



ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E
DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE
PORMENOR DA FONTE DA TELHA

Fases 1 e 2 – Caracterização e Diagnóstico da Área de Intervenção

RELATÓRIO FINAL



Março 2011

EQUIPA TÉCNICA

Ana Barroco, arquitecta paisagista (coordenação científica)

Ângela Simenta (edição cadastral)

Armindo Neves, engenheiro (coordenação do levantamento cadastral)

Carlos Pinto Lopes, jurista (apoio jurídico)

Helena Leitão (introdução de dados do levantamento cadastral)

Hugo Santos (levantamento geométrico)

Isilda Nascimento (solicitadora)

Ivone Saraiva, engenheira (chefe de projecto do levantamento cadastral)

João Pimentel, engenheiro (responsável pela área do cadastro)

José Nascimento (solicitador)

Josué Custódio (levantamento geométrico)

Rita Garcia, socióloga (caracterização sócio-familiar e das actividades económicas)

Rui Figueiredo, arquitecto paisagista (caracterização biofísica)

Rute Afonso, arquitecta (coordenação executiva, enquadramento, caracterização da ocupação e diagnóstico)

Susana Alves, arquitecta (levantamento das ocupações, parque edificado e cartografia)

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	7
2	ENQUADRAMENTO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO E TERRITORIAL	9
2.1	CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL	9
2.1.1.	Identificação da área de estudo	9
2.1.2.	Histórico da ocupação	12
2.1.3.	Dinâmicas actuais da envolvente	17
2.1.4.	Acessibilidades	22
2.2	ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO E REGULAMENTAR	24
2.2.1.	Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira	25
2.2.2.	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa	27
2.2.3.	Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado	28
2.2.4.	Plano de Ordenamento e Gestão da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica	38
2.2.5.	Plano Director Municipal de Almada	44
2.2.6.	Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	48
2.2.7.	Estudos Urbanísticos	56
2.3	ENTIDADES COM TUTELA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO	69
3	CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA	71
3.1	RELEVO E GEOMORFOLOGIA	72
3.2	GEOLOGIA E PEDOLOGIA	73
3.3	HIDROGRAFIA	74
3.4	ZONAS DE VULNERABILIDADE E RISCO	75
3.5	HABITATS	76
4	OCUPAÇÃO EXISTENTE	79
4.1	USO DO SOLO	79
4.2	CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOLO HUMANIZADO	81
4.2.1.	Espaço "Privado"	84
4.2.2.	Espaço "Público", Infraestruturas e Equipamentos	92
4.3	SITUAÇÃO CADASTRAL	97
4.4	PARQUE EDIFICADO	105
5	CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-FAMILIAR	119
6	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	135
7	DIAGNÓSTICO	141

7.1	SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO.....	141
7.2	DEFINIÇÕES PRELIMINARES	145
7.2.1	COMUNIDADE PISCATÓRIA.....	147
7.2.2	REDEFINIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO	150
7.2.3	CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS SOBRE A LEGALIDADE DOS EDIFÍCIOS, REALOJAMENTOS, DEMOLIÇÕES E EXPROPRIAÇÕES	156

ANEXOS

ANEXO I – INQUÉRITOS UTILIZADOS

ANEXO II – TABELA DE IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES, EDIFÍCIOS, FOGOS, FAMÍLIAS E ACTIVIDADES

ANEXO III – PARECERES DAS ENTIDADES

ANEXO IV - PEÇAS DESENHADAS (volume autónomo)

1. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública (1/5.000)
2. Síntese de ocupação do solo (1/5.000)
3. Cadastro das infraestruturas urbanísticas (1/5.000)
4. Lotes e edifícios caracterizados (1/2.000)
5. Usos/ocupação dos lotes I (1/5.000) – edificadas, edificadas e ocupadas, e vagos
6. Usos/ocupação dos lotes II (1/5.000) – edificação, logradouro/pátio e depósito
7. Usos/ocupação dos lotes III (1/5.000) – edificação, cultivo e campismo/caravanismo
8. Vedação dos lotes (1/5.000)
9. Apreciação global dos lotes (1/5.000)
10. Lotes identificados no âmbito do levantamento cadastral (1/2.000)
11. Lotes caracterizados e lotes com informação cadastral (1/2.000)
12. Caracterização da situação cadastral (1/5.000)
13. Tipologia construtiva dos edifícios (1/5.000)
14. Usos dos edifícios I (1/5.000) – habitação, comércio e equipamentos
15. Usos dos edifícios II (1/5.000) – arrumos de aprestos de pesca, garagens e indiferenciados
16. Época de construção dos edifícios (1/5.000)
17. N.º de pisos dos edifícios (1/5.000)
18. Regime de ocupação dos edifícios (1/5.000)
19. N.º de fogos por edifício (1/5.000)
20. Apreciação global dos edifícios (1/5.000)

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Delimitação da área de estudo para efeitos de caracterização.....	11
Figura 2 – Esquema de evolução da ocupação da Fonte da Telha durante o século XX.....	12
Figura 3 – Imagem da ocupação da Fonte da Telha no ano de 1976.....	13
Figura 4 – Loteamento da Quinta B	15
Figura 5 – Fotografias da época das demolições (antes e depois)	16
Figura 6 – Localização da área de estudo face à área de intervenção do Programa Polis na Costa da Caparica	19
Figura 7 – Mapa de enquadramento da área de estudo	21
Figura 8 – Esquema das acessibilidades previstas.....	23
Figura 9 – Extracto da Planta de Ordenamento do POOC Sintra-Sado.....	30
Figura 10 – Plano de Praia da Fonte da Telha.....	34
Figura 11 – Extracto da Planta de Ordenamento do POGPPAFCC.....	40
Figura 12 – Extracto da Carta de Ordenamento do PDM de Almada.....	46
Figura 13 – Espaço Urbanizável de Baixa Densidade Programada - Fonte da Telha	47
Figura 14 – Carta dos Ecossistemas da REN, elaborada no âmbito do PDM.....	50
Figura 15 – Condicionantes na área de estudo.....	55
Figura 16 – Desenho da proposta de ocupação constante dos Estudos Prévios do PP de Urbanização e Reversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha	62
Figura 17 – Planta do Estudo Base do Plano de Pormenor da Fonte da Telha (1994).....	64
Figura 18 – Esquema da proposta do Estudo sobre Transportes e Estacionamento	67
Figura 19 – Esquema do suporte físico da Fonte da Telha	71
Figura 20 - Proximidade e interacção entre a praia e a arriba na zona sul	73
Figura 21 - Ravinamentos existentes na zona Sul da área de estudo	75
Figura 22 - Situação de risco eminente para as construções na proximidade da base da arriba	76
Figura 23 – Identificação das zonas homogéneas	83
Figura 24 – Lotes identificados.....	85

Figura 25 – Exemplos de diferentes usos dos lotes	88
Figura 26 – Lotes identificados que foram objecto de demolição em 1988-89.....	91
Figura 27 – Rua Principal	95
Figura 28 – Planta com do cadastro oficial de acordo com o IGP	101
Figura 29 – Edifícios que exemplificam cada uma das categorias construtivas	107
Figura 30 – Edifícios com 5 pisos na Fonte da Telha.....	110
Figura 31 – Delimitação da parte da área urbana com menos restrições à edificação	151
Figura 32 – Planta com a localização dos edifícios com famílias de pescadores	154
Figura 33 – Área urbana a considerar num cenário de manutenção de algumas habitações.....	155

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Vedação dos lotes	86
Gráfico 2 – N.º de edifícios por lote.....	89
Gráfico 3 – Apreciação dos lotes.....	90
Gráfico 4 – Distribuição modal dos utentes da praia da Fonte da Telha	93
Gráfico 5 – Categorias construtivas dos edifícios.....	108
Gráfico 6 – Época de construção dos edifícios	109
Gráfico 7 – N.º de pisos dos edifícios.....	110
Gráfico 8 – Usos dos edifícios com função específica	112
Gráfico 9 – Ocupação dos fogos identificados	113
Gráfico 10 – N.º de fogos por edifício.....	114
Gráfico 11 – N.º de quartos e salas por fogo.....	115
Gráfico 12 – Relação habitantes/compartimentos nos fogos	116
Gráfico 13 – Nível de satisfação das famílias com a sua habitação	116
Gráfico 14 – Apreciação global dos edifícios.....	118
Gráfico 15 – Taxa de escolarização	121

Gráfico 16 – Presença das famílias inquiridas na Fonte da Telha	124
Gráfico 17 - Dimensão dos agregados familiares (população total)	125
Gráfico 18 – Grau de escolaridade.....	127
Gráfico 19 – Situação perante o emprego da comunidade piscatória e da restante população	128
Gráfico 20 – de estudo e trabalho dos habitantes da Fonte da Telha.....	130
Gráfico 21 – Meios de transporte (população total).....	131
Gráfico 22 - Aspectos positivos da Fonte da Telha.....	133
Gráfico 23 - Aspectos negativos da Fonte da Telha.....	134
Gráfico 24 – Tipologias das actividades.....	137
Gráfico 25 – Idade das Actividades Económicas	137
Gráfico 26 – Avaliação da situação global da actividade e evolução esperada para o próximo ano	138

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Regime aplicável às classes de espaço do POOC	31
Tabela 2 – Regimes específicos das faixas de risco e de protecção	37
Tabela 3 – Regime aplicável às classes de espaço do POPPAFCC	41
Tabela 4 - Correspondência das áreas de REN definidas no DL nº 93/90 com as categorias existentes na área de intervenção constantes do regime legal vigente.....	51
Tabela 5 – Principais entidades da Administração Central e Local com tutela na área de estudo e respectivas atribuições mais relevantes	69
Tabela 6 – Análise das parcelas do cadastro oficial.....	99
Tabela 7 – Tipificação de acordo com a documentação apresentada	104
Tabela 8 - População Residente e variação populacional.....	119
Tabela 9 - População Residente por escalão etário e variação populacional	120
Tabela 10 - Índice de Envelhecimento	120
Tabela 11 – Quadro síntese dos agregados familiares	125

Tabela 12 – Quadro síntese dos indivíduos	126
Tabela 13 – Grau de escolaridade dos indivíduos	127
Tabela 14 – Locais de estudo e trabalho dos habitantes da Fonte da Telha	130
Tabela 15 – Quadro síntese da situação dos estabelecimentos comerciais	140
Tabela 16 – Matriz SWOT	141
Tabela 17 – Objectivos do POOC para a Fonte da Telha	145
Tabela 18 – Análise do universo da população “piscatória”	149
Tabela 19 – Cálculo das áreas de construção necessárias para o realojamento dos pescadores	152

1 INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a primeira parte do Estudo de Caracterização, Diagnóstico Prospectivo e Definição dos Termos de Referência para a Elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha, correspondendo à Caracterização da Área de intervenção e Diagnóstico Prospectivo que constituem as fases 1 e 2 definidas no programa de concurso.

O estudo em apreço tem como finalidade a produção de orientações para a posterior elaboração de um Plano de Pormenor assentes num conhecimento detalhado da área objecto de estudo e, simultaneamente, a identificação de acções prioritárias cuja implementação não dependa da entrada em vigor do Plano de Pormenor e que possam ser iniciadas antes da sua elaboração.

Os objectivos que enquadram o presente estudo correspondem àqueles que são definidos no Plano de Ordenamento da Orla Costeira para o troço Sintra-Sado, instrumento que determinou a obrigação de elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha (veja-se capítulo 2.2.3.).

Neste contexto, e considerando as orientações expressas no Caderno de Encargos, o âmbito da caracterização e diagnóstico efectuado está profundamente ligado a um conjunto de prioridades pré-definidas ao nível da requalificação paisagística e urbanística e da promoção daquele espaço enquanto área privilegiada da lazer e recreio balnear, nomeadamente: a redução da carga edificada através da demolição de construções ilegais, a renaturalização das zonas objecto de demolição, a infraestruturação, a criação de áreas de lazer equipadas, a valorização da actividade piscatória, a melhoria das condições de acessibilidade em transporte público, entre outras.

São, portanto, as orientações emanadas do referido Plano de Ordenamento da Orla Costeira e do Caderno de Encargos que conduziram à definição de uma metodologia de caracterização e diagnóstico da área de estudo.

Assim, o presente relatório é constituído por sete capítulos, seis dos quais relativos às caracterizações sectoriais exigidas no Caderno de Encargos (ponto 22.1 das Cláusulas Técnicas), abrangendo a situação jurídico-administrativa da área de estudo, o enquadramento territorial e as suas características físicas, ambientais, urbanísticas e socioeconómicas. Esta componente do estudo constituiu um passo fundamental para construir o quadro de referência da área em apreço, necessário à posterior elaboração de uma estratégia e de uma proposta de intervenção preliminar que possa servir de suporte à produção dos Termos de Referência.

O último capítulo, que corresponde à segunda fase prevista no cronograma dos trabalhos, apresenta o diagnóstico prospectivo da área de estudo, constituindo-se como uma síntese de caracterização a validar pela CMA e CostaPolis. Aqui, apresentam-se igualmente algumas definições preliminares relativas aos aspectos

fundamentais para a formulação dos Termos de Referência do Plano de Pormenor, nomeadamente as questões associadas à comunidade a realojar na Fonte da Telha, à redelimitação do perímetro urbano e as questões de natureza jurídica que se prendem com a operacionalização da estratégia de intervenção na área de estudo.

As primeiras duas fases do estudo a que este relatório se reporta, desenvolveram-se entre a última semana de Fevereiro e a primeira semana de Junho de 2010. Nesse período, procedeu-se à recolha de informação documental e estatística e à respectiva análise, ao estabelecimento de um conjunto de contactos e reuniões quer institucionais (Câmara Municipal de Almada, Costa Polis, Administração da Região Hidrográfica de Lisboa e Vale do Tejo, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade e Instituto da Água) quer com agentes locais (numa reunião magna que envolveu representantes das associações locais¹, comerciantes, concessionários e membros activos da comunidade, para além da Junta de Freguesia da Costa da Caparica). Foi ainda contactado um pároco local bem como os Serviços de Acção Social da autarquia.

A principal componente desta fase correspondeu aos levantamentos de campo feitos por duas equipas distintas: a da Quaternaire desenvolveu os levantamentos no domínio paisagístico e urbanístico bem como inquéritos aos lotes, edifícios, famílias e actividades económicas; a da Estereofoto (empresa subcontratada para o efeito) que desenvolveu todo um levantamento e pesquisa sobre a situação da propriedade quer junto dos ocupantes e proprietários, quer das Repartições de Finanças e Conservatórias.

Para efeitos do presente estudo, todas as referências efectuadas a “lote” devem ter-se como respeitantes a uma parcela de terreno correspondente a uma unidade cadastral e/ou matricial considerada como base (na grande maioria dos casos tratam-se de parcelas em avos indivisos) e não, em qualquer circunstância, como “lote” em sentido próprio, ou seja, aquele que decorre de uma operação de loteamento na acepção legal consagrada no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, na sua actual redacção conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

¹ Associação de Moradores de Fonte da Telha e a Associação Desportiva Os Navegantes da Fonte da Telha

2 ENQUADRAMENTO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO E TERRITORIAL

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL

O presente capítulo visa contextualizar a área de estudo por forma a responder a duas questões objectivas: i) qual é a área de estudo?; ii) o que se passa à sua volta e que pode ter influência no seu interior?. Assim, num primeiro momento é identificada a zona objecto de análise, os critérios utilizados na sua delimitação, qual a sua função em termos regionais, e num segundo ponto, procura-se descrever a evolução da sua ocupação com base em cartografia histórica e documentos diversos fornecidos pela CMA. No terceiro capítulo, faz-se uma abordagem aos usos e dinâmicas de evolução da envolvente mais imediata e, por fim, desenvolve-se a temática das acessibilidades à Fonte da Telha que constitui um factor de extrema importância e para o qual se dispunha de informação relevante.

2.1.1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O lugar da Fonte da Telha localiza-se na frente atlântica do concelho de Almada, a sul da Cidade da Costa da Caparica, na Península de Setúbal. Situando-se no extremo sul na freguesia da Costa da Caparica, tem uma localização periférica no concelho de Almada e, como tal, grande proximidade aos territórios dos municípios do Seixal e Sesimbra.

A área de estudo corresponde, grosso modo, à faixa litoral entre o mar e a arriba fóssil, compreendendo o núcleo urbano, espaço desqualificado e degradado, e a praia, com excelentes características naturais para o recreio balnear, a qual, em conjunto com as restantes praias da Costa da Caparica, serve grande parte dos habitantes da região de Lisboa (na época balnear, esta praia atrai entre 8.000 a 10.000 banhistas/dia²). Mercê das boas acessibilidades, esta praia é sobretudo procurada pelas populações dos concelhos do Seixal e Almada. Complementarmente, a área da Fonte da Telha é também procurada para a prática de desportos aquáticos, tais como Windsurf, Kitesurf e mergulho.

Atendendo ao âmbito do presente estudo e às especificidades desta primeira fase de levantamento, houve necessidade de delimitar com rigor uma área de estudo que fosse o suporte de todos trabalhos de campo e de representação gráfica de informação, tendo em conta o limite inicialmente indicado pela CMA.

² Estudo de Transporte e Estacionamento para a praia da Fonte da Telha, promovido pela Costa Polis.

Essa delimitação teve como referência, num primeiro momento, a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão definida no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado, tendo sido depois alargada nos sentidos norte, sul e nascente por forma a englobar, não só todo o areal, mas a totalidade das construções existentes nas imediações, a arriba fóssil (também objecto de algumas construções) e a zona do planalto florestado onde se localiza o único acesso viário à Fonte da Telha e um núcleo de edifícios públicos.

A área delimitada que surge em todos os esquemas e desenhos do presente relatório (cerca 94ha), serviu tão só para efeitos da presente caracterização, devendo ser na Fase 4 do Estudo que será proposta a área objecto de Plano de Pormenor.

Figura 1 – Delimitação da área de estudo para efeitos de caracterização



2.1.2. HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO

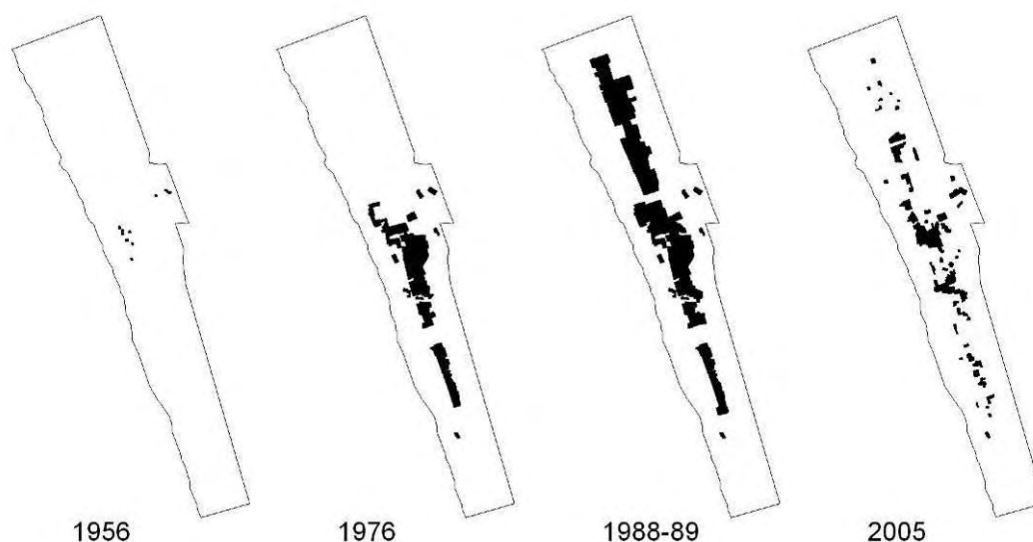
A génese da ocupação da Fonte da Telha está associada à actividade piscatória, tal como na Costa da Caparica, tendo o primeiro núcleo de pescadores surgido no início do século XX.

Os primeiros abrigos construídos por pescadores localizavam-se na zona a que hoje corresponde à envolvente poente da Praça dos Pescadores e eram feitos de estorno (um material vegetal local). Muitas das habitações dos pescadores estavam, nesta altura, sujeitas ao pagamento de licenças pela utilização privativa de terrenos do domínio público marítimo (primeiro cobradas pela Direcção-Geral dos Serviços Hidráulicos, depois pela Direcção-Geral de Portos e mais tarde pela Direcção-Geral de Recursos Naturais e pelo Instituto da Água).

Em 1957, este núcleo contava já com cerca de 30 construções, onde se incluíam as da actual Guarda-Fiscal situada no topo da arriba. Para além do mar, a comunidade de pescadores explorava as parcelas agrícolas adjacentes à praia como fonte complementar de subsistência.

Com base nos diversos documentos existentes sobre o local (estudos e cartografia) foi possível traçar uma linha de evolução da construção na Fonte da Telha nas décadas que se seguiram à sua ocupação inicial até aos dias de hoje. Esta evolução é retratada sinteticamente na figura seguinte.

Figura 2 – Esquema de evolução da ocupação da Fonte da Telha durante o século XX



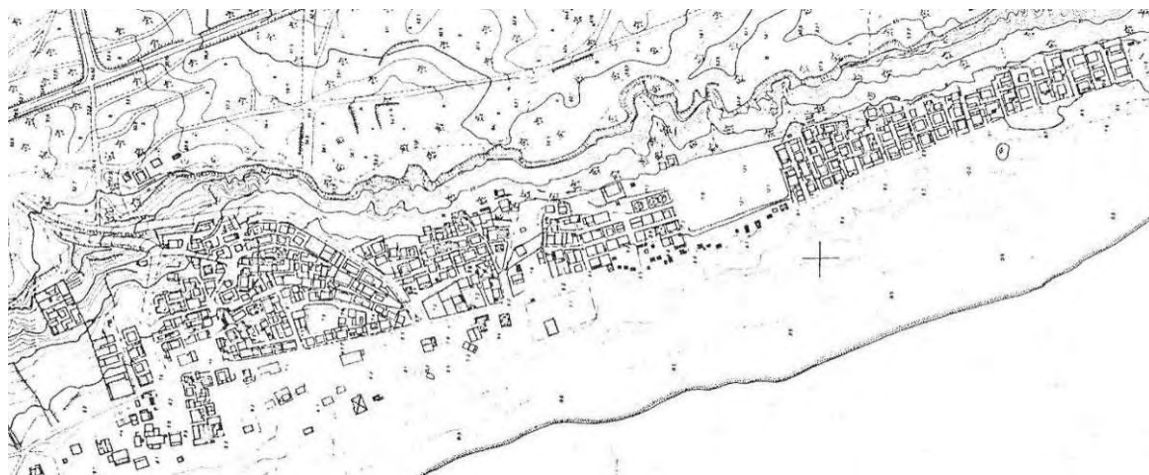
Terá sido a partir do início da década de 60 que se começou a verificar a procura deste local para construção de habitações de férias. De facto, a Fonte da Telha fazia parte da estância balnear da Costa da Caparica que, àquela data e desde a década de 40, era considerada a melhor e com mais potencial da região de Lisboa pois a da linha de Cascais estava nesta altura bastante poluída e já saturada em termos de utentes.

Assistiu-se, assim, nas décadas de 60 a 80, a um processo de ocupação vertiginosa para construção de segunda habitação junto à praia, possibilitado pela venda e loteamento ilegal de terrenos privados, inicialmente apropriados para fins agrícolas e florestais. Nenhuma das construções foi objecto de licenciamento por parte da CMA e, em muitos casos, não cumpriam as regras construtivas vigentes à data.³

Entre os anos de 1957 e 1967 o crescimento urbano foi relativamente suave, tendo surgido neste intervalo apenas 26 construções. Deste período, mais concretamente de 1962, data um dos loteamentos ilegais que mais tarde veio a dar corpo à expansão norte da Fonte da Telha⁴, o que comprova as intenções que já nesta altura existiam por parte de alguns “promotores” locais.

Entre 1967 e 1976 assiste-se ao período de maior crescimento da Fonte da Telha, cuja densidade de ocupação passou de 17 para 45 fogos/ha, tendo o maior “salto” ocorrido nos últimos 3 anos deste período.⁵ Nesta fase, foi primeiramente ocupada toda a zona adjacente ao acesso viário, posteriormente estendendo-se para sul até ao complexo das Piscinas da Aroeira então existentes. Como se pode verificar na imagem seguinte, é deste período o único vazio urbano “programado” correspondente ao “campo da bola” que ainda hoje existe. Com excepção do núcleo de pescadores, toda a ocupação se concentra na faixa entre a arriba e o caminho de acesso que delimita a praia e acompanhava o cordão dunar.

Figura 3 – Imagem da ocupação da Fonte da Telha no ano de 1976



Entre 1976 a 1980, na ausência de intervenção por parte das autoridades, dá-se a densificação e a compactação da área já ocupada, com a substituição de muitas construções ligeiras e abarracadas por edifícios

³ Veja-se o Edital de Fevereiro de 1988 que determina a remoção e demolição de construções na Fonte da Telha

⁴ Veja-se o Relatório Final do Estudo para a Recuperação Urbanística e Turística da Fonte da Telha, Utopos – Planeamento e Arquitectura, Câmara Municipal de Almada, Junho de 1982

⁵ Idem

em alvenaria e betão e com o aumento das volumetrias de muitas construções pesadas já existentes, ao mesmo tempo que se estrangulavam os espaços livres para a circulação.⁶

No início da década de 80, a consciência de que havia necessidade de inverter o processo de ocupação em curso e recuperar a zona para o uso balnear era já uma evidência, tendo a CMA mandado elaborar, entre 1980 e 1982, um estudo de Recuperação Urbanística e Turística da Fonte da Telha que faz um diagnóstico da situação e fornece um conjunto de propostas alternativas de intervenção.

Este estudo ressaltava a importância deste território e dos recursos nele presentes para uma parte significativa da população portuguesa e alertava para o risco de destruição do suporte físico e paisagístico que lhe conferia tanto potencial para actividades de recreio e lazer, o que justificava uma concentração de esforços em torno do ordenamento da área e da sua envolvente, por forma a estancar o processo de ocupação clandestina e os efeitos de degradação dos areais e dunas que já se verificavam. Ademais, adivinhava-se que a situação tendia a piorar considerando que a já excessiva procura desta praia aumentaria em função da melhoria prevista ao nível das acessibilidades e das cargas perspectivadas para as áreas urbanizáveis adjacentes.

Neste documento, a Fonte da Telha surge retratada como um núcleo densamente construído, com uma ocupação irracional, onde era visível o incumprimento de regras básicas de construção, a ausência de equipamentos, infraestruturação e espaços livres, situação que era desajustada face às intenções de desenvolvimento daquele lugar de estância balnear de massas. Também àquela data já se reconhecia o reduzido peso da comunidade de pescadores face à restante população residente e flutuante, bem como a situação de declínio da pesca e a progressiva importância que as actividades “turísticas” associadas à função de recreio da Fonte da Telha, designadamente de exploração de cafés e restaurantes e o aluguer de casas e quartos, enquanto actividades complementares dessas famílias.

No seu diagnóstico, o referido estudo reconhece a impotência administrativa para inflectir o processo de ocupação clandestina e para combater a agressividade de um mercado marginal com grande poder económico. De facto, a ocupação ilegal na Fonte da Telha não constituiu um fenómeno isolado, mas comum a muitas das zonas de pinhal e de praia do concelho de Almada e que se verificou um pouco por toda a orla costeira.

O estudo de Recuperação Urbanística e Turística da Fonte da Telha evidência igualmente o sentimento de impunidade e de total segurança de que beneficiavam os promotores e ocupantes do local em resultado da passividade dos organismos públicos (cujas medidas não foram eficazes, envolvendo nomeadamente a cobrança de multas irrisórias), e alerta para a urgência de uma acção concertada entre a administração local e regional, não só no sentido de recuperar o espaço ocupado mas também de evitar a então “esboçada” expansão para norte no loteamento das designadas Quintas A e B.

⁶ Idem

Segundo um levantamento efectuado em 1987, na área objecto dos loteamentos da zona norte chegaram a existir 196 construções, a maioria destinada a 2ª habitação, sendo que para a totalidade do núcleo se contabilizou um total de 670 edifícios.⁷

⁷ Estudos Prévios do Plano de Pormenor de Urbanização e Reconversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha, Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza. Vão – Arquitectos Associados, 1991

No Edital publicado em Fevereiro de 1988, ordenava-se a remoção e demolição de todas as construções ilegais, embora se tenha adiado a remoção daquelas que fossem comprovadamente destinadas a “primeira habitação permanente”. O processo de distinção entre as habitações permanentes e as secundárias envolvia a apresentação, por parte dos interessados, de documentação que comprovasse o local de residência, o registo de propriedade, a dimensão do agregado familiar e os seus rendimentos.

Figura 5 – Fotografias da época das demolições (antes e depois)



Do que hoje é visível no terreno, estas demolições ocorreram predominantemente nas áreas a sul e a norte do núcleo original, tendo permanecido, senão a totalidade, pelo menos a maioria das habitações dos pescadores. Esta operação, a qual terá envolvido a demolição de cerca de 576 edifícios⁸, resultou numa total dispersão das habitações por toda a área, com excepção do núcleo embrionário que se manteve com alguma densidade, bem como o núcleo junto à entrada na Fonte da Telha (Estrada da Descida). Embora do Edital se possa subentender que o processo de demolição se estenderia mais tarde às restantes habitações, o que é facto é que as que não foram demolidas na altura se mantiveram até aos dias de hoje.

Na altura em que foram ordenadas as referidas demolições, o então Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza desenvolveu uma proposta de intervenção na Fonte da Telha que, para além da

⁸ Estudos Prévios do Plano de Pormenor de Urbanização e Reversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha, Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza, Vão – Arquitectos Associados, 1991

eliminação sistemática das construções clandestinas, previa a requalificação do suporte natural daquela área atendendo à sua classificação enquanto “praia metropolitana”.

O estudo em apreço propunha, então, uma intervenção de requalificação que se constituísse como um meio-termo entre duas soluções extremas – uma mais naturalista e restritiva em relação a usos e ocupações; outra mais formal e construída, adequada a uma praia de uso intensivo. Assim, na tentativa de orientar a acção da administração para uma solução que permitisse, em simultâneo, a protecção dos recursos naturais existentes e a fruição por parte da população, preconizavam-se várias medidas nos domínios da acessibilidade, estacionamento, equipamentos e protecção ambiental, as quais são descritas no capítulo 2.2.7

Na sequência desse estudo, o Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza desenvolveu o Plano de Pormenor de Urbanização e Reconversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha proposta preconizava a eliminação progressiva das construções ilegais e a construção de um novo núcleo para alojar os pescadores e os equipamentos necessários à sua função recreativa.

Desenvolvido no período pós-demolições com o intuito de promover uma requalificação urbana viável para a Fonte da Telha, o Plano de Pormenor, cuja concepção assentava, fundamentalmente, na estruturação do espaço público e na sua qualificação e infraestruturação, foi parcialmente executado no terreno. Com efeito, na primeira metade da década de 90, foram levadas a cabo algumas das intervenções preconizadas designadamente, a construção de algumas habitações para pescadores (ainda que com carácter temporário) e de alguns armazéns de aprestos de pesca, a requalificação do Largo da Chegada, a requalificação e infraestruturação da actual Rua Principal (incluindo vala técnica e plantação de palmeiras) e a criação de um parque de merendas junto ao acesso da Fonte da Telha, na zona de pinhal.

Recentemente, em parceria com a Administração da Região Hidrográfica do Tejo e já dentro do âmbito do POOC Sintra-Sado, foram efectuados licenciamentos temporários para estabelecimentos de restauração preexistentes, com vista à remodelação e realocação adequada destas estruturas. No que diz respeito ao parque habitacional, apesar de não existirem licenciamentos, é possível verificar, pelos inquéritos e levantamentos realizados, que se mantém alguma dinâmica construtiva, ainda que de forma muito mais contida que nas décadas anteriores às demolições (veja-se capítulo 4).

2.1.3. DINÂMICAS ACTUAIS DA ENVOLVENTE

A Fonte da Telha enquadra-se num espaço com uma marcada vocação balnear e turística, determinada quer pelas suas características naturais e paisagísticas, quer pelas acessibilidades no contexto da Área Metropolitana de Lisboa (AML). De acordo com o Plano Estratégico da Costa da Caparica (desenvolvido pela Sociedade Costa

Polis), esta área é entendida como o maior equipamento de recreio e lazer da AML, verificando-se uma afluência de utentes no período balnear seis vezes superior ao da população residente na freguesia.

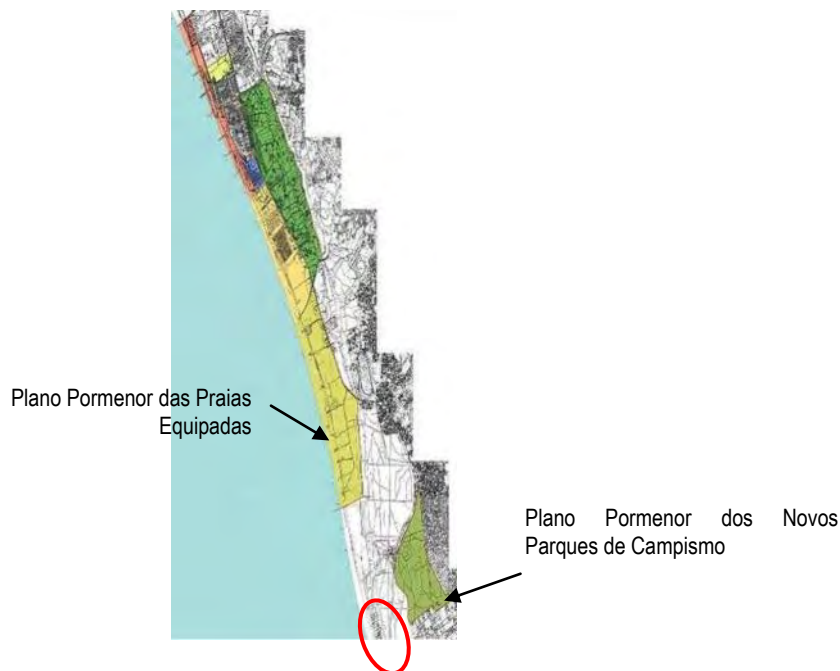
Esta vocação também tem tido eco nas políticas municipais que têm vindo a promover a consolidação de um eixo turístico-recreativo na zona poente do concelho. Neste âmbito, há a salientar, por um lado, a afectação de áreas de apreciável qualidade ambiental da zona poente do concelho a empreendimentos turísticos, como é o caso da Herdade da Aroeira (complexo turístico com 350 hectares que inclui um campo de golfe e equipamentos desportivos complementares) e, por outro lado, as intervenções preconizadas pelo Programa Polis da Costa da Caparica.

A envolvente à Fonte da Telha constitui também uma área de elevado valor paisagístico e ecológico, marcados pela presença da Arriba Fóssil, formação geológica de grande valor natural, e da Mata Nacional dos Medos, que integra uma Reserva Botânica. A Mata Nacional dos Medos possui um Centro de Interpretação Ambiental, localizado junto ao acesso à Praia da Fonte da Telha, e uma rede de percursos pedonais, vários parques de merendas e alguns miradouros. A Mata é bastante procurada para actividades no âmbito da educação ambiental, para o hipismo e pedestrianismo bem como para a prática de desportos de aventura, como BTT, parapente e balonismo. O local para lançamento de parapente encontra-se a sul da Fonte da Telha, mas não está, contudo, dotado de estruturas específicas de apoio à sua realização.

A intervenção prevista para a Fonte da Telha enquadra-se numa estratégia de requalificação global da frente atlântica do concelho de Almada numa perspectiva de melhoria das condições de recreio e lazer em consonância com os imperativos de salvaguarda dos recursos naturais e prevenção dos riscos. Neste contexto, estão previstas melhorias substanciais ao nível da acessibilidade viária à Fonte da Telha, as quais são descritas em detalhe no capítulo seguinte.

O Programa Polis da Costa da Caparica assume-se, neste contexto, como fundamental na medida em que intervém na faixa litoral a norte da Fonte da Telha bem como o Pinhal do Inglês, localizado a nascente da área de estudo (veja-se figura seguinte). A intervenção de qualificação urbana e ambiental em curso visa, especialmente, a qualificação da frente marítima para o uso balnear, a melhoria das condições de acessibilidade às praias e contribuir, também, para incrementar a qualidade de vida da população residente. Trata-se de um conjunto de intervenções, muitas já concretizadas, algumas das quais antecedidas pela elaboração de planos de pormenor, que têm objectivos tão variados como construção e a melhoria de acessos viários, a criação de espaço público, a construção de equipamentos desportivos, a recuperação dunar, a criação de parques de estacionamento, a substituição dos apoios de praia existentes, a requalificação dos arruamentos, a construção de acessos pedonais e a realocação do traçado do comboio Transpraia.

Figura 6 – Localização da área de estudo face à área de intervenção do Programa Polis na Costa da Caparica



Apesar de significarem uma tendência positiva para o território em estudo, as propostas do Programa Polis da Costa da Caparica também poderão vir a ter consequências menos positivas para a Fonte da Telha nomeadamente no que se refere ao aumento da pressão exercida no meio durante a época balnear, caso não sejam tomadas medidas eficazes de protecção do sistema dunar e controlo da “invasão” da antepraia pelos automóveis.

As intervenções Polis previstas para junto da Fonte da Telha correspondem à requalificação e reordenamento do conjunto de praias imediatamente a norte da área de estudo (entre a praia da Rainha e a praia da Belavista) e à criação de novos parques de campismo para substituição dos actualmente instalados junto às praias de transição para o Pinhal do Inglês. Ambas as intervenções foram consagradas em dois planos: o Plano Pormenor das Praias Equipadas e o Plano Pormenor dos Novos Parques de Campismo.

O Plano de Pormenor das Praias Equipadas está em curso, tendo sido objecto de discussão pública em 2007. Este plano prevê um vasto conjunto de acções de carácter diverso, nomeadamente a recuperação dunar e da estrutura verde, o reordenamento do parcelamento agrícola, a realocação dos equipamentos e apoios de praia, o reordenamento das infraestruturas de circulação e de estacionamento, incluindo a criação de acessos pedonais sobre o sistema dunar, o reperfilamento da via de acesso sul, a construção de uma ciclovia e o melhoramento da via ferroviária, bem como a construção de uma vala técnica de infraestruturas.

Por sua vez, o Plano de Pormenor dos Novos Parques de Campismo, aprovado pela RCM n.º 50/2005, de 2 de Março., prevê a instalação de 3 parques de campismo para um total de cerca de 17.000 utentes na área do Pinhal do Inglês, uma área aproximada de 96 hectares situada entre a Herdade da Aroeira e o limite poente da Mata dos Medos. O projecto dos novos parques de campismo está em curso, aguardando licenciamento, tendo a fase de estudo prévio sido objecto de uma Declaração de Impacte Ambiental (em Abril de 2006) que sinaliza o aumento da carga de utentes na praia da Fonte da Telha como um dos impactes negativos do projecto na sua envolvente.

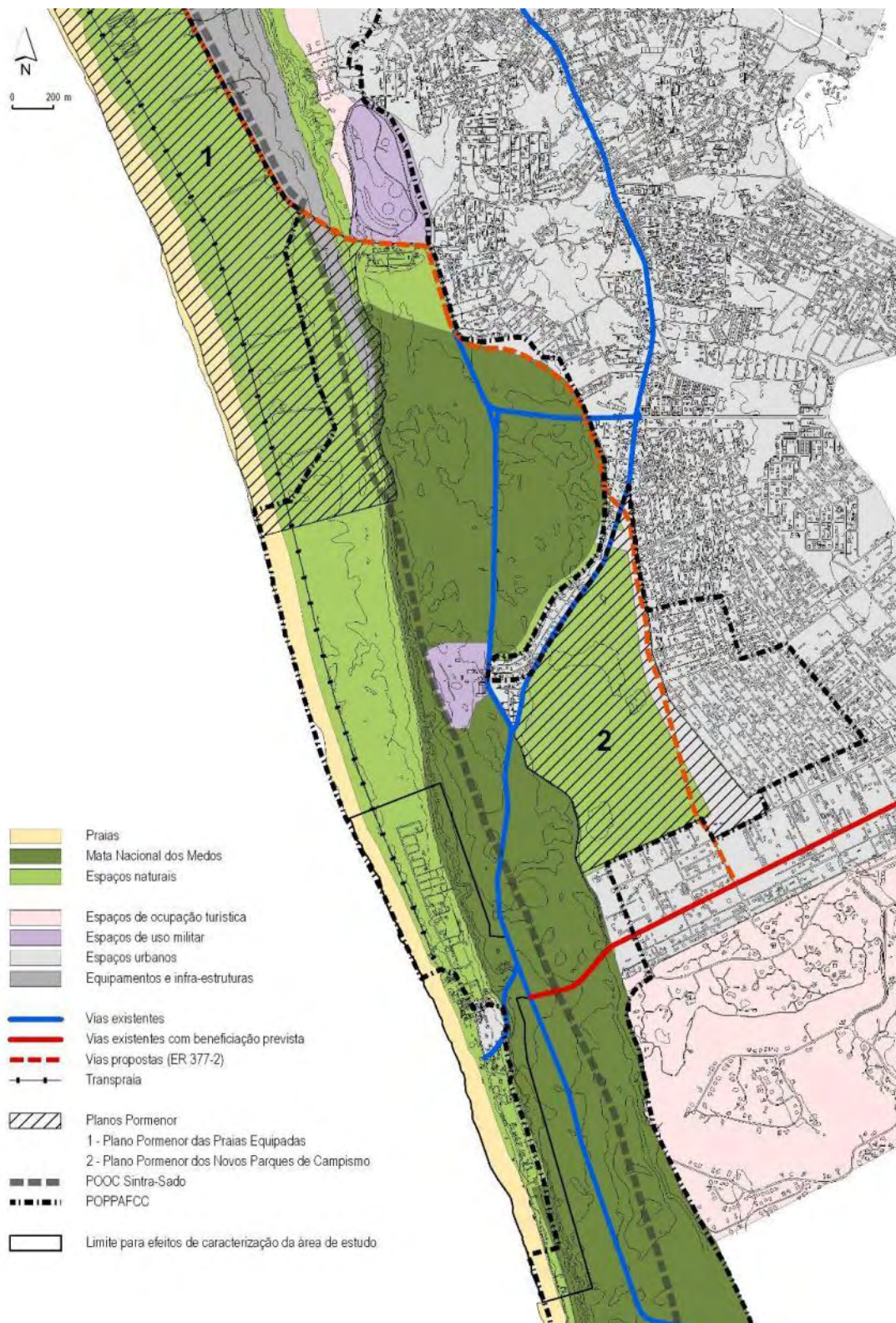
De facto, como revela o Estudo sobre Transporte e Estacionamento na Fonte da Telha, o aparecimento dos novos parques de campismo poderá conduzir facilmente à duplicação do número de utentes e a um aumento de 60% no número de veículos a aceder à área de estudo. O problema não reside, assim, na capacidade do areal, mas no actual nível de saturação da área adjacente que tende a acentuar-se com o aumento previsto.

Nesse contexto, a Declaração de Impacte Ambiental do projecto dos novos parques de campismo impõe, entre outras medidas de minimização de impactes, a alteração do projecto por forma a reduzir-se a capitação dos parques de campismo para 65% do valor previsto no Plano de Pormenor (ou seja, cerca de 11.000 utentes). Por outro lado, condiciona a exploração dos parques de campismo ao um conjunto de medidas, nomeadamente relativas às acessibilidades à Fonte da Telha.

Com efeito, as transformações que se perspectivam no contexto das acessibilidades à Fonte da Telha, nomeadamente a Beneficiação da Avenida do Mar e Ligação à Fonte da Telha e de Construção da ER 377-2 (descritas nos capítulo seguinte) serão também indutoras de maior procura desta praia e de uma maior pressão sobre este local.

A imagem seguinte apresenta o enquadramento territorial próximo da área de estudo, sendo visível a sua proximidade à área turística da Aroeira, a proximidade a uma ocupação urbana de baixa densidade da Charneca da Caparica (e na qual a 2ª habitação tem um peso considerável) e a localização dos futuros parques de campismo previstos pelo Programa Polis.

Figura 7 – Mapa de enquadramento da área de estudo



2.1.4. ACESSIBILIDADES

A localização e enquadramento geomorfológico da área de estudo determinam um contexto de acessibilidades bastante condicionado pelo efeito barreira da arriba fóssil. Assim, a Fonte da Telha dispõe de um único acesso viário que vence a diferença de cotas entre a base e a crista da arriba, apresentando, por isso, uma pendente elevada. Este acesso permite as seguintes ligações à envolvente:

- À Costa da Caparica, no sentido Noroeste, através da Estrada Florestal que atravessa a Mata Nacional dos Medos, a Descida das Vacas e pelo acesso às praias do Pescador, Riviera, Castelo, Mata, etc.; esta ligação permite também acesso ao IC20 na Costa da Caparica;
- À Charneca de Caparica, no sentido Norte, pela antiga Estrada Regional 377 (actualmente desclassificada) que atravessa as áreas urbanas do interior do concelho, pela actual via municipal L3 (o futuro IC32) em direcção ao IC20, sendo a ligação mais directa para quem vem de Almada e de Lisboa;
- Ligação à Aroeira, Marisol, Verdizela, Belverde e Amora (Seixal), no sentido Este, pelo Caminho Municipal 1014 (também designada Avenida do Mar);

Para além dos referidos acessos rodoviários, a Fonte da Telha dispõe ainda de uma ligação à Costa da Caparica, no sentido noroeste, através da linha-férrea que atravessa as diversas praias ao longo do cordão dunar, e que serve de suporte aos pequenos comboios turísticos (Transpraia). Este meio tem, contudo, várias limitações que têm conduzido à fraca aderência por parte dos utentes da praia da Fonte da Telha (apenas 2% dos utentes desta praia utilizam este meio de transporte, de acordo com o Estudo sobre Transportes e Estacionamento). As principais limitações do comboio da praia no acesso à área de estudo são a sua reduzida frequência pendular, o seu custo, a duração do trajecto (no caso da Fonte da Telha) e o seu local de origem (o recurso a este transporte pressupõe que o utente já se encontre na linha de costa).

No que se refere a transporte público colectivo, há ainda a referir que a Fonte da Telha é servida por quatro carreiras da operadora Transportes Sul Tejo, sendo que 3 destas descem até junto da praia.

No entanto, as condições de acessibilidade global à Fonte da Telha tendem a melhorar substancialmente nos próximos anos tendo em conta os investimentos previstos neste domínio.

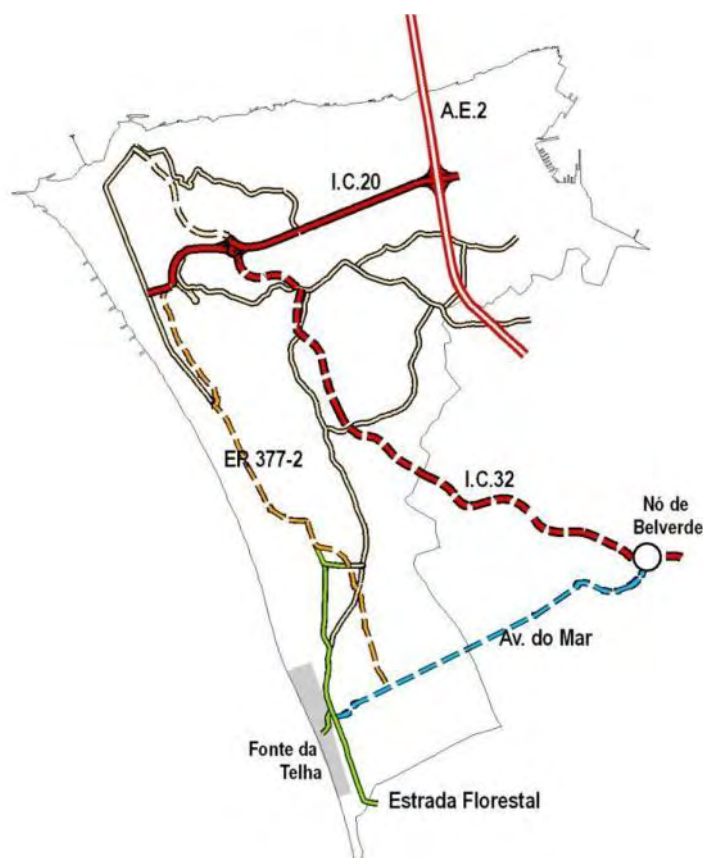
Em primeiro lugar, a ligação à Costa da Caparica será melhorada considerando a construção da ER 377-2 em fase de Projecto de Execução e em desenvolvimento pelas Estradas de Portugal IP, com conclusão prevista para 2012. Seguindo o seu percurso de Norte para Sul, a futura ER 377-2 assenta na referida Estrada Florestal até ao limite Norte da Mata Nacional dos Medos, após o qual cruza com a antiga EN 377. A partir desse ponto, o traçado da ER377-2 desenvolve-se entre a área urbana da Charneca da Caparica e o Pinhal do Inglês, até encontrar a Avenida do Mar, sendo este o troço que servirá de acesso aos futuros parques de campismo do Pinhal do Inglês. Esta solução, que possibilita o encerramento de parte do troço da Estrada Florestal existente e

evitando o atravessamento da Mata Nacional dos Medos, recebe o parecer favorável na Declaração de Impacte Ambiental da ER77-2, emitida a 26 de Janeiro de 2008, que além das respectivas medidas de minimização propõe a compensação da Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos em aproximadamente 6 hectares de terrenos contíguos à mesma e de características equivalentes aos afectados pela construção da via.

Por outro lado, a ligação para Nascente, ao Seixal, será também melhorada através do projecto de “Beneficiação da Avenida do Mar e Ligação à Fonte da Telha” que contempla o prolongamento da Avenida do Mar, a construção de vários nós e a construção de uma ciclovia. A ligação pela Avenida do Mar e nó de Belverde ao IC32 constitui-se como uma melhoria substancial a nível regional à Fonte da Telha na medida em que permitirá a ligação directa ao IC20 (e, no futuro, também à A2), evitando o atravessamento das áreas urbanas mais próximas para a ligação à AML Norte.

O processo de Avaliação de Impacte Ambiental do projecto da ER 377-2, Beneficiação da Av. do Mar e ligação à Fonte da Telha encontra-se em fase de RECAPE.

Figura 8 – Esquema das acessibilidades previstas



De acordo com o estudo sobre Transporte e Estacionamento da Fonte da Telha, efectuado no âmbito do Programa Polis, estas alterações terão um efeito relativamente limitado na área de estudo na medida em que

não envolvem a resolução dos problemas de acessibilidade e estacionamento junto da praia, antes contribuem para melhorar o desempenho da rede viária envolvente em termos de condições de circulação (segurança e conforto) e a redução dos tempos de percurso casa-praia nas várias direcções. Estas melhorias podem, quando muito, provocar um aumento da área de influência da praia a nível regional, mas que só se traduzirá num aumento da procura da praia se forem acompanhadas de melhorias nas condições de acesso à praia. O estudo não é conclusivo quanto à dimensão da procura induzida por estas alterações na acessibilidade global à área de estudo, mas admite que a implementação de estacionamento tarifado nas praias mais próximas possa vir a induzir uma maior procura da Fonte da Telha.

Tal como se desenvolve em detalhe no capítulo 2.2.7., a construção dos Parques de Campismo e as restantes transformações ao nível das acessibilidades e estacionamento na envolvente próxima da Fonte da Telha exigem a concretização de um pacote integrado de medidas que promovam a redução do uso do transporte individual no acesso à praia, nomeadamente as que envolvem a melhoria do funcionamento de meios de transporte público colectivo já presentes na área de estudo (Transpraia e autocarros), bem como a criação novas formas de acesso colectivo (teleférico), numa lógica de diversificação de modos de transporte. A este respeito, importa referir a relevância do Transpraia no contexto das acessibilidades regionais à área de estudo, já que se prevê a criação de um interface na Costa de Caparica ao Metro Sul do Tejo.

2.2 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO E REGULAMENTAR

No presente capítulo, procede-se a uma leitura integrada do quadro estratégico e regulamentar com incidência na área de estudo, o qual deverá ser o suporte para as opções de ocupação e requalificação da Fonte da Telha. Nesta perspectiva, foi levada a cabo uma análise integrada dos mais relevantes instrumentos de política e de gestão territorial com incidência específica na área de estudo, tendo a sua análise sido orientada para a identificação dos factores que contribuem não só para a caracterização da área de estudo e, nesse contexto, para a composição do quadro normativo que condiciona futuras intervenções.

Assim, nos subcapítulos que se seguem, apresentam-se apenas as directrizes políticas, os princípios e as opções regulamentares que poderão condicionar as propostas do futuro Plano de Pormenor e que têm uma aplicação concreta na área de estudo. Nesta análise estão incluídas as condicionantes em vigor para a área da Fonte da Telha.

2.2.1. ESTRATÉGIA NACIONAL PARA A GESTÃO INTEGRADA DA ZONA COSTEIRA

No plano nacional, importa mencionar a Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira (ENGIZC), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 82/2009, de 8 de Setembro, que concretiza parcialmente um dos objectivos específicos do Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT).

Com efeito, quer o PNPOT quer a ENGIZC reconhecem ao litoral uma importância estratégica na medida em que este concentra grande parte da população e das actividades económicas e, em simultâneo, uma elevada sensibilidade biológica e um conjunto de recursos naturais, paisagísticos e geológicos de indiscutível valor.

Neste contexto, e numa perspectiva de desenvolvimento sustentável e prevenção/minimização de riscos, a ENGIZC traça um “caminho” assente num conjunto de princípios, opções estratégicas e objectivos que deverão enquadrar a política de ordenamento, planeamento e gestão deste território singular.

Considerando o âmbito do presente estudo e a necessidade de fundamentação das futuras opções de uso e ocupação da área da Fonte da Telha, importa destacar aqui algumas dessas orientações, sem prejuízo das consequências que a implementação da ENGIZC terá em todo o processo de acompanhamento do futuro Plano de Pormenor (designadamente ao nível do modelo institucional de gestão da orla costeira e de cooperação público-privada).

No plano do modelo de ordenamento, evidencia-se, em primeiro lugar, que a ENGIZC preconiza as opções que tenham por base uma abordagem ecossistémica, ou seja, que articulem as dinâmicas socioeconómicas com as ecológicas na utilização de recursos e na gestão de riscos. Em segundo lugar, importa salientar alguns dos objectivos temáticos que, independentemente da exequibilidade das medidas propostas para os implementar no âmbito do futuro PP da Fonte da Telha, deverão servir de inspiração às opções a adoptar no âmbito do presente estudo. São eles:

- i. Conservar e valorizar os recursos e o património natural, paisagístico e cultural;
- ii. Antecipar, prevenir e gerir situações de risco e de impactos de natureza ambiental, social e económica;
- iii. Promover o desenvolvimento sustentável de actividades geradoras de riqueza e que contribuam para a valorização dos recursos específicos da zona costeira.

Do pacote de 20 medidas previstas na ENGIZC para a consecução dos objectivos acima referidos bem como dos restantes preconizados naquele documento, salientam-se seguidamente aquelas cujo âmbito se cruza, de alguma forma, com o objecto do presente estudo:

- Medida 5 – Implementação do programa de intervenção prioritária de valorização da zona costeira

Esta medida visa a implementação e monitorização do Plano de Acção para o Litoral 2007-2013, documento que preconiza a concretização das intervenções previstas nos POOC, instituindo uma nova programação e introduzindo novas acções tendo em conta os riscos existentes, o grau de complexidade da acção, situações de reposição da legalidade ou de especial interesse socioecológico;

- Medida 7 - Identificação e caracterização das áreas de risco e vulneráveis e tipificação de mecanismos de salvaguarda

Trata-se de uma das várias propostas normativas da ENGIZC que recomenda, entre outros aspectos, a assumpção, pelo sistema de gestão territorial, de um novo princípio de ordenamento do território na óptica da prevenção de riscos – o da zona costeira enquanto “espaço tampão”, tendencialmente *non aedificandi*;

- Medida 10 – Inventariação do domínio hídrico e avaliar regularidade das situações de ocupação do domínio público marítimo

Desta medida salienta-se o objectivo de repor a legalidade das ocupações do DPM, o que remete directamente para o âmbito do presente estudo;

- Medida 11 – Integrar no quadro dos instrumentos de gestão territorial a problemática da gestão integrada da zona costeira

Trata-se de outra medida de vem reforçar a premissa de contenção da edificação mencionada na Medida 7, ao mesmo tempo que constitui uma Medida com potencial impacto na elaboração do futuro PP já que recomenda várias medidas específicas que visam a incorporação dos princípios da precaução, da prevenção e da redução da pressão urbana sobre o litoral nos instrumentos de gestão territorial e, em particular, nos PMOT;

- Medida 13 – Promover a criação de condições favoráveis ao acolhimento e ao desenvolvimento de actividades da náutica de recreio e de turismo sustentável

A última medida digna de nota, prende-se com o destino funcional do litoral, recomendando-se o estímulo de actividades de valor acrescentado e, ao mesmo tempo, sustentáveis de que são exemplos alguns tipos de produtos turísticos (e.g. turismo em espaço rural e o eco-turismo), actividades que requerem infraestruturas e serviços de apoio específicas localizadas na orla costeira que deverão ser promovidas, desde que respeitando as tradições das comunidades locais e os valores naturais e paisagísticos presentes.

2.2.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril, o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) define as opções estratégicas para o desenvolvimento da AML que se traduzem num modelo territorial onde são identificados os principais sistemas, redes e articulações de nível regional. No campo operativo, este plano define, ainda, um conjunto de normas que devem orientar as decisões e os planos da Administração Central e Local e que constituem o quadro de referência para a elaboração dos Instrumentos de Gestão Territorial.

No que se refere ao modelo territorial, a área de estudo faz parte dos espaços naturais, sendo referido que todas as áreas litorais devem manter-se disponíveis para o recreio e lazer e para a fruição dos valores naturais, ainda que possam acolher actividades turísticas que não ponham em causa estes valores. Integrada na unidade territorial designada por “Arco Ribeirinho Sul” e na sub-unidade Costa da Caparica/Fonte da Telha/Aroeira-Verdezela, destaca-se pela sua vocação turístico-recreativa e, em simultâneo, pela elevada sensibilidade do meio (Área de Paisagem Protegida e litoral). Do conjunto de orientações que o PROTAML define para esta área, releva para o presente estudo a “promoção da frente atlântica como espaço de recreio e lazer da AML preservando os valores naturais” nela presentes.

Importa ainda referir que a área de estudo se integra, no quadro da estrutura metropolitana de protecção e valorização ambiental, na rede secundária, ou seja, com importância metropolitana e local na sustentabilidade do modelo territorial, quer pela sua dimensão, quer pela forma como se relacionam com os sistemas hidrológicos, quer ainda pela sua importância de ligação entre a rede primária (corredores secundários) e na resolução de carências e remates do sistema urbano que lhes está próximo. Das orientações do PROTAML para a rede ecológica metropolitana, realça-se:

- a necessidade de avaliar, no âmbito dos PMOT, a relocalização e realojamento dos habitantes de áreas em risco, em especial em áreas de risco geomorfológico, geotécnico e hídrico;
- a necessidade preservar e defender os valores ambientais e a manutenção de um equilíbrio entre a oferta e a procura em todas as intervenções que ocorram no litoral;
- a manutenção das áreas integradas nos corredores secundários livres de ocupação edificada, garantindo o predomínio da sua função ecológica.

