



PLANO DE PORMENOR CAIS DO GINJAL

Ata da Reunião de Concertação

Local: CCDR-LVT

Data: 11.05.2017

Assunto: Plano de Pormenor Cais do Ginjal (PPCG) - Reunião de concertação

Presenças:

Nome	Entidade	Contacto eletrónico	Rubrica
Carlos Pina	CCDR-LVT	carlos.pina@ccdr-lvt.pt	
Marta Alvarenga	CCDR-LVT	marta.alvarenga@ccdr-lvt.pt	
Sérgio Tomás	CCDR-LVT	sergio.tomas@ccdr-lvt.pt	
Anabela Cortinhal	CCDR-LVT	anabela.cortinhal@ccdr-lvt.pt	
Samuel T. de Carvalho	STC arquitectos	samueltorres@stc-arquitetos.com	
Sofia Nunes	STC / GA_P	snunes@ga_p.com	
Raquel Catarino	STC arquitectos	raquelcatalino@stc-arquitetos.com	
Paulo Pardelha	CMA – DPU/DEP	ppardelha@cma.m-almada.pt	
Luis Bernardo	CMA – DPU/DEP	lbernarido@cma.m-almada.pt	
Carla Correia	CMA – DPU/DEP	cacorreia@cma.m-almada.pt	

Ordem de trabalhos:

- Ponto 1 - Enquadramento
- Ponto 2 – Questões regulamentares
- Ponto 3 – Regime jurídico da REN
- Ponto 4 – Proposta de Plano, usos e edificabilidade
- Ponto 5 – Considerações finais

Principais temas abordados:

Ponto 1 - Enquadramento

A Câmara Municipal de Almada (CMA) propôs como ordem de trabalhos a discussão dos vários pontos da tabela de ponderação apensa ao ofício de agendamento da reunião n.º 29/2017, de 2017/04/03, onde constam 13 questões do parecer da CCDR-LVT, para as quais a CMA apresentou a sua ponderação e respetiva fundamentação e/ou informou que se encontram em análise. A tabela de ponderação serviu apenas de elemento orientador da discussão e encontra-se anexa à presente ata.

A CMA informou que já efetuou a concertação com a AMARSUL, tendo sido ultrapassadas todas as questões. Relativamente às questões relacionadas com o Relatório Ambiental e com o Estudo Acústico, esclareceu que estas ainda se encontram a ser analisadas e ponderadas pelos Serviços da CMA.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) referiu que não estaria presente na reunião nenhum representante dos serviços jurídicos, por não se terem colocado questões de conteúdo jurídico que no seu entender carecessem de concertação específica.

Ponto 2 – Questões Regulamentares, conteúdo material e documental

As questões de natureza regulamentar, nomeadamente no que se refere ao articulado do regulamento da proposta de plano, bem como de conteúdo material e documental, após esclarecimento de algumas dúvidas pela CCDRLVT, foram na generalidade aceites por parte da CMA, devendo ser vertidas em regulamento do plano e devidamente clarificadas em sede de relatório (questões Q3, Q4 e Q5).

Ponto 3 – Regime jurídico da REN

A CMA esclareceu que as intervenções a ocorrer nos lotes/parcelas parcialmente abrangidos pela REN, só ocorrerão fora da REN, propondo de rever a redação do regulamento por forma a clarificar a situação.

Relativamente ao cabo de média tensão, proposto em vala de pavimento junto às Escadinhas da Boca do Vento, em área de REN, a CCDRLVT reiterou que se trata de um uso incompatível com a tipologia em presença, pelo que a proposta terá de ser avaliada quanto ao seu relevante interesse público (RIP). A CMA ficou de avaliar tecnicamente outras soluções alternativas que não impliquem a interferência com áreas abrangidas pela REN, não introduzam impactes de ordem paisagística e sejam viáveis do ponto de vista técnico.

A CMA esclareceu ainda que ao nível do meio mecânico proposto, perspetiva-se que o mesmo não interfere com a atual área de REN, situação que será detalhada no respetivo projeto de construção do mesmo.

