



## REUNIÃO 19/03/2008

### 3. Urbanismo, Mobilidade e Fiscalização Municipal

#### 3.3. Planeamento Urbanístico

Prop. n.º 1

### PROPOSTA

#### ESTUDO DE ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO QUINTA DO ALMARAZ/GINJAL


Considerando que

Por deliberação da Câmara Municipal de 05.04.04 foi determinado adjudicar à Equipa PPST, Arquitectura Lda., a aquisição de serviços de elaboração do Estudo de Enquadramento Estratégico Quinta do Almaraz/Ginjal/Castelo e do subsequente Plano de Pormenor para a Quinta do Almaraz

Foi adoptada uma metodologia de trabalho que proporcionou um sistema de Acompanhamento e Participação Pública alargado a todos os interessados individualmente considerados ou através das organizações de carácter social, económico e cultural sediadas ou com actividades na área de intervenção (Grupo de Actores Locais), bem como de Entidades Públicas com opinião relevante sobre as matérias do Estudo, empenhadas na construção de um processo que proporcionou as melhores soluções.

A Equipa PPST, Arquitectura Lda., acompanhada pelos Serviços Técnicos do Município cumpriu a metodologia acordada tendo produzido os documentos constantes da Proposta – Documento de Diagnóstico de Caracterização e Documento das Conclusões/Visão Estratégica.

Realizaram-se três Fóruns Públicos amplamente participados pela população local, reuniões com Decisores Locais (Câmara e Assembleia Municipal), reuniões com o Painel de Actores Chave tendo a fase de Construção da Visão Estratégica sido amplamente discutida e recebida a adesão generalizada dos participantes.

  
14/03/2008



**MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL**

O Estudo de Enquadramento Estratégico constitui um instrumento técnico inovador e qualificado capaz de suportar e orientar a elaboração de subsequentes Instrumentos de Gestão Territorial.

Assim proponho que a Câmara delibere:

- 1 - Aprovar o Estudo de Enquadramento Estratégico Quinta do Almaraz/Ginjal/Castelo sintetizado no documento em anexo.**
- 2 - Constituir o presente Estudo como instrumento orientador à elaboração de subsequentes Instrumentos de Gestão Territorial.**
- 3 - Assumir prosseguir, nos Termos do Contrato celebrado entre a Câmara e a PPST arquitectos Lda, os trabalhos de elaboração de Instrumento de Gestão Territorial para a área da Quinta do Almaraz definida no Estudo como UE1.**

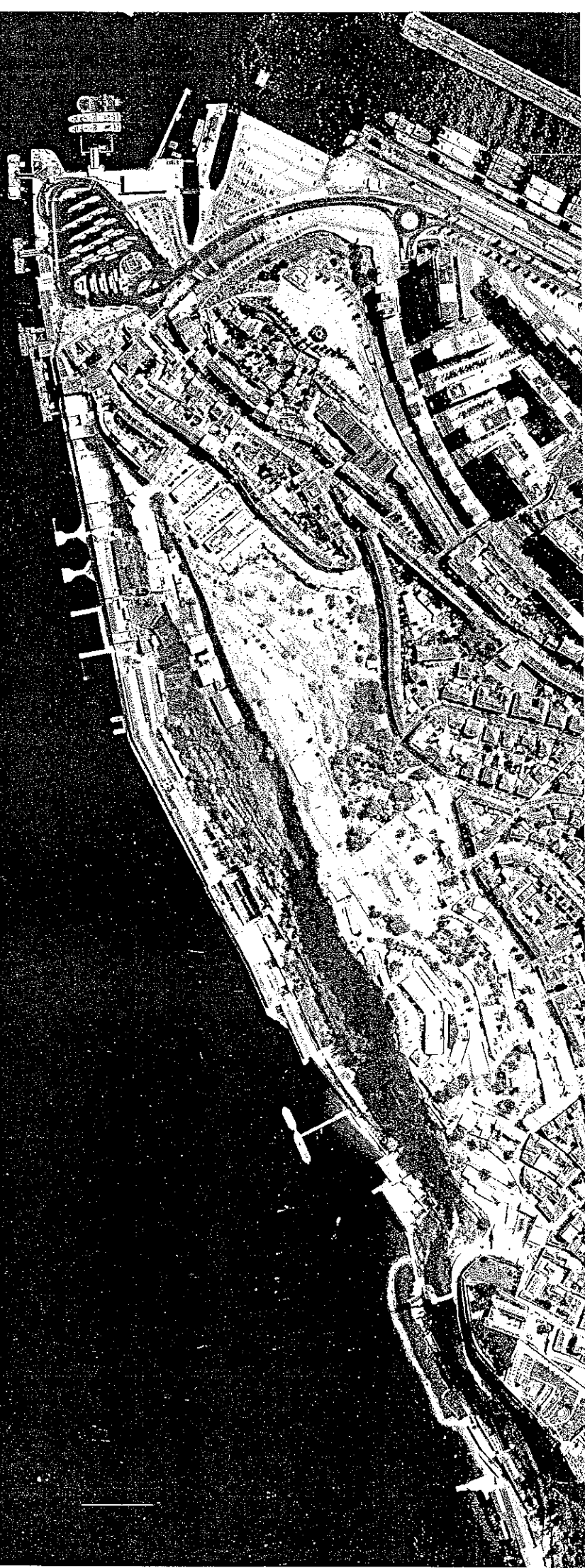
*Deliberação: Aprovada por 8 (oito) votos a favor, dos Vereadores José Gonçalves, Hübrio J. Teles, Carlos Pereira, Rui Jorge Martins, Nuno Vitorino, Hübrio Salgueiro, Hübrio Pedro Paçoque e da Presidente da Câmara, e com 3 (três) abstenções, dos Vereadores Alberto Gomes, José Carlos Simões e Hübrio Vasconcelos.*

Seguimento:

DMPAT – DPU, DAU

14/03/2008

ESTUDO DE ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO E SUBSEQUENTE PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO ALMARAZ | conclusões





### 3.4. Implementação da Visão Estratégica

- 3.4.1. Quinta do Almaraz
- 3.4.2. Cais do Ginjal
- 3.4.3. Almada Velha (Castelo)
- 3.4.4. Medidas de Implementação

### 4. Peças desenhadas

- 01 - Planta do Existente
- 02 – Planta de Implementação da Visão Estratégica
- 03 – Planta de Usos
- 04 – Planta de Mobilidade
- 05 – Alçado da Rua Elias Garcia – Existente
- 06 - Alçado da Rua Elias Garcia – Cenário Proposto
- 07 – Alçado do Cais do Ginjal – Existente
- 08 - Alçado do Cais do Ginjal – Cenário Proposto
- 09 – Corte 01
- 10 – Corte 02
- 11 – Corte 03
- 12 – Corte 04
- 13 – Corte 05

## Preâmbulo

A elaboração da Visão Estratégica para uma intervenção global na Quinta do Almaraz, Cais do Ginjal e Almada Velha (Castelo), surge na sequência da elaboração do relatório de diagnóstico e caracterização já realizado, cujas conclusões servem de fundamento à sua concretização.