A proposta de revisão do PROTAML vem consolidar este conjunto de orientações, não sendo expectáveis mudanças significativas ao nível da estratégia preconizada para a frente litoral onde de integra a zona de estudo. Contudo, importa referir as medidas e directrizes aplicáveis na faixa atlântica correspondente à unidade territorial Arco Ribeirinho Sul pela sua relevância específica para o futuro Plano de Pormenor:

- Garantir a melhoria dos equipamentos e infra-estruturas, potenciando o seu desenvolvimento e garantindo padrões de elevada qualidade ambiental e a salvaguarda dos recursos naturais existentes;
- Garantir a protecção da paisagem local e dos seus valores ecológicos, em particular a arriba fóssil da Costa de Caparica e as formações dunares, garantindo que os desenvolvimentos turísticos ou urbanos na sua envolvente não põem em causa o seu valor do ponto de vista da conservação da natureza, a sua integridade e coerência;
- Garantir a salvaguarda das pessoas e dos bens face ao risco de erosão do litoral e ao recuo da linha de costa, interditando a construção de novas edificações nas zonas perigosas e nas faixas adjacentes e equacionando a realocação de estruturas e infra-estruturas quando as condições de segurança relacionadas com a erosão litoral determinem a demolição das actuais.

Tratam-se de medidas da responsabilidade da CMA que deverão ser desenvolvidas com a colaboração com outras entidades com responsabilidade ambiental específica e entidades representativas de interesses a ponderar.

2.2.3. PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA SINTRA-SADO

Os planos especiais de ordenamento do território estabelecem regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e o regime de gestão compatível com a utilização sustentável do território e, de acordo com o actual regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, são vinculativos dos particulares e sobrepõe-se aos planos municipais de ordenamento do território. Assim, num contexto em que são aplicáveis dois planos especiais distintos, cuja entrada em vigor é posterior à do PDM de Almada, a sua análise assume uma maior relevância na medida em que são estes os planos de realmente constituem o quadro de referência para a intervenção na Fonte da Telha.

O Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sintra-Sado, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003 de 25 de Junho, foi elaborado tendo em vista os seguintes objectivos específicos:

- O ordenamento dos diferentes usos e actividades específicas da orla costeira;
- A classificação das praias e a regulamentação do uso balnear;
- A valorização e qualificação das praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos;
- A orientação do desenvolvimento de actividades específicas da orla costeira;
- A defesa e valorização dos recursos naturais e do património histórico e cultural.

A área objecto de estudo, totalmente abrangida pela área de intervenção deste POOC, divide-se por 6 categorias distintas, a maioria das quais integradas em “Espaços Naturais”. A única área classificada como

“Urbana” pelo POOC corresponde exclusivamente ao núcleo central da Fonte da Telha, de acordo com a delimitação constante do PDM de Almada. A restante área ocupada da Fonte da Telha e que se desenvolve para norte e sul do núcleo central foi classificada pelo POOC como de “Enquadramento”, categoria que assume uma função de grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, apresentando um regime de protecção complementar, sendo que o seu ordenamento e valorização com vista à fruição pública, deve ser consentâneo com os valores em presença. Por seu turno, as áreas de “Protecção”, que apresentam no contexto do POOC mais valor para a conservação da natureza, correspondem a áreas residuais na zona de estudo, estando representadas nos seus extremos norte e sul e no topo da arriba. O POOC destaca ainda as áreas associadas aos sistemas específicos da orla costeira, designadamente as “Arribas”, “Dunas” e “Praias”, que no seu conjunto têm um peso considerável na área de estudo, constituindo o seu limite nascente e poente, e são objecto de um regime de uso e ocupação fortemente condicionado tendo em vista a manutenção da integridade dos sistemas.

Na imagem seguinte apresenta-se a planta síntese parcial do POOC, e no quadro que se lhe segue, as prescrições e recomendações aplicáveis nas categorias constantes da planta, em especial das que assumem maior relevância no âmbito do presente estudo.

Figura 9 – Extracto da Planta de Ordenamento do POOC Sintra-Sado

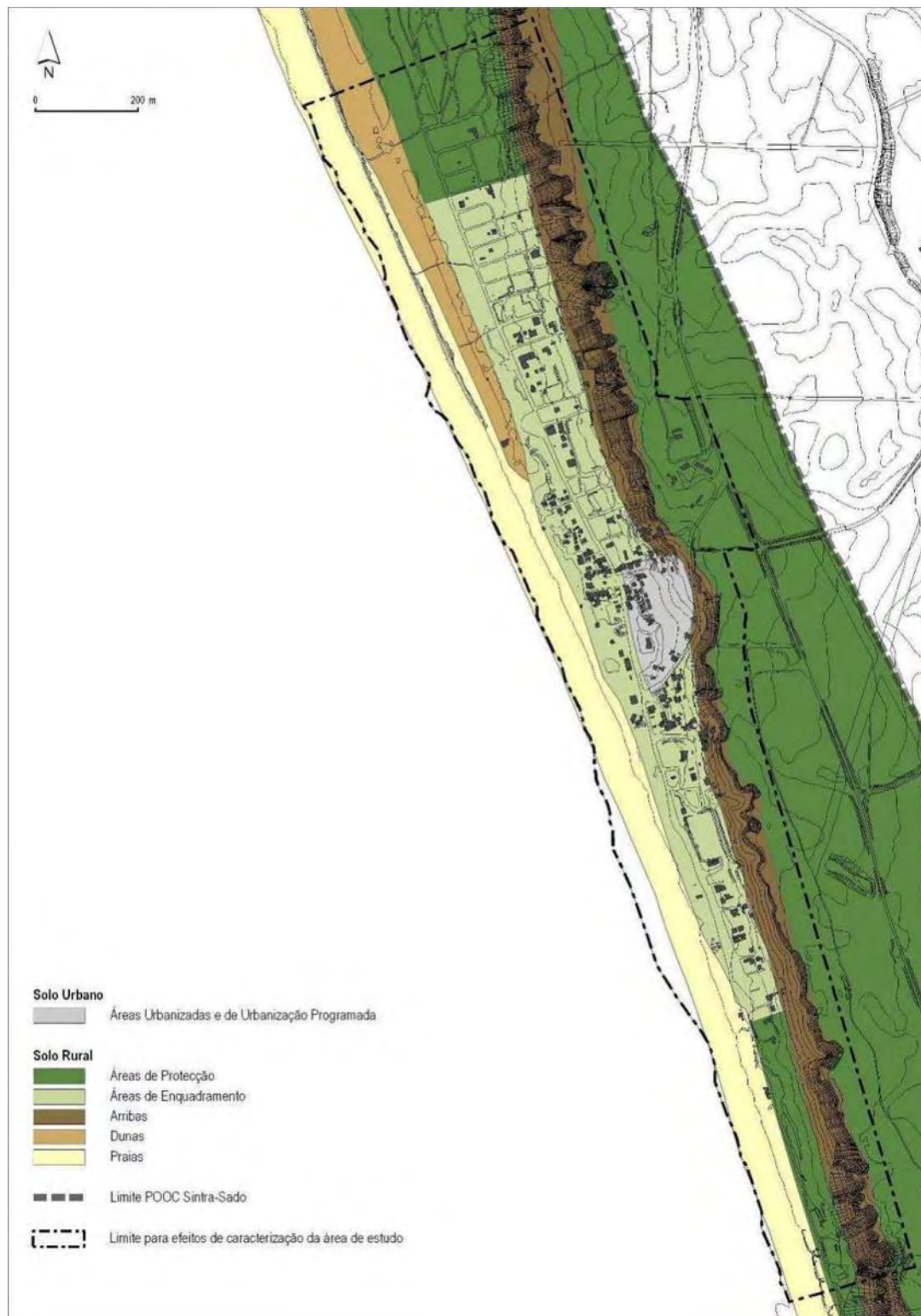


Tabela 1 – Regime aplicável às classes de espaço do POOC

Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada As edificações devem ser afastadas, tanto quanto possível, da linha de costa; A ocupação urbana próxima do litoral deve desenvolver-se preferencialmente em forma de cunha; Devem ser ocupadas prioritariamente as áreas livres, em estado de abandono ou sem uso específico relevante, situadas no interior dos aglomerados urbanos; Deve ser contido o crescimento urbano desordenado; Devem ser recuperados, renovados ou reconvertidos os sectores urbanos degradados; Devem ser respeitadas as características e especificidades que confirmam identidade própria aos aglomerados urbanos, nomeadamente no que se refere ao património arquitectónico, paisagístico, histórico ou cultural; Devem ser mantidas e valorizadas as linhas de água, nomeadamente leitos e margens; Deve ser garantida a criação de espaços verdes de dimensão adequada. O número máximo de pisos é 2.
Áreas de Protecção, de Enquadramento, Arribas e Dunas É interdita a realização de novas construções, com excepção das intervenções previstas nos planos de praia e na UOPG; É interdita a abertura de novos acessos viários, bem como a ampliação dos existentes, com excepção das intervenções previstas nos planos de praia e na UOPG; É interdita a construção de novas áreas de estacionamento e a ampliação e impermeabilização das existentes, com excepção das intervenções previstas nos planos de praia e na UOPG; É interdita a alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;
Áreas de Protecção É interdita a instalação de postes de iluminação e de linhas aéreas de energia e telecomunicações; São admitidas, mas condicionadas a parecer das entidades competentes, as seguintes actividades: - Realização de operações de conservação em edifícios licenciados; - Construção de percursos pedonais, miradouros e outras estruturas ligeiras e desmontáveis de apoio à fruição pública; - Instalação de antenas de telecomunicações, aerogeradores, parques eólicos e painéis solares.
Áreas de Enquadramento É interdita a instalação de linhas aéreas de energia e telecomunicações; São admitidas, mas condicionadas a parecer das entidades competentes, as seguintes actividades: - A legalização de edificações existentes e a realização de operações de conservação em edifícios; - As construções que potenciem o uso público e as actividades recreativas ao ar livre ou a fruição da paisagem natural e cultural, nomeadamente parques de merendas, miradouros, centros interpretativos e centros de apoio ao visitante; - A afectação dos edifícios existentes a estabelecimentos hoteleiros, de restauração e bebidas ou os equipamentos colectivos; - A instalação de equipamentos desportivos e recreativos ao ar livre, desde que não impliquem alterações profundas à morfologia do solo e a sua impermeabilização; - A construção de percursos para peões e de actividades não motorizadas e de miradouros, desde que com recurso a estruturas ligeiras e desmontáveis; - A instalação de linhas de energia e de telecomunicações para serviço das construções existentes, dos apoios de praia e dos equipamentos, desde que enterradas e mediante projecto aprovado; - Instalação de antenas de telecomunicações, aerogeradores, postes de iluminação pública, parques eólicos e painéis solares.

Arribas É interdita a construção, com excepção da prevista nos planos de praia e na UOPG; Admite-se a construção de infra-estruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na estabilidade das arribas ou na qualidade ambiental da orla costeira; Admitem-se intervenções pontuais em arribas, desde que sejam minimizados os impactes ambientais e devidamente analisados e ponderados os seus efeitos a sotamar e apenas quando se verifique a existência de risco para as pessoas (de acordo com a regras definidas no POOC).
Dunas É interdita a construção, com excepção da prevista nos planos de praia e na UOPG; É interdita a realização de actividades susceptíveis de alterar a sua morfologia, dinâmica e a vegetação dunar; É interdita a transposição de dunas, para acesso a praias balneares, fora dos passadiços previstos para o efeito. Admite-se a realização de acções de recuperação e estabilização de dunas litorais desde que cumpram as regras definidas no POOC.
Praias É interdita a realização de actividades susceptíveis de alterar a sua morfologia e dinâmica, bem como de actividades que comprometam o seu uso público; Admitem-se operações de alimentação artificial de acordo com as regras definidas no POOC; A praia da Fonte da Telha é classificada como de nível II, ou seja, como “Praia Não Urbana de Uso Intensivo” (praia que se encontra na periferia de um núcleo urbano-turístico, razoavelmente infraestruturada, cuja utilização está comprometida por factores intrínsecos e a que corresponde uma capacidade de carga de 10 a 15 utentes/m²), e foi objecto de Plano de Praia. A capacidade de carga calculada para a praia da Fonte da Telha é de 8018 utentes. O POOC interdita um conjunto de actividades a maioria das quais têm a ver com a utilização do areal e do plano de água associado e que têm interesse no âmbito da gestão da área e não tanto no contexto do presente estudo. Assinala-se a intenção de ordenar a utilização destas áreas, remetendo certas actividades para os espaços definidos para o efeito no Plano de Praia (como sejam determinadas práticas desportivas e a circulação e estacionamento de veículos e de embarcações). O Plano de Praia abrange praticamente toda a área de estudo, já que inclui toda a faixa entre o mar e a arriba que vai desde a Rua das Túlipas, a norte, e o local das antigas Piscinas da Aroeira, a sul. Seguidamente apresenta-se uma síntese das orientações para a praia da Fonte da Telha que decorrem da leitura cruzada entre o regulamento do POOC e o Plano de Praia. O zonamento do areal e os acesso e estacionamento representados no Plano de Praia têm carácter indicativo, mas as regras relativamente aos apoios e equipamentos são vinculativas. Ordenamento do areal O Plano de Praia define uma área de areal destinada ao uso balnear na faixa acima descrita, com uma frente de cerca de 2Km e uma profundidade de 50m. Esta faixa integra 10 áreas sujeitas a concessão com larguras de 135 a 165m e um corredor afecto à actividade piscatória. Apoios e equipamentos Sem prejuízo de uma diversidade de apoios e equipamentos admitidos nas praias ao nível do regulamento, o Plano de Praia prevê para a Fonte da Telha a manutenção de apenas 10 estruturas do tipo equipamento com função de apoio de praia, das quais duas já se encontram relocadas e construídas de acordo com o POOC. Para tal, prevê-se a demolição de 9 equipamentos existentes, a realocação de outros 9 (trata-se de recuos por se encontrarem em zonas sensíveis do sistema dunar) e a remodelação profunda de um outro que ficará na mesma posição. Existem ainda um conjunto de 15 equipamentos que se localizam maioritariamente a nascente do caminho longitudinal e fora do DPM e cuja intervenção deverá ser equacionada no âmbito do futuro Plano de Pormenor. Do total de 34 equipamentos e apoios elencados no Plano de Praia, apenas 5 não dizem respeito a restaurantes ou bares; estes correspondem às instalações sanitárias públicas existentes, à Polícia Marítima, aos edifícios de apoio à pesca construídos em tempos pelo ICN, à peixaria e ao quiosque localizado no meio da Praça dos Pescadores. Destes, só as instalações da Polícia Marítima deverá permanecer no mesmo local. O edifício da lota não vem referido. As demolições previstas para os estabelecimentos comerciais incidem, sobretudo, naqueles que se localizam nas zonas mais densas,

ou seja, junto à Praça dos Pescadores e à Estrada da Descida, atendendo à necessidade de distribuir os equipamentos ao longo da antepraia na proporção das áreas concessionadas.

Os 10 equipamentos a construir têm uma área máxima de ocupação de 350m² que integra as seguintes funções obrigatórias - posto de primeiros socorros (>4m²), balneários e vestiários (>20m², mas que pode ser reduzida caso se prevejam duchas exteriores), instalações sanitárias (>25m²), armazém de apoio (<4m²) – e funções facultativas - área de restauração coberta (<200m²) e área de esplanada. Em termos construtivos, os apoios e equipamentos a relocar/remodelar devem ter uma estrutura ligeira se localizados no areal (tardoz) ou na zona dunar da antepraia, e uma estrutura mista se localizados na zona terrestre da antepraia; quando localizados no sistema dunar, devem estar assentes em estacaria sobrelevada 0,5m em relação à cota média do solo. Em termos de volumetria, os apoios e equipamentos a relocar/remodelar só podem ter um piso, um pé-direito máximo de 3,5m e uma altura máxima da instalação de 4,5m.

Está também prevista a construção junto à Praça dos Pescadores de uma estrutura de apoio à pesca.

Acessos e estacionamento

O Plano de Praia prevê a manutenção do eixo de distribuição longitudinal limitando as suas extremidades. A norte deverá limitar-se ao local do terminal Transpraia e a sul à zona do bar Pestinha. Deste ponto para sul, prevê que o acesso seja exclusivamente pedonal até ao Bambu Bar. O perfil desta via na zona sul deverá implantar-se o mais possível para nascente do canal existente.

Ao nível do estacionamento, são previstos 5 áreas de dimensões diversas, distribuídas ao longo da antepraia, 4 delas localizadas a sul do acesso principal, num total de 873 lugares. O parque a implantar a norte, com 5600m², localiza-se frente ao terminal do Transpraia previsto, entre a Rua das Orquídeas e a Rua Netinho. Um outro parque no núcleo central, entre o Largo da Chegada e a Rua do Chaparro com 3400m² (numa zona totalmente construída). Um terceiro parque está previsto para a zona entre a Igreja e a Av. 1.º de Maio, com 3700m² e um outro para a plataforma onde se localiza o campo de futebol com 4000m². Por fim, a sul, um parque de menor dimensão, com 1700m² junto ao extremo do acesso viário. Na localização destes parques terá sido considerada a ocupação existente e a área de risco de instabilidade de vertentes. O n.º de lugares de estacionamento previstos é bastante inferior ao resultante da aplicação dos índices apresentados no relatório do POOC, o que significa uma de duas conclusões: ou o seu dimensionamento foi entendido como um factor limitador da carga da praia ou foi ele próprio limitado pela actual ocupação da antepraia.

Os acessos viários e estacionamentos deverão ser do tipo pavimentado (delimitado com drenagem de águas pluviais e revestimento com materiais semipermeáveis ou impermeáveis, desde que sejam estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos). Está prevista a beneficiação dos acessos existentes, a sua contenção e ordenamento.

O Plano de Praia refere ainda a necessidade de incremento dos sistemas de transporte público, incluindo o mini-comboio da Transpraia, para cujo traçado é prevista, não só uma aproximação ao eixo viário (por forma a afastá-lo do areal), mas uma extensão até à Praça dos Pescadores, bem como a construção de uma estrutura para o novo terminal.

Ao nível dos acessos pedonais, o Plano de Praia determina a criação de 8 acessos sobreelevados de ligação entre a via e o areal, cuja localização se articula com os locais dos apoios de praia. 4 deles serão adaptados a utentes com mobilidade reduzida. Para além destes, prevêem-se dois acessos de serviço, um dos quais destinado aos pescadores. Os novos acessos pedonais deverão ser do tipo construído (delimitado, pressupondo obras de construção civil, que permite o acesso dos utentes ao areal em condições de segurança e conforto de utilização, podendo incluir caminhos pavimentados ou sobreelevados, escadas, rampas ou passadeiras) ou consolidado (delimitado e regularizado com recurso a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactos sobre o meio, que permite o acesso dos utentes ao areal em condições de segurança e conforto de utilização, podendo ser constituído por caminhos regularizados, escadas, rampas ou passadeiras amovíveis em madeira).

Infraestruturas

O POOC impõe a obrigação de ligação à rede pública de abastecimento de água, salvo quando esta seja inviável, situação que justificará a adopção de sistemas simplificados, recorrendo a cisternas ou reservatórios e meios complementares. Impõe igualmente a ligação à rede pública de drenagem e tratamento de esgotos, salvo quando esta seja inviável técnica ou economicamente, situação que justificará a adopção de sistemas autónomos (o relatório do POOC contém recomendações para a selecção dos sistemas e respectivo dimensionamento). A recolha dos resíduos sólidos deve ser assegurada pelos titulares das áreas concessionadas ou pela Câmara Municipal nas restantes áreas. É ainda obrigatória a ligação à rede pública de abastecimento de energia eléctrica, a qual deverá ser enterrada, e a ligação à rede pública fixa de telecomunicações ou a sistemas de comunicações móveis e a sistemas de comunicação de emergência.

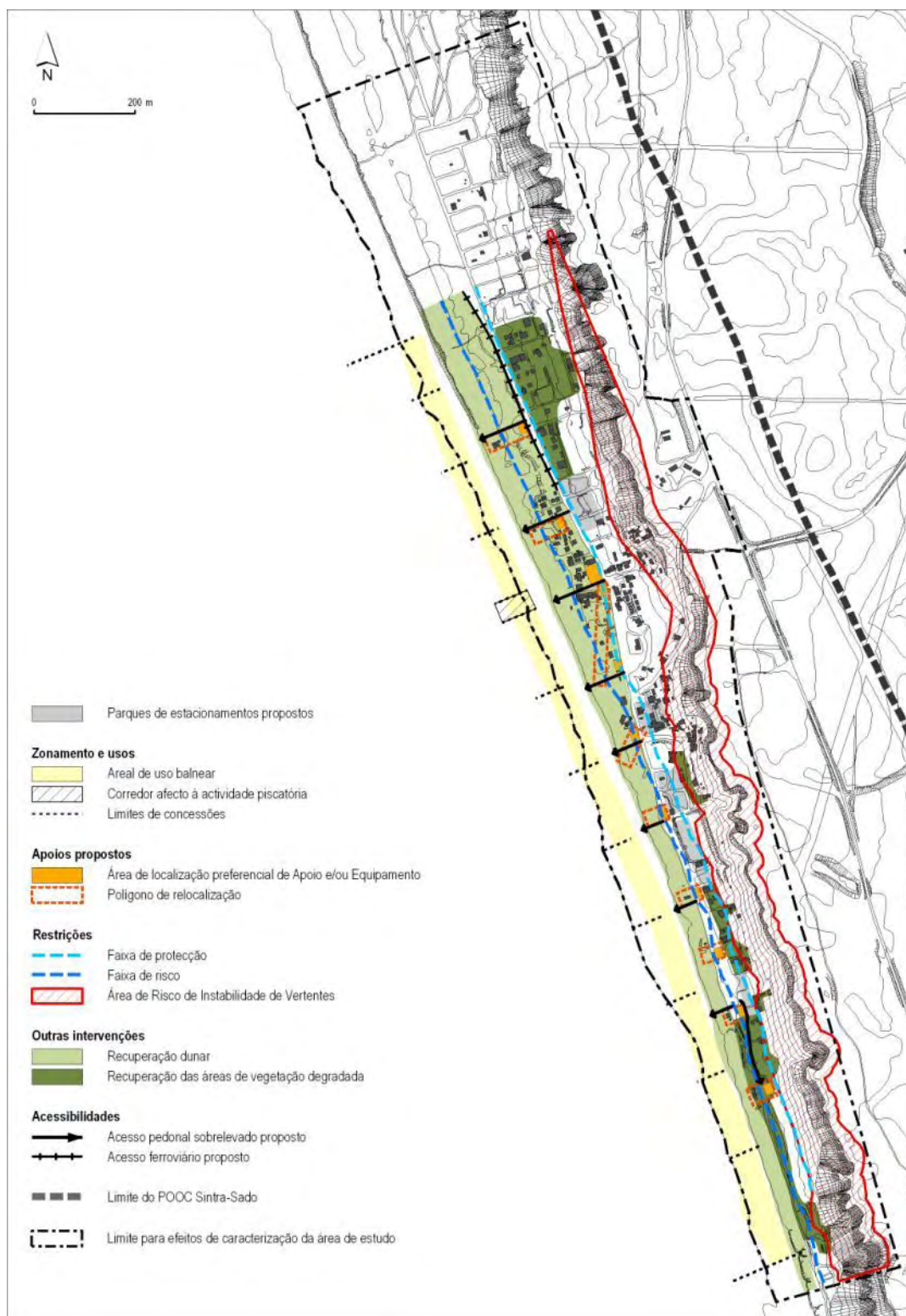
Outras intervenções previstas

Para o sistema dunar (faixa que corresponde genericamente à zona entre o areal e a via longitudinal) prevê-se uma intervenção de recuperação a efectuar através da instalação de paliçadas ou outros meios de retenção das areias e plantação de espécies características desses sistemas.

Para as áreas actualmente construídas fora do perímetro urbano, prevê-se a recuperação da vegetação degradada que implica num controlo das acessibilidades e a plantação de espécies características das formações costeiras.

Na imagem seguinte, apresenta-se uma planta de síntese do Plano de Praia com a indicação das acções e medidas descritas na tabela anterior.

Figura 10 – Plano de Praia da Fonte da Telha



Para além das disposições regulamentares acima referidas, o Plano de Pormenor deverá ter ainda em atenção as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor bem como o elenco de actividades condicionadas e interditas. Destas últimas, salientam-se as seguintes:

- Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados para esse efeito e a instalação de parques de campismo e similares fora dos locais previstos no POOC;
- Instalação de novos estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
- Actividades desportivas que provoquem poluição ou deterioreem os valores naturais, designadamente motocross, karting e actividades similares;
- Descarga de efluentes sem tratamento adequado, de acordo com as normas legais em vigor;
- Alteração da morfologia do solo ou do coberto vegetal, com excepção das situações previstas;
- Destruição de vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas em solo rural;
- Todas as acções que impermeabilizem ou poluam as areias ou as águas;
- Instalação de depósitos de materiais de construção e de produtos tóxicos ou perigosos;
- Utilização de produtos antivegetativos à base de compostos de estanho na limpeza e manutenção dos cascos das embarcações.

Adicionalmente, e no que se refere à concretização dos seus objectivos específicos, o POOC Sintra-Sado considera que a Fonte da Telha, por se tratar de uma área degradada e problemática (conflito entre sensibilidade e utilização), deve ser alvo de uma intervenção integrada e concebida com maior detalhe, pelo que determina a elaboração de um Plano de Pormenor para a Unidade Operativa e Planeamento e Gestão n.º 17 com os seguintes objectivos:

1. Demolição das construções ilegais, com vista à posterior renaturalização da área;
2. Realojamento dos pescadores, dentro do perímetro urbano (para garantir o realojamento, o POOC admite que o perímetro urbano possa ser redefinido);
3. Rentabilização dos recursos do local com vista ao uso público do espaço;
4. Reformulação das construções e actividades associadas que permanecerem no local com vista ao uso público do espaço;
5. Valorização da actividade piscatória;
6. Criação de áreas de lazer equipadas no perímetro urbano, incluindo fins comerciais adequados ao local, restauração e de animação de marginal urbana;
7. Equacionar a implementação de um meio mecânico de transporte colectivo, na faixa anexa ao actual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha, mediante a realização dos estudos apropriados.

Com efeito, a Fonte da Telha é considerada por este plano, uma área crítica não apenas pela sua ocupação “desordenada e degradada”, mas também pelos riscos que a presença da arriba fóssil e a proximidade do mar representam para algumas edificações.

No contexto da salvaguarda da linha de costa, o POOC Sintra-Sado define faixas de salvaguarda que estão associadas aos riscos de evolução das formas costeiras (arribas e areais) as quais variam de local para local dependendo das condições geológicas e geotécnicas verificadas e da dinâmica costeira. Na Fonte da Telha, que se localiza em zona de litoral baixo e arenoso, são delimitadas duas faixas às quais se associam restrições distintas: a faixa de risco e a faixa de protecção.

A faixa de risco, com uma largura variável, é delimitada com base num buffer de 35 metros para o interior da área costeira a partir da curva de nível de 6 metros (cota 8 a partir do Zero Hidrográfico). Assim toda a área entre o plano de água e esta linha é considerada como faixa de risco.

A faixa de protecção desenvolve-se para o interior da área de estudo a partir do limite da faixa de risco até à curva de nível 8 metros (10 ZH), ou com uma largura de 35 metros nos casos em que a distância entre a curva dos 6 e 8 metros seja inferior a 35 metros.

Para além destas, o POOC define ainda na área de estudo uma área de risco de instabilidade de vertentes que, de acordo com o Plano de Praia, se localiza ao longo da arriba fóssil. No entanto, os critérios de delimitação destas faixas surgem, no POOC, definidas no contexto das zonas de litoral de arribas, sendo que os critérios aplicáveis à sua delimitação não fazem sentido numa área de litoral baixo e arenoso. Assim, os elementos disponibilizados não permitiram a determinação dos critérios que estiveram na base da delimitação desta área de risco de instabilidade de vertentes. Dada a sua sensibilidade, nesta faixa é interdita qualquer construção ou acção passível de afectar o equilíbrio das suas vertentes.

Tabela 2 – Regimes específicos das faixas de risco e de protecção

Restrições gerais	Não são permitidas novas construções ou ampliações das construções existentes, excepto as previstas em plano de praia; São condicionadas as acções de protecção costeira às soluções e estudos preliminares previstos no POOC.
Faixa de risco em litoral baixo e arenoso	É interdita qualquer construção ou instalação de equipamentos, amovíveis ou não, à excepção das estruturas previstas nos planos de praia e das seguintes acções na zona urbana: - Obras de reconstrução, nomeadamente com incidência na estrutura resistente das edificações, que, por acidente recente ou precariedade declarada, se devam realizar como intervenção de emergência, a qual deverá ser confirmada pelas entidades públicas directamente responsáveis pela área afectada; - Acções de reforço estrutural ao nível das construções existentes, desde que não impliquem aumento de carga na faixa de risco; - Obras de construção, reconstrução e ampliação que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objecto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e faixa de risco adjacente, desde que demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas; - Obras destinadas à instalação de estacionamento, acessos e instalações amovíveis ou fixas, localizadas em sectores de arriba onde, através de acções de consolidação ou intervenções específicas, estejam asseguradas as condições de estabilidade da arriba em relação aos factores erosivos. Preconiza-se a remoção das edificações existentes na faixa de risco. No entanto, quando a mesma não for possível, devem ser realizados estudos geotécnicos que avaliem as condições globais de estabilidade geodinâmica e, quando necessário, proponham medidas de tratamento adequadas, apoiadas em análise de custo-benefício, com vista a demonstrar que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas. Em caso de deficiências a nível das condições de solidez das edificações nas áreas urbanas em faixas de risco e verificando-se a necessidade de intervenção imediata para diminuição dessas deficiências, podem ser definidas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro. A realocização dos apoios de praia situados sobre o cordão dunar frontal deve ser feita para sotavento da base da contraduna ou, quando a largura da praia o permitir, na praia alta, conforme definido em plano de praia, ainda que a submeter a uma avaliação periódica das condições de segurança face à área de areal afectada pelo mar. A permanência de qualquer apoio de praia localizado em faixa de risco deverá ser avaliada antes de cada época balnear, mediante o diagnóstico da evolução da situação do risco associado à mesma localização.
Faixa de protecção em litoral baixo e arenoso	Admitem-se apenas construções ligeiras e amovíveis, constituindo excepção as estruturas propostas nos planos de praia e aquelas que decorram das UOPG. A construção nas áreas da UOPG será admitida desde que: i) os seus promotores se responsabilizem pela salvaguarda das barreiras naturais ao avanço do mar; ii) projectos tenham em conta uma probabilidade de alagamento, adoptando soluções adequadas para a minimização dos riscos; iii) os seus promotores se responsabilizem pelo risco de ocupação destas áreas, respectivos custos associados a eventuais reconstruções ou remoções definitivas e renaturalização.

No contexto da análise do POOC Sintra-Sado, importa referir o Plano de Acção para o Litoral 2007-2013, um documento de âmbito nacional publicado pelo Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional em 2008, que corporiza uma estratégia de acção no sentido de incrementar a execução física dos POOC em geral, com base numa avaliação do grau de execução física e dos diversos POOC.

Este documento refere uma execução financeira muito baixa do POOC Sintra-Sado, de apenas 6,5%, com uma execução quase nula ao nível das acções de requalificação das praias considerando que a grande maioria das verbas executadas estão associadas a obras de defesa costeira realizadas pelo INAG nas praias de Costa da Caparica.

Verifica-se, ainda, um atraso considerável ao nível da implementação dos Planos de Praia neste POOC no que se refere às intervenções nos apoios de praia, sendo que cerca de metade estão em processo de adaptação e 20% ainda estão em situação ilegal. Relativamente às demolições previstas no POOC, o Plano de Acção refere que o atraso é bastante superior quando os equipamentos a demolir estão integrados em UOPG (caso da Fonte da Telha).

No que diz respeito à identificação das causas para a reduzidíssima taxa de execução, o Plano de Acção remete a fraca execução do POOC para debilidade dos organismos envolvidos, em especial às dificuldades de articulação entre aqueles, à falta de meios financeiros, à não incorporação nos programas de cada entidade das acções previstas e, ainda, à dependência da execução dos Planos de Praia relativamente à elaboração de Planos de Pormenor.

Sendo a Fonte da Telha um caso paradigmático desta incapacidade para concretizar as medidas previstas num plano que está em vigor há 7 anos, o documento referido inscreve a implementação da UOPG da Fonte da Telha no conjunto de intervenções prioritárias, não de interesse nacional, mas de carácter local.

2.2.4. PLANO DE ORDENAMENTO E GESTÃO DA PAISAGEM PROTEGIDA DA ARriba FÓSSIL DA COSTA DA CAPARICA

O outro Plano Especial de Ordenamento do Território aplicável na área de estudo corresponde ao Plano de Ordenamento e Gestão da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (POGPPAFCC), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 178/2008, de 24 de Novembro, e cuja área de intervenção corresponde à Paisagem Protegida criada pelo Decreto-Lei 168/84, de 22 de Maio, com o objectivo de preservar as características geomorfológicas e as comunidades naturais existentes, promovendo o seu equilíbrio biológico e paisagístico.

Tendo a Paisagem Protegida deixado de fora o núcleo central da Fonte da Telha e a sua extensão sul, o POGPPAFCC abrange apenas a zona norte da área de estudo, a arriba que limita a área de estudo a nascente e o seu extremo sul. Embora a área da Paisagem Protegida inclua parcialmente o núcleo urbano da Fonte da

Telha delimitado no PDM de Almada, o POGPPAFCC considera-o não abrangido por qualquer regime de protecção, remetendo para o PMOT a sua regulação.

O POGPPAFCC fixa os usos e o regime de gestão compatíveis com a protecção e a valorização dos recursos naturais e o desenvolvimento das actividades humanas em presença, e determina os estatutos de protecção adequados às diferentes áreas numa perspectiva de definição de prioridades de intervenção.

Na área de estudo estão presentes todas as tipologias de protecção, considerando os diferentes níveis de sensibilidade ecológica e valores biofísicos em presença, sendo que predominam as áreas com menor estatuto de protecção. Com efeito, os espaços “humanizados” da área de estudo integram a tipologia “Protecção Complementar do Tipo II” que, no contexto do POGPPAFCC, corresponde as áreas degradadas ambientalmente cuja recuperação é essencial para que venham a cumprir funções de enquadramento, transição ou amortecimento dos impactos sobre as áreas de protecção total ou parcial. De igual forma, as áreas adjacentes às anteriores que se caracterizam pelo reduzido valor da sua cobertura vegetal pertencem à tipologia “Protecção Complementar do Tipo I”. O regime destas duas tipologias visa a compatibilização das intervenções humanas com os valores naturais e paisagísticos existentes.

A arriba fóssil, formação geológica de reconhecido valor e de elevada sensibilidade, integra a tipologia de “Protecção Total”. Por sua vez a praia e os espaços não construídos em torno do núcleo que se localiza no topo da arriba, integram maioritariamente a tipologia de “Protecção Parcial do Tipo I” (a de “Tipo II” tem expressão muito reduzida na área de estudo), considerando a presença de valores naturais e paisagísticos relevantes e de sensibilidade alta ou moderada e para as quais se preconiza um nível de intervenção humana relativamente baixo.

Figura 11 – Extracto da Planta de Ordenamento do POGPPAFCC



O quadro seguinte integra uma síntese do conjunto de prescrições e recomendações associadas às tipologias de protecção acima referidas, salientando-se aquelas que são mais relevantes na formulação das propostas do presente estudo.

Tabela 3 – Regime aplicável às classes de espaço do POPPAFCC

Áreas de Protecção Total	A presença humana é restrita a grupos específicos (tais como proprietários, funcionários do ICNB, agentes da autoridade, visitantes autorizados, etc.); É interdita a construção; Admitem-se acções de conservação da arribas, actividades de investigação e monitorização;
Áreas de Protecção Parcial do Tipo I	É interdita a alteração à utilização actual do solo, excepto as decorrentes de acções de conservação da natureza; É interdita a construção, admitindo-se obras de conservação nas construções existentes; É interdita a alteração de relevo e a instalação de novos sistemas de rega nas áreas de depósitos de vertente; É interdita a instalação de novos povoamentos florestais com espécies não indígenas; É interdita a circulação a pé fora dos caminhos existentes; É interdita a abertura de novos poços, furos e captações de água; É condicionada a autorização do ICNB, o corte ou remoção de qualquer tipo de vegetação arbustiva ou arbórea, excepto quando previstos nos planos de gestão florestal aprovados e em situações de emergência que envolvam a segurança de pessoas ou bens.
Áreas de Protecção Parcial do Tipo II	Admitem-se apenas as actividades compatíveis com a manutenção dos <i>habitats</i> naturais prioritários; Não são permitidas novas construções, excepto as decorrentes da instalação de equipamentos e apoios de praia, de infra-estruturas de apoio ao uso balnear previstas no POOC Sintra-Sado e das novas edificações destinadas a turismo de natureza.
Áreas de Protecção Complementar do Tipo I	É condicionada a autorização do ICNB qualquer alteração da utilização actual do solo;
Áreas de Protecção Complementar do Tipo II	Recomenda-se a elaboração de Plano de Pormenor enquanto instrumento de compatibilização entre a ocupação urbana e os objectivos da conservação da natureza e da biodiversidade;

Complementarmente aos anteriormente descritos regimes de protecção, o POPPAFCC define regimes de intervenção adicionais para espaços com elevado interesse para a conservação do património e que, devido às fortes pressões antrópicas a que estão sujeitos, justificam medidas específicas de protecção, recuperação, reconversão ou reabilitação. Na área de estudo, estão presentes os três regimes de intervenção associados ao objectivo da conservação da natureza e da biodiversidade:

- Área de intervenção específica do acacial e eucaliptal – Área de reduzido valor natural devido à sua ocupação por espécies não indígenas, para a qual se propõe a intervenção florestal tendo em vista a recuperação da vegetação natural. Na área de estudo, esta área corresponde à faixa entre a área construída e a linha férrea, a norte do núcleo central da Fonte da Telha; sendo parte da plataforma

litoral, o plano prevê a substituição do acacial e eucaliptal por matos dunares e zimbrais com pinhal bem como a recuperação da estrutura dunar.

- Área de intervenção específica da faixa de protecção à arriba – Faixa com 70 metros de largura para este da crista da arriba fóssil com o intuito de proteger e valorizar a arriba, para a qual se prevêem limitações à construção, incluindo demolições e respectiva renaturalização. Na área de estudo, está parcialmente integrado neste regime o núcleo de edifícios composto pela Guarda-fiscal e Serviço Nacional de Parques.
- Área de intervenção específica de requalificação de espaços degradados - Área degradada e de edificação dispersa, incluindo a de génese ilegal para a qual se preconiza uma intervenção de ordenamento, requalificação e renaturalização de modo a diminuir o seu impacto negativo sobre as restantes áreas e recuperar o seu valor ambiental e paisagístico e a sua utilização pública. Na área de estudo, este regime aplica-se à totalidade da área ocupada com construções e classificada como de “Protecção Complementar II” a norte do núcleo central da Fonte da Telha. O POGPPAFCC recomenda a demolição das construções ilegais, a renaturalização das áreas objecto de demolição bem como das áreas de aterro e escavação, o reordenamento dos acessos e a redefinição dos índices de edificabilidade.

Para além das disposições regulamentares acima referidas, o presente estudo deverá ter ainda em atenção as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor bem como o elenco de actividades condicionadas e interditas em toda a área abrangida pelo POGPPAFCC, tais como:

- A introdução de espécies não indígenas, com as excepções previstas na legislação específica aplicável;
- Operações de loteamento e obras de construção;
- A ampliação das construções existentes para cércea superior a 6,5 m, nunca podendo ultrapassar em altura a recta que liga a linha da costa com a crista da arriba;
- A instalação ou deposição de construções amovíveis destinadas a escritórios, a habitação ou alojamento, nomeadamente contentores ou construções pré-fabricadas;
- A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
- A instalação de linhas aéreas de energia ou comunicações;
- A instalação de infra-estruturas de transporte pesado como linhas de caminho-de-ferro, eléctricos e teleféricos, excepto no que se refere à reformulação e duplicação da linha de comboio de praia e implementação de um meio mecânico de transporte colectivo, na faixa anexa ao actual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha;

- A instalação ou a ampliação de parques de campismo ou caravanismo e a prática de campismo ou caravanismo, excepto nas áreas destinadas para o efeito;
- A instalação ou ampliação de depósitos de materiais de construção, de sucata, de veículos e de inertes;
- A abertura de novas estradas, caminhos ou acessos, excepto a ER 377-2 e as acessibilidades previstas no POOC Sintra-Sado.

Das actividades condicionadas a parecer vinculativo do ICNB destacam-se as seguintes:

- A realização de quaisquer obras de construção, reconstrução, ampliação e demolição, incluindo estruturas de animação ambiental ou de apoio ao uso balnear conforme propostas no POOC Sintra-Sado;
- A instalação de linhas de distribuição ou de transporte de energia eléctrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, bem como de postes de iluminação pública;
- A abertura de valas de drenagem e a alteração da rede de valas;
- As utilizações dos recursos hídricos;
- As intervenções que envolvam alargamentos ou alterações na rede de estradas, caminhos, acessos, ou caminho-de-ferro, bem como a manutenção ou beneficiação das mesmas;
- A alteração do relevo natural do terreno, designadamente por escavações e aterros.

O POGPPAFCC determina ainda que as obras que envolvem a construção de piscinas ou a alteração do interior de edifícios, desde que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados, são sujeitas a autorização do ICNB.

Por fim, o POGPPAFCC define um conjunto de boas práticas para os principais usos e actividades que complementam as disposições associadas aos diferentes regimes de protecção e de intervenção específica, tendo em vista a correcta gestão dos recursos naturais em presença. Neste âmbito, o POGPPAFCC enquadra as actividades florestais, as desportivas e recreativas, a edificação, o turismo de natureza, os percursos e a investigação científica.

No que respeita à edificação importa referir que, para além das construções admitidas pelo PDM nos aglomerados urbanos e pelo POOC Sintra-Sado nas praias, o POGPPAFCC só permite edificações de apoio às actividades agrícolas e de animação ambiental, desde que i) estas se integrem na envolvente natural e sejam construídas em compatibilidade com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença e privilegiando medidas de controlo de erosão; ii) seja demonstrada a necessidade da nova edificação, designadamente pela inexistência de outras edificações que possam cumprir a mesma função; iii) sejam amovíveis ou ligeiras; iv) tenham uma área de implantação mínima compatível com a função a que se destinam; v) e não tenham uma

altura superior a 3 metros (com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas).

Por outro lado, são admitidas, nas construções existentes, obras de reconstrução e ampliação desde que: i) a sua área bruta de construção não sofra um aumento superior a 50% da área inicial (estando sujeita aos seguintes limites máximos de 200 m² para o usos residencial e 500m² para o turismo de natureza); ii) o número de pisos não aumente; iii) e o seu índice de impermeabilização não exceda 50% da parcela.

São ainda fornecidas outras orientações para edificação que se referem a utilização das técnicas e materiais que promovam uma adequada integração paisagística dos edifícios e o respeito pelo meio onde se encontram.

No contexto do turismo de natureza, salienta-se a possibilidade de instalação de serviços de alojamento na Fonte da Telha, fora da área urbana delimitada em PDM, desde que em edifícios existente, os quais não podem sofrer aumento do número de pisos nem um aumento de área bruta de construção superior a 50%, até a um máximo de 500m².

No que se refere às acções preconizadas no Programa de Execução do POGPPAFCC, evocam-se especialmente as associadas à medida de recuperação dos espaços degradados e requalificação das áreas edificadas, a que corresponde a área artificiazada da Fonte da Telha, designadamente:

- A elaboração de um plano para os espaços classificados como degradados a requalificar, envolvendo o ICNB e a CMA, para o período 2008-2010;
- O acompanhamento do Plano de Pormenor da Fonte da Telha, envolvendo o ICNB, a CMA, a CCDRLVT e a ARHT, para o período 2008-2010;
- Promover a eliminação de espécies invasoras (acacial e chorão), envolvendo o ICNB, a DGRF, a GNR, o Ministério da Defesa Nacional e os Proprietários, para o período 2008-2013.

2.2.5. PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALMADA

Na área de estudo e ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito municipal, vigora apenas o Plano Director Municipal do Concelho de Almada.

O PDM de Almada, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, de 14 de Janeiro, apesar de estar em processo de revisão, apresenta um modelo territorial que importa mencionar como componente do quadro de referência para o futuro ordenamento e requalificação da área de estudo. O modelo de ordenamento do PDM assenta num conjunto opções estruturantes e na complementaridade entre as disposições associadas a cada classe de espaço e os princípios e propostas de ordenamento e intervenção em cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG).

Das opções estruturantes enumeradas nos Conceitos e Princípios de Ordenamento para o Concelho de Almada (relatório do PDM), destacam-se as seguintes:

1. No que diz respeito ao desenvolvimento das áreas urbanas, o PDM defende a consolidação do centro administrativo e cultural do concelho (Almada/ Cacilhas/ Cova da Piedade) e a sua expansão nos sentidos do Monte da Caparica (sector terciário) e do Laranjeiro (equipamentos), a par do desenvolvimento da Charneca como novo centro terciário. Por outro lado, prevê a diminuição da edificabilidade e conter a expansão urbana em áreas integradas nas Reservas Agrícola e Ecológica nacionais (nomeadamente nas zonas de Quintinhas/Aroeira, Vale Mourelas/Funchalinho e Vila nova/Capuchos);
2. No desenvolvimento da Costa da Caparica através do seu potencial turístico, de modo a consolidar um eixo turístico-recreativo (Caparica / Trafaria / Costa da Caparica / Aroeira) abrangendo a frente de mar e o planalto sobranceiro à Arriba Fóssil, privilegiando a instalação de equipamentos turísticos de baixa densidade;
3. A consolidação do eixo industrial de Vale Rosal e conter a expansão das áreas industriais localizadas na frente ribeirinha.

A área de estudo está integrada no referido eixo turístico-recreativo bem como na UNOP 13 – Matas, constituída por espaços florestais e naturais como a Mata Nacional dos Medos ou o Pinhal do Inglês. As categorias de uso do solo integradas da área de estudo são as seguintes:

- Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade Programados, a que corresponde o núcleo urbano da Forte da Telha para o qual o PDM previa já a elaboração de Plano de Pormenor; conjuntamente com o SNPRCN;
- Espaços Naturais e Culturais, a que corresponde a restante área de estudo.

Nestes últimos, e para a UNOP 13 – Matas, aplica-se um conjunto de disposições regulamentares específicas que incluem a limitação da construção na frente de praias aos apoios ao uso balnear, de acordo com as normas elaboradas pela CMA, SNPRCN e Direcção-Geral de Portos; a construção de uma unidade hoteleira, equipamento complementar e de um parque de campismo na área do Pinhal do Inglês, desde que se mantenha um índice de cobertura arbórea potencial não inferior a 0,4; o desenvolvimento de uma frente urbana de baixa densidade marginal à actual ER 377, junto ao Pinhal do Inglês, respeitando as normas do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica. Remetia-se ainda para este Plano Especial a reestruturação da ocupação urbana existente na Courela do Pinhal.

Figura 12 – Extracto da Carta de Ordenamento do PDM de Almada



O núcleo delimitado no PDM não só constitui uma parte muito reduzida da actual área ocupada/construída da Fonte da Telha (2.73ha, que correspondem a 3% da área de estudo), como o seu interior está longe de corresponder à zona mais densa do povoado. De facto, a área urbana que consta do PDM resume-se ao espaço definido pela Estrada da Descida, por parte da Av. 1º de Maio e pela frente construída norte da Praça dos Pescadores e da escadaria que vence a arriba, onde se inserem menos de 40 edificações. Acresce que a metade nascente deste espaço é caracterizada por uma grande diferença de cotas (23 metros), o que inviabiliza a ocupação urbana de acordo com os parâmetros vigentes.

Atendendo à data de elaboração do PDM, acredita-se que este limite tenha resultado da proposta de ocupação da proposta de Plano de Pormenor de Urbanização e Reconversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha apresentada em 1991 (veja-se capítulo 2.2.7.) que apontava para a concentração nesta zona das habitações dos pescadores, então localizadas em domínio público marítimo e em torno da Praça dos Pescadores, bem como de um conjunto de equipamentos e espaços de recreio e lazer.

Figura 13 – Espaço Urbanizável de Baixa Densidade Programada - Fonte da Telha



Ao Espaço Urbanizável delimitado no PDM aplicam-se o conjunto de disposições regulamentares relativas aos Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade, as quais estão associados os seguintes parâmetros:

- Índice máximo de utilização bruto do lote - 0,35;
- Densidade habitacional máxima bruta - 25 fogos/hectare;
- Área média do lote - 400 m²;
- Índice de utilização líquido - 0,4;
- Densidade líquida - 40 fg/ha;
- Área bruta de construção máxima – 320m²;
- Percentagem de ocupação máxima do lote até 3200 m² – 30%;
- Percentagem de ocupação máxima do lote superior a 3200 m² – 10%;
- Altura máxima da fachada - 6,5m;

- Número máximo de pisos – 2.

Estes parâmetros, designadamente as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada, o número máximo de pisos e a tipologia dos edifícios, podem ser alterados no âmbito do Plano de Pormenor desde que não se altere a edificabilidade de uma parcela ou conjunto de parcelas em mais de 15% da edificabilidade obtida a partir do respectivo índice bruto.

O PDM define ainda parâmetros de cedência para equipamentos colectivos e espaços verdes de recreio e lazer, sendo que no núcleo da Fonte da Telha deve ser observados apenas a cedência para equipamento de nível local - local 30m² de terreno por cada 100m² de área de construção.

São aplicáveis também na área urbana, os parâmetros de dimensionamento de estacionamento e garagens constantes do PDM, que são distintos para as várias funções urbanas. Neste âmbito, refere-se, por exemplo, que as moradias unifamiliares deve ser acautelada a existência de 1 lugar de estacionamento no interior do lote, sempre que a bruta edificada for inferior a 200 m², e de 2 lugares se for superior àquela área.

2.2.6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

No presente sub-capítulo, procede-se à inventariação das condicionantes em vigor na área de estudo. Estas foram identificadas e cartografadas com base na Carta de Condicionantes e na Carta da Reserva Ecológica do Município de Almada, e nos elementos dos dois Planos Especiais de Ordenamento do Território vigentes (POOC Sintra-Sado e POGPP da Arriba Fóssil da Costa da Caparica).

a) Conservação do Património

a.1) Património Natural

Domínio Hídrico

Tratando-se de um troço da orla costeira, a área de estudo contém uma faixa pertencente ao Domínio Público Marítimo (DPM), cujo titular é o Estado e que compreende o leito das águas do mar, limitado pela linha de máxima preia-mar das águas vivas equinociais, e a respectiva margem, faixa adjacente ao leito com uma largura de 50m.

O DPM na área de estudo encontra-se oficialmente delimitado em dois Autos de Delimitação:

- O primeiro, que abrange a zona central da área de estudo, corresponde à delimitação do DPM na confrontação com os terrenos sitos na Fonte da Telha, requerida pelos Herdeiros de Henrique Lehrfeld e publicada no Diário da República n.º 72 de 27/03/1982;
- O segundo, que abrange os troços norte e sul da área de estudo, diz respeito à delimitação do DPM na confrontação com terrenos situados entre a Costa da Caparica e a Lagoa de Albufeira, requerida pelo Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza e publicada no Diário da República n.º 179 de 4/8/1994.

De acordo com esclarecimentos prestados pelo Instituto da Água sobre os referidos Autos, no âmbito do presente estudo, as poligonais de delimitação do DPM integram toda a margem das águas do mar contemporâneas dessas delimitações, numa faixa nunca inferior a 50m contados a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais (que terá sido feita por correspondência com a cota 4m Nível Médio do Mar).

Esses esclarecimentos incluem, ainda, a sugestão de correcção a duas das coordenadas da poligonal de delimitação constante do Auto de 1982, designadamente os marcos 13 e 16 cuja localização se apresentava incoerente com a lógica da totalidade do traçado. Assim, não obstante a correcção definitiva depender ainda da disponibilização do original do processo de delimitação pelo Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, no presente estudo serão consideradas as correcções às coordenadas sugeridas pelo Instituto da Água. Acresce que será considerada a sugestão do Instituto da Água para unificação das três poligonais de delimitação do DPM na área de estudo, através da junção das suas extremas.

Esta área está sujeita ao Regime de Utilização dos Recursos Hídricos constante do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 de 31 de Maio, do qual constam designadamente as condições de licenciamento das utilizações privativas do DPM, as quais estão sujeitas a emissão de título de utilização pela ARHT, bem como as regras aplicáveis às construções, apoios de praia, equipamentos e infraestruturas.

Áreas de reserva e protecção de solos e de espécies vegetais

Reserva Ecológica Nacional (REN)

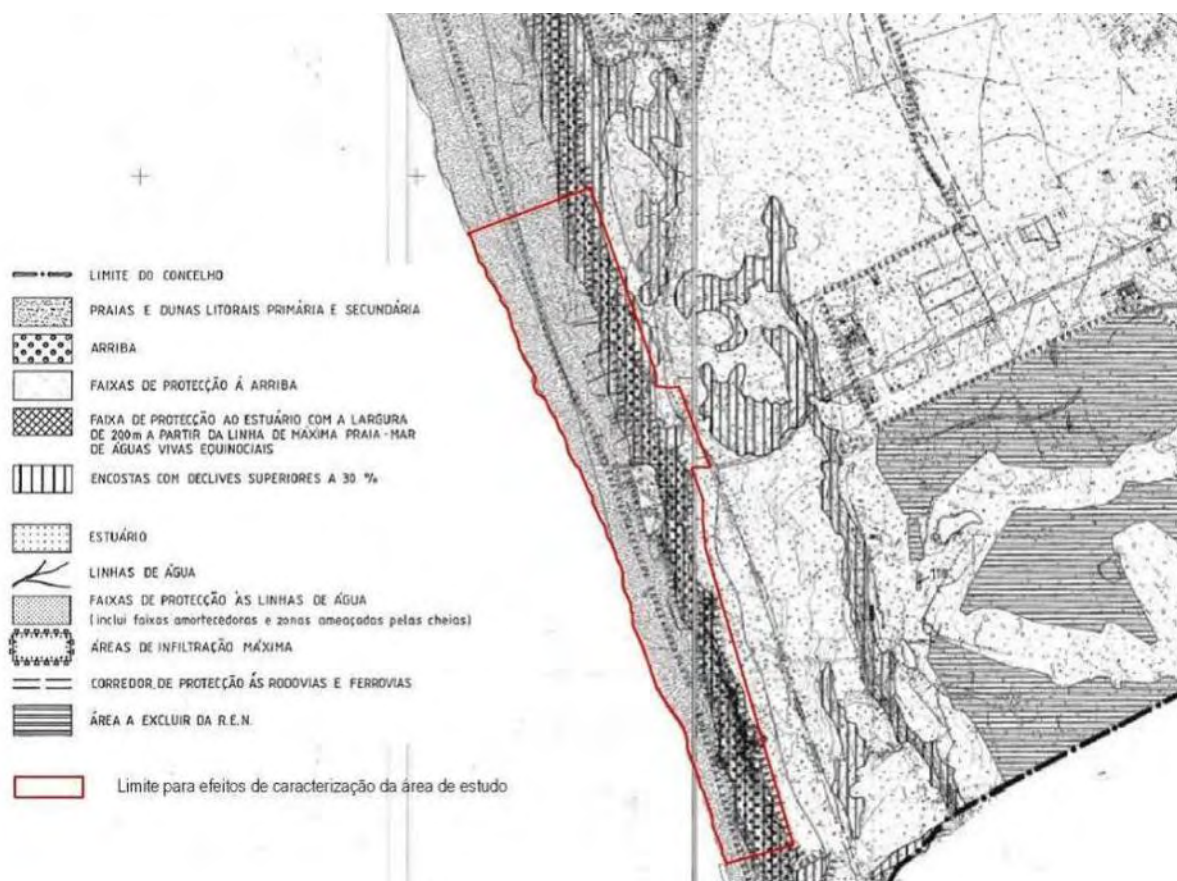
A REN constitui uma restrição de utilidade pública à qual se aplica um conjunto de condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, tendo por base o valor e a sensibilidade ecológica ou os riscos inerentes às áreas que a compõem.

Toda a área de estudo, com excepção da área delimitada como urbana pelo PDM de Almada, integra a REN (de acordo com a Resolução de Conselho de Ministros n.º 31/2005 de 21 de Fevereiro, que publica a REN do

concelho de Almada). A esta área (97% da área de estudo) aplica-se o actual regime da REN que consta do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto.

De acordo com a carta dos ecossistemas da REN elaborada no âmbito do PDM de Almada na década de 90, a qual, apesar de não ter sido objecto de uma aprovação oficial, delimita os ecossistemas que integravam a REN à luz do regime então em vigor, a área de estudo integra as seguintes categorias: faixa de protecção às linhas de água, praias, dunas costeiras e dunas fósseis, arribas e respectivas faixas de protecção, encostas com declives superiores a 30% e áreas de infiltração máxima.

Figura 14 – Carta dos Ecossistemas da REN, elaborada no âmbito do PDM



Fonte: Câmara Municipal de Almada

Para a identificação dos usos compatíveis com a REN de acordo com regime actual, procedeu-se à correspondência entre as categorias acima mencionadas e as constantes do novo diploma legal da REN já referido o qual que trouxe algumas alterações ao nível das designações das áreas bem como do respectivo regime.

Tabela 4 - Correspondência das áreas de REN definidas no DL n.º 93/90 com as categorias existentes na área de intervenção constantes do regime legal vigente

Áreas definidas no Decreto-Lei 93/90, de 19 de Março	Novas designações de áreas integradas na REN de acordo com o Decreto-Lei n.º 166/2008
Faixa ao longo de toda a costa marítima, cuja largura é limitada pela linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais e a batimétrica dos 30 m ⁹	Faixa marítima de protecção costeira
Praias	Praias
Dunas litorais, primárias e secundárias, ou, na presença de sistemas dunares que não possam ser classificados daquela forma, toda a área que apresente riscos de rotura do seu equilíbrio biofísico por intervenção humana desadequada ou, no caso das dunas fósseis, por constituírem marcos de elevado valor científico no domínio da geo-história.	Dunas costeiras e dunas fósseis
Arribas e falésias, incluindo faixas de protecção	Arribas e respectivas faixas de protecção
Áreas de máxima infiltração	Áreas estratégicas de protecção e recarga de aquíferos

Fonte: DRE 1ª série – N.º 162 – 22 de Agosto de 2008

A grande maioria das ocupações que se verificam na área de estudo (descritas no Capítulo 4 do presente relatório) correspondem a usos incompatíveis com os objectivos de protecção ecológica e ambiental e de protecção de riscos naturais de áreas integradas que sempre caracterizaram o regime da REN desde 1983. Estima-se que dos 577 edifícios identificados na área de estudo, cerca de 300 terão sido edificadas após a data de entrada em vigor do primeiro regime da REN e que outros 200 terão surgido após data de publicação da REN do concelho de Almada pelo que se encontram ilegais.

Ao abrigo do actual regime, e acordo com o Anexo II ao Decreto-Lei que lhe dá corpo, poderão ser admitidos os seguintes usos e acções (dependendo, na maioria dos casos, de autorização da entidade competente):

- Nas praias, dunas costeiras e dunas fósseis, nas arribas e respectivas faixas de protecção e nas áreas estratégicas de protecção e recarga de aquíferos - os equipamentos e apoios de praia, bem como infraestruturas associadas ao uso balnear;
- Nas áreas estratégicas de protecção e recarga de aquíferos – a ampliação de edifícios existentes afectos ao uso habitacional ou a equipamentos, as infraestruturas de saneamento básico e distribuição de energia eléctrica e telecomunicações, a beneficiação de vias e caminhos municipais e espaços verdes equipados de utilização colectiva.

⁹ A delimitação da linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais está a ser desenvolvida pela Administração da Região Hidrográfica do Tejo e não foi disponibilizada à data de conclusão deste relatório, devendo ser considerada na fase de elaboração do Plano de Pormenor.