Ponto 4 – Proposta de Plano, usos e edificabilidade

A CCDRLVT reiterou o seu parecer desfavorável e respetivos fundamentos, considerando pontos negativos o modelo de ocupação proposto, assumido com base na edificabilidade pré-existente, e desadequada para este território a metodologia utilizada para a determinação da edificabilidade máxima do plano. De igual modo, a distribuição de usos/funções e o peso da habitação na globalidade da área, num território com sensibilidades ambientais e paisagísticas e riscos associados evidentes, exigem uma revisão profunda do modelo de ordenamento/ocupação e a reavaliação da solução para a 2ª linha de fachadas/edificações.

A CMA reiterou a sua posição, esclarecendo que a questão da edificabilidade proposta resulta de uma criteriosa ponderação envolvendo a avaliação da imperiosa necessidade de intervenção face à perigosidade e aos riscos em presença (nomeadamente a instabilidade da arriba e o risco de inundação), e aos investimentos necessários à sua mitigação, de modo a assegurar uma efetiva quer sustentabilidade do plano.

HP

6
88
HJ

A CMA lembrou que a edificabilidade proposta corresponde à existente, não havendo aumento da carga construtiva dado resultar da reconversão do atual volume edificado. Esta metodologia para a determinação da edificabilidade do plano já havia sido anteriormente apresentada em vários momentos às ERIP, nomeadamente na visita ao local efetuada em 05.03.2010, com as várias entidades da administração central, na fase de Estudo Prévio (remetido para parecer em fevereiro de 2011), na sua apresentação em 06/06/2011 e na apresentação da proposta de plano em 03/07/2015.

Relativamente à distribuição de usos propostos, explicitou-se que a estratégia apontada assenta num modelo flexível de adaptabilidade da percentagem de usos nos lotes/parcelas, admitindo a CMA poder ser uma matéria a reavaliar, nomeadamente no que se refere à componente habitacional.

No que se refere aos riscos e à perigosidade, a CMA referiu que o plano introduz medidas concretas de mitigação e de minimização dos mesmos, a partir das quais se identifica um balanço mais favorável face à situação existente tal como reconhecido no Relatório Ambiental do plano, já que a proposta de acréscimo populacional em áreas atualmente expostas a riscos naturais é minimizada pelas soluções propostas pelo plano.

A CMA destaca ainda o peso financeiro destas medidas de mitigação nos custos gerais de urbanização associados a esta proposta de plano, salientando que a perpetuação da atual situação, implicará um aumento das responsabilidades em termos de investimento público por parte das entidades competentes na mitigação dos riscos, nomeadamente na estabilização da arriba entre outros.

Ponto 5 – Considerações finais

A CMA informou que irá efetuar concertação com a Agência Portuguesa do Ambiente, sendo que após a ponderação final das questões relevantes, se propõe de realizar, em data a agendar, uma reunião de trabalho com visita ao local, contando com a presença da CCDRLVT.

Irá ainda efetuar reunião de esclarecimento com o Turismo de Portugal no que se refere à descrição da capacidade de unidades de alojamento, quartos e camas que são previstas na área do plano.

A CCDRLVT disponibilizou-se para participar na referida reunião e na visita a agendar, para encontrar as melhores soluções para um território que se pretende

Sem mais assuntos a tratar, a reunião foi dada por encerrada.

ANEXO: tabela de ponderação da CMA (preparatória/orientadora da reunião)

