



## REUNIÃO de 2009/10/07

### 3. Urbanismo, Mobilidade e Fiscalização Municipal

#### 3.3. Planeamento Urbanístico

Prop. nº 1

### PROPOSTA

#### Elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas

#### CONSIDERANDO QUE:

1. Na sequência do Protocolo de Colaboração de 15.02.1995, com aditamentos, celebrado entre a CMA e a Companhia de Seguros Império (titular da parcela correspondente aos antigos estaleiros da Parry and Sons, agora na posse da empresa Edifícios Atlântico), foi lançado um Concurso Limitado por prévia qualificação para elaboração do plano de pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, que decorreu entre 1997 e 1999, foi iniciado um processo de Plano de Pormenor para a área de Cacilhas;
2. Este processo ficou suspenso ainda em fase de Estudo Prévio devido às indefinições relacionadas com o Projecto do Metropolitano Sul do Tejo (MST), concretamente na localização do terminal nascente da linha Monte de Caparica – Cacilhas.
3. Pretende-se reiniciar este processo tendo em consideração os aspectos resultantes das novas realidades em presença, das quais se destacam:
  - A aprovação do Plano de Urbanização de Almada Nascente que propõe uma nova centralidade para essa área, com usos diversificados e promoção duma maior vivência urbana da beira-rio. Ao integrar o futuro interface multimodal abrindo a possibilidade da linha do MST continuar para sul, pode permitir a libertação, num futuro a prazo, do Largo Alfredo Diniz da sua actual função dominante.
  - O início dos planos de pormenor da Quinta do Almaraz e do Cais do Ginjal, resultantes do Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal desenvolvido e aprovado pela câmara em 19-03-2008, e que propõe a revitalização duma extensa área de antigos usos industriais-portuários actualmente abandonada e muito degradada, situada ao longo do rio e de características ímpares;

1 | 5

Seguimento:

Data

DMPAT: DPU, DAU / DGAU 1  
DEGAS  
DMAG – DAF,  
Junta de Freguesia de Cacilhas

01/10/2009



- A aprovação do Plano de Valorização Turística do Concelho de Almada, contendo naturalmente propostas para esta área, um território com características únicas, pela localização, pela paisagem que daí se desfruta, como interface, ponto simbólico de entrada/saída na cidade, ponto de confluência e central na amarração da cidade velha (Cacilhas, Ginjal), com a cidade “contemporânea” (Av. 25 de Abril) e com a futura expansão da cidade na Margueira (PUAN).
  - A aprovação da candidatura ao QREN – Parcerias para a Regeneração Urbana – Frentes Ribeirinhas Polis XXI – Revitalização Almada Velha – Ginjal (cultura, lazer, turismo), com propostas também no domínio da museologia e da animação cultural.
  - A conclusão das obras do MST, designadamente ao nível da estação / interface;
4. Face às alterações legislativas que foram ocorrendo, impõe-se a necessidade de reiniciar administrativamente este processo de planeamento, adaptando à nova tramitação e envolvendo novo processo de participação da população, actores chave e decisores políticos.
5. A área de intervenção proposta para o Plano integra-se na UNOP 1 – Almada Nascente, localiza-se na freguesia de Cacilhas, abrange uma superfície de 103.545m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> e tem como limites: a Norte o rio Tejo e o centro histórico de Cacilhas; a Sul a Avenida 25 de Abril e a área do Plano de Urbanização de Almada Nascente; a Poente o núcleo histórico de Cacilhas, a Rua Comandante António Feio e a Rua Cândido dos Reis; e a Nascente o Rio Tejo.

**PROPÕE-SE:**

1. Determinar, nos termos dos nºs 1 e 2, do art. 74º, do Decreto-lei nº 380/99, de 22/09, com a redacção conferida pelo Decreto-lei nº 46/2009, de 20/02, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 07/08, a elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas no PRAZO de 10 meses (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 2).
2. Abrir, nos termos dos nºs 1 e 2, do art. 77º do Decreto-lei nº 380/99, de 22/09, com a redacção conferida pelo Decreto-lei nº 46/2009, de 20/02, com as alterações

**Seguimento:**

**Data**

DMPAT: DPU, DAU / DGAU 1  
DEGAS  
DMAG – DAF,  
Junta de Freguesia de Cacilhas

01/10/2009



MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

introduzidas pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 07/08, um PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA de 90 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, realizar um fórum de participação integrado no período de participação preventiva, 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 de Cacilhas na Rua Liberato Teles, 6-A, 2800-291 Almada, no horário entre das 9h -12h30 e das 14h – 17h.

