor do património ao Fundo Margueira”*, o certo é que o valor do terreno deve corresponder, pelo menos, ao valor contabilístico de € 87.000.000;
 - Ignora os custos e encargos financeiros a suportar durante o período de implementação (que o FMC estima em € 30.000.000)⁸.

⁵ Cfr. a respectiva acta.

⁶ Quanto a este ponto, ver *infra*, pontos C - 25, 26 e 27.

⁷ Estudos desenvolvidos pelo FMC demonstram que o recurso a processos construtivos alternativos permitiriam alcançar um custo de construção do Túnel do Brejo na ordem dos €33.000.0000.

⁸ Acresce que o Plano é omissivo quanto à reabilitação das infra-estruturas portuárias de profundidade do antigo estaleiro da Margueira. O FMC promoveu a realização de um estudo – desenvolvido pela PROMAN – destinada à inspeção e avaliação das mencionadas infra-estruturas de profundidade (pontes, cais, docas, etc...). Neste momento encontra-se finalizada a inventariação dos pontos críticos

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



11. A tudo isto acresce que, com o novo PEPF, o horizonte de realização do projecto passou de 6/7 anos para 15 anos.

12. Com efeito, o Ponto 2.1. do Programa de Execução prevê a *“respectiva realização em várias fases ou etapas, precedidas de uma etapa inicial preparatória, que comporta essencialmente actividades de planeamento a concluir com a aprovação do Plano”*, a saber:

- a. No primeiro triénio (anos 1 a 3, inclusive):
 - i. Preparação de projectos infra-estruturais, obtenção de licenças e negociação de apoios;
 - ii. Preparação de terrenos incluindo a descontaminação da área do estaleiro;
 - iii. Reparação e reabilitação das docas existentes e sua adaptação às funções prevista no Plano.
- b. Nos anos 4 a 9, inclusive:
 - i. Construção e conclusão das infra-estruturas de transporte;
 - ii. Infra-estruturação urbanística de uma 1.ª fase do Plano, e construção de zonas verdes e espaços públicos destinados a servir as zonas e a comercializar na 1.ª fase;
 - iii. Realização e conclusão da construção de edifícios e equipamentos, a colocar no mercado durante a 1.ª fase;
- c. No último quinquénio (anos 10 a 14, inclusive):
 - i. Após a conclusão e entrada em funcionamento das infra-estruturas de transporte, infra-estruturação das fases seguintes de implementação do plano, e construção de zonas verdes destinadas a servir as zonas a edificar e comercializar nessas fases;

para a preservação das mencionadas infra-estruturas, bem como, em curso de avaliação, uma estimativa dos custos tendentes à respectiva recuperação.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



- ii. Realização e conclusão da construção de edifícios e equipamentos, a colocar no mercado durante estas fases.
13. Ora, na prática tal solução traduz-se na necessidade de o FMC suportar todos os custos nos primeiros 6 a 7 anos de execução do projecto⁹, com financiamento próprio (no qual se incluem os encargos financeiros com juros) e sem qualquer encaixe de capital. Isto na medida em que, com o novo faseamento proposto, só a meio do segundo quinquénio – numa estimativa optimista – será possível colocar algum produto imobiliário em comercialização.
14. A razão última de tal situação decorre do facto de a CMA pretender que, no momento de execução da obra, estejam já concluídas as principais infra-estruturas – em especial o Túnel do Brejo e a extensão do MTS.
15. Ora, a questão não está na existência de uma proposta de faseamento, em si mesmo considerada: o FMC compreende a necessidade de assegurar um desenvolvimento integrado e coerente do projecto.
16. Sucede, contudo, que o PUAN reveste características específicas, que levam a que nenhum modelo de faseamento indicativo possa verdadeiramente funcionar sem uma mínima conexão com a realidade das coisas. O que não sucede *in casu*.
17. Não se compreende, aliás, em que se sustenta a CMA para afirmar, no ponto 3 do PEPF, o seguinte: *“quer as infra-estruturas quer os equipamentos serão construídos ao longo da vida de execução do Programa, em paralelo com as restantes construções residenciais e de serviços, admitindo-se que as várias entidades venham a financiar 6% dos custos nos 3 primeiros anos ocupados com a elaboração de projectos e que os restantes custos sejam repartidos por mais 5*

⁹ Quanto a estes custos, vide ponto 2.2. do PEPF.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



anos no caso das infra-estruturas de transporte e por mais 10 anos nos restantes casos¹⁰.

