



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 99 / 06 / 16

Epigrafe 3. Urbanismo e Recursos Humanos

3.2. Planeamento Urbanístico

- Desde o início dos estudos conducentes à elaboração do Plano Director Municipal, que se caracterizou a importância de consagrar, ao nível do conceito de ordenamento proposto para o Concelho de Almada, o **desenvolvimento de um centro urbano secundário na Charneca de Caparica**, como forma de consolidação urbana da área central do Concelho.

Este conceito de ordenamento traduzido tanto na Planta de ordenamento como no Regulamento do Plano, procurou responder aos objectivos estratégicos definidos quando da aprovação do programa preliminar, nomeadamente quanto ao **REFORÇO E EQUILÍBRIO DA REDE URBANA DO CONCELHO E DO SEU PAPEL NA REGIÃO**.

- A noção da importância da concretização desta acção tem vindo a consolidar-se nos últimos anos e decorre, por um lado da actualidade das razões que sustentaram a proposta do centro secundário da Charneca e por outro, de que a crescente ocupação do território poderá, a breve trecho, inviabilizar alguns dos aspectos mais estruturantes do futuro centro.
- De facto a zona mantém as características de área essencialmente residencial, de urbanização crescente, com escassos elementos estruturantes da ocupação urbana. Em contrapartida a construção das vias L3 e V1/V8 conferiram-lhe uma importante acessibilidade.
- A ausência de centros urbanos de hierarquia intermédia nesta zona dos Vales, a população que nela irá residir, a concentração de actividades que as novas áreas industriais irão gerar e a melhoria cada vez maior das acessibilidades, são razões que sustentaram a importância de desenvolver uma nova centralidade, aglutinadora da vida urbana e elemento estruturante da vasta área urbanizável do interior do Concelho.
- Para confirmar a validade dos argumentos que serviram de base às propostas consagradas no PDM e verificar a evolução dos condicionamentos que limitam a área de intervenção, foi elaborado um estudo de caracterização que, no essencial, poderá integrar os Elementos Anexos de um Plano de Pormenor.

Seguimento

Data, 29 / 06 / 11



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 99 / 06 / 16

Epigrafe

Assim, a Câmara decide,

1. A elaboração de um Plano de Pormenor para a área central da Freguesia da Charneca de Caparica, tendo por limites os definidos na Planta da Área de Intervenção com uma área aproximada de 40 Ha, de acordo com o que estipula o artº 3º do Dec-Lei 69/90 de 2 de Março.
2. Que o programa de desenvolvimento do estudo tenha por referência e programa preliminar resultante da fase actual dos trabalhos e que integra a presente proposta.
3. Que a elaboração do Plano de Pormenor seja assegurada internamente pela Divisão de Estudos e Planeamento, do Departamento de Planeamento Urbanístico, com eventual recurso a apoio técnico exterior ao Município para as áreas das infraestruturas.
4. Que o faseamento do referido estudo seja estruturado em duas fases, Estudo Prévio e Projecto Plano. A primeira fase deverá ser executada no prazo de 3 meses. A fase do Projecto Plano será concretizada no prazo máximo de 4 meses após a discussão e aprovação da fase anterior.
5. Que seja oficiada a CCRLVT, para assegurar o acompanhamento da elaboração do Plano nos termos do disposto no despacho 112/91 de 11 de Maio.

Seguimento

Junta de Freguesia da Charneca da Caparica

Data, / /

DAII

DPU

SMAS

DIRP

PROGRAMA PRELIMINAR

1. OBJECTIVOS

1.1. Uma das propostas fundamentais da estratégia global e integrada de ordenamento do território de Almada é a criação de um centro urbano secundário ao nível do Concelho, na sua zona interior.

Esta proposta vem de encontro aos OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS definidos pela Câmara e Assembleia Municipal, quando da aprovação do programa do PDM:

- REFORÇO DA REDE URBANA DO CONCELHO e do seu papel na região
- DIVERSIFICAÇÃO DA BASE ECONÓMICA através da afectação de áreas de elevada acessibilidade para a localização de novas empresas e de serviços de hierarquia superior.

E figura de forma preponderante nos princípios gerais que nortearam o CONCEITO DE ORDENAMENTO proposto:

- CONSOLIDAÇÃO URBANA DA ÁREA CENTRAL DO CONCELHO, definindo-a como área de urbanização prioritária, dotando-a das infraestruturas e equipamentos em falta, nomeadamente pela POTENCIAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO DE UM CENTRO DE HIERARQUIA INTERMÉDIA NA CHARNECA DA CAPARICA, CAPAZ DE FUNCIONAR COMO PÓLO AGLUTINADOR DA VIDA URBANA E ELEMENTO ESTRUTURANTE DA FUTURA CIDADE.