TABELA DE PONDERAÇÃO DO PARECER DA CCDRLVT EMITIDO EM SEDE DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Lacunas/lapsos/desconformidades apontados nos pareceres	Ponderação efetuada e alterações introduzidas
Q1 – 3.1. <i>Avaliação Ambiental</i> (pg. 8)	R1 – As questões relativas ao relatório ambiental (RA) encontram-se em análise.
Q2 – 3.2. NRJIGT 3.2.2.1 – <i>Conteúdo Documental - referem limites terrestres do plano não coincidem com os limites definidos na CAOP decorrente do aumento da largura do cais para o lado do mar estando esta questão dependente de pronuncia da DGT.</i> (pg. 12-13)	R2 – A DGT não refere esta questão pelo que se entende não haver necessidade de concertação sobre esta matéria.
Q3 - <i>Conteúdo documental - referem que o pp integra a maioria das peças escritas e desenhadas, nos termos do art. 107º, à exceção do: modelo de distribuição de benefícios e de indicadores qualitativos e quantitativos.</i> (pg. 13)	R3 – Propõe-se rever a fundamentação do modelo de execução proposto, apresentando a demonstração da não necessidade de definição de modelo de perequação. O plano de monitorização estratégica estabelecido em sede de AAE, apresenta uma série de indicadores os quais se consideram ser adequados para este PP, contudo entende-se de solicitar à CCDRLVT a listagem de indicadores qualitativos e quantitativos para dar resposta à disposição legal.
Q4 – <i>Conteúdo material – Planta de implantação e de condicionantes</i> (pg. 13-14)	R4 – Será considerado o proposto pela CCDRLVT na generalidade das questões. Relativamente à proposta de indicação do nº de camas / quartos/ unidades de alojamento, esta questão será avaliada diretamente com o Turismo de Portugal.
Q5 – <i>Conteúdo material – Regulamento</i> Art.º 1.º: <i>retirar os n.ºs 1 e 2 por não serem em rigor normativos jurídicos e já decorrerem da lei, devendo apenas referir-se o âmbito de aplicação do regulamento.</i> (pg. 14)	R5 – Relativamente à generalidade das questões será dado cumprimento ao proposto pela CCDRLVT, contudo subsistem algumas propostas sobre as quais temos entendimento divergente e que carecem de concertação: Discorda-se do entendimento da CCDRLVT relativo ao art. 1º. Trata-se de conteúdo normativo e disposições informativas básicas comuns em PP. O público em geral não tem obrigação de conhecer toda a legislação de ordenamento do território e quando lê o regulamento tem que ficar enquadrado no regime que se lhe aplica, especialmente neste caso em que se poderia colocar a dúvida sobre o RJGT aplicável (1999/2015)
Q5.1- Art.º 17.º, n.º 3: <i>Identificar nas alíneas a) e c) os edifícios que podem ser demolidos.</i> (pg.15)	R5.1 - Considera-se que não faz sentido essa identificação e cristalização em PP quando por um lado há dificuldade técnica em identificar essas situações e por outro é uma caracterização que muda com o tempo, podendo inclusivamente dar-se o caso de, devido ao lapso tempo que medeia até à execução do Plano, aquando da mesma as circunstâncias já se terem alterado. Não se tratam de edifícios classificados pelo que a lei não impõe esta restrição.
Q5.2- Art.º 39.º, n.º 5, b): <i>Excluir a possibilidade de mediante decisão do projetista se efetuarem alterações com efeitos nas fachadas e volumetria dos edifícios a recuperar por se estar a introduzir um grau de discricionariedade não admissível neste plano em concreto.</i> (pg.16)	R5.2- Esta matéria carece de concertação. Trata-se de uma medida que visa a promoção da integração arquitetónica do conjunto, contribuindo assim para a viabilidade do projeto.
Q5.3. Art.º 40.º, n.º 4, d) e n.º 5.º, d): <i>Correção da redação porque se entende que não regula o Lote 33.</i> (pg.16)	R5.3 - Este artigo regula efetivamente os dois lotes: 33 e 37. Introduziu-se nova redação para clarificar que se regula não só o

