



PLANO DE PORMENOR CAIS DO GINJAL

Ata da Reunião de Concertação

Local: APA, ARHTO

Data: 31.05.2017

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

Presenças:

Nome	Entidade	Contacto eletrónico	Rubrica
Maria Reis Gomes	APA - ARHTO	mariareis.gomes@apambiente.pt	
Susana Firmo	APA - ARHTO	susana.firmo@apambiente.pt	
Samuel T. de Carvalho	STC arquitetos	samueltorres@stc-arquitetos.com	
Raquel Catarino	STC arquitetos	raquelcatarino@stc-arquitetos.com	
Sofia Nunes	STC / GA_P	snunes@ga_p.com	
Paulo Pardelha	CMA - DPU/DEP	ppardelha@cma.m-almada.pt	
Luis Bernardo	CMA - DPU/DEP	lbernardo@cma.m-almada.pt	
Carla Correia	CMA - DPU/DEP	cacorreia@cma.m-almada.pt	

Ordem de trabalhos:

- Ponto 1 – Enquadramento
- Ponto 2 – Questões relevantes
 - 2.1. Domínio hídrico
 - 2.2. Regime jurídico da REN
 - 2.3. Risco: Inundação e instabilidade de vertente
 - 2.4. Proposta de Plano, usos e edificabilidade
 - 2.5. Relatório Ambiental
- Ponto 3 – Considerações finais

Principais temas abordados:

Ponto 1 – Enquadramento

A Câmara Municipal de Almada (CMA) propôs como ordem de trabalhos a análise às cinco questões relevantes elencadas no parecer da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) (50661431-201611-ARHTO.DRHL), anexo à ata da conferencia procedimental, realizada em 15 de novembro de 2016.

A CMA informou que já efetuou a reunião de concertação com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) e com a AMARSUL. 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.

MS
SR



Ponto 2 – Questões relevantes

2.1. Domínio hídrico

A APA esclareceu que nos termos da Lei que estabelece a titularidade dos recursos hídricos (Lei nº.54/2005, de 15/11, alterada pela Lei nº. 34/2014, de 19/06), todas as propriedades integradas sobre parcelas de leitos e margens se pressupõem públicas nesta fase, exceto se tiver ocorrido o competente procedimento para a obtenção de reconhecimento de propriedade privada. Esclareceu ainda que, estando as propriedades privadas legalmente constituídas, será sempre necessário proceder ao reconhecimento da propriedade privada em áreas do domínio hídrico.

A CMA juntamente com a equipa do plano, ficou de avaliar esta situação nos termos da lei, por forma a dar resposta a esta questão, tal como indicado no parecer da APA.

2.2. Regime jurídico da REN

A CMA informou que relativamente às intervenções propostas em área afeta à REN, estas consideram a reabilitação do edifício existente, sem novas construções nestas áreas, e que o caminho pedonal proposto será eliminado da proposta de plano. Ao nível do meio mecânico proposto, perspetiva-se que o mesmo não terá interferência com a atual área de REN, situação igualmente abordada com a CCDR-LVT e que será detalhada no respetivo projeto de construção.

Relativamente às necessárias intervenções para a estabilização da arriba, estas deverão recorrer a sistemas estruturais de contenção ligeiros (pregagens, ancoragens e redes metálicas) cobertas com vegetação, podendo haver necessidade de instalação de barreiras dissipação dinâmica. Por tratar-se de uma intervenção em área de REN, a solução técnica de detalhe, a desenvolver em sede de operacionalização do plano, deverá ser concertada com as entidades responsáveis.

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 esta situação.

2.3. Risco: inundação e instabilidade de vertente

Relativamente ao risco de inundação, a CMA esclareceu sobre a solução técnica de aterro para a obtenção da cota de ensoleiramento geral proposta de 4m, com objetivo mitigar o risco de inundação. Concluiu-se que o plano prevê efetivamente medidas objetivas que mitigam o risco de inundação, estando assim esta questão ultrapassada.