Deliberação: Aprovada por 8 (oito) votos a favor, dos Vereadores José Gonçalves, Stúónio Matos, Carlos Neves, Ivo Jorge Martins, Nuno Viktorino, Stúónio Pedro Roque, Manuel Beirão e Presidente da Câmara, e 3 (três) votos contra, dos Vereadores Alherio Antunes, José Corninha Leiteiro e Hui Vasconcelos.

3/5

Seguimento:

Data

DMPAT: DPU, DAU / DGAU 1  
DEGAS  
DMAG – DAF,  
Junta de Freguesia de Cacilhas

01/10/2009



MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

## ANEXO 1

(Planta da área de intervenção do plano)

---

**Seguimento:**

**Data**

DMPAT: DPU, DAU / DGAU 1  
DEGAS  
DMAG – DAF,  
Junta de Freguesia de Cacilhas

01/10/2009





## ANEXO 2

(Termos de Referência)

---

**Seguimento:**

Data

DMPAT: DPU, DAU / DGAU 1  
DEGAS  
DMAG – DAF,  
Junta de Freguesia de Cacilhas

01/10/2009



## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

**PARA A ELABORAÇÃO DO**

**PLANO DE PORMENOR DE CACILHAS**

Na sequência do Concurso Limitado por prévia qualificação para elaboração do plano de pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, que decorreu entre 1997 e 1999, foi iniciado um processo de Plano de Pormenor que ficou suspenso ainda em fase de Estudo Prévio. Suspensão em grande medida devida a indefinições relacionadas com o Projecto do MST, concretamente na localização do terminal nascente da linha Monte de Caparica – Cacilhas.

Pretende-se agora reiniciar este processo tendo em consideração os aspectos resultantes das novas realidades em presença, mas ainda com base no Protocolo de Colaboração de 15.02.1995 (com aditamentos) entre a CMA e a Companhia de Seguros Império (titular da parcela correspondente aos antigos estaleiros da Parry and Sons, agora na posse da empresa Edifícios Atlântico).

### **ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (planta em anexo)**

À caracterização do território incluída no texto do programa preliminar do concurso, bastante pormenorizada, há agora que acrescentar o novo enquadramento resultante das alterações provocadas pela obra do MST, em fase de finalização, e das relações a estabelecer com os Planos para as áreas envolventes que têm vindo a ser desenvolvidos desde a suspensão do PP de Cacilhas.

A solução adoptada para o terminal do MST, assumida como provisória até uma possível realocação do interface rodo-ferro-fluvial na Doca 13 da ex Lisnave na Margueira, em conjunto com as vias envolventes para trânsito viário, paragens de táxis e de camionetas, assume-se actualmente com uma ocupação muito extensa da área que liga o núcleo histórico ao rio (largo Alfredo Diniz), impossibilitando a desejada vivência essencialmente pedonal desta área.

Na envolvente imediata, refere-se o Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN) que propõe uma nova centralidade para essa área, com edificabilidade considerável, usos diversificados e promoção duma maior vivência urbana da beira-rio. Ao integrar o futuro interface multimodal abrindo a possibilidade da linha do MST continuar para sul, pode permitir a libertação, num futuro a prazo, do Largo Alfredo Diniz da sua actual função dominante.



Ainda no domínio da mobilidade há a considerar as novas medidas propostas no âmbito do Estudo Acessibilidades 21 desenvolvido para a área da cidade de Almada, em complemento à implementação do MST.

Para a zona do Ginjal e Almaraz, foi desenvolvido e aprovado pela câmara o Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz, que propõe a revitalização duma extensa área de antigos usos industriais-portuários actualmente abandonada e muito degradada, situada ao longo do rio e de características ímpares. Na parte alta da cidade, pretende-se tirar partido do potencial que constitui a Quinta do Almaraz com a previsível riqueza arqueológica que esconde (vestígios de um assentamento fenício).