18. No caso específico da SUOPG1, é manifesto que este raciocínio não aplica. Com efeito, exige-se que, antes da possibilidade de realizar qualquer encaixe financeiro, se encontrem concluídas as principais infra-estruturas – que servem, além do mais, toda a área do Plano.
19. Exige-se, adicionalmente, a realização de uma série de estudos e acções complementares, cujo resultado – e custos – aumenta(m) exponencialmente a margem de incerteza do projecto, referentes a:
- Terminal de cruzeiros (cfr. artigo 35.º, n.º 3 do Regulamento);
 - Aproveitamento das Docas 10, 11 e 12 (cfr. artigo 35.º, n.º 4 do Regulamento);
 - Obras marginais (cfr. artigo 35.º, n.º 7 do Regulamento);
 - Túnel do Brejo (cfr. artigo 56.º do Regulamento); e
 - Tráfego (cfr. artigo 59.º do Regulamento).
20. Ora, considerando o exposto, é manifesto que o modelo de financiamento proposto pelo PUAN carece de ser reponderado e revisto, no sentido de dotar as operações previstas de auto-sustentabilidade económica.
21. E, no caso específico da SUOPG1, tal necessidade torna-se de uma clareza meridiana ao constatar que, ponderados os custos e receitas previstas (com exclusão dos relativos ao terreno, em si mesmo considerado), se obtém um saldo

¹⁰ Ao que acresce a consideração, em relação à SUOPG1, de que “os investimentos de remediação, descontaminação e de reabilitação das infra-estruturas fluviais do antigo estaleiro e a construção de um túnel rodoviário que servirá a (...) [respectiva] área, venham a ser directamente suportados pela entidade promotora da componente do empreendimento referente à SUOPG1, estimando-se que a geração de receitas da componente imobiliária a realizar nessa SUOPG será suficiente para integral cobertura desses custos de investimento”.

M

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



económico/financeiro negativo, no valor de € 57.132.045. (ver anexo junto “Plano de Fluxos Económico-financeiros da Proposta de PUAN” - Julho de 2009).

22. No fundo, desconsideraram-se pressupostos essenciais, tais como:
- O princípio estabelecido na Resolução do Conselho de Ministros nº137/2008, de 12 de Setembro, designadamente no seu artigo 2.º, alínea b), ou seja, “adopção de um modelo de intervenção que permita assegurar que desta intervenção não decorrem encargos para o Estado nem para as empresas públicas proprietárias de espaços nas áreas abrangidas, excepto aqueles que eventualmente se relacionem com a resolução de passivos pelos quais nenhuma outra entidade seja juridicamente responsável”;
 - A inclusão do custo contabilístico dos terrenos da Margueira.
 - A consideração dos encargos financeiros para o período de execução previsto.
23. Pelo que a conclusão necessária é a de que, com os pressupostos assumidos, este PUAN é financeiramente inviável – aliás, se mais não ilustrasse tal evidência, bastaria lembrar a total desrazoabilidade financeira de cometer o custo da execução do Túnel do Brejo (infra-estrutura exterior de utilidade para a Autarquia), no valor de € 25.200.000, ao FMC e de, em paralelo, vir exigir-lhe taxas municipais no montante de € 29.530.084!

C – MARGENS DE INDEFINIÇÃO

- Como *supra* mencionado, a par da necessidade de revisão do programa de financiamento e execução do PUAN, verifica-se ainda a existência de inaceitáveis margens de indefinição, relativamente a pontos chaves do projecto.
- O primeiro deles reporta-se ao **terminal de cruzeiros**.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



3. Com efeito, na proposta de Plano prevê-se a instalação obrigatória de um terminal de cruzeiros, no Cais 2B ou no Cais 5 [cfr. artigo 35.º, n.º 2, alínea a) e n.º 3 do Regulamento]¹¹. Remete-se a escolha da localização precisa do terminal para estudos posteriores, mas determina-se – face à letra do Regulamento – a obrigatoriedade de implementação do mesmo.
4. Ora, o FMC, sem prejuízo de reconhecer a mais-valia potencial que a instalação de um terminal de cruzeiros na área de intervenção do PUAN, não pode concordar com os moldes rígidos em que a mesma é prevista – designadamente como um equipamento obrigatório da SUOPG1¹².
5. De resto, esta posição foi secundada pela APL, em parecer de 13 de Fevereiro de 2009 (Parecer n.º 3091000 – Processo n.º PU-15.03.06/1-01), no qual se mencionava: *“No que respeita à instalação de um Terminal de Cruzeiros na área de intervenção (...) importa efectuar uma análise do risco do negócio. Neste contexto deverá ser desenvolvido um estudo de viabilidade de um terminal naquele local, sendo essencial a auscultação dos operadores envolvidos neste negócio. O parecer destas empresas é essencial na óptica do estudo da problemática do escoamento dos passageiros/excursões (...)”*.
6. Noutros termos: o Regulamento deverá ser revisto, no sentido de prever a instalação de um terminal de cruzeiros como uma possibilidade, dependente dos estudos técnicos complementares que vierem a revelar-se necessários.
7. O segundo ponto em relação ao qual o PUAN determina inaceitáveis margens de indefinição reporta-se à **propriedade, dimensão e financiamento dos**