Isto significa que o actual regime da REN não inviabiliza uma operação de requalificação da Fonte da Telha que envolva exclusivamente a intervenção de melhoria das construções existentes e a infraestruturação do espaço em lato senso. Já a reconstrução de um novo núcleo de habitações para as famílias de pescadores que dependa da redefinição do perímetro urbano poderá depender da desafectação de áreas da REN, uma vez que toda a envolvente imediata do Espaço Urbanizável de Baixa Densidade Programada da Fonte da Telha integra as áreas estratégicas de protecção e recarga de aquíferos.

Áreas protegidas

A rede nacional de áreas protegidas visa assegurar as melhores condições para uma gestão racional dos recursos naturais e a sua valorização, estabelecendo regras de conservação e gestão para as áreas com especial relevância, quer pela sua raridade, valor ecológico ou paisagístico, quer pela sua importância cultural, social ou científica.

A área de estudo está parcialmente integrada na Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica, criada pelo Decreto-Lei 168/84 de 22 de Maio, constando da rede nacional de áreas protegidas e integrando as áreas de interesse regional.

A esta área aplica-se, para além do regime das áreas protegidas (Decreto-Lei n.º 142/2008 de 24 de Julho), o Plano de Ordenamento de que a Paisagem Protegida da Arriba Fóssil foi objecto e que determina o seu regime de gestão e utilização (ver capítulos anteriores).

Regime florestal

Regime legal que visa a protecção das áreas com valor silvícola do ponto de vista da economia nacional, bem como as áreas cujo revestimento florestal tenha utilidade pública em termos, nomeadamente para a fixação e conservação do solo e das areias, para a valorização das planícies áridas e benefício do clima, entre outras.

Na área de estudo ocorrem as seguintes zonas sujeitas ao regime florestal, de acordo com o estabelecido no Decreto de 24/12/1901 e legislação complementar:

- Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos, constituída pelo Decreto-lei n.º 444/71, de 23 de Outubro, corresponde à quase totalidade da arriba e à totalidade do planalto incluído na área de estudo;
- Mata Nacional das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica – corresponde a uma pequena faixa entre o areal e a área ocupada na parte norte da área de estudo e é sujeita ao regime florestal total por se tratar de património fundiário pertence ao domínio privado do Estado;

- Mata Nacional dos Medos – corresponde à quase totalidade da arriba e à totalidade do planalto no topo daquela, incluído na área de estudo, e é sujeita ao regime florestal total por se tratar de património fundiário pertence ao domínio privado do Estado;
- Zona de Restrição - Programa Nacional de Luta Contra o Nemátodo da Madeira do Pinheiro – abrange todo o território continental e nela são aplicáveis medidas extraordinárias de protecção fitossanitária indispensáveis ao combate ao nemátodo da madeira do pinheiro (Portaria n.º 553-B/2008 de 27 de Junho).

a) Património Arqueológico

De acordo com os elementos do POGPPAFCC, na área de estudo está identificado um sítio arqueológico designado no sistema de informação do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico por “CNS 364 - Fonte da Telha”. Trata-se de uma Estação de Ar Livre Paleolítica onde se encontram vestígios de fogueiras e fundos de cabanas e que, de acordo com a valoração patrimonial atribuída pelo POGPPAFCC, tem valor patrimonial médio.

O sítio arqueológico referido dispõe de um polígono de protecção localizado entre a Fonte da Telha e a Mina de Ouro e que vem representado na Planta de Condicionantes do POGPPAFCC e, segundo este, qualquer tipo de trabalho efectuado neste sítio ou nas suas proximidades requer a emissão prévia de parecer pela entidade estatal de tutela, de modo a garantir a sua protecção. É aplicável a lei de bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural (Lei n.º 107/2001) e o regime de classificação de bens imóveis de interesse cultural e das respectivas zonas de protecção (Decreto-Lei 309/2009).

b) Protecção de infraestruturas, equipamentos e actividades / Infraestruturas de transporte

Vias municipais

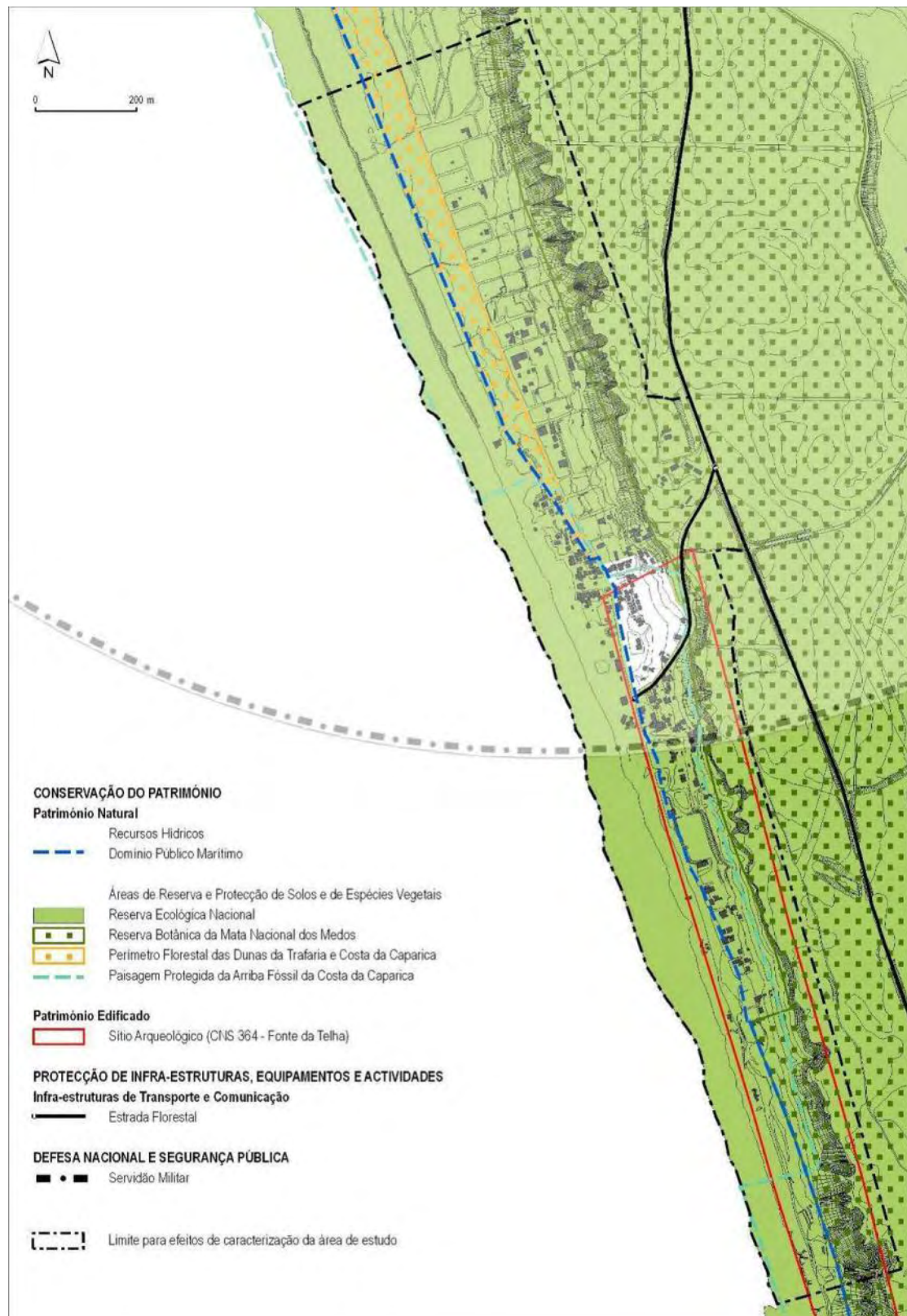
A via que limita a área de estudo a nascente e a que dá acesso ao núcleo urbano da Fonte da Telha correspondem, de acordo com o POGPPAFCC, a Estradas Florestais integradas na rede rodoviária municipal. A servidão abrange as faixas de terreno marginal às vias e destinam-se a garantir a sua segurança e permitir futuros alargamentos. É aplicável a Lei 2.110 de 10/08/1961.

c) Defesa nacional e segurança pública / Defesa Nacional

Área de servidão militar

A zona norte da área de estudo, incluindo o seu núcleo central, é parte integrante da área servidão militar que decorre da presença de instalações militares na sua proximidade - centro de comunicações, de dados e de cifra da Marinha - aplicando-se o regime constante da Lei n.º 2078 de 11 de Julho de 1955. A servidão específica é regulada pelo Decreto n.º 168/74 de 25 de Abril que condiciona acções como a edificação, os movimentos de terras ou a instalação de redes de abastecimento de energia e telecomunicações a licença da autoridade militar.

Figura 15 – Condicionantes na área de estudo



2.2.7. ESTUDOS URBANÍSTICOS

Tal como já foi antes referido, o reconhecimento pelas entidades que administram o território da necessidade de requalificar e recuperar a Fonte da Telha e inverter o respectivo processo de degradação pela ocupação, conduziu à elaboração de alguns estudos e projectos ao longo das décadas de 80 e 90.

No capítulo 2.1.2. fez-se referência ao contexto em que surgiram estes estudos e em que medida tiveram implicações na real ocupação da Fonte da Telha; no presente capítulo apresenta-se uma síntese do seu conteúdo e das suas propostas, estabelecem-se associações entre as opções dos vários estudos e salientam-se aquelas que poderão vir inspirar uma nova proposta de intervenção a desenvolver futuramente no âmbito do Plano de Pormenor da Fonte da Telha.

Este capítulo responde, também, ao exigido no Caderno de Encargos, no contexto do Diagnóstico da área de estudo (ponto 22.2 das Cláusulas Técnicas, alínea 3).

Estudo de Recuperação Urbanística e Turística da Fonte da Telha (1982)

Produzido para a CMA entre 1980 e 1982, este estudo apresenta várias opções de intervenção na Fonte da Telha, atendendo à sua qualificação enquanto estância turística de “massas” no contexto da região de Lisboa. Nessa perspectiva, o estudo identificou os principais constrangimentos que se colocavam à operação de recuperação do local, nomeadamente: o impacte do ordenamento à escala municipal e regional na ocupação da Fonte da Telha; a concertação e coerência entre políticas das várias entidades públicas envolvidas; a mobilização da opinião pública para o projecto e o diálogo com a comunidade local; a negociação com os agentes económicos que são responsáveis pela transformação deste território; o levantamento rigoroso do cadastro; e por fim, a fiscalização e repressão atempada de qualquer ampliação ou nova edificação.

O estudo apresenta 4 cenários distintos para o então futuro da Fonte da Telha que tinham por base atitudes bem diferenciadas por parte dos promotores da mudança: no primeiro, analisam-se as consequências de não intervir; nos dois seguintes, exploram-se dois cenários assentes em opções diametralmente opostas (repor a natureza versus explorá-la ao máximo); no último, procura-se um meio-termo entre os anteriores numa perspectiva de encontrar um cenário mais realista.

Trata-se, efectivamente de um trabalho exploratório em que são pesadas as consequências de cada tipo de intervenção para o território em questão, medidos os seus encargos para a administração e o seu grau de viabilidade social e económica.

Num cenário de aceitação do processo de ocupação existente, o estudo salienta os efeitos devastadores para qualidade ecológica e ambiental do lugar e a subsequente perda de atractividade enquanto espaço de lazer. Por

outro lado, neste cenário, considerar-se-ia inevitável o investimento público na infraestruturação do aglomerado e a progressiva ocupação dos terrenos para norte, cuja clandestinidade seria naturalmente promovida. Este cenário configuraria, portanto, um prejuízo para a Autarquia e para toda a população localizada na área de influência destas praias.

A recuperação do suporte natural primitivo foi o mote para o segundo cenário formulado no estudo. Neste, a Autarquia, movida pelo objectivo de limitar a utilização desta área ao recreio balnear, levaria ao extremo a repressão sobre a ocupação abusiva do território, demolindo todas as construções e levando a cabo acções de recuperação paisagística (incluindo a construção de grandes parques de estacionamento para absorver a procura por milhares de banhistas). Para os autores do estudo, trata-se de um cenário irrealista atendendo aos meios financeiros que envolveria e à extrema impopularidade (local) da opção.

Num terceiro cenário, o estudo concebe uma imagem de ocupação urbana para a Fonte da Telha assente no cálculo das infraestruturas e equipamentos hoteleiros que permitissem transformar este local numa estância turística de massas. A sua concretização envolveria a construção de hotéis de forma progressiva, sendo que os proveitos daí resultantes assegurariam os custos das demolições, infraestruturação e requalificação do local. Trata-se de um cenário viável na medida em que, com base numa elevada exploração do território, permitiria não só o retorno do investimento público mas também a melhoria das condições de uso balnear para uma população mais abrangente. Contudo, desvaloriza-se a penalização em termos ambientais e paisagísticos desta solução.

O último cenário, intitulado recuperação urbanística e turística da Fonte da Telha, corresponde, como já se disse, a uma solução intermédia na qual se preconiza uma intervenção mais moderada, menos conflituosa em relação aos seus ocupantes mas que tem em vista melhorar as condições da praia para um uso colectivo. Nessa perspectiva, propunha-se a legalização da ocupação clandestina acompanhada de medidas de contenção do seu crescimento. Para tal, a administração pública deveria investir na infraestruturação do espaço e em medidas de protecção ambiental, as quais obrigariam, naturalmente, a algumas demolições e ajustes ao nível dos lotes. Isto significa que, apesar de se tratar de uma proposta menos interventiva ao nível do espaço “privado”, envolveria negociação entre os particulares e as entidades da administração pública. Não obstante tratar-se de uma proposta que contribuiria para sancionar a ocupação ilegal e para valorizar as construções existentes, seria, para os autores do estudo, a forma mais eficaz de ordenar a ocupação do núcleo e melhorar as condições para o recreio balnear.

Independentemente da solução a prosseguir, o estudo sugeria a declaração da área da Fonte da Telha como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) então prevista pela Lei de Solos, permitindo à CMA a posse administrativa daqueles terrenos para efeitos de expropriação, demolição e obras de beneficiação e infraestruturação. Por outro lado, o estudo apontava também para a importância de definir uma

intervenção progressiva no território, estrategicamente programada de forma a distribuir no tempo as demolições necessárias em função das suas prioridades, em articulação com as obras de requalificação e infraestruturação.

Desconhece-se se a área de estudo chegou a ser declarada a ACRRU e, pela evolução da ocupação entretanto ocorrida, pode-se afirmar que este estudo teve poucos efeitos práticos no terreno. No entanto, terá sido um importante momento de discussão e reflexão em torno das soluções possíveis tendo em vista a requalificação desta zona àquela data, tendo inspirado alguns dos estudos que se lhe seguiram.

Os cenários formulados são úteis na processo de cenarização a desenvolver na fase seguinte do presente estudo, sendo de salientar que o último cenário descrito inspira uma intervenção pública mais comedida e progressiva do que aquela que decorre da leitura do POOC. O recurso a um instrumento de efeitos semelhantes ao acima referido para concretizar a reabilitação da Fonte da Telha (declaração como ACRRU), envolveria o reconhecimento do carácter urbano do lugar e a adequada classificação como tal no âmbito da revisão do PDM (designadamente no contexto do novo regime da reabilitação urbana ou através da declaração de área de génese ilegal).

Plano Preliminar de Recuperação da Fonte da Telha (1988)

O Estudo promovido pelo então Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza, na altura em que foram promovidas as demolições, enquadrava essa mesma operação num quadro de demolição sistemática tendo em vista a requalificação do seu suporte natural e a sua classificação enquanto “praia metropolitana”.

Este estudo desenvolve, de certa forma, o conceito da intervenção preconizada no último cenário mencionado no estudo de 1982, isto é, uma intervenção de compromisso entre uma visão mais naturalista e conservacionista (de maior condicionamento dos usos e ocupações) e outra mais formal e construída, apropriada a uma praia de uso intensivo, enquanto modelo realista para assegurar, em simultâneo, a protecção dos recursos naturais existentes e a fruição por parte da população da região. Assim, propunham-se medidas em vários domínios.

Ao nível do núcleo urbano, este documento previa a manutenção de uma área para os pescadores, que envolvia a substituição progressiva das suas habitações por outras a construir numa área contida pelos dois acessos (viário e pedonal), acompanhada de regulamentação específica sobre edificação.

Ao nível dos acessos e circulações, a proposta previa a abertura do acesso à praia sobre o caminho existente no alinhamento com a Avenida do Mar, bem como a instalação de um meio mecânico (elevador) a localizar a norte do acesso viário, na proximidade da escadaria existente. Previa-se ainda, ao nível do estacionamento, a criação de 1000 lugares distribuídos ao longo da via longitudinal e concentrados num grande parque junto ao terminal rodoviário a criar, bem como um parque de estacionamento à cota superior, em socacos.

Para além da infraestruturação geral, este estudo previa a instalação de equipamentos de apoio ao recreio e lazer distribuídos ao longo da praia associados a passadiços pedonais perpendiculares ao cordão dunar. O dimensionamento destes equipamentos deveria adequar-se às cargas previstas em cada troço do areal, naturalmente maiores junto ao núcleo habitacional. Adicionalmente, considerava-se que o arruamento de distribuição no troço correspondente ao núcleo urbano a manter (actual Rua Principal), deveria concentrar diversos equipamentos de recreio e desporto, e que à cota superior deveria existir uma zona de merendas.

Por fim, no que se refere à protecção das áreas de maior valor natural e maior fragilidade, o estudo previa, no caso da arriba fóssil, a aplicação de medidas de protecção a uma faixa ao longo da mesma (para nascente e poente) e, para o cordão dunar, a interdição total de usos e a sua vedação, com excepção dos atravessamentos pedonais para acesso à praia, bem como a recuperação da vegetação natural e reconversão do acacial.

Após a análise dos instrumentos de gestão territorial publicados posteriormente e dos estudos entretanto elaborados, conclui-se que algumas propostas deste plano inspiraram as opções tomadas nos mesmos, nomeadamente no que se refere à instalação de um meio mecânico de acesso, a manutenção do núcleo de pescadores a realojar na zona entre os acessos existentes (ambas medidas que o POOC preconiza) e a criação de um parque de estacionamento à cota superior (medida constante do Estudo de Transportes e Estacionamento produzido em 2005). Tratam-se, com efeito, de opções válidas que poderão vir a ser concretizadas no âmbito do Plano de Pormenor a desenvolver.

Plano de Pormenor de Urbanização e Reconversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha (1991)¹⁰

Elaborado no período pós-demolições, este estudo procura, através do desenho urbano e de acções de qualificação ambiental e paisagística, requalificar o núcleo urbano atendendo às suas potencialidades mas também às preexistências, assumindo-se a viabilidade da intervenção como um aspecto fundamental.

Dos Estudos Prévios do Plano de Pormenor, salienta-se a importância conferida à necessidade de reduzir as cargas humanas através do redimensionamento da área habitacional, por um lado, e à mudança de pressuposto relativamente à tipologia de praia em presença, por outro. De facto, enquanto nos estudos anteriormente referidos, as opções de intervenção tinham por objectivo a infraestruturação desta praia para uma procura intensiva, o Plano de Pormenor em análise assume a incoerência de tal papel, afirmando que os factores ambientais e paisagísticos é que devem condicionar a sua fruição e não tanto o povoamento existente, tal como afirmava o estudo de 1982.

¹⁰ Este Plano, do qual se teve acesso exclusivamente aos respectivos Estudos Prévios e que nunca chegou a ser concluído, foi desenvolvido por uma equipa multidisciplinar coordenada pelo Arq.^º João Sousa Morais para o então Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza.

Neste contexto, o Plano de Pormenor defende para a Fonte da Telha o papel de espaço de recreio e lazer lúdico-cultural que como alternativa à oferta balnear presente nesta frente marítima capaz de originar procuras distintas e menos sazonais, o que se veio a reflectir numa proposta de aumento considerável das áreas a afectar a espaços públicos e equipamentos.

A estratégia adoptada no Plano de Pormenor para minimizar a ocupação humana e otimizar a fruição dos valores em presença conduziu a um zonamento da área de intervenção em 3 áreas com vocações distintas. Antes de passar à descrição das propostas para cada uma delas, importa salientar que a área que foi objecto do Plano de Pormenor é bem menor do que área identificada em 2.1.1., pois exclui a área afecta ao Domínio Público Marítimo bem como toda a maioria da zona norte da área de estudo.

O Plano de Pormenor elege como área privilegiada para a concentração de habitação e equipamentos colectivos o espaço delimitado pela Praça dos Pescadores e a Estrada da Descida (actual perímetro urbano do PDM). Neste núcleo central, deveriam ser realocadas as habitações dos pescadores e os seus espaços e equipamentos de apoio, bem como alguns dos espaços/equipamentos que tivessem como função o recreio e lazer dos visitantes, alternativos à praia. Trata-se, portanto, de uma zona à qual o Plano de Pormenor confere um tratamento urbanístico e paisagístico formal, onde se incluem duas praças – a reestruturação da Praça dos Pescadores (a confinar à sua parte nascente) e a formalização de uma praça de recepção ou Largo da Chegada – e a instalação de um conjunto de equipamentos.

O núcleo de pescadores seria, de acordo com este Plano, reinstalado em novas habitações junto à actual Rua Principal, as quais estariam dotadas de apoios para os aprestos da pesca e de infraestruturas em vala técnica (saneamento, energia e telecomunicações). Por sua vez, na restante área deste núcleo, seriam criados múltiplos espaços de passeio e contemplação, um anfiteatro, um posto de primeiros socorros, balneários, dois restaurantes, um parque de estacionamento e um local de apoio ao transporte rodoviário.

Verifica-se, nesta proposta, uma vontade de criar acontecimentos urbanos e paisagísticos que animam o espaço e lhe conferem maior potencial de fruição, sendo que a diferenciação criada é função das características de cada local, das suas limitações e preexistências.

Neste contexto, a densidade projectada para o núcleo central contrasta com uma maior restrição à fruição das zonas norte e sul da Fonte da Telha, integradas na área objecto do Plano de Pormenor. Com efeito, para a zona norte é defendido um maior condicionamento do uso dos terrenos na base da arriba, tendo em conta a sua sensibilidade ecológica, factor que conduziu a que fosse limitado o acesso à praia apenas possível através do comboio Transpraia. É neste contexto que se prevê a extensão da linha férrea até à Praça dos Pescadores. Por outro lado, a zona norte é entendida como “espaço de manobra dos pescadores”, motivo pelo qual é proposto um equipamento desportivo para o extremo norte da área de intervenção, ligado ao núcleo por um percurso pedonal.

Em oposição, a zona sul é entendida como a que reúne melhores condições para usos recreativos da base da arriba, apesar de se preconizar a redução da capacidade de carga do areal em face do estreitamento do cordão dunar. Assim, ao longo do percurso longitudinal sul, são distribuídos parques de estacionamento e alguns equipamentos ligeiros tais como balneários, parque infantil, bar/esplanada e apoio a actividades balneares.

Sintetizada que está a lógica da proposta em termos de ocupação, importa evidenciar algumas especificidades da mesma no que se refere a acessibilidades e protecção e valorização ambiental.

Ao nível das acessibilidades à Fonte da Telha, o Plano de Pormenor propõe por um lado, a contenção do acesso à base da arriba através de: i) criação de um parque de estacionamento à cota superior dotado de ligação pedonal à praia; ii) implementação de mecanismos de controlo de acessos a automóveis; iii) taxação de parqueamento; e, iv) promoção do uso do transporte colectivo nas ligações entre o núcleo, o estacionamento e a envolvente. Por outro lado, propõe-se a melhoria das condições de circulação e estacionamento na Fonte da Telha através de: i) reestruturação da via de ligação entre o topo da arriba e a praia/núcleo; ii) condicionamento da circulação na via longitudinal ao acesso aos parques, às habitações e para cargas e descargas, iii) criação de zonas de remate nos extremos do eixo de distribuição viária com possibilidade de retorno; iv) construção de 3 parques de estacionamento na zona sul da área de intervenção, com capacidade de 300 lugares cada.

No que se refere a circulação pedonal, a proposta integra, ainda, a criação de um circuito na base da arriba que conecta todos os equipamentos da zona central e a zona norte, para além dos eixos de distribuição pelo areal que pontuam toda a extensão de praia, perpendiculares ao cordão dunar, aos quais estão apoio de praia (num total de 6).

Ao nível da protecção ambiental e valorização paisagística, a proposta inclui medidas que visam a protecção das zonas ecologicamente mais sensíveis, nomeadamente a arriba e o cordão dunar, para as quais se preconizam acções de regularização e delimitação dos percursos de atravessamento e o recurso à vegetação para a fixação das dunas, para delimitação das áreas de estacionamento e para requalificação das áreas objecto de demolição.

Neste contexto, a intervenção na praia é objecto de regras de ocupação especiais abrangendo, para além dos acessos, a definição de uma carga adequada (12.000 utentes), a localização dos apoios de praia (que deverão ficar fora do cordão dunar), a respectiva tipologia de construção (preferência para as estruturas modulares e ligeiras) e o seu dimensionamento (função do índice médio de ocupação da praia estabelecido - 10m²/utente).

O espaço público constitui uma componente fundamental da proposta de intervenção na Fonte da Telha preconizada no Plano de Pormenor em análise, sendo essa componente estruturante da proposta e desenvolvida como um todo coerente e detalhado, com opções de natureza programática, formal e construtiva as quais deverão orientar o projecto de execução.

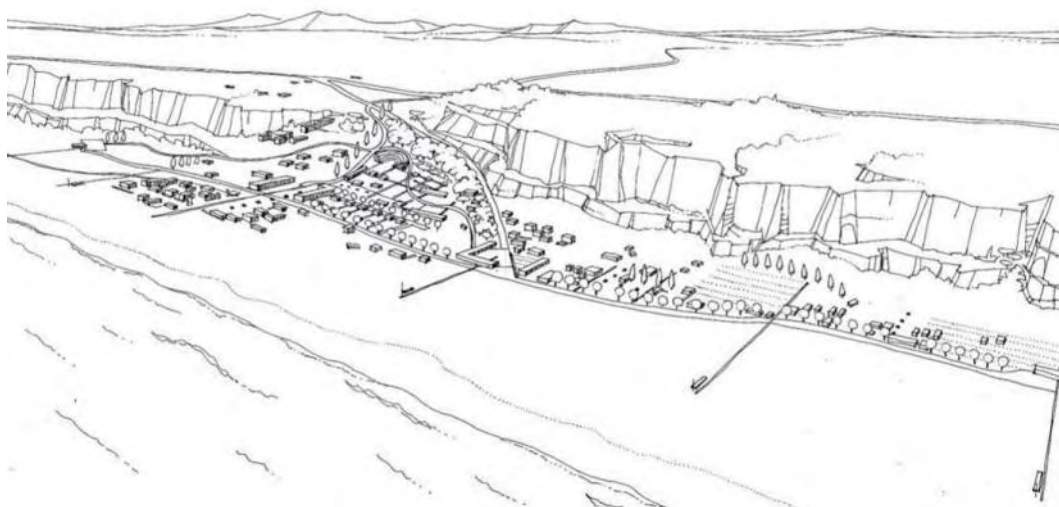
Em relação à função programática, importa distinguir as funções destinadas aos espaços estruturantes da proposta - as praças/largos. Enquanto a “praça da chegada” foi concebida enquanto espaço “viário” cuja forma e sinalética deve orientar os utentes no sentido sul, na Praça dos Pescadores a intervenção visa a valorização da memória colectiva e das vivências afectivas do lugar, por um lado, e um à passagem dos automóveis.

Em termos formais, o espaço público é concebido com base numa matriz que funciona como modelo de agregação e de coerência do conjunto, facilitando a ligação entre os elementos preexistentes e os projectados. A sua forma é também reflexo da variedade de funções e a animação que se pretendeu fomentar neste espaço.

O Plano de Pormenor é bastante detalhado no que se refere a opções construtivas do espaço público e ao nível dos elementos urbanos que devem pontuar esse espaço e servir como referências de composição urbana (colunas, pórticos e bancos), chegando a incluir determinações relativas aos materiais dos pavimentos e do mobiliário urbano, bem como das espécies vegetais a plantar nos arruamentos e nos espaços públicos.

Por fim, e no que se prende com as regras de edificação, para além da eliminação progressiva das construções existentes (as quais só serão substituídas parcialmente) e da total restrição de construção fora do núcleo central (com excepção dos apoios de praia), o Plano limita todas as novas construções a uma cêrcea máxima de 6,5m, condicionando-as a opções formais de conjunto e de materiais, privilegiando a adopção de sistemas construtivos ligeiros e desmontáveis nas áreas mais sensíveis. São também previstas regras específicas para a ocupação dos espaços não construídos.

Figura 16 – Desenho da proposta de ocupação constante dos Estudos Prévios do PP de Urbanização e Reversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha



Por fim, importa ressaltar a proposta de programação da intervenção preconizada no PP. Os Estudos Prévios definem cinco grupos de medidas que se interpretam como representativas das diferentes prioridades. Assim, emerge como prioritária a intervenção ao nível dos acessos e estacionamento, seguida da infraestruturação

preconizada (vala técnica); em terceiro lugar, a construção dos principais espaços públicos (praças); depois, as acções que se prendem com a melhoria das condições de vida dos pescadores (casas e apoios de pesca) e, por fim, as acções que visam a qualificação do recreio balnear.

Com efeito, uma das mais-valias deste estudo consiste na sua adequação à situação de ocupação que se verificava na altura, podendo ser executado com apenas algumas demolições. Contudo, a sua implementação terá colidido com a necessidade de maiores demolições, motivo pelo qual apenas uma pequena componente da proposta foi concretizada.

Da sua adequação à situação actual, pode afirmar-se que esta proposta apresenta diversas medidas que podem ser acolhidas pelo futuro Plano de Pormenor, tendo algumas delas sido, inclusive, assimiladas pelo Estudo de Transportes e Estacionamento descrito no ponto seguinte. No entanto, a proposta de ocupação da área actualmente definida como urbana pelo PDM de Almada colide com a orientação do POOC relativa à concentração da comunidade piscatória na medida em que este espaço é afecto a áreas de recreio e lazer e equipamentos colectivos. Assim, considera-se que o maior contributo que se pode retirar deste estudo corresponde à componente programática dos espaços adjacentes à praia que devem funcionar como complemento da sua função balnear.

Em 1994 e na sequência da fase de Estudos Prévios descrita nos parágrafos anteriores, o Plano de Pormenor é desenvolvido, sendo que a respectiva proposta de desenho urbano assume parte dos edifícios existentes e estrutura novos conjuntos habitacionais de baixa densidade numa faixa compreendida entre o actual campo de jogos, a sul, e a frente do Bairro S. Judas Tadeu, a norte. Nos extremos desta faixa, são propostas grandes áreas de estacionamento. Na planta de que apresenta seguidamente, podem ver-se as edificações dos pescadores a manter ou demolir, bem como os edifícios que envolvem realojamento no local das respectivas famílias. Por outro lado, é visível a intenção de construção de uma marginal arborizada (que foi executada parcialmente), do prolongamento para sul do Transpraia e da localização de um espaço para a actividade piscatória no areal junto à Praça dos Pescadores.

Seguidamente, descrevem-se as medidas organizadas em dois grupos e que funcionam em complementaridade entre si.

64

- Medidas de restrição à utilização do automóvel

A restrição ao uso do automóvel individual assenta fundamentalmente na limitação do acesso à praia através da instalação de um sistema de controlo de acessos que permita seleccionar os acessos (facilitando acesso a moradores, emergências, cargas e descargas, etc.) e evitar a descida de um número de automóveis superior ao que o espaço realmente comporta. O controlo de acessos deverá ser feito mediante instalação de uma cancela junto à Brigada Fiscal e da criação de um espaço de retorno e para tomada e largada de passageiros (kiss & ride).

Esta aposta é acompanhada de medidas de ordenamento da circulação viária e do estacionamento na Fonte da telha, operação a desenvolver no âmbito do Plano de Pormenor e que deverá incluir a definição clara das faixas de rodagem e dos passeios, a implementação de sentidos únicos, a eliminação das situações de conflito, a definição rigorosa dos espaços de estacionamento eliminando qualquer hipótese de estacionamento ilegal. Deverão ser assegurados 800 lugares para utentes, para além de lugares específicos para veículos de emergência, residentes e comerciantes estabelecidos, transportes públicos, transportes colectivos privados (mais de 30 lugares), veículos de cargas e descargas e de deficientes.

Complementarmente, o estudo defende a tarifação do estacionamento e a instalação de sinalização sobre o nível de ocupação dos parques de estacionamento localizados junto à praia, nas vias de acesso exteriores à área de estudo.

- Medidas de incentivo à utilização do transporte colectivo

A restrição do uso do automóvel só é exequível através do estímulo à utilização do transporte colectivo ou dos modos suaves de transporte. Nessa perspectiva, é proposta a construção de 3 parques de estacionamento dissuasores junto aos futuros parques de campismo com capacidade para 1700 lugares, aproveitando o Pinhal do Inglês como plataforma de interface para a maioria dos utilizadores da praia da Fonte da Telha.

As restantes medidas dizem respeito à ligação entre os parques dissuasores e a praia. Assim prevê-se, por um lado, uma intervenção física de integração de ciclovias e passeios nas vias existentes bem como de criação de corredores BUS (a qual tem que ter início a montante da zona de controlo de acessos) e, por outro a implementação de dois modos de transporte colectivo: autocarros e teleférico.

Importa salientar que se trata de uma proposta global para a área de estudo, pelo que o sucesso das medidas enunciadas dependem totalmente da sua concretização conjunta – a não execução de uma delas pode conduzir ao incumprimento do objectivo de melhoria das condições de acesso à praia da Fonte da Telha. Nessa

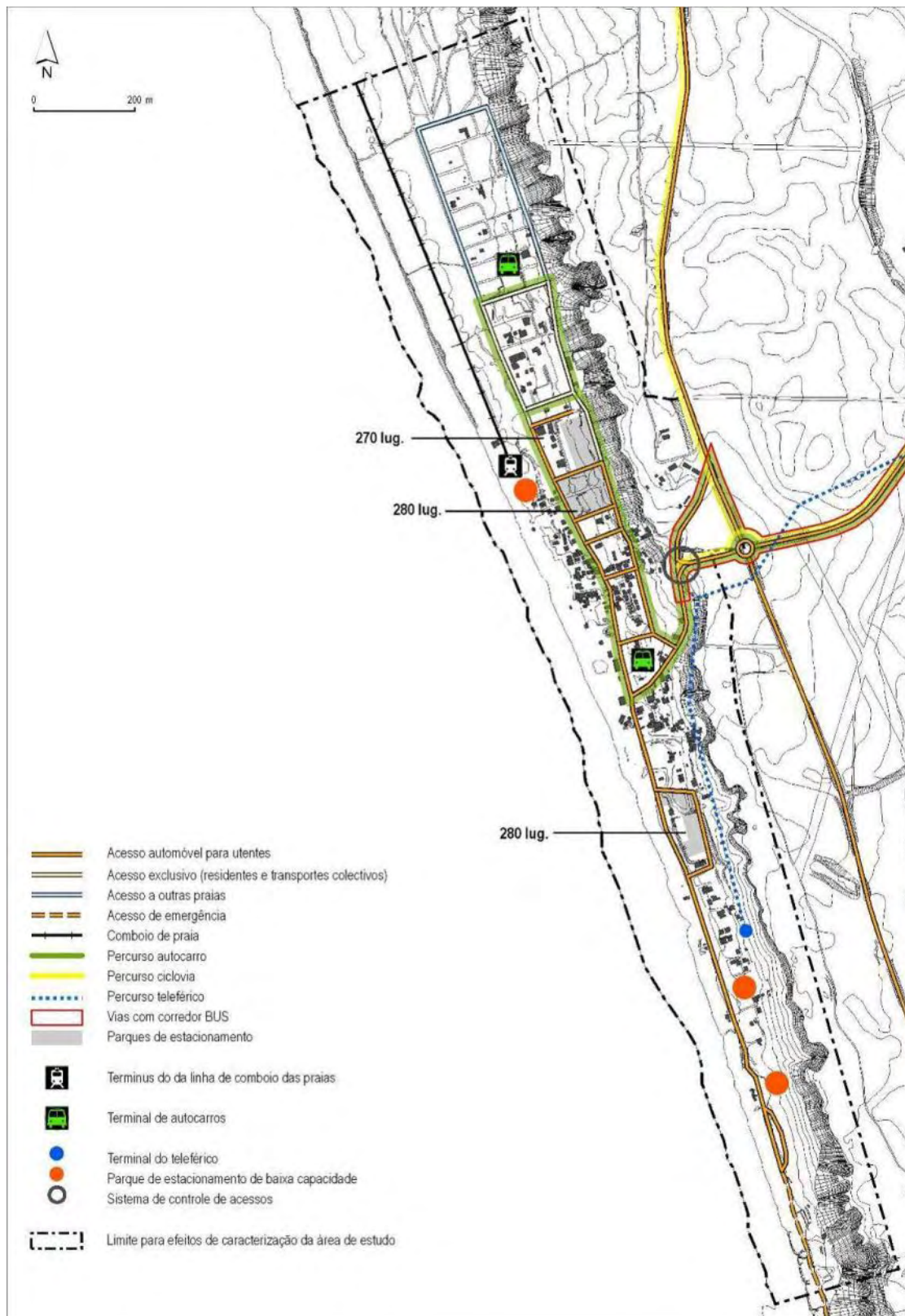
perspectiva, o estudo refere que a não construção do teleférico pode envolver o aumento do número de autocarros a efectuar o circuito campismo-praia (de 5 para 8) com uma frequência aproximada.

De seguida, sintetizam-se as medidas propostas no estudo em apreço as quais deverão ser consideradas no âmbito do Plano de Pormenor da Fonte da Telha:

- Acesso – no topo da arriba, o estudo prevê a abertura de uma via no alinhamento da Avenida do Mar formando um triângulo de sentido único na zona frente à Guarda-fiscal; o local de *Kiss & Ride* é proposto para a Av. do Mar, a nascente da estrada regional; o sistema de cancela para controlo de acessos é proposto para meio da via de vence a arriba, permitido o retorno; prevêem-se novas rotundas;
- Estacionamento – são definidos 3 parques de estacionamento pagos e o respectivo nº de lugares, dois a norte do acesso principal e um a sul; estes parques localizam-se para nascente daquele que é hoje o eixo de distribuição principal junto à praia; são ainda previstos 3 parques de estacionamento pagos de capacidade inferior a 30 lugares, um junto ao término do teleférico e dois na parte sul da praia (na zona menos edificada); calcula-se que estes parques de menor dimensão, cuja localização é mais próxima da praia, se destinam a veículos de deficientes ou a autocarros privados (que servem sobretudo grupos de idosos e de crianças);
- Circulação – é proposta uma rede de circulação de sentido único para os automóveis que assenta fundamentalmente na rede de caminhos existente e que está circunscrita em termos de extensão, para norte e para sul, aos locais onde se situam os parques de estacionamento, sendo que em cada extremo está previsto um retorno; prevê-se também um circuito para autocarros que inclui a localização de paragem (a norte); este percurso acompanha o circuito automóvel mas, na zona norte, autonomiza-se daquele e transforma-se num acesso restrito a autocarros e residentes; o troço mais a sul do caminho existente passa a ter acesso exclusivo por veículos de emergência; em todos estes percursos o uso da bicicleta é livre, ou seja, não se propõe a formalização de uma ciclovia;
- Teleférico – a proposta inclui o traçado do percurso do teleférico e o local de implantação dos postes e do término, o qual se prevê para a zona sul da praia.

A imagem seguinte representa um esquema com a distribuição territorial das propostas preconizadas pelo estudo em apreço.

Figura 18 – Esquema da proposta do Estudo sobre Transportes e Estacionamento



Faz-se notar que, ao contrário do prescrito no plano de praia do POOC, este estudo desvaloriza a presença do Transpraia, considerando-o um meio de transporte com reduzido potencial de crescimento face às suas limitações, para além não servir os principais utentes da praia. A este propósito, importa referir que outro estudo elaborado posteriormente¹² reforça a importância do Transpraia na distribuição dos utentes pelas praias, sugerindo a sua modernização e realocização a montante da duna primária, acção a promover numa primeira fase até à praia da Belavista e, eventualmente numa fase posterior, à Fonte da Telha.

As propostas de reordenamento do tráfego viário e do estacionamento contidas no estudo sobre Transporte e Estacionamento da Fonte da Telha foram concebidas para a situação actual, não preconizando qualquer alteração relativa às edificações existentes. Tal facto é bastante evidente na localização das áreas de estacionamento em zonas não ocupadas. Assim, num cenário de concretização dos objectivos do POOC, que prevê demolições e realojamentos, algumas propostas deste estudo deverão ser requacionadas. Por outro lado, a estrutura de circulação proposta deve ser reavaliada por forma a colidir o mínimo possível com os objectivos de protecção e prevenção de riscos subjacentes aos planos especiais vigentes. De resto, e com excepção da opção relativa ao Transpraia, considera-se que o estudo em apreço constitui um bom suporte para o desenvolvimento de uma proposta preliminar de intervenção a apresentar na fase seguinte, na medida em que procura adequar a oferta de acesso e estacionamento à procura verificada nos meses de verão, reduzindo a pressão exercida pelo automóvel individual sobre o meio físico.

¹² Documento produzido pelo CESUR em 2008 para a Sociedade CostaPolis SA, intitulado “Estudo do Sistema de Acessibilidades e Transportes da Costa da Caparica e Pré-dimensionamento dos Parques de Estacionamento de Apoio às Praias”

2.3 ENTIDADES COM TUTELA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO

No âmbito dos estudos de caracterização foram identificadas as entidades da Administração Central com tutela na área de intervenção que, em função das suas atribuições, têm um papel relevante na disponibilização de informação sobre a Fonte da Telha e no estabelecimento de orientações necessárias à elaboração de um diagnóstico e de uma estratégia de intervenção.

Tratando-se de uma zona litoral, a Fonte da Telha é objecto de sobreposição de múltiplas tutelas e jurisdições. Assim, o quadro seguinte apresenta as principais entidades da administração directa e indirecta do Estado com competências na gestão deste território, salientando-se as atribuições mais relevantes para o objecto de estudo.

Tabela 5 – Principais entidades da Administração Central e Local com tutela na área de estudo e respectivas atribuições mais relevantes

Administração directa do Estado	
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT)	Executar, avaliar e fiscalizar, ao nível regional, as políticas de ambiente, conservação da natureza, ordenamento do território e de cidades; Garantir a elaboração, acompanhamento e avaliação dos instrumentos de gestão territorial e assegurar a sua articulação com o PNPOT;
Administração indirecta do Estado	
Instituto da Água, I.P. (INAG)	Assegurar a protecção, o planeamento e o ordenamento dos recursos hídricos ; Promover a elaboração e a execução da estratégia de gestão integrada da zona costeira e assegurar a sua correcta aplicação ao nível regional; Assegurar a protecção e a valorização das zonas costeiras ;
Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, I. P. (ICNB)	Propor, acompanhar e assegurar a execução das políticas de conservação da natureza e da biodiversidade e a gestão das áreas protegidas , visando a valorização e o reconhecimento público do património natural ; Promover a elaboração e implementação de planos, programas e acções que visem a preservação da conservação da natureza e a biodiversidade e a gestão sustentável de espécies e habitats naturais da flora e da fauna selvagens; Propor a criação de áreas classificadas, terrestres e marinhas, e assegurar a gestão das que são de interesse nacional e colaborar na gestão das que são de âmbito regional ou local, nomeadamente através da elaboração, avaliação e revisão de planos de ordenamento e de gestão das áreas protegidas e da orla costeira ;
Administração de Região Hidrográfica do Tejo, I. P. (ARHT)	Proteger e valorizar as componentes ambientais das águas, bem como proceder à gestão sustentável dos recursos hídricos ; Elaborar/colaborar na elaboração dos planos de ordenamento de albufeiras de águas públicas, nos planos de ordenamento da orla costeira e nos planos de ordenamento dos estuários na área da sua jurisdição; Aplicar medidas de valorização e protecção dos recursos hídricos ; Emissão de títulos de utilização dos recursos hídricos (licenciamento de apoios de praia e concessões para estruturas de apoio à pesca, por exemplo)

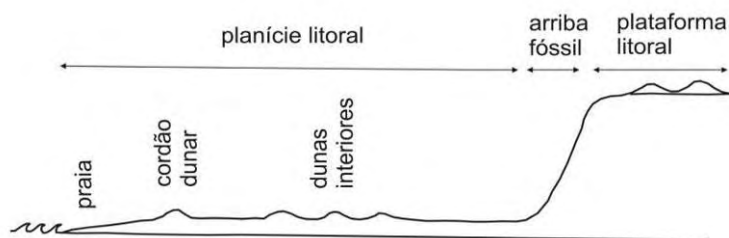
Marinha	
Capitanias dos Portos (Direcção Geral da Autoridade Marítima) - Delegação Marítima da Trafaria	Fiscalizar e garantir a segurança da navegação, pessoas e bens na sua área de jurisdição; Fiscalizar o cumprimento das normas legais relativas às pescas e efectuar o registo das embarcações; Superintender acções de assistência e salvamento de banhistas; Fiscalizar conservação do domínio público marítimo e sinalizar usos e ocupações abusivos; Dar parecer sobre projectos de construção de estruturas de utilidade pública na sua área de jurisdição.
Administração Local	
Câmara Municipal de Almada	Planeamento, gestão e realização de investimentos em espaços verdes, em ruas e arruamentos, na distribuição de energia eléctrica em baixa tensão, na iluminação pública, na rede de transportes locais, na construção de equipamentos colectivos, no património cultural, paisagístico e urbanístico do município, de limpeza pública e de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos. Disponibilizar terrenos para a construção de habitação social e promover programas de habitação a custos controlados e de renovação urbana; Assegurar a gestão e garantir a limpeza e a boa manutenção das praias e das zonas balneares; Elaborar e submeter a aprovação da Assembleia Municipal os planos necessários à realização das atribuições municipais Delimitar as zonas de defesa e controlo urbano, de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, e dos planos de renovação de áreas degradadas; Aprovar operações de loteamento; Propor a declaração de utilidade pública, para efeitos de posse administrativa, de terrenos necessários à execução dos PU e dos PP plenamente eficazes; Emitir licenças provisórias de carácter anual, mediante parecer vinculativo da administração para estabelecimentos de Restauração e Bebidas
Serviços Municipalizados de Água e Saneamento	Planeamento, gestão e realização de investimentos ao nível do abastecimento de água e a drenagem e tratamento de águas residuais urbanas

Para além destas, importa mencionar outras entidades que, para além das já referidas, têm igualmente responsabilidades ambientais específicas e que deverão ser consultadas no âmbito do processo de Avaliação Ambiental do Plano de Pormenor, nomeadamente a Agência Portuguesa de Ambiente, o Instituto da Água, a Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo IP. Acrescem outras entidades cuja consulta poderá releva-se bastante relevante atendendo à especificidades da área de intervenção: a Autoridade Nacional de Protecção Civil, atendendo aos riscos associados território em apreço; a Autoridade Marítima Nacional, dado o peso que a actividade piscatória assume no local; a Direcção-geral de Energia e Geologia ou o Laboratório Nacional de Energia e Geologia, considerando as questões associadas à instabilidade da arriba fóssil; o Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico IP., atendendo à integração da Fonte da Telha num sítio arqueológico classificado (Estação de Ar Livre Paleolítica); e as Estradas de Portugal, SA.

3 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA

A área de estudo é caracterizada por se localizar num espaço de elevada sensibilidade biofísica, encontrando-se encravada entre dois limites físicos muito bem definidos a nascente e poente – a arriba fóssil e o mar. Trata-se de um território exíguo inserido numa faixa litoral mais extensa que se desenvolve no sentido norte-sul, desde a Costa da Caparica ao Cabo Espichel.

Figura 19 – Esquema do suporte físico da Fonte da Telha



Fonte: POGPPAFCC

Este esquema é representativo do suporte físico onde se implanta a Fonte da Telha, sendo perceptível que se encontra localizado num território de grande fragilidade, constituído por um sistema dunar completo, incluindo a componente de duna móvel assim como uma componente de duna consolidada. O suporte biofísico varia ligeiramente entre o limite norte e o limite sul da zona de estudo, podendo o seu perfil ser sintetizado da seguinte forma:

- Zona Norte da AI – praia / cordão dunar / acacial / zonas agrícolas / arriba / zona de mata;
- Zona Sul da AI – praia / cordão dunar / base da arriba / arriba / zona de mata.

A zona norte pode, assim, ser considerada um sistema mais desenvolvido e estável que o sistema biofísico da zona sul, já que inclui áreas claramente consolidadas enquanto a sul o sistema possui menor complexidade, estando num estado mais naturalizado.

Em termos de riqueza biológica a área de estudo possui um conjunto de valores com algum interesse para a conservação principalmente nas suas extremidades, visto que a ocupação existente na parte central deste território limita, fortemente, qualquer desenvolvimento de comunidades biológicas de maior sensibilidade.

A ocupação humana é o principal factor de diferenciação neste território, podendo dividir-se em 3 grandes zonas com características distintas:

- Zona norte – Área com alguma intervenção humana, sendo o limite a zona com menor intervenção, com comunidades biológicas com interesse para a conservação, apesar da existência de zonas com graus de infestação por espécies exóticas relevantes;
- Zona central – Área onde se concentram a grande maioria das actividades humanas e onde praticamente não existem comunidades biológicas assinaláveis;
- Zona sul – Área onde a arriba mais se aproxima da zona de praia, praticamente sem ocupação humana à excepção de alguns apoios de praia, existindo um cordão dunar bem revestido e com menores problemas de presença de espécies infestantes.

A Fonte da Telha, para além de estar localizada numa área com elevado grau de sensibilidade ecológica, encontra-se, também, numa zona com alguns riscos físicos associados e que importa determinar correctamente para minorar as situações de risco. Os dois principais factores de risco são os galgamentos marítimos e a queda de blocos/instabilidade de arribas.

Nos capítulos seguintes, desenvolve-se com mais pormenor a caracterização da área de estudo na sua componente biofísica, dividindo-se esta abordagem em duas temáticas: componente do relevo, geologia e hidrografia e a componente de aptidão do solo.

3.1 RELEVO E GEOMORFOLOGIA

A Fonte da Telha localiza-se num território aplanado, sem grandes declives, com a excepção da área de arriba fóssil onde as formas de relevo são abruptas e com declives muito acentuados.

O esquema apresentado anteriormente (Figura 18) representa o perfil tipo do relevo desta zona, onde se podem distinguir três unidades geomorfológicas: a planície litoral, a arriba fóssil e a plataforma litoral.

A planície litoral é constituída por diferentes habitats iniciando-se no sentido poente-nascente com a praia, que na área da Fonte da Telha adquire uma extensão considerável, prolongando-se para nascente através do cordão dunar. Este cordão constituído por dunas primárias e dunas secundárias, já com algum grau de consolidação, encontra-se bem vegetalizado.

Seguidamente, no sentido nascente, localizam-se as dunas interiores já consolidadas e amplamente vegetizadas apesar de, por vezes, a vegetação existente possuir um carácter infestante. É nesta área que se localizam as manchas de acacial que, apesar do carácter infestante da espécie, possuem um estado de desenvolvimento considerável o que permite uma fixação consistente do sistema dunar. É também nestas áreas que se localizam a grande maioria das habitações, apesar de haver alguma ocupação humana tanto para poente, no cordão dunar, assim como para nascente, na base da arriba.

A arriba fóssil marca toda a área de estudo, pelo contraste entre uma zona praticamente plana e esta elevação de altura variável, que na área de estudo possui uma altura média de 55m, tendo o ponto mais alto a cota aproximada de 65m.

Na área em estudo podem-se identificar dois tipos de arriba - a arriba fóssil, a norte e arriba viva, a sul, atendendo ao maior grau de interacção entre a arriba e a praia.

Figura 20 - Proximidade e interacção entre a praia e a arriba na zona sul



A base da arriba é constituída por depósitos de materiais resultantes dos processos erosivos que incidem sobre a arriba, cuja composição em materiais brandos é caracterizada por níveis elevados de erodibilidade. Os principais processos erosivos que actuam sobre esta estrutura são os ventos marítimos e os processos associados a escorrências hídricas.

A última unidade geomorfológica existente na área de intervenção é a plataforma litoral, que se localiza a partir da crista da arriba, correspondendo a um território aplanado ocupado principalmente por pinhais e matos que minimizam os processos erosivos na parte superior da arriba.

3.2 GEOLOGIA E PEDOLOGIA

Em termos geológicos a área de estudo é dominada por areias possuindo a arriba fóssil um conjunto de camadas geológicas que se descrevem seguidamente (com base nos elementos descritivos do POGPPAFCC).

Em termos de litostratigrafia a área de estudo é constituída por:

- Depósitos de Ribeira da Lage (MrI) - formação constituída por areias finas a médias (areolas), micáceas, amareladas e esbranquiçadas, apresentando conchas de *Chlamys macroti* em abundância. Localizam-se preferencialmente na parte Sul da área em estudo.

- Formação de Santa Marta (Psm) – formação pliocénica constituída por areias de granularidade variável, quase sempre arcósicas, de cores amareladas, alaranjadas, brancas e avermelhadas, praticamente sem material aglutinante o que as torna muito soltas. Ocorrem, ainda, em toda a série níveis de calhaus rolados de natureza variada. É possível observar pormenores sedimentares típicos da morfologia fluvial.
- Conglomerado de Belverde (Be) - formação conglomerática constituída por múltiplos níveis de seixos rolados de quartzo e quartzito e matriz arenosa, separados por níveis arenosos semelhantes ao material subjacente. Constitui, de facto, um conglomerado de matriz arenosa, de cores amareladas, alaranjadas e avermelhadas, onde os balastros têm dimensões centimétricas, mas em que, por vezes, ocorrem em grande abundância.
- Dunas antigas e areias eólicas indiferenciadas (Qae), Dunas (d) e Areias de praia (ap) - Espessos depósitos arenosos superficiais, de origem eólica, resultantes da transposição do Tejo para o seu leito actual. Na AI localizam-se no topo da arriba e são localmente denominados por Medos de Albufeira
- Depósitos de vertente (v) - ocorrem no sopé da arriba como resultado da sua meteorização. Trata-se de solos essencialmente areno-argilosos, constituídos pelo material erodido da arriba.

Neste contexto, importa salientar que o POGPPAFCC considera a Fonte da Telha como um local de interesse geológico devido a nesta zona estarem bem caracterizados os últimos níveis marinhos.

Em termos pedológicos a área em estudo é constituída por regossolos eutrícos incluídos na classe de solos incipientes e que se caracterizam por serem solos constituídos por materiais não consolidados e geralmente com grande espessura. As dunas são exemplos de regossolos. Apresentam no máximo um horizonte A1 com baixa acumulação de matéria orgânica.

3.3 HIDROGRAFIA

A caracterização da hidrografia da área de estudo é relativamente simples visto ser uma zona de pequena dimensão, sem bacias hidrográficas claramente definidas, não possuindo nenhuma linha de água de carácter permanente em toda a sua extensão.

Como se encontra localizada a oeste da arriba fóssil, a bacia drena directamente para o oceano, formando inúmeras áreas escavadas na estrutura da arriba devido ao carácter brando das formações que a compõe. Estes ravinamentos são por excelência linhas de água de carácter torrencial que importa ter em conta na instalação de qualquer equipamento visto por vezes poderem possuir caudais assinaláveis. Estes ravinamentos são factores de instabilidade da arriba e devem ser monitorizados.

Figura 21 - Ravinamentos existentes na zona Sul da área de estudo



Todo o território da Fonte da Telha é altamente permeável devido ao tipo de solos aqui existentes, derivados de areias. Estes altos níveis de permeabilidade devem ser tidos em conta na utilização agrícola, visto que a utilização de fertilizantes para melhoria da produtividade dos solos pode ter consequências graves nos lençóis freáticos existentes. As baixas cotas presentes na área em estudo, e a permeabilidade dos terrenos, sugerem que as reservas de água existentes no subsolo possam estar contaminadas com água salgada.

3.4 ZONAS DE VULNERABILIDADE E RISCO

A área da Fonte da Telha encontra-se numa situação geográfica que pela sua localização entre o oceano e a arriba fóssil é susceptível de situações de alguma vulnerabilidade e risco, designadamente riscos de galgamento oceânico e de derrocada da arriba.

Os riscos associados a galgamentos oceânicos derivam do estreitamento da planície litoral na zona sul da área em estudo deixando, assim, de haver um cordão dunar com a extensão e consolidação que existe na zona norte. O perfil muito aplanado desta zona, sem uma diferença de cota significativa entre a zona oceânica/praias e o cordão dunar, potenciam este tipo de evento. Nesta zona, apesar da quase inexistência de construções, podem existir alguns fenómenos de galgamento que ponham em risco apoios de praia e algumas construções. O POOC identifica uma faixa de risco e uma faixa de protecção em litorais baixos com o objectivo de sinalizar e prevenir este tipo de acontecimento. Os critérios para a sua delimitação estão identificados no capítulo 2.2.3.

Os outros riscos identificados na área em estudo correspondem a derrocadas ou desprendimentos de materiais da arriba. Estes fenómenos são frequentes e devido à acção dos agentes erosivos, vão-se constituindo escarpas em terrenos brandos, induzindo riscos para estruturas localizadas na proximidade da crista ou da base da arriba.

A ausência de vegetação em determinados pontos da arriba potencia este tipo de acontecimentos ao não haver uma correcta fixação dos elementos que constituem a arriba, já de si pouco agregados.

Figura 22 - Situação de risco eminente para as construções na proximidade da base da arriba



O POOC propõe a identificação de faixas de risco e de faixas adicionais de protecção nas situações que assim o exija. Estas faixas são fundamentais para um correcto ordenamento do espaço, não permitindo a construção de nenhum tipo de estrutura na proximidade da crista ou da base da arriba. Não foi possível através dos elementos fornecidos perceber os critérios envolvidos na delimitação desta área de risco de instabilidade de vertentes.

3.5 HABITATS

A área de estudo possui um conjunto de habitats com alguma relevância entre termos de conservação e que importa caracterizar para um melhor conhecimento do seu suporte vegetal e, assim, precaver situações de conflito entre usos. Os elementos que serviram de base para esta caracterização foram os estudos elaborados para o POGPPAFCC, nomeadamente o volume associado à caracterização biológica.

No que se refere aos habitats terrestres de influência marítima podem ser encontrados os seguintes habitats:

- Areias de praia - Correspondem à praia alta e aos sectores da praia média afectados pelas vagas durante as tempestades e marés vivas e por isso sujeitos a uma forte movimentação das areias. São habitats compostos por diversas comunidades pioneiras das areias, em formações esparsas e com fortes adaptações às condições rigorosas de salinidade, dissecação e mobilidade das areias. Possuem correspondência com os seguintes habitats da Directiva Habitats:
 - 1210 - Vegetação anual de zonas de acumulação de detritos de maré;
 - 2110 – Dunas móveis embrionárias.

