



MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO de 2009/03/04

3. Urbanismo, Mobilidade e Fiscalização Municipal

3.3. Planeamento Urbanístico

PROPOSTA

Prop. n.º 1

ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO ALMARAZ

CONSIDERANDO QUE:

- Em 19-03-2008 a Câmara aprovou o Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal, documento que constitui um instrumento técnico com as bases de orientação necessárias à elaboração subsequente de Instrumentos de Gestão Territorial a desenvolver na área em causa.
- Este Estudo permitiu estabelecer uma visão integrada com o território envolvente, orientando as intervenções de reabilitação urbana e procurando implementar um modelo de intervenção sustentável.
- Incluída nesta área, encontra-se a Quinta do Almaraz, no interior de um tecido urbano consolidado onde existe um vazio com uma dimensão suficiente para se contrapor em termos de escala ao tecido envolvente. Para além de guardar no seu interior um património arqueológico de altíssimo valor, ainda por explorar, caracteriza-se também pela sua topografia em desnível ascendente de Sul para Norte, distribuído em socalcos e que termina no corte abrupto da arriba.
- Urge apresentar uma proposta que salvaguarde e incentive um conjunto de melhores práticas de estudo do espólio arqueológico em presença e que permita também valorizar e acrescentar valor cultural/científico para esta zona, a longo prazo
- Importa resolver a relação urbana dos limites da Quinta com a envolvente mais próxima, permitindo o acesso/atrassamento deste espaço e resolvendo problemas de relação do edificado limítrofe com o terreno pré-existente.
- 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 aproximadamente 54.640,00 m<sup>2</sup> e tem como limites: a Norte a arriba; a Sul a Rua Elias Garcia; a Poente a Travessa do Castelo; a Nascente as traseiras dos edifícios da Rua Carvalho Freirinha

Seguimento:

DMPAT – DPU, DAU, DMAG – DAF, Junta Freguesia Cacilhas

Data

27/02/2009



**MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL**

**PROPÕE-SE que a Câmara delibere :**

1. Aprovar os termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Almaraz;
2. Determinar, nos termos dos nºs 1 e 2 do artº 74º do Dec-Lei 380/99 com a redacção conferida pelo Dec-Lei 46/2009 de 20 de Fevereiro, a elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz no PRAZO de 105 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) que resultam dos Estudos (Estudo de Enquadramento Estratégico da Quinta do Almaraz/Ginjal) até agora realizados e aprovados pela Câmara;
3. Abrir, nos termos dos nºs 1 e 2 do artº 77º 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 de Cacilhas na Rua Liberato Teles, 6-A, 2800-291 Almada, no horário das 9h -12h30 e das 14h - 17h.

*Deliberação: Aprovada por unanimidade.*



## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

**PARA A ELABORAÇÃO DO**

## **PLANO DE PORMENOR DO ALMARAZ**

Em conformidade com o estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal, aprovado pela Câmara em 19-03-2008, desenvolvido com a equipa projectista vencedora do concurso European de 2000.

Este estudo constitui um instrumento técnico qualificado, com bases sólidas para servir de orientação à elaboração deste plano de pormenor, de modo a estabelecer o desenvolvimento adequado e integrado numa área central da cidade e com características e potencialidades únicas no contexto regional.

## **ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

**(planta em anexo)**

A Quinta do Almaraz insere-se num vasto território na proximidade do porto de Cacilhas e do núcleo histórico da cidade de Almada. Encontra-se no interior de um tecido urbano consolidado onde existe um vazio com uma dimensão suficiente para se contrapor em termos de escala ao tecido envolvente. Para além de guardar no seu interior um património arqueológico de altíssimo valor, caracteriza-se também pela sua topografia em desnível ascendente de Sul para Norte, distribuído em socalcos e que termina no corte abrupto da arriba.

A Quinta do Almaraz constitui um dos mais importantes sítios arqueológicos portugueses no que se refere à ocupação fenícia, importância que deve ser projectada quer nacional, quer internacionalmente. Considera-se igualmente importante 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.

A situação da Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz torna-se preocupante pelos sinais de erosão que o sítio vem apresentando.

Desta forma urge apresentar uma proposta que salvguarde e incentive um conjunto de melhores práticas de estudo do imenso espólio arqueológico presente na Quinta do Almaraz e que permita também valorizar e acrescentar valor cultural/científico para esta zona a longo prazo e tirando partido dos potenciais "laboratórios vivos" de arqueologia, quer para quem trabalha, quer para quem visita.



## MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

A área de intervenção do Plano integra-se na UNOP 1- Almada Nascente, localiza-se na freguesia de Cacilhas, abrange uma superfície de aproximadamente 54.640,00 m<sup>2</sup> e tem como limites:

a Norte : a arriba;

a Sul : Rua Elias Garcia;

a Poente : Travessa do Castelo;

a Nascente : traseiras dos edifícios da Rua Carvalho Freirinha

Na envolvente próxima, prevê-se para breve o reinício do plano de pormenor de Cacilhas e a aprovação do Plano de Urbanização da Frente Ribeirinha da Cidade de Almada.