Os usos previstos são também diversificados dando especial atenção às áreas culturais e às chamadas indústrias criativas, propondo ainda alguma habitação às cotas altas.

Refere-se igualmente a aprovação (ainda que parcial) da Candidatura ao QREN - Parcerias para a Regeneração Urbana – Frentes Ribeirinhas Polis XXI – Revitalização Almada Velha – Ginjal (cultura, lazer, turismo), com propostas também no domínio da museologia e da animação cultural.

Será ainda de referir a aprovação do Plano de Valorização Turística do Concelho de Almada, contendo naturalmente propostas para esta área, um território com características únicas, pela localização, pela paisagem que daí se desfruta, como interface, ponto simbólico de entrada/saída na cidade, ponto de confluência e central na amarração da cidade velha (Cacilhas, Ginjal), com a cidade "contemporânea" (Av. 25 de Abril) e a futura cidade na Margueira.

## **ENQUADRAMENTO LEGAL**

Constitui enquadramento Legal do Plano:

- Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 53/2000, de 7 de Abril, Decreto-Lei nº 310/2003, de 10 de Dezembro, Lei nº 58/2005, de 29 de Dezembro, Lei nº 56/2007, de 31 de Agosto, Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro, republicado pelo DL nº 46/2009, de 20 de Fevereiro e rectificado pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 7 de Agosto.
- Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho.





## CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O Plano de Pormenor, de acordo com o artigo 92º do Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação à escala 1:2000;
- Planta de condicionantes à escala 1:2000.

O Plano de Pormenor deve ainda ser acompanhado por:

- **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;
- **Programa de execução e plano de financiamento** (estrutura de um modelo de gestão a definir através de um mecanismo de perequação);
- **Planta da divisão cadastral** existente à escala 1:2000;
- **Quadro com a identificação e caracterização dos prédios**
- **Planta de sobreposição da divisão cadastral existente e do parcelamento** proposto pelo Plano, explicitando a transformação fundiária à escala 1:2000;
- **Quadro com a identificação e caracterização dos novos prédios propostos**
- **Quadro de transformação fundiária** com as relações entre os prédios originários e os resultantes da operação de transformação fundiária proposta pelo Plano;
- **Planta com as áreas de cedência** para o domínio municipal à escala 1:2000;
- **Quadro com a descrição das parcelas a ceder**, sua finalidade e áreas dos equipamentos de utilização colectiva;
- **Planta de localização** à escala 1:25000;
- **Planta de enquadramento** à escala 1:5000; 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, à escala 1:2000 – levantamento topográfico;



- **Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes** dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano; do Plano Director Municipal de Almada;
- **Planta de Síntese ou de Apresentação** à escala 1:2000;
- **Planta de caracterização acústica** (mapa de ruído) à escala 1:2000;
- **Planta de modelação do terreno** à escala 1:2000; contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos
- **Planta com o traçado das infra-estruturas rodoviárias** à escala 1:2000;
- **Perfis longitudinais dos arruamentos** à escala 1:2000 e 1:200;
- **Perfis transversais dos arruamentos** à escala 1:200;
- **Alçados e cortes de conjunto** à escala 1:1000;
- **Plantas com o traçado esquemático de todas as redes de infraestruturas** pertinente e respectiva compatibilização à escala 1:2000;
- **Planta dos espaços exteriores de utilização pública** à escala 1:2000;
- **Planta dos espaços verdes de utilização pública** à escala 1:2000;
- **Planta de execução com as unidades de execução** à escala 1:2000;
- **Estudos específicos de caracterização e avaliação, físicos, paisagísticos e socio-económicos**, em complemento ao relatório, á escala adequada;
- **Maquete física** à escala 1:2000 **ou simulações 3D**;
- **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;
- **Relatório ambiental** (no caso de existir deliberação fundamentando a sua elaboração) que identifique, descreva e avalie os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do Plano e as alternativas possíveis face aos objectivos e ao território;
- **Participações** recebidas em sede de **discussão pública** e respectivo relatório de ponderação.