1.2. Para a obtenção destes objectivos e para que a implementação do Plano tenha sucesso, assume particular importância a definição da estrutura urbana e respectiva imagem, nos aspectos que mais directamente dizem respeito à forma e à sua fruição.

A proposta terá em consideração os seguintes princípios:

- ESTRUTURA URBANA COERENTE, onde a lisibilidade da paisagem seja evidente e a identificação do sítio acessível
- MODELO FORMAL NA TRADIÇÃO DA CIDADE, tendo em conta elementos fundamentais como sejam a rua, o quarteirão, a praça, o elemento singular de referência
- COMPLEMENTARIEDADE FUNCIONAL, associando regra geral, a habitação com comércio, serviços e equipamento
- RESPEITO PELO SÍTIO, suportando a proposta nas pré-existências do território

1.3. A proposta de Plano deverá ainda ter especial atenção aos aspectos relativos à viabilidade da sua concretização. Para além das questões inerentes à elaboração do Programa de Execução e do Plano de Financiamento, há que integrar desde o início a participação dos diversos actores envolvidos, definir com clareza e flexibilidade a possibilidade de concertar tanto as formas de gestão como as contrapartidas entre o público e o privado.

2. DIMENSIONAMENTO

2.1. Índices Urbanísticos

Os índices urbanísticos propostos para o Plano decorrem da aplicação do Regulamento do PDM, nomeadamente dos artigos que especificamente se referem à elaboração de planos de pormenor, para as áreas urbanizáveis do Concelho (quadros 1 e 2)

A área de intervenção do Plano abrange diversos espaços, classificados na Carta de Ordenamento do PDM (quadro 3), cujo cálculo da capacidade máxima de edificação se encontra expressa no quadro 4.

Neste quadro é representado o horizonte PDM, ou seja o quantitativo populacional máximo admissível, o que não significa naturalmente, o tecto que o Plano tem obrigatoriamente que atingir. A folga existente tanto pelo diferencial existente nas áreas já ocupadas como pela majoração (15%), prevista no Regulamento do PDM, deverão permitir uma solução ao nível do desenho urbano que potencia a qualificação do tecido construído.

quadro 1 – Índices do PDM

	Baixa Densidade	Média Densidade	Média Densidade e Terciário ¹
Ib (máximo)	0.35	0.50	0.60
Db (máx. fogos/ha)	25	50	55
DI (fogos/ha)	40	70	70
AI (média)	400	-	-
Hf (máximo)	6.5	15.5	15.5
I utiliz. liq.	0.5	0.7	0.7
il comércio e serviços	-	0.05	0.075
Nº máx. de pisos	2	4	6

quadro 2- Parâmetros de Cedência

Equipamento de nível superior	55 m ² /100 m ²
Equipamento de nível local	30 m ² /100m ²
Parâmetro de edificabilidade equivalente	0.34

¹ foi utilizada a média entre os índices estipulados para Espaços Habitacionais de Média Densidade e de Terciário (estes últimos correspondem aos estipulados para os Espaços Habitacionais de Alta Densidade)

quadro 3 - Classes de Uso Existentes na Área de Intervenção

Usos do Solo	Área (m ²)
<i>Espaços Habitacionais Programados de Média Densidade e Terciário</i>	188 988
<i>Espaços Habitacionais de Média Densidade</i>	43 140
<i>Espaços Habitacionais de Baixa Densidade Programado</i>	13 500
<i>Espaços Habitacionais de Baixa Densidade Não Programado</i>	22 750
<i>Equipamento</i>	31 366 (1)
	4 570 (2)
	20 067 (3)
	25 516 (4)
<i>Espaços Verdes de Recreio e Lazer</i>	44 825
TOTAL	394 722

quadro 4 - Áreas de Construção Permitidas e Distribuição de Usos

quadro 4.1. Espaço Habitacional de Média Densidade e Terciário

Área total (m ²)	Índice Bruto	Área de Construção (m ²)	Majoração	Total (m ²)
188 988	0.6	113 393	15%	130 402