¹¹ Conforme decorreu da reunião de acompanhamento realizada em 2 de Dezembro de 2008, na CCDD-LVT.

¹² Como, de resto, o FMC teve ocasião de expressar formalmente à CMA, em reunião de 28 de Novembro de 2008.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



equipamentos culturais, em especial no que respeita ao Pavilhão Multi-usos e ao Museu da Indústria Naval.

8. Com efeito, quanto ao Pavilhão Multi-usos, o Regulamento não fornece qualquer indicação quanto à respectiva propriedade futura ou modelo de exploração e funcionamento, com excepção da vaga referência, no artigo 33.º do Regulamento, da obrigatoriedade de cedência à CMA das “*Áreas Edificáveis de Equipamentos Colectivos*”.
9. Já na reunião de acompanhamento de 2 de Dezembro de 2008 o FMC alertara para o facto de, tratando-se o Pavilhão Multi-Usos de “*um equipamento público mas também uma unidade de negócios*”, o “*Regulamento do PUAN (...) [dever] clarificar o conceito e contemplar os usos admitidos*”¹³.
10. Do mesmo modo, no que toca ao Museu da Indústria Naval, a actual solução de afectação de 19.500 m² de ABC, na actual Doca 12 deixa questões fundamentais a responder¹⁴:
 - a. A quem é imputado o custo da execução?
 - b. Qual o programa e relevância do uso previsto?
11. Portanto, também nesta sede carece de ser alterado o Regulamento, no sentido de esclarecer, de modo cabal, o modelo de propriedade, exploração e funcionamento preconizado pelo PUAN, em relação aos equipamentos culturais *supra* mencionados.

¹³ Ainda que da acta da mencionada reunião conste: “*A CMA Almada e Equipa vão atender à sugestão no PUAN*”.

¹⁴ Questões que, de resto, o FMC teve ocasião de expor à CMA, em reunião de 28 de Novembro de 2008.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



12. Em terceiro lugar, o PUAN introduz na respectiva regulamentação urbanística a figura das “*Áreas Estruturantes*” (AE) e “*Áreas de Integração Urbana*” (AIU).
13. Nos termos do disposto no artigo 17.º, n.º 1 alínea b) do Regulamento, as “*Áreas Estruturantes (...) integram espaço público e/ou edificado e correspondem às unidades que, por deterem uma função estruturante na referenciação da imagem e da vivência do espaço urbano do PUAN, exigem tratamento específico*”.
14. Por sua vez, à luz do estabelecido no 17.º, n.º 1 alínea c) do Regulamento, as “*Áreas de Integração Urbana (...) articulam espaço público e edificado e requerem intervenções específicas de qualificação e integração*”.
15. Ora, a concreta regulamentação das AE’s e AIU’s, em especial sobre no que venham a traduzir-se os respectivos “*tratamento específico*” e “*intervenções específicas*”, não decorre do Regulamento do PUAN.
16. Com efeito, a única menção às exigências decorrentes de realização de operações urbanísticas em AE’s e AIU’s resulta do disposto no artigo 18.º, n.º 6, por intermédio do qual se estabelece que “*todas as operações urbanísticas (...) devem ser elaboradas por equipas multidisciplinares (...) e devem apresentar elementos de projecto que permitam avaliar a sua integração na envolvente, considerando designadamente aspectos volumétricos, de enquadramento paisagístico, materiais e cores, bem como as condições de circulação viária, ciclável e pedonal e as soluções de estacionamento*”.
17. Como é evidente, a incerteza na regulamentação aplicável à área de intervenção do PUAN constitui um factor prejudicial para a programação das operações e, conseqüentemente, para a atracção de investimento.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