- Cristas dunares - Dizem respeito aos habitats dunares que incluem os sectores mais elevados da praia alta e a duna primária, composto por vegetação adaptada à mobilidade das areias com sistemas radiculares capazes da sua fixação. Tem correspondência com os seguintes habitats da Directiva Habitats:
 - 2110 – Dunas móveis embrionárias;
 - 2120 – Dunas móveis do cordão dunar com *Ammophila arenaria*.
- Duna fixa com vegetação herbácea - Incluem a duna primária (denominada duna branca) e a primeira comunidade das dunas estabilizadas. Na Directiva Habitats possuem correspondência com:
 - 2110 – Dunas móveis embrionárias;
 - 2120 - Dunas móveis do cordão dunar com *Ammophila arenaria*;
 - 2130 – Dunas fixas com vegetação herbácea (dunas cinzentas);
 - 2230 – Dunas com prados de *Malcomietalia*;
 - 2260 – Dunas com vegetação esclerófila da *Cisto-Lavanduletalia*.
- Falésia - São habitats adaptados a fortes condicionantes ambientais ricos em endemismos da família das plumbagináceas. Na Directiva Habitats correspondem ao habitat 1240 – Arriba com vegetação das costas mediterrânicas com *Limonium spp* endémicas.
- Areias estabilizadas pós dunares - São habitats de areias com formações arbustivas de sargaçais psamófilos sobre duna em situação posterior à fixação das areias dunares. É uma unidade rica em endemismos e de suporte a ocorrência de várias espécies da flora e da fauna importantes. Constituem sub bosque das áreas de pinhal sobre areia ao longo da área de estudo, nomeadamente na zona da Mata dos Medos tendo portanto uma localização marginal relativamente à mesma. Tem correspondência com os seguintes habitats:
 - 2230 - Dunas com prados de *Malcomietalia*;
 - 2260 - Dunas com vegetação esclerófila da *Cisto-Lavanduletalia*
 - 2270 - Dunas com florestas de *Pinus pinea* ou *Pinus pinaster ssp. Atlântica*

No que se refere a habitats semi-naturais importa realçar a existência de habitats artificializados com comunidades de infestantes. Estes habitats correspondem, na área de estudo, às áreas de acacial e espaços abandonados e são habitats profundamente alterados e artificializados. Não têm correspondência na Directiva Habitats.

Os habitats descritos com importância em termos de conservação e devem ser considerados em qualquer intervenção de reorganização da ocupação ou se requalificação que venha a desenvolver para a área de estudo.

4 OCUPAÇÃO EXISTENTE

No presente capítulo, pretende-se caracterizar a ocupação e uso do solo da área de estudo, incidindo especialmente no uso do solo humanizado e na sua caracterização urbanística.

A informação sobre a actual ocupação humana da Fonte da Telha constituiu a componente mais “pesada” dos trabalhos desenvolvidos nesta fase do estudo já que se trata de um domínio sobre o qual não havia informação suficiente (ao contrário do que acontece relativamente à componente biofísica), tendo sido necessário levar a cabo levantamentos de campo exaustivos.

Os levantamentos de campo visaram a caracterização física e funcional, para cada unidade territorial identificada, dos lotes, dos edifícios neles presentes, e das famílias e actividades económicas instaladas (estas últimas constituem objecto da análise nos capítulos 5 e 6). Além disso, os trabalhos de campo e a análise de informação documental e cartográfica permitiram caracterizar as infraestruturas urbanísticas e os espaços não construídos ou “espaços públicos” (este termo não é de todo adequado à situação em causa, mas recorre-se a ele para distinguir as áreas de circulação viária e pedonal das restantes áreas sem qualquer uso e em estado de abandono).

Atendendo às características específicas da área de estudo e, portanto, com pouca possibilidade de desenvolvimento em algumas temáticas urbanas, optou-se por abordar de forma integrada as questões do uso e ocupação do solo e urbanísticas (morfologia urbana, infraestruturas, equipamentos e espaços públicos), prestando-se uma maior atenção à situação cadastral e à caracterização do parque edificado que, de acordo com os Termos de Referência para a elaboração do estudo, merecem um maior desenvolvimento.

4.1 USO DO SOLO

Com base na caracterização biofísica da área de estudo e no levantamento dos usos, procedeu-se à identificação de classes de uso e ocupação do solo representativas da sua utilização, as quais estão identificadas no Anexo IV (ver desenho nº 02 – Síntese da Ocupação do Solo).

Assim, as classes que caracterizam a área de estudo são as seguintes: i) sistema dunar, que se subdivide em sistema dunar recuperado, sistema dunar florestado ou acacial, sistema dunar degradado, sistema dunar instável e sistema dunar fortemente humanizado; ii) praia; iii) sistema de arriba; iv) mata; v) área sujeita a transformação do solo.

O **sistema dunar** integra as áreas adjacentes à zona de praia, vegetizadas e que funcionam como barreira ao avanço das águas do mar. As áreas de sistema dunar recuperado consistem numa faixa paralela ao mar na zona norte onde existiram acções de regeneração dunar através da instalação de paliçadas, e que resultou num incremento da dimensão da duna primária assim como na instalação de comunidades vegetais mais desenvolvidas, ajudando à fixação dos sedimentos.

O sistema dunar florestado é constituído por uma faixa paralela à descrita anteriormente, onde no passado foram executadas acções de florestação com espécies exótica (acácias). Estas áreas que constituem a segunda componente do cordão dunar, possuem um coberto vegetal bem desenvolvido, apesar da utilização de espécies com carácter infestante.

O sistema dunar degradado é composto por uma área, no topo norte da área de estudo, representando uma depressão na área do campo dunar que após intenso pisoteio e utilização automóvel, possui um coberto vegetal muito rarefeito e necessita de acções de recuperação dunar. O sistema dunar instável é composto por uma área localizada no topo sul e é composta por um cordão dunar bastante estreito e com coberto vegetal pouco desenvolvido. Esta área de dunas devido à utilização automóvel da envolvente e à falta de regras de atravessamento do cordão dunar para a praia necessita urgentemente de um processo de beneficiação.

O sistema dunar fortemente humanizado representa a área adjacente à zona balnear onde estão localizadas um número elevado de construções, nomeadamente apoios de praia, aprestos de pesca e mesmo habitações. Estas áreas estão bastante degradadas, devido a usos incompatíveis com a fragilidade deste tipo de espaço, tais como o atravessamento e estacionamento automóvel e as construções existentes. É uma zona onde já existiu um cordão dunar desenvolvido e que, com a implantação destas infra-estruturas assim como utilizações incorrectas, foi diminuindo de dimensão até ao seu quase desaparecimento.

A **praia** constitui a área por excelência associada a actividade de recreio, fazendo o interface terra / mar.

O **sistema de arriba** é a área que confere identidade a este território e é constituída por uma arriba fóssil de elevado valor paleontológico e paisagístico. Localiza-se na extremidade nascente, prolongando-se ao longo de toda a área de estudo servindo como fronteira entre a Fonte da Telha e a restante área do concelho de Almada. A arriba engloba dois tipos de formação explicados anteriormente: a arriba fóssil e a arriba viva, apresentando elevada sensibilidade à qual se associa uma componente de risco. A faixa caracterizada como arriba define não só a formação em si bem como área de base da arriba.

A zona de **mata** possui uma espacialização de dimensão reduzida na área de estudo, correspondendo à única área localizada no topo da arriba. É uma área integrada na Mata Nacional dos Medos e é constituída por um pinhal desenvolvido que contribui para a fixação e consolidação da arriba fóssil.

Por fim, a **área sujeita a transformações do solo** corresponde a uma faixa de ocupação urbana que foi alvo de processos transformação das características originais do solo ao longo de décadas, englobando quer as áreas actualmente edificadas e com ocupação humana quer aquelas que tiveram, em tempos, algum tipo de utilização (agrícola ou residencial). Estas últimas correspondem a terrenos abandonados e que não sofreram qualquer processo de requalificação após o processo de demolição que se verificou na década de 80, apresentando-se hoje degradadas e, na sua maioria, colonizadas por espécies vegetais de carácter infestante. As características da ocupação urbana desta zona são desenvolvidas no capítulo seguinte.

4.2 CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA E SOLO HUMANIZADO

A ocupação urbana da área de estudo, que abrange quase toda a faixa compreendida entre a arriba fóssil e a praia, desenvolve-se longitudinalmente ao longo de 2km e numa área de aproximadamente 30ha.

Mercê do historial de ocupação já descrito em capítulo anterior, a Fonte da Telha apresenta uma estrutura de ocupação híbrida no que se refere à morfologia urbana (presença de modelos de crescimento orgânico/informal, linear e reticular), composta por sectores com características distintas, mas que no seu conjunto se apresentam como uma área de construção dispersa, de baixa densidade, fragmentada, indefinida, urbanisticamente desqualificado e paisagisticamente degradada.

Atendendo às características da ocupação do solo descritas no presente capítulo, foram identificadas 5 zonas relativamente homogéneas:

1. **Zona norte** – Faixa de corresponde a quase metade da área ocupada da zona de estudo, onde a arriba fóssil está mais recuada em relação à linha de costa. Caracteriza-se por uma ocupação estruturada por uma malha de “quarteirões” formados por duas frentes de lote e por caminhos transversais à Av. 1º de Maio que perdem definição para o interior. Trata-se de uma área onde o cadastro dos lotes é bem visível não apenas fruto da sua ocupação mas, sobretudo, pela presença de vedações. Aqui muitos dos lotes não têm uso, verificando-se pontualmente situações de habitação permanente, muitas ocupações indiferenciadas e uma forte incidência do uso campismo/caravanismo.
2. **Núcleo original** – Corresponde, grosso modo, à zona primeiramente ocupada pela comunidade de pescadores que ainda hoje se mantém. Estrutura-se em torno do cruzamento de dois eixos: a Av. 1º de Maio e o percurso de ligação pedonal ao topo da arriba, no qual nasceu uma praça de forma rectangular (Praça dos Pescadores). Os lotes apresentam uma configuração mais ou menos regular mas de muito reduzida dimensão quando comparada com outras áreas, o que acontece também com os edifícios, que apresentam na maioria das situações um piso. As construções dispõem-se em torno da praça de forma

relativamente regular, bem como no seu quadrante sudeste. Já no sentido oeste e nordeste a ocupação que ocorre sobre o cordão dunar apresenta maior organicidade, o que também se verifica junto à escadaria que vence a arriba. A situação global da ocupação é razoável/má, salvo algumas excepções, dada a degradação dos edifícios e dos espaços circundantes. Este núcleo, onde vive a grande maioria dos pescadores tem uma vida própria dada a proximidade física entre os edifícios, as relações de parentesco entre a maior parte das famílias e a partilha das actividades de exploração dos recursos marinhos. Em termos de usos presentes, é uma área predominantemente habitacional, mas onde a presença de comércio, armazéns e garagens é de assinalar. Existe uma relevante concentração de famílias por edifício. (Optou-se por se inserir nesta unidade um conjunto de edifícios construídos sobre a arriba que os habitantes designam por S. Judas Tadeu, dada a sua proximidade física e contemporaneidade da origem).

3. **Núcleo central** – Corresponde à zona central do núcleo na medida em que é aqui que se situa a entrada na Fonte da Telha. Em termos de ocupação, esta unidade caracteriza-se pela relativa densidade, total ausência de lógica na implantação dos edifícios que se concentram nas zonas de maior declive da base da arriba e pela presença de lotes relativamente irregulares e de dimensões muito variáveis. É uma zona com concentração de restaurantes e onde se verificam alguns edifícios de 2ª habitação. Em termos de estado da ocupação e conservação dos edifícios a situação é, em média, razoável/boa.
4. **Zona sul** – Faixa estreita ao longo do caminho viário caracterizada por uma ocupação muito dispersa com lotes regulares de dimensões variáveis em cuja edificação obedeceu a uma lógica de densificação bastante superior aquela que se projectou para a zona norte. Aqui os edifícios existentes ocupam a quase totalidade dos lotes respectivos e a maioria tem mais de um piso. É uma área com uma presença significativa de moradores permanentes, mas onde se identificam também segundas habitações. A presença de hortas nestes lotes tem muito menos expressão do que nas restantes zonas. Em termos de estado da ocupação e conservação dos edifícios a situação é, em média, boa. Os vazios existentes, onde se inclui um campo de futebol, servem praticamente todos para estacionamento dos utentes da praia.
5. **Zona de restaurantes e apoios de praia** – Trata-se de uma faixa correspondente ao cordão dunar cuja ocupação é caracterizada pela sucessão de equipamentos e restaurantes distribuídos de forma mais ou menos linear no extremo sul, e de forma mais aleatória frente à zona central, a maioria dos quais em bom estado.

Existem ainda dois conjuntos de edifícios situados no topo da arriba, albergando a Unidade de Controle Costeira da GNR e o Centro de Interpretação Ambiental da Mata dos Medos (ICNB). Dadas as suas funções específicas e a localização isolada, não foram incorporados em nenhuma das anteriores unidades, sendo considerados elementos autónomos no processo de análise.

Figura 23 – Identificação das zonas homogéneas



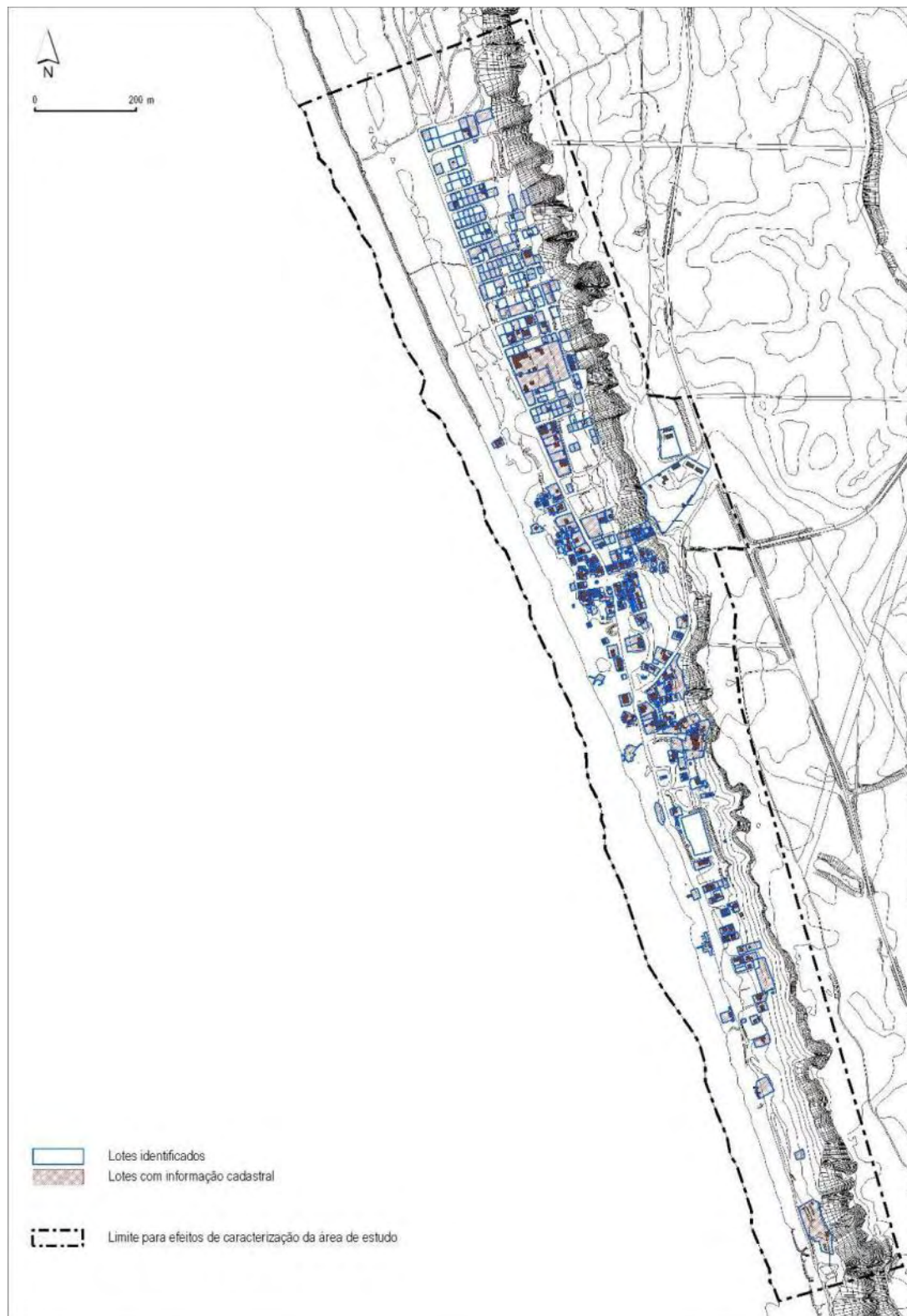
4.2.1. ESPAÇO “PRIVADO”

A caracterização do uso e ocupação do solo no que se refere ao espaço “privado” foi efectuada com base na identificação de lotes, cuja delimitação resultou do cruzamento de informação cartográfica e cadastral e de levantamentos de campo. Assim, os lotes considerados no estudo incluem os lotes com construção ou com algum tipo de ocupação, os lotes sem ocupação mas que se encontram delimitados no terreno por vedações ou marcos, e todos os lotes sem delimitação para os quais existe uma referência de propriedade (nomeadamente a identificação do proprietário).

Neste processo foi possível identificar 383 lotes, os quais foram objecto de uma caracterização exaustiva que abrangeu os seguintes aspectos: configuração, área, situação da propriedade, funções, vedação e apreciação global da ocupação.

Na figura seguinte pode observar-se a estrutura da divisão da propriedade que foi possível identificar.

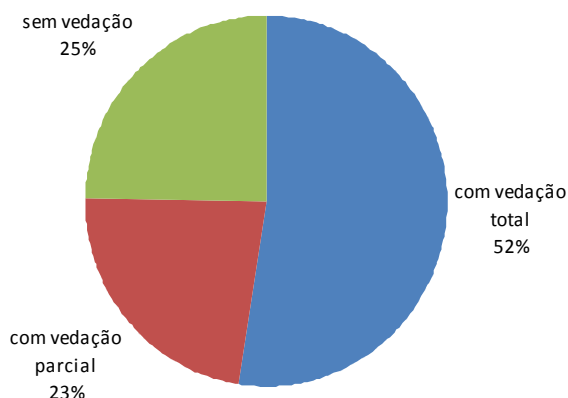
Figura 24 – Lotes identificados



A presença de vedações constitui, de facto, um elemento fundamental na identificação das parcelas tendo, por isso, sido um dos aspectos caracterizados com recurso à observação no terreno. A classificação dos lotes obedeceu aos seguintes critérios: i) lotes totalmente vedados - que possuem algum tipo de vedação em todo o seu perímetro); ii) lotes parcialmente vedados - que possuem uma ou mais frentes sem vedação; iii) lotes sem vedação - que não possuem qualquer frente vedada ou que correspondem na sua totalidade à implantação dos edifícios que o compõem). Para a caracterização da vedação foram utilizadas cinco categorias: i) muro - vedação composta maioritariamente por uma estrutura em alvenaria; ii) gradeamento ou rede - vedação composta maioritariamente por rede ou gradeamento metálico; iii) taipal - vedação composta maioritariamente por painéis; iv) sebe - vedação composta maioritariamente por vegetação; v) outro – para as situações que não se enquadram nas anteriores categorias.

Deste levantamento, conclui-se que pouco mais de metade dos lotes se encontram totalmente vedados e um quarto apresentam-se parcialmente vedados. Como é natural, os lotes vedados correspondem maioritariamente aos lotes ocupados, mas é de salientar uma presença significativa de lotes vedados sem qualquer uso aparente. Esta situação pode ter duas explicações: ou se trata se lotes que são pontualmente objecto de campismo ou caravanismo por parte dos seus proprietários ou estamos perante “proprietários” com forte sentido de pertença relativamente aos bens imóveis em presença. Os 96 lotes não vedados correspondem não só a alguns edifícios em DPM (apoios de praia) mas, acima de tudo, a lotes abandonados cujos proprietários foram identificados no processo de inquérito.

Gráfico 1 – Vedação dos lotes



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos lotes residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

No que toca a materiais, a diversidade de vedações existentes é, sem dúvida, mais um factor de degradação paisagística, pois a falta de uniformidade e a presença de situações “abarracadas” contribuem para a sua

desqualificação. As vedações em alvenaria e metálicas têm igual presença na área de estudo, sendo as sebes (que eventualmente seriam a melhor solução num espaço destes) àquelas que menos se utilizam. A tipologia das vedações existentes é justificada pelos habitantes como uma necessidade face ao contexto de insegurança em que vivem.

No que se refere aos usos, dada a especificidade do território em estudo e a impossibilidade de associar um uso predominante a cada lote, optou-se por identificar os múltiplos usos presentes, tarefa feita com base na observação feita no terreno. Assim, foram retiradas as seguintes conclusões:

- Dos cerca de 383 lotes contabilizados, verifica-se que 83% se encontram total ou parcialmente ocupados com edificação (que integram estruturas assentes no solo com carácter de permanência);
- Os lotes com pátios/logradouros (espaço livre, adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios utilizado como extensão do fogo) correspondem a cerca 41% dos lotes edificadas, na medida em que se trata de um uso complementar à edificação;
- Cerca de 9% dos lotes são usados para depósitos de materiais e armazenagem, o que na maioria das vezes ocorre em conjugação com outras funções e constitui um foco de degradação paisagística da zona pois estão associadas à acumulação de materiais de construção, mobiliário, entulhos e outros;
- Aproximadamente 9% dos lotes servem para campismo e/ou caravanismo, situação que ocorre com maior incidência na zona norte do aglomerado e, na grande maioria das vezes, coincide com a presença de edificação já que existem muitas caravanas/roulottes ou outras estruturas de apoio têm carácter de permanência (é de salientar a presença de um lote de dimensão considerável que funciona como um pequeno parque de campismo pois, para além de habitação e restauração, tem uma área com socacos para tendas com 2725 m² e uma área com telheiros para caravanas e ainda instalações sanitárias de apoio);
- Também cerca de 9% dos lotes integram hortas, função que surge associada à edificação em toda a área de estudo (não se trata, contudo, de uma função exclusiva dos lotes, já que existem terrenos cultivados fora dos mesmos);
- O número de esplanadas (espaços livres, adjacentes ou integrados num edifício ou conjunto de edifícios, complementares às actividades de restauração) é coerente com os edifícios afectos a essa actividade e, tratando-se de uma área balnear, têm bastante expressão;
- As funções jardim (espaço verde de uso recreativo adjacentes aos edifícios) e estacionamento que, noutros contextos urbanos de baixa densidade, são comuns enquanto forma complementar à edificação de ocupar o lote, na Fonte da Telha não têm expressão;
- Os lotes que não apresentam qualquer uso aparente ou ocupação (terrenos abandonados) correspondem a cerca de 10% do total;

- Por fim, no que se refere ao n.º de lotes classificados como indiferenciados, que ronda os 12%, corresponde aos lotes edificados onde uma parte relevante dos mesmos não tem ocupação ou uso aparente, não podendo, por isso, ser integrada nos usos referidos anteriormente. Estas ocorrências sinalizam uma eventual sazonalidade no uso das edificações aí existentes.

A título de síntese desta componente, importa salientar que a referida classificação teve como objectivo a tipificação das situações encontradas no terreno, tarefa que se revelou complexa, bem como a facilitação da análise e sistematização dos dados recolhidos por forma a conseguir ilustrar a realidade existente. As imagens seguintes exemplificam as situações-tipo para dada uso acima referido.

Figura 25 – Exemplos de diferentes usos dos lotes

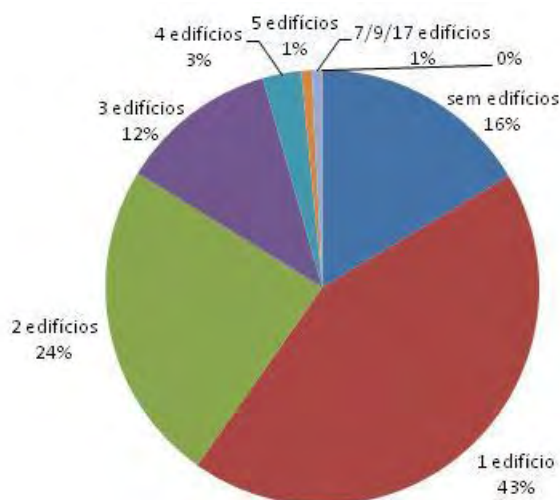


A edificação nos lotes constitui, na área de estudo, uma variedade de situações que vão desde o lote mais urbano de menor dimensão, ocupado por várias construções (predominantemente habitacionais), até aos lotes mais característicos de um meio rural onde a edificação se limita a uma pequena estrutura precária de apoio à actividade agrícola.

Dos cerca de 319 lotes com construção, quase metade apresentam apenas um edifício, sendo a restante parte dos lotes ocupados por vários. A dimensão das famílias ou a necessidade de espaços para armazenamento de

materiais da pesca, para arrumos ou para actividades complementares dos habitantes justifica que um quarto dos lotes associados a um mesmo proprietário apresentem dois edifícios e outros 16% integrem 3, 4 ou 5 construções autónomas. Verificam-se ainda 3 situações extremas com 7, 9 e 17 edifícios dentro de um mesmo lote e que correspondem às seguintes situações: lote onde se localiza o Café da Santa e o respectivo “parque de campismo”, lote da GNR e lote do extremo sul da área de estudo onde existem inúmeras “barracas” para criação de animais.

Gráfico 2 – N.º de edifícios por lote



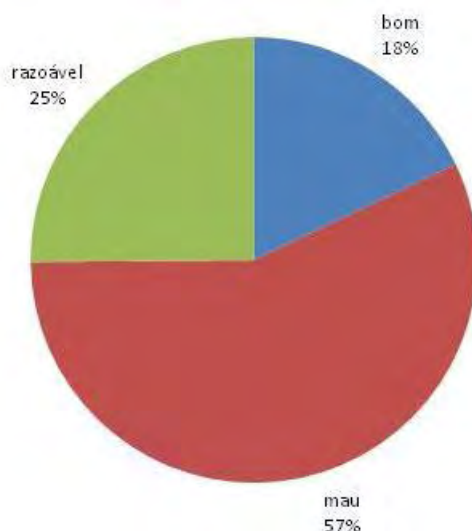
Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos lotes residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Procedeu-se, também, a uma avaliação das ocupações existentes em termos globais, para cada unidade de cadastro, ou seja, a uma análise da “qualidade” e “aparência” dessa utilização independentemente do uso em causa. Assim, e apesar da subjectividade dessa avaliação, os lotes foram classificados em “Bom, Razoável ou Mau” atendendo ao estado de “arrumação” do espaço exterior do lote visível do exterior, à sua limpeza e estado de conservação dos materiais dos pavimentos e mobiliário existente. Com esta classificação não se pretendeu formular uma crítica ao uso que é dado ao lote, mas salientar o seu estado atendendo à sensibilidade ambiental do local e ao seu interesse público que justificam a salvaguarda da sua qualidade paisagística. Nessa perspectiva, a presença de entulhos, de lixo, de materiais degradados, de vedações “abarracadas”, por exemplo, resulta numa apreciação negativa. Neste contexto, optou-se por não efectuar qualquer apreciação aos lotes sem uso, situação que noutros contextos urbanos poderia ser considerado uma “má” utilização do solo, mas na Fonte da Telha não assume uma conotação negativa na medida em que cumpre o imperativo de não utilização que é imposta pelos planos vigentes.

Assim, para um universo de 334 lotes objecto de apreciação, a grande maioria (cerca de 56%) obteve a classificação “mau” e 25% a de “razoável”. Apenas 18% dos lotes obteve uma apreciação francamente positiva.

Em termos de distribuição territorial, importa salientar a evidente concentração na zona norte dos lotes com classificação negativa derivada a uma ocupação precária do solo e também na zona em torno da Praça dos Pescadores onde se verificam situações de degradação dos materiais, de acumulação de lixos e invasão dos espaços pelas areias; de resto não há um padrão na distribuição destes 3 níveis. As situações positivas estão dispersas devendo-se apenas a um maior cuidado da parte dos seus utilizadores. O n.º de lotes com classificação no descritor “apreciação” é inferior ao n.º total de lotes, pois optou-se por não efectuar qualquer juízo sobre lotes que, apesar de o serem de acordo com a documentação recolhida junto dos seus proprietários, não apresentam qualquer tipo de construção, vedação, uso ou ocupação, confundindo-se até, em muitos casos, com o espaço natural envolvente.

Gráfico 3 – Apreciação dos lotes



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos lotes residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

No levantamento efectuado, lote a lote, procurou-se ainda identificar os lotes que, tendo sido objecto de demolição nos anos 80, estão hoje novamente ocupados com construções ou outro tipo de utilizações, ou, pelo contrário, revelam restos de estruturas, pavimentos e muros que não foram eliminados, funcionando como “cicatrizes” na paisagem que acentuam a degradação física do local. Para além do reconhecimento no local, esta informação teve origem, em alguns casos, nos questionários feitos às famílias. Deste modo, a figura seguinte apresenta estas ocorrências (163), sendo certo de não traduz a localização de todas as ocupações objecto de demolição no passado. A concentração destas ocorrências na zona norte da Fonte da Telha representa a já referida tendência de ocupação que se tem verificado no local.

Figura 26 – Lotes identificados que foram objecto de demolição em 1988-89



A análise das ocupações que aqui se sintetiza foi, tal como já mencionado, feita apenas para um universo de lotes que cobrem todas as situações de edificação, vedação ou de propriedade identificada. No entanto, convém salientar que a área humanizada, transformada, degradada que corresponde à faixa existente entre a praia e a arriba não é totalmente coberta pelos lotes identificados. Importa, assim, sinalizar as ocupações e utilizações que se verificam nestes espaços e que não podem inserir-se nas categorias de espaço público ou equipamento.

Muitas das áreas envolventes aos lotes identificados (quer seja em terrenos de outros particulares ou do Estado) foram, ao longo dos anos, e na ausência de regulação, apropriados pelos seus habitantes ou por visitantes, os quais os têm explorado de diversas formas. Com efeito, as situações mais comuns de apropriação (ilegal) de terrenos são as seguintes:

- Ocupações de parte do areal junto ao núcleo de pescadores para a instalação de arrumos de material de pesca;
- Ocupações para cultivo de hortas;
- Ocupações permanentes por caravanas e autocaravanas;
- Ocupações por vendedores ambulantes.

4.2.2. ESPAÇO “PÚBLICO”, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

No que se refere ao espaço público, entendido enquanto espaço de circulação e de vivência social, a Fonte da Telha caracteriza-se pela degradação, desqualificação e desadequação dos espaços existentes às necessidades dos seus utilizadores.

A estrutura de circulação é composta pela via de acesso (único) ao núcleo (Estrada da Descida, que apresenta uma inclinação máxima de 12%), e pelo eixo de distribuição que se desenvolve longitudinalmente nos sentidos norte (Av. 1º de Maio) e sul (Rua Vasco da Gama), a partir da Estrada da Descida. Complementarmente, e partindo do segundo, existe uma série de caminhos, maioritariamente sem saída e de curta dimensão, que têm como única função o acesso às edificações.

Com excepção da Estrada da Descida, que é asfaltada, e de um troço inicial da Av. 1º de Maio, que tem pavimento em calçada, todas as vias são em terra batida, o que constitui um factor crítico, sobretudo para os moradores, quer de Inverno quer de Verão.

Para além de não estarem pavimentados e de não integrarem espaço específico para peões, estes caminhos não estão formalmente delimitados. Enquanto a Av. 1º de Maio apresenta um perfil mais estabilizado, mercê das construções sobranceiras, das vedações dos lotes e de algumas intervenções de recuperação dunar que envolveram a instalação de guardas de madeira, a Rua Vasco da Gama apresenta um traçado mais informal e

uma grande variação do seu perfil. Esta situação decorre de uma maior pressão sobre a parte sul praia que conduz ao esgotamento do espaço para circulação e estacionamento e, conseqüentemente, ao avanço dos automóveis sobre as dunas.

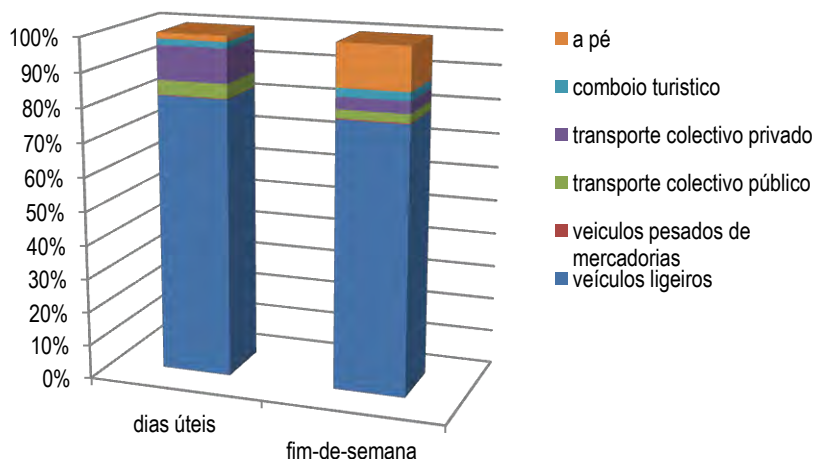
O estacionamento na área de estudo faz-se de modo informal, seja ao longo dos caminhos, seja nos espaços não construídos existentes, contribuindo para o caos e a desqualificação deste lugar. De um modo geral, todos os habitantes conseguem estacionar o seu veículo junto da sua casa, sem que isso impeça a circulação dos restantes.

No entanto, a quantidade de veículos que aflui à Fonte da Telha na época balnear é tal que ultrapassa a capacidade de carga existente no “espaço viário” avançando sobre alguns espaços públicos, como o campo de futebol, e alguns espaços “privados”.

De acordo com o estudo de Transportes e Estacionamento já referido, para o qual a procura de estacionamento na época balnear é, pelo menos, o dobro do que a capacidade instalada (informal), conclui que a rede “viária” existente é totalmente desadequada ao volume de tráfego que é criado nestes períodos. O estudo justifica os elevados tempos de espera para chegar e sair do lugar e as filas que se geram, como a debilidade do dimensionamento dos perfis e cruzamentos, sinalização e estacionamento indevido nas margens dos caminhos, impedindo a circulação nos dois sentidos. O estudo reconhece também que a ocupação de áreas que poderiam estar afectas a estacionamento por parte de vendedores ambulantes agrava ainda mais a situação. O acesso de veículos de emergência à praia fica, neste contexto, gravemente comprometido.

Esta situação deve-se ao facto de 80% dos utentes da praia da Fonte da Telha se deslocarem em transporte individual.

Gráfico 4 – Distribuição modal dos utentes da praia da Fonte da Telha



Fonte: Estudo de Transportes e Estacionamento da Fonte da Telha (Diâmetro, 2005)

As vias não pavimentadas acima referidas constituem, no fundo, canais de circulação que se destinam, em simultâneo ao automóvel e ao peão. A rede de circulação exclusivamente pedonal na área de estudo limita-se aos passeios da Estrada da Descida, à escadaria que vence o desnível entre a arriba e a Praça dos Pescadores, aos acessos à praia através das dunas e aos acessos a algumas habitações que se fazem por entre o casario existente. Estas últimas correspondem a passagens entre os lotes, pavimentadas pelos próprios moradores, muitas delas bastante degradadas e com grandes lanços de escadas de dimensionamento irregular. Há ainda uma variedade de caminhos de “pé posto” que atravessam os terrenos abandonados e servem de acesso a construções limítrofes ou a hortas.

No que se refere aos acessos à praia, é de destacar, em primeiro lugar a existência dois tipos de situações – os passadiços em madeira, supostamente sobrelevados e que se encontram, em geral, em avançado estado de degradação; e os caminhos “de pé posto” que atravessam a zona de acacial e que, apesar de não delimitados, estão bem definidos. A ligação pedonal à praia em toda a área sul não obedece a caminhos delimitados ou consolidados, fazendo-se livremente por todo o cordão dunar nos espaços entre equipamentos.

São dignos de destaque no tecido urbano, dois espaços de maior dimensão que se assumem como locais de referência tanto para moradores como para visitantes: o Largo da Chegada e a Praça dos Pescadores. O primeiro funciona como um nó rodoviário na medida em que constitui ponto de cruzamento entre três direcções diferentes, para além de que constitui estação terminal e retorno para o transporte colectivo. O segundo apresenta a denominação de praça, mas para além da sua configuração ortogonal não apresenta características de uma praça urbana, já que não tem pavimento nem qualquer tipo mobiliário urbano, sendo ocupada com estacionamento dos moradores. Apesar disso, e sendo ele o mais antigo espaço “público” do aglomerado, constitui um local de referência, de convivência e em certas épocas do ano é nela que a população residente promove as suas “festas”.

Ainda no domínio do espaço público, importa mencionar o troço mais qualificado da Av. 1º de Maio (que os habitantes designam por Rua Principal) que terá sido construído pelo ICNB em meados da década de 90 e que se assume como uma excepção no contexto urbanístico em apreço. Trata-se do arruamento que liga o Largo da Chegada e a Praça dos Pescadores, o qual apresenta um perfil total de 11 metros (6 metros de faixa de rodagem e 5 metros de passeio) em calçada, possui um alinhamento de palmeiras, iluminação pública e alguns bancos em pedra bastante degradados. No entanto, a sua utilização está longe de ser aquela que para a qual foi concebido, pois tanto serve como estacionamento como zona de venda ambulante.

Figura 27 – Rua Principal



Por fim, a Fonte da Telha apresenta várias carências de infra-estruturação, sendo apenas dotada de rede de abastecimento de água, de distribuição de energia eléctrica, telecomunicações e de recolha de resíduos sólidos urbanos. Não existe rede de distribuição de gás nem rede de recolha de águas residuais ou pluviais. As habitações e os estabelecimentos comerciais são dotados de fossas sépticas individuais. Esta situação é resultante do facto de a Fonte da Telha ser uma área de génese ilegal e de se inserir numa área totalmente abrangida pela REN, com a excepção da área definida como Espaço Urbanizável de Baixa Densidade.

O sistema de abastecimento de água no concelho de Almada é da responsabilidade dos Serviços Municipais de Águas e Saneamento (SMAS). Na área de estudo, a rede de abastecimento de água, cuja ligação à rede municipal é feita através da Estrada da Descida e Estrada Florestal, passa ao longo da Av. 1º de Maio e Rua Vasco da Gama mas não atinge todos os pontos do aglomerado. A rede termina, a norte, na Rua das Campainhas e, a sul, chega ao Bambu Bar (apesar de na informação cartográfica disponibilizada pelo SMAS a rede só atingir o local do Bar Pestinha). Assim, há edificações na zona norte que não dispõem de água canalizada.

Relativamente à energia eléctrica, toda a área de estudo encontra-se servida por energia eléctrica desde 1997, sendo da responsabilidade da empresa EDP. A rede é distribuída a partir do posto de transformação implantado nas traseiras da Igreja, na zona sul da área de estudo. A partir desse ponto é distribuída pelo aglomerado quase sempre de forma aérea, assente em postes de betão ou madeira, muitos dos quais servem de suporte à iluminação pública. Alguns troços da distribuição principal são enterrados, designadamente na maior parte da Rua Vasco da Gama, na Estrada da Descida e em parte da Av. 1º de Maio (este provavelmente faz uso da vala técnica existente sob o passeio cuja construção é contemporânea do arranjo do arruamento). Ao longo da Av. 1º de Maio e Rua Vasco da Gama existem alguns candeeiros tipo globo.

No processo de inquirição de residentes foi possível aferir que muitos dos edifícios de ocupação sazonal não estão dotados de uma ligação legal à rede eléctrica, abastecendo-se a partir de outras casas (“puxadas”). Por

outro lado, é de assinalar que os lotes ocupados por múltiplos edifícios de habitação têm, muitas vezes, apenas uma ligação à rede e um contador único.

No que se refere a telecomunicações, o cadastro da rede disponibilizada pela Portugal Telecom assinala a presença de rede telefónica ao longo dos arruamentos principais, sendo enterrada na Estrada da Descida e na Rua Principal (zona da vala técnica). A rede atinge, a norte, a Av. 1º de Maio no cruzamento com a Rua dos Jarros e, a sul, a Rua Vasco da Gama, a norte da Rua de St.º António, frente ao restaurante “Ó Ti João”.

De acordo com o ICNB, as redes de infraestruturas básicas, designadamente de abastecimento de energia eléctrica, de água e telefone encontram-se em situação de precariedade uma vez que foram instaladas mediante autorização provisória das entidades licenciadoras e a título não definitivo.

A Fonte da Telha é dotada de recolha de resíduos sólidos urbanos feita maioritariamente através de contentores com capacidades de 800 e 1000 Litros e com sistema de elevação que se encontram dispersos por todo o aglomerado, sobretudo ao longo do eixo principal. Para além destes, existem alguns ecopontos que permitem a recolha separativa de vidros, plástico e papel/cartão.

Em termos de equipamentos colectivos, a Fonte da Telha apresenta os seguintes equipamentos (a grande maioria têm uma utilização/funcionamento muito pontual):

- a Igreja, construída pela Ordem dos Dominicanos e localizada na zona sul da área de estudo;
- a Policia Marítima, instalada sobre o cordão dunar frente à Rua Principal;
- a Extensão da Junta de freguesia da Costa da Caparica, localizada no Largo da Chegada;
- o edifício localizado na Praça dos Pescadores cuja função se desconhece, pertencente ao Clube Desportivo da Nossa Senhora dos Navegantes;
- o campo de futebol, espaço informal, sem pavimento, marcações, iluminação ou qualquer outro equipamento de apoio, e que é explorado pelo Clube Desportivo da Nossa Senhora dos Navegantes (inclui edifício de apoio);
- a Sede da Associação de Moradores da Fonte da Telha, localizada no Largo da Descida (espaço cedido pela Junta de Freguesia);
- as instalações sanitárias públicas localizada no Largo da Descida;
- a estrutura onde se localizam as caixas de correio dos edifícios da envolvente à Praça dos Pescadores e que se localiza nesse local;

Outros dois equipamentos também sinalizados e que, apesar de inseridos na área de estudo, ocupam uma posição periférica relativamente ao núcleo e não servem a sua população, dizem respeito à Guarda-fiscal e ao Centro de Interpretação Ambiental da Mata dos Medos (ambos associados a lotes de dimensão superior e ocupados dos múltiplos edifícios).

Face a este cenário a população residente na Fonte da Telha, recorre fundamentalmente aos equipamentos colectivos da Charneca da Caparica. De acordo com os inquéritos, dois terços das 156 famílias entrevistadas recorre centro de saúde e aos estabelecimentos de ensino desta área, sendo de referir que 15% dessas famílias recorrem também aos equipamentos da Costa da Caparica.

4.3 SITUAÇÃO CADASTRAL

Este capítulo visa a descrição da metodologia e dos resultados obtidos no processo de caracterização da situação cadastral da Fonte da Telha, uma das componentes essenciais desta primeira fase, exigida no Caderno de Encargos.

Atendendo ao facto de o processo em causa não decorrer ao abrigo do regime do cadastro predial, não existindo portanto, obrigação legal por parte dos proprietários em demarcar, declarar ou fornecer dados que comprovem a sua condição, a recolha de informação dependeu exclusivamente da colaboração dos residentes, proprietários e usufrutuários, quer no sentido da disponibilização de documentação relativa à sua propriedade, permitindo posterior consulta das Repartições de Finanças e Conservatória do Registo Predial, quer no que se refere à identificação dos proprietários dos lotes vizinhos, quando vagos.

Assim, o trabalho desenvolveu-se em duas frentes distintas. Por um lado, uma equipa de campo constituída por técnicos de cadastro com uma vasta experiência no inquérito cadastral e no contacto directo com a população, coordenados por um técnico de gabinete, promoveram a recolha de informação relativa à identificação dos proprietários e das propriedades e à delimitação da sua configuração geométrica (com base na informação prestada pelos inquiridos e com apoio nos elementos gráficos dos registos obtidos).

Por outro lado, e ao mesmo tempo, uma equipa multidisciplinar de gabinete assegurou a digitalização do cadastro oficial, promoveu contactos com os proprietários e/ou moradores da Fonte da Telha telefonicamente (sobretudo os não residentes), tendo ainda sido responsável pela edição da planta cadastral, pela análise de toda a documentação entregue pelos declarantes e pela sistematização dos dados numa base de informação própria.

São dois os produtos desta caracterização sectorial: a planta cadastral e as fichas de levantamento da informação cadastral.

Na elaboração de planta cadastral realizada sobre a cartografia fornecida pela CMA à escala 1/1000, de 2001, com o apoio do ortofotomapa da área de estudo, a identificação dos limites dos prédios foi feita em dois momentos distintos. Num primeiro momento, procedeu-se à digitalização e transposição para a referida cartografia o Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica da área de estudo, com base nos elementos do

Instituto Geográfico Português. Neste processo, foram identificados 11 prédios rústicos aos quais se atribuiu uma numeração independente (entre 1R e 11R) e se associam fichas de caracterização específicas.

Numa segunda fase, o cadastro foi delimitado com base na informação prestada pelos seus ocupantes ou proprietários e posterior validação através de recolha de informação na Conservatória do Registo Predial e nas Finanças. Neste processo, partiu-se dos lotes previamente identificados no levantamento da ocupação do solo, no âmbito do qual se delimitaram 383 lotes (veja-se capítulo 4.2.1.), tendo o inquérito cadastral abrangido 304 prédios (os proprietários dos restantes não foi possível contactar).

A delimitação dos 303, feita sobre a planta fornecida pela CMA em formato digital (e, portanto, georreferenciados), apresenta uma codificação específica que tem correspondência com as fichas de caracterização cadastral. Destas fichas constam todos os dados recolhidos durante o inquérito cadastral realizado e são acompanhadas de toda a documentação recolhida relativamente à parcela ou aos seus titulares/ocupantes. Contudo, das 303 parcelas, 76 não apresentam qualquer informação relativa à propriedade a não ser a identificação do ocupante que se diz proprietário. Assim, foi recolhida informação cadastral relativamente a 227 prédios, ou seja, aproximadamente 60% dos lotes totais identificados.

No desenho 10 do Anexo IV, apresenta-se o cadastro oficial com a sobreposição dos 303 lotes objecto de inquérito cadastral, sendo diferenciados aqueles para os quais não foram obtidos quaisquer dados sobre a propriedade. Já o desenho 11 apresenta a sobreposição entre os 383 objecto de levantamento e caracterização e os 227 lotes para os quais foi possível recolher informação cadastral.

No que se refere ao cadastro oficial, os 11 artigos dividem-se entre os que pertencem ao Estado (1R, 2R, 7R, 8R e 10R) e os que pertencem a particulares (restantes 6). Destes últimos, 3 têm na sua inscrição proprietários diversos pois foram registados em avos. Trata-se dos terrenos já referidos como Quintas A e B e ao “bairro” da Ordem dos Dominicanos, que terão sido objecto de loteamentos ilegais.

O quadro seguinte sintetiza as características principais destas 11 parcelas, sendo de destacar a diferença entre o n.º de fracções registadas na conservatória e o n.º de prédios realmente identificados no levantamento.

Tabela 6 – Análise das parcelas do cadastro oficial

ARTIGO	MATRIZ RÚSTICA	DESCRIÇÃO	PROPRIETÁRIO	ÁREA (m2)	Nº DE FRACÇÕES	Nº DE LOTES ¹³
1R	2 AM1		Estado Português	8.500	0	8
2R	24 C a C3	2393	Estado Português	2.801.500	0	70
3R	12 sec. C2	351/19860828	Credimo - Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda.	75.719	0	0
4R	21 C2	1628/20020410	Maria Gabriela de Melo do Rego Pereira Rodrigues	345.383	0	0
5R	13 sec. C2	1881/20090213	Álvara Margarida dos Santos Barros Bird	75.481	224	64
6R	14 sec. C2	1951/20090828	António Pereira Ferreira	75.334	166	68
7R	1 AM a AM1		Estado Português	3.447.250	0	0
8R	2 sec. C a C3	2393	Estado Português	1.671.250	0	0
9R	22 C3	01464/990304	Carlos Frederico Lehrfeld	75.500	-	99
10R	23 sec. C3	2393	Estado Português	213.000	0	19
11R	Bairro dos Dominicanos	3 sec. C3	Ordem de São Domingos de Português	12.500	50	6

Com efeito, nos 3 artigos rústicos inscritos em avos (5R, 6R e 11R) foi possível delimitar alguns prédios urbanos contidos nos mesmos cruzando a informação recolhida junto dos proprietários inquiridos com a descrição da Conservatória e o apoio da planta do respectivo “loteamento” (também disponibilizada pelos proprietários). Mas, como se pode verificar na tabela acima, esta identificação ficou muito aquém do n.º total de fracções associadas a cada um destes prédios.

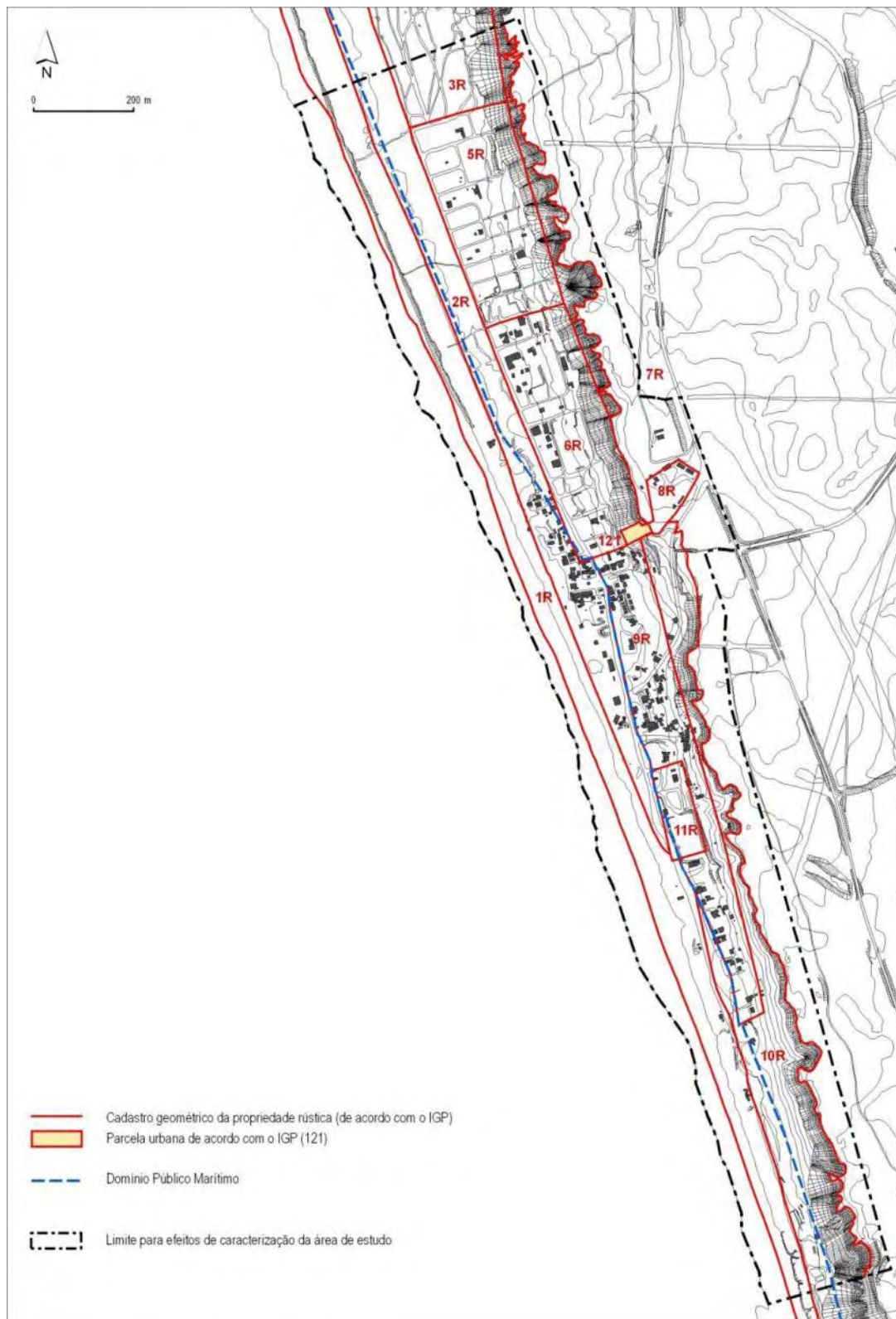
Por outro lado, neste quadro pode verificar-se o n.º de lotes que foram identificados em alguns prédios rústicos pertencentes ao Estado Português (parcelas 1R, 2R e 10R) bem como no terreno registado em nome de Carlos Lehrfeld o qual integra a zona central do núcleo urbano. No caso dos terrenos pertencentes ao Estado, verifica-se que metade desses lotes não apresentaram qualquer tipo de documentação (correspondem maioritariamente às habitações dos pescadores em DPM), sendo que a quase totalidade dos restantes apresentam inscrição nas Finanças. Neste grupo, existem ainda um conjunto de lotes “destacados” da parcela original e que apresentam descrição na Conservatória do Registo Predial (14 lotes). Já no caso da parcela 9R, cerca de 60% dos lotes apresentam inscrição nas Finanças. De igual modo, nesta parcela existem 14 lotes que, para além do registo nas Finanças, estão também inscritos na Conservatória. Nestes casos, a inscrição nas Finanças decorre da existência de habitação e esteve associada à necessidade de ligação da mesma à rede de abastecimento de energia eléctrica; as situações de inscrição da Conservatória, por sua vez, correspondem a situações de uso capião.

¹³ Nesta coluna, o somatório do n.º de lotes é superior a 304 uma vez que existem 33 lotes que se localizam em duas parcelas do cadastro oficial.

A identificação dos limites e extremas dos prédios rústicos existentes na zona de estudo foi realizada pela digitalização directa das secções cadastrais, com ajustes feitos no artigo 22 da secção C3, na matriz rústica 12 da secção C2 com limite físico da via e nos artigos cujo limite foi o contorno da falésia.

Importa ainda referir que a secção cadastral C2 da freguesia da Costa da Caparica, correspondente ao Bairro São Judas Tadeu, constitui a única parcela urbana de acordo com o cadastro oficial. Esta parcela bem como os prédios rústicos acima referidos estão representados na imagem seguinte.

Figura 28 – Planta com do cadastro oficial de acordo com o IGP



No que se refere à recolha de documentação comprovativa da situação da propriedade, e não obstante a recolha efectuada tendo em vista o fornecimento da mesma à CMA (certidões das Finanças, cópias não certificadas dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial e documentação entregue pelo proprietário e /ou habitante), foram preenchidas fichas de caracterização para cada parcela encontrada.

Atendendo à diversidade na informação recolhida pela equipa de cadastro, foram definidos alguns critérios no preenchimento das fichas de identificação e na própria obtenção das cadernetas prediais e cópias simples da Conservatória do Registo Predial.

- Quando a parcela está inscrita na Conservatória mas não existe matriz urbana (Finanças), consta da ficha apenas o artigo rústico onde incide a respectiva descrição da Conservatória e o número da apresentação na Conservatória e respectiva data;
- Para os artigos urbanos (inscritos nas Finanças), foram obtidas cadernetas prediais que se juntam aos documentos fornecidos pelos declarantes, tendo sido solicitadas buscas à Conservatória do Registo Predial das quais resultaram duas situações:
 - Se foi encontrada descrição (e, portanto, a parcela encontra-se inscrita na Conservatória do Registo Predial e nas Finanças), identifica-se na ficha e anexa-se a respectiva cópia simples da Conservatória;
 - Se não foi encontrada descrição, o espaço relacionado com o preenchimento da descrição mantém-se “em branco” e, consequentemente, não se junta qualquer comprovativo;
- Quando a parcela não está inscrita na Conservatória mas o declarante apresenta Contrato de Promessa de Compra e Venda, uma declaração ou outro documento, o declarante é identificado na ficha e anexa-se cópia do documento apresentado;
- Quando o declarante não apresenta qualquer documento que o associe à sua propriedade, a ficha contém apenas o artigo rústico em que incidiu a declaração no campo “observações”.

A identificação do titular da propriedade seguiu a seguinte metodologia: em primeiro lugar, é identificado o nome daquele que se diz proprietário; segue-se a sua validação através da verificação do nome que consta da inscrição nas Finanças ou Conservatória; quando os nomes indicados nos documentos oficiais forem díspares, a ficha identifica-os a todos nos campos respectivos (em alguns casos, justifica-se a introdução no campo das observações de uma explicação para essa divergência); quando os nomes dos documentos correspondem ao mesmo, a identificação é apenas uma (nome do proprietário).

A delimitação em planta dos lotes foi feita exclusivamente com base nas informações prestadas pelos proprietários ou ocupantes quando inquiridos suportada na cartografia existente quando os limites têm referência em obstáculos existente no terreno.

Dada a existência de múltiplas edificações em Domínio Público Marítimo, as quais constituem habitações de pescadores, e tendo estes fornecido cópias das respectivas cédulas marítimas, faz-se menção dessa situação no campo observações, para além de outros factos que tenham sido referidos pelos inquiridos e que sejam relevantes para a situação da propriedade.

O levantamento efectuado permitiu construir um quadro de referência bastante relevante para as futuras intervenções na Fonte da Telha, no que se refere à situação cadastral e, apesar de se reconhecer que a taxa de cobertura deste levantamento está longe de ser total (os 303 prédios identificados neste processo correspondem a apenas 80% dos lotes totais caracterizados, tendo em conta, por exemplo, que só as parcelas associadas ao loteamento das quintas A e B são cerca de meio milhar), considera-se que os resultados obtidos são bastante positivos atendendo ao âmbito do projecto, à limitação temporal do processo de levantamento e à complexidade da realidade em causa.

Com base nos dados recolhidos, pode-se afirmar que a Fonte da Telha é um caso atípico no que se refere ao regime de propriedade, dada a diversidade de situações encontradas. Apesar da complexidade da tarefa de análise de tal situação, procurou-se identificar as situações mais frequentes e associá-las a determinado padrão de distribuição no território.

Assim, na tabela seguinte apresenta-se a tipificação das situações cadastrais com base na documentação disponível para cada parcela. Com efeito, e para os 227 lotes para os quais se conseguiu recolher algum tipo de informação documental, verifica-se que predominam as situações de inscrição na Conservatória com escritura, seguidas das situações em que há exclusivamente a inscrição nas Finanças, cobrindo estas duas metade dos lotes com informação cadastral.

Tabela 7 – Tipificação de acordo com a documentação apresentada

Situações-tipo	N.º de ocorrências	Peso relativo
Concessão do DPM	1	0,5 %
Contrato de promessa de compra-e-venda	1	0,5 %
Inscrição na Conservatória e com contrato promessa de compra-e-venda	1	0,5 %
Inscrição na Conservatória e com declaração de doação	1	0,5 %
Inscrição na Conservatória e nas Finanças e com declaração de doação	1	0,5 %
Escritura	2	0,9 %
Inscrição nas Finanças e concessão do DPM	2	0,9 %
Contrato promessa de compra-e-venda	3	1,3%
Inscrição nas Finanças e com contrato promessa de compra-e-venda	3	1,3%
Inscrição nas Finanças e com escritura	6	2,6%
Declaração de doação	7	3,1%
Inscrição na Conservatória e nas Finanças	22	9,8%
Inscrição na Conservatória	23	10,2%
Inscrição na Conservatória, nas Finanças e com escritura	37	16,4%
Inscrição nas Finanças	49	21,8%
Inscrição na Conservatória e com escritura	68	30,2%
Total	227	100%

Do universo de lotes em apreço (227), 53% estão inscritos nas Finanças e 67% estão inscritos na Conservatória do Registo Predial individualmente; contudo, são apenas 26% os lotes que estão registados em simultâneo nas Finanças e na Conservatória.

Por outro lado, os 76 lotes que constituem o universo dos lotes “inquiridos” sem informação cadastral recolhida bem como as situações (constantes do Tabela 7) onde apenas foi apresentada um contrato de promessa de compra-e-venda, uma escritura ou uma declaração de doação podem corresponder a lotes que formalmente ainda pertencem à parcela rústica original.

A planta de Caracterização da Situação Actual, apresentada no Anexo IV (desenho 12), representa a distribuição territorial das situações mais frequentes identificadas na Tabela 7, agrupadas do seguinte modo:

- Lotes com inscrição na Conservatória e nas Finanças (60 lotes);
- Lotes com inscrição na Conservatória (93 lotes);
- Lotes com inscrição nas Finanças (60 lotes);
- Outras situações (14 lotes).

Estão ainda representados os lotes que, tendo sido objecto de inquérito cadastral, não foi recolhida qualquer documentação comprovativa da sua situação (76 lotes), bem como os restantes lotes que, tendo sido identificados no levantamento da ocupação do solo, não foram objecto de inquérito cadastral por não ter sido possível estabelecer contacto com o proprietário ou ocupante (80 lotes).