Esta Visão resulta de uma abordagem dirigida, não só para a área em questão, como também para a envolvente imediata em que esta se insere e no seu enquadramento metropolitano. Foi respeitado um processo pré-definido, uma sequência de etapas, partindo de uma percepção do território em análise enquanto espaço, integrada numa envolvente, com a que necessariamente interage, para posteriormente, conceber e desenvolver soluções do foro urbanístico/estratégico.

Apresenta-se uma Visão Estratégica coerente para o desenvolvimento urbano futuro desta área, que aponta no final para os instrumentos e soluções urbanísticas concretas e para mecanismos de programação e execução. Para além do conceito e dos objectivos estratégicos, indo um pouco mais além, são apresentadas propostas gerais de desenho urbano, remetendo posteriormente para os Instrumentos de Ordenamento e Gestão do Território as questões directamente ligadas à concepção da forma e detalhe do seu desenho, composição e execução.

Esta preocupação estende-se à necessidade de preparar as condições para uma efectiva revitalização urbana desta área e para uma melhoria da qualidade de vida dos habitantes, visitantes, e também para as gerações futuras.

Preende-se ainda que sirva de base para a elaboração definitiva de um programa base para a área do Ginjal e Castelo, os projectos de infraestruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores urbanos, que serão complementados por regras disciplinadoras dos direitos e deveres dos demais titulares de direitos reais sobre a área em estudo e ainda que sirva para fomentar a discussão sobre o modelo para a gestão da sua execução.

Em conjunto com os usos motores são propostos de forma equilibrada uma série de «usos associados» compatíveis e complementares que permitem criar uma teia de dependências e interdependências entre os distintos territórios e entre estes e a cidade consolidada.

O misto de usos proposto é indispensável para a sustentabilidade deste território e deve ter um reflexo claro na arquitectura que lhe dá suporte, evitando processos unitários de grande escala.

#### Almaraz

Usos associados : Habitação para jovens  
 Espaço público verde – sítio arqueológico  
 Espaço público verde – jardim da Quinta dos Ingleses  
 Espaço público – praças  
 Centro de dia da 3ª idade  
 Comércio/serviços  
 Silo automóvel

Combater o envelhecimento do centro da cidade é uma questão essencial. Neste sentido, neste cenário e também de alguma forma, no sentido do programa do concurso European VI propomos a construção de habitação para jovens em regime de aluguer a prazo predeterminado, tendo como factor determinante para a adjudicação de uma habitação aos futuros utilizadores a sua situação ao nível académico em conjunto com questões de carácter puramente social.

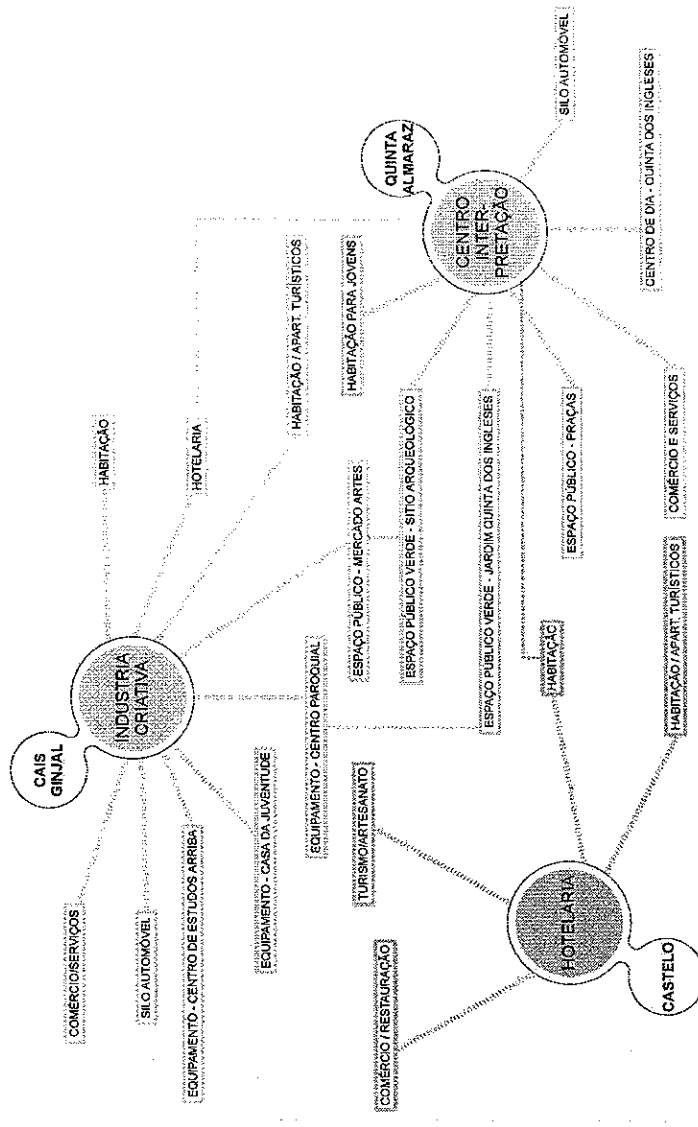
A questão é a de evitar que casos de excelência académica de trabalhos de investigação, teses de doutoramento, etc. se vejam frustrados por situações pessoais ou familiares. Trata-se de alguma forma de apoiar o momento mais delicado do percurso académico, de favorecer a igualdade de oportunidades, de garantir o investimento para todas as gerações futuras.

#### Ginjal

Usos associados : Habitação  
 Hotelaria  
 Comércio/serviços  
 Apartamentos turísticos/residências  
 Espaços públicos – mercados das artes  
 Equipamento – Centro paroquial  
 Equipamento – Casa da Juventude  
 Equipamento – Centro de estudos da arriba  
 Equipamento – Silo Automóvel