18. E, de resto, o alerta para a necessidade de clareza nas disposições do Regulamento não é de agora. Na reunião de acompanhamento de 14 de Novembro de 2008, realizada na CCDR-LVT, o FMC mencionou expressamente a necessidade de “o Regulamento do PU (...) [ser] claro, suscitando-se muitas dúvidas na sua aplicação”.
19. Acrescem a este facto, em relação à SUOPG1, dois outros factores de forte condicionamento do desenvolvimento do projecto.
20. Por um lado, a exigência de respeito por um “*Guia de Desenho Urbano*”, que torna limitativo o desenvolvimento dos projectos em função da procura do mercado (cfr. artigo 18.º, n.º 5, 32.º, n.º 4, 36.º, n.º 3, 37.º, n.º 4, 39.º, n.º 2 e 40.º, n.º 3 do Regulamento)
21. Por outro lado, a exigência de, no momento de desenvolvimento da operação de loteamento inicial, apresentar já projectos de execução – com o grau de concretização que os mesmos implicam – relativamente aos seguintes aspectos [cfr. artigo 32.º, n.º 4, alíneas a) a d)]:
- a. Áreas de Circulação e Estadia;
 - b. AE's e AIU's que integrem ou enquadrem as zonas a desenvolver – aplicando-se aqui, *mutatis mutandis*, o que se disse *supra* quanto a estas figuras;
 - c. Redes de infra-estruturas necessárias ao funcionamento global da SUOPG, designadamente fornecimento de energia, de acesso a telecomunicações, de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e de recolha de resíduos sólidos;
 - d. Túnel do Brejo.
22. Adicionalmente, no Regulamento do PUAN prevê-se a inexistência de mecanismos de perequação para a SUOPG1 (cfr. artigo 20.º, n.º 3).

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



23. O FMC teve ocasião de sugerir, na reunião de acompanhamento de 2 de Dezembro de 2008, *“que todos os proprietários participassem na implementação do PUAN, dado os benefícios que a urbanização da área, bem como os novos equipamentos e transportes, lhes trará”*¹⁵.
24. Não obstante a sugestão mencionada, a verdade é que não se prevêem quaisquer mecanismos de perequação entre SUOPG’s – quando é certo que só essa solução permitiria devolver equilíbrio e justiça ao imenso esforço que se comete ao FMC,
25. Mais: a solução ao nível da TRIU tão pouco se afigura clara, na medida em que, no silêncio do Regulamento, parece aplicar-se a regulamentação geral da CMA sobre TRIU – cfr. Regulamento de Taxas, Tarifas e Preços da Câmara Municipal de Almada¹⁶.
26. Ora, a confirmar-se esta opção do Plano, tal significaria que o promotor da SUOPG1, custeando na íntegra infra-estruturas fundamentais para toda a área de intervenção do PUAN, ver-se-ia ainda obrigado a suportar o custo da TRIU relativa às mesmas (note-se que no estudo da ParqueExpo se prevê um valor estimado de € 28.200.000 a suportar pelo FMC nesta sede). Conclusão cuja manifesta desproporcionalidade dispensa comentários adicionais.
27. Impõe-se, por isso, a criação de um mecanismo que permita, pelo menos por esta via, alcançar igualdade relativa entre todos os proprietários das SUOPG’s, designadamente pelo estabelecimento de uma norma que permita a contabilização

¹⁵ Da ata da reunião consta: *“A Equipa e a CMAlmada vão atender e avaliar a sugestão no PUAN”*

¹⁶ Consultado em [http://www.m-](http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=regulamentosmunicipais®ulamentosmunicipais)

[almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=regulamentosmunicipais®ulamentosmunicipais](http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=regulamentosmunicipais®ulamentosmunicipais)

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



dos investimentos realizados em infra-estruturas, para efeito de cálculo de TRIU, na SUOPG1.

28. No que respeita ao **estacionamento automóvel**, o PUAN prevê, entre as obrigações do FMC, a construção de um parque de estacionamento subterrâneo, localizando-se, à superfície, planos de água navegáveis [cfr. artigo 35.º, n.º 2, alínea c), n.º 4 e n.º 6 do Regulamento].
29. Sucede que um estudo recentemente realizado pela PROMAN¹⁷ conclui pela inviabilidade económica de realização simultânea de ambas as estruturas. Impondo-se, consequentemente, a rectificação do Regulamento em conformidade.
30. Finalmente, embora se considere favorável para a economia do projecto Margueira, na óptica da exigência legal da sua sustentabilidade financeira, a retirada da imputação dos **custos do traçado do M.S.T.** que estava inscrita em versão anterior do PUAN, não deixa de se assinalar que a inscrição dessa responsabilidade, no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PUAN, a cargo dos Concessionários/Operadores de Transporte Público surge altamente problemática, já que reforça tensões de incerteza que podem comprometer a viabilidade deste projecto.