Em termos da distribuição territorial das situações acima descritas, verifica-se que:

- Os lotes inscritos na Conservatória e nas Finanças, que ocorrem por toda a área de estudo, se concentram na zona central da Fonte da Telha bem como no extremo sul na área de estudo, ou seja, parcela designada por 9R; outros dois conjuntos significativos destas situações estão presentes no Bairro S. Judas Tadeu e na zona central da parcela 6R (Quinta B);
- Os lotes inscritos exclusivamente na Conservatória predominam nas parcelas 5R e 6R, ou seja, nos locais que foram objecto de loteamentos ilegais designados comumente pelas Quintas A e B;
- Os lotes inscritos exclusivamente nas Finanças predominam no núcleo original, onde reside a maioria das famílias de pescadores, em terrenos do Estado; são dignas de referência também algumas ocorrências destes casos na parcela 9R.

4.4 PARQUE EDIFICADO

A caracterização dos edifícios existentes na Fonte da Telha foi feita com recurso ao levantamento individual das construções associadas a cada lote. Esta recolha obedeceu ao preenchimento de um inquérito, quer com base na observação directa pelos técnicos da equipa, quer com a informação fornecida pelos moradores no momento inquérito.

Os inquéritos foram desenvolvidos especificamente para a situação em causa e, no que se refere aos edifícios, incidiram sobre as funções presentes, época de construção, tipo de construção, n.º de pisos, área de implantação e de construção, dotação de infraestruturas, localização e descrição de anomalias detectadas, estado de conservação e, no caso de se tratar de edifícios de habitação, n.º de fogos existentes, regime de utilização dos fogos, respectiva compartimentação, obras (feitas, em curso ou previstas/necessárias) e nível de satisfação dos habitantes com o fogos. Importa referir que a caracterização dos edifícios teve por base a observação directa e as informações prestadas pelos inquiridos, sendo que não envolveu vistorias interiores. A informação sobre os ocupantes de cada edifício, recolhida no âmbito dos inquéritos às famílias e às actividades económicas, é analisada nos capítulos seguintes.

A identificação dos edifícios teve como ponto de partida a análise da cartografia à escala 1/1.000 e ortofotomapa disponibilizados pela CMA e a subsequente verificação no campo. Neste processo, efectuou-se a actualização da cartografia existente (de 2001) não só ao nível dos limites das áreas de implantação e da tipologia dos edifícios como, também, na identificação das unidades edificadas.

Assim, identificou-se um total de 577 edifícios que estão associados aos 383 lotes já referidos. Se na grande maioria dos casos se trata de lotes cuja área é superior à da implantação dos edifícios, noutros estas duas áreas coincidem pois trata-se de edifícios isolados, sem propriedade à sua volta ou lotes que estão totalmente ocupados por construções.

De um modo geral, o parque edificado existente na Fonte da Telha caracteriza-se pela ausência de qualidade formal e arquitectónica, associada a um processo de “auto-concepção” e “auto-construção” das habitações e ao incumprimento das normas gerais que regulam a edificação (os afastamentos entre edifícios são a face mais visível desta situação).

A abordagem à caracterização construtiva dos edifícios existentes na Fonte da Telha atendeu à especificidade da ocupação, tendo sido criadas as seguintes categorias construtivas:

1. Edifícios clássicos em alvenaria, aqueles que são construídos, total ou maioritariamente, em alvenaria e que têm carácter permanente;
2. Edifícios clássicos em madeira e/ou pré-fabricados, correspondendo àqueles que são construídos, total ou maioritariamente, por painéis pré-fabricados de carácter não precário ou construídos em madeira;
3. Edifícios precários, quando correspondam a assentamentos superficiais, estruturas temporárias e/ou compostas por matérias de acelerada degradação;
4. Edifícios em ruína, quando estejam parcialmente ou totalmente destruídos;
5. Edifícios inacabados, quando apresentem carácter permanente e com estrutura total ou parcialmente incompleta;
6. Outros, categoria destinada às estruturas de carácter móvel assentes no terreno, tais como roulottes.

Figura 29 – Edifícios que exemplificam cada uma das categorias construtivas

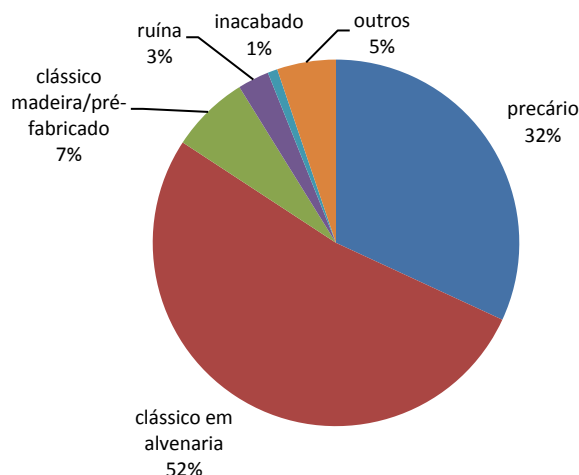


Do levantamento efectuado, foi possível aferir que cerca de 60% das construções correspondem a edifícios clássicos, ocupações com carácter definitivo e estruturalmente “pesadas”, e que um terço dos edifícios tem carácter precário. Destaca-se o facto de as habitações em DPM serem na grande maioria construções clássicas em alvenaria; já os restaurantes/bares existentes nessa faixa são fundamentalmente clássicos pré-fabricados ou em madeira e precários. Estas duas tipologias predominam também na zona norte da Fonte da Telha, sobretudo na área correspondente ao loteamento da Quinta B.

Registam-se ainda situações muito pontuais e dispersas de ruínas e de edifícios por concluir, num total de 21 unidades, cuja presença se associa ao historial de demolições e embargos que caracterizou as últimas décadas.

A presença de roulottes fixas ao solo que servem da habitação permanente ou sazonal, em diversos lotes por toda a área de estudo (mas com maior concentração na zona norte) constitui, também, um traçado distintivo da ocupação que se verifica na Fonte da Telha e que espelha a precariedade das ocupações que se fizeram após as demolições ocorridas no final dos anos 80.

Gráfico 5 – Categorias construtivas dos edifícios

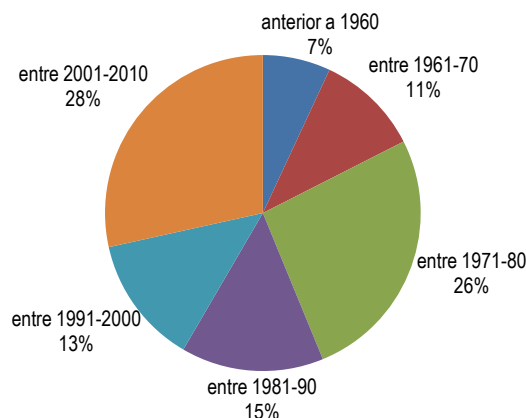


Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Quanto à época de construção, os edifícios foram agrupados em categorias idênticas às dos Censos 2001 e correspondem à época de construção total ou inicial dos edifícios e, nalguns casos, à época de reconstrução dos edifícios que tenham sofrido uma transformação completa (envolvendo a demolição do edifício original). Salienta-se que a informação recolhida apresenta algumas fragilidades: por um lado, só foi possível recolher informação relativa à data de construção para metade dos edifícios (exclui anexos); em segundo lugar, os habitantes que responderam ao inquérito não são a primeira geração de residentes; e, por último, as edificações mais antigas passaram por um processo de transformação progressiva o que torna difícil, em certas situações, identificar o momento em que adoptou a forma actual.

Assim, o gráfico seguinte apresenta a repartição dos edifícios, para os quais se obteve informação, pelos seis intervalos de tempo. Não obstante a fragilidade desta informação, é de assinalar uma grande proximidade entre os valores recolhidos com os do INE no que se refere aos períodos mais distantes (anteriores a 1970) e que também corroboram a síntese apresentada no capítulo 2.1.2. Já a comparação entre estes dados nas décadas seguintes apresenta grandes disparidades, o que está associado ao facto de o levantamento efectuado incluir todas as construções precárias e os Censos se limitarem ao universo dos edifícios clássicos). Por outro lado, o facto de se introduzirem agora as que surgiram no terreno na última década (78) altera a distribuição de referência.

Gráfico 6 – Época de construção dos edifícios



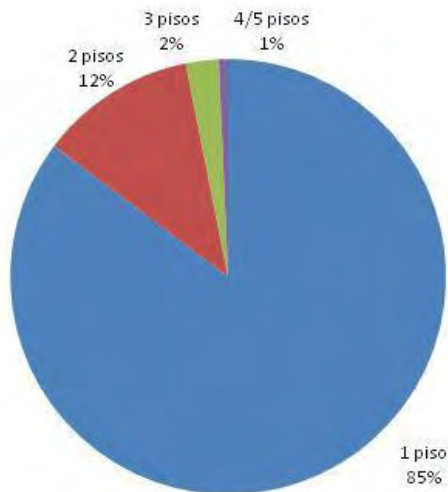
Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

É também interessante observar que as construções que se fizeram após o período de demolições, cerca de 40%, aproxima-se do número de edifícios que se mantiveram no território e que surgiram nas décadas de maior crescimento urbano (anos 70/80). A elevada percentagem de edifícios construídos nos últimos 10 anos vem comprovar a dinâmica de ocupação que se verifica actualmente na Fonte da Telha que, para além da renovação ainda pouco expressiva dos apoios de praia, manifesta-se de sobremaneira nos lotes da zona norte da área de estudo, com ocupações de natureza precária que visam o aproveitamento desses terrenos para segunda residência.

Em termos de distribuição territorial, os dados recolhidos corroboram a análise da evolução da ocupação do território referida anteriormente. Tal como se esperava, é na envolvente da Praça dos Pescadores que se localizam os edifícios mais antigos, sendo esta zona em conjunto com o núcleo central que concentra a maioria das construções da década de 60. Por sua vez, os edifícios construídos na década de 70 correspondem à quase totalidade dos existentes na zona sul, ocupando também nos núcleos central e original uma posição de relevo. As construções dos anos 80 estão dispersas por toda a área de estudo, sendo de destacar que o núcleo original foi objecto de alguma consolidação neste período. Aos anos 90, período que tem um peso reduzido no parque edificado, corresponde o conjunto de edifícios construídos para os pescadores pelo ICB e uma série de ocupações nos terrenos da zona norte da Fonte da Telha, área que concentra, tal como já foi referido, a grande maioria dos edifícios construídos entre 2001 e 2010 (veja-se desenho anexo).

No que se refere ao número de pisos, o parque edificado da Fonte da Telha é constituído em, larga medida, por edifícios de um piso, havendo depois uma parcela considerável de edifícios com 2 pisos (67 edifícios). As construções de 3 pisos, por sua vez, representam 2% do total (14 edifícios), verificando-se ainda dois edifícios com 4 pisos e outros dois com 5. Estas volumetrias, com impacte paisagístico bastante negativo na área de estudo, devem-se ao facto de as implantações terem ocorrido em áreas com desnível acentuado.

Gráfico 7 – N.º de pisos dos edifícios



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Para efeitos de identificação do n.º total de pisos, considerou-se o somatório de piso térreo, pisos superiores e pisos inferiores, tendo este último sido assinalado separadamente por forma a permitir uma distinção das situações de “cave”. No entanto, importa salientar que as caves assinaladas não correspondem a pisos totalmente subterrâneos (que não existem na área de estudo, aparentemente), mas apenas àqueles que estão a uma cota inferior da do piso onde se localiza a entrada principal do edifício. Assim, de um total de 577 edifícios existentes, apenas 9 estão nestas circunstâncias e ocorrem em edifícios com 3 e 4 pisos.

Figura 30 – Edifícios com 5 pisos na Fonte da Telha



No que se refere às funções, sendo o parque edificado eminentemente residencial, foi definido um conjunto de categorias para classificar as restantes funções identificadas no terreno, por forma a permitir afectar, sempre que a situação o exija, mais de uma função ao mesmo edifício. Assim a análise funcional do parque obedeceu a 8 categorias:

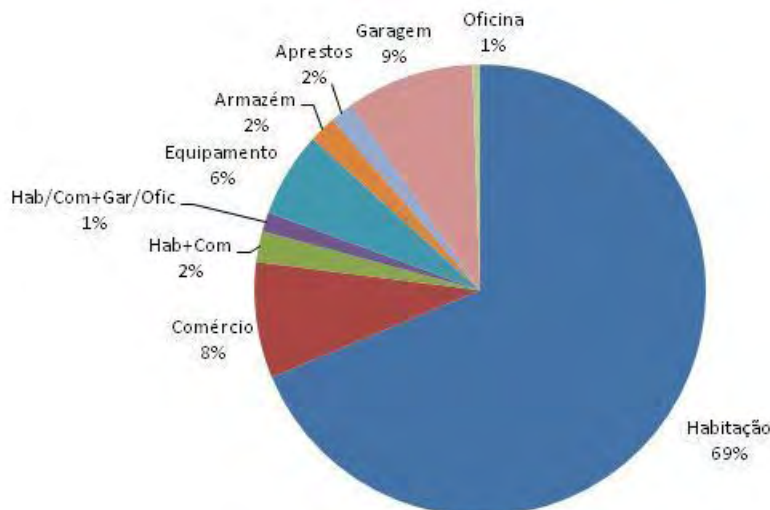
1. Habitação - edifício que possui alojamento(s) e/ou que cumpre a função residencial;
2. Comércio - edifício adaptado ao uso comercial e/ou que cumpre a função comercial;
3. Equipamento colectivo;
4. Armazém - edifício propositadamente construído com a função de armazenagem;
5. Garagem - edifício, normalmente complementar às funções de habitação, que permite o estacionamento de veículo(s) no seu interior;
6. Arrumo de aprestos – edifício que serve de armazém de materiais utilizados na actividade piscatória;
7. Oficina - edifício, normalmente complementar às funções de habitação, destinado a actividades diversas dos habitantes (bricolage e outras);
8. Arrumos/indiferenciado - edifícios ou estruturas cuja função não é relevante ou sobre a qual não foi possível recolher qualquer informação.

Para começar, importa centrar a análise nos edifícios com função específica, o que envolve a identificação do grupo que se encaixa na última categoria e que corresponde a 37% dos 577 edifícios identificados. Esta quantidade assinalável de construções sem função definida corresponde a muitas das estruturas anexas aos edifícios de habitação as quais funcionam como “arrumos”, bem como aos edifícios obsoletos existentes (tais como as casas dos antigos geradores localizados na base da arriba) e muitas das edificações existentes na zona norte em lotes também classificados como “indiferenciados”. Esta classe de edifícios inclui também as construções precárias que servem de apoio às actividades de cultivo de hortas.

Dos restantes edifícios com uma função específica, cerca de 70% corresponde a edifícios exclusivamente residenciais, sendo reduzido o número daqueles que associam à habitação outras funções. A mais comum corresponde à presença no mesmo edifício de comércio e habitação, o que se prende com o facto de muitos dos estabelecimentos existentes, na sua maioria restaurantes/bares, pertencerem a uma família local que habita no mesmo edifício (existem 8 situações com estas características).

De resto, o mix funcional muito comum noutros contextos urbanos, na Fonte da Telha têm muito pouca expressão – a presença no mesmo edifício da habitação e de uma garagem, arrecadação ou oficina. Esta situação decorre do processo de crescimento do aglomerado urbano que se caracteriza pela construção progressiva de novos edifícios à medida das necessidades de cada família. Assim, é bastante expressiva a presença de edifícios totalmente afectos a funções complementares à habitação (em especial a de garagens), bem como os que servem de apoio às actividades profissionais dos habitantes (armazéns e arrumos de material de pesca).

Gráfico 8 – Usos dos edifícios com função específica



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Relativamente às funções comerciais, 10% dos edifícios existentes estão ou estiveram associados à actividade comercial. Dos 39 casos sinalizados, 30 correspondem a edifícios exclusivamente afectos ao comércio, mas alguns encontram-se encerrados temporária ou definitivamente. A análise a este tema é desenvolvida no capítulo 6.

Foram ainda classificados como equipamentos cerca de 22 edifícios que dizem respeito aos 10 equipamentos mencionados no final do capítulo 4.1. A sua presença expressiva no contexto do n.º de edifícios face, por exemplo aos associados a estabelecimentos comerciais, é enganadora pois não retrata a reduzida presença de equipamentos antes referida. Esta dimensão resulta da multiplicidade de edifícios que a Guarda-Fiscal, classificada como equipamento, integra no seu perímetro.

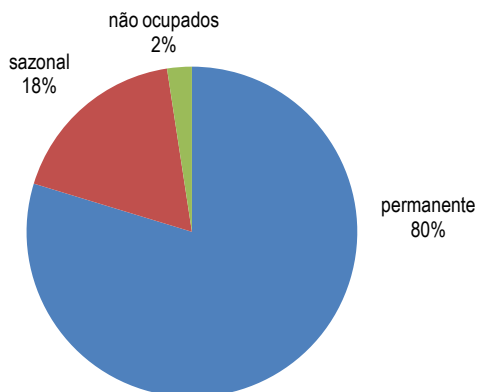
Os edifícios com a função residencial foram objecto de uma análise que visou a identificação do n.º de fogos existentes na Fonte da Telha e a sua caracterização. Para um universo de 263 edifícios residenciais (43% do total de edifícios) foi possível assinalar o n.º de fogos em 171 deles, tendo sido identificados um total de 203 fogos nesse conjunto de edifícios. Trata-se de um n.º ligeiramente inferior ao verificado nos Censos de 2001 pelo INE, mas considera-se esta diferença pouco relevante na medida em que se identificaram 97 edifícios de habitação aos quais não foi possível efectuar inquérito devido à ausência de ocupante ou proprietário, o que resulta no desconhecimento do respectivo n.º de fogos. No desenho 14 podem verificar-se os edifícios com função residencial e no desenho 19 identificam-se os edifícios para os quais foi possível saber o n.º de fogos existentes, sendo que a diferença reside precisamente nos 97 edifícios que não foram objecto de inquérito à família.

Assim, comparando os dados recolhidos no terreno com os dados de 2001 dos Censos (INE), pode-se afirmar que o n.º de alojamentos sofreu um aumento na última década, valor que não foi possível aferir. No entanto, pode-se deduzir que o aumento não se verificou apenas ao nível da ocupação sazonal, mas sobretudo na habitação permanente.

Com efeito, os inquéritos aos edifícios permitiram distinguir os vários regimes de ocupação existentes, diferenciando nomeadamente as situações de primeira habitação das de segunda habitação (uso sazonal) e ainda os fogos vazios. Assim, identificaram-se 165 fogos de habitação permanente, o que corresponde a um aumento de 25% face ao n.º de alojamentos identificados em 2001 com este regime de utilização (131).

Importa, contudo, salientar que os dados que levam a concluir que 80% dos fogos estão habitados permanentemente dependeram apenas dos inquéritos feitos, não tendo sido exigido aos inquiridos qualquer comprovativo dessa informação. Assim, atendendo ao contexto em causa, considera-se muito provável que alguns inquiridos tenham fornecido uma informação que não condiz com a realidade, na expectativa de que a mesma os possa favorecer no futuro (desconfiança que se acentuou quando são confirmadas por vizinhos ou por incoerências com outras questões do inquérito).

Gráfico 9 – Ocupação dos fogos identificados



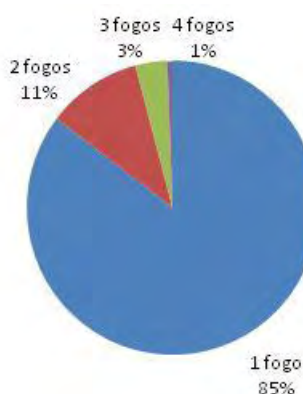
Fonte: Quatenaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Face ao exposto, admite-se que as edificações de uso sazonal possam assumir, na realidade, um peso superior face ao representado no gráfico anterior mas sem atingir o peso que os dados de 2001 lhe conferiam (cerca de 40%). O n.º de alojamentos vagos, por sua vez, não se alterou muito, tendo passado de dois para cinco (situações que se devem ao falecimento dos seus ocupantes).

O gráfico seguinte mostra os dados gerais recolhidos no que se refere à relação entre edifícios e fogos onde se pode verificar o peso relativo dos edifícios plurifamiliares. No universo dos edifícios considerados, a quantidade

de edifícios com dois ou mais fogos é de 15%, situação que decorre do fenómeno do crescimento e multiplicação dos agregados familiares a partir de um agregado base dentro do mesmo lote. Com efeito, na Fonte da Telha parece ser comum os filhos casarem e construírem junto à casa dos pais, dentro do mesmo lote, uma habitação para a sua própria família, por vezes com alteração da configuração da habitação original, o que resulta na densificação da ocupação dos lotes. A distribuição das diferentes situações no terreno não obedece a nenhum padrão, sendo que as menos comuns se encontram dispersas pela área de estudo.

Gráfico 10 – N.º de fogos por edifício

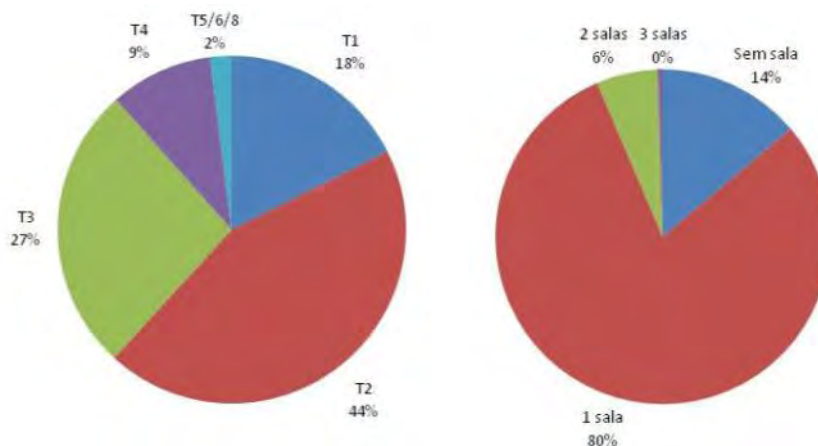


Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Sendo as condições de habitabilidade uma questão fundamental na análise do parque edificado eminentemente residencial, num contexto de caracterização socioeconómica, o inquérito aos fogos integrou também os aspectos da compartimentação e da presença de equipamentos básicos. Este levantamento foi, em parte motivado, pelo conhecimento prévio dos dados estatísticos de 2001 que sinalizavam a diversidade das tipologias nos alojamentos existentes bem como o peso relativo de fogos de dimensão superior.

Assim, para o mesmo universo de fogos analisados, verifica-se que quase um quinto das habitações tem uma dimensão reduzida (T1), que aproximadamente 70% apresentam uma dimensão média/média superior (T2 e T3) e que uma parte significativa (11%) tem um número de compartimentos habitáveis bastante elevado, atendendo à dimensão média das famílias (2,7).

Gráfico 11 – N.º de quartos e salas por fogo

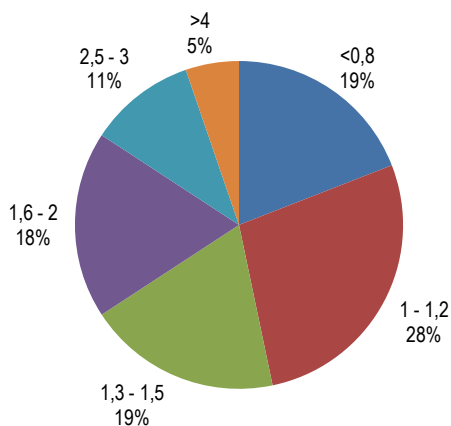


Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

A grande maioria das habitações é dotada de uma sala, o que é razoável dentro das tipologias mais comuns assinaladas. A ausência de salas em 14% por fogos vem reforçar a anterior conclusão sobre a presença de fogos de dimensões muito reduzidas. Acresce referir que só em casos excepcionais os proprietários das habitações abdicam de quartos para ter duas salas e esses correspondem aos fogos com 5, 6 e 8 quartos, para além de alguns dos que têm 4 quartos.

O levantamento da constituição dos agregados familiares residentes na Fonte da Telha (centena e meia de famílias) permitiu avaliar o dimensionamento dos fogos face às dimensões das famílias. Assim, partindo do princípio de que o índice 1 representa um equilíbrio entre o n.º de compartimentos de uma habitação (quartos + salas), conclui-se da análise do gráfico seguinte que cerca de um quinto dos fogos estão subdimensionados para as famílias que neles vivem e que mais de metade das habitações têm um n.º de compartimentos superior ao referido ponto de equilíbrio (um compartimento por indivíduo). Com efeito, constata-se que os fogos com menos compartimentos são habitados por famílias com uma média de 3/4 indivíduos, enquanto as habitações de maior dimensão têm 1 a 2 ocupantes.

Gráfico 12 – Relação habitantes/compartimentos nos fogos

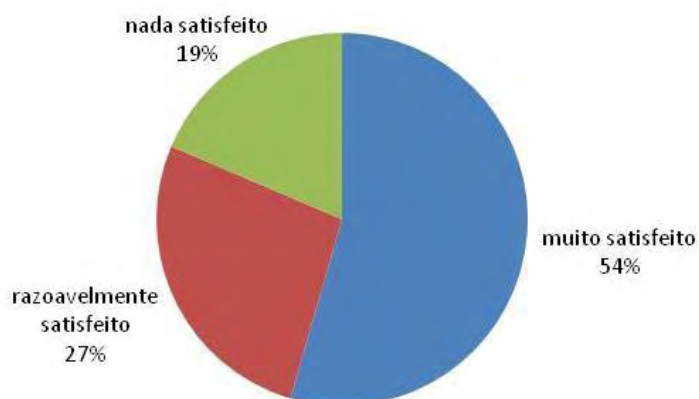


Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Relativamente às restantes componentes essenciais de uma habitação, conclui-se que apenas um fogo não é dotado de instalação sanitária nem cozinha. Trata-se de uma barraca localizada no extremo sul da área de estudo onde vive um casal. Por outro lado, foram identificados 3 fogos sem cozinha, mas que dizem respeito a habitações que partilham a cozinha com outro fogo do mesmo edifício ou que têm a respectiva cozinha inserida noutra edifício.

De um modo geral, as 156 famílias inquiridas que residem permanentemente nos fogos sinalizados consideram-se satisfeitas com a sua habitação, sendo que a maioria está muito satisfeita. Apesar das debilidades já salientadas ao nível urbanísticos e dos edifícios, apenas 19% das famílias revela insatisfação face ao fogo em que reside.

Gráfico 13 – Nível de satisfação das famílias com a sua habitação



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Os inquéritos aos edifícios incluíram, igualmente, o levantamento da dotação de infraestruturas básicas, designadamente abastecimento de água, energia eléctrica, saneamento e telecomunicações. O tratamento dos dados recolhidos foi incorporado no capítulo 4.1. na parte relativa à infraestruturação do aglomerado urbano.

No âmbito dos levantamentos de campo, os edifícios foram ainda objecto de uma análise ao nível do seu estado de conservação feita com base na identificação de anomalias visíveis pelo exterior por parte dos técnicos em conjugação com as referidas pelos proprietários. As anomalias identificadas dividiram-se em 5 grupos: estrutura (aplicável às situações de precariedade estrutural ou alterações significativas na estabilidade dos edifícios); paredes (paredes precárias ou danificadas); cobertura (coberturas precárias ou danificadas); revestimentos (falta de manutenção exterior); acessibilidades (para os casos em que a mesma fosse visivelmente deficiente).

Assim, foram detectadas anomalias em praticamente todos os edifícios existentes, sendo que apenas 6% se encontra em perfeito estado de conservação. Esta recolha permitiu ainda retirar as seguintes conclusões: a grande maioria dos edifícios apresenta anomalias estruturais (40%); cerca de 30% tem anomalias ao nível dos revestimentos; os problemas com as coberturas verificam-se em 20% dos edifícios; 15% dos edifícios têm anomalias ao nível das paredes, tais como fissuras, fendas, infiltrações, etc. e, por fim, as debilidades ao nível das acessibilidades ocorrem em apenas 5% das construções. Mais de metade apresenta mais do que um tipo de anomalias (em média, duas a três), verificando as mais diversas conjugações. No entanto, menos de 10% dos edifícios concentram 4 ou 5 tipos de anomalias.

Relativamente aos edifícios com função residencial ou comercial que foram objecto de inquérito à família ou à actividade existente, foi possível recolher informação sobre intervenções ao nível da construção. Assim, os inquiridos foram questionados acerca de obras que tenham feito nos últimos cinco anos, que estivessem a decorrer ou que fossem necessárias/previstas e, para cada uma destas categorias, foram distinguidas as obras de manutenção (pequenos arranjos), as obras de ampliação/alteração (construção de novos compartimentos que alteram a volumetria e a implantação do edifício) e as obras estruturais (remodações profundas ou parciais do edifício, sem alteração da volumetria e implantação originais).

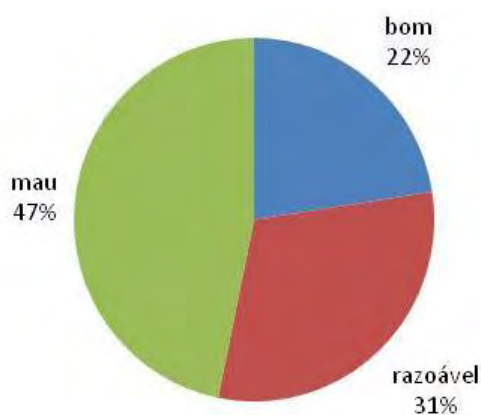
Dos cerca de 200 fogos levantados, metade terá sofrido obras, a maioria das quais de manutenção. Ainda assim, nos últimos anos dos cerca de 100 fogos intervencionados, 35 sofreram intervenções de ampliação ou de natureza estrutural. À data dos inquéritos, estavam a decorrer obras em 3 edifícios, sendo duas delas são obras estruturais e de ampliação e a outra é de manutenção.

Atendendo ao estado de conservação global dos edifícios e às anomalias diagnosticadas, cerca de 100 fogos deveria ser objecto de intervenção de acordo com os inquiridos, sendo metade de manutenção e a restante de ampliação/estrutural. Importa referir que muitos dos inquiridos, sobretudo do núcleo de pescadores, apontam como justificação para a ausência de investimento na melhoria das suas habitações, a incerteza sobre o futuro da Fonte da Telha. Apesar de muitos residentes alegarem falta de segurança jurídica para promoverem

beneficiações ou ampliações nas suas casas, muitos foram os que “arriscaram” atendendo às necessidades da sua família ou os que demonstram desconhecer quaisquer motivos para não levar a cabo obras de manutenção.

Por fim, a título de síntese dos factores como anomalias construtivas, volumetria e tipologia de edifício, procedeu-se a uma apreciação global do parque edificado que está representada para o todo no gráfico seguinte. Nele é visível a predominância das situações objecto de uma apreciação negativa e a reduzida expressão dos casos mais positivos.

Gráfico 14 – Apreciação global dos edifícios



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado aos edifícios residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

5 CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-FAMILIAR

No propósito de caracterizar demográfica e socialmente a área da Fonte da Telha, que constitui como já referido, um núcleo populacional de reduzida dimensão, importa destacar alguns traços distintivos do concelho onde se localiza a área de estudo os quais permitem enquadrar melhor as conclusões que se retiraram do tratamento estatístico dos inquéritos às famílias presentes no período dos levantamentos.

O concelho de Almada tem assistido nos últimos anos a um acréscimo populacional significativo, que apesar de destoar do crescimento ao nível da região onde se enquadra, tem sido superior à média do país.

Tabela 8 - População Residente e variação populacional

	1991	2001	2008	Var. Pop. 91/01 (%)	Var. Pop. 01/08 (%)	Var. Pop. 91/08 (%)
Portugal	9 867 147	10 355 824	10 627 250	5,0	2,6	7,7
Península de Setúbal	640 493	714 589	789 975	11,6	10,5	23,3
Almada	151 783	160 826	166 103	6,0	3,3	9,4

Fonte: Anuários Estatísticos da Região de Lisboa e Vale do Tejo, 2001 e 2008

Apesar de um comportamento demográfico globalmente positivo, a evolução ao nível da estrutura etária faz prever que, a médio/longo prazo, o concelho será confrontado com a necessidade de rever a sua rede de equipamentos sociais. Com efeito, Almada apresenta uma perda bastante significativa no escalão etário entre os 15 e os 24 anos de idade. Pelo contrário, no escalão mais jovem, que se encontra a decrescer a nível nacional, Almada têm visto o seu efectivo crescer apesar de não tão acentuadamente como a nível da região a que pertence. Nos escalões etários mais elevados, nomeadamente no que inclui a população idosa, Almada foi alvo de um crescimento bastante significativo entre 2001 e 2008, que correspondeu ao dobro da variação verificada a nível do país, reflectindo a evolução na região.

Tabela 9 - População Residente por escalão etário e variação populacional

		2001		2008		Varição
		N	%	N	%	%
Portugal	0 a 14 anos	1 649 015	16,0	1 622 991	15,3	-1,6
	15 a 24 anos	1 441 416	13,9	1 207 060	11,4	-16,3
	25 a 64 anos	5 536 029	53,6	5 922 990	55,7	7,0
	65 e mais anos	1 709 099	16,5	1 874 209	17,6	9,7
	Total	10 335 559	100,0	10 627 250	100,0	2,8
Península de Setúbal	0 a 14 anos	109 907	15,3	126 950	16,1	15,5
	15 a 24 anos	98 706	13,7	82 677	10,5	-16,2
	25 a 64 anos	409 338	56,9	451 584	57,2	10,3
	65 e mais anos	100 894	14,0	128 764	16,3	27,6
	Total	718 845	100,0	789 975	100,0	9,9
Almada	0 a 14 anos	23 914	14,8	25 995	15,6	8,7
	15 a 24 anos	20 773	12,9	16 351	9,8	-21,3
	25 a 64 anos	90 608	56,3	93 134	56,1	2,8
	65 e mais anos	25 759	16,0	30 623	18,4	18,9
	Total	161 054	100,0	166 103	100,0	3,1

Fonte: Anuário Estatístico da Região de Lisboa e Vale do Tejo, 2002 - Estimativas da População Residente, em 31.12.2001
Anuário Estatístico da Região de Lisboa e Vale do Tejo, 2008

Estes dados são confirmados com a análise do índice de envelhecimento, que demonstra uma população concelhia mais envelhecida quando comparada com a população regional e nacional. Ainda que nos três contextos se tenha assistido a um aumento do valor deste Índice entre 2000 e 2008, resultado do envelhecimento populacional, a verdade é que é no concelho de Almada que esse indicador tem um valor mais elevado, apesar de o ritmo desse envelhecimento não ser tão acentuado como à escala da região ou do país.

Tabela 10 - Índice de Envelhecimento

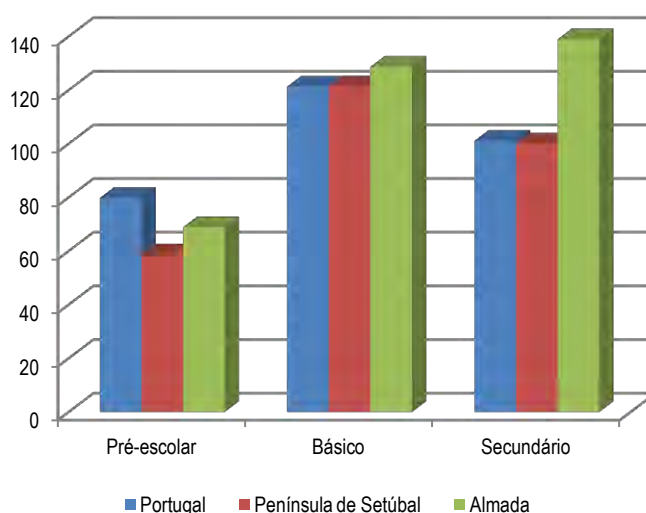
	2000	2008	Varição
Portugal	102,3	115,5	13%
Península de Setúbal	91,3	101,4	11%
Almada	108	117,8	9%

Fonte: Anuários Estatísticos da Região de Lisboa e Vale do Tejo, 2001 e 2008

Relativamente aos recursos humanos, em 2001, numa altura em que a taxa de analfabetismo nacional rondava os 9% e no distrito de Setúbal era cerca de 8%, o concelho de Almada apresentava uma taxa de 6,1%, o que no contexto regional não era um valor demasiado negativo, ainda que apresentasse uma margem de progressão bastante significativa. Em 2008 as taxas de escolarização nos diferentes níveis de ensino (pré-escolar, básico e

secundário) encontravam-se acima dos valores regionais e em dois dos casos, mesmo acima dos valores nacionais.

Gráfico 15 – Taxa de escolarização



Fonte: INE, Censos - séries históricas

A caracterização sócio-familiar da população da área de intervenção teve por base a realização de um inquérito por questionário cujo principal objectivo foi o de conhecer o perfil social e económico da população residente e as suas necessidades habitacionais de forma a considerar as suas especificidades no processo de requalificação da Fonte da Telha, processo este que poderá envolver realojamentos.

O processo de inquirição foi realizado presencialmente pela equipa, porta-a-porta, por se considerar que esta seria uma metodologia que permitiria uma maior proximidade à população residente, uma maior explicitação dos objectivos do trabalho a realizar, promovendo a transparência e a participação pública no processo de recuperação da Fonte da Telha

O objectivo era abarcar neste inquérito toda a população residente na Fonte da Telha, tendo a equipa procurado diversificar os horários de aplicação dos questionários na tentativa de encontrar o maior número de pessoas no local. Mas como é habitual neste tipo de estudo, com um prazo limitado, este objectivo acabou por não ser cumprido na totalidade, tendo ficado por inquirir um n.º reduzido de famílias parte das quais poderão, até, não residir permanentemente nas habitações da Fonte da Telha.

O questionário foi construído com base em três dimensões, tendo a primeira sido centrada em torno de questões de definição da relação de propriedade com a habitação e caracterização do aglomerado familiar nas suas vertentes demográfica e socioprofissional. O principal objectivo deste conjunto de questões passava essencialmente pelo conhecimento dos aglomerados residentes na Fonte da Telha, não só em termos de

dimensão, estrutura etária, relação de parentesco e situação profissional, mas também relativamente a eventuais necessidades específicas decorrentes de situações de doença ou outras, que necessitassem ser tidas em consideração em caso de realojamento.

Apesar da objectividade das questões formuladas, foram sentidas algumas dificuldades na obtenção das respostas referentes ao rendimento médio mensal do agregado, o que levou à opção de não inclusão desta variável na análise, por não ser possível fazer uma análise coerente da informação recolhida, já que em muitos casos não foi referido nenhum valor e na maioria a referência feita dizia apenas respeito a uma parte do agregado, por alegado desconhecimento do inquirido relativamente aos outros elementos do agregado. Assim sendo, a diversidade de situações detectadas não permitiu uma análise da informação que caracterizasse o rendimento destes agregados.

A segunda dimensão do inquérito visou a identificação das famílias com o lugar habitado, incluindo questões sobre a utilização de espaços, equipamentos e serviços dentro e fora da área de intervenção, para além de abordar as questões de convivialidade entre a comunidade local. Neste caso o obstáculo foi ao nível da caracterização das tipologias de convívio entre vizinhos, motivo que levou a que esta fosse uma questão excluída da análise, já que os inquiridos sentiam bastante dificuldade na caracterização da relação existente entre a vizinhança. É de referir que os resultados do inquérito no que se refere às dependências funcionais do aglomerado relativamente à sua envolvente em termos de equipamentos públicos, comércio e serviços constam dos capítulos 4.1 e 6.

A terceira dimensão do questionário visou o conhecimento das opiniões e expectativas de cada inquirido face ao à área de estudo, permitindo-lhes salientar os aspectos que no seu entender são positivos e negativos bem como a identificação das prioridades de investimento.

As questões relativas às condições de habitabilidade dos alojamentos constituíram um inquérito por questionário distinto realizado a cada família em simultâneo com o inquérito sócio-familiar, mas cujo tratamento da informação foi incluída na análise ao parque edificado (capítulo 4.3).

Ainda que de uma forma geral a receptividade da população tenha sido bastante positiva, assim como a disponibilidade das pessoas para responder aos questionários, importa salientar algumas manifestações de revolta e desconfiança por parte dos inquiridos relativamente às questões colocadas. Estas atitudes decorrem do longo historial de intervenção pública na tentativa de controlo da ocupação ilegal deste território e do receio das consequências das suas respostas, o que gera nesta população um enorme sentimento de cansaço e incredulidade, por um lado, e de insegurança e receio (de perder a habitação), por outro.

Neste contexto, tomou-se a opção de excluir do inquérito as questões relativas às expectativas da população face ao realojamento por forma a evitar comprometer todo o processo de recolha de informação, já que se

adivinhou alguma hostilidade por parte dos habitantes. Assim, não foi possível aferir as reais necessidades e predisposição da população para um processo de realojamento.

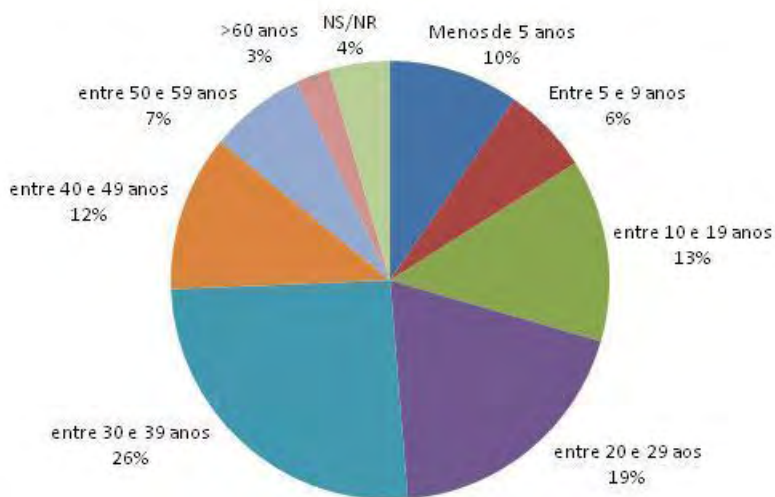
Por último, e apesar de ter sido uma fonte de informação fundamental para a caracterização da população local, este processo tem algumas fragilidades. Por um lado, o facto de a informação recolhida se ter baseado única e exclusivamente nos depoimentos da população e não ter havido qualquer pedido de confirmação dessa informação por via documental ou outra, pode ter dado azo a falsos testemunhos de modo a dar informações que de alguma forma favoreçam a situação do agregado na tomada de decisão sobre o futuro da sua habitação. Em segundo lugar, a recolha de informação relativa à existência de situações especiais no seio do aglomerado familiar, foi dificultada por factores comuns a este tipo de processo, já que é para o entrevistador muito constrangedor fazer as perguntas directamente e para o entrevistado é igualmente constrangedor falar sobre temas tão pessoais e sensíveis. No caso concreto, esta dificuldade foi de alguma forma ultrapassada através de depoimentos de vizinhos ou familiares que conheciam as situações e as iam reportando.

Na análise dos dados estatísticos que resultam dos inquéritos às famílias, procurou-se estabelecer comparações entre a realidade actual e a situação verificada em 2001, com base nos dados da BGRI (INE) para as famílias residentes. No entanto, importa ressaltar que os dados relativos ao processo de inquirição levado a cabo pela equipa incluem seguramente uma componente de habitantes “sazonais”. Por um lado, a população estudada inclui cerca de 10 agregados familiares (18 indivíduos) cuja casa na Fonte da Telha se destina única e exclusivamente a fins-de-semana e férias e dada ao seu reduzido significado estatístico, optou-se por considerá-los. Por outro lado, e na sequência do que foi dito anteriormente, considera-se bastante provável que, dos 146 agregados que dizem residir na Fonte da Telha, nem todos lá residam de facto embora não tenha sido possível identificar essas situações. Assim, entendeu-se desenvolver a análise para a totalidade dos inquéritos recolhidos.

De acordo com o inquérito levado a cabo, residem na Fonte da Telha cerca de 433 habitantes, um número superior ao registado em 2001, que dava conta de 350 indivíduos. Este aumento deve-se certamente ao poder de atracção do local, quer pelas suas características paisagísticas como pela ausência de regulação da ocupação do território. Estes indivíduos organizam-se em 156 agregados familiares, dos quais 146 dizem ter na Fonte da Telha a sua primeira habitação. Tal como seria expectável, também o número de famílias aumentou desde 2001, já que os dados da altura dão conta da existência de 132 famílias clássicas residentes. Através dos inquéritos efectuados no local foi possível identificar os núcleos familiares que constituem a comunidade piscatória da Fonte da Telha (agregados que possuem pelo menos um elemento identificado como exercendo profissão no domínio da Aquacultura e Pesca), que representam 45% do total de núcleos familiares inquiridos e aproximadamente 50% do total de indivíduos.

O gráfico seguinte apresenta os dados recolhidos relativamente à duração da presença das famílias na Fonte da Telha, donde se torna evidente que mais de metade reside nesse local há mais de 20 anos, havendo inclusivamente agregados que estão na Fonte da Telha há mais de 60 anos. É possível verificar que a maioria dos núcleos familiares que residem na Fonte da Telha há mais de 40 anos pertencem à comunidade piscatória, o que está de acordo com a história de ocupação do território apresentado no capítulo 2.1.2. Importa no entanto destacar que 50% dos núcleos que residem na Fonte da Telha há menos de 30 anos também integram a comunidade de pescadores, o que demonstra que a Fonte da Telha continua a fixar população que se dedica a esta actividade.

Gráfico 16 – Presença das famílias inquiridas na Fonte da Telha

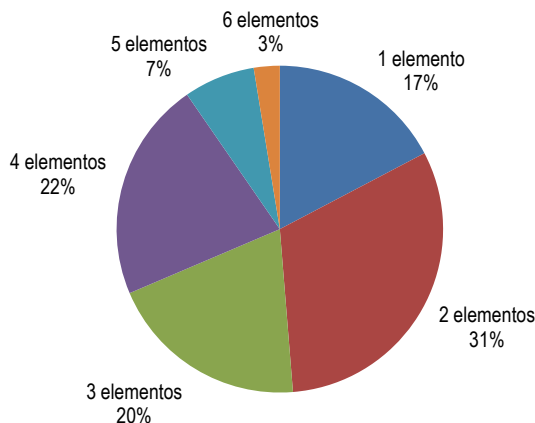


Fonte: Quatenaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Estes dados confirmam ainda que os agregados que dizem estar na Fonte da Telha há menos de 10 anos correspondem à diferença entre os agregados em 2001 e 2010, sendo que há casos de famílias que estão no local há menos de um ano. Em média, estes agregados estão naquele território há aproximadamente 26 anos.

A dimensão dos agregados familiares é bastante diversificada, e de um modo genérico os núcleos distribuem-se uniformemente pelas quatro tipologias mais frequentes (1 a 4 elementos), havendo ainda 10% de núcleos de dimensão alargada, como se pode verificar no gráfico seguinte.

Gráfico 17 - Dimensão dos agregados familiares (população total)



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

No entanto, comparando os valores registados dentro da comunidade piscatória com os valores relativos à restante população verificam-se realidades bastante distintas, predominando no primeiro caso as tipologias de família mais numerosas. Dentro da comunidade de pescadores, 56% os agregados familiares são constituídos por 3 ou 4 elementos, enquanto na restante população residente estas tipologias familiares correspondem apenas a 34% do total. E relativamente aos núcleos constituídos por 5 ou mais elementos, estes representam 13% dos núcleos familiares de pescadores e apenas 7% dos núcleos familiares da restante população. Importa igualmente destacar que fora da comunidade piscatória os núcleos familiares constituídos por apenas um elemento representam 22% do total, significativamente o dobro dos valores registados dentro desta.

Tabela 11 – Quadro síntese dos agregados familiares

	Famílias	Indivíduos	Dimensão do agregado familiar						Anos a residir na Fonte da Telha									
			1	2	3	4	5	>5	<5	5-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	>60	ns/nr	
Comunidade piscatória	70	215	8	17	18	18	7	2	5	6	11	16	13	10	5	3	1	
Restante população	86	218	19	32	13	16	4	2	10	4	10	14	27	8	6	1	6	
População total	156	433	27	49	31	34	11	4	15	10	21	30	40	18	11	4	7	

Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Do ponto de vista da caracterização dos indivíduos, não houve entre 2001 e 2010 alterações ao nível da proporção de homens e mulheres residentes na Fonte da Telha, no que diz respeito ao total de população, mantendo-se a maioria masculina, com cerca de 52,4% (dentro da comunidade de pescadores a percentagem de população masculina é ligeiramente superior - 56% - à da restante população - 49%).

Relativamente à estrutura etária, houve algumas alterações nos períodos em análise que merecem registo. Assim, e ainda que nos dois períodos em análise a faixa mais representativa seja a dos indivíduos em idade activa, os dados mais recentes dão conta de um crescimento interessante na faixa etária mais baixa, que hoje

em dia representa 16,4% da população residente e em 2001 representava apenas 5,1%. No escalão etário seguinte, verificou-se a situação inversa, já que a população entre os 15 e os 24 anos deixou de corresponder a 26% para passar a 11,1%. Por último, e à semelhança do que aconteceu com a base da pirâmide etária, também o topo registou um aumento significativo, passando de 16% para 21,2%. O envelhecimento da população é, no entanto, muito mais significativo fora da comunidade de pescadores, onde 29% dos indivíduos possui mais de 64 anos, contrariamente aos 13% que constituem o núcleo de pescadores. Fica o registo de uma população onde cerca de 28% tem idade abaixo dos 25 anos, o que é um indicador de uma população residente ligeiramente mais jovem do que a do contexto concelhio registado em 2008, o que demonstra que a existência de actividade piscatória, como já referido anteriormente, tem contribuído significativamente para a renovação das gerações que residem na Fonte da Telha.

No que concerne ao estado civil, a população inquirida casada não difere muito da solteira (40% e 35% respectivamente) mas, curiosamente, cerca de 61% dos inquiridos têm filhos. Estes valores são equivalentes tanto dentro da comunidade de pescadores como fora dela, sendo apenas relevante referir, no primeiro caso, uma a ligeira predominância de indivíduos solteiros relativamente aos casados.

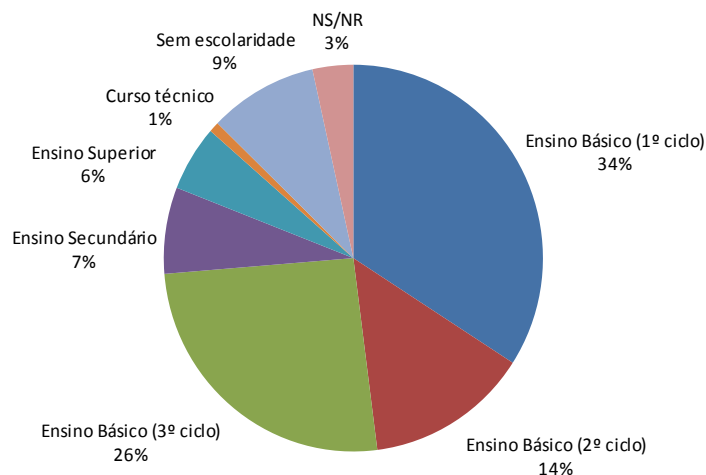
Tabela 12 – Quadro síntese dos indivíduos

	Indivíduos	Sexo		Estrutura etária				Estado civil				
		M	F	<14	15-24	25-64	>64	Casados	Divorciados	Solteiros	União de Facto	Viúvos
Comunidade piscatória	215	121	94	36	24	126	29	79	13	84	32	7
Restante população	218	106	112	35	24	96	63	94	15	70	26	13
População total	433	227	206	71	48	222	92	173	28	154	58	20

Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Relativamente às habilitações escolares, é de referir que 80,1% da população já terminou o seu percurso escolar, enquanto 14,3% encontra-se a frequentar algum nível de ensino. Assim, e de entre os que já terminaram o percurso escolar, é de frisar a existência de uma maioria (35%) que não foi além do 1º Ciclo do Ensino Básico, situação agravada pelos 9% da população que não possui qualquer nível de ensino. É uma população claramente pouco escolarizada, principalmente se tivermos em consideração que 75% da população com percurso escolar concluído não tem mais do que o 9º ano, o que representa claramente um défice nas habilitações desta população. No entanto, e tendo como termo de comparação os dados relativos à escolaridade da população da Fonte da Telha em 2001, é possível constatar algum progresso neste aspecto, já que em 2001 a proporção de indivíduos que não ultrapassavam o 9º ano de escolaridade era de 87%, o que revela uma evolução positiva, ainda que com uma enorme margem de progressão.

Gráfico 18 – Grau de escolaridade



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Fazendo uma comparação entre os dados da comunidade piscatória e os da restante população, podemos considerar equivalente a distribuição pelos diversos níveis de escolaridade indicados, sendo importante referir que, no caso do primeiro grupo, a percentagem de indivíduos sem qualquer grau de instrução é superior ao registado na restante população da Fonte da Telha.

Tabela 13 – Grau de escolaridade dos indivíduos¹⁴

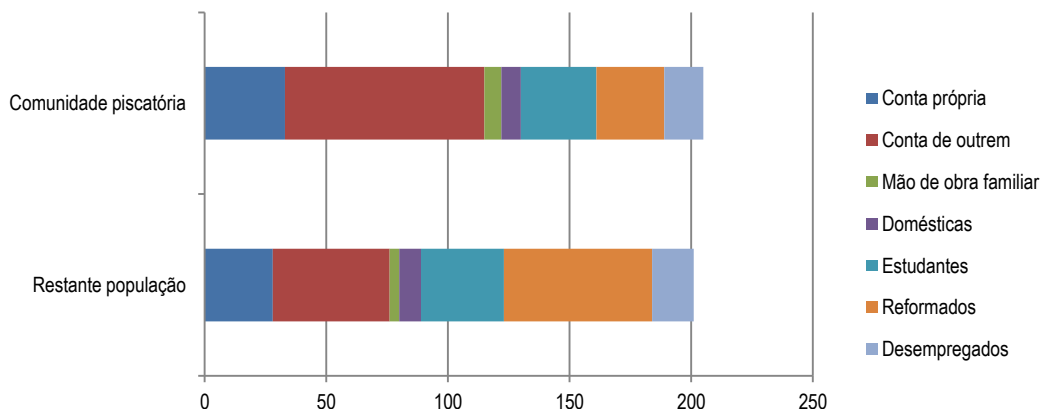
	Ensino Básico (1º ciclo)	Ensino Básico (2º ciclo)	Ensino Básico (3º ciclo)	Ensino Secundário	Ensino Superior	Curso técnico	Sem escolaridade	NS/NR	TOTAL
Comunidade piscatória	59	28	42	12	8	1	20	4	174
Restante população	59	20	47	13	11	2	12	8	172
População total	118	48	89	25	19	3	32	12	346

Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Do ponto de vista da situação perante o trabalho, os resultados do inquérito indicam que 46% dos indivíduos se encontra a exercer uma actividade, sendo a situação mais frequente a do trabalho por conta de outrem. Dentro das diversas situações registadas, a segunda mais frequente é a da reforma, que integra 21% dos indivíduos, sendo também de realçar que a percentagem de população estudante é equivalente à população com trabalho por conta própria, factor associado à relativa juventude desta população. No entanto, tal como poderemos observar nos gráficos seguintes, a percentagem de população activa dentro da comunidade de pescadores é muito superior à que se regista para o resto da população.

¹⁴ Estes dados aos 80% dos habitantes que já terminaram o percurso escolar.

Gráfico 19 – Situação perante o emprego da comunidade piscatória e da restante população



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Comparando as duas situações, verifica-se que a população activa representa 57% da comunidade piscatória e os reformados 13%, em claro contraste com a situação da restante população, onde os activos são apenas 37% e a percentagem de indivíduos na reforma sobe para os 27%, sendo aliás, a situação mais frequente.

Relativamente às categorias de actividade profissional (conta de outrem, conta própria e mão-de-obra familiar), é interessante olhar para a distribuição destes indivíduos pelas diferentes categorias profissionais. Assim, evidencia-se a predominância dos Trabalhadores da Aquacultura e Pesca (33,2%), o que é perfeitamente coerente com a realidade observada e vivida na Fonte da Telha. Outras categorias relevantes nesta caracterização dizem respeito aos Ecónomos e Pessoal do Serviço de Restauração (7,3%), os Directores e Gerentes de Pequenas Empresas (que inclui os proprietários dos estabelecimentos comerciais da Fonte da Telha, a que corresponde 7,3%) e o Pessoal da Limpeza, Lavadeiras, Engomadores de Roupa e Trabalhadores Similares (6,2%) muitos dos quais estão empregados na zona de habitação turística da Aroeira. Trata-se, portanto, de uma realidade onde predominam actividades pouco qualificadas e consequentemente mal remuneradas, situação decorrente dos baixos níveis de escolaridade anteriormente identificados.

Outro aspecto de caracterização da população residente refere-se ao benefício de subsídios e/ou apoios sociais e neste ponto importa ressaltar que esta informação é resultante do que foi dito pelos inquiridos, havendo portanto uma enorme margem de incerteza relativamente à veracidade dos dados apresentados e à eventual existência de outros casos não reportados pelos inquiridos. Assim, apenas 16% das famílias inquiridas admitiu receber algum tipo de benefício ou apoio social, reportando-se a maioria (66%) a situações relativas ao abono familiar relativo a crianças em idade escolar.

Como já foi referido, há muito que a população da Fonte da Telha tira partido das potencialidades do local para criar riqueza, quer seja a partir da exploração dos recursos marinhos, situação que está na génese da ocupação

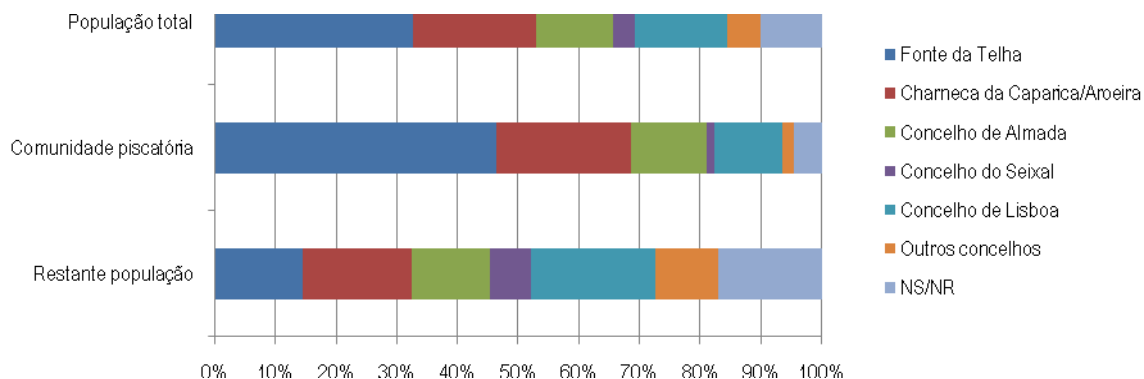
deste território, quer seja através da instalação e exploração de estabelecimentos de restauração e bebidas (que têm no peixe fresco a sua maior valia), da venda ambulante de artigos de praia ou do arrendamento de alojamentos para férias.

Assim, e apesar de ser reconhecida a prática alargada do aluguer de alojamentos, sobretudo na época balnear, apenas 10% dos inquiridos confirmaram esta prática, a qual ocorre em moldes diversos: aluguer da casa principal (o que pressupõe a mudança temporária do agregado para um anexo), aluguer de anexos ou aluguer de parte da casa (ex.: quartos). Tornou-se bastante óbvio, através do inquérito aos edifícios, que um número superior ao referido tem no aluguer da sua casa um complemento à sua remuneração habitual, mas na maioria dos casos os inquiridos não admitem essas práticas por receio de eventuais represálias ou cruzamento de informação com autoridades fiscais.