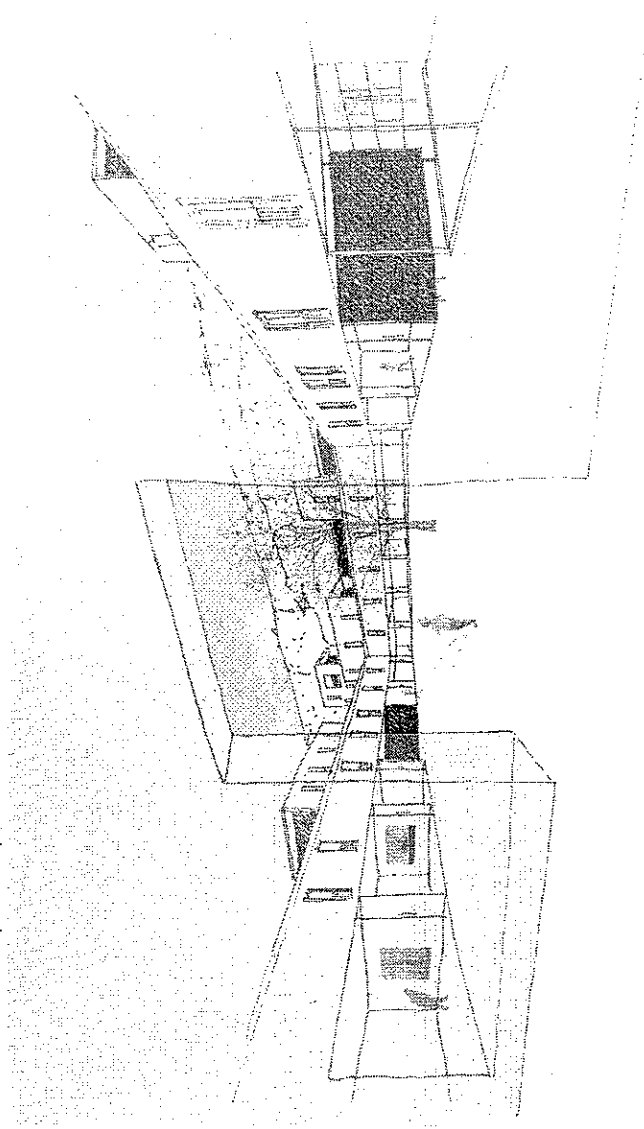
ESQUEMA FUNCIONAL DE USOS MOTORES E USOS ASSOCIADOS





No **Cais do Ginjal** a estratégia de intervenção assenta principalmente na manutenção da 1ª linha de fachada (edifícios de 3 pisos) de forma a preservar o carácter do cais do ginjal, submetendo-o a um alargamento geral a fim de permitir a circulação de viaturas dos utilizadores diários (com carácter condicionado) mas também veículos de segurança pública, de cargas e descargas, e de recolha de resíduos.

A capacidade construtiva de maior expressão localiza-se na chamada 2ª linha de fachada (edifícios de mais de 3 pisos), que combinada com uma 3ª estrutura construída, orientada na perpendicular ao cais do Ginjal cria uma série de praças urbanas que se desenvolvem ao longo do cais e que permitem, com um carácter mais pragmático resolver o problema de circulação de veículos de maior porte na questão das inversões de marcha.



Praças do Ginjal – Apointamento perspéctico

**Castelo** : com a estratégia de desenvolvimento de estudo de quarteirão, pretende-se garantir a preservação do ambiente característico do centro histórico fazendo pequenas intervenções contemporâneas pontuais respeitando as pré-existências da arquitectura existente.

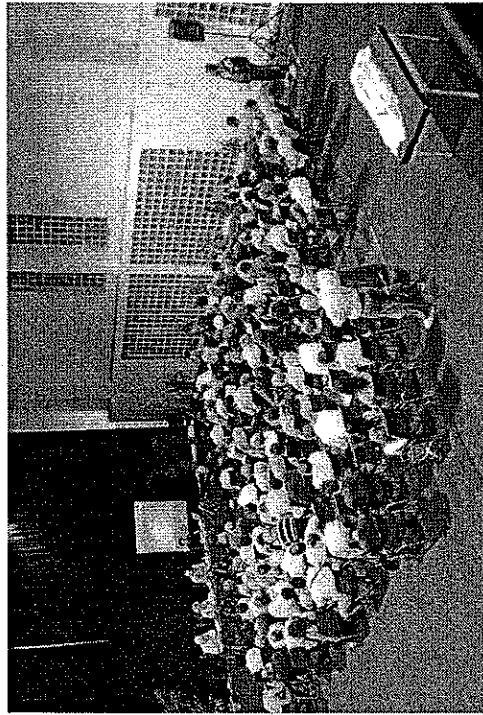


## 2.2. Metodologia

A metodologia seguida para a elaboração desta Visão Estratégica procurou respeitar as seguintes etapas de acordo com a proposta inicial:

- Estudo de diagnóstico:** abrangendo diferentes áreas temáticas e disciplinas (História, Arqueologia, Paisagismo, Ambiente, Tráfego, Sócio-Economia, Geotecnia / Geologia, Infra-estruturas, Arquitectura e Urbanismo), de tal forma que cada uma olhou para o território, dissecando-o com as suas ferramentas e métodos próprios de estudo, afim de o analisar da forma mais aprofundada e completa possível;
- Envolvimento e auscultação dos actores-chave** com interesses no território em questão. Foram organizados 5 *workshop* que reuniram de forma agrupada (entre 15 e 27 de Julho de 2006) os actores públicos institucionais relevantes da administração local e central (Câmara Municipal de Almada, Assembleia Municipal de Almada, Juntas de Freguesia, APL, IPA); as ordens profissionais dos engenheiros e arquitectos; os proprietários de terrenos e património imobiliário nesta área; as associações locais na área da Cultura, Comércio, Juventude, Arqueologia, e ainda a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, num processo amplamente participado do qual se retirou um grande número de valiosos contributos e opiniões;
- Fóruns de participação pública** abertos aos cidadãos, ao início do processo onde se manifestaram os objectivos e a termo de cada uma das fases de trabalho;
- Construção de uma Visão Estratégica** e de um programa sustentável de intervenção para a área da Quinta do Almaraz e Zona Envolvente, integrando os contributos dos especialistas da equipa constituída e as contribuições dos *workshop* e fóruns de participação pública

Fórum de participação pública



Vista e localização da Quinta do Almaraz



### 2.3.1. A Quinta do Almaraz

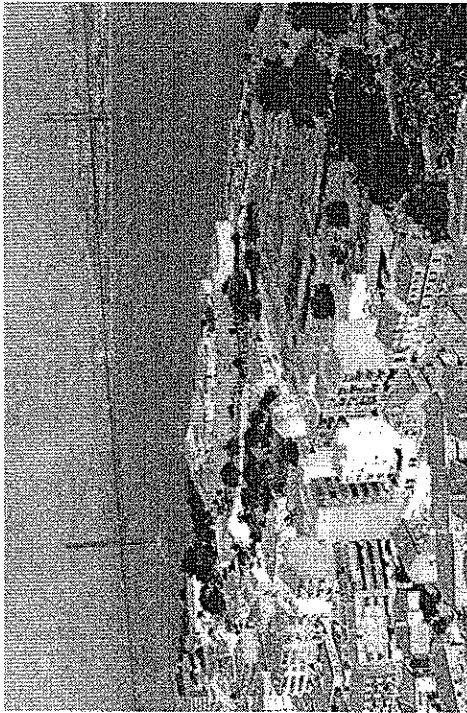
A Quinta do Almaraz surge como um amplo espaço, livre de construções, murado, inacessível à população e quase totalmente despovoado (apenas com algumas famílias residentes nos limites da sua área). Caracteriza-se pela sua topografia em desnível ascendente de Sul para Norte, que termina no corte abrupto da arriba, ao longo da qual se podem identificar ainda vestígios de estruturas semi-rurais de exploração agrícola.