D – CONCLUSÕES

- A. Como se expôs, o FMC afirmou, ao longo de todo o procedimento de elaboração do PUAN, a absoluta necessidade de assegurar um modelo urbanístico que, salvaguardando os valores de interesse público em jogo, permitisse aos promotores o desenvolvimento economicamente auto-sustentável do projecto.

¹⁷ Ver *supra* nota 8.

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



- B. A actual proposta do PUAN não assegura esse objectivo.
- C. Por um lado, a estrutura de custos e respectivo faseamento é desajustada face às características do mercado e leva a que, mesmo numa estimativa optimista, se prevejam resultados financeiros altamente deficitários.
- D. Por outro lado, o Regulamento do PUAN deixa em aberto a solução de diversos pontos-chave do projecto, gerando uma margem de insegurança na respectiva aplicação que, além de não se reputar aconselhável do ponto de vista jurídico, constitui um claro entrave ao investimento.
- E. Ou seja, tal como está, o PUAN corre o sério risco de nunca vir a converter-se num instrumento capaz de enquadrar uma efectiva transformação do território – desfasado das exigências de uma iniciativa urbanística desta envergadura e incapaz de assumir uma engenharia financeira susceptível de garantir viabilidade aos investimentos, este PUAN pode não passar do papel. E, como todos os planos que jamais se concretizam em realidade tangível no terreno, será, então, uma imensa oportunidade perdida.
- F. Por tudo, e em suma, impõe-se a revisão e reformulação do PUAN nos moldes expostos.

P.E.D.



Mário Donas

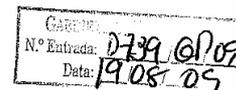
Presidente do Conselho de Administração

JUNTA: Plano de Fluxos Económico-financeiros da Proposta de PUAN (Julho de 2009)

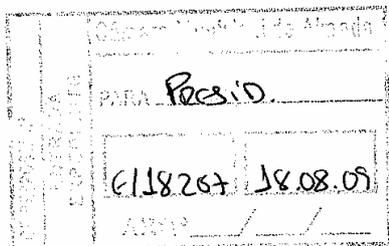
Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

PARTICIPAÇÃO Nº 3 – Bloco de Esquerda - Almada

Carta Registada com Aviso de Recepção
(cópia remetida por e-mail)



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



Almada, 17 de Agosto de 2009

Assunto: **PUAN – Observações e sugestões.**

Exmª Senhora Presidente

Para os devidos efeitos, cumpre-me remeter o Parecer do Bloco de Esquerda, contendo algumas observações e sugestões sobre a apreciação possível do Plano de Urbanização Almada Nascente cujo período de consulta pública termina hoje.

Com os melhores cumprimentos,

Pl A Coordenadora Concelhia do Bloco de Esquerda
Maria Emília da Fonseca

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ALMADA NASCENTE
Inquérito Público de 17 de Julho a 17 de Agosto 2009

Observações e Sugestões
do Bloco de Esquerda - Almada

A Câmara Municipal de Almada coloca em Inquérito Público o Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN) em momento a vários títulos singular e de forma que temos de considerar, no mínimo, discreta, muito discreta!

Nem uma nem outra destas circunstâncias nos surpreendem, pois são recorrentes na prática do Executivo Municipal ainda em funções.

Os casos mais recentes, recorde-se, foram os dos períodos de “participação preventiva” no início formal do Processo de Revisão do PDM, acontecido entre o final de 2008 e o início de 2009 (Natal, Fim de ano...) e do qual até hoje, não voltámos a ouvir falar... e do Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz/Ginjal que, apesar da apagada divulgação (Abril de 2009), acabou por gerar grande polémica, por iniciativa dos moradores residentes nos três prédios propostos para demolição sem que houvessem sido consultados e informados os respectivos proprietários.

Curioso conceito este de “elaboração participada” do mais importante dos instrumentos municipais de ordenamento do território (PDM) e de todos os que lhe dão concretização (Planos de Urbanização e de Pormenor).

Quanto ao PU de Almada Nascente, iniciado há quase uma década, na altura do encerramento definitivo do Estaleiro da Lisnave, teve um período de razoável visibilidade pública até 2005, com a realização de vários “Fóruns” até, também ele, se perder nas “misteriosas brumas” que envolvem os tortuosos meandros do relacionamento Administração Local – Administração Central, no que toca ao “acompanhamento” da elaboração de PMOT (Planos Municipais de Ordenamento do Território).