Outra das questões avaliadas e com impacto nas futuras condições de acessibilidade do núcleo urbano, diz respeito aos locais de emprego e estudo e aos veículos detidos pelas famílias. Assim, verifica-se que mais de metade dos inquiridos (65%) trabalha ou estuda no concelho de Almada, sendo que 32% o faz na Fonte da Telha e 20% na Charneca da Caparica. Outro concelho com alguma representatividade é o de Lisboa (cerca de 15%), não constituindo no entanto factor de surpresa, por ter sido desde sempre um pólo económico importante para os residentes da Margem Sul do Tejo. Olhando com detalhe para as diferenças entre a comunidade piscatória e restante população, entende-se que a forte dependência do concelho de Almada se verifica, sobretudo, para as famílias de pescadores, para as quais a percentagem total de indivíduos que trabalham ou estudam no concelho é de 81%. Acresce a elevada dependência do emprego local que enquanto para esta comunidade representa 47% do total, para a restante significa apenas 15%.

Por outro lado, destaca-se uma maior dispersão dos locais de emprego e estudo dos restantes indivíduos e uma maior dependência em relação a outros concelhos, dentro dos quais Lisboa para onde se deslocam 30% dos indivíduos não inseridos em famílias de pescadores. Uma grande percentagem de situações não identificadas (17%) confirma o carácter mais evasivo das respostas que se registaram nos inquéritos fora da comunidade de pescadores, a que não é alheio o facto de uma grande parte deste indivíduos poder não residir na Fonte da Telha.

Gráfico 20 – de estudo e trabalho dos habitantes da Fonte da Telha



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Tabela 14 – Locais de estudo e trabalho dos habitantes da Fonte da Telha

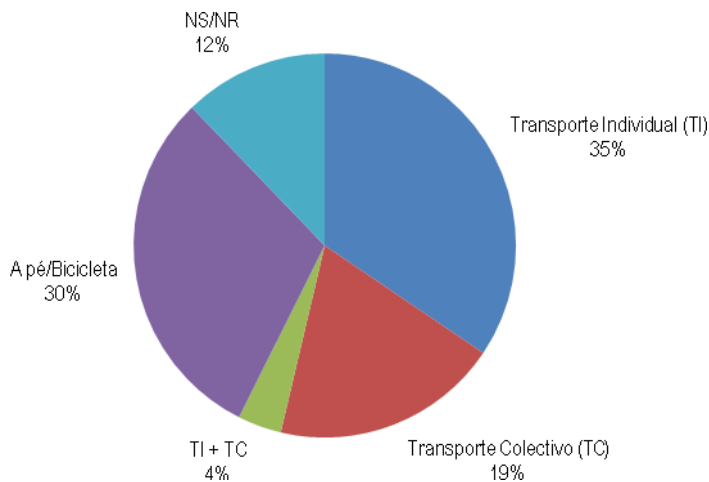
	Fonte da Telha	Charneca da Caparica/Aroeira	Concelho de Almada	Concelho do Seixal	Concelho de Lisboa	Outros Concelhos	NS/NR
Comunidade piscatória	71	34	19	2	17	3	7
Restante população	17	21	15	8	24	12	20
População total	88	55	34	10	41	15	27

Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Quanto ao meio de transporte utilizado na deslocação para o local de trabalho ou de estudo, como se pode observar no gráfico seguinte, o transporte individual assume um maior destaque (35%), embora seja bastante significativa a proporção de indivíduos que se desloca a pé para o posto de trabalho (30%), contribuindo para esta percentagem a grande quantidade de indivisões empregados nos estabelecimentos comerciais locais ou na pesca. O transporte colectivo é, também, relevante para as deslocações desta população na medida em que cobre 19% da mesma, sobretudo nas deslocações de estudantes para a Charneca da Caparica e para o restante concelho de Almada.

Uma vez que grande parte da população fora da comunidade piscatória se desloca para Lisboa ou para outras localidades menos próximas, não é de estranhar que cerca de 74% dos agregados familiares sejam motorizados, sendo a média de 1,5 veículos por agregado. Relativamente aos veículos pesados e motociclos as proporções são bastante mais reduzidas, sendo 3,2% e 6,4%, respectivamente.

Gráfico 21 – Meios de transporte (população total)



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha -tratamento QP (2010)

Na caracterização da população presente procurou-se, também, identificar situações “especiais” que justificassem uma atenção especial em eventuais processos de realojamento, tais como problemas graves/crónicos de saúde, problemas de carácter social ou outros. Neste processo foram identificados 26 agregados, os quais apresentam essencialmente problemas de saúde (deficiências físicas e mentais, doenças oncológicas, neurológicas, entre outras).

No entanto, em contactos com diversos agentes locais, foram referidas situações de tráfico de estupefacientes, toxicodependência, alcoolismo e violência doméstica, os quais só raramente foram confirmados em inquérito à família respectiva. Relativamente a este tipo de situações, não foi possível obter mais dados a partir das instituições locais de acção social.

Dos levantamentos efectuados foi ainda possível perceber que a população presente na Fonte da Telha, constitui uma comunidade relativamente fechada, sobretudo as famílias ligadas à actividade piscatória, com um forte sentido de grupo e entreajuda e dinâmicas de sociabilidade e convivialidade interessantes. Com efeito, mais de 60% dos inquiridos confirmam usufruir dos espaços colectivos existentes (sendo os cafés os locais de encontro por excelência). No mesmo sentido vai a declaração de cerca de 70% dos inquiridos que diz conviver com os seus vizinhos, ainda que apresentem alguma dificuldade em concretizar as características dessa mesma convivência. Ao mesmo tempo, há uma percentagem significativa da população que confirma limitar-se ao espaço da sua habitação (36%), tendo sido notória a existência de disputas e conflitos entre alguns vizinhos que tem por base, em alguns casos, a ocupação abusiva e terrenos e a ampliação e transformação de edifícios (aumento de pisos limitando vistas, abertura de janelas para os terrenos adjacentes, etc.).

Os hábitos de convivalidade desta comunidade são também caracterizados pelo associativismo, que se manifesta pela presença de duas associações – o Clube Desportivo os Navegantes da Fonte da Telha e a Associação de Moradores da Fonte da Telha. A primeira tem, em n.º de famílias uma presença menor (12%) e representa as famílias de pescadores. A segunda a que correspondem 26% das famílias, representará uma parte dos outros proprietários e habitantes. Assinala-se, no entanto, que a maioria das famílias entrevistadas admite não pertencer actualmente a nenhuma das associações, situação que está profundamente associada à falta de dinamismo das mesmas e à sua incapacidade para promover quaisquer melhorias no núcleo. Estas duas associações representam, também, duas faces da mesma comunidade que têm estado, de algum modo, em conflito pela permanência na Fonte da Telha, pelo menos a partir do momento em que a Administração Central admitiu publicamente (através do POOC) que seria a comunidade de pescadores a única a manter-se na área de estudo.

Por fim, importa referir as conclusões do inquérito à população no que se refere à sua opinião relativamente ao território em análise. O universo de pessoas inquiridas com este propósito não se resume apenas ao representante de cada agregado familiar inquirido, mas inclui também os inquiridos em cada um dos estabelecimentos comerciais em funcionamento.

De uma forma geral, a opinião sobre a Fonte da Telha é positiva, já que as opiniões se distribuem essencialmente entre “Boa” (35,8%) e “Muito boa” (10,8%), sendo que cerca de 18% afirma ter uma Má/Muito má opinião sobre o local. No entanto, relativamente a esta questão importa fazer a ressalva de que no momento da realização do inquérito, muitos habitantes tiveram receio de manifestar uma opinião menos positiva, por considerarem que tal poderia ser prejudicial à tomada de decisão sobre o futuro da Fonte da Telha.

Quando questionados sobre os elementos mais e menos apreciados naquele contexto, foram identificados factores muito diversos os quais foram posteriormente agrupados por forma a permitir perceber as repostas mais comuns e os factores mais vezes assinalados.

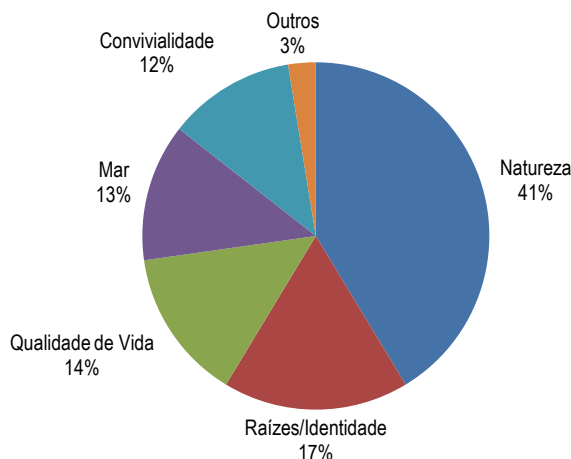
Assim, no que se refere aos aspectos positivos focados, aqueles que constituem indubitavelmente o forte da zona de estudo para os seus moradores são os que se prendem com as suas características naturais, paisagísticas, panorâmicas, climatéricas, ambientais, destacando-se o elemento “praia” como o mais importante.

Em segundo lugar de importância dos factores positivos da área de estudo surgem respostas mais associadas com a identidade dos inquiridos e com as suas raízes na Fonte da Telha, constituindo-se como referência mais genéricas ou que incidem sobre os espaços individuais (o sentimento de pertença àquele local é, sem sombra de dúvida, uma marca de grande parte desta população).

Em terceiro lugar, salientam-se os factores que contribuem para a qualidade de vida e que, para os inquiridos, correspondem ao sossego e tranquilidade do lugar, à segurança, à proximidade do local de trabalho, aos

transportes colectivos e comércio existente. Com um peso relativo semelhante ao factor anterior, surgem os benefícios decorrentes da proximidade ao mar (enquanto recurso) e a componente social do lugar (o espírito de comunidade e de convívio, os vizinhos e até os festejos locais são considerados por uma parte significativa dos inquiridos).

Gráfico 22 - Aspectos positivos da Fonte da Telha

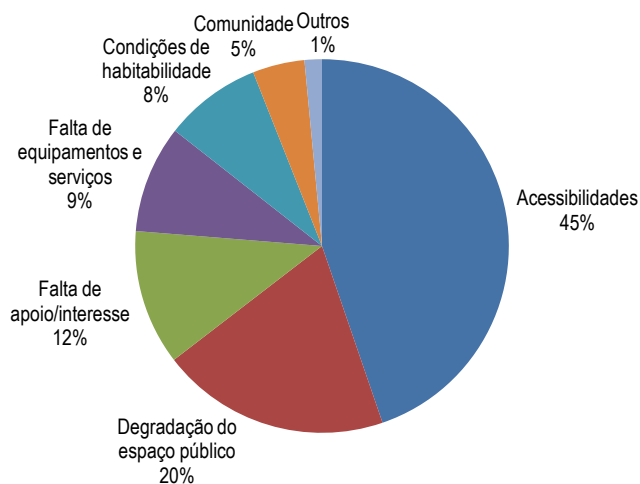


Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

No que se refere aos factores assinalados pelos inquiridos como negativos, a problemática das acessibilidades emerge como um aspecto crítico para a grande maioria, abrangendo a situação da ausência de pavimentação, da informalidade do estacionamento e do caos que se gera na época balnear. No segundo lugar, surgem as críticas ao espaço público, nomeadamente à sua degradação, desorganização geral, sujidade, ao excesso de animais abandonados, falta de iluminação e inundações no inverno.

A indefinição da situação da Fonte da Telha e a falta de interesse das autoridades na resolução dos problemas da área de estudo constituem o 3º factor mais votado (incluindo da questão da segurança), enquanto a falta de equipamentos e serviços (incluindo comércio, espaços de lazer e transportes) e de infraestruturação (incluindo na habitação) ocupam as posições seguintes. Por fim, é de destacar que as características da comunidade também são apontadas com negativas por alguns (falta de associativismo e conflitos entre vizinhos).

Gráfico 23 - Aspectos negativos da Fonte da Telha



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes na Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

Tendo por referência o que foi dito anteriormente, não é de estranhar que as prioridades de investimento público, para os habitantes da Fonte da Telha, devam passar em primeiro lugar pelas questões das acessibilidades, seguindo-se a recuperação do espaço público, a melhoria das condições de habitabilidade, a disponibilização de um maior número de equipamentos e serviços, e por último, uma maior preocupação/interesse por parte das autoridades, nomeadamente da Câmara Municipal.

6 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Na década de 90 assistia-se a uma dependência funcional muito grande do concelho de Almada relativamente a Lisboa, por esta ser um centro onde estavam localizadas as melhores ofertas de emprego do ponto de vista das qualificações e remunerações. No entanto, esta é uma situação que tem vindo a sofrer uma inversão, sendo possível afirmar que hoje em dia mais de metade da população residente no concelho, também aí trabalha, o que em muito se deve à implementação recente no concelho de empresas ligadas às indústrias do conhecimento e de média e alta tecnologia e de algumas infra-estruturas de acolhimento empresarial.

Também ao nível da tipologia de empregos se verificam algumas alterações interessantes nos últimos anos, podendo destacar-se a perda de importância da produção industrial e o ganho de visibilidade das profissões intelectuais, científicas e técnicas. A grande maioria dos empregos do concelho concentra-se no sector terciário, ainda que o emprego do sector público tenha uma representatividade bastante importante, com forte expressão no sector da saúde, da educação, Administração Local e dos serviços desconcentrados da Administração Central e/ou empresas públicas, o que faz com que os sectores Primário e Secundário representem uma proporção muito reduzida na economia do concelho. Assim e devido ao declínio da indústria naval desde meados dos anos oitenta, as actividades de carácter turístico têm-se imposto com crescente importância para o concelho, centrando-se essencialmente nas actividades de lazer nas praias e nas áreas naturais e na oferta cultural centrada no património religioso, histórico e classificado das zonas antigas da cidade.

A caracterização das actividades económicas da Fonte da Telha teve por base a realização de um inquérito por questionário que visou, por um lado, a caracterização da dinâmica económica local, e por outro, a recolha de informação sobre o aglomerado, no que se refere às suas potencialidades e constrangimentos.

O processo de inquirição foi realizado segundo o mesmo método adoptado para as famílias e, do mesmo modo, com a intenção de efectuar uma cobertura total das actividades. No entanto, pelo facto dos inquéritos se terem realizado antes do início da época balnear, alguns dos estabelecimentos estavam encerrados.

Assim, e apesar de numa fase preliminar terem sido identificados 30 estabelecimentos comerciais, o processo de inquirição contemplou apenas 22, dois dos quais estão encerrados (um por estar a aguardar a licença de funcionamento e outro por motivos litigiosos entre os proprietários) pelo que não foram considerados.

Os restantes 8 estabelecimentos não abrangidos pelo inquérito dizem respeito a situações de estabelecimentos que encerraram a sua actividade ou que se encontram em remodelação e, ainda, a situações de encerramento durante a época baixa e com quem não foi possível contactar aquando da realização do processo de inquirição.

O questionário incluiu 3 componentes distintas. A primeira centrou-se nas questões de caracterização da actividade, nomeadamente ao nível da tipologia de actividade, idade da mesma, horário, número de empregados, local de residência e meio de transporte utilizado pelos mesmos na deslocação para o posto de trabalho e algumas questões relativas à dinâmica da actividade (volume de facturação, situação global, expectativa de evolução, previsão de investimentos e afluência de utentes). A segunda, referia-se à situação do licenciamento e situação perante o POOC, tendo como objectivo o confronto com a informação fornecida pela CMA e ARHT, não só relativamente à existência de licenças de funcionamento, mas também à tipologia, data de emissão e serviços contemplados nas mesmas. Por último, pretendia-se aferir do grau de conhecimento dos concessionários relativamente às disposições do POOC e ao estado de adaptação dos estabelecimentos ao mesmo, bem como eventuais acções em curso tendo em vista essa adaptação.

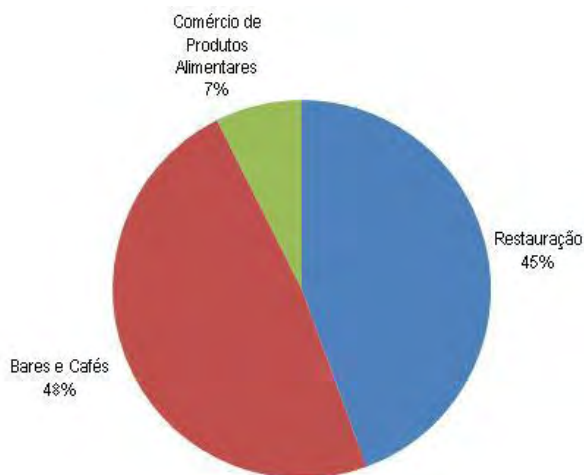
A última dimensão do questionário incluía questões relativas à opinião dos inquiridos sobre a área de intervenção e sobre a definição de prioridades de investimento, cuja análise, como foi referido anteriormente, foi agregada à análise dos mesmos dados relativos ao inquérito às famílias.

Tal como aconteceu com os inquéritos às famílias, e embora tenham sido prestados esclarecimentos sobre o que estava na base do processo de inquirição, foi manifesta alguma desconfiança por parte dos inquiridos, motivada pelo receio do que poderá ser decidido com base nas suas respostas. Do mesmo modo, as questões mais directamente relacionadas com a dinâmica da actividade e que permitiriam uma caracterização mais fiável da economia local, como sejam o volume de facturação, a avaliação da situação e a afluência de utentes, foram questões que levantaram bastantes problemas aos inquiridos por desconhecimento, falta de controlo ou apenas por falta de vontade de ceder essa informação.

O inquérito permitiu, contudo, constatar que os estabelecimentos comerciais pertencem, na maioria dos casos, a indivíduos que residem ou têm casa ou família na Fonte da Telha.

São maioritariamente estabelecimentos sem a função de apoio de praia (70%) e em termos funcionais, as actividades localizadas na Fonte da Telha concentram-se na tipologia de estabelecimentos da área da Restauração, Cafés e Bares, havendo para além disto dois mini-mercados. Trata-se, com efeito, de um mercado bastante limitado que, para além de cobrir a oferta de alguns bens essenciais dos seus habitantes, é centrado na oferta de serviços aos visitantes e utilizadores das praias. Face ao exposto, a população residente opta por fazer as suas compras nos aglomerados urbanos mais próximos, onde a variedade de oferta é maior e mais adequada às necessidades da população, limitando-se a comprar no comércio local, esporadicamente, bens de primeira necessidade. Refere-se ainda a frequência de alguns cafés mais centrais e que servem como ponto de encontro para os momentos de convivialidade entre a população local.

Gráfico 24 – Tipologias das actividades



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às actividades económicas da Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

De um modo geral, as actividades instaladas na Fonte da Telha existem há mais de 20 anos, havendo inclusivamente casos com uma idade superior a 40 anos. De acordo com a informação recolhida, alguns destes casos são estabelecimentos que já estão na mesma família há algumas décadas e que vão passando de geração em geração, mantendo a actividade em funcionamento.

Gráfico 25 – Idade das Actividades Económicas



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às actividades económicas da Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

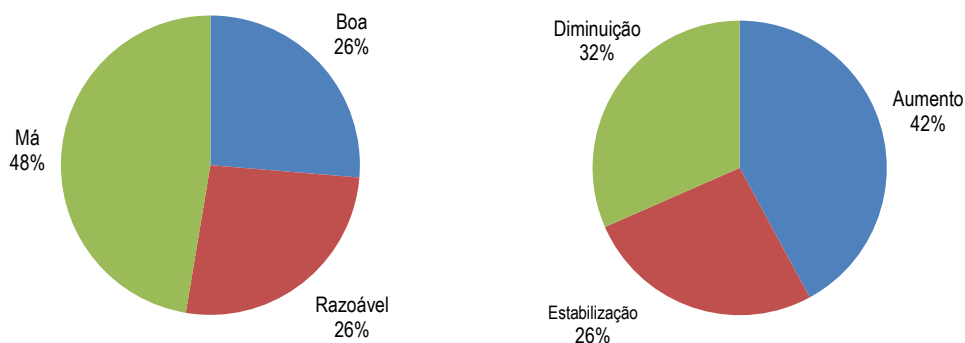
O horário destes estabelecimentos é bastante variável, uma vez que por estarem localizados numa zona maioritariamente balnear, o seu período de funcionamento adequa-se ao maior ou menor fluxo de clientes, o que faz com que durante a época baixa o horário de funcionamento seja mais reduzido.

O mesmo acontece com o número de funcionários destes estabelecimentos. Embora tenha sido possível detectar alguma regularidade nos resultados alcançados, em oito dos vinte casos tidos em consideração, os inquiridos dizem não ter funcionários, ou ter apenas um, assegurando o funcionamento da actividade com recurso a mão-de-obra familiar. Nos outros casos, o número de funcionários varia, como foi dito anteriormente, consoante o fluxo de clientes e a época do ano, não sendo por isso possível apresentar um número médio de empregados por estabelecimento.

Nos casos dos estabelecimentos com empregados, a maioria provém da envolvente à Fonte da Telha, como seja o Seixal, a Charneca e a Costa da Caparica, não havendo casos de funcionários residentes na Fonte da Telha. Os empregados destes estabelecimentos dirigem-se para o posto de trabalho utilizando maioritariamente o transporte colectivo, embora em alguns casos a inexistência de transportes em horários mais tardios impossibilite que essa deslocação seja feita unicamente por transporte público, havendo em alguns casos a necessidade dos proprietários dos estabelecimentos que assegurem em transporte individual o regresso dos funcionários à sua residência.

A situação global da actividade é avaliada pelos inquiridos como sendo maioritariamente má, embora haja expectativa de uma evolução positiva no próximo ano, tal como mostram os gráficos seguintes.

Gráfico 26 – Avaliação da situação global da actividade e evolução esperada para o próximo ano



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às actividades económicas da Fonte da Telha - tratamento QP (2010)

É importante referir que foram muito poucos os comerciantes com uma noção clara da dinâmica do seu estabelecimento, quer no que se refere ao volume de facturação anual, quer relativamente à afluência de clientes. Ainda assim, e embora não haja dados concretos sobre o número de utentes que frequenta o comércio na Fonte da Telha, é unânime que a afluência é maior aos fins-de-semana e aumenta exponencialmente nos meses de Verão, nomeadamente Julho e Agosto.

Ainda que 50% dos inquiridos diga ter previsão de investimentos ao nível das instalações, a maioria confessa algum receio de fazer esse investimento sem que a situação legal na Fonte da Telha esteja definida. Este é também o argumento maioritariamente utilizado por quem diz não ter qualquer previsão de melhoria do estabelecimento ao nível das instalações. As remodelações previstas variam entre intervenções de fácil execução, como seja a colocação de estruturas amovíveis que permitam fechar as esplanadas, a obras mais profundas que implicam a remodelação total ou parcial do espaço comercial (cobertura, pavimento, paredes, etc.).

Dos 30 estabelecimentos comerciais identificados no quadro seguinte foi possível elaborar inquérito de actividades económicas a 22 estabelecimentos.

Da análise dos inquéritos de actividades económicas foi possível concluir que 12 dos 22 estabelecimentos inquiridos encontram-se em DPM. No que diz respeito à existência de licenças de exploração, os dados dos inquéritos mostram que dos 12 casos em DPM apenas 9 possuem algum tipo de licença de exploração, sendo que quase todos possuem licenças anuais (só um estabelecimento possui um alvará definitivo de exploração).

Apenas um terço dos estabelecimentos comerciais localizados em DPM funcionam como apoios de praia. Relativamente aos tipos de serviços que estes prestam aos utentes da praia, dos 7 apoios de praia inquiridos somente 5 possuem áreas de toldos/sombrinhas concessionadas e recolha de lixo. Nenhum dos casos inquiridos possui balneário para uso dos utilizadores da respectiva área concessionada, nem qualquer tipo de oferta a nível de recreio náutico.

Relativamente ao conhecimento do POOC e respectivo plano de praia, mais de metade dos inquiridos refere desconhecer o plano bem como as suas implicações na actividade que gere.

A implementação das acções de ordenamento da antepraia ditas pelo POOC será implementado pelo Plano Pormenor, sendo natural o avanço das substituições no grupo dos estabelecimentos a manter e cuja realocação está prevista para um espaço não ocupado.

Até ao momento, não foi demolido nenhum dos estabelecimentos com essa prescrição nem nenhum dos que inviabiliza a realocação de outro, embora seja de assinalar o número daqueles que, com realocação dependente de demolição alheia, já apresentaram projecto à entidade competente (6). E como é de esperar nestas situações, os responsáveis pelas ocupações “a eliminar” optam pela passividade, fingindo “desconhecer” as regras vigentes, na expectativa de que a administração não tenha meios para repor a legalidade da ocupação do DPM.

Tabela 15 – Quadro síntese da situação dos estabelecimentos comerciais

Estabelecimentos	Inq.	Situação	DPM	Licença	Ação prevista no Plano de Praia do POOC
Café Santa	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Terminus		Fechado	X	-	A relocar fora do DPM, na duna, em construção ligeira
O Americano	☒	Em funcionamento	X	Anual	A relocar na duna (tardoz), em construção ligeira. Entregou projecto à entidade competente
Camões	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
O Bacano	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Café do Zé	☒	Em funcionamento	X	Anual	A demolir
O Transmontano	☒	Em funcionamento	X	Anual (CMA)	A demolir
Taberna do Faustino	☒	Fechado	X	-	A demolir
Jersey		Fechado	X	-	A demolir
S. João	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Peixaria Lita		Fechado	X	-	
Doca Pesca		Em funcionamento	X	-	
O Gaiteiro	☒	Fechado	X	-	A reconstruir no mesmo lugar, na duna (tardoz), em construção ligeira. Entregou projecto à entidade competente
O Correia		Em obras para instalação de escola de surf, quartos e café		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Paleio e Mar /Dunas			X	-	A relocar na antepraia, em construção ligeira. Entregou projecto à entidade competente
Beira Mar	☒	Em funcionamento	X	Anual	A demolir
O Amorim	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Manuel dos Frangos	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Retiro do Pescador	☒	Em funcionamento	X	-	A demolir
O Chaparro		Fechado		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Cabana Bar	☒	Em funcionamento	X	Anual	A relocar na duna (tardoz), em construção ligeira. Entregou projecto à entidade competente
Rampa Beach	☒	Em funcionamento.	X	Longo termo	A relocar na antepraia, em construção mista. Já foi objecto de realocização
O Rampa	☒	Em funcionamento	X	-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
O Pedroso	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Lareira	☒	Fechado		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Ineditus	☒	Em funcionamento.	X	Anual	A relocar na antepraia, em construção mista. Já foi objecto de realocização
Ó Ti João	☒	Em funcionamento		-	A avaliar em sede de Plano de Pormenor
Ó Ti João "2"	☒	Fechado	X	Anual	A relocar na antepraia, em construção mista. Entregou projecto à entidade competente
O Pestinha		Fechado	X	-	A relocar na antepraia, em construção mista. Entregou projecto à entidade competente
Bambu Bar	☒	Em funcionamento.	X	Anual	A relocar na antepraia, em construção mista. Já foi objecto de realocização

7 DIAGNÓSTICO

7.1 SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO

No presente capítulo, recorre-se à ferramenta SWOT (matriz de distingue os factores forças, fraquezas, oportunidades e ameaças da área de estudo) para sintetizar aqueles que são os aspectos caracterizadores e diferenciadores deste território com base nas análises sectoriais anteriormente apresentadas.

Este exercício assume-se como fundamental para extrapolar as tendências de evolução do território em análise, bem como para sinalizar os aspectos que merecem uma reflexão por parte das autoridades com competências na área de estudo, tendo em vista a prossecução dos objectivos de requalificação e reordenamento da ocupação da mesma.

Assim, no quadro seguinte, apresenta-se a leitura prospectiva efectuada sistematizando em factores positivos e negativos, quer endógenos quer exógenos, numa matriz que deverá constituir o ponto de partida para uma sessão de discussão com as entidades competentes envolvidas.

Importa referir que o preenchimento desta matriz teve em consideração os objectivos de ordenamento e protecção preconizados nos instrumentos regulamentares em vigor e que justificam que determinados aspectos sejam considerados pela positiva e não pela negativa.

Tabela 16 – Matriz SWOT

Pontos fortes
• Enquadramento paisagístico de elevado valor cénico; • Características naturais excepcionais para o uso balnear (dimensão do areal); • Produção nas últimas décadas de estudos que visam a requalificação da FT e que têm vindo a consolidar uma reflexão teórica e científica em torno das opções de recuperação deste território e de reposição da legalidade; • Existência de um estudo actual que propõe medidas concretas de melhoria das acessibilidades à praia da FT; • Acções de regeneração dunar com resultados efectivos na requalificação e ordenamento desta zona; • Estrutura urbana com baixo grau de complexidade (linearidade); • Existência de uma centralidade urbana em torno de um espaço que confere identidade ao aglomerado; • Dinâmica de renovação dos apoios de praia (zona sul); • População relativamente jovem; • Comunidade piscatória em moldes tradicionais ainda activa, representando entre 30 a 40% da população residente; • Maioria da população estuda e trabalha fora da Fonte da Telha (factor que, apesar de não contribuir para a sustentabilidade do núcleo urbano, é positivo atendendo à espectável redução da carga populacional da área de estudo);

- Comunidade local fechada, com forte sentido de grupo e entreajuda, com fortes hábitos de sociabilidade e convivência;
- Prática de exploração, por parte da população local, de actividades complementares ao turismo balnear (restauração/apoios de praia, aluguer de quartos na época balnear e venda ambulante de artigos de praia);
- População motivada para a mudança, na sua componente de melhoria do lugar habitado, com uma noção muito clara e coerente das situações que devem ser objecto de intervenção e investimento público (acessibilidades e espaços público);
- Presença do meio de transporte Transpraia, com potencial a explorar enquanto modo suave de acesso à praia;

Pontos fracos

- Manifesto conflito entre a sensibilidade ambiental e ecológica da área de estudo e o seu uso e ocupação humana;
- Ocupação desordenada decorrente da génese ilegal e da ausência de regulação;
- Território muito vulnerável e classificado como zona de risco por diversos estudos (instabilidade de vertentes e risco de galgamento);
- Sistema dunar degradado, quer pela excessiva ocupação e transformação do solo, como pela ausência de regulação nos acessos à praia e do estacionamento;
- Indefinição da situação legal da propriedade e ocupações abusivas de propriedade alheia;
- Desqualificação generalizada do território;
- Elevado grau de dispersão da edificação pela área de estudo, composta essencialmente por edifícios de habitação;
- Tendência de ocupação crescente nos lotes na zona norte;
- Presença de ocupações precárias, abandono e acumulação de lixo e materiais degradados nos lotes;
- Ocupação de parte significativa do areal com estruturas precárias para armazenamento de aprestos de pesca;
- Presença de cerca de 123 edifícios em Domínio Público Marítimo, dos quais 60% são habitações e na sua grande maioria de tipologia clássica (construção pesada, em alvenaria);
- Presença de centena e meia de famílias residentes (a que correspondem cerca de 400 indivíduos), a maioria das quais com uma permanência prolongada de várias gerações na Fonte da Telha;
- Incerteza relativamente ao número de fogos ocupados sazonalmente, mas seguramente superior a 20%;
- Acesso automóvel centrado numa única via;
- Acessos à praia não ordenados e degradados;
- Rede de circulação viária desadequada à procura que se verifica na época balnear;
- Ausência de regras de estacionamento e excesso de pressão do automóvel individual sobre a antepraia;
- Fraca utilização do comboio de praia (Transpraia) e necessidade de modernização;
- Espaço público desadequado, não equipado e degradado;
- Ausência de sistema de recolha de águas residuais;
- Redes de distribuição de energia e telecomunicações no espaço aéreo;
- Parque habitacional bastante degradado, com presença de um n.º significativo de fogos de muito reduzida dimensão face à composição do agregado familiar;
- Existência de habitações sem ligação à rede municipal de abastecimento de água;
- Dependência funcional face à envolvente relativamente a acesso a equipamentos, comércio e serviços;
- População pouco escolarizada e profissionalmente pouco qualificada;

- Fragilidade da base económica, muito dependente da pesca e da dinâmica balnear;
- Comunidade constituída por dois grupos distintos que disputam a permanência no local;
- População muito ligada ao local, com forte sentido de insegurança face ao futuro do lugar habitado, muito marcada psicologicamente pelo processo de demolições ocorrido na década de 80;

Oportunidades

- Localização na Área Metropolitana de Lisboa e numa zona balnear com características paisagísticas únicas;
- Proximidade a áreas de elevado valor geológico e ecológico (Reserva Botânica e Arriba Fóssil);
- Litoral enquanto prioridade de acção política, consubstanciada numa estratégia nacional que promove a não edificação e a reposição de legalidade na faixa costeira, dando prioridade de financiamento às acções que o concretizam;
- Concertação entre entidades com tutela na área de estudo;
- Existência de um quadro regulamentar bem definido atento as especificidades da área de estudo (2 PEOT em vigor);
- Manutenção da procura generalizada dos espaços para recreio balnear;
- Proximidade ao empreendimento turístico da Aroeira com vocação de recreio e lazer associado ao golfe;
- Dinâmica de requalificação em curso na faixa costeira imediatamente a norte da área de estudo que envolve uma melhoria substancial na qualidade dos acessos, espaços públicos, estacionamento e equipamentos (intervenções do programa Polis na Costa da Caparica);
- Construção dos novos parques de campismo no Pinhal do Inglês como indutora, por via das imposições decorrentes da respectiva DIA, de uma intervenção prévia de recuperação da FT;
- Boas acessibilidades locais e regionais com perspectivas de melhoria a curto prazo, consubstanciadas na construção do IC32, da ER 377-2 e na beneficiação da Av. do Mar;
- Revisão do PDM de Almada em curso, oportunidade para reequacionar à escala municipal o papel da FT, redelimitar o seu perímetro urbano e adaptar os parâmetros urbanísticos às necessidades.

Ameaças

- Histórico de passividade da Administração Pública face à ocupação abusiva dos terrenos da FT e descrédito generalizado quando à sua capacidade de intervenção;
- Sobreposição de competências na gestão do território e dificuldade de articulação e de disponibilização de meios para a concretização das acções previstas nos instrumentos de gestão territorial;
- Baixa execução generalizada do POOC, nomeadamente ao nível da realocação e demolição das construções na antepaia;
- Impopularidade generalizada das medidas associadas a demolições e a realojamentos;
- Crise generalizada, com efeitos quer ao nível do financiamento público (dificultando processos de intervenção administrativa profunda no território), quer ao nível das famílias (provocando um aumento da procura destes locais para habitação precária/clandestina e também como alternativa enquanto espaço de utilização sazonal);
- A construção dos parques de campismo no Pinhal do Inglês e a melhoria das acessibilidades previstas, como indutoras de aumento da área de influência da praia e, consecutivamente, do seu n.º de utentes, com efeitos na degradação progressiva do suporte físico;
- Tendência de subida do nível médio das águas do mar resultante das alterações climáticas;
- Crise no sector das pescas, com efeitos na redução das capacidades financeiras das famílias que dependem desta actividade.

Este exercício de sistematização das características da área de Estudo, permite criar o quadro de referência que enquadrará a estratégia de intervenção a preconizar.

Em primeiro lugar, é de salientar no quadro das oportunidades e ameaças, um contexto territorial e regulamentar francamente positivo, quer associado às qualidades naturais e paisagísticas da envolvente e ao seu papel enquanto local privilegiado de recreio balnear da população da área metropolitana de Lisboa, quer pelo grau de consolidação das opções de ordenamento e salvaguarda dos recursos presentes, consubstanciado em diversos instrumentos de política e com uma dinâmica de requalificação em curso, que são indutores de mudança da realidade da Fonte da Telha.

No entanto, este quadro de oportunidades é “compensado” por factores que não são específicos do território onde se localiza a área de estudo, mas que caracterizam a situação económica e administrativa actual e que condicionam objectivamente a concretização dos objectivos de requalificação da Fonte da Telha. Com efeito, muitas correspondem a ameaças de natureza económica e financeira e que, em parte, justificam o baixo nível de execução das medidas preconizadas no POOC e as dificuldades que se colocam a um plano que pressupõe demolições e realojamentos. Acrescem os problemas específicos da orla costeira, designadamente o da sobreposição de competências entre entidades, o da crescente pressão de procura (para habitação e para o uso balnear), o reconhecimento da vulnerabilidade destes territórios, de que é exemplo a subida do nível das águas do mar, factores que têm vindo a ser amplamente discutidos a nível nacional e que obrigam a medidas concretas e viáveis economicamente que assegurem uma utilização sustentável do território.

Ao nível dos factores endógenos, é notória a prevalência dos aspectos considerados negativos associados à situação actual da Fonte da Telha, a qual apresenta fragilidades diversas e que estão na origem da intervenção de ordenamento e requalificação que o futuro Plano de Pormenor permitirá levar a cabo. Os pontos fracos identificados podem ser agrupados em dois grandes grupos: os que se prendem com o conflito existente entre a actual ocupação humana da zona e a sua vulnerabilidade enquanto paisagem e recurso natural; e os que estão associados à concretização dos objectivos do POOC e que constituem obstáculos ao processo de requalificação que se pretende iniciar (por exemplo, a dinâmica de ocupação e ampliação existente, o número de famílias supostamente residentes, a dependência de parte delas das actividades centradas na área de estudo e a incerteza relativa a alguns aspectos da ocupação e da propriedade).

De igual modo, ao nível dos factores positivos elencados, para além das características naturais e paisagísticas da área de estudo que constituem o seu maior valor (apesar da sua fragilidade e estado de degradação), destacam-se um conjunto de características que, por um lado, constituem sinais da vontade de intervir positivamente no local (estudos diversos, acções de regeneração dunar e de renovação de alguns apoios de praia) e, por outro, podem ser vantagens no processo de reestruturação do núcleo urbano (nomeadamente, a baixa complexidade da estrutura urbana, o facto de ter sido identificada uma grande parte população residente

que não trabalha na Fonte da Telha, a motivação para a mudança e a exploração das actividades de restauração e apoio ao recreio balnear pela população local).

7.2 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Atendendo ao carácter informador do presente estudo relativamente ao futuro Plano de Pormenor da Fonte da Telha, importa desenvolver uma reflexão sobre o modelo de intervenção na área de estudo, tendo por base as especificidades deste território apuradas na fase anterior e os objectivos gerais que balizam essa mesma intervenção. Para tal, são retomados os objectivos definidos para a UOPG da Fonte da Telha, previstos no POOC Sintra-Sado, sistematizados na tabela seguinte.

Tabela 17 – Objectivos do POOC para a Fonte da Telha

1. Demolição das construções ilegais, com vista à posterior renaturalização da área;
2. Realojamento dos pescadores, dentro do perímetro urbano (admitindo-se a sua redefinição);
3. Rentabilização dos recursos do local com vista ao uso público do espaço;
4. Reformulação das construções e actividades associadas que permanecerem no local com vista ao uso público do espaço;
5. Valorização da actividade piscatória;
6. Criação de áreas de lazer equipadas no perímetro urbano, incluindo fins comerciais adequados ao local, restauração e de animação de marginal urbana;
7. Equacionar a implementação de um meio mecânico de transporte colectivo, na faixa anexa ao actual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha, mediante a realização dos estudos apropriados.

Estes objectivos consubstanciam o conceito de intervenção preconizado para a Fonte da Telha, o qual integra duas componentes distintas:

a) Uma intervenção ao nível da ocupação humana permanente.

Esta pressupõe a redução da ocupação urbanística na área de estudo, ou seja, a retirada da população residente com excepção das famílias que vivem da actividade piscatória. Em termos de ocupação, daqui resulta a necessidade de eliminar as construções em situação ilegal e, ao mesmo tempo, de criar condições para a permanência de um núcleo “piscatório”, o que envolve a realocação das suas habitações e a criação de condições físicas para essa actividade.

A tónica conferida à concentração dos “pescadores” dentro do núcleo urbano previsto no PDM e a dotação desse espaço de áreas destinadas ao comércio e ao lazer expressam inequivocamente uma

intenção de consolidar um núcleo urbano que, apesar de reduzido, integre não apenas a função habitacional mas funcione como suporte das actividades de recreio e lazer para as quais a Fonte da Telha apresenta potencial.

b) Uma intervenção de requalificação ambiental e paisagística e de melhoria das condições para o seu uso público.

A outra face da intervenção na Fonte da Telha e que constitui, no fundo, a génese das intenções de valorização deste território, está amplamente dependente da primeira já que a ocupação humana existente, sobretudo habitacional, é impeditiva da sua requalificação paisagística e da qualificação enquanto espaço com vocação balnear.

Os objectivos acima elencados são bastante claros no que se refere à prioridade funcional desta zona, pressupondo o aproveitamento das estruturas existentes para esse fim, o reforço e qualificação das actividades directamente associadas à utilização pública da zona, designadamente restauração, comércio e animação, a renaturalização das zonas objecto de demolição e a melhoria das condições de acessibilidade à praia através do transporte colectivo.

Com efeito, as questões-chave que se colocam à execução destas metas prendem-se, acima de tudo, com a primeira componente da intervenção, já que a concretização da segunda decorrerá naturalmente assim que estejam ultrapassados os obstáculos à primeira. Por outro lado, as componentes do ordenamento do território mais relevantes para o uso balnear estão já devidamente tratadas quer no Plano de Praia quer no Estudo de Transportes e Estacionamento, sendo apenas necessário adaptar as propostas deste último a uma situação de reconfiguração da ocupação do espaço. Assim, em tudo o que se refere às questões de renaturalização e recuperação do sistema dunar, acessos ao areal, apoios de praia, circulação e estacionamento, estes dois documentos são considerados instrumentos de suporte para a construção dos Termos de Referência do futuro Plano de Pormenor, desde que devidamente adaptados às orientações que decorram da fase seguinte do presente estudo. Nessa fase, poderão também ser retomadas algumas propostas dos outros estudos referidos no capítulo 2.2.7. no que se refere à criação de espaços de lazer que constituam uma alternativa à função balnear, mas que devem concentrar-se preferencialmente no interior da área urbana.

Neste contexto, a estratégia de intervenção deve ser centrada na problemática da redução da carga populacional e da reposição da legalidade na ocupação da área de estudo.

7.2.1 COMUNIDADE PISCATÓRIA

O levantamento desenvolvido na 1ª fase do presente estudo, permitiu identificar um número de indivíduos e de famílias que, de acordo com os próprios, residem permanentemente na Fonte da Telha. Trata-se de um total estimado de cerca de 146 famílias com cerca 400 indivíduos.

Tendo por base a premissa do POOC sobre a manutenção exclusiva da população ligada à actividade piscatória na área de estudo, o inquérito inclui uma abordagem à profissão e situação perante o emprego de cada indivíduo, tendo sido identificados cerca de 88 habitantes pescadores ou mariscadores, os quais representam 70 famílias. Estes dados permitem concluir, numa primeira análise, que 45% das famílias poderão ter “direito” a permanecer na Fonte da Telha, à luz do instrumento de gestão territorial em vigor.

Para aferir as informações prestadas no âmbito dos inquéritos às famílias, recorreu-se à documentação apresentada pelas mesmas no processo de recolha cadastral que, apesar de não ter sido solicitada para todos os indivíduos (apenas para os proprietários), foi disponibilizada por uma parte considerável destes.

Assim, do cruzamento entre as informações prestadas no âmbito dos inquéritos e as licenças de pesca recolhidas durante o processo de inquirição, verifica-se que a grande maioria das licenças de pesca apresentadas correspondem a indivíduos que tinham sido identificados nos inquéritos como tendo actividade profissional ligada à pesca, sendo que correspondem a cerca de 50% dos 70 agregados familiares identificados. Para além destes, surgiram 6 famílias em cujos inquéritos não tinham sido identificados pescadores mas para os quais foram apresentadas licenças de pesca, tendo ainda surgido uma licença de mariscador associada a um fogo que não foi objecto de inquérito.

Daqui podemos concluir que os inquéritos às famílias cobriram a quase totalidade dos supostos pescadores e que, ainda que não se tenha solicitado a apresentação de tais comprovativos, uma parte substancial das situações identificadas no inquérito podem ser confirmada pela respectiva licença.

Por forma a identificar a dimensão populacional de famílias de “pescadores” a realojar no interior do perímetro urbano, o universo de indivíduos acima mencionado foi objecto de análise e de selecção tendo por base um conjunto de critérios.

Optou-se por considerar as famílias como unidade de análise uma vez que o objectivo é o realojamento da família e não apenas dos indivíduos que têm esta actividade. Foram criados grupos homogéneos em função dos seguintes factores: constarem no inquérito às famílias, existência de licença, situação perante o emprego identificada no inquérito (activos, desempregados, reformados, inactivos) e da relação entre a identificação dos pescadores e o titular da propriedade (factor que, de alguma forma, garante uma permanência prolongada no local). Este trabalho assentou numa identificação preliminar exaustiva do universo dos agregados familiares com

pescadores, que para além de integrar as referidas 70 famílias, incluiu também as situações de famílias ou ocupações para as quais foram apresentadas licenças no âmbito da recolha de informação de carácter cadastral. Para cada caso, foi feita uma análise da relação entre o titular da licença e o titular do registo de propriedade identificado no levantamento cadastral.

O quadro seguinte sintetiza as diversas situações identificadas e os quantitativos associados.

Tabela 18 – Análise do universo da população “piscatória”

Situações-tipo	N.º existente	N.º a manter	Critérios
Famílias com “Pescadores” identificados no inquérito:			
1 Activos, com licença (pelo menos uma por agregado)	27	95% 25	Trata-se do grupo dentro do qual existe maior segurança na identificação das famílias com pescadores. Foram considerados praticamente todos os agregados. A margem de 5% pretende cobrir as seguintes situações: falsas declarações e a existência de um pescador que trabalha na Trafaria. Todos os que não se encaixam destas situações devem permanecer desde que a sua situação profissional seja validada pelas autoridades marítimas.
2 Activos, sem licença, proprietário ou familiar do proprietário	19	80% 15	Apesar de o factor licença ter um peso reduzido na selecção, atendendo a que esse documento não foi formalmente solicitado a todos, considera-se expectável que neste grupo exista um maior número de falsas declarações. A redução assinalada pretende também cobrir as situações em que os locais onde a actividade é desenvolvida sejam outros que não a Fonte da Telha.
3 Activos, sem licença, sem relação com o proprietário	9	60% 5	A redução assinalada decorre não só da elevada probabilidade de falsas declarações e da existência de indivíduos que não exercem a sua actividade na área de estudo (mas na Trafaria), mas também de se considerar elevada a probabilidade de ocorrência de situações de ocupação de habitações, associada a uma presença muito mais recente na Fonte da Telha do que a que se verifica nos restantes grupos.
4 Reformados	12	0% 0	Não se justifica que se mantenham no local. Devem ser objecto de realojamento na proximidade da Fonte da Telha atendendo às suas ligações familiares, à comunidade e ao local.
5 Outras situações	3	60% 2	Trata-se de situações de desemprego, incapacidade e ausência de informação. Atendendo às idades respectivas e à existência de licença para dois deles, exclui-se apenas aquele que, por motivo de doença, está impedido de trabalhar.
Famílias com “Pescadores” não identificados no inquérito:			
6 Reformados	2	0% 0	Não se justifica que se mantenham no local. Tratam-se, em princípio, de indivíduos que já não residem permanentemente na Fonte da Telha.
7 Outras situações	5	40% 2	Correspondem a situações em que a probabilidade de terem sido apresentadas licenças de pesca para assegurar a manutenção da habitação é muito elevada. Ainda assim, admite-se que possa ter havido alguma falha nos inquéritos.
Total	77	49	

Este exercício permite, assim, estimar o número de famílias que poderão vir a ser realojadas. Trata-se, no entanto de uma estimativa, sendo que este grupo poderá aumentar ou reduzir em função dos critérios que vierem a ser aplicados. Com efeito, os critérios acima apresentados e a estimativa resultante constituem uma proposta que visa, em primeiro lugar, definir um universo de famílias a realojar. As informações estão na base destas opções carecem de confirmação junto das autoridades competentes no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor (confirmação das licenças, das situações de reforma, etc.). Em função das opções a tomar (por exemplo, a manutenção ou não dos reformados da pesca constitui tema a debater entre as entidades envolvidas), o valor de famílias a considerar no realojamento na Fonte da Telha poderá oscilar entre as 40 e as 75.

De igual modo, salienta-se a eventual necessidade de virem a ser acrescentados alguns fogos para cobrir situações de dependência entre famílias. Tal como foi sinalizado nos estudos de caracterização, a comunidade piscatória é constituída por famílias com fortes laços entre si, tendo sido identificadas algumas situações de dependência de uma família em relação a outra, no que se refere a cuidados e ajudas diárias (designadamente no caso de pessoas sozinhas, idosas ou doentes). Estas situações devem ser estudadas com maior detalhe no contexto da execução do Plano de Pormenor, até porque podem surgir alterações relevantes no quadro das relações e constituição dos agregados familiares no tempo que medeia a produção do presente estudo e a implementação do referido plano.

7.2.2 REDEFINIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

O perímetro urbano definido nos instrumentos de gestão territorial em vigor corresponde a uma área de cerca de 2,73ha que se caracteriza por uma ocupação dispersa e desestruturada decorrente das demolições efectuadas nos anos 80. Assim, o realojamento das 49 famílias no seu interior (veja-se Tabela 17) apresenta um conjunto de problemas que importa analisar, designadamente: densidade admitida pelo PDM, ocupação existente e condições geomorfológicas.

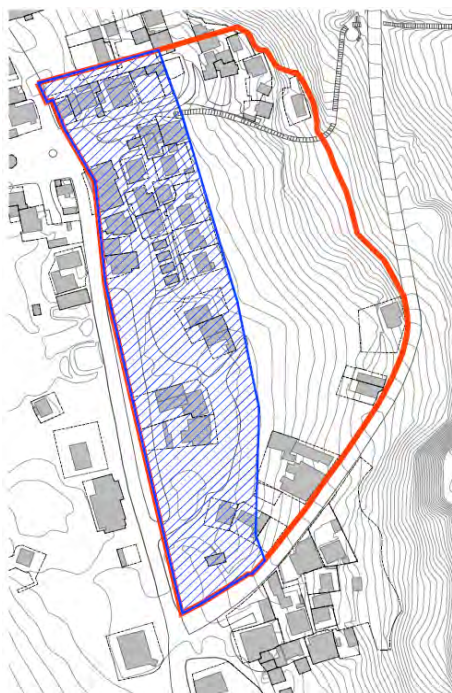
O PDM de Almada em vigor limita o uso habitacional do núcleo urbano da Fonte da Telha a uma densidade máxima bruta de 25 fogos por hectare e a uma densidade líquida de 40 fogos por hectare. A diferença entre ambas é a de que a primeira é relativa à totalidade do espaço urbano contemplando, para além da área de implantação dos edifícios habitacionais, os espaços afectos a arruamentos e estacionamento, aos logradouros públicos e privados, e aos equipamentos colectivos e espaços verdes urbanos, e a segunda não inclui vias principais, equipamentos e espaços verdes colectivos.

De acordo com o primeiro índice, na área urbana definida em PDM cabem cerca de 68 fogos, o que seria suficiente, em termos abstractos, para o realojamento das 49 famílias de pescadores, permitindo ainda assegurar todas as áreas necessárias a um espaço urbano de qualidade, tal como resulta das orientações do POOC.

No entanto, a viabilidade desta solução é comprometida pelas já referidas características geomorfológicas do local afecto ao uso urbano pelo PDM. Com efeito, cerca de metade desta área não apresenta condições morfológicas adequadas à ocupação urbana, em especial para a edificação atendendo ao elevado declive do terreno, igual ou superior a 20%, e muito provavelmente a condições geotécnicas pouco favoráveis. Esta área deverá ser um espaço verde de enquadramento ao futuro perímetro urbano.

Assim, a área que apresenta melhores condições para a edificação corresponde a uma faixa ao longo da via principal com aproximadamente 60m de largura, a que corresponde uma área de 1,3ha. Assim, aplicando a densidade máxima bruta nesta área, admite-se a instalação de apenas 32 fogos.

Figura 31 – Delimitação da parte da área urbana com menos restrições à edificação



Por outro lado, na área actualmente classificada como urbana, existem 51 habitações distribuídas por 41 lotes os quais consomem 33% deste espaço. Para além destas edificações se concentrarem na faixa acima referida, ocupando mais de metade da mesma, a densidade habitacional existente é já muito próxima da admitida pelo PDM. Desta forma, a realocação das habitações da população a manter na referida área do perímetro urbano pressupõe a remoção de todas ou parte das actuais edificações.

Numa primeira abordagem, conclui-se que a integração dos 49 fogos na área sinalizada na Figura 30 é inviável segundo os parâmetros do PDM se se pretender incluir nela os espaços de utilização colectiva, tais como acessos, equipamentos e espaços verdes. No entanto, aplicando o índice de densidade habitacional líquida previsto em PDM (40 fogos/hectare), é possível encaixar nesta área 52 fogos.

Assim, fica claro que para cumprir o disposto no POOC relativamente à inclusão no espaço urbano de áreas de lazer equipadas e de espaços para comércio, restauração e animação, o perímetro deve sofrer uma ligeira redelimitação.

Por forma a avaliar objectivamente as consequências operacionais da intervenção de reordenamento da ocupação habitacional da Fonte da Telha, é necessário sair do plano teórico da aplicação de índices e avançar para a aferição das áreas necessárias quer para a componente habitacional como para as funções complementares que o aglomerado urbano deve conter.

A recolha de informação feita no âmbito dos inquéritos permite aferir com mais rigor a necessidade de espaço “urbano” para acolher as famílias acima referidas. Assim, foram afectas tipologias de habitação às diferentes dimensões de agregados familiares identificados e, com base numa área de construção mínima para cada tipologia (de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas), foram calculadas as áreas de construção totais que o “novo” aglomerado deve conter, exercício que se expressa no quadro seguinte.

Importa salientar que, na afectação de tipologias habitacionais aos diferentes tipos de agregados familiares, foi considerada a dimensão da habitação actual bem como a estrutura das próprias famílias identificada nos inquéritos, não obstante a probabilidade de parte das informações recolhidas não corresponderem à situação real do agregado, como seja a relativa ao número de pessoas que vivem em cada habitação (pois, como já se referiu, detectou-se a tendência para os inquiridos prestarem informações que os possam favorecer no futuro).

Tabela 19 – Cálculo das áreas de construção necessárias para o realojamento dos pescadores

Dimensão dos agregados	Tipologias	Áreas parciais	N.º de fogos	Áreas totais associadas
1 ou 2 indivíduos	T1	52 m2	17	884 m2
3 indivíduos	T2	72 m2	11	792 m2
4 indivíduos	T3	91 m2	17	1547 m2
5 indivíduos	T4	105 m2	3	315 m2
6 indivíduos	T5	134 m2	1	122 m2
			49	3660 m2

A área calculada dá-nos uma ideia da superfície do solo que seria objecto de implantação de edifícios com função habitacional, e que corresponde a 28% do polígono que se considera apto para a edificação no interior da área urbana definida em PDM.

De acordo com o regulamento do PDM de Almada, a densidade admitida no perímetro urbano da Fonte da Telha pressupõe a existência de lotes urbanos ocupados com base num índice de 0,4 (índice de utilização líquido), donde se pode extrapolar que a área a afectar aos lotes residenciais seria de 9150m², o que corresponde a cerca de 70% do total do perímetro urbano. Importa, pois, aferir se os restantes 30% são suficientes para encaixar outros espaços e funções urbanas.

À escala a que se desenvolve este estudo, esta aferição pressupõe a abordagem ao modelo de ocupação urbana, sendo o exercício do desenho urbano um instrumento fundamental nesta fase, ainda que esteja fora do âmbito do presente estudo. Nessa perspectiva, procedeu-se a um esboço da ocupação deste local com base na definição de um lote-tipo e do dimensionamento dos acessos respectivos.

As soluções urbanas que estão disponíveis para encaixar a população referida dentro da área com vocação para a edificação, no respeito pelas regras do PDM em vigor, passam pela variação das tipologias de edificação (habitações isoladas, geminadas ou em banda) e das cérceas (as quais não podem ultrapassar 6,5 metros).

De acordo com o estudo efectuado, a área representada na Figura 30 permite, grosso modo, a implantação dos 49 fogos segundo a tipologia de habitação unifamiliar de um piso, com as dimensões anteriormente referidas e com lotes que asseguram o cumprimento dos parâmetros mencionados, bem como os respectivos acessos gerais e locais e um espaço público colectivo.

Depois de explorada a opção de demolição integral das construções existentes, como via para a estruturação e construção de um núcleo de raiz para as famílias de pescadores, foi desenvolvida uma alternativa menos onerosa no que respeita a demolições e novas construções mas com prejuízos ao nível da funcionalidade e qualidade estética do futuro núcleo urbano. Trata-se da possibilidade de manter as habitações das famílias que devem permanecer na Fonte da Telha, à luz dos critérios referidos, e que se localizam dentro do perímetro urbano.

Como se pode verificar na figura seguinte, esta área integra 15 dos 49 fogos a assegurar no interior do perímetro urbano, dimensão que é bastante relevante e que permitiria encurtar as despesas desta intervenção com 15 demolições e 15 novos edifícios. Acresce que a maioria destes se encontra em bom/razoável estado de conservação e apresenta, salvo algumas excepções, um dimensionamento adequado à família que neles reside.

Figura 32 – Planta com a localização dos edifícios com famílias de pescadores



Nesta solução, o consumo de áreas no interior do perímetro urbano seria superior, comparativamente àquelas que seriam utilizadas em construções de raiz, atendendo à maior dimensão dos lotes respectivos. A localização das mesmas constitui, contudo, um factor condicionante da optimização do espaço e da qualidade formal não sendo, apesar de tudo, inviabilizador da solução.

Nos estudos de ocupação desenvolvidos, chegou-se à conclusão que, para integrar neste perímetro urbano as 34 habitações necessárias bem como espaços e equipamentos colectivos adequados, seria necessário promover um alargamento perímetro urbano.

Tal como foi assinalado nos estudos de caracterização, a Fonte da Telha apresenta uma situação muito especial no que concerne ao seu enquadramento natural e às condicionantes ambientais vigentes. Com efeito, a ampliação da área urbana delimitada em PDM, cuja possibilidade é admitida no POOC, é restringida pela presença da Área de Paisagem Protegida, a norte, do Domínio Público Marítimo e aos riscos de galgamento e subida do mar, a poente, e aos riscos de instabilidade de vertentes associados à arribas fósil, para sudeste. Neste contexto, a área mais favorável à ampliação do perímetro urbano, até pelo elevado nível de transformação e ocupação que a caracteriza, corresponde à envolvente sul da Estrada da Descida e Largo da Chegada.

Esta solução consiste, assim, numa extensão para sul da faixa identificada na Figura 32 ao longo da Av. 1º de Maio até à actual Rua do Chaparro. Neste cenário, o perímetro urbano teria uma área de 2,3 ha, área muito próxima da do actual perímetro urbano previsto em PDM mas que corresponde a uma alteração substancial da sua forma. Trata-se, no entanto, da possibilidade de ampliação do perímetro que menos colide com as condicionantes e riscos ambientais.

Figura 33 – Área urbana a considerar num cenário de manutenção de algumas habitações



7.2.3 CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS SOBRE A LEGALIDADE DOS EDIFÍCIOS, REALOJAMENTOS, DEMOLIÇÕES E EXPROPRIAÇÕES

Da legalidade da edificação

Tendo em vista o estabelecimento de referenciais que orientem a reflexão sobre os mecanismos de implementação das medidas tendentes à requalificação da Fonte da Telha, foram desenvolvidas algumas considerações jurídicas sobre a ocupação e uso do solo existentes na área de estudo com efeitos directos na situação jurídica do edificado.