A grande importância da Quinta do Almaraz advém, no entanto, do património arqueológico de altíssimo valor aí existente, referente ao período de colonização fenícia do ocidente, o qual se encontra aparentemente muito bem conservado. Existe aí uma estação arqueológica onde foram efectuadas algumas campanhas de escavação entre 1987 e 2003, no entanto este espaço encontra-se totalmente abandonado e sem qualquer usufruto pela população, estimando-se que a maioria dos objectos e estruturas arqueológicas esteja ainda por revelar.

Situada num plano elevado relativamente à envolvente, a Quinta do Almaraz conta ainda com horizontes visuais privilegiadas, que atingem os 360º, podendo avistar-se, para além da cidade de Lisboa e do vasto estuário do Tejo, a Serra de Sintra, a norte, a Serra da Arrábida, a sul, sendo portanto um local de rara beleza paisagística proporcionada, sobretudo pela proximidade do rio Tejo, a espreitar Lisboa.

Forças	Fraquezas	Oportunidades	Ameaças
Existência de espaço arqueológico de importância Estado expectante e degradação da Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz desde 2003	Estado expectante e degradação da Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz desde 2003	Área de propriedade exclusivamente municipal	
escavado e estudado, mas que se prevê vasto e de grande	Estado expectante e degradação da Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz desde 2003		
valor patrimonial sobre a colonização fenícia da Península Ibérica e do Ocidente			
Amplas vistas de elevado valor cénico e paisagístico sobre Lisboa e o estuário do Tejo	Espaço não estruturado, isolado e alheio à cidade	Edifícios de valor patrimonial da Quinta dos Ingleses e da Quinta do Almaraz	
	Infraestruturas urbanas básicas com limitações	Escavações arqueológicas ómissas e respectiva musealização insulubre	
	Inexistência de acessibilidades e existência de barreiras físicas e grandes desníveis		
	Inexistência de qualquer aproveitamento do espaço		
	Entorno urbano desqualificado, com insuportáveis	Estaduto de Protecção "Em via de classificação" pelo IPA	
	ligações viárias, sem estacionamento, sem equipamentos e em declínio social e económico	Regulação numa rede de sítios arqueológicos de Almada (Sérgio e Maria, casais mofinos)	
	População envelhecida	Existência de alguma investigação e conhecimento do património arqueológico	
		Condições favoráveis para a criação de espaços verdes públicos e equipamentos de saneamento (cultural, social)	

Vista aérea do sítio do Castelo de Almada



### 2.3.3. Almada Velha (Castelo)

Integrado no Núcleo Histórico consolidado da Cidade de Almada, a zona de Almada Velha, corresponde ao **território urbano mais antigo do concelho**, onde predomina a função residencial e é caracterizado por uma população residente radicada há várias gerações, envelhecida, com traços de dependência e isolamento e por um tecido económico débil, assente no comércio tradicional.

O Castelo corresponde a uma estrutura fortificada, que terá sido fundada em pleno domínio islâmico, localizada na parte mais alta de Almada Velha, contíguo à Quinta do Almaraz, e está hoje ocupado pelas instalações militares do quartel da GNR e encontra-se bastante alterado e descaracterizado.

Fim da Alameda do Castelo e entrada para a Quinta do Almaraz

Salienta-se, no entanto, que o Castelo e a envolvente do miradouro têm um elevado valor patrimonial e um **excelente enquadramento paisagístico, com vistas notáveis sobre Lisboa e o rio Tejo**, embora se encontre inacessível para a população. O espaço do Castelo possui deste modo grandes potencialidades de desenvolvimento turístico, em articulação com a envolvente de Almada Velha.

Fragas	Fragas	Oportunidades	Ameaças
Significativa e elevada valor paisagístico do sítio	Espazo inacessível à população, semi estruturado	Elevado potencial turístico e patrimonial	Existência de conflitos sociais que resultam da presença de vários bares e locais de recreação problemáticos de não nocturno
Lugar de alta importância e de mais ampla vista sobre instalações ocupadas pelo GNR e profundamente integrada na cidade de Lisboa, a Ponte 25 de Abril e o estuário das encostas do Tejo	Presença de construções e instalações de apoio áreas muito desqualificadas	Espazo de grandes dimensões onde o uso militar já não faz sentido	Envolvimento urbano em declínio social e económico, com conservação e/ou descaracterizado e conteúdo funcional desvalorizado
Excelentes condições de insolação e ventilação	Presença de construções e instalações de apoio áreas muito desqualificadas	Possibilidade de estudo de tipologias entre a parte alta e a parte baixa da arribas, junto à frente ribeirinha, e entre esta e o rio Tejo	Grande instabilidade da arribas devido a processos de erosão e deslizamentos de terras, nomeadamente de denagens prévias não corrigidas
Integrado no tecido urbano consolidado do núcleo urbano de Almada Velha e Almada Centro	Integração de Almada Velha e Almada Centro		

**Elemento Estratégico – pólos de atracção**

Potencialidades	Debilidade
Rio Tejo	Elemento Natural de grande importância para toda esta área, funcionando muitas vezes como alavanca para a instalação de diversas actividades que dependem directa ou indirectamente dele.
Almada	Elemento Paisagístico valioso com uma deslumbrante relação visual com o plano de água e a percepção única de Lisboa. Serão o principal pólo dinamizador de toda esta zona de margem Sul, com uma dimensão cultural, de lazer e actividades, bens e serviços que são gerados pelo respectivo pólo.
Actividade Cultural	Actividade cultural com grande peso em Almada, potenciando o associativismo e a participação da população no que diz respeito ao interesse pelo desenvolvimento e "crescimento" da sua cidade.
Quinta do Almaraz - Pólo Arqueológico Cas do Grinal	Património arqueológico de altíssimo valor. Riqueza espacial única no contexto da Área Metropolitana de Lisboa - Identidade e expressão urbana de excepcionalidade. Contexto bio-climático ao longo de todo o ano. A sua interposição como "pólo visual", no sentido nascente, provavelmente única, progressivamente deixando descobrir o Mar da Palha, avante e a estibordo, e a luz do pôr do sol, o bombardeio do Tejo, a bombardeio.

**Elemento Estratégico – geomorfologia do terreno**

Potencialidades	Debilidade
Arriba	Problemas de instabilidade associados às características geomorfológicas das formações rochosas e terrenos.
Estrangulamento do Rio Tejo	Faixa das correntes resultantes do luto e refluxo das marés do Oceano Atlântico e do fluxo das águas fluviais. Tendências difíceis de a qualquer ampliação estaria sujeita. Condições atmosféricas adversas no inverno, sobretudo de nevoeiro, e vento (ordubação) condicionam as travessias.
Quinta do Almaraz	Torografia em desnível ascendente de Sul para Norte. Vistas a partir do interior da quinta são surpreendentes pela sua abrangência e diversidade. Na costa mais elevada, no limite Poente, a vista abrange os 360°, com o Cristo-Rei a Poente, Lisboa a Norte, o Mar da Palha a Nascente e, a Sul, os telhados da cidade de Almada.



