



## REUNIÃO de 2009/04/01

### 3. Urbanismo, Mobilidade e Fiscalização Municipal

#### 3.3. Planeamento Urbanístico

#### PROPOSTA

*Prop. n.º 1*

#### Elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Chegadinho

##### CONSIDERANDO QUE:

- O núcleo urbano do Chegadinho, localizado a Sudoeste do Parque da Paz, tem a sua origem em pequenas propriedades agrícolas, que, ao longo dos últimos cinquenta anos, se transformaram em pequenos parcelamentos, daí resultando o conjunto edificado desqualificado de génese ilegal, estando actualmente em avançado estado de degradação física e social.
- Esta área integra-se na zona 2 C do Plano Parcial de Almada onde se aponta a elaboração de um plano de pormenor, como solução de recuperação/renovação urbana, através de uma nova estrutura que requalifique o bairro e seja mais compatível com a qualidade da sua envolvente.
- Atendendo às transformações que ocorreram neste território, a Câmara procedeu em 16 de Julho de 2003, à aprovação de um protocolo de cooperação com a Universidade Técnica de Lisboa na área da Investigação Científica aplicada ao Planeamento Urbanístico, tendo como objecto de Estudo a envolvente urbana do parque da Paz.
- Na sequência deste protocolo foram sendo desenvolvidos vários estudos conjuntos de caracterização desta área, mas que importa dar continuidade no sentido de aprofundar e actualizar o conhecimento deste território.
- Urge apresentar uma proposta que assegure uma reconversão urbanística desta área, reforçando a sua centralidade, garantindo as melhores condições de habitabilidade para a população residente no bairro e a constituição de espaços públicos qualificados em complementaridade com o vasto espaço público do Parque da Paz.
- A área de intervenção proposta para o Plano integra-se no Plano Parcial de Almada – PP9, na freguesia do Feijó, abrangendo uma superfície de aproximadamente 59.128,00 m<sup>2</sup> e tem como limites:



**MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL**

- Norte: Parque da Paz
- Sul: Áreas de cedência dos alvarás 20 e 21 de 93 a Sul
- Nascente: Rua de Almada Negreiros
- Poente: Parque da Paz

**PROPÕE-SE:**

1. Determinar, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do art.º 74.º do Dec-Lei 380/99 com a redacção conferida pelo Dec-Lei 46/2009 de 20 de Fevereiro, a elaboração do Plano de Pormenor do Chegadinho no PRAZO de 160 dias (contados a partir do termo do período de participação preventiva e descontados nomeadamente os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos em cada fase, à discussão pública e, de uma forma geral, à tramitação administrativa do Processo) e de acordo com os TERMOS DE REFERÊNCIA (anexo 1).
2. Abrir, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do art.º 77.º do Dec-Lei 380/99 com a redacção conferida pelo Dec-Lei 46/2009 de 20 de Fevereiro um PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA de 15 dias a partir da data da publicação do respectivo aviso no Diário da República e da divulgação na comunicação social e na Internet da Câmara Municipal, indicando que a proposta se encontra disponível para consulta:
  - Nas instalações dos serviços técnicos da Câmara Municipal de Almada –Avenida D. Nuno Álvares Pereira 67 – 2800-181 Almada, no horário de expediente (entre as 9h e as 15h);
  - Na Junta de Freguesia do Feijó na Rua da Alembança, 2810-005 Almada, no horário entre das 9h -12h30 e das 14h - 17h.

*Deliberação: Aprovada por unanimidade*

**Seguimento:**

**DMPAT – DPU, DAU - DGAU 1  
Feijó**

**GAPTEC**

**DMAG – DAF, Junta de Freguesia do**



## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

PARA A ELABORAÇÃO DO

### **PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO CHEGADINHO**

#### **1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

O núcleo urbano do Chegadinho, localizado a Sudoeste do Parque da Paz, tem a sua origem em pequenas propriedades agrícolas, que, ao longo dos últimos cinquenta anos, se desmultiplicaram em pequenos parcelamentos, daí resultando o conjunto edificado existente implantado sem quaisquer regras urbanísticas e, grosso modo, à margem de quaisquer licenciamento municipal.

Integrado no Plano Parcial de Almada, especificamente no PP9, a malha urbana do Chegadinho está contida nos seus limites pelo Parque da Paz (Norte e Poente), Rua de Almada Negreiros a Nascente e áreas de cedência dos alvarás 20 e 21 de 93 a Sul.