Considerando a informação recolhida no âmbito da caracterização da área de estudo e atendendo ao âmbito da intervenção que se preconiza para a Fonte da Telha, a análise jurídica centrou-se primeiramente na tipificação das situações de legalidade das edificações às quais se associam medidas e condicionamentos de índole legal distintas, dado incluírem situações de legalidade plena e de legalidade questionável. Assim, a abordagem inicial assenta na distinção das situações onde as edificações se localizam em áreas integradas em DPM daquelas que não se localizam nestas áreas.

Nas situações em que as edificações se encontram localizadas em área integrada no DPM é importante referir que essas edificações só se encontram em situação regular se estiverem tituladas por licença (que também pode ser concessão) de utilização privativa do domínio hídrico. Para além de estas situações constituírem contra-ordenações puníveis com coima, podem conduzir à imposição da reposição da situação natural a levar a cabo segundo um procedimento de demolição. Os custos com essas acções de demolição, limpeza e desobstrução do DPM são suportados directamente pelos infractores nas situações em presença. Assim, a CMA deve requerer junto da entidade administrante do DPM que proceda às acções de fiscalização necessárias para a aferição da respectiva situação de legalidade e reposição da mesma no caso de incumprimento do direito vigente.

Não tendo sido disponibilizadas licenças deste tipo dos edifícios existentes no DPM¹⁵ e considerando que este se constitui, ao nível da capacidade edificatória, como uma restrição e servidão de utilidade pública, presume-se a irregularidade das situações presentes na área de estudo. Trata-se, com efeito, de 123 edifícios nos quais se prevê existirem entre 40 a 50 fogos, na sua maioria, de utilização permanente.

No que se refere às edificações que se encontram localizadas na restante área de estudo, ou seja, em espaços classificados pelo PDM como áreas naturais e zonas de enquadramento, é necessário o desenvolvimento de acções conducentes à averiguação, caso a caso, da legalidade das edificações erigidas (cerca de 450). Aqui, o

¹⁵ De acordo com o ICNB, existirão 3 edifícios legais na área de estudo e cujo licenciamento terá ocorrido quando o local integrava o município de Sesimbra:

dever de fiscalização impende sobre a CMA e entidades com tutela na área de estudo, devendo ser vistoriadas as edificações em sentido clássico para aferir, não tanto as questões relativas à propriedade, mas, em especial, da legalidade das construções.

A aferição da legalidade das edificações depende, num primeiro momento, de saber se o processo construtivo em causa estava, ou não, sujeito a licença de construção e, em caso afirmativo, se existe essa mesma licença. Aqui a resposta não é imediata na medida em que só se poderá aferir o direito aplicável caso a caso e consoante o ano de construção.

A licença de habitação, ou licença de utilização, é regulada pelo artigo 8.º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), sendo que se encontra estatuída neste regulamento desde a sua versão inicial, *i.e.*, desde 7 de Agosto de 1951. No entanto, note-se que nem todos os municípios aplicaram o RGEU desde o momento da sua entrada em vigor, o que faz com que, nesses casos, seja necessário que a autarquia respectiva ateste a data a partir da qual começou a aplicar o RGEU e a exigir a licença de habitação.

Assim, num primeiro momento, a aferição da legalidade das edificações pressupõe que os proprietários comprovem em que data construíram os seus edifícios e que se saiba em que data o município em causa começou a aplicar o RGEU.

Ora, naqueles casos em que os imóveis em causa se encontrem inscritos na caderneta predial em data posterior à entrada em vigor do RGEU (1951), mas anterior à aplicação do mesmo diploma nesse município, dispensa-se excepcionalmente a apresentação da licença de habitação para as operações urbanísticas que a requeiram.

Naqueles casos em que seja exigida licença de construção e ela não exista, a edificação encontrar-se-á numa situação irregular. Nestes casos, após uma vistoria pela CMA, desencadear-se-á um procedimento de contra-ordenação que pode culminar com um despacho de demolição.

Sabendo de antemão que apenas 7% dos edifícios têm data de construção, segundo os seus ocupantes, anterior a 1960, e atendendo ao reconhecido carácter ilegal que está na base da ocupação da Fonte da Telha, é de esperar que pelo menos 500 edifícios se encontrem em situação irregular e tenham que vir a ser demolidos.

Refira-se que, não obstante se concluir pela irregularidade da edificação, a demolição nunca poderá ser ordenada sem que primeiramente a Administração inicie um processo contra-ordenacional, que respeite o princípio do contraditório e todas as garantias conferidas constitucional e legalmente aos particulares, nomeadamente as consagradas no Código do Procedimento Administrativo (CPA).

Chama-se ainda a atenção para aquelas situações em que embora os particulares estejam munidos de um título que lhes confere o direito a construir, a edificar, *i.e.* situações em que as edificações estão licenciadas, mas que tal licenciamento é nulo por violar as respectivas regras aplicáveis que impedem a construção dentro de determinados parâmetros. Ou seja, podem até existir casos em que exista licença de edificação, porém, tais

licenças, por violarem as regras urbanísticas aplicáveis, aparecem inquinadas de nulidade, cujos efeitos se assemelham à inexistência de um título. Nestes casos, a responsabilidade pelas demolições e outros prejuízos análogos que possam ser sofridos pelos particulares poderão, também, recair sobre aqueles que praticaram ilegalmente os actos administrativos dos licenciamentos nulos, afigurando-se uma situação de responsabilidade civil extra-contratual da Administração.

Do realojamento e demolição

No que se refere à necessidade de realojamento dos habitantes da Fonte da Telha (independentemente do local desse realojamento), importa distinguir entre as situações em que estão em causa edificações cuja função principal é a habitação permanente ou, por outro lado, segunda habitação, e, ainda, caso se tratem de primeira habitação, há que distinguir as situações em que a primeira habitação tem apenas um uso de habitação ou um uso misto de habitação e comércio.

No caso das habitações a título permanente, o processo de realocação terá que obedecer a um procedimento de audiência dos interessados a efectuar nos termos do artigo 100.º e seguintes do CPA e os custos de realocação deverão ser suportados pela CMA, tendo em conta que a medida possui um cariz expropriativo.

No âmbito destes custos, é necessário referir que os mesmos não são obrigados a levar em conta se a habitação estava, ou não, devidamente licenciada. Não se trata de uma situação de clandestinidade da habitação que impede ou afasta a obrigação de o município ter que ser responsável pela atribuição de uma nova habitação em área para a qual tenha sido decidida a realocação, mas apenas uma medida expropriativa imposta pela imperatividade do interesse público urbanístico que conforma o caso.

O mesmo já não acontece com as segundas habitações, porque é a questão da validade do licenciamento que legitima o procedimento de realocação das mesmas. Nestes casos, é preciso aferir se o licenciamento das edificações é válido e, para o caso de o não ser, se a situação de irregularidade das edificações dá lugar à demolição e remoção das mesmas a expensas do infractor. Quando o infractor não cumprir a determinação, por parte da CMA, de demolição e remoção da edificação construída, assiste ao município o direito de efectuar a demolição de forma coerciva, com direito de regresso dos custos realizados com a mesma.

Sublinhe-se, no entanto, que a simplicidade fáctica e jurídica deste procedimento é meramente aparente, pois existem diversos pressupostos jurídicos prévios que têm que ser obrigatoriamente cumpridos e que complexificam e tendem, mesmo, a eternizar no tempo estas situações. Quando for desejável uma situação de maior celeridade, a solução passará por tratar as segundas habitações do mesmo modo que se tratam as habitações próprias e permanentes, ainda que, nestes casos, não exista a obrigatoriedade de assunção dos custos com a realocação e atribuição de novas habitações. Contudo, o processo para se aferir se estamos em

presença de uma situação de habitação permanente ou segunda habitação requer um expediente administrativo e tramitação processual sistematizada com algum grau de complexidade.

Porém, o desenho da situação e tramitação jurídica antes referida existirá apenas naqueles casos em que se refira a acções (de demolição) não integradas no âmbito da execução do Plano de Pormenor da Fonte da Telha. Isto é, tal desenho apenas fará sentido se se entender que existe uma manifesta necessidade de proceder a um conjunto de acções antes ainda da aprovação do plano.

A realidade será diferente se essas mesmas acções forem efectuadas no âmbito da execução do Plano de Pormenor, pois, nesse caso, deve atentar-se no disposto pela alínea a) do artigo 127.º do RJIGT de acordo com a qual a demolição de edifícios pode ser autorizada quando seja necessária para a execução de plano desta natureza. E esta cominação legal tanto se refere a situações em que as edificações se encontrem numa situação de legalidade (construtiva), como para aquelas que se encontrem em situação irregular e de clara violação da lei aplicável.

O que há-de diferir, numa e noutra situação, são as consequências dessa decisão de demolição. Enquanto nos casos em que a edificação tenha sido validamente licenciada isso dará lugar ao direito a uma indemnização pela demolição ou à cedência de uma outra habitação, no caso de se tratar de habitação permanente, já nos casos em que o acto de licenciamento seja nulo ou inexistente nenhum direito assiste ao particular. De outra forma, apenas estará em causa um acto de cariz expropriativo por parte da Administração urbanística, que obrigará à justa indemnização dos particulares, quando estes estiverem munidos de um título válido que justifique a sua posição.

Quando estiver em causa uma situação de licenciamento válido, os custos com as demolições e cedência de novas habitações constituem um encargo e obrigação da entidade a quem competir a execução do Plano de Pormenor, ou seja, à CMA em articulação com o Ministério responsável pela área do ambiente, no âmbito do Programa Polis¹⁶.

Pelo contrário, se se verificar uma situação de desrespeito da lei na edificação construída, seja porque o licenciamento da edificação é nulo ou porque é inexistente, o acto administrativo que ordene a demolição tem um fundamento de reposição da legalidade violada, pelo que, de uma forma geral, mas sem prejuízo de estudo da situação concreta, não existirá nenhum dever de indemnização ou cedência de nova habitação permanente, salvo em situações muito excepcionais que possam chamar à colação a tutela da boa fé e da confiança e até a dignidade da pessoa humana.

¹⁶ De acordo com o relatório do POOC Sintra-Sado.

Tudo quanto fica dito tem relevo para todo o tipo de edificações existentes (em sentido clássico ou não), visto colocar-se, da mesma forma, para ambas a questão da demolição e respectivos custos associados.

Nas situações em que existam edificações cuja função esteja afectada ao comércio, deverão seguir-se os mesmos princípios atrás referidos, ou seja, aferição da legalidade do licenciamento da edificação para se determinar qual o procedimento aplicável. Em presença de uma edificação validamente licenciada e no caso de se pretender proceder à demolição nos mesmos termos supra mencionados, terá que se encontrar mecanismos de realocação da edificação na Fonte da Telha, sendo que, nestes casos os custos dessa acção correrão por conta da entidade com competência para executar o Plano de Pormenor. No caso de as edificações não possuírem licença válida, o acto de demolição deverá ser enquadrado como uma acção de reposição da legalidade. Note-se que a existência de licença de utilização dos edifícios para fins comerciais não releva neste âmbito (licenciamento das edificações), porque o objecto do licenciamento, nestes casos, é a actividade comercial em si e não a edificação.

Existem também situações de edificações em que, não se tratando de edificações em sentido clássico como é o caso dos apoios de praia, deverá ser aferida a validade do respectivo licenciamento a efectuar, através da verificação da existência de licença emitida pela entidade competente. Em qualquer caso, um procedimento de demolição deverá ser sempre justificado ao abrigo da execução do Plano de Pormenor, cumpridos que sejam os seus pressupostos.

Da expropriação

No que se refere às situações em que a expropriação é possível e desde que enquadradas pelo artigo 128.º do RJIGT, salientamos que a mesma apenas opera quando em presença de uma situação de constituição regular do direito de propriedade. Ou seja, qualquer parcela de terreno apenas poderá ser objecto de expropriação quando o objecto desta for motivado por uma situação de utilidade pública e desde que esteja identificado o respectivo proprietário. Assim, consideramos que a expropriação não é o processo mais adequado para a reposição da legalidade nestes casos, tendo em conta que a mesma opera sobre a propriedade da parcela expropriada e necessária à prossecução do interesse público e desconhece as situações de regularidade do licenciamento das edificações, aspecto que é alheio ao respectivo regime.

Deste modo, um procedimento expropriativo nunca seria adequado para concretizar a demolição de edificações localizadas no DPM ou noutra área sujeita a servidões administrativas e restrições de utilidade pública porque aquilo que se tem de verificar é a regularidade e validade do licenciamento para utilização do domínio hídrico. O mesmo se diga quanto às edificações localizadas noutras áreas onde a demolição é sempre preferível quando se

verificarem situações de violação da lei por exigência de licenciamento das edificações ou, ainda, de edificações cujos actos de licenciamento sejam nulos por violação de lei.

O processo de expropriação só fará sentido naqueles casos em que, em espaços naturais ou na zona de enquadramento, se pretenda, de forma avulsa, relocalizar edificações ali existentes. Nestes casos, são de considerar dois tipos de situações:

- a. Aquelas em que o licenciamento das edificações é válido e, portanto, partindo do interesse público em renaturalizar pode proceder-se à expropriação, desde que as questões relativas ao direito de propriedade não suscitem dúvidas no trato sucessivo e no seu modo de constituição;
- b. Aquelas em que o licenciamento das edificações é irregular mas onde o direito de propriedade da parcela de terreno não suscita dúvidas. Aqui, o objecto da expropriação é a parcela de terreno e não a edificação nele existente. O valor a pagar pelo terreno expropriado há-de desconsiderar o valor da edificação pela inexistência, invalidade ou nulidade do acto de licenciamento da edificação.

Saliente-se, ainda, que nos casos em que esteja em causa um procedimento de expropriação, os custos são sempre suportados pela entidade pública expropriante e devem sê-lo no âmbito da execução Plano de Pormenor.

Por último, refira-se que um processo de expropriação na área de intervenção do Plano de Pormenor só será passível de ser operacionalizado na área não integrada no DPM, isto porque os terrenos do DPM estão afectos ao Estado.

ANEXO I – INQUÉRITOS UTILIZADOS

FICHA DE LEVANTAMENTO DAS PARCELAS E EDIFÍCIOS NA FONTE DA TELHA

1. IDENTIFICAÇÃO

N.º de levantamento _____	Nº de ficha de cadastro _____	Nº de ficha de a. econ. _____
Nome da rua _____	Nº de fichas de família _____ / _____ / _____ / _____	Nº de polícia _____

2. CARACTERIZAÇÃO DO LOTE

Área: _____ m² Superfície pavimentada: < 25% ☐ 25 a 50% ☐ 50 a 75% ☐ 75 a 100% ☐

Ocupação lote: edificação ☐ logradouro ☐ jardim ☐ cultivo ☐ estacionamento ☐ armazenagem ☐ oficina ☐ depósito ☐ s/ocupação ☐

Vedação do lote: muro ☐ taipal ☐ gradeamento/rede ☐ sebe ☐ s/vedação ☐ Apreciação global: bom ☐ razoável ☐ mau ☐

Obs.: _____

3. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

Nº de edifícios: 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Época de construção: Anterior a-1960 ☐ 61-70 ☐ 71-80 ☐ 81-90 ☐ 91-00 ☐ 2001-2010 ☐

Tipologia de implantação: Isolada ☐ Geminada ☐ Banda ☐ Tipologia de ocupação: unifamiliar ☐ plurifamiliar ☐ não residencial ☐

Edif.	Classificação					Morfologia		Áreas (m²)		Funções									
I.D.	CA	CPF	P	R	EC	Pisos	Fogos	A.i.	A.c.	Hab.	Com./Ser.	Que.	Arm.	Ind.	Out.	Descrição da função:			
A	☐	☐	☐	☐	☐					☐	☐	☐	☐	☐	☐				
B	☐	☐	☐	☐	☐					☐	☐	☐	☐	☐	☐				
C	☐	☐	☐	☐	☐					☐	☐	☐	☐	☐	☐				
D	☐	☐	☐	☐	☐					☐	☐	☐	☐	☐	☐				

Edif.	Anomalias construtivas						Infra-estruturas						Apreciação global			
I.D.	Estrutura	Paredes	Cobertura	Revestimentos	Acessibilidades	Descrição da anomalia		Água	Ele.	Esg.	Tel.	Bom	Razoável	Mau		
A	☐	☐	☐	☐	☐			☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
B	☐	☐	☐	☐	☐			☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
C	☐	☐	☐	☐	☐			☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
D	☐	☐	☐	☐	☐			☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		

4. CARACTERIZAÇÃO DOS FOGOS

Edif. I.D.	Fogo I.D.	Ficha de família		Nº Compartimentos						Compartimentos existentes						Ocupação	
		I.D.		1	2	3	4	5	+5	Quarto	Sala	Cozinha	I.S.	Garagem	Outros	Permanente	Sazonal
_____	01	_____		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____	☐	_____	☐	_____	☐	_____
_____	02	_____		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____	☐	_____	☐	_____	☐	_____
_____	03	_____		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____	☐	_____	☐	_____	☐	_____
_____	04	_____		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____	☐	_____	☐	_____	☐	_____
_____	05	_____		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	_____	☐	_____	☐	_____	☐	_____
Edif. I.D.	Fogo I.D.	Obras		Anomalias construtivas						Gravidade			Satisfação geral				
		05-2010	Previstas.	Descrição						Alta	Média	Baixa	Alta	Média	Baixa		
_____	01	☐	☐	_____						☐	☐	☐	☐	☐	☐		
_____	02	☐	☐	_____						☐	☐	☐	☐	☐	☐		
_____	03	☐	☐	_____						☐	☐	☐	☐	☐	☐		
_____	04	☐	☐	_____						☐	☐	☐	☐	☐	☐		
_____	05	☐	☐	_____						☐	☐	☐	☐	☐	☐		

Observações: _____

Inquérito às ACTIVIDADES ECONÓMICAS da Fonte da Telha

N.º de ficha de Act. Económica _____	N.º de ficha de edifício _____
Nome da rua _____	N.º de polícia _____

1. Designação comercial: _____

2. Nome do inquirido: _____ 3. Função do inquirido: _____

4. Nome do proprietário: _____

5. O proprietário reside, tem casa ou família na Fonte da Telha? ☐ Não ☐ Sim Obs.: _____

6. Tipo de actividade:

☐ Restauração ☐ Bares e cafés ☐ Comércio de produtos alimentares ☐ Comércio de outros produtos ☐ Serviços privados diversos
☐ Colectividades e Associações ☐ Outro _____

7. Idade da actividade: _____ 8. Horário do estabelecimento: _____ 9. N.º de empregados: _____

10. Volume de negócio anual: _____

11. Local de residência dos empregados?

☐ Fonte da Telha ☐ Charneca ☐ Costa da Caparica ☐ Almada ☐ Seixal ☐ Outro _____

12. Meios de transporte utilizados pelos empregados:

☐ Transporte individual N.º veículos: _____ ☐ Transporte colectivo ☐ Ambos

13. Situação global da actividade: ☐ Boa ☐ Razoável ☐ Má

14. Evolução esperada da facturação no próximo ano: ☐ Aumento ☐ Estabilização ☐ Diminuição

15. Tem investimentos previstos ao nível das instalações: ☐ Não ☐ Sim

Quais? _____

16. Qual a afluência de utentes ao seu estabelecimento? (n.º médio de frequentadores por dia):

Inverno (dias de semana) _____ Inverno (fins-de-semana) _____ Verão (dias de semana) _____ Verão (fins-de-semana) _____

17. Se edifício localizado fora do Domínio Hídrico

a) Relação do proprietário do estabelecimento com o imóvel:

☐ É proprietário ☐ Pertence à família do proprietário ☐ É arrendatário (valor da renda: _____ /mês) ☐ Outro _____

18. Se edifício localizado dentro do Domínio Hídrico

a) Tem licença de utilização:

☐ Não ☐ Sim Data de emissão da 1ª licença: _____ Data de emissão da última licença: _____

b) Se sim, que tipo de serviços estão contemplados na licença?

☐ Toldos e sombrinhas (areal) Qual a área concessionada: _____ (marcar na planta)

☐ Recolha de lixo (areal)

☐ Outros _____

19. Se tem licença anterior a 2003 ou não tem licença:

a) Tem conhecimento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e das regras relativas aos apoios de praia? ☐ Não ☐ Sim

b) Sabe o que é exigido ao seu estabelecimento para se adaptar ao POOC em vigor? ☐ Não ☐ Sim

20. Qual é a sua opinião sobre a Fonte da Telha? ☐ Muito Boa ☐ Boa ☐ Regular ☐ Má ☐ Muito má

Inquérito às ACTIVIDADES ECONÓMICAS da Fonte da Telha

21. O que mais gosta na Fonte da Telha?

1 -

2 -

3 -

22. O que menos gosta na Fonte da Telha?

1 -

2 -

3 -

23. O que acha que era mais importante fazer na Fonte da Telha, em termos de investimento público?

Inquérito às famílias da Fonte da Telha

N.º de ficha de família _____

Nome da rua _____

N.º de ficha de edifício _____

N.º de polícia _____

1. Nome do inquirido: _____

2. Número de habitantes fixos da residência: _____ 3. Há quantos anos reside(m) nesta casa? _____

4. Utilização dada à habitação: ☐ Primeira habitação ☐ Casa de férias/fim-de-semana ☐ Outra _____

5. Relação do inquirido com a propriedade: ☐ Proprietário ☐ Familiar do proprietário ☐ Arrendatário (valor da renda: _____ €/mês)
☐ Outra Obs.: _____

6. Se proprietário ou familiar do proprietário:

a) Arrenda a sua habitação no verão? ☐ Não ☐ Sim Obs.: _____

6. Caracterização do agregado familiar

Parentesco	Sexo	Idade	Estado Civil	N.º Filhos	Escolaridade	Situações Especiais (doença, dependência, etc.)

7. Caracterização profissional do agregado familiar

Parentesco	Situação de emprego	Profissão	Local de trabalho/estudo	Transporte diário para trab./escola			Subsídios e/ou apoios sociais
				Individual	Colectivo	A pé(bicicleta)	
				☐	☐	☐	
				☐	☐	☐	
				☐	☐	☐	
				☐	☐	☐	
				☐	☐	☐	
				☐	☐	☐	
				☐	☐	☐	

8. N.º de veículos do agregado familiar? ☐ Ligeiros (n.º _____) ☐ Pesados (n.º _____) ☐ Motociclos (n.º _____)

9. Rendimento médio mensal do agregado familiar: _____ €/mês

10. Que tipo de relação tem com a Fonte da Telha? ☐ Utiliza os espaços públicos, restaurantes/comércio e a praia ☐ Limita-se à sua casa
Obs.: _____

10. É associado de:

☐ Clube Desp. Os Navegantes da Fonte da Telha ☐ Assoc. de Moradores da Fonte da Telha ☐ Assoc. de Proprietários da Fonte da Telha
☐ Nenhum ☐ Outros _____

11. Onde se situam os equipamentos de uso colectivo a que recorre (educação, saúde, assistência social, recreação, desporto, etc.)?

☐ Fonte da Telha ☐ Charneca ☐ Costa da Caparica ☐ Almada ☐ Seixal ☐ Outros locais _____

12. Onde faz compras? ☐ Fonte da Telha ☐ Charneca ☐ Costa da Caparica ☐ Almada ☐ Seixal ☐ Outros locais _____

13. Tem por hábito conviver com os seus vizinhos? ☐ Sim ☐ Não

Se sim: ☐ Ajudas quotidianas ☐ Participação conjunta em situações de lazer ☐ Amizade ☐ Apoio em ausência/doença

14. Qual a sua opinião sobre a Fonte da Telha? ☐ Muito Boa ☐ Boa ☐ Regular ☐ Má ☐ Muito Má

21. O que mais gosta na Fonte da Telha?

Inquérito às famílias da Fonte da Telha

1 -

2 -

3 -

22. O que menos gosta na Fonte da Telha?

1 -

2 -

3 -

23. O que acha que era mais importante fazer na Fonte da Telha, em termos de investimento público?

Ficha de identificação:

1-Proprietário

Nome:

Naturalidade: freguesia

Nacionalidade:

B.I./N.Cidadão: nº

0 arquivo

data

Nº fiscal:

Nome do conjugue:

Naturalidade: freguesia

Nacionalidade:

B.I./N.Cidadão: nº

0 arquivo

data

Nº fiscal:

Regime de casamento:

Não sabem assinar? ☐ ☐ Telefone:

Morada:

Observações:

2-Prédio

Composição:

Denominação:

Lugar:

Freguesia:

Concelho:

Confrontações Norte

Sul

Nascente

Poente

3 - Finanças

Matriz rústica, Artigo:

Area:

Rend. Colectável

Matriz urbana, Artigo:

Area:

Rend. Colectável

Titular da inscrição:

4-Conservatória

Descrição nº:

Folhas:

Livro:

Area:

Inscrição nº:

Folhas:

Livro:

Titular da inscrição

Encargos em vigor:

5-Nome de anteriores proprietários

6-Observações

7-Outros beneficiários ou interessados e suas moradas

Renda anual:

ANEXO II – TABELA DE IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES, EDIFÍCIOS, FOGOS, FAMÍLIAS E ACTIVIDADES

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
001	1A	1A1F	1	s/actividade	154
001	1B	s/fogo	s/família	s/actividade	154
002	2A	2A1F	003	s/actividade	169
003	3A	3A1F	002	s/actividade	146
004	4A	4A1F	004	s/actividade	168
004	4B	4B1F	s/família	s/actividade	168
005	5A	5A1F	005	s/actividade	155
006	6A	s/fogo	s/família	s/actividade	157
007	7A	7A1F	007	s/actividade	158
007	7A	7A2F	s/família	s/actividade	158
007	7B	s/fogo	s/família	s/actividade	158.1
007	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	158.2
007	7C	s/fogo	s/família	s/actividade	158.3
008	8A	8A1F	s/família	s/actividade	156
009	9A	9A1F	006	A Taberna do Faustino	135
009	9B	s/fogo	s/família	s/actividade	135
009	9C	9C1F	s/família	s/actividade	135
010	10A	s/fogo	s/família	s/actividade	155.1
011	11A	11A1F	s/família	s/actividade	159
011	11B	s/fogo	s/família	s/actividade	159
012	12A	12A1F	120	s/actividade	137
013	13A	13A1F	008	s/actividade	139
013	13B	s/fogo	s/família	s/actividade	139
013	13C	s/fogo	s/família	s/actividade	139
014	14A	14A1F	033	s/actividade	170
014	14B	14B1F	029	s/actividade	170
015	15A	15A1F	009	s/actividade	140
016	16A	16A1F	010	s/actividade	141
016	16E	s/fogo	s/família	s/actividade	141.1
016	16B	16B1F	011	s/actividade	142
016	16C	s/fogo	s/família	s/actividade	142
016	16D	s/fogo	s/família	s/actividade	142
016	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	142.1
017	17A	17A1F	059	s/actividade	143
017	17B	17B1F	s/família	s/actividade	143
017	17C	s/fogo	s/família	s/actividade	143
018	18A	18A1F	032	s/actividade	144
018	18B	18B1F	039	s/actividade	144
019	19A	19A1F	12	s/actividade	134
019	19A	19A1F	13	s/actividade	134
019	19B	s/fogo	s/família	s/actividade	134
019	19C	19C1F	014	s/actividade	134
019	19D	19D1F	s/família	s/actividade	134
020	20A	20A1F	015	s/actividade	148
020	20B	20B1F	118	s/actividade	148
020	20C	s/fogo	s/família	s/actividade	148

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
021	21A	21A1F	016	s/actividade	162
021	21B	s/fogo	s/família	s/actividade	162
021	21C	s/fogo	s/família	s/actividade	162
022	22A	s/fogo	s/família	s/actividade	153
023	23A	s/fogo	s/família	Café do Zé	125
023	23B	23B1F	018	s/actividade	125
024	24A	24A1F	035	O Rebelo Transmontano	129
024	24B	s/fogo	s/família	s/actividade	129.1
025	25A	s/fogo	s/família	s/actividade	127
026	26A	26A1F	079	s/actividade	115
026	26B	26B1F	024	s/actividade	115
026	26C	26C1F	023	s/actividade	115
026	26D	s/fogo	s/família	s/actividade	115
026	26E	s/fogo	s/família	s/actividade	115
027	27A	s/fogo	s/família	O Bacano	117
027	27B	27B1F	s/família	s/actividade	117
028	28A	28A1F	020	s/actividade	109
029	29A	29A1F	019	s/actividade	108
030	30A	30A1F	022	s/actividade	103
030	30B	30B1F	s/família	s/actividade	103
030	30C	s/fogo	s/família	s/actividade	103
031	31A	31A1F	025	s/actividade	112
031	31B	31B1F	027	s/actividade	112
031	31C	31C1F	026	s/actividade	112
032	32A	32A1F	028	s/actividade	113
033	33A	33A1F	036	s/actividade	114
033	33B	33B1F	117	s/actividade	114
033	33C	s/fogo	s/família	s/actividade	114
033	33D	s/fogo	s/família	s/actividade	114
034	34A	s/fogo	s/família	Café São João	160
035	35A	35A1F	030	s/actividade	173
036	36A	s/fogo	s/família	s/actividade	172
037	37A	37A1F	031	s/actividade	163
038	38A	38A1F	034	s/actividade	138
038	38B	s/fogo	s/família	s/actividade	138
039	39A	39A1F	s/família	s/actividade	128
039	39B	s/fogo	s/família	s/actividade	128
040	40A	40A1F	062	s/actividade	167
040	40B	s/fogo	s/família	s/actividade	167
040	40C	s/fogo	s/família	s/actividade	167
041	41A	41A1F	092	s/actividade	174
042	42A	42A1F	047	s/actividade	175
042	42B	s/fogo	s/família	s/actividade	175
043	43A	43A1F	060	s/actividade	164
043	43A	43A2F	s/família	s/actividade	164
044	44A	44A1F	038	s/actividade	161
045	45A	45A1F	064	s/actividade	165

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
045	45A	45A2F	104	s/actividade	165
045	45B	s/fogo	s/família	s/actividade	165
046	46A	s/fogo	s/família	s/actividade	175.1
047	47A	s/fogo	s/família	s/actividade	167.1
048	48A	s/fogo	s/família	s/actividade	144.1
049	49A	s/fogo	s/família	s/actividade	155.2
050	50A	50A1F	061	s/actividade	149
050	50A	50A2F	s/família	s/actividade	149
051	51A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
052	52A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
053	53A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
053	53B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
054	54A	54A1F	058	s/actividade	133
055	55A	s/fogo	s/família	s/actividade	118
056	56A	56A1F	s/família	s/actividade	119
056	56A	56A1F	s/família	s/actividade	119
056	56B	s/fogo	s/família	s/actividade	119
057	57A	57A1F	116	s/actividade	105
057	57B	s/fogo	s/família	s/actividade	105
058	58A	s/fogo	s/família	s/actividade	106
058	58B	s/fogo	s/família	s/actividade	106
059	59A	59A1F	080	s/actividade	111
059	59B	59B1F	s/família	s/actividade	111
060	60A	60A1F	056	s/actividade	107
061	61A	61A1F	021	s/actividade	102
061	61B	s/fogo	s/família	s/actividade	102
062	62A	62A1F	057	s/actividade	101
062	62B	s/fogo	s/família	s/actividade	101
062	62C	s/fogo	s/família	s/actividade	101
063	63A	63A1F	083	s/actividade	98
063	63B	s/fogo	s/família	s/actividade	98
064	64A	64A1F	081	s/actividade	99
064	64B	s/fogo	s/família	s/actividade	99
065	65A	s/fogo	s/família	s/actividade	96
065	65B	s/fogo	s/família	s/actividade	96
066	66A	s/fogo	s/família	s/actividade	97
067	67A	67A1F	055	s/actividade	95
067	67B	s/fogo	s/família	s/actividade	95
067	67C	s/fogo	s/família	s/actividade	95
067	67D	s/fogo	s/família	s/actividade	95
068	68A	68A1F	063	s/actividade	166
069	69A	69A1F	054	s/actividade	94
069	69B	s/fogo	s/família	s/actividade	94
070	70A	s/fogo	s/família	Bar do Americano/Flat Bar	100
070	70B	s/fogo	s/família	Bar do Americano/Flat Bar	100
070	70C	s/fogo	s/família	Bar do Americano/Flat Bar	100
070	70D	s/fogo	s/família	Bar do Americano/Flat Bar	100

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
071	71A	71A1F	040	s/actividade	177
071	71B	s/fogo	s/família	s/actividade	177
072	72A	72A1F	046	s/actividade	178
072	72A	72A2F	145	s/actividade	178
073	73A	73A1F	105	s/actividade	176
074	74A	74A1F	069	s/actividade	152
075	75A	75A1F	084	s/actividade	190
075	75B	s/fogo	s/família	s/actividade	190
076	76B	76B1F	065	s/actividade	202
076	76C	s/fogo	s/família	s/actividade	202
076	76A	s/fogo	s/família	Retiro do Pescador	203
077	77A	77A1F	053	s/actividade	212
077	77B	s/fogo	s/família	s/actividade	212
077	77C	s/fogo	s/família	s/actividade	212
078	78A	78A1F	066	Restaurante O Amorim	194
079	79A	s/fogo	s/família	s/actividade	207
079	79B	s/fogo	s/família	s/actividade	207
079	79C	s/fogo	s/família	s/actividade	207
080	80A	80A1F	051	s/actividade	214
080	80B	s/fogo	s/família	s/actividade	214
080	80C	s/fogo	s/família	s/actividade	214
080	80D	s/fogo	s/família	s/actividade	214
081	81A	81A1F	050	s/actividade	189
081	81A	81A2F	s/família	s/actividade	189
082	82A	82A1F	049	s/actividade	211
083	83A	83A1F	048	s/actividade	224
083	83B	s/fogo	s/família	s/actividade	224
083	83C	s/fogo	s/família	s/actividade	224
084	84A	s/fogo	s/família	s/actividade	225
085	85A	85A1F	088	s/actividade	185
085	85A	85A2F	s/família	s/actividade	185
085	85A	85A3F	s/família	s/actividade	185
085	85B	s/fogo	s/família	s/actividade	185
085	85C	s/fogo	s/família	s/actividade	185
086	86A	86A1F	s/família	s/actividade	183
086	86A	86A2F	045	s/actividade	183
087	87A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
088	88A	88A1F	044	s/actividade	182
088	88B	s/fogo	s/família	s/actividade	182
089	89A	89A1F	043	s/actividade	181
089	89B	89B1F	085	s/actividade	181
089	89B	89B2F	042	s/actividade	181
089	89B	89B3F	041	s/actividade	181
089	89C	s/fogo	s/família	s/actividade	181
090	90A	90A1F	037	s/actividade	209
090	90B	90B1F	s/família	s/actividade	209
091	91A	91A1F	s/família	s/actividade	196

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
092	92A	92A1F	114	s/actividade	197
092	92B	s/fogo	s/família	s/actividade	197
093	93B	s/fogo	s/família	s/actividade	199
093	93A	93A1F	113	s/actividade	200
094	94A	94A1F	068	s/actividade	213
094	94A	94A2F	067	s/actividade	213
094	94A	94A3F	094	s/actividade	213
094	94B	94B1F	s/família	s/actividade	213
094	94C	s/fogo	s/família	s/actividade	213
095	95A	95A1F	070	s/actividade	220
096	96A	96A1F	142	s/actividade	223
096	96A	96A2F	149	s/actividade	223
096	96A	96A3F	141	s/actividade	223
096	96A	96A4F	077	s/actividade	223
096	96B	s/fogo	s/família	s/actividade	223
096	96C	s/fogo	s/família	s/actividade	223
096	96D	s/fogo	s/família	s/actividade	223
097	97A	97A1F	074	s/actividade	219
097	97A	97A2F	071	s/actividade	219
097	97B	s/fogo	s/família	s/actividade	219
098	98A	98A1F	072	s/actividade	218
098	98B	98B1F	s/família	s/actividade	218
098	98C	s/fogo	s/família	s/actividade	218
099	99A	99A1F	078	s/actividade	217
099	99A	99A2F	073	s/actividade	217
099	99B	s/fogo	s/família	s/actividade	217
100	100A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
101	101A	101A1F	075	s/actividade	216
101	101B	101B1F	s/família	s/actividade	216
101	101C	s/fogo	s/família	s/actividade	216
101	101D	s/fogo	s/família	s/actividade	216
102	102A	s/fogo	s/família	s/actividade	215
102	102B	s/fogo	s/família	s/actividade	215
103	103A	103A1F	s/família	s/actividade	210
103	103B	s/fogo	s/família	s/actividade	210
104	104A	s/fogo	s/família	Rampa Beach Club	232
105	105A	105A1F	076	Restaurante do Rampa	233
105	105B	s/fogo	s/família	s/actividade	233
106	106A	106A1F	082	s/actividade	83
106	106B	s/fogo	s/família	s/actividade	83
106	106C	s/fogo	s/família	s/actividade	83
107	107A	107A1F	086	s/actividade	92
107	107B	s/fogo	s/família	s/actividade	92
107	107C	s/fogo	s/família	s/actividade	92
107	107D	s/fogo	s/família	s/actividade	92
107	107E	s/fogo	s/família	s/actividade	92
108	108A	108A1F	87	s/actividade	193

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
109	109A	109A1F	115	s/actividade	195
109	109B	s/fogo	s/família	s/actividade	195
109	109C	s/fogo	s/família	s/actividade	195
109	109D	s/fogo	s/família	s/actividade	195
110	110A	110A1F	091	s/actividade	62
110	110B	110B1F	s/família	s/actividade	62
110	110C	s/fogo	s/família	s/actividade	62
111	111A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
111	111B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
112	112A	112A1F	090	s/actividade	201
113	113A	113A1F	093	s/actividade	208
114	114A	114A1F	095	s/actividade	229
114	114A	114A2F	s/família	s/actividade	229
115	115A	115A1F	089	s/actividade	198
115	115A	115A2F	s/família	s/actividade	198
115	115B	s/fogo	s/família	s/actividade	198
115	115C	s/fogo	s/família	s/actividade	198
116	116A	116A1F	097	Café Pedroso	235
116	116B	116B1F	096	s/actividade	235
116	116B	116B2F	s/família	s/actividade	235
116	116B	116B3F	s/família	s/actividade	235
116	116C	s/fogo	s/família	s/actividade	235
117	117A	s/fogo	s/família	Ineditus	236
118	118A	s/fogo	s/família	Restaurante Lareira	237
118	118B	118B1F	099	s/actividade	237
118	118C	118C1F	098	s/actividade	237
119	119A	119A1F	100	s/actividade	246
120	120A	120A1F	101	s/actividade	254
120	120A	120A2F	s/família	s/actividade	254
120	120B	s/fogo	s/família	s/actividade	254
121	121A	121A1F	102	s/actividade	260
121	121B	s/fogo	s/família	s/actividade	260
122	122A	122A1f	103	s/actividade	261
122	122B	s/fogo	s/família	s/actividade	261
123	123A	s/fogo	s/família	s/actividade	104
123	123B	s/fogo	s/família	s/actividade	104
123	123C	s/fogo	s/família	s/actividade	104
124	124A	s/fogo	s/família	Bambu Bar	262
125	125A	125A1F	107	s/actividade	263
125	125B	s/fogo	s/família	s/actividade	263
126	126A	126A1F	106	s/actividade	264
126	126B	s/fogo	s/família	s/actividade	264
126	126C	s/fogo	s/família	s/actividade	264
126	126D	s/fogo	s/família	s/actividade	264
126	126E	s/fogo	s/família	s/actividade	264
126	126F	s/fogo	s/família	s/actividade	264
126	126G	s/fogo	s/família	s/actividade	264

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
127	127A	s/fogo	s/família	s/actividade	256
127	127B	s/fogo	s/família	s/actividade	256
127	127C	s/fogo	s/família	s/actividade	256
128	128A	128A1F	130	s/actividade	258
128	128B	s/fogo	s/família	s/actividade	258
129	129A	129A1F	108	s/actividade	257
129	129A	129A2F	s/família	s/actividade	257
129	129A	129A3F	s/família	s/actividade	257
129	129B	s/fogo	s/família	s/actividade	257
130	130A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
130	130B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
131	131A	131A1F	135	s/actividade	253
131	131B	s/fogo	s/família	s/actividade	253
132	132A	132A1F	129	s/actividade	251
133	133A	133A1F	136	s/actividade	252
134	134A	134A1F	109	s/actividade	249
134	134A	134A2F	137	s/actividade	249
135	135A	s/fogo	s/família	Ho Ti João	245
135	135B	s/fogo	s/família	Ho Ti João	245
136	136A	s/fogo	s/família	Oh Ti João	248
136	136B	136B1F	158	s/actividade	248
136	136C	s/fogo	s/família	s/actividade	248
137	137A	137A1F	111	s/actividade	247
137	137A	137A2F	s/família	s/actividade	247
137	137A	137A3f	s/família	s/actividade	247
138	138A	138A1F	119	s/actividade	243
138	138B	s/fogo	s/família	s/actividade	243
139	139A	139A1F	112	s/actividade	242
139	139A	139A2F	s/família	s/actividade	242
140	140A	140A1F	110	s/actividade	244
140	140B	140B2F	s/família	s/actividade	244
140	140C	s/fogo	s/família	s/actividade	244
140	140D	s/fogo	s/família	s/actividade	244
141	141A	141A1F	138	s/actividade	240
141	141A	141A2F	s/família	s/actividade	240
142	142A	142A1F	139	s/actividade	241
143	143A	s/fogo	s/família	s/actividade	82
144	144A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
145	145A	s/fogo	s/família	s/actividade	231
146	146A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
146	146B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
147	147A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
148	148A	148A1F	140	s/actividade	230
149	149A	s/fogo	s/família	s/actividade	228
150	150A	s/fogo	s/família	Cabana Bar	221
150	150B	s/fogo	s/família	s/actividade	221
151	151A	s/fogo	s/família	Beira-Mar	192

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
152	152A	s/fogo	s/família	s/actividade	188
153	153A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
154	154A	s/fogo	s/família	Gaiteiro	184
155	155A	s/fogo	s/família	s/actividade	180
156	156A	156A1F	146	s/actividade	179
156	156B	s/fogo	s/família	s/actividade	179
157	157A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
158	158A	158A2F	s/família	s/actividade	91
158	158B	s/fogo	s/família	s/actividade	91
159	159A	s/fogo	s/família	s/actividade	90
159	159B	s/fogo	s/família	s/actividade	90
160	160A	160A1F	153	s/actividade	85
160	160B	s/fogo	s/família	s/actividade	85
160	160C	s/fogo	s/família	s/actividade	85
161	161A	s/fogo	s/família	s/actividade	80
162	162A	s/fogo	s/família	Restaurante Camões	81
162	162B	s/fogo	s/família	s/actividade	81
162	162C	s/fogo	s/família	s/actividade	81
163	163A	163A1F	156	Café da Santa	61
163	163B	163B1F	157	s/actividade	61
163	163C	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163D	163D1F	s/família	s/actividade	61
163	163E	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163F	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163G	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163H	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163I	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163J	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163K	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163L	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163M	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163N	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163O	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163P	s/fogo	s/família	s/actividade	61
163	163Q	s/fogo	s/família	s/actividade	61
164	164A	164A1F	155	s/actividade	64
165	165A	165A1F	154	s/actividade	65
165	165B	s/fogo	s/família	s/actividade	65
166	166A	s/fogo	s/família	s/actividade	70
167	167A	167A1F	127	s/actividade	79
167	167B	167B1F	s/família	s/actividade	79
167	167C	s/fogo	s/família	s/actividade	79
168	168A	s/fogo	s/família	s/actividade	75
169	169A	s/fogo	s/família	s/actividade	73
169	169B	s/fogo	s/família	s/actividade	73
170	170A	s/fogo	s/família	s/actividade	68/1
170	170B	s/fogo	s/família	s/actividade	68/1

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
171	171A	s/fogo	s/família	s/actividade	58
171	171B	s/fogo	s/família	s/actividade	58
172	172A	s/fogo	s/família	s/actividade	53
173	173A	s/fogo	s/família	s/actividade	54
173	173B	s/fogo	s/família	s/actividade	54
174	174A	s/fogo	s/família	s/actividade	55
175	175A	175A1F	131	s/actividade	56
175	175B	s/fogo	s/família	s/actividade	56
176	176A	s/fogo	s/família	s/actividade	51
176	176B	s/fogo	s/família	s/actividade	51
177	177A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
177	177B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
178	178A	s/fogo	s/família	s/actividade	43/1
179	179A	179A1F	132	s/actividade	31
179	179B	s/fogo	s/família	s/actividade	31
179	179C	s/fogo	s/família	s/actividade	31
180	180A	180A1F	133	s/actividade	35
180	180B	s/fogo	s/família	s/actividade	35
181	181A	s/fogo	s/família	s/actividade	5
181	181B	s/fogo	s/família	s/actividade	5
182	182A	182A1F	124	s/actividade	11
183	183A	183A1F	s/família	s/actividade	15
183	183B	183B1F	125	s/actividade	15
183	183B	183B2F	s/família	s/actividade	15
183	183C	s/fogo	s/família	s/actividade	15
184	184A	184A1F	123	s/actividade	9
184	184B	s/fogo	s/família	s/actividade	9
184	184C	s/fogo	s/família	s/actividade	9
185	185A	185A1F	122	s/actividade	8
185	185A	185A2F	s/família	s/actividade	8
186	186A	186A1F	121	s/actividade	3
186	186B	186B1F	s/família	s/actividade	3
186	186C	186C1F	s/família	s/actividade	3
186	186D	s/fogo	s/família	s/actividade	3
187	187A	s/fogo	s/família	Manuel dos Frangos	204
187	187B	s/fogo	s/família	s/actividade	204
188	188A	188A1F	134	s/actividade	27
188	188B	s/fogo	s/família	s/actividade	27
188	188C	s/fogo	s/família	s/actividade	27
189	189A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
189	189B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
189	189C	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
190	190A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
190	190B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
190	190C	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
191	191A	191A1F	126	s/actividade	26
191	191B	s/fogo	s/família	s/actividade	26

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
192	192A	s/fogo	s/família	s/actividade	30
192	192B	s/fogo	s/família	s/actividade	30
193	193A	s/fogo	s/família	s/actividade	28
194	194A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
194	194B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
195	195A	s/fogo	s/família	s/actividade	3/1
195	195B	s/fogo	s/família	s/actividade	3/1
196	196A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
197	197A	s/fogo	s/família	s/actividade	1
197	197B	s/fogo	s/família	s/actividade	1
198	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
199	199A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
200	200A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
201	201A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
202	202A	s/fogo	s/família	s/actividade	4
203	203A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
203	203B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
204	204A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
205	205A	205A1F	s/família	s/actividade	136
205	205B	s/fogo	s/família	s/actividade	136
206	206A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
206	206B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
207	207A	s/fogo	s/família	s/actividade	6
208	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
209	209A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
210	210A	s/fogo	s/família	s/actividade	11/1
210	210B	s/fogo	s/família	s/actividade	11/1
210	210C	s/fogo	s/família	s/actividade	11/1
211	211A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
211	211B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
212	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	16
213	213A	s/fogo	s/família	s/actividade	7
213	213B	s/fogo	s/família	s/actividade	7
214	214A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
215	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	12
216	216A	s/fogo	s/família	s/actividade	13
217	217A	s/fogo	s/família	s/actividade	22
217	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	23
218	218A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
219	219A	s/fogo	s/família	s/actividade	145
220	220A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
220	220B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
220	220C	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
221	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	18/1
222	222A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
222	222B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
223	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
224	224A	s/fogo	s/família	s/actividade	17
224	224B	s/fogo	s/família	s/actividade	17
225	225A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
226	226A	s/fogo	s/família	s/actividade	18
226	226B	s/fogo	s/família	s/actividade	18
226	226C	s/fogo	s/família	s/actividade	18
227	227A	s/fogo	s/família	s/actividade	19
227	227B	s/fogo	s/família	s/actividade	19
228	228A	s/fogo	s/família	s/actividade	21
228	228B	s/fogo	s/família	s/actividade	21
228	228C	s/fogo	s/família	s/actividade	21
229	229A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
230	230A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
231	231A	s/fogo	s/família	s/actividade	24
231	231B	s/fogo	s/família	s/actividade	24
232	232A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
233	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
234	234A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
235	235A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
235	235B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
235	235C	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
236	236A	s/fogo	s/família	s/actividade	25
237	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
238	238A	s/fogo	s/família	s/actividade	22/1
239	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	32
240	240A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
241	241A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
241	241B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
242	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	59
243	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	29
244	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	31/1
245	245A	s/fogo	s/família	s/actividade	33
245	245B	s/fogo	s/família	s/actividade	33
245	245C	s/fogo	s/família	s/actividade	33
245	245D	s/fogo	s/família	s/actividade	33
246	246A	246A1F	143	s/actividade	151
246	246B	s/fogo	s/família	s/actividade	151
247	247A	247A1F	144	s/actividade	150
247	247B	s/fogo	s/família	s/actividade	150
248	248A	248A1F	147	s/actividade	121
249	249A	249A1F	150	s/actividade	121
250	250A	250A1F	148	s/actividade	121
250	250B	s/fogo	s/família	s/actividade	121
251	251A	251A1F	151	s/actividade	121
252	252A	s/fogo	s/família	s/actividade	121
253	253A	253A1F	152	s/actividade	131
254	254A	s/fogo	s/família	s/actividade	110.1

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
255	255A	s/fogo	s/família	s/actividade	57
256	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
257	257A	s/fogo	s/família	s/actividade	38
258	258A	s/fogo	s/família	s/actividade	37
259	259A	s/fogo	s/família	s/actividade	36
260	260A	s/fogo	s/família	s/actividade	41/1
261	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
262	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	43/2
263	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	60
264	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	67
265	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	72
266	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	2
267	267A	s/fogo	s/família	s/actividade	110
268	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	77
269	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	78
270	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
271	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	84
272	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	86
273	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	89
274	274A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
274	274B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
275	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	87
276	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	88
277	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	93
278	278A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
279	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	14
280	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
281	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	10
282	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	133.1
283	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	120
284	284A	s/fogo	s/família	s/actividade	34
285	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	39
286	286A	s/fogo	s/família	s/actividade	40
287	287A	s/fogo	s/família	s/actividade	41
288	288A	s/fogo	s/família	s/actividade	42
289	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	191
290	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	187
291	291A	s/fogo	s/família	s/actividade	38/1
292	292A	s/fogo	s/família	s/actividade	43
292	292B	s/fogo	s/família	s/actividade	43
293	293A	s/fogo	s/família	s/actividade	44
294	294A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
294	294B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
294	294C	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
295	295A	s/fogo	s/família	s/actividade	45
295	295B	s/fogo	s/família	s/actividade	45
296	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	222

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
297	297A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
298	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
299	299A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
300	300A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
301	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	227
302	302A	s/fogo	s/família	s/actividade	46
302	302B	s/fogo	s/família	s/actividade	46
302	302C	s/fogo	s/família	s/actividade	46
303	303A	s/fogo	s/família	s/actividade	46/1
304	304A	s/fogo	s/família	s/actividade	47
305	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
306	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	49/1
307	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	49/3
308	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
309	309A	s/fogo	s/família	s/actividade	226
310	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
311	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
312	312A	s/fogo	s/família	s/actividade	48
313	313A	s/fogo	s/família	s/actividade	49
313	313B	s/fogo	s/família	s/actividade	49
313	313C	s/fogo	s/família	s/actividade	49
314	314A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
315	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	238
316	316A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
317	317A	s/fogo	s/família	s/actividade	50
317	317B	s/fogo	s/família	s/actividade	50
318	318A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
318	318B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
319	319A	s/fogo	s/família	s/actividade	52
320	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	239
321	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
322	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
323	323A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
323	323B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
324	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	259
325	325A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
326	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	70/1
327	327A	s/fogo	s/família	s/actividade	69
327	327B	s/fogo	s/família	s/actividade	69
327	327C	s/fogo	s/família	s/actividade	69
328	328A	s/fogo	s/família	s/actividade	68
328	328B	s/fogo	s/família	s/actividade	68
329	329A	s/fogo	s/família	s/actividade	66
329	329B	s/fogo	s/família	s/actividade	66
330	330A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
330	330B	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
331	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	71

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
332	332A	s/fogo	s/família	s/actividade	74
332	332B	s/fogo	s/família	s/actividade	74
332	332C	s/fogo	s/família	s/actividade	74
333	333A	s/fogo	s/família	s/actividade	76
334	334A	s/fogo	s/família	s/actividade	171
335	335A	s/fogo	s/família	s/actividade	71/1
336	336A	s/fogo	s/família	s/actividade	121
337	337A	s/fogo	s/família	s/actividade	121
337	337B	s/fogo	s/família	s/actividade	121
338	338A	s/fogo	s/família	s/actividade	121
339	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	121
340	340A	s/fogo	s/família	s/actividade	126
340	340B	s/fogo	s/família	s/actividade	126
341	341A	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341B	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341C	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341D	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341E	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341F	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341G	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341H	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
341	341I	s/fogo	s/família	s/actividade	8R
342	342A	s/fogo	s/família	s/actividade	7R
342	342B	s/fogo	s/família	s/actividade	7R
343	343A	s/fogo	s/família	s/actividade	63
344	344A	s/fogo	s/família	s/actividade	250
345	345A	s/fogo	s/família	s/actividade	255
345	345B	s/fogo	s/família	s/actividade	255
346	s/edificio	s/fogo	s/família	s/actividade	20
347	347A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
348	348A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
349	349A	s/fogo	s/família	s/actividade	234
350	350A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
351	351A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
352	352A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
353	353A	s/fogo	s/família	s/actividade	26/1
354	354A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
355	355A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
356	356A	s/fogo	s/família	s/actividade	206
357	357A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
358	358A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
359	359A	s/fogo	s/família	s/actividade	169.1
360	360A	s/fogo	s/família	s/actividade	168.1
361	361A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
362	362A	s/fogo	s/família	s/actividade	146.1
363	363A	s/fogo	s/família	s/actividade	132
364	364A	s/fogo	s/família	s/actividade	130

Lote	Edifício	Fogo	Família	Actividade	Cadastro
364	364B	s/fogo	s/família	s/actividade	130
365	365A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
366	366A	s/fogo	s/família	s/actividade	99.1
367	367A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
368	368A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
369	369A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
370	370A	s/fogo	s/família	s/actividade	125.1
371	371A	s/fogo	s/família	s/actividade	171.1
372	372A	s/fogo	s/família	s/actividade	226.1
373	373A	s/fogo	s/família	s/actividade	s/levantamento
374	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	116
375	375A	s/fogo	s/família	s/actividade	205
376	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	2/1
377	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	49/2
378	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	60/1
379	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	76/1
380	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	84/1
381	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	84/2
382	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	84/3
383	s/edifício	s/fogo	s/família	s/actividade	84/4

ANEXO III – PARECERES DAS ENTIDADES



Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, I.P.

DEPARTAMENTO DE GESTÃO DAS ÁREAS CLASSIFICADAS LITORAL DE LISBOA E OESTE

Estrada Florestal C. Caparica
Praia da Rainha
2825-412 Costa de Caparica
Portugal

T. +351.212 918 270/...6
F. +351.212 918 279
appafcc@icnb.pt
www.icnb.pt

G M A	ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA	
	ENTRADA	
	R-18597 B	10/10/10
	PROC. N.º	



Ministério do Ambiente e do
Ordenamento do Território



PAISAGEM PROTEGIDA
DA ARRIBA FÓSSIL
DA COSTA DA CAPARICA

DATA S. COMUNICAÇÃO
| |

DATA
2010 | 07 | 29

S. REFERÊNCIA

N. REFERÊNCIA

REFERÊNCIA INTERNA
15750/2010

ASSUNTO

Exm^a Senhora Vereadora do
Planeamento e Administração do Território
Da Câmara Municipal de Almada
Av^a Nuno Álvares Pereira, 67,
2800-181 ALMADA

Comentário e sugestões ao Relatório Preliminar do Estudo
de Caracterização do Plano de Pormenor da Fonte da Telha

Exm^{os} Srs.

Em reunião efectuada no passado mês de Junho, nas instalações da Sociedade Costapólis foi apresentado e discutido o Relatório Preliminar do Estudo em epígrafe, tendo sido entregue uma versão em suporte digital do documento para análise e recolha de contributos pelas diferentes entidades.

Por este meio, o ICNB vem remeter a V. Ex^a os comentários e sugestões que julga pertinentes nesta fase de apreciação do Estudo, tendo sido enviados previamente por via electrónica ao cuidado do Sr. Art^o Luis Bernardo.

Gostaríamos de chamar a V. Atenção para os seguintes aspectos:

No Desenho nº 01, Condicionantes, Servidões e Restrições de Utilidade Pública, o limite do Perímetro Florestal das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica, encontra-se incorrectamente demarcado, uma vez que o limite correcto prossegue para além do limite da PPAFCC, acompanhando os marcos do DPM nºs 34B e 35B, onde confina com o arruamento 1º de Maio e com a delimitação solicitada pelos Herdeiros Lehrfeld.

Para aferição da delimitação correcta do referido prédio, indicado com o nº 24 na Carta Cadastral, sugere-se a consulta da Secção Cadastral C2, Almada, Freguesia da Costa da Caparica, acessível através do site www.igeo.pt, ou da ligação http://www.igeo.pt/servicos/cic/cad_seccoes_rslt.asp?dist=15&conc=1503&freq=150303&seccao=c2.

an.



Considera-se ainda pertinente chamar a atenção para algumas referências no texto do Relatório Preliminar que, em nossa opinião, deveriam ser alteradas. Assim:

- na Pág. 22. A referência à ER 377-2 refere que a mesma terá um perfil de 2x2 faixas o que não é verdadeiro em toda a sua extensão;
- na Pág.23 e na figura aí publicada a referência à Via Turística e a um traçado que seria executado na fronteira da Mata dos Medos, quando o traçado previsto para a ER377-2 naquela localização corresponde à designada Via e o Plano de Ordenamento da PPAFCC não permite novas acessibilidades;
- na Pág. 50, a referência ao DL nº 19/93, regime da criação de áreas protegidas deverá ser substituída pela referência ao DL nº 142/2008, de 24 de Julho;
- na Pág. 50, a referência à Zona de Restrição da Luta contra o Nemátodo da Madeira do Pinheiro, que indica que se aplica à Paisagem Protegida, quando na verdade abrange todo o território continental e consequentemente o concelho de Almada;
- Pág.83, quanto à identificação de lotes e á figura da página seguinte, permita-se a observação que a actual zona central não apresenta vestígios de lotes e antigas construções, apesar de ali terem sido demolidas cerca de uma centena de construções, devido ao projecto de recuperação da encosta levado a cabo pelo ICNB nos anos 90 e à implantação das casas de alguns pescadores;
- na Pág. 86, a referência aos edifícios da Guarda Fiscal e do Centro de Interpretação Ambiental, deverá optar-se por "Unidade de Controle Costeiro da GNR" e "Centro de Interpretação Ambiental da Mata dos Medos, ICNB";
- na Pág. 90, deverá corrigir-se a inscrição "ICN" para a designação actual de ICNB, bem como em situações de referenciação presentes ao longo do documento respeitantes a designações anteriores;
- A análise das redes de infra-estruturas básicas, designadamente as de abastecimento eléctrico, de água e telefone deveriam indicar a situação de precariedade de algumas delas, já que foram implantadas mediante autorização provisória das entidades licenciadoras (ICNB e CMA) e não apresentam estruturação definitiva;

Como apreciação global, o Estudo apresenta um retrato actualizado da ocupação do território o que constitui uma vantagem para etapa seguinte mas a taxa de residentes a que se chegou parece necessitar de aferição posterior, via documental ou por repetição de visitas de controle, e no caso



das famílias de pescadores do cruzamento com os registos da Autoridade Marítima e da Docapesca;

Considera-se que a análise SWOT, apresentada como corolário do presente Estudo, sistematiza os aspectos fundamentais para a discussão de cenários em fase de elaboração do PP, fornecendo o balizamento para a concepção daquele plano.