## 2.4. Modelo de Participação Pública Focalizada

Workshop com um dos grupos de actores chave



O processo de elaboração da Visão Estratégica e da proposta global de intervenção nesta área foi ampla e efectivamente participado, de forma focalizada, pelos representantes dos principais actores-chave institucionais e individuais, públicos e privados, por iniciativa da Câmara Municipal de Almada, tal como já foi referido anteriormente. A definição do cenário da Visão Estratégica e da proposta global de intervenção mantiveram-se em aberto durante o período em que decorreram as diversas reuniões e workshop com os grupos de actores-chave.

### 2.4.1. Metodologia e modelo de participação

Todas as reuniões com os actores chave foram programadas e realizadas em dois tempos.

O primeiro tempo consistiu na apresentação oral dos resultados da análise/síntese da primeira fase do Estudo de Enquadramento Estratégico – Diagnóstico – onde se foram apontando gradualmente as potencialidades e debilidades das várias unidades de estudo

Num segundo tempo foi proposto a todos e a cada um dos participantes, que perspectivassem uma visão pessoal para a(s) área(s) em estudo.

Por fim foram apresentadas, por parte da equipa, uma série de ideias cenários, integrando algumas das sugestões que serviram de teste e permitiram aos participantes vislumbrar um primeiro cenário, que foi em geral muito bem aceite e consensual.

Consolidar o papel das cidades como pólos de crescimento, promover o espírito empresarial, a inovação e a economia do conhecimento, bem como apoiar as PME;

Melhorar a empregabilidade e diminuir as disparidades entre os bairros e entre os grupos sociais;

Lutar contra a delinquência e o sentimento de insegurança;

Melhorar a governação das intervenções urbanas graças a um planeamento eficaz e ao empenhamento de todas as entidades competentes interessadas;

Desenvolver os mecanismos de engenharia financeira a fim de maximizar o efeito catalizador dos fundos estruturais.”

As mais contemporâneas e vanguardistas políticas de desenvolvimento urbano à escala local surgem portanto fortemente inter-relacionadas, de modo a contribuírem conjuntamente para a afirmação económica e social das cidades e para a melhoria da qualidade de vida urbana dos seus residentes e visitantes. Estas linhas de política podem resumir-se nos seguintes temas:

- Planeamento e gestão estratégica
- Competitividade urbana e afirmação internacional
- Marketing Urbano
- Requalificação do espaço urbano
- Planos e projectos urbanísticos emblemáticos, ambiciosos e de grande qualidade
- Modernização das infraestruturas urbanas
- Reabilitação e renovação urbana
- Captação de grandes eventos culturais e desportivos

Neste contexto, verifica-se que o sucesso da atractividade das cidades depende em grande medida da sua capacidade de se requalificarem e de se revitalizarem do ponto de vista urbanístico, social e económico.

Acresce ainda que as boas práticas de requalificação urbanística das cidades assentam em projectos integrados e multifuncionais, que se baseiam numa mistura de funções que inclui a construção de habitação e a implantação de actividades inovadoras, de elevado valor acrescentado, baseadas no conhecimento e na criatividade, com uma forte incorporação de tecnologias da informação e das comunicações, que asseguram a revitalização da base económica e são geradoras de emprego muito qualificado.

Pode dizer-se que a renovação urbana de áreas obsoletas e degradadas do sistema industrial das cidades (*brown fields*) é hoje uma prática comum de sustentabilidade urbana, a nível europeu e mundial, que tem resultados muito positivos no

A criatividade é hoje comprovadamente o principal motor do crescimento económico dos países mais desenvolvidos e também de muitos países em desenvolvimento, de tal modo que alguns autores defendem que estamos perante a nova "idade Criativa" a qual está sobrepor-se a uma já ultrapassada "idade Industrial".

Actualmente são reconhecidas as ligações e relação entre capital criativo, qualidade de vida e competitividade, e este reconhecimento teve como resultado o considerar-se as Indústrias Criativas um factor económico sério que deve ser ponderado na questão da viabilidade das cidades. De facto, a competitividade urbana baseia-se cada vez mais na criatividade e na aptidão para tornar essa criatividade em negócio e lucro.

A criatividade é hoje o motor do crescimento económico nas principais cidades europeias e um bem que tem de ser permanentemente renovado e cultivado através de uma definição clara de novas estratégias.

### 3.1.2. As Indústrias Criativas e a competitividade urbana

As actividades económicas baseadas na criatividade e na tecnologia, as designadas **Indústrias Criativas**, podem ser definidas, de acordo com o *Department of Culture, Media and Sport, do Reino Unido*, citado no Plano Tecnológico do Governo Português<sup>2</sup>, como:  
*"todas as actividades que têm a sua origem na criatividade, competências e talento individual, com potencial para a criação de trabalho e riqueza através da geração e exploração da propriedade intelectual".*

Segundo aquele organismo, os sectores-chave identificados que correspondem a esta definição são os seguintes:

- Publicidade
- Arquitectura
- Mercado de Artes e Antiguidades
- Design
- Moda
- Filmes, Vídeos e outras produções audiovisuais
- Design Gráfico
- Software Educativo e de Lazer
- Música ao Vivo e Gravada
- Artes Performativas e Entretenimento
- Difusão através da Televisão, Rádio e Internet
- Escrita e Publicação

2 Unidade de Coordenação do Plano Tecnológico – Documento de Trabalho nº 8, p. 6

### 3.2. Quinta do Almaraz e zona envolvente

A abordagem clássica do planeamento urbano e a linguagem tradicional dos projectos integrados de estruturação ou renovação urbanística apontam para a distinção de usos do solo entre Usos Dominantes, Usos Associados e Usos Compatíveis.

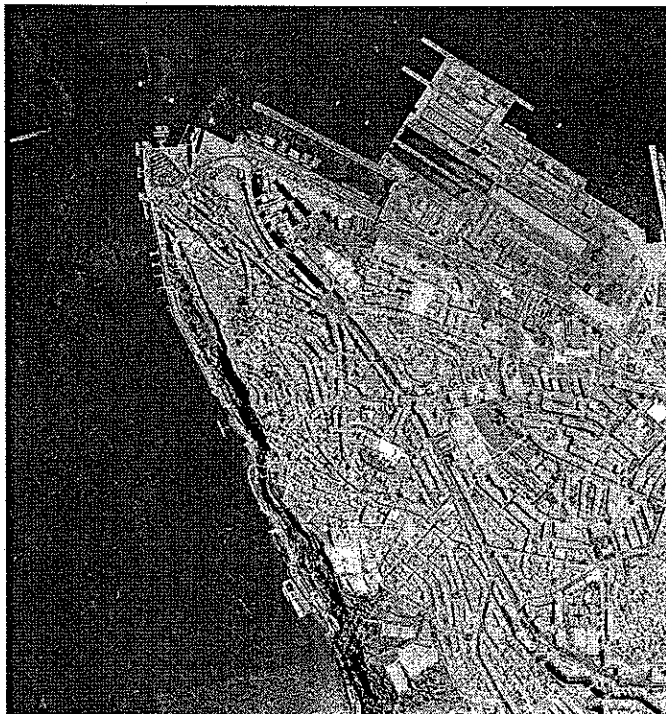
Aqui, no entanto, esta abordagem não faz grande sentido. Se pensarmos, por exemplo, que o uso dominante que se pretende para esta área é o lazer e a cultura, essa opção será sempre redutora, pois não vai ao encontro dos anseios e das necessidades da população que se pretende atrair e fixar nesta área.