	Lote 37 mas também o 33, uma vez que se estabelece onde ficará o estacionamento que serve o último. Neste sentido, refletiu-se esta afetação igualmente na disposição referente ao Lote 37.
Q5.4. Art.º 56.º, n.º 2: <i>Alterar os conceitos de vazadouros, lixeiras, parques de sucata, quaisquer outros depósitos por não terem enquadramento nos conceitos/definições em vigor em termos de gestão de resíduos. (pg.16)</i>	R5.4 - Não encontramos definições legais adequadas para substituir estes conceitos e todos eles são utilizados em diversos diplomas legais e planos municipais.
Q5.5. Art.º 68.º, n.º 1: <i>Autonomizar sob a epígrafe Unidade de Execução. (pg.16)</i>	R5.5 - Considera-se não fazer sentido a sugestão, atento ao teor do mesmo. Por outro lado, observamos que se justifica inteiramente ter uma disposição que agrupe as referências a cedências num mesmo artigo.
Q6. <i>Aprofundar o Programa de Execução e Plano de Financiamento. (pg.17)</i>	R6 - O documento será individualizado em dois documentos autónomos. Será ainda integrado um estudo de viabilidade económica do PP, de modo a robustecer a fundamentação apresentada.
Q7. <i>Consideram que algumas disposições poderão não ser compatíveis com a REN: Espaços Turísticos (estacionamento, piscina, piso em cave); Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (admissão e medidas de exceção para a contenção/estabilização da arriba, ações pontuais conducentes à recuperação do relevo, vedação). (pg.18-20)</i>	R7 - Trata-se de uma matéria a esclarecer com a CCDRLVT. Dando cumprimento à preocupação da CCDRLVT, propondo-se a eliminação do caminho pedonal e da referencia as ações pontuais conducentes à recuperação do relevo, a vedação e as caves. Considera-se de manter o meio mecânico, esclarecendo que não poderá ter interferência com a REN. Relativamente ao cabo de média tensão proposto em vala, junto às escadinhas da Boca do Vento, terá de ser avaliado a sua incompatibilidade com a REN e os impactos efetivos com a tipologia em presença uma vez que não haverá alternativa técnica de localização em terreno público.
Q8. <i>Dimensionamento e captação de áreas verdes, espaço publico, equipamentos estacionamento / cedências. Referem que o plano deve dar cumprimento aos parâmetros exigidos pelo PDM. (pg.18)</i>	R8 - Considera-se de esclarecer que se encontram devidamente fundamentadas as opções tomadas relativamente a esta matéria no relatório do plano, encontrando-se devidamente identificado no regulamento do plano que é derogado o art. 10º e 94º relativo às áreas de cedência.
Q9- <i>Regulamento Geral do Ruido (pg.20)</i>	R9 - As questões relativas ao estudo acústico e ao cumprimento RGR encontram-se em análise.
Q10- 4.1 PROTAML <i>Consideram que o modelo global e ocupação não salvaguarda as características intrínsecas do território e dos territórios envolventes, impondo-se que a CM repondere as soluções propostas, especificamente no que respeita à carga edificatória, ao peso da habitação e às cêrceas e volumetrias propostas que se afiguram não contribuir para a ocupação harmoniosa da área em presença, contribuindo sim para soluções que consubstanciam, expansões urbanas não defendidas pelo PROTAML. (pg.22-24)</i>	R10 - A observação efetuada relativamente ao cumprimento do PROTAML é suportada numa apreciação subjetiva. Claramente não se poderá considerar a regeneração/refuncionalização do Cais do Ginjal como uma expansão urbana. A proposta tem por base um território já densamente edificado/ocupado, não havendo aumento da edificabilidade face ao existente. Do apuramento efetuado considerou-se um volume de construção de 210.522 m3 que convertidos em m2 resulta 70.174 m2 de área de construção latente, propondo-se 70062.1 m2 de edificação afeta a habitação/terciário e turismo. É importante ter presente que a estratégia de regeneração deste território tem por base uma flexibilização de usos, conferindo a libertação de uma área significativa para usufruto público estando esta matéria devidamente fundamentada no relatório do plano.
Q11. PDMA <i>É referido que o PP não se conforma com o PDM, sendo apresentadas algumas matérias: nº de pisos, índice bruto,</i>	R11 - Relativamente ao PDM, considera-se que se encontra devidamente justificada as desconformidades propostas pelo PP. Propõe-se ainda de incluir no art. 3º, como norma derogada al. b), nº1, art. 89º.