## **FASES E PRAZOS**

De acordo com o enquadramento legal e com a especificidade do território da área de intervenção, após deliberação da Câmara no sentido do retomar do Plano de acordo com os presentes Termos de Referência e publicação do anúncio pertinente em Diário da República, será o seguinte o faseamento dos trabalhos:

### **1ª Fase – trabalhos preparatórios**

- Recolha de sugestões e informação dos interessados (participação preventiva durante 90 dias úteis), prevista no nº 2 do artº 77 do DL 46/2009;
- Comunicação à CCDRLVT da Deliberação da Câmara e dos Termos de Referência e do início do acompanhamento da elaboração do Plano pelas entidades com interesses a ponderar no território, conforme previsto nos artigos 74 e 75-Cº, do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro;
- Avaliação da necessidade da elaboração do Relatório Ambiental, de acordo com o artigo 3º (ponto 1 e 2), do DL 232/2007 e nº 5 e 6 do artigo 74º do DL 46/2009.

### **2ª Fase – elaboração de estudo prévio – 4 meses para elaboração da proposta elaboração de cenários alternativos**

- Realização de um fórum de participação pública para divulgação da proposta (ou dos cenários) e recolha de contributos dos interessados.
- Realização de prévia concertação das entidades com interesses no território
- Aceitação do estudo prévio com eventuais alterações propostas (ou escolha entre cenários a apresentar)
- Definição preliminar das entidades a consultar e realização das consultas entendidas como convenientes nesta fase;

### **3ª Fase – proposta do plano – 4 meses para elaboração da proposta**

- Audição das entidades representativas dos interesses a ponderar em conferência de serviços de acordo com o previsto no nº 3 do artº 75-C do DL 46/2009.
- Emissão do parecer da CCDD-LVT sobre os aspectos previstos no nº 4 do artº 75º-A do DL 46/2009;
- Promoção das reuniões de concertação, se necessário e de acordo com o previsto no artº 76º do DL 46/2009.



#### **4ª Fase – Discussão pública**

- Realização do Fórum de participação pública/Reunião da Comissão Local de Acompanhamento/Reunião com Decisores Locais, para apresentação da proposta;
- Inquérito público;
- Recolha e tratamento dos contributos do Fórum e Inquérito Público.

#### **5ª Fase – Elaboração da Versão final do Plano – 2 meses para elaboração da proposta**

- Parecer da CCDR-LVT sobre a versão final;
- Envio para aprovação pela Assembleia Municipal de Almada.

#### **6ª Fase – Aprovação, Registo e Publicação**

- Aprovação pela Assembleia Municipal de Almada;
- Envio do Plano para apreciação final da CCDR-LVT;
- Envio do processo para a DGOTDU;
- Publicação em Diário da República.

O prazo de elaboração do Plano é de 10 meses contados a partir do termo do período de Participação Preventiva e descontados nomeadamente os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos, ao Inquérito Público e à respectiva tramitação administrativa.

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

A equipa técnica multidisciplinar integrará técnicos (um dos quais será Coordenador), com experiência profissional efectiva de pelo menos três anos, nas seguintes especialidades:

- Arquitectura
- Urbanismo
- Engenharia Civil - Infra-estruturas
- Arquitectura Paisagista
- Direito do Urbanismo



A equipa técnica deve integrar ainda, técnicos das seguintes especialidades:

- Economia
- Transportes
- Geologia
- Comunicação (participação pública)

### **ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

A área de intervenção do Plano de Pormenor está enquadrada pelos seguintes instrumentos de gestão territorial em vigor:

- Programa Nacional Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT)
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML);
- Plano Director Municipal (PDM-A).

### **CONDICIONANTES LEGAIS**

Na área de intervenção, mediante as propostas do Plano, podem implicar a consulta às seguintes entidades, para além da CCDRLVT.

- APL – Administração do Porto de Lisboa
- Infra-estruturas e operadores de Transportes, Comunicações e Energia;
- IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arqueológico
- IMTT – Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestres

### **ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Prefende-se agora reiniciar o processo do Plano de Pormenor de Cacilhas, com o objectivo de estabelecer uma visão integrada com o território envolvente, orientando as intervenções de reabilitação urbana com a garantia de implementação de um modelo de intervenção sustentável.



O fundamento do Plano de Pormenor, estruturando o modelo de intervenção para o ordenamento deste território, deve ter reflexo, a nível da concepção urbanística, da avaliação dos sistemas sócio-culturais, económicos e ambientais estabelecendo propostas equilibradas que compatibilizem as condicionantes em presença.