Assim, adopta-se o conceito de **Uso Motor**, como sendo aquele que cria **dinâmica de desenvolvimento e que alavanca o desenvolvimento de outras actividades**. Tal como num centro comercial existe uma ou duas lojas-âncora, que funcionam como pólo de atracção e dinâmica comercial, sendo portanto o motor para o aparecimento de outras lojas e actividades, também no espaço urbano cada vez mais se fala em usos motores que criam dinâmicas de atracção de outros usos associados e usos compatíveis.

No estabelecimento desta estratégia, é fundamental atender à envolvente e aos usos concorrenciais, como por exemplo o projecto da Margueira em Almada Nascente, onde o uso dominante previsto é a habitação, com uma oferta muito vasta, com os seus usos associados de comércio, serviços ou a reserva de espaços para grandes equipamentos públicos satisfazendo desde logo as carências desse tipo de equipamentos.

Ao nível da habitação, o mercado imobiliário é marcado por uma estabilização e abrandamento da curva especulativa e por uma grande concorrência dos produtos habitacionais, existindo um excesso de oferta dos produtos tradicionais, quer de habitação quer de escritórios convencionais.

Relativamente ao ócio e lazer e aos espaços de bares, restaurantes e discotecas, a concorrência da cidade de Lisboa é muito forte, e juntando a oferta prevista no projecto de Almada Nascente (Margueira), então este também não se afigura como um uso dominante aconselhável para esta área.



Quinta do Almaraz e zona envolvente

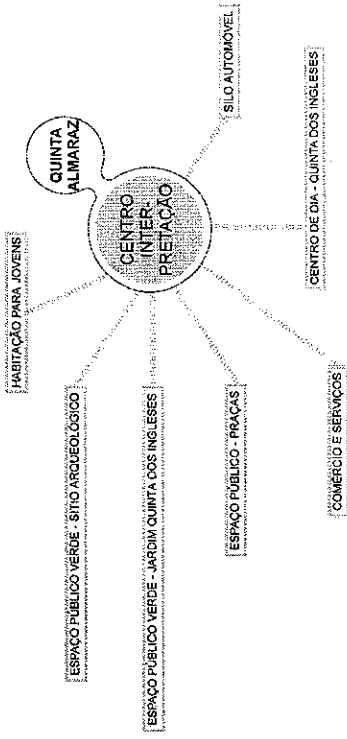




### 3.2.1. Quinta do Almaraz

**Uso Motor:** a Arqueologia - Centro de Interpretação do Sítio Arqueológico da Quinta do Almaraz (CISAQA)

**Usos Associados e Compatíveis:** Habitação para jovens em regime de aluguer, Comércio local, Serviços e Equipamentos (Centro de dia da 3ª idade).



Quinta do Almaraz – Uso Motor, Usos associados

O cenário proposto para a Quinta do Almaraz tem como elemento aglutinador, a construção, no coração do Almaraz, de um **Centro de Interpretação do Sítio Arqueológico da Quinta do Almaraz** que faz justiça a um dos mais importantes sítios arqueológicos portugueses no que se refere à ocupação fenícia, importância que deve ser projectada quer nacional, quer internacionalmente. Esta opção permite que o rico e diversificado património móvel e imóvel já recolhido, e a recolher em futuros trabalhos arqueológicos, seja divulgado e interpretado sobre o sítio, numa perspectiva didáctica que abranja os não especialistas.

O CISAQA terá como objectivo promover o conhecimento, a investigação e a divulgação do património arqueológico da Quinta do Almaraz, pretendendo-se:

- Auxiliar os visitantes e a população do Concelho de Almada a compreender o espaço em que se encontram, oferecendo-lhes simultaneamente uma justificação para a sua conservação;
- Promover o Turismo de Cultural de modo a permitir conciliar a preservação dos valores patrimoniais e arqueológicos com o desenvolvimento de uma actividade turística sustentável;
- Desenvolver programas de Educação arqueológica, cultural e patrimonial para crianças e jovens e outros grupos específicos;
- Que actividade deve o Centro de Interpretação desenvolver;
- Acompanhamento de visitas de estudo à Quinta do Almaraz de alunos de todos os níveis de ensino, onde se debatam temas como Património, Arqueologia em geral, e Arqueologia do Mediterrâneo e Arqueologia fenícia e romana em particular;

O edifício globalmente deverá ocupar uma área total de 4500 a 5500 m<sup>2</sup> (ver extracto da planta de usos – 7) e poderá ser implantado sobre os vestígios e estruturas arqueológicas expostas, mediante a construção de estruturas leves, de plano horizontal e fundadas de forma a adaptar-se ao espólio arqueológico, inclusivamente efectuando a sua musealização após as campanhas arqueológicas e escavações. Os arranjos exteriores podem ser efectuados em total sintonia e articulação com os percursos de visita das instalações musealizadas.

A construção deste Centro de Interpretação deverá avançar em simultâneo com a requalificação arqueológica das estruturas já postas a descoberto na Quinta do Almaraz. É com efeito importante que, nos terrenos mais próximos do CISAQA, se possa reconstituir a paisagem natural e humana existente no 1º milénio a.C.. Como se referiu, a vertente didáctica e a vertente científica e patrimonial estão intimamente relacionadas, e apenas em conjunto poderão proporcionar uma observação e um conhecimento de qualidade aos futuros visitantes.

Este uso está perfeitamente integrado e permite várias complementaridades com os usos das indústrias criativas e turismo que se preconizam para as outras áreas.

Para além da construção do Centro de Interpretação do Sítio Arqueológico da Quinta do Almaraz, o cenário proposto tem como objectivo resolver os problemas da envolvente imediata, como sejam o estacionamento escasso, anárquico e abusivo, o declínio social e económico e a inexistência de ligações. Assim, propõe-se também:

A construção de edifícios para residências de estudantes ou de habitação direccionada para jovens estudantes universitários (ver extracto da planta de usos – 2), implantados exclusivamente acima do solo, na periferia do Almaraz e comercializados a custos controlados ou em modalidades inovadoras para incentivar os jovens estudantes a prosseguirem a sua formação avançada.