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.

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.

Recentemente foi também aprovado o Plano de Valorização Turística do Concelho de Almada.

### **ENQUADRAMENTO LEGAL**

Constitui enquadramento Legal do Plano:

- Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro;
- Declaração de Rectificação nº 104/2007, de 6 de Novembro;
- Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho.
- Portaria nº 138/2005, de 2 de Fevereiro

### **CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL**

- 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**, conforme alínea b) do número 3 do artigo 92º do Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro;
- **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** pelo Plano, conforme alínea d) do número 3 do artigo 92º do Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro;
- **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, será o seguinte o faseamento dos trabalhos após deliberação da Câmara no sentido de dar início ao Plano de acordo com os presentes Termos de Referência e publicação do anúncio pertinente em Diário da República:

### 1ª Fase – trabalhos preparatórios -



- Recolha de sugestões e informação dos interessados (participação preventiva durante 15 dias);
- Comunicação à CCDRLVT da Deliberação da Câmara e dos Termos de Referência e início do Acompanhamento da elaboração do Plano pela CCDRLVT, de acordo com o nº 1, do artigo 39º, do DL 316/2007;
- Avaliação da necessidade da elaboração do Relatório Ambiental, de acordo com o artigo 3º (ponto 1 e 2), do DL 232/2007 e do artigo 92º (alínea b do ponto 2), do DL 316/2007.

**2ª Fase – elaboração de proposta preliminar – 15 dias** para elaboração da proposta após conclusão da participação preventiva

- Realização de um Fórum de participação pública para divulgação da proposta e recolha de contributos dos interessados.
- Aceitação do estudo prévio com eventuais alterações propostas
- Definição preliminar das entidades a consultar e realização das consultas entendidas como convenientes nesta fase; *(não sendo obrigatório nesta fase, as consultas e concertação podem realizar-se apenas em sede de Conferencia de Serviços) - julga-se importante garantir desde o início o acompanhamento do IGESPAR*

**3ª Fase – proposta do plano – 30 dias** para elaboração da proposta após aceitação da Proposta Preliminar do Plano com eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas (acompanhado do relatório da Avaliação Ambiental Estratégica, caso se determine que o plano é susceptível de causar efeitos significativos no ambiente)

- Audição das entidades representativas dos interesses a ponderar;
- Emissão dos pareceres das entidades;
- Emissão do parecer da CCDR-LVT;
- Promoção das reuniões de concertação e Conferência de Serviços.

**4ª Fase : Rectificações à proposta de Plano – 30 dias** após recepção do parecer da CCDR integrando eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas

**5ª 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 – 30 dias para elaboração da versão final após conclusão da Discussão Pública**

**6ª Fase – Aprovação, Ratificação (eventual), Registo e Publicação**

- Aprovação pela Assembleia Municipal de Almada;
- Envio do processo para a DGOTDU;
- Eventual envio do processo para a SEOT para ratificação governamental (caso se justifique);
- Publicação em Diário da República.

O prazo de elaboração do Plano é de 105 dias, 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 da integrará técnicos (um dos quais será Coordenador), com experiência profissional efectiva de pelo menos três anos, das seguintes especialidades:

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

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

- Economia
- Circulação e Transportes
- Engenharia do Ambiente
- Acústica



- Geomorfologia
- Geologia

## 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).

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial no âmbito do PDM e das Plantas que o integram, há que referir:

Planta de ordenamento - Classificação como Espaço Urbano , Áreas consolidadas, Núcleos históricos e Património Arqueológico

Planta de Condicionantes

Integra-se na: **UNOP 1** (Unidade Operativa) – Almada Nascente

Uma pequena área encontra-se classificada como REN – Reserva Ecológica Nacional

Protecção do Património Edificado - Conjuntos ou Imóveis não classificados a preservar no Núcleo Histórico

Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz – em vias de classificação estando a ser preparada a publicação em Diário da República.

## CONDICIONANTES LEGAIS

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

- Instituto de Gestão do Património Arqueológico - IGESPAR
- Reserva Ecológica Nacional - REN
- Infra-estruturas de Transportes, Comunicações e Energia;
- Defesa nacional - MDN
- Aeroportos e Navegação Aérea - ANA



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

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).

O conceito de uso Motor e Usos Associados apresentado nesse trabalho, com as interdependências aí referidas, permite explorar as características e potencialidades das três unidades de estudo de modo integrado (entre eles e com a cidade).

O E.E.E. permitiu estabelecer uma visão integrada com o território envolvente, orientando as intervenções de reabilitação urbana procurando implementar 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.