Usos	Área de Construção (m ²)	Nº de fogos (100m ² /fogo)
Habitacional (60%)	71 721	717
Comércio e Serviços (40%)	58 681	-

quadro 4.2. Espaço Habitacional de Média Densidade

Área total (m ²)	Índice Bruto	Área de Construção (m ²)	Majoração	Total (m ²)
43 140	0.5	21 570	15%	24 806

Usos	Área de Construção (m ²)	Nº de fogos (100m ² /fogo)
Habitacional (95%)	23 566	236
Comércio e Serviços (5%)	1 240	-

quadro 4.3. Espaço Habitacional de Baixa Densidade - Áreas de Reconversão

Área total (m ²)	Índice Bruto	Área de Construção (m ²)	Majoração	Total (m ²)
36 250	0.35	12 688	15%	14 591

Usos	Área de Construção (m ²)	Nº de fogos (100m ² /fogo)
Habitacional	14 591	146

quadro 4.4. Espaços de Equipamentos

Área (m ²)	Índice Edificabilidade Equivalente	Área de Construção (m ²)	Majoração	Total (m ²)
31 366	0.34	10 664	15%	12 264
20 067		6 823		7 846
25 516		8 675		9 977
4 570		1 554		1 787

quadro 4.5. Espaços Verdes de Recreio e Lazer

Área (m ²)	Índice Edificabilidade Equivalente	Área de Construção (m ²)	Majoração	Total (m ²)
44 825	0.34	15240	15%	17 526

quadro 5. Síntese Quantitativa da Proposta

Área Total do Plano	394 722 m ²
Nº máximo de fogos	1 099
Nº máximo de habitantes (2.3 hab./fogo)	2 528 hab.
Densidade Habitacional Máxima	28 fogos/ha
Densidade Populacional Máxima	64 hab./ha
Superfície Máxima de Pavimento	
- Habitação	109 878 m ²
- Terciário	59 921 m ²
Total	169 799 m ²

Notas:

- da contabilização efectuada ter-se-à que retirar, posteriormente, as áreas já construídas dentro da área do plano e que não serão alvo de intervenção;
- relativamente ao estacionamento mantém-se o estipulado em Regulamento do P.D.M.;
- a definição de tipologias efectuar-se-à na fase de desenho urbano.

2.2. Grelha de Equipamentos

A grelha de equipamentos procura responder, por um lado às carências resultantes da ocupação prevista (nível local), por outro, através da inclusão de tipologias que ultrapassam o âmbito estritamente local, dotar a área de uma rede de equipamentos estruturantes para o território do interior do Concelho e nesta perspectiva projectar a sua centralidade.

Não se trata de uma grelha fechada, pelo contrário, com a elaboração do Plano, nomeadamente ao nível dos equipamentos de carácter concelhio, importa avaliar áreas de oportunidade e mobilizar os diversos agentes na promoção de processos integrados, capazes de conduzir a intervenções inovadoras

Equipamentos de Nível Superior

- Ensino
 - Escola Básica 2,3
- Espaços Verdes
 - Parque Urbano
- Outros
 - Espaços de Reserva¹

Equipamentos de Nível Local

- Ensino
 - Ensino Pré-Escolar
 - Escola Primária
- Segurança Social
 - Centro de A.T.L.
 - Lar/Centro de Dia
- Desporto
 - Pequeno Campo de Jogos Descoberto
 - Circuito de Manutenção
- Espaços Verdes
 - Espaços de Recreio Infantil e Juvenil
 - Espaços de Convívio e Encontro
- Serviço relacionado com Saúde
 - Farmácia

¹ espaços onde existem hipóteses de localização de Equipamento Desportivo, de um Quartel de Bombeiros e de outro Equipamento de Nível Concelhio ou Regional

- Comércio

- Comércio Retalhista
- Pequeno Comércio Tradicional de Abastecimento Diário
- Pequeno Comércio Tradicional Especializado
- Supermercado

3. Condicionamentos

O quadro de referência para o desenvolvimento do Plano é o Plano Director Municipal de Almada aprovado pela Assembleia Municipal em 18 07 93 e publicado no Diário da República de 14 01 97 após ratificação no Conselho de Ministros em 05 12 96.

Para o local não existe outro PMOT em vigor.

Os condicionamentos que se colocam à elaboração do Plano são os que se encontram definidos nas cartas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) para o Concelho de Almada, publicado em Diário da República em 16 12 93, da Reserva Ecológica Nacional (REN), publicada em Diário da República em 08 04 96 e ainda os que constam na carta de Outros Condicionamentos inserida nos Elementos Fundamentais do PDM de Almada.