Sabemos que o final de uma licenciatura e a iniciação no mundo da investigação é uma fase da vida muito sensível e difícil na vida de um estudante, na qual sofre pressões para se emancipar e começar a trabalhar, abandonando os estudos, não havendo em muitos casos possibilidades de estabilizar economicamente uma vida e fazer uma aposta na continuidade dos estudos.

Desta forma, pretende-se para este local a construção de alguns edifícios de habitação, que assegurem a ajuda a um grupo de cidadãos. Pretende-se promover habitação para jovens, mas numa modalidade completamente inovadora, ou seja, habitação destinada aos jovens que mostrem uma mais valia técnica atribuindo rendas simbólicas e que vão sendo actualizadas à medida que se vai dando a inserção no mundo do mercado do trabalho.

São habitações que funcionam de forma "rotacional" trazendo jovens numa modalidade de "Alta Rotatividade". Trata-se portanto de um regime de aluguer para um período concreto e a baixo custo. Atribuído em conformidade com a sua situação económica, sua mais valia técnica e o seu aproveitamento.

Extracto da Planta de usos



-  USO URBANO
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO E ÁGUA
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO E ÁGUA E CAMINHOS PEDESTRES
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO E ÁGUA E CAMINHOS PEDESTRES E BICICLETAS
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO E ÁGUA E CAMINHOS PEDESTRES E BICICLETAS E TRANSPORTE PÚBLICO
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO E ÁGUA E CAMINHOS PEDESTRES E BICICLETAS E TRANSPORTE PÚBLICO E VEGETAÇÃO
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO E ÁGUA E CAMINHOS PEDESTRES E BICICLETAS E TRANSPORTE PÚBLICO E VEGETAÇÃO E ÁGUA
-  USO URBANO COM VEGETAÇÃO E ÁGUA E CAMINHOS PEDESTRES E BICICLETAS E TRANSPORTE PÚBLICO E VEGETAÇÃO E ÁGUA E CAMINHOS PEDESTRES

## Quadros de áreas da situação actual e do cenário proposto

USOS EXISTENTES	N.º UNIDADES	EDIFICABILIDADE EXISTENTE *
HABITAÇÃO A SUBSTITUIR	32 HABITAÇÕES	2.575,00
HABITAÇÃO DEVOLUTA	-	636,80
COMÉRCIO/SERVIÇOS	-	388,65
CASA QUINTA DOS INGLESES		882,40
CASA DA QUINTA DO ALMARAZ		390,00
TOTAL		4.484,20

USOS PROPOSTOS	N.º UNIDADES	EDIFICABILIDADE PROPOSTO *	%
USO MOTOR : CASA DA QUINTA DO ALMARAZ CENTRO DE INTERPRETAÇÃO (a)		5.000,00	28,37
HABITAÇÃO REALOJAMENTO**	32 HABITAÇÕES	2.575,00	14,61
HABITAÇÃO PROPOSTO/SOCIAL	85 HABITAÇÕES	8.750,00	49,65
CASA DA QUINTA DOS INGLESES – CASA DA 3ª IDADE	30	1.300,00	7,38
TOTAL		17.625,00	100
SILO AUTOMÓVEL	500 LUGARES	15.000,00	

\*A edificabilidade estimada resulta do cálculo de volumetria existente traduzida em m<sup>2</sup> de edificado supondo uma diferença de cotas entre pisos de 3,00m

Extracto da Planta de mobilidades



A concentração é uma palavra-chave no contexto de desenvolvimento das Indústrias Criativas, pelo que ao nível do desenho urbano, propõe-se uma implantação da malha urbana que se faz sempre tendo em conta a topografia do terreno, garantindo a segurança da arriba e as acessibilidades ao local, e que permita criar espaços e condições de estadia atractivos, destinados a atrair e agregar a classe criativa, designadamente:

- Espaços de exposições
- Ateliers
- Galerias
- Open studios
- Mercado de artes
- Escola de artes
- Oficinas
- Plateau
- Espaços de incubadoras de empresas e projectos empresariais
- Espaços e estudos multimédia
- Equipamentos e espaços multifuncionais e polyvalentes para cinema, teatro e exposições
- Residências de artistas

Paralelamente há a necessidade de trabalhar na promoção de uma série de eventos culturais programados e que se distribuem ao longo de todo o ano, valorizando toda a área e atraindo públicos e pessoas de Lisboa, de toda a área metropolitana e até de países estrangeiros, que vêm especialmente a este local participar em iniciativas e usufruir destes espaços e da vivência cultural que lhe é inerente. Este uso motor é mutuamente complementar da arqueologia que se propõe para o desenvolvimento da Quinta do Almaraz.

Uma das primeiras intervenções a desenvolver de melhoria da acessibilidade ao Cais do Ginjal, para que seja possível garantir a circulação do trânsito, ainda que condicionado aos veículos autorizados, de cargas e descargas e de emergência e limpeza urbana, seria um alargamento do cais variável entre os 4 a 4,5 metros, mediante a construção de uma estrutura balanceada, fundada na parte mais recuada do cais, e demolição dos dois primeiros edifícios, sem valor patrimonial, situados na "entrada" do Ginjal, de forma a permitir um acesso franco a toda a área.

Esta estrutura será desenhada respeitando as memórias do lugar, ou seja, prevendo pequenos artificios urbanísticos que deixarão vislumbrar pontualmente as antigas estruturas em pedra ao longo do cais, criando espaços especiais ao nível do passeio pedonal. Prevê-se também manter alguns dos objectos ferrugentos de apoio ao Cais, preservando e respeitando o

*Genius Loci.*



Actual Casa da Juventude e Centro Paroquial – Construção do novo silo automóvel

Para além destas intervenções, seja necessário efectuar um estudo de tráfego e circulação para esta zona, e resolver algumas situações pontuais como a demolição da Casa da Juventude e construção do silo automóvel, com elevador, e no topo do qual se reinstalem a nova Casa da Juventude e o Centro Paroquial de Almada, com uma praça/zona de estadia e miradouro, resolvendo localmente as questões relacionadas com a acessibilidade/estacionamento, e dando também uma nova possibilidade de acesso pedonal à zona da Quinta do Almaraz, fazendo localmente a ligação entre a parte baixa do cais e a parte alta da arriba.