Pretende-se a adequação do processo de plano anteriormente contratado à legislação em vigor, destacando-se a importância de desenvolvimento de um modelo de gestão baseado num esquema perequativo e a Avaliação Ambiental Estratégica.

### **BASE PROGRAMÁTICA**

O Plano de Pormenor de Cacilhas tem como objectivo programático a qualificação da área de Cacilhas, de modo a garantir não só o ordenamento das funções nela contidas, de articulação dos transportes colectivos e da criação de condições necessárias ao desenvolvimento de actividades urbanas de recreio e lazer (objectivos fulcrais do concurso lançado em 1997) e sobretudo prever uma solução urbana coerente e integrada que resolva a área do morro de Cacilhas, no sentido de dar primazia ao espaço público de utilização pedonal e eventual criação de uma área verde.

Devem ser minimizados os actuais conflitos causados pela ausência da modelação de terreno nas zonas a tardo dos alinhamentos edificados da R. Cândido dos Reis e da Av. 25 de Abril com previsão de uma frente urbana acompanhando a frente de rio e a linha do MST.

No espaço público à cota baixa deve ser dada primazia ao peão estabelecendo relações de continuidade desde a área do Ginjal até ao início da nova cidade na área do PUAN (absorvendo a função do interface de transportes).

Os usos e actividades propostas deverão naturalmente ter em atenção a futura oferta prevista para Almada Nascente e para o Ginjal /Almaraz, criando complementaridades funcionais e contribuindo de forma coerente para uma renovada frente urbana ribeirinha como preconizado no PROTAML.

Tendo assim por referencia os usos e indicadores do PDMA em vigor e o enquadramento referido apontam-se os seguintes objectivos para esta área:

- Aproveitamento pedonal do espaço público marginal ao actual interface, estabelecendo percursos e estadias pedonais (espaço de recreio e lazer) ao longo do rio, sublinhando a relação física/visual com o Tejo e Lisboa.



## MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

- Previsão de acessibilidade condicionada e uma maior percepção visual do início do Cais do Ginjal, em adequada coordenação com a intervenção prevista no Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz para esta área, (espacial e funcionalmente indissociável do território do presente plano).
- Reabilitação do núcleo antigo da Freguesia de Cacilhas, que se implanta em torno da igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso, acentuando o seu relacionamento com a envolvente a projectar.
- Resolução dos aspectos problemáticos existentes nas traseiras dos alinhamentos edificados da R. Cândido dos Reis e da Av. 25 de Abril, causados pelas diferenças abruptas de cotas, promovendo a segurança dos espaços públicos e as adequadas condições de habitabilidade das edificações preexistentes.
- Resolução do espaço do morro de Cacilhas, conferindo-lhe usos e formas de ocupação, relacionando-o preferencialmente com a área das antigas instalações da Parry and Sons e Largo de Cacilhas, tirando partido das aberturas panorâmicas excepcionais (Lisboa, Mar da Palha, Barreiro).
- Criação de uma frente urbana na face nascente do morro, promovendo a continuidade da utilização pedonal pública ao longo da base do morro desde o Ginjal até à Av. 25 de Abril, prevendo a sua continuidade para sul através da área do PUAN.
- Promoção duma adequada acessibilidade pedonal entre cota alta e cota baixa (no morro) eventualmente através das novas construções a propor (edifícios e espaços públicos).
- Reconversão urbana e funcional do espaço ocupado pelas antigas instalações da Parry and Son, preservando as docas existentes, dado o seu valor patrimonial, admitindo-se a sua reconversão funcional a outros usos, como se verifica já actualmente com a exposição da Fragata D. Fernando e Glória.
- Avaliação da eventual localização das áreas de pavimento, correspondentes à parcela das antigas instalações da Parry and Son na área do morro de Cacilhas visando uma menor ocupação construída da Frente de Rio, na continuidade do Largo de Cacilhas.
- Adequação do nº de lugares de estacionamento de apoio ao interface e às restantes necessidades, de modo equilibrado e em articulação com a restante oferta prevista na área de influencia do terminal intermodal, tendo em conta os novos conceitos de mobilidade.