Aparece integrada na zona 2 C do PP9, onde se aponta a elaboração de um plano de pormenor, como solução de recuperação/renovação urbana, através de uma nova estrutura que requalifique o bairro e seja mais compatível com a qualidade da sua envolvente.

#### **2. ANÁLISE SOCIO-ECONÓMICA E FUNCIONAL**

Dadas as características da sua formação e da excessiva parcelização das propriedades, bem como da sua centralidade urbana, a ocupação é feita sobretudo no regime de arrendamento, havendo contudo alguns residentes/proprietários, constituindo uma totalidade de 200 famílias residentes no bairro.

Do ponto de vista económico as expectativas dos proprietários e moradores será a venda ou realojamento em novos edifícios, com melhores condições de habitabilidade e inserção urbana.

#### **3. OBJECTIVOS DO PLANO**

A elaboração do Plano de Pormenor tem os seguintes objectivos:

- Reconversão urbanística de uma zona central da cidade com ocupação maioritariamente habitacional, actualmente em grande estado de degradação, dada a sua génese ilegal;
- Realojamento dos moradores em novos edifícios com adequadas condições de habitabilidade e inserção urbana;



- Definição de uma solução de desenho e composição urbana que reforcem a sua centralidade e qualifiquem as áreas residenciais;
- Definição de espaços públicos qualificados e integrados no grande espaço público de excepção que é o Parque da Paz.
- Estruturação da grelha de equipamentos tendo em consideração o novo espaço urbano a criar, bem como as áreas residenciais envolventes.
- Proposta de requalificação das actividades económicas existentes no perímetro do bairro.

#### **4. ENQUADRAMENTO LEGAL**

A área de intervenção do plano com cerca de 5,9 Ha está enquadrada pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

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

Será desenvolvido de acordo com o Dec Lei 380/99, com a nova redacção dada pelo Dec-Lei 46/2009 de 20 de Fevereiro, Portaria nº. 138/2005, de 2 de Fevereiro e Dec Lei 232/2007 de 15 de Junho.

#### **5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL**

O Plano de Pormenor, de acordo com artigos 91.º e 92.º do Dec Lei 380/99, com a nova redacção dada pelo Dec-Lei 46/2009 de 20 de Fevereiro, é constituído e acompanhado por:

- **Regulamento;**
  - **Planta de implantação;**
  - **Planta de condicionantes.**
- 
- **Relatório** que fundamente as soluções adoptadas, contendo a caracterização da área do PP e a descrição da solução urbanística nas suas diversas vertentes. O relatório deverá ainda explicitar a adequabilidade do modelo de ordenamento proposto no plano com a disciplina do Plano Director Municipal de Almada e mencionar expressamente as disposições deste que se pretendem alterar ou revogar;
  - **Relatório ambiental**, caso seja necessário proceder à avaliação ambiental, nos termos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 74.º, identificando, descrevendo e avaliando os eventuais efeitos



significativos no ambiente resultantes da aplicação do Plano e as alternativas possíveis face aos objectivos e ao território em que se insere;

- **Peças escritas e desenhadas** que, de acordo com os artigos mencionados, suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para registo predial, identificando os prédios existentes e propostos e, referindo as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- **Programa de execução das acções previstas e plano de financiamento** (apresentação de modelos alternativos, articulados com o sistema de perequação compensatória);

Segundo os artigos 3.º e 4.º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, o Plano é acompanhado especificamente por:

- **Planta de enquadramento**, contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- **Planta da situação existente** com a ocupação do território à data da elaboração do Plano;
- **Extractos** do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente do Plano Director Municipal de Almada, em vigor na área de intervenção do plano;
- **Relatório e/ou planta** com a indicação das licenças ou autorizações de **operações urbanísticas emitidas**, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- **Participações** recebidas em sede de **discussão pública** e respectivo relatório de ponderação;
- Os planos municipais de ordenamento do território são também acompanhados pelas **fichas de dados estatísticos**, elaboradas segundo modelo a disponibilizar pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Respeitando os conteúdos materiais regulamentados nos artigos acima mencionados o Plano será ainda acompanhado pelas seguintes peças:

- **Planta de localização**;
- **Planta síntese**;
- **Planta dos espaços exteriores**, exprimindo o desenho das zonas de circulação viária e pedonal, bem como, dos espaços verdes de utilização pública;
- **Plantas** com o traçado esquemático das **redes e infra-estruturas** contempladas na área de intervenção;



- **Perfis transversais e longitudinais dos arruamentos**, que elucidem a proposta urbanística;
- **Planta e quadro com as áreas de cedência ao município**;
- **Mapa de ruído e respectiva planta da caracterização acústica**;
- Demais elementos, considerados necessários na altura da elaboração do Plano, que ajudem a explicitar a solução urbanística adoptada;
- Maquete física à escala 1:2000 ou simulações 3D.

## **6. FASES E PRAZOS**

---

De acordo com o enquadramento legal e com as características do território da área de intervenção e após a aprovação, pela Câmara Municipal de Almada, dos presentes termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Chegadinho respeitar-se-á o seguinte faseamento dos trabalhos:

### **1ª FASE – TRABALHOS PREPARATÓRIOS (1 mês)**

- Análise do sítio (urbanística; cadastral; sócio económica);
- Recolha e actualização de toda a informação temática e juridico administrativa;
- Propostas de intervenção através da configuração de cenários urbanísticos alternativos;
- Entrega de um relatório à Câmara Municipal, com a incumbência de seleccionar o cenário mais adequado a ser desenvolvido a Plano de Pormenor;

### **2ª FASE – ANÁLISE E DESENVOLVIMENTO DE ESTUDOS CONCEPTUAIS**

- Elaboração de um estudo conceptual preliminar, desenvolvendo o cenário seleccionado na 1ª fase dos trabalhos - (2 meses);
- Definição preliminar das entidades a consultar e realização das consultas entendidas como convenientes nesta fase;
- Aceitação da proposta preliminar com eventuais alterações propostas.

### **3ª FASE – FORMALIZAÇÃO DE UMA PROPOSTA DE PLANO**

- Formalização de uma proposta de Plano de Pormenor - (3 meses);
- Audição das entidades representativas dos interesses a ponderar;
- Emissão dos pareceres das entidades diversas competentes;
- Promoção das reuniões de concertação com as entidades que eventualmente discordem das soluções do futuro plano, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objecções formuladas ou nova conferência de serviços com as entidades representativas dos interesses a ponderar e a CCDR.



#### **4ª FASE – DISCUSSÃO PÚBLICA**

- Realização do fórum de participação pública / Reunião da comissão local de acompanhamento/Reunião com decisores locais, para a apresentação da proposta;
- Inquérito público;
- Recolha e tratamento dos contributos do fórum e inquérito públicos.

#### **5ª FASE – ELABORAÇÃO DA VERSÃO FINAL DO PLANO**

- Elaboração da versão final do Plano de Pormenor, após consideração das questões eventualmente suscitadas na fase de discussão pública, antecedente - (2 meses);
- Parecer da CCDR-LVT sobre a versão final;
- Entrega da versão final para aprovação, em sessão pública, pela Assembleia Municipal de Almada, incluindo o parecer técnico da CCDR-LVT.

#### **6ª FASE – APROVAÇÃO, EVENTUAL RATIFICAÇÃO, REGISTO E PUBLICAÇÃO**

- Aprovação pela Assembleia Municipal de Almada;
- Informação e envio do processo para depósito na DGOTDU;
- Publicação em Diário da República.

O prazo para a elaboração do Plano de Pormenor do Chegadoinho é de 8 meses contados a partir do termo do período de audição pública e descontados os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos ao Inquérito público e à respectiva tramitação administrativa. O modelo de acompanhamento deste processo deverá seguir o estipulado no item 6 do protocolo de 30/07/2003.

#### **CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

O projecto será desenvolvido por uma equipa técnica associada ao Gabinete de Apoio da Universidade Técnica de Lisboa (GAPTEC). Dada a sua natureza, este Plano deverá ser elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar que integrará técnicos, um dos quais será o coordenador do Plano, todos com experiência profissional efectiva no mínimo de 3 anos, das seguintes especialidades:

- Arquitectura;
- Urbanismo;
- Engenharia civil, infra-estruturas e transportes;
- Arquitectura paisagista / Ambiente;
- Direito do Urbanismo;
- Economia;
- Sociologia.