Quadros de áreas da situação actual e do cenário proposto

USOS	EDIFICABILIDADE EXISTENTE *
MISTO DE OCUPAÇÃO	52967,5
ANTIGA FÁBRICA COTA INTERMÉDIA	2.825,00
EQUIPAMENTO CENTRO PAROQUIAL	1.302,00
EQUIPAMENTO CASA DA JUVENTUDE	1.395,00
TOTAL	58.489,50

USOS PROPOSTOS	N.º UNIDADES	EDIFICABILIDADE PROPOSTO *	%
<b>USO MOTOR : INDUSTRIAS CRIATIVAS</b>		8.000,00	13,41
HABITAÇÃO	90 HABITAÇÕES	14.900,00	24,98
HOTELARIA		6.000,00	10,06
RESIDENCIAS/APARTAMENTOS TURISTICOS	70	9.000,00	15,09
COMÉRCIO/SERVIÇOS		14.500,00	24,31
EQUIPAMENTO/ANTIGA FÁBRICA COTA INTERMÉDIA		4.000,00	6,71
EQUIPAMENTO CENTRO PAROQUIAL	1	1.350,00	2,26
EQUIPAMENTO CASA DA JUVENTUDE	1	1.395,00	2,34
EQUIPAMENTO CENTRO DE ESTUDOS DA ARRIBA	1	500,00	0,84
TOTAL	-	59.845,00	100
SILO AUTOMÓVEL	600 LUGARES	19.000,00	

\* A edificabilidade estimada resulta do cálculo de volumetria existente traduzida em m<sup>2</sup> de edificado supondo uma diferença de cotas entre pisos de 3,00m



### 3.3. Síntese de objectivos e acções das conclusões do estudo de enquadramento estratégico

Objectivos	Acções
Promover a articulação e coerência entre as Unidades que integram o de Enquadramento Estratégico	Criação de um espaço edificadado coerente com volumetrias e desenho urbano que não possuam grandes discrepâncias e que esteja articulado entre si ao longo de toda a área de intervenção e sua envolvente; Melhoramento estruturas viárias que passa pelo alargamento das faixas de rodagem e repavimentação de algumas vias que se encontram em mau estado de conservação oferecendo aos veículos melhor capacidade de estacionamento/circulação e segurança/mobilidade à população que se desloca pelos passeios e que tomem o sistema viário mais eficaz.
Promover a criação de estrutura viária eficaz e com a respectiva envolvente	Criação de dois Sítos automóveis com capacidade satisfazer as necessidades da proposta e de absorver muito do estacionamento abusivo que se verifica actualmente no local;
Promover e garantir o funcionamento das infraestruturas ao nível do Subsolo	Criação de estações elevatórias em pontos estratégicos das redes de abastecimento de água e esgotos.
Promover a autonomia funcional da área do plano	Criação de um Centro de Arqueologia na Quinta do Almaraz; Promoção de habitação destinada a uma específica camada jovem da população; Promoção cultural através da instalação de uma escola de artes de renome internacional; Dinamização e qualificação da actividade cultural de Almada com a concentração dessas mesmas actividades no ginjal, dotando-as de espaços próprios com a qualidade que lhes é conferida; Dinamização e qualificação do comércio e serviços de acordo com as carências diagnosticadas, em zonas estratégicas com vocação preferencial e adaptadas ao mercado existente; Dinamização da actividade hoteleira com a criação de um Hotel de alta qualidade na zona do Castelo; Implementação de uma rede de espaços públicos planeados, de dimensões variáveis de acordo com as características da população que pretendem servir, fortemente articulados e com uma continuidade reforçada pela sua associação a outras actividades quotidianas da população e tendo em conta as carências diagnosticadas; Criação de espaços propícios para o lazer e convívio da população; Implementação de Indústrias Criativas no Grijal
Qualificação da vivência Urbana.	Tirar partido da potencialidade climática e paisagística que o lugar oferece, nomeadamente, sistemas de vistas sobre Lisboa, Almada.
Promover o conhecimento do território natural	Criação do Centro de Estudos da Arriba, que servirá para implementar projectos de investigação e promover o estudo dos elementos geológicos presentes



A definição e hierarquização de objectivos anteriormente referidos juntamente com o conteúdo técnico que está inerente à figura de Plano de Pomenor, torna todo o processo de planeamento e respectivos resultados, mais claros e fiáveis para um bom desenvolvimento urbano, enquadrado na malha da cidade de Almada, capaz de satisfazer a população alvo, potenciar e colmatar os diversos problemas que esta área da cidade apresentava e trazendo desta forma uma melhor qualidade de vida urbana para os seus habitantes/visitantes.

Sendo assim, os planos de Pomenor permanecem como uma das ferramentas principais das autarquias para influenciar o desenvolvimento futuro do território municipal, pois garantem a regulamentação de soluções suficientemente ponderadas, fundamentadas e adequadas à população e ao território em causa, entendidas e aceites por todos.

O facto de se possibilitar a "figura" do Inquérito público nos Planos de Pomenor, aproxima a população interessada ao Plano, permitindo que se revejam na definição do enquadramento da malha urbana, rede viária, definição de equipamentos públicos, impacto de tráfego sobre a rede viária na envolvente, etc. Com efeito, a ênfase colocada na informação e participação pública durante o processo de avaliação da elaboração do plano, é essencial. A partilha de informação sobre as intenções e procedimentos, permite a criação de um crescente espírito de cooperação e de confiança, conquistando-se assim vantagens económicas, garantindo-se os direitos e mobilizando-se vontades.

A actual Proposta de revisão do regime dos instrumentos de gestão territorial também vem trazer uma nova dimensão em todo o processo de celeridade na aprovação dos Planos de Pomenor. A simplificação administrativa e a morosidade que resulta do excesso de controlo da administração local e dos seus procedimentos de controlo, poderá assim ficar bastante reduzida, dando melhores condições de aplicação aos Planos de Pomenor em projectos de desenvolvimento urbano do município.

#### **3.4.2. Cais do Ginjal**

O Plano Director Municipal de Almada classifica esta área como sendo de Uso Terciário não Programado, que deverá ser mantido oferecendo capacidade de construção de 25% para habitação. O cenário proposto tem como princípio fundamental a manutenção do carácter do Cais do Ginjal, nomeadamente ao nível da primeira linha de fachada. Isto passa pelo respeito pela escala e fenestração existente, mantendo a relativa opacidade das fachadas. Passa também pela manutenção das fachadas existentes quando se verificar que o interesse das mesmas o justifica. A maior variação do desenho urbano acontece, sem prejuízo do ambiente do cais do Ginjal, ao nível da segunda linha de fachada de acordo com a planta de usos.

Para concretização da estratégia apresentada o desenho urbano também deverá ter a capacidade de resolver a questão da acessibilidade ao cais e às novas estruturas desenvolvimento criadas. É desta forma proposta a (re)criação de uma série de

#### **3.4.4. Medidas de Implementação**

Para que se concretize o cenário proposto, será necessária a desocupação das áreas para as quais exista programa proposto, fazendo assim depender desta operação, a sua correcta execução. Os proprietários deverão ser envolvidos num processo de discussão e deverão ser negociadas acções de incentivo tais como aumentos de edificabilidade, isenção de taxas e outras que se demonstrarem como as mais adequadas.

O resultado deverá assegurar o equilíbrio na combinação de usos.

Todas as acções de implementação de gestão territorial propostas deverão considerar e compatibilizar-se com o seguinte:

- 1) Património Arqueológico - Estatuto de Protecção "Em vias de classificação", pelo IPA
- 2) Fenómeno Geotécnico/geológico natural (queda de blocos e instabilidade geral da arriba);
- 3) Compatibilização com o Plano de Mobilidade : Acessibilidades XXI;

Lisboa, Julho de 2007