No que concerne com o perigo decorrente da instabilidade de vertente, a CMA, reiterou que considera suficientes e adequadas as medidas de contenção propostas em sede do plano, quer ao nível da estrutura de contenção integrada no edificado, quer das medidas propostas para a estabilização da arriba constantes no relatório do plano. Todavia, informou ainda que irá aprofundar / detalhar algumas destas fundamentações ao nível do Estudo geológico e geotécnico, nomeadamente ao nível da caracterização da arriba, por forma a clarificar quais as medidas de mitigação adequadas.

Ainda neste contexto, a APA sugere que a estratégia deve ter como prioridade a prevenção e não a mitigação, ou seja, neste caso, devem ser revistos os usos propostos, nomeadamente o peso da componente habitacional e minimizar o número de pessoas expostas ao perigo, reduzindo-se a assim o risco. Sobre esta filosofia, a CMA reafirmou que se trata de uma área urbana consolidada / núcleo histórico já ocupada e intensamente usufruída pela comunidade e por visitantes, em larga medida oriundos de Lisboa (nacionais e estrangeiros), a qual apresenta uma crescente relevância estratégica para a região em termos sócio-económicos e culturais. No entanto, face à crescente



degradação deste território; a atual situação do cais do Ginjal sem qualquer intervenção (de responsabilidade pública e privada) é que constitui problema real em termos de prevenção de riscos.

A CMA entende assim que urge intervir neste território, a qual acarretará importantes investimentos de base independentemente da intensidade de ocupação deste território, nomeadamente no que se refere à estabilização da arriba e na consolidação da área portuária do cais. Estas intervenções constituem um passivo significativo no contexto de qualquer intervenção de prevenção e/ou mitigação, situação que obriga à definição de estratégias e de mecanismos sustentáveis tal como preconizados na proposta de plano de pormenor.

Para além da redução da perigosidade e dos riscos decorrentes da proposta de plano, a CMA destacou ainda no contexto de uma avaliação de custo / benefício, o balanço positivo em matérias de acessibilidade / segurança, aspeto identificado no Relatório Ambiental do plano e pela ANPC.

2.4. Proposta de Plano, usos e edificabilidade

A APA, reiterou o seu parecer relativamente à discordância face à solução urbanística apresentada por considerar que a prevalência muito significativa do uso habitacional, configura e potencia o risco para pessoas e bens.

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.

A CMA lembrou que a edificabilidade proposta corresponde à existente, não havendo aumento da carga construtiva dado resultar da reconversão do atual volume edificado, sendo proposto um ajuste da distribuição dos usos nomeadamente em função das alterações do contexto, nomeadamente com a aprovação do Plano de Urbanização de Almada Nascente, onde é proposta uma área significativa de usos mistos, com um peso considerável de terciário. A CMA, entende assim ser adequado ajustar o uso de terciário previsto em PDM, para a área do Ginjal.

Estes princípios, relativamente aos usos e edificabilidade já haviam sido anteriormente apresentados em vários momentos às ERIP, nomeadamente 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 3/07/2015.

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 ajustar, nomeadamente no que se refere à componente habitacional. A CMA acrescentou, contudo, que uma eventual reavaliação da solução urbanística terá forçosamente que considerar uma redução dos encargos urbanísticos, e neste caso, tal implicará um aumento das responsabilidades em termos de investimento público por parte das entidades competentes na mitigação dos riscos, nomeadamente na estabilização da arriba e na reabilitação da infraestrutura portuária (cais).

715
SR



2.5. Relatório Ambiental

Relativamente ao relatório ambiental (RA), e quanto à necessidade de apresentação de cenários alternativos referida no parecer da APA, a CMA considerou que será adequada a clarificação do processo de construção do plano e dos cenários que levaram à estabilização da atual proposta, e que se avalia como a mais equilibrada do ponto de vista urbanístico, ambiental, social e económico.

Ponto 3 – Considerações finais

Sobre a solução global proposta, a APA mantém no essencial o conteúdo do parecer dado em sede de conferência procedimental.

A CMA esclareceu e reiterou a sua convicção técnica relativamente à avaliação de custo benefício decorrente da proposta de plano apresentada, indicando como seguimento do processo a análise de todas as questões regulamentares decorrentes da concertação com as várias entidades, e a posterior decisão sobre o seguimento do processo para discussão pública.

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