Dado o tipo de intervenção que a área exige e da adequação à nova legislação em vigor, destaca-se a importância de desenvolvimento de um modelo de gestão baseado num esquema perequativo.

### BASE PROGRAMÁTICA

Os usos previstos no E.E.E. são diversificados dando especial atenção às áreas culturais e às chamadas indústrias criativas, propondo ainda alguma habitação às cotas altas.

No que refere ao desenho urbano, a proposta desenvolvia bastante pormenorizadamente (para a fase em questão) as intenções da intervenção, numa abordagem cuidada baseada no conceito de micro-urbanismo, que constitui factor determinante na qualidade das propostas de reabilitação em áreas urbanas consolidadas. Foi seguida parcialmente, em linhas gerais, a proposta vencedora do concurso EUROPAN 2000.

Pretende-se agora desenvolver o trabalho anteriormente apresentado e já objecto de reflexão entre a equipa e os técnicos municipais.



O CISAQA (Centro de Interpretação do Sítio Arqueológico da Quinta do Almaraz) é sem dúvida a proposta fundamental e mais adequada a esta área e é importante que funcione nas várias vertentes apontadas no estudo, não se limitando aos aspectos mais tradicionalmente associados aos núcleos de arqueologia.

Tendo assim por referencia os usos e indicadores do PDMA em vigor e o enquadramento referido apontam-se os seguintes objectivos para o Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz:

- Requalificar e revitalizar a Quinta do Almaraz e toda a sua envolvente através da promoção cultural, patrimonial e turística;
- Acrescentar valor cultural e patrimonial ao nível turístico e educacional através dos "laboratórios vivos" existentes, potenciando o desenvolvimento de actividades ligadas às escolas, universidades, investigação científica e turismo cultural;
- Criar um Centro de Interpretação, através da construção de uma estrutura que terá como objectivo promover o conhecimento, a investigação e a divulgação do património arqueológico da Quinta do Almaraz;
- Auxiliar os visitantes e a população do Concelho de Almada a compreender o legado patrimonial e cultural do espaço em que se encontram oferecendo-lhes, simultaneamente, uma justificação para a sua conservação;
- Promover o turismo 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 na área da arqueologia, culturais e patrimoniais para crianças e jovens e outros grupos específicos;
- Requalificar as estruturas arqueológicas já postas a descoberto na Quinta do Almaraz. É importante que, nos terrenos mais próximos do Centro de Interpretação, se possa reconstituir a paisagem natural e humana existente do 1º milénio A.C.
- Projectar espaços exteriores que permitam a observação dos trabalhos de arqueologia que estão em execução, aproveitando todo o potencial que este local oferece em termos arqueológicos e ao mesmo tempo salvaguardando o Almaraz;
- Deslocar o actual Museu arqueológico, que se encontra actualmente no Olho-de-boi para a Quinta do Almaraz dando-lhe a merecida dimensão e importância que actualmente não tem;
- Resolver os problemas de acessibilidade e estacionamento da envolvente a esta zona. Para isso, prevê-se a criação do silo automóvel a Nascente da Quinta que permita não só satisfazer as necessidades de estacionamento do local mas também desanuviar o trânsito desta zona de Almada;
- Corrigir o espaço tardoz de alguns edifícios da Rua Carvalho Freirinha, resolvendo a questão do desnível acentuadíssimo e oferecendo um logradouro mais generoso;
- Criar ligações pedonais entre a Quinta do Almaraz e o Ginjal numa fase de desenvolvimento conjunto Almaraz-Ginjal.



- Promover habitação para jovens, integrada numa política social de habitação, de acordo com a proposta desenvolvida no Estudo de Enquadramento Urbanístico do Almaraz/Ginjal;
- Criar uma nova zona de acesso viário ao Castelo, salvaguardando as características da antiga Travessa do Castelo, a avaliar durante a execução do Plano de Pormenor, estimulando a requalificação urbana desta zona.
- Criar um caminho pedonal que permita a ligação entre Almada Velha e Cacilhas e possibilite uma observação privilegiada para Lisboa, para Almada e (de uma maneira mais próxima) para a exploração arqueológica na Quinta do Almaraz.
- Fomentar a criação de comércio local.
- Criar equipamentos e serviços de apoio à população, jardim público e espaço para desenvolvimento de hortas urbanas.
- Salvaguardar a utilização segura da área junto à crista da arriba, mantendo o espaço naturalizado, desde que se verifiquem as condições adequadas de estabilidade do terreno.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA - D.P.U./D.E.P.

**QUINTA DO ALMARAZ**  
 PLANO DE PORMENOR  
 TERMOS DE REFERÊNCIA

 ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO (54.640M2)

ÁREA INTERVENÇÃO DO PLANO

ESCALA 1/2000

FOLHA N°

JANEIRO 2009