 1

Refira-se aqui, porque o exemplo é paradigmático, que os designados Fóruns de Participação são (têm sido), quanto muito, Sessões de Divulgação Técnico-Política em que, aos cidadãos não é fornecida atempadamente base sólida de conhecimento sobre o Processo em causa, que lhes permita ter real capacidade de intervenção e influência no desenvolver do Processo.

O PU de Almada Nascente é um Processo tecnicamente complexo, envolvendo decisões técnicas e políticas da maior relevância para o futuro da Cidade de Almada, do Concelho e da Região Metropolitana, que até hoje não foram cabalmente explicitados de forma pública e transparente aos cidadãos de Almada e a todos os interessados.

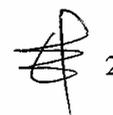
E, por vontade da Câmara Municipal, não é agora que o serão... tenha-se presente que o Inquérito Público agora em curso é, em princípio, o último passo, antes da apresentação do Plano à apreciação da Assembleia Municipal para aprovação.

Estamos em Agosto, em período pré-eleitoral nacional e local. O Governo, com o mesmo sentido da oportunidade que a Câmara Municipal de Almada, aprovou em Conselho de Ministros de 23 de Julho o “Plano Estratégico e as respectivas propostas de intervenção” do Projecto do Arco Ribeirinho Sul (abrangendo também o “antigo Complexo da Margueira”).

Dir-nos-ão, provavelmente (é argumento recorrente neste tipo de situações), Câmara e Governo, que o país não pode parar por razões meramente circunstanciais.

É inaceitável!

Câmara e Governo são responsáveis pela parte das circunstâncias que não têm a ver com a sazonalidade inexorável (Agosto e férias) e com um calendário eleitoral há muito conhecido (o detalhe das datas correctas é aqui irrelevante).

 2

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Câmara e Governo são co-responsáveis pela “fase de acompanhamento” do Processo do PU de Almada Nascente (4/5 anos!). Governo e Câmara são igualmente co-responsáveis pelo Processo do “Plano Estratégico” do Arco Ribeirinho Sul, uma vez que à iniciativa governamental se seguiu a assinatura de Protocolos com as Câmaras, cujos exactos contornos se desconhecem, mas que funcionam como beneplácito aos conteúdos do Projecto Arco Ribeirinho Sul.

A Câmara Municipal de Almada é ainda responsável pelas condições concretas em que decorre o presente Inquérito Público do PU de Almada Nascente e que a seguir se enunciam:

- Divulgação minimalista;
- Redução do Inquérito ao mínimo exigido por lei, ou seja, mera deposição de um exemplar de um processo técnico complexo e extenso (centenas e centenas de páginas e dezenas de peças desenhadas) nos locais “de estilo” (Serviços Técnicos e Juntas de Freguesia de Cacilhas e Cova da Piedade);
- Período de discussão pública cumprindo apenas o prazo mínimo legalmente estabelecido;
- Colocação de entraves burocráticos à cedência de reproduções dos documentos, impedindo as Juntas de Freguesia de fornecerem fotocópias aos interessados e exigindo que se faça um pedido por escrito à presidente da Câmara, o qual demora mais de uma semana a ser respondido esgotando, entretanto, o tempo útil para analisar a documentação;
- Horário de consulta apenas durante o período normal de funcionamento dos serviços, sem possibilidade de alargamento excepcional pós-laboral, obrigando a que os interessados falem aos seus empregos para se deslocarem aos locais onde o processo está disponível.

Em resumo:

A Câmara de Almada e o Governo não acham necessário debater pública e seriamente, de forma aprofundada, as opções de ordenamento do território da maior relevância para os cidadãos da Área Metropolitana de Lisboa e do Concelho de Almada. Opções estas que, à escala regional e local, não poderão deixar de

 3

influenciar o processo em curso de revisão do PROTAML e que, por isso mesmo, são de importância estratégica primordial para o futuro desta região e até do país.