Com os melhores cumprimentos,

A Directora do Departamento de Gestão de Áreas Classificadas do
Litoral de Lisboa e Oeste

Sofia Castel-Branco da Silveira



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
CCDRLVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

C/C à CostaPolis

COSTAPOLIS S.A.	
ENTRADA	
Nº 1274	23/08/2010

Exma. Senhora
Presidente da Câmara Municipal de
Almada

R. Manuel Sousa Coutinho, nº 7
2800-158 ALMADA

Sua referência _____ Sua comunicação _____

Nossa referência LISBOA,
DSOT/DGT-000300-2010

Proc. 16.27.02.000006.2010

ASSUNTO: **ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO PARA A
ZONA DA FONTE DA TELHA - FASES 1 E 2
CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA
SETÚBAL / ALMADA / COSTA DA CAPARICA**

Na sequência da reunião havida no dia 17 de Junho p.p. nas instalações da Sociedade CostaPolis, vimos transmitir a V. Exa. a apreciação realizada ao documento entregue para parecer/contributos correspondente às **Fases 1 e 2** do estudo referido em epígrafe.

O Relatório Preliminar disponibilizado para parecer/contributos apresenta genericamente a seguinte estrutura: *Enquadramento Jurídico-Administrativo e Territorial (Contextualização Territorial, Enquadramento Estratégico e Regulamentar e Entidades com tutela na área de intervenção), Caracterização Biofísica (Relevo e Geomorfologia, Geologia e Pedologia, Hidrografia, Zonas de Vulnerabilidade e Risco e Habitats), Ocupação Existente (Uso do Solo, Caracterização Urbanística e Solo Humanizado, Situação Cadastral e Parque Edificado), Caracterização Sócio-Familiar, Actividades Económicas, Diagnóstico.*

1. Limites da área em estudo

Tendo em conta o âmbito do estudo foi necessário delimitar a *área em estudo* que servisse de suporte dos trabalhos de campo e representação gráfica da informação. Numa primeira fase esta área teve como referência a UOPG delimitada no POOC-SS, tendo sido posteriormente alargada no sentido norte, sul e nascente por forma a englobar todo o areal, a totalidade das construções existentes nas imediações, a arriba fóssil (também objecto de algumas construções) e a zona do planalto florestado onde se localiza o único acesso viário à Fonte da Telha e um núcleo de edifícios públicos.

Sobre esta questão, não se vislumbram quaisquer problemas decorrentes desse ajuste, considerando-se inclusive que tal alargamento poderia ter ido mais além.

Já o facto de ser referido no relatório que pode vir a justificar-se o ajustamento do seu perímetro ao longo das fases do trabalho que se seguem merece as reservas naturais decorrentes de se desconhecer até onde poderá ir esse ajustamento. Se vier a verificar-se um alargamento relevante da *área de estudo*, poderá justificar-se um complemento na Caracterização e Diagnóstico.



2. Generalidades sobre as abordagens realizadas

2.1 – Entende-se que o **Enquadramento jurídico-administrativo e territorial** (capítulo 2.) e o grau de detalhe apresentado são satisfatórios, considerando e aprofundando as questões mais relevantes a ter em consideração. Identificam-se, no entanto, alguns aspectos que devem ser tidos em consideração.

2.2 - Assim, no que concerne à **Contextualização Territorial** (ponto 2.1), mais concretamente quanto à identificação das **Dinâmicas actuais na envolvente** (ponto 2.1.3), deveria ser feita alusão ao procedimento de AIA do *Projecto de Beneficiação da Av. do Mar e Ligação à Fonte da Telha* que se encontra a decorrer em fase de RECAPE. Este Projecto reveste-se de importância vital para o plano, uma vez que se trata do acesso privilegiado à Fonte da Telha.

2.3 - Relativamente ao **Enquadramento estratégico e regulamentar** (ponto 2.2) importam de um modo particular as referências produzidas sobre os IGT em vigor. Neste capítulo, desde logo se verifica a ausência de referência o PROT-AML publicado e, actualmente em fase de alteração. Segundo o Relatório, não se considerou relevante aprofundar as opções normativas que resultam do PROT-AML e planos sectoriais, porquanto terão as mesmas sido incorporadas nos PEOT que abrangem a área de estudo ou parte dela. Não obstante esta ressalva, afigura-se que tal abordagem deveria ter sido realizada. De facto, os PROT não incorporam apenas directrizes de salvaguarda de recursos e valores naturais, mas sim um conjunto de outras orientações que não encontram correspondência directa nos PEOT, constituindo assim um quadro de referência fundamental na elaboração de PMOT.

Por último, não obstante ser referido que não se considera relevante mencionar as regras do PDM para os *espaços naturais*, já que as mesmas estão intimamente ligadas às condicionantes ambientais preexistentes desenvolvidas nos PEOT, não podemos esquecer que o presente estudo constitui um documento de suporte à elaboração do Plano de Pormenor e nesse sentido, o PDM terá de ser tido em consideração na elaboração da proposta, independentemente de poder vir a ser alterado, caso se afigure necessário.

No que concerne às **Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública** (ponto 2.2.5) que impendem sobre o território, são referidas as atinentes aos recursos hídricos, REN, áreas protegidas, regime florestal, património arqueológico, protecção a infraestruturas, áreas de servidão militar.

No âmbito das competências específicas atribuídas à CCDR, especificamente em termos da **Reserva Ecológica Nacional (REN)**, toda a área de estudo, com excepção sensivelmente da área delimitada como urbana pelo PDM de Almada, integra a REN – de acordo com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/2005, de 21 de Fevereiro (e não, como referido no Relatório Preliminar, considerando a Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/96, de 6 de Abril), que aprova a alteração da delimitação da REN do município de Almada. Deste modo, ao contrário do referido no ponto 2.2.5. (pág. 47), as condicionantes legais em vigor na área em estudo não foram (nem poderiam ser) somente identificadas e cartografadas com base nos elementos dos dois planos especiais de ordenamento do território vigentes.

Discriminando as tipologias de áreas integradas na REN que serviram de base à delimitação da REN do concelho de Almada (planta de ecossistemas da REN não publicada elaborada para a delimitação da REN aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/96 e ainda em uso nestes serviços por não se ter verificado a sua rectificação/confirmação aquando da alteração da delimitação da REN do município de Almada) são identificadas: Praias e Dunas

Litorais Primária e Secundária, Arriba, Faixas de Protecção à Arriba, Encostas com declives superiores a 30% e Áreas de Infiltração Máxima. Naturalmente que, nesta planta, está em falta a Faixa ao longo de toda a costa marítima, cuja largura é limitada pela linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais e a batimétrica dos 30 m. Tal como referido no Relatório Preliminar, através do DL n.º 166/2008, de 22 de Agosto houve alterações nas designações das áreas integradas na REN (e não das classes de espaços) – Ver Tabela 4.

Nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do DL n.º 166/2008, nas áreas incluídas na REN são interditos os usos e as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento; obras de urbanização, construção e ampliação; vias de comunicação; escavações e aterros; destruição do revestimento vegetal, não incluindo as acções necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo e das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais.

Se articulada, esta disposição genérica, com a alegada ocupação desordenada decorrente da génese ilegal e com a evidência que a dinâmica construtiva não estagnou (bem representada no Desenho 13) motiva desde logo grande preocupação a existência e, mais ainda, o aparecimento de novos usos e acções de iniciativa pública ou privada interditos nas áreas incluídas na REN.

Assim, no âmbito da REN, parece crucial efectuar, na presente fase dos trabalhos, o levantamento de todos os usos e acções de iniciativa pública ou privada que:

- apesar de se constituírem como existências à data, não foram devidamente legalizados antes da publicação da Carta da REN aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/96;
- surgiram no território depois dessa Resolução do Conselho de Ministros, considerando-se então situações ilegais caso não se tenham constituído como excepções ao regime jurídico da REN e obtido a necessária viabilização neste âmbito. Esta possibilidade, nos usos e acções em presença, apenas parece que poderia ser avaliada depois de 6 de Setembro de 2006 (data da publicação do DL n.º 180/2006, depois substituído pelo DL n.º 166/2008) e se fossem compatíveis com os objectivos de protecção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN que, cumulativamente, não colocassem em causa as funções das respectivas áreas, nos termos do anexo I do DL n.º 166/2008 e constassem do respectivo anexo II.

Em qualquer dos casos, é de referir que, aparentemente e na sua maioria, as construções/impermeabilizações não têm actualmente enquadramento no regime jurídico da REN, pois os usos e acções de iniciativa pública ou privada não parecem constar do anexo II do DL n.º 166/2008. Deste modo, muito provavelmente estão em causa acções interditas para áreas incluídas na REN, situação que, a confirmar-se, nem se entranha pois trata-se de um território de grande fragilidade, onde é imperioso limitar ao máximo as cargas edificadas.

Se assim for, ou seja, se as acções pretendidas não constarem do anexo II do DL n.º 166/2008, apesar destas poderem recair em área classificada, não há lugar à realização da mencionada conferência de serviços com a entidade competente.

Nos usos e acções que constem do anexo II do DL n.º 166/2008 deverá ainda atender-se com particular atenção às áreas integradas na REN de maior sensibilidade ecológica – Praias, Dunas costeiras e dunas fósseis, Arribas e respectivas faixas de protecção –, pois em vários casos os usos e acções existentes mas não legais e propostos poderão não se constituir como compatíveis com os objectivos de protecção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, ou seja, poderá não ser possível a viabilização neste âmbito pela CCDR. Exemplos a que se deverá dar especial atenção surgem cartografados nos



Desenhos 3 (infra-estruturas urbanísticas), 8 (vedações) e 11 (usos dos edifícios), e especificados no Relatório Preliminar (acessos pedonais ou rodoviários e áreas de lazer equipadas).

Relativamente à Caracterização Biofísica, entende-se como adequada a abordagem ao *Relevo e Geomorfologia*, à *Geologia e Pedologia*, à *Hidrografia*, às *Zonas de Vulnerabilidade e Risco* e aos *Habitats*.

A nível das Peças Desenhadas apresentadas, considera-se importante referir que no Desenho 1 não é apresentada toda a área do estudo e que o limite da área de REN não corresponde na sua totalidade ao apresentado na Carta de REN publicada em Diário da República.

Face ao exposto, no âmbito específico da REN, é apresentada a grande preocupação que resulta da, aparente, existência não legal e, mais ainda, do aparecimento de novos usos e acções de iniciativa pública ou privada interditos nas áreas incluídas na REN, sendo indicada a necessidade de obter os levantamentos adicionais discriminados no corpo da presente Informação.

Chama-se a atenção para a imprescindibilidade de, nesta fase, ficar assegurado um exaustivo levantamento/caracterização da situação de legalidade/ilegalidade de todas e cada uma das construções existentes (hoje) na área, (não só) para efeitos de cabal apreciação face à condicionante REN.

Para além disso, nos usos e acções que constem do anexo II do DL n.º 166/2008 são apontadas as áreas integradas na REN às quais se deverá atender com particular atenção, pois, para vários casos, os usos e acções existentes mas não legais e propostos poderão não ser possíveis de viabilizar neste âmbito pela CCCR, sendo especificados alguns exemplos.

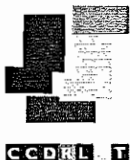
Por fim, são apresentadas algumas rectificações e complementos informativos que é de todo o interesse incluir no Relatório Preliminar.

Quanto aos **Estudos Urbanísticos** mencionados no ponto 2.2.6, a saber: *Estudo de Recuperação Urbanística e Turística da Fonte da Telha* (1982), *Plano Preliminar de Recuperação da Fonte da Telha* (1988), *Plano de Pormenor de Urbanização e Reconversão do Núcleo Habitacional da Fonte da Telha* (1991), e atenta a data da sua elaboração, considera-se que, mais do que apresentar o historial dos processos e as opções à data tomadas para a Fonte da Telha, seria importante identificar as opções decorrentes desses estudos que actualmente se consideram actuais e mais adequadas.

Quanto ao mencionado *Estudo sobre Transportes e Estacionamento da Fonte da Telha* (2005) e atento o referido na pag. 62 (*"ao contrário do prescrito no plano de praia do POOC, este estudo desvaloriza a presença do Transpraia, considerando-o um meio de transporte com reduzido potencial de crescimento face às suas limitações, para além de não servir os principais utentes da praia"*), considera-se que seria relevante desde já desenvolver esta temática apontando caminhos a seguir pelo plano.

2.4 – No capítulo 2.3 - Entidades com tutela na área de intervenção, sugere-se o alargamento deste capítulo a todas as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) cuja identificação e consulta se reveste de grande relevância atentas as características do local. Registe-se, desde já, a importância que reveste neste caso a Avaliação Ambiental Estratégica do plano de pormenor a elaborar e a consulta prévia às ERAE.

2.5 – Quanto ao capítulo 4. Ocupação Existente afigura-se existir alguma fragilidade na informação recolhida que, conforme referido teve por base inquéritos realizados à população.



Relembre-se a necessidade de desenvolver o conceito de "ilegal" e de "quem vai ser realojado". De igual modo, regista-se a relevância de virem a ser construídos cenários nas fases seguintes.

Seria interessante cruzar a caracterização biofísica com a ocupação da área e perceber como é que esta tem interferido com a funcionalidade dos sistemas identificados no capítulo 3., por forma a que sejam definidas as adequadas medidas de minimização, evitando o seu agravamento e assegurando uma adequação da proposta às características biofísicas presentes.

2.6 – De igual modo, a **Caracterização sócio-familiar** (capítulo 5.) e as **Actividades Económicas** (capítulo 6.), assentaram essencialmente em inquéritos, deixando também aqui algum grau de incerteza nos dados recolhidos.

3. Diagnóstico

O capítulo 7. **Diagnóstico** terá de ser desenvolvido em fase seguinte, uma vez que não efectua qualquer análise sobre a matéria, apenas apresentando uma matriz SWOT.

4. Conclusão

Considera-se que o documento analisado – **Fases 1 e 2** - pode constituir um importante instrumento de apoio à definição dos *Termos de Referência* do Plano de Pormenor e à posterior construção da proposta, informando-a e suportando-a.

Em fase posterior, torna-se fundamental desenvolver o capítulo de *Diagnóstico*, onde se recorreu nestas duas fases à ferramenta SWOT, mas de onde não resultaram ainda conclusões que suportem o modelo de intervenção. Sublinhe-se ainda a importância de vir a ser produzido um documento final único que sistematize a caracterização de referência e a definição de acções prioritárias.

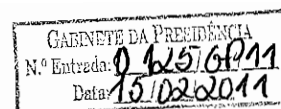
Quanto ao documento que nos foi recentemente remetido por essa Câmara Municipal, correspondente à **Fase 3** do Estudo em apreço, informamos que em breve serão remetidos os contributos tidos por convenientes sobre o mesmo.

Com os melhores cumprimentos,

A Vice-Presidente

Vanda Nunes

AC



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
CCDRLVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Senhora Vereadora Amélia Paredal
A sua atenção, para conhecimento e efeitos
que tenha por convenientes.

Câmara Municipal de Almada	
PRESID.	
3388.111	14.02.2011
ANO: 612418.111	

Exma. Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Almada
15.02.2011

R. Manuel Sousa Coutinho, n.º 7
2800-158 ALMADA

13/2
NUT-2011-00128
2011/02/09

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

LISBOA,

DSOT/DGT-000022-2011

Proc. 16.27.02.000006.2010

ASSUNTO: **ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO PARA A ZONA DA FONTE DA TELHA – FASE 3**
CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA
SETÚBAL / ALMADA / COSTA DA CAPARICA

Analizado o documento remetido por V. Exas. a esta Comissão de Coordenação para efeitos de parecer/contributos sobre a **Fase 3 – Programa de Intervenção** e tendo em consideração as observações tecidas na reunião conjunta realizada em 21 de Janeiro p.p. nas instalações dessa Câmara Municipal, junto se envia o documento que traduz os aspectos fundamentais relacionados com o conteúdo e com as questões suscitadas pelo estudo no âmbito das competências específicas desta CCDR em matéria de Ordenamento do Território.

Reitera-se a disponibilidade destes serviços para qualquer esclarecimento adicional, bem como para a continuação do acompanhamento do desenvolvimento dos trabalhos.

Com os melhores cumprimentos, *As pessoas*

A Vice-Presidente

Paula Santana

Bo Sr. Director
↓ DDU

2011-02-15

ANEXO: O referido
AC

11000

11000 11000

11000 11000



"ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA"

FASE 3 – Programa de Intervenção

O presente documento visa contribuir para o enriquecimento da *Fase 3 – Programa de Intervenção* a decorrer no âmbito dos trabalhos de preparação do *Plano de Pormenor* para a zona da Fonte da Telha, designada por UOPG 17, decorrente das orientações do *Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado* (POOC-SS).

Para além dos aspectos fundamentais relacionados com o conteúdo e com as questões suscitadas pelo estudo em matéria de Ordenamento do Território, regista-se ainda um conjunto de observações decorrentes da reunião conjunta realizada na Câmara Municipal de Almada no passado dia 21 de Janeiro de 2010, onde se fizeram representar a CCDR-LVT, a ARH-Tejo e o ICN-B.

1 - Análise

O Relatório Preliminar da *Fase 3 - Programa de Intervenção* apresenta a seguinte estrutura:

- Situação Cadastral – reedição do capítulo da Fase 1, aprofundado e actualizado
- Diagnóstico – reedição, mais desenvolvida
- Programa de Intervenção (Considerações Prévias, "Visão Estratégica" e Cenários, Modelo de Ocupação, Modelo de Implementação, Sistema de Participação Pública e Avaliação Ambiental Estratégica)

Foram ainda incluídas no Relatório as peças desenhadas "*Situação do Cadastro*" e "*Modelo de Intervenção*" (escala 1:5.000).

1.1. Programa Intervenção (capítulo 4)

1.1.1 – No que respeita às **Considerações Prévias** (sub-capítulo 4.1) e porque se verificou que a fonte de informação anterior relativa ao n.º de famílias e indivíduos residentes permanentemente na Fonte da Telha poderia não ser fidedigna, a equipa procedeu ao cruzamento das informações prestadas com as licenças de pesca recolhidas tendo sido possível comprovar que os inquéritos cobriram a quase totalidade dos supostos pescadores, sendo encontrado um intervalo de 40 a 75 famílias. Recorrendo a um conjunto de critérios, foi encontrado um n.º de 49 famílias que se concluiu não ser possível realojar no perímetro urbano de 2.73ha (delimitado no PDM eficaz), atentas as características morfológicas e condições geotécnicas da área.

Tendo em conta as densidades máxima do PDM e as directrizes do POOC-SS (incluir no *espaço urbano* áreas de lazer equipadas e espaços para comércio, restauração e animação) concluiu-se que haveria necessidade de ampliar o perímetro urbano. Feito um mero exercício de desenho urbano (ainda que fora do âmbito do estudo), foram encontradas duas alternativas:

- demolição integral das construções existentes (mais onerosa), ou
- manutenção das famílias que devem permanecer no local (menos onerosa, já que a área em causa integra 15 dos 49 fogos a assegurar). Nesta segunda alternativa, para manter as 15 habitações e assegurar as novas 34 habitações, terá de se alargar o perímetro urbano. Face aos condicionalismos da envolvente, o alargamento terá de efectuar-se para sul da faixa de 60m passível de ocupação, ficando o perímetro urbano com 2.3ha, área próxima da actual, mas com alteração da forma do perímetro urbano do PDM.



A este propósito e conforme frisado pela CCDDR-LVT em reunião, verificou-se que o *Programa de Intervenção* não apresenta qualquer referência específica à Reserva Ecológica Nacional (REN) quando, no *"cenário de manutenção de algumas habitações"* considerado, é proposta a extensão da área urbana para área desta restrição de utilidade pública e são apresentadas várias propostas para áreas desta condicionante legal.

Mais, como não resulta clara – nem poderia, atendendo à fase em que se encontra o Estudo em causa – a concretização daquelas propostas no terreno, a avaliação específica da sua compatibilidade com o regime da REN não poderá sequer, neste momento, ser aventada.

Já numa fase posterior, todos os usos e acções que vierem a ser propostos para a área de REN terão de ser devidamente concretizados e apresentada a avaliação de cada um deles face ao regime da REN.

Independentemente da questão específica da REN e do necessário cumprimento do seu regime jurídico, considera-se que a apresentação e avaliação de um conjunto de possibilidades torna o estudo mais rico e constituído de um suporte firme para elaboração dos *Termos de Referência* do plano. De facto, não obstante a viabilidade das soluções só poder ocorrer em sede de Plano de Pormenor com dados mais concretos, afigura-se positiva a abordagem realizada.

Relativamente à menção feita neste capítulo sobre a necessidade de adaptar as propostas do Estudo de Transportes e Estacionamento (estudo de 2005), haverá que atender ao facto de existir já um novo documento produzido pelo CESUR para a Sociedade Costa Polis *"Estudo de Acessibilidades e Transportes da Costa da Caparica e Pré-Dimensionamento dos Parques de Estacionamento de Apoio à Praia – Relatório Final – IST, Janeiro de 2008."* que deve ser tido em consideração, bem como os restantes estudos que abordam as questões dos acessos viários à Fonte da Telha (ex.: Plano de Pormenor POLIS elaborados para a zona envolvente).

1.1.2 – No que concerne à "Visão Estratégica" e Cenários (sub-capítulo 4.2), verifica-se que o estudo assume que as premissas e pressupostos do POOC-SS e a reflexão realizada face aos novos paradigmas que se colocam ao desenvolvimento sustentável, obrigam à ponderação de alternativas que conduzam efectivamente ao desenvolvimento sustentável na acepção moderna do conceito. Considera o estudo, deste modo, questionável a solução preconizada por várias razões:

- A manutenção de um núcleo populacional no local envolve reconhecimento de riscos associados a essa permanência, perpetuando-se uma situação de risco que será da responsabilidade das autoridades com competência na gestão do território.
- Perpetua-se o fenómeno de exclusão social porquanto se promove a cristalização da zona urbana sem condições de se desenvolver no futuro, sendo que a dimensão do núcleo não justifica investimentos em equipamentos nem serviços, reduzindo-se a possibilidade de este se tornar uma área urbana e não apenas habitacional.
- Insustentabilidade económica associada à intervenção proposta pelo POOC (demolições, realojamentos, infraestruturação), associada ao questionar da opinião pública sobre um investimento público avultado na reposição da legalidade, numa comunidade sem potencial de crescimento e num local sem vocação para o efeito.

Neste sentido, o estudo pondera duas visões: 1) - a que decorre do POOC; 2) - a que aposta no desenvolvimento sustentável deste território. As duas visões diferem na manutenção ou não da comunidade de pescadores no local, assumindo-se como horizonte temporal o ano de 2020. São assumidos 4 cenários (2 para cada visão):

- 1.A - Criação de um "novo" núcleo piscatório (concretização taxativa do POOC-SS)
- 1.B - Reorganização do núcleo piscatório existente
- 2.A – Eliminação da ocupação permanente
- 2.B – Abandono progressivo

Quanto ao cenário 1.A (concretização taxativa do POOC), a demolição de todas as construções ilegais e construção de novos fogos para os que se enquadrem no perfil de pescador implica elevados custos financeiros.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo



MUT-2011-001288-S 2011/02/09

Quanto ao cenário 1.B, é o mais negativo do ponto de vista ambiental, mas mais positivo do ponto de vista social.

O cenário 2.A, a realocação da população ligada à pesca fora da Fonte da Telha num prazo de 4 anos é a solução mais positiva ambientalmente, mas mais negativa socialmente. Elevados encargos financeiros. Possibilidade de ocorrerem utilizações sazonais do espaço a renaturalizar.

Finalmente, o cenário 2.B assenta igualmente na premissa de esvaziamento da ocupação permanente na Fonte da Telha, mas em 10 anos. É um cenário menos agressivo, quer financeiramente, quer socialmente, mas muito exigente em termos de articulação institucional e da fiscalização. A sua concretização pode tornar-se contraproducente se não forem tomadas medidas rígidas. Possibilidade de ocorrerem utilizações sazonais do espaço a renaturalizar.

Conclui o estudo que a médio prazo os cenários 1.A e 1.B são mais operativos, ou seja, mais viáveis social, económica e institucionalmente, sendo que a médio/longo prazo os cenários 2.A e 2.B são mais sustentáveis.

Atenta a abordagem realizada considera-se que a construção de vários cenários constituiu um exercício positivo e deu resposta adequada ao que se pretendia nesta fase, registando-se o facto do estudo questionar as opções do POOC-SS ressaltando o seu carácter insustentável ao nível ambiental, bem como económico e social.

Teria ainda sido interessante perceber se existe actualmente tendência de estabilização da população residente, conhecimento esse que facilitaria na escolha de eventual cenário por parte da CMA e ponderação por parte das entidades que acompanham o processo.

Regista-se de igual modo, conforme debate de ideias havido na reunião conjunta, que de entre os cenários criados a perspectiva subjacente aos cenários 1.A e 1.B se afigura como a mais enriquecedora da Fonte da Telha, mantendo-se a imagem e a vivência da comunidade instalada, dando conforto, segurança e dignidade à população e ao local.

Contudo, considera-se que poderia ter sido estudado um cenário intermédio entre a visão 1 e a visão 2, numa perspectiva, não de cristalização da área urbana, mas de desenvolvimento sustentável da área, promovendo inclusive a qualidade do apoio balnear e da oferta de serviços.

1.1.3 – Quanto ao Modelo de Ocupação (sub-capítulo 4.3), verifica-se que este ocupa-se dos cenários que pressupõem a manutenção da comunidade piscatória, articulando a necessidade de cumprimento do PDM, a reserva de espaço no interior do perímetro urbano para a população calculada e usos complementares e ainda, tendo em conta o *Plano de Praia* e o *Estudo de Transportes e Estacionamento*.

Sempre num cenário de aumento do perímetro urbano, são apontadas localizações possíveis para os parques de estacionamento (2 dentro de perímetro urbano e os restantes fora), meios de transporte de acesso às praias (de registar que segundo estudo não há consenso entre as entidades quanto ao teleférico proposto no estudo de transportes, pelo que não é o mesmo considerado; é considerado o transporte colectivo e o Transpraia), armazéns e locais de depósito de aprestos dos pescadores (próximos do núcleo), apoios de praia/restaurantes (aventando a possibilidade de aumento dos 10 determinados no POOC), a manutenção da Guarda Fiscal, Centro de Interpretação Ambiental, Polícia Marítima, Lota, Capela, etc.

São ainda apontadas outras soluções de reordenamento do espaço, das áreas concessionadas, recuperação dunar, etc, que o estudo considera dever o PP acautelar.

Dispensamo-nos de tecer comentários sobre a solução urbanística encontrada porquanto, tal como assumido no estudo, é matéria a equacionar no Plano de Pormenor, sendo este apenas um mero exercício.

Relativamente a aspectos concretos, nomeadamente a prossecução de um dos cenários identificados, considera-se que deve ser estabelecido/aferido, antes de mais, da vontade/interesse e viabilidade de alterar o perímetro urbano delimitado no PDM de Almada e no POOC-SS, atendendo às características e valores naturais em presença e, mais uma vez, aos objectivos de desenvolvimento sustentável preconizado para área. De facto, conforme também debatido em reunião, a manutenção de algumas das construções existentes não se afigura aconselhável, nomeadamente por razões de equidade. Ainda assim, poderá não haver necessidade de



aumentar o perímetro urbano, podendo a *Fase 3* vir ainda a ser enriquecida com novas possibilidades de ocupação do espaço.

De facto, considera-se que poderia ter sido realizado outro tipo de abordagem que ponderasse a possibilidade de exceder os índices urbanísticos estabelecidos no PDM de 1997, apontando de igual modo para novas soluções de ocupação que, eventualmente, poderiam trazer mais vantagens em termos ambientais, sociais e económicos. De facto, o pressuposto assumido de manter os parâmetros do PDM conduz à necessidade de aumento do perímetro urbano, solução que pode não ser de facto a mais adequada. A CCDR-LVT em sede de parecer sobre as Fases 1 e 2 aventou a possibilidade de poder ser ponderada uma alteração ao PDM, pelo que se considera que essa possibilidade poderia ter sido também objecto de avaliação.

No que concerne aos meios de transporte e acessibilidades, regista-se o referido no parecer da CMA sobre a existência de um estudo mais recente que pode alterar os pressupostos das abordagens realizadas.

Por fim e não menos relevante, de novo se realça o facto de algumas das soluções apontadas recaírem em áreas de REN, cuja concretização não poderá nesta fase ser objecto de equacionamento e apreciação, mas que em sede de Plano de Pormenor se afigura crucial.

1.1.4 – O sub-capítulo 4.4 - Modelo de Implementação tem em consideração um conjunto de aspectos jurídicos e técnicos independentes do cenário escolhido.

Começa com considerações sobre a situação jurídica do edificado, referindo que estão em causa situações de legalidade plena e legalidade questionável, apontando caso a caso os requisitos necessários dependendo da localização desse mesmo edificado, bem como as acções a desencadear (ex: em DPM, cerca de 123 edifícios – existência de licenças?; em espaços naturais e zonas de enquadramento, cerca de 450 – fiscalização compete à CM que deve verificar se à data estava em causa obrigatoriedade de licença – data da aplicabilidade do RGEU?). Aponta-se para um inverso de aproximadamente 500 edifícios em situação irregular e a demolir, com prévio início de processo contra-ordenacional.

No que concerne ao **Plano de Acção**, tal como referido no estudo, só após a escolha do cenário fará sentido avançar e desenvolver detalhadamente as acções que o concretizam. Obviamente que a elaboração do PP constitui por si só uma acção a desenvolver, sendo necessário distinguir acções de projectos. É mencionada a existência de um conjunto de acções que podem e devem ser implementadas antes do PP, com destaque para acções de recolha de informação junto das entidades, procura de locais para realojamento, reforço de acções de fiscalização com registo cartográfico que permita perceber eventuais alterações da situação actual (existe base de dados criada). Algumas acções poderiam ser desde já concretizadas, por exemplo, as de valorização paisagística, instalação de sinalização, etc. Também ao nível das acessibilidades, o estudo aponta para a possibilidade de concretização da proposta do estudo realizado relativa ao nó a criar no topo da arriba e reestruturação da estrada da Descida.

De referir que o conhecimento da situação de legalidade ou ilegalidade das construções é essencial na futura análise a realizar pela CCDR-LVT em sede de Plano de Pormenor face ao regime jurídico da REN. Ainda que, segundo informação prestada em reunião, a CMA tenha referido que nenhuma das construções dispõem de licença, certo é que algumas são anteriores a 1951.

1.1.5 – No sub-capítulo 4.5 – Sistema de Participação Pública é referida a necessidade da elaboração do PP conferir um papel central aos mecanismos de participação e comunicação, devendo o modelo de participação pública a adoptar atender às especificidades do território, nomeadamente o perfil socio-económico da população, histórico, etc.

Sugere o estudo a adopção de um programa detalhado de acções que permitam a construção de um plano participado nos momentos-chave da sua execução, atendendo aos vários grupos de intervenientes. Salvaguarda-se que os métodos e ferramentas de informação, comunicação e participação depende do cenário escolhido.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo



NUI-2011-001288-S 2011/02/09

Concorda-se com as generalidades apontadas no estudo, sendo certo que a elaboração do PP deve ser o mais participada possível, podendo contudo cair-se em facilitismos desnecessários. Considera-se que a CMA deve ponderar cuidadosamente as várias etapas de participação da população, distinguindo muito claramente as fases em que apenas competirá à administração pública (municipal, e central) intervir no processo, sob pena de tornar o procedimento excessivamente participado, situação que poderá levar ao bloqueio do processo (como é o caso dos momentos intermédios de discussão).

Regista-se ainda que o acompanhamento da elaboração do PP por todas as Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP) e Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE) deve acontecer o mais precoce possível, sendo certo que as entidades listadas no estudo são as mais relevantes atentas as características do território em presença, havendo outras que, de igual modo, devem ser ouvidas antecipadamente.

1.1.6 – Finalmente no sub-capítulo 4.6 – Avaliação Ambiental Estratégica, conclui-se que o PP carece claramente de AAE, não havendo dúvidas quanto à susceptibilidade de este instrumento vir a provocar efeitos no ambiente.

São elencadas como ERAE a CCDD-LVT e o IA (actualmente APA), lista esta que terá de ser completada pelo menos com as seguintes entidades: ARH-Tejo, ICN-B, ARS-LVT, ANPC, IGESPAR(?). Podem existir outras entidades que detenham interesses no território e que CMA deve identificar desde já.

Registe-se, mais uma vez, a importância que reveste neste caso a Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Pormenor e a consulta prévia às ERAE.

Afigura-se que este sub-capítulo deveria ter sido desenvolvido, no mínimo com a identificação sistematizada dos factores-chave a ter em consideração no processo de AA do Plano. Não obstante o conjunto de incertezas em que se encontra o processo, considera-se que poderia ter sido já avançado o conjunto de matérias fulcrais a ter em conta na AAE do plano.

1.1.7 – Quanto às plantas apresentadas em anexo - Situação do Cadastro e Modelo de Intervenção -, as mesmas constituem uma boa ferramenta de trabalho e de discussão, não esquecendo contudo que o modelo de intervenção constitui apenas um esboço de um quadro de intenções que tem subjacente um conjunto de incertezas ainda elevado.

2. SEQUÊNCIA

Considera-se que o documento apresentado relativo à **Fase 3 – Programa de Intervenção**, pode constituir mais um importante instrumento de apoio à definição dos *Termos de Referência* do Plano de Pormenor e à construção da proposta.

Contudo, apresenta ainda algumas fragilidades e não se encontra devidamente estabilizado como proposta final, designadamente carecendo de rectificações e aprofundamentos nas matérias focadas na apreciação e assumidas no próprio estudo, bem como discutidas na reunião conjunta de 21 de Janeiro p.p.

Importará ainda realçar e reforçar o facto de se estar perante um estudo prévio ao Plano de Pormenor, não prejudicando futuros pareceres a emitir nos termos da legislação aplicável, mais concretamente em matéria de REN.

9.
-51-



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo



Reforça-se a importância da posição da CMA relativa aos vários cenários construídos, na medida em que esta assume um papel crucial nos anos seguintes e ao nível dos vários investimentos previsíveis, sendo certo que existem outras entidades que, de igual modo, terão de assumir uma posição de relevo nesta matéria.

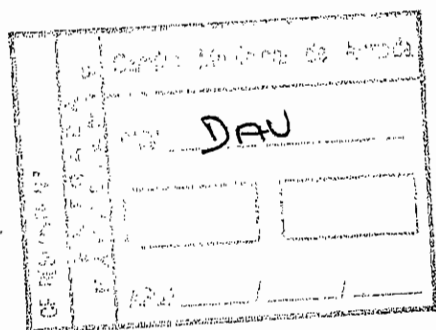
Posteriormente e após ponderação do(s) cenário(s) adequado(s) será conveniente que seja sistematizada e realizada uma avaliação conclusiva nos vários domínios, encontrando-se esta CCDR disponível para qualquer esclarecimento/apoio considerados relevantes no âmbito das suas competências específicas.

A Vice-Presidente

Paula Santana

Janeiro/2011

ADMINISTRAÇÃO URBANA	
ENTRADA	
R 3521/11	B 18/2/11
PROC. N.º	



Presidente da Câmara Municipal de Almada
Av. D. Nuno Alvares Pereira n.º 67
2800- 181 Almada

2011 FEV 14 02195

V/Referência:

Of. 474/11/2010

V/Comunicação:

1140 de 20.01.2011

N/Referência:

DRHL-00037-OFI-2011

N/Processo: 1047-DHRL

ASSUNTO: Estudo de Caracterização, Diagnóstico Prospectivo e definição dos termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha

Senhora Presidente,

Para resposta ao solicitado na reunião realizada no dia 21 de Janeiro de 2011, com a presença da CMA, CCDR-LVT, ICNB, ARH do Tejo I.P. e a equipa Quartenaire Portugal, este Instituto identificou os aspectos a seguir identificados que relevam para o prosseguimento do estudo e que deverão ser considerados na sua elaboração.

1 - Servidões e Restrições de Utilidade Pública

As intervenções a propor para a área de intervenção da UOPG terão de respeitar as condições que decorrem das servidões e restrições de utilidade pública, identificadas na Planta de Condicionantes do POOC e as estabelecidas posteriormente à sua publicação em DR, salvo as que merecerem aprovação da entidade que as tutela, em sede de PP. Na Planta de Condicionantes do POOC são identificadas as servidões e restrições de utilidade pública:

- Reserva Ecológica Nacional (abrange a totalidade dos terrenos incluídos na área de intervenção do POOC, excepto os que se localizam no interior do perímetro urbano);
- Áreas sujeitas ao Regime Florestal Total ("Mata Nacional das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica" e "Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos");
- Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (incluída na Rede Nacional de Áreas Protegidas);
- Sítio Arqueológico (Fonte da Telha Sul - Concheiro; Fonte da Telha - Estação de Ar Livre);
- EM 377 e CM 1014;
- Defesa Nacional - Área de servidão Militar.

2 - Planta de Síntese do POOC



Os limites da área de intervenção do PP integram a UOPG 17 - Fonte da Telha delimitada na Planta de Síntese e ainda uma faixa de terreno correspondente á arriba e à zona onde se localiza o acesso viário principal e cruzamento com via municipal e florestal.

A área do PP que se localiza dentro dos limites da UOPG 17 e cujo solo é classificado na categoria "Área natural" da classe de espaço "Solo rural" fica excepcionado das interdições estabelecidas na alínea a), b) e c) do n.º 1 do artigo 20.º (relativas a novas construções, abertura de novos acessos viários e novas áreas de estacionamento) desde que as intervenções estejam previstas nos planos de praia e em projectos decorrentes de UOPG e devidamente aprovados (n.º 2 do artigo mencionado).

Na área do PP para a qual não se verifica a sobreposição com a UOPG prevalecem as disposições contidas no regulamento para as sub-categorias que incidem nesta área ("Arribas" e "Área de Protecção"). Para esta área a CMA propõe a criação de alterações ao acesso viário que não têm acolhimento no regulamento do POOC (art.º 21.º e 23.º).

Relativamente á área do PP incluída na UOPG 17 conclui-se que:

Nos termos do art.º 91.º do regulamento do POOC a redefinição do perímetro urbano terá acolhimento no POOC, desde que seja para efeitos de realojamento dos pescadores e criação de áreas de lazer equipadas, incluindo fins comerciais adequados ao local, restauração e de animação de marginal da urbana.

A realocação dos parques de estacionamento e a ampliação e realocação dos aprestos de pesca poderá ser considerada desde que se conclua que os pressupostos que levaram ao seu dimensionamento e localização estão desactualizados.

A capacidade e distribuição espacial dos parques de estacionamento deverá estar de acordo com os princípios e limites estabelecidos no POOC. Qualquer alteração ao estabelecido no Plano de Praia deverá ter em consideração a incidência de um número maior de solicitações junto ao núcleo urbano e reduzindo progressivamente com o seu afastamento, para norte e para sul. A dimensão de cada parque deverá ser estabelecida de forma a evitar continuidades que criem um forte impacto visual em áreas que serão predominantemente renaturalizadas;

Os caminhos pedonais propostos a Norte da UOPG não estão previstos no POOC mas poderão ser considerados no desenvolvimento do PP face à evolução das solicitações em termos balneares, capacidade de carga da praia e salvaguarda do processo de renaturalização preconizado.

Para a área multifuncional não são estabelecidas as actividades a instalar pelo que não é possível, nesta fase, verificar da compatibilidade com o POOC e objectivos da UOPG. Caso seja considerada a utilização, ainda que pontual, como estacionamento, deverá ser esta área contabilizada para esse efeito e ponderada no âmbito do estabelecido no POOC para esta UOPG.

Para os "Edifícios a manter" identificados nos Termos de Referência e localizados no interior da UOPG delimitada no POOC (Polícia Marítima, Lota e Capela,) não há referência nos objectivos elencados no artigo 17.º do regulamento do POOC.

O acesso ferroviário não foi valorizado nos Termos de Referência. No entanto o POOC prevê a sua manutenção no âmbito da mobilidade e acessibilidade às praias no sentido de condicionar o transporte individual o qual se prevê aumentar com a instalação dos parques de campismo no Pinhal do Inglês e o crescimento urbano nas áreas envolventes.

O POOC considera que em sede do PP tenha de ser equacionada a implementação de meio mecânico de transporte colectivo, embora nada conste no estudo relativamente a este aspecto.



3 - Plano de Praia

O Plano de Pormenor deverá delimitar as áreas estabelecidas no Plano de Praia (**Área de Uso balnear; Faixa de Risco; Faixa de Protecção; Limite do Domínio Público Marítimo; Área de Risco de Instabilidade de Vertentes**) e dar satisfação às disposições do regulamento do POOC que se lhe aplicam, nomeadamente:

- Na **Faixa de Protecção**, dada a escala de elaboração do Modelo de Intervenção apresentado pela CMA, e a dimensão e número de intervenções propostas para esta área não é possível confirmar com rigor as alterações ao Plano de Praia, que sugerem as implantações indicadas.

No entanto considera-se que as alterações à dimensão e localização da área de implantação da "Estrutura de apoio à pesca", dos apoios e equipamentos de praia e o traçado do respectivo acesso viário e estacionamento não deverão ser contemplados nos elementos gráficos dos Termos de Referência. As alterações pretendidas deverão ser identificadas no relatório/termos de referência para posterior avaliação na fase de elaboração do PP e dos respectivos estudos. Estas alterações não impedirão o acolhimento do PP, no entanto terão de ser adequadamente justificadas e avaliadas perante os objectivos de protecção, conservação e valorização desta área inerentes ao POOC. De acordo com o n.º 2 do art.º 96.º do POOC os planos de praia são vinculativos relativamente aos equipamentos e apoios de praia. De acordo com o n.º 3 do mesmo artigo as restantes acções a realizar nas praias e indicadas nos Planos de Praia têm um carácter programático.

Será de referir da necessidade de indicar a localização do "Acesso Ferroviário Proposto" pelas razões expostas anteriormente.

Os "Edifícios a manter" identificados no MI e localizados nesta faixa dizem respeito à Lota e à Policia Marítima. A policia marítima é identificado com o n.º 14 e na ficha de propostas não é indicado qualquer tipo de intervenção. A lota não consta da ficha de propostas. Na planta do Plano de Praia, os edifícios referidos, para além de localizados nesta faixa de limitação de factores de instabilidade na vizinhança imediata dos sistemas dunares e de absorção da erosão adjacente à faixa de risco, são integrados em área para as quais está prevista a recuperação de áreas de vegetação degradada. A manutenção destes edifícios não consta dos objectivos da UOPG pelo que deveria ser ponderada a sua demolição em sede do PP face à sensibilidade da faixa onde se localizam.

- **Domínio Público Marítimo** - Nesta faixa existe um número significativo de construções. As condicionantes que decorrem do regime legal aplicável a esta faixa implicam a avaliação de direitos sobre a posse e legalidade das edificações existentes.

- **Área de Risco de Instabilidade de Vertentes** - Da análise comparativa entre o Modelo de Intervenção e a planta do Plano de Praia supõe-se que a via proposta (prolongamento da Avenida do Mar) se localiza nesta área bem como uma construção designada como "Edifícios a manter (Capela)". Esta área é considerada, no regulamento, como espaços *non aedificandi*, pelo que as referidas propostas não são compatíveis com o POOC.

Verifica-se, no Plano de Praia, que a área de risco se sobrepõe com uma parte do núcleo urbano (perímetro urbano) pelo que nesta área não serão permitidas novas construções ou ampliações das construções existentes.

No interior do perímetro urbano, os terrenos não incluídos na área de risco, terão capacidade edificatória pelo que será de os considerar na proposta para efeitos de realojamento dos



pescadores. Sugere-se que os terrenos localizados na área de risco sejam retirados do perímetro urbano, bem como aqueles que por razões topográficas não reúnam condições para a edificação. Mais se sugere que seja equacionada a demolição das construções localizadas em faixa de risco.

Na redelimitação do perímetro urbano deverá ser privilegiado o desenvolvimento em cunha evitando-se o aumento da frente de mar.

Os apoios de praia indicados no MI deveriam ser complementados com a classificação indicada no Plano de Praia

4 - Revisão do POOC

Tendo em consideração o tempo que já decorreu desde a aprovação do POOC, as orientações decorrentes de Directivas Comunitárias, das leis nacionais produzidas e dos estudos desenvolvidos sobre a orla costeira, as áreas de risco, os efeitos das alterações climáticas e a sustentabilidade das intervenções nestas áreas decidiram, as entidades com tutela na orla costeira, pela necessidade de proceder à revisão dos POOC para acolher as orientações que resultam do mencionado e adequar as respectivas metodologias, estratégias e modelos de ordenamento dos actuais planos.

Sendo também objectivo deste Instituto que esta UOPG seja com urgência desenvolvida, entende-se que será de equacionar, em sede da fase de trabalho em que se encontra a elaboração do Plano de Pormenor, as propostas do POOC em vigor face às orientações dos documentos referidos e às intervenções que ocorreram ou estão previstas na área envolvente (a criação dos parques de campismo).

O POOC em vigor já tem subjacente questões relativas à protecção da orla costeira, nomeadamente na área do PP, expressa através de propostas de renaturalização da área, da protecção contra riscos e libertação das áreas de risco (áreas identificadas no Plano de Praia, nomeadamente de risco de galgamento e instabilidade de vertentes) da ocupação humana quer impedindo a ocupação destas áreas quer propondo demolições.

A UOPG da Fonte da Telha não contempla o crescimento urbano. Prevê a demolição das construções ilegais (situação predominante quer no interior do núcleo urbano quer nas zonas exteriores a este) e excepção dessa regra a edificação para o realojamento dos pescadores no perímetro urbano definido ou em redelimitação devidamente justificada. O uso da praia é valorizado com propostas de organização dos acessos e estacionamento bem como de localização e n.º adequado de apoios e equipamentos de praia. A actividade piscatória foi considerada como actividade a valorizar pelo que foram previstas áreas para o seu funcionamento e residência dos pescadores.

Nos Termos de Referência do PP foram considerados dois cenários para a abordagem a realizar no realojamento dos pescadores. O Cenário 1 (Realojamento dentro do perímetro urbano) tem enquadramento nos objectivos da UOPG da Fonte da Telha. O Cenário 2 (relocalização fora da área da Fonte da Telha) não está contemplado nos objectivos da UOPG devendo caso se opte por esta solução ponderar da viabilidade da actividade piscatória face à actual proximidade das duas funções.

Dentro do perímetro urbano poderá equacionar-se a opção pela demolição das construções existentes ou pela sua manutenção. A UOPG não estabelece qualquer orientação dentro do perímetro urbano. No entanto será de recordar a experiência anterior de demolições e a realidade actual. Nesse sentido sugere-se que seja equacionada pela CMA a manutenção dos edifícios



dentro do perímetro urbano. Neste âmbito seria de avaliar a robustez dos edifícios para a tomada de decisão quanto à permanência das pre-existências, promover intervenções imediatas de delimitação, desenho e qualificação do espaço público (arruamentos, passeios, praças, muros de delimitação da propriedade que confronta com espaço e terreno público, arborização, infraestruturação) e identificação dos espaços livres na malha urbana existente e a criar, para construção de novos edifícios para realojamento dos pescadores e para fins complementares.

As intervenções no perímetro urbano actual e em respeito pelo estabelecido noutros IGTs em vigor poderão concretizar-se a curto prazo, através de projectos de execução (rede viária e espaços públicos, infraestruturas, e construção de edifícios colmatando a malha urbana existente) e em sede de medida cautelar de iniciativa desta ARH.

A realização desta intervenção ao nível do desenho do espaço público deveria ser extensiva aos arruamentos e parques de estacionamento previstos para acesso aos apoios e equipamentos de praia.

Como já foi referido anteriormente, e resultante também dos objectivos deste estudo, existe um conjunto de acções que poderão ser implementadas imediatamente, mesmo antes da aprovação do Plano de Pormenor e independentemente do cenário que vier a ser adoptado por esse plano,

Acresce que nos parece urgente que sejam tomadas algumas medidas na zona envolvente da Fonte da Telha, no cumprimento do POOC, e que possam ser percebidas pela população local e visitante como o início de uma intervenção mais vasta que seguirá, de recuperação e renaturalização da totalidade do espaço incluído na UOPG.

Com os melhores cumprimentos,

Manuel Lacerda

O Presidente

Manuel Lacerda

Manuel Lacerda

NIPC: 508 608 015





Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, I.P.

DEPARTAMENTO DE GESTÃO DAS ÁREAS CLASSIFICADAS LITORAL DE LISBOA E OESTE

Estrada Florestal C. Caparica
Praia da Rainha
2825-412 Costa de Caparica
Portugal

T. +351.212 918 270/...6
F. +351.212 918 279
appafcc@icnb.pt
www.icnb.pt



PAISAGEM PROTEGIDA
DA ARRIBA FÓSSIL
DA COSTA DA CAPARICA



Ministério do Ambiente e do
Ordenamento do Território

DATA S. COMUNICAÇÃO
13 | 12 | 2010

DATA
2011 | 02 | 14

S. REFERÊNCIA
Of. n.º 9696/2010 e 5389/2010

N. REFERÊNCIA
3153/2011

REFERÊNCIA INTERNA

ASSUNTO

Relatório Preliminar do Estudo de Caracterização do Plano de Pormenor
da Fonte da Telha Fase 3

Após a reunião de trabalho havida nas vossas instalações, em 21 de Janeiro último, e face aos esclarecimentos e actualizações promovidas pela equipa da Quaternaire, o ICNB vem remeter a V. Ex.ª. os comentários e sugestões que julga pertinentes nesta fase de apreciação do Estudo, tendo sido enviados previamente por via electrónica ao cuidado do Sr. Art.º Luis Bernardo.

Assim relativamente às actualizações e correcções executadas no Relatório das fases 1 e 2 – Caracterização e Diagnóstico da Área de Intervenção, verifica-se que genericamente mereceram acolhimento as correcções e comentários apresentados pelo ICNB, através do nosso Ofício n.º 15750/2010, datado de Julho; no entanto deverá merecer ainda correcção a referência jurídica ao regime da criação de áreas protegidas, devendo ser alterada a menção ao Decreto-lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro, já que este foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de Julho.

No que se refere à análise do Relatório Preliminar, Fase 3, os nossos comentários são como segue:

Situação Cadastral

Considera-se que a mera apresentação de cópia de contrato de compra e venda não deverá justificar a situação de propriedade, sobretudo se esta escritura for recente, o que indicará a continuidade de venda ilícita de avos indivisos ou até a realização de eventual negócio fraudulento. Este tipo de documentação será mais estranha se se reportar a localizações inseridas na zona norte da área de estudo, vulgo quintas A e B.

TL



De igual modo devem ser consideradas com cautela a veracidade e a legalidade de escrituras de doação e de usocapião, neste último caso devido à natureza não agrícola das parcelas em causa pelo que estará em causa a invocação de benefício duradouro de frutos da exploração ou o desconhecimento de proprietário.

Consideração Prévias ao Programa de Intervenção

Considera-se que o enraizado princípio de manutenção da comunidade piscatória em qualquer cenário de requalificação da Fonte da Telha, decorrente dos compromissos políticos enunciados em 1988 e consagrados como opção basilar do POOC contribui para fenómenos de algum enviesamento no que toca à delimitação do efectivo demográfico relacionado com a actividade piscatória e consequentemente com o agregado populacional a realojar.

Como foi referido nas reuniões de trabalho já realizadas, nomeadamente na de 21 de Janeiro, deverá ser afinado o quantitativo apresentado no estudo com recurso aos dados existentes na Autoridade Marítima, Docapesca, Direcção Geral de Pescas e Finanças (IRS), bem como a sua ponderação com os registos do processo de demolições de 1988, entretanto disponibilizados pelo ICNB.

A confirmar-se, como julgamos será, a redução do número de famílias de pescadores o perímetro urbano delimitado no PDM oferece o espaço suficiente para o adequado realojamento, quer em termos de densidade máxima bruta, quer no que respeita à densidade líquida.

A conclusão apresentada pela equipa quanto às condicionantes geomorfológicas do local ao uso urbano previsto no PDM, que no seu entender, apenas permitem a instalação de 32 Fogos, merece-nos o maior respeito, pelas cautelas invocadas, mas somos de opinião que o espaço em causa apresenta maior disponibilidade do que a indicada, devendo a faixa a considerar possuir cerca de cem metros ao longo da via principal, em média, e os "declives", entretanto suavizados pela intervenção anterior e pela acção dos agentes naturais permitirem alguma edificação, eventualmente mais aconselhada para os espaços comuns, como acessos e equipamentos, que poderão ser melhor ponderados em fase de desenho técnico do Plano de Pormenor.

A manter-se alguma necessidade de redesenho do perímetro urbano alertamos para a existência de uma área a norte do actual limite, correspondendo ao designado "Bairro do Isidro", que de acordo com o Plano de Ordenamento da PPAFCC não se encontra abrangida por regime de protecção, sendo actualmente ocupada por ruínas e algumas construções a demolir futuramente, a



qual poderá ser utilizada para efeitos de ligeiro ajustamento do espaço urbano, dispensando a necessidade de expansão para sul, em área de maior sensibilidade ecológica, de regime REN.

Conforme se afirmou na reunião de trabalho entende-se que o realojamento deverá ser integral, igualitário e de raiz, pelo que consideramos que as actuais construções existentes no perímetro urbano, mesmo que ocupadas por pescadores e apesar do seu grau de conservação não deverão ser mantidas, atendendo não só as dificuldades que geraria ao desenho urbano, mas sobretudo pela consideração que a sua manutenção acarretaria clivagens socioeconómicas que perturbariam a própria comunidade piscatória.

Assim será de pressupor que o perímetro actualmente delimitado se afigura suficiente para a implantação do desenho urbano necessário para o realojamento, devendo no entanto reflectir-se sobre o destino do espaço sobranter na encosta envolvente, no caso afecto a espaços verdes de enquadramento, devendo ser integrados na REN.

Visão estratégica e Cenários

Tendo em consideração o histórico de ocupação do local e a identidade sociocultural da Fonte da Telha que é indissociável da pesca e dos pescadores apenas a Visão 1 e o Cenário 1A nos parecem enquadrar e corresponder aos objectivos estabelecidos pelo POOC, já que não nos parece que a dimensão de área balnear nesta localidade deva ser radicalmente protagonizada por agentes exteriores e sazonais.

Por muito idílico que fosse apoiar e seleccionar os cenários 2A e 2B na verdade a Fonte da Telha apenas com utentes da praia transformar-se-ia rapidamente num não-lugar, não sendo líquido que dessa forma fossem melhor acautelados os riscos de erosão ou os danos sociais em caso de catástrofe.

Modelo de Ocupação

Justifica-se a modalidade de ocupação constituída por acessos perpendiculares à Via principal e à implantação de moradias térreas geminadas ou em banda.

A definição de acessibilidades e de circulação deverá apenas ter em linha de conta a ligação aos espaços de estacionamento, aos apoios de praia e ao terminal do comboio.



Conforme se alertou na referida reunião de trabalho o Projecto da Beneficiação da Av. Do Mar e a sua ligação terminal à Fonte da Telha, decorrentes da execução da ER 377-2, não são compatíveis com as indicações do Estudo de transportes e acessibilidades, no que se refere à rotunda e via de controle e retorno na Mata dos Medos, pelo que este aspecto deverá ser corrigido no Relatório.

A localização da estrutura de arcos de pesca e de acesso ao mar, bem como o edifício da Polícia Marítima e o da Lota deverão merecer uma ponderação conjunta, já que existe uma estreita relação entre aqueles equipamentos e a comunidade piscatória, pelo que não se justifica a sua dispersão e muito menos a sua manutenção em locais de risco ou de dano ecológico, contrariando simbólica e fisicamente toda a filosofia da construção do Plano de Pormenor.

Relativamente ao "campo de jogos", na verdade a sua utilização diminuta e muito irregular serviu apenas de fonte de rendimento para uma associação pouco representativa, pelo que o dimensionamento do novo campo deverá pautar-se pela utilização múltipla de diversos desportos, em simultâneo, mas uma utilização efectiva, não sendo de assumir formas escondidas de estacionamento ou de campismo, pelo que devem ser recalculadas as áreas a afectar ao dito campo de jogos.

Em nosso entender não poderá o PP servir de ocasião para ultrapassar o POOC no que respeita ao aumento quer de apoios de restauração, quer da criação de novas concessões de praia, designadamente a norte, onde se impõe o respeito simultâneo pelas disposições do POPAFCC.

Modelo de implementação

As considerações vertidas no Relatório no que respeita ao modelo de implementação e ao plano de acção merecem, na generalidade a nossa concordância, nada tendo nesta oportunidade nada a alterar ou a acrescentar.

Alguma documentação que entretanto fizemos chegar à equipa poderá contribuir para consolidar estas duas etapas.

Embora de natureza forçosamente distinta, as intervenções em DPM e aquém do mesmo deverão ser programadas em simultâneo embora se possa admitir que alguma prioridade seja dada à remoção ainda que parcial das construções ali existentes.



Participação Pública e Avaliação Ambiental Estratégica

Atendendo a que parte substancial da zona de estudo e do território de intervenção do PP apresenta potenciais efeitos significativos sobre o ambiente e abrange parcialmente uma Área Classificada, a PPAFCC, de acordo com as disposições do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho mas sobretudo pelo disposto no Decreto-Lei nº 380/99 na sua actual redacção, o Plano de Pormenor deverá ser submetido a AAE desde o seu início, podendo ser seguidas as orientações da Agência Portuguesa de Ambiente e as da DGOTDU (vide Guia da Avaliação ambiental dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, 2008).

“Comunidade piscatória”

Como contributo para a definição do conceito subjacente à manutenção da povoação da Fonte da Telha, gostaríamos de deixar as seguintes considerações, ainda que de forma breve:

- Somente devem ser considerados pescadores os que exerçam actividade de mar, pelo que a actividade de mariscador só por si não assegura condição para o realojamento, merecendo ponderação quando exercida em épocas de inibição por condições de mar ou de saúde e sempre como forma complementar de sustento;
- Preferencialmente, pescador tradicional a que corresponde manutenção de traços na embarcação e nas artes utilizadas que permitam essa classificação;
- Que exerça por conta própria ou de outrem a actividade da pesca como forma principal de rendimento, correspondente a pelo menos 60% do rendimento demonstrado em sede de IRS e registo de vendas em lota com pelo menos 200 dias, devidamente licenciado pelas entidades com jurisdição, quer no que respeita a si próprio, quer aos meios utilizados para suporte da actividade, que o faça de forma continuada e permanente pelo menos desde 1988 ou antes de 2003;
- A composição do agregado familiar deverá incluir o cônjuge, os ascendentes a cargo exclusivo, actualmente já inseridos na economia doméstica, os descendentes menores enquanto estudam ou desempregados menores de 23 anos;



- Mesmo que reformados, desde que há apenas uma ano à data de realojamento e sempre que haja um titular pescador no agregado, que dê continuidade à actividade familiar a tempo inteiro;
- As regras de utilização e de propriedade deverão ser contratualizadas, sob a forma de comodato, sem alienação possível a favor de terceiros nem formas de inquilinato ou transmissão por herança;
- As regras de utilização incluirão a salvaguarda da noção dos riscos inerentes ao lugar e o compromisso de uso em bom estado de conservação;
- As casas devolutas poderão ser sorteadas para expansão de agregados residentes ou acolhimento de pescadores das comunidades da Costa de Caparica e Trafaria.

Com os melhores cumprimentos,

P/

A Directora do Departamento de Gestão de

Áreas Classificadas do Litoral de Lisboa e Oeste

Sofia Castel Branco da Silveira

Teresa Leonardo

Directora Adj. do Depto. de
Gestão de Áreas Classificadas
Litoral de Lisboa e Oeste



ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E
DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE
PORMENOR DA **FONTE DA TELHA**

Fases 1 e 2 – Caracterização e Diagnóstico da Área de Intervenção

RELATÓRIO FINAL

ANEXO IV - Peças desenhadas