<p>cedências, estacionamento, perfil transversal das vias, usos dominantes, altura de fachada, etc... (pg.24-26)</p>	
<p>Q12. <i>A entidade considera positiva a oportunidade e pertinência da elaboração do PP para este espaço ribeirinho desqualificado, obsoleto e desequilibrado funcionalmente e urbanisticamente.</i></p> <p>Por outro lado, referem que a proposta de contenção/estabilização da arriba, tal visa assegurar e salvaguardar não só o edificado existente com deficientes condições, mas também permitir acréscimos de área na sua envolvente e em especial na sua base, situação que se considera desadequada e que pode agravar os problemas de instabilidade.</p> <p>Quanto ao modelo global de ocupação, (...) consideram pontos negativos a carga construtiva /edificatória e perfil (cérceas e volumetrias) associado que vai no sentido de não ser compatível com as características e riscos da área em presença (...).</p> <p>Consideram ainda que a metodologia estabelecida para determinar a capacidade construtiva, (...) origina utilizações e cargas excessivas para um território excecional e para o qual estão identificados riscos elevados que terão de ser acautelados.</p> <p>Entendem que o modelo de ocupação proposto não salvaguarda as características intrínsecas deste território e territórios envolventes, nem contribui para uma ocupação harmoniosa deste território, na perspetiva da sustentabilidade territorial e da segurança de pessoas e bens impondo-se que a CMA repondere as soluções encontradas.</p> <p>Como orientação propõem a reponderação /reformulação que deverá passar pela redução da carga construtiva global, do peso da habitação na globalidade, (...) a manter alguma habitação deve relocalizar-se na 2ª linha de fachadas, privilegiando a área do cais para funções de recreio e lazer associadas a estruturas mais leves, repensando-se as soluções em cave.</p> <p>Referem ainda que o plano deve ser acompanhado por um estudo específico de tráfego e acessibilidades e por um estudo de integração na paisagem. (pg.27-28)</p>	<p>R12 - A CCDRLVT apresenta concordância quanto ao desenvolvimento deste plano. Por outro lado, levanta uma série de preocupações generalizadas ao modelo de ocupação apresentado, decorrente dos riscos em presença no território. A apreciação apresentada refere que a carga construtiva é excessiva, contudo não quantifica os valores de referência a adotar.</p> <p>Das conclusões expressas do RA, relativamente aos riscos, verifica-se que se concluiu que o modelo de ocupação proposto acautela e salvaguarda e minimiza, quer ao nível de projetos concretos, quer de medidas de planeamento e gestão que permitirão a sua redução e minimização.</p> <p>Nesta perspetiva, e atendendo à necessária sustentabilidade e viabilidade financeira do plano, não se considera haver razões técnicas objetivas que implique uma profunda reformulação da proposta tal como indicado pela CCDRLVT.</p> <p>Propõe-se que seja revista a disposição relativa às caves, sendo estas impossibilitadas nas novas edificações.</p> <p>Relativamente à necessidade de desenvolvimento de estudo específico de tráfego e acessibilidades, esta questão será avaliada no âmbito das questões específicas, sendo que este não decorre de uma obrigação nos termos do RJIGT.</p> <p>Quanto ao estudo de integração na paisagem, verifica-se que este não decorre de uma obrigatoriedade em termos de conteúdo documental do PP nos termos do NRJIGT, assim terá se ser ponderado/concertado a necessidade do seu desenvolvimento.</p> <p>Considera-se como adequado que o relatório de fundamentação do plano aprofunde o modo como a proposta de plano se integra e relaciona com a paisagem.</p>
<p>Q13. <i>Conclusão.</i></p> <p><i>A entidade emite parecer desfavorável por força das desconformidades legais/regulamentares, designadamente no âmbito do conteúdo material e documental (deficiente fundamentação da sustentabilidade económica e financeira), do RJREN, do PROTAML, do PDM (deficiente fundamentação dos desvios às normas em vigor e de justificação da sustentabilidade das opções centrais/base do modelo de ordenamento proposto) do RGR. (pg.28-29)</i></p>	<p>R13 - Da análise detalhada de todas as questões apresentadas, deve ser efetuada a retificação da proposta em função das desconformidades legais/regulamentares, sendo que as restantes matérias carecem de entendimento em sede de concertação com as entidades.</p>



Ata de Reunião - Conferências - M15/2017
"Plano de Ordenamento do Cois do Ginjal" - Alameda

Presenças

Nome	Entidade	Contacto Telefónico e Eletrónico	Rubrica
Carla Lima	CCRL-LVT		
Marta Alveira	"	maria.alveira@ccrl.vt.pt	
Sérgio Tomaz	"		
Paula Pinheiro	"	maria.pinheiro@ccrl.vt.pt	
SAMUEL TORRES DE CARVALHO	ARQUITECTOS	sa.muel.torres@stc-arquitetos.com	
SOFIA RODRIGUES MARIK	STC-GA-P	sofia@ga-p.com	
Raquel Caterino	STC - ARQUITETOS	raquelcaterino@stc-arquitetos.com	
Paula Pardeira	CM AMMA	PPARDEIRA@CMA.M-AMMA-PT	
LUS PENNAPAR	CUA	LUSPENNAPAR@CUA.U-MUNIM-PT	
CRISTINA CORREIA	CMA	CACORREIA@CMA.M-AMMA-PT	