Em concreto, relativamente ao Plano de Urbanização de Almada Nascente, cuja fase de consulta pública terminará amanhã, 17 de Agosto, e considerando, objectivamente, o pouco tempo de que dispusemos para analisar, de forma criteriosa, a documentação em apreço, questionamos:

- Que garantias existem, efectivamente, no âmbito do projecto “Arco Ribeirinho Sul”, de que o Governo Central mobilizará os meios financeiros necessários à concretização das propostas do PU Almada Nascente?
- Quais são, exactamente, os “usos transitórios” previstos e de que forma podem contribuir para a estimulação da ocupação futura deste espaço? Que critérios de atribuição estão previstos?
- Como se articula a rede de infra-estruturas de transportes do PUAN com o Plano de Mobilidade concelhio “Acessibilidades 21”?
- E quanto ao “Plano de Pormenor de Requalificação Urbana e Funcional de Cacilhas”, do Arq.º Vasco Massapina, onde é que ele se encaixa?
- A proposta de se criar uma extensão da linha do MST (troço de ligação entre Cacilhas – Margueira – Cova da Piedade, com cinco estações) é uma mera intenção ou apresenta bases sólidas para vir a ser uma hipótese concretizável?
- No PUAN defende-se a ligação do MST ao Metropolitano de Lisboa: para quando a elaboração dos estudos de viabilidade técnica, económica e ambiental?
- O reforço/remodelação das estruturas de suporte das docas e cais da zona do Estaleiro será feita a expensas do município ou esta será uma responsabilidade a cometer a promotores privados?
- Como e quando se fará a *remediação* dos solos contaminados da zona do estaleiro e quem assume as responsabilidades financeiras e técnicas das operações necessárias?
- Quanto ao modelo territorial que suporta as propostas do PUAN, no contexto actual de evolução da AML e, mais uma vez considerado o Projecto do Arco Ribeirinho Sul, continuará a ser adequada a repartição habitação/emprego

 4

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

proposta? E será a solução aqui apontada a que melhor serve a Cidade e o Concelho de Almada?

- Considerando que Almada não tem uma “carta de cheias” e que os terrenos abrangidos pelo perímetro do PUAN são facilmente inundáveis, que medidas preventivas estão projectadas e para quando a sua execução?
- Quanto aos grandes equipamentos públicos propostos, qual o seu grau de consistência/amadurecimento em termos programáticos?

De referir ainda que a actual crise veio apenas tornar mais evidente a fragilidade do tecido económico do Concelho e da Cidade, sem que se entenda muito bem de que forma a dita “Cidade da Água” possa ser um contributo relevante neste domínio, ou apenas uma nova frente de urbanização (mais promoção imobiliária) numa localização privilegiada...

Estas são apenas algumas questões genéricas, suscitadas pela consulta possível do Processo, mas que só por si, em nossa opinião, justificariam debate público.

É, aliás, indispensável que tal debate aconteça, precedido do fornecimento e descodificação da informação técnica disponível, em tempo e lugar o mais amplos possíveis (é incompreensível que a Câmara não utilize o seu site para apoiar a divulgação de informação relativa a Instrumentos de Gestão do Território – para que terá servido o Almada Cidade Digital?).

O período de Inquérito Público, de que a lei apenas fixa a duração mínima, tem que ser significativamente alargado, de forma a que o processo transite para o próximo mandato autárquico e seja fechado apenas após a participação efectiva dos cidadãos interessados e uma vez igualmente clarificadas todas as implicações recíprocas entre o PU de Almada Nascente e o Projecto do Arco Ribeirinho Sul.

Almada, 16 de Agosto de 2009

A Coordenadora Concelhia de Almada do Bloco de Esquerda

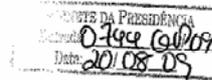


Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

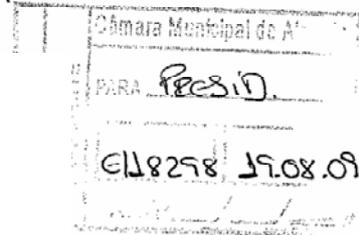
PARTICIPAÇÃO Nº 4 – GUEBAR – Fundo Especial de Investimento Fechado



**ESPIRITO
SANTO**
Fundos Imobiliários



Exm.ª Senhora
Presidente da Câmara Municipal
de Almada
Rua Trigueiros Martel, 1
2800 ALMADA



Assunto: Discussão pública do Plano de Urbanização de Almada Nascente

GUEBAR – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, NIPC 720 008 590, gerido e legalmente representado por ESAF – ESPÍRITO SANTO FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A, com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 41, em Lisboa, com o capital social integralmente realizado de € 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil Euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa colectiva e matrícula 501 026 081, cuja administração lhe incumbe nos termos da deliberação do Conselho Directivo da CMVM de 14 de Dezembro de 2006, aqui representada pelos Exmos. Senhores Eng. Manuel Azevedo Leite Braga, que outorga na qualidade de Administrador, proprietário das seguintes propriedades situadas no concelho de Almada:

- a) Imóveis descritos na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Almada:
- Prédio Urbano sito em Caramujo, descrito sob o número 434/010886, da freguesia da Cova da Piedade, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob os artigos 92, 93, 1840 e 1841;
 - Prédio Urbano sito em Caramujo, descrito sob o número 435/010886, da freguesia da Cova da Piedade, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob os artigos matriciais 5596 e 5597;
 - Prédio Urbano sito em Caramujo, descrito sob o número 436/040886, da freguesia da Cova da Piedade, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob os artigos matriciais 91,362,545 e 2864;
- b) Imóvel descrito na 1.ª Conservatória do registo Predial de Almada:
- Prédio Urbano sito em Caramujo, descrito sob o número 241 fls 64v do Livro-B-3, da freguesia de Cacilhas, inscrito na matriz rústica urbana sob os artigos 15 e 16 da secção A (rústico) da freguesia de Almada;

No âmbito do processo de discussão pública do Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN), vem apresentar a V.Ex.ª as seguintes observações:

1. Os imóveis descritos sob a alínea a) encontram-se todos situados dentro dos limites da SUOPG 3 definidos na Planta de Zonamento (2) constante do PUAN;



**ESPIRITO
SANTO**
Fundos Imobiliários

2. Pela análise dos documentos que integram o Plano e em particular a Planta de Zonamento (1), verifica-se que estão previstas grandes áreas de cedência para equipamentos públicos dentro dos limites dos referidos imóveis, designadamente uma área para Ensino e Formação Profissional (A), outra para Saúde (B), Cultura (C), Solidariedade e Segurança Social (E) e Abastecimento Público (F), outra ainda de novo para Cultura (A) e outra ainda para Desporto (D);
3. Tais áreas de cedência parecem claramente excessivas em comparação com as previstas para as restantes áreas edificáveis da mesma SUOPG e mais ainda em relação às previstas nos limites da SUOPG 1;
4. De resto há uma clara contradição entre os limites da área de cedência prevista para Ensino e Formação Profissional (A) constante da referida Planta de Zonamento (1) e a constante para o mesmo efeito do Guia de Desenho Urbano que é parte integrante do Plano;
5. Efectivamente, nas Plantas de Usos do Piso Térreo (21) e dos Pisos Superiores (22) que integram este último documento surge dentro da referida área, claramente delimitada e separada desta através de um arruamento, uma área de construção com 4 pisos destinada a comércio no piso térreo e escritórios nos pisos superiores, a qual não consta da Planta de Zonamento referida;
6. Considera-se pois que tal área deverá constar desta Planta, diminuindo assim o desequilíbrio actualmente existente entre as áreas de cedência previstas dentro dos limites das propriedades do requerente e as restantes áreas de construção;
7. Igualmente se considera que, sendo de 6 o número de pisos previstos no Anexo II do Regulamento do Plano e no citado Guia de Desenho Urbano (Estratégias e Volumetrias, pag.20) ao longo da nova artéria a criar tangente à Praça da Cova da Piedade, faria todo o sentido que o volume previsto nos limites dos terrenos do requerente fronteiro à referida Praça tivesse também 6 pisos em vez dos 4 previstos;
8. No que respeita ao referido Anexo II ao regulamento do Plano, verifica-se que não se encontram definidos valores para a área de construção, n.º de pisos e altura de fachada da área 3-11 da SUOPG 3, o mesmo acontecendo em relação à área 4-5 da SUOPG 4;

Plano de Urbanização Almada Nascente – Cidade da Água
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



**ESPIRITO
SANTO**
Fundos Imobiliários

9. Tal omissão deverá ser corrigida de modo a que seja possível quantificar as áreas brutas de construção e número de pisos previstos para as parcelas integradas em tais áreas, como é o caso de algumas das parcelas do requerente.

Vem pois o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Guebar apelar a V.Ex.^a no sentido de que as questões acima referidas sejam tidas em conta pela Câmara e contempladas na versão final do Plano.

Com os melhores cumprimentos

~~ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Sede: Av. Álvares Cabral, n.º 41 - 1250-015 LISBOA
Matrícula Conservatória Reg. Com. Lisboa n.º 3195
Mandei Azevedo Leite Braga
Capital Social: 2.500.000,00 €
Contribuinte 502 801 026 CAE 65230
Tel. 21 381 08 00 Fax 21 381 08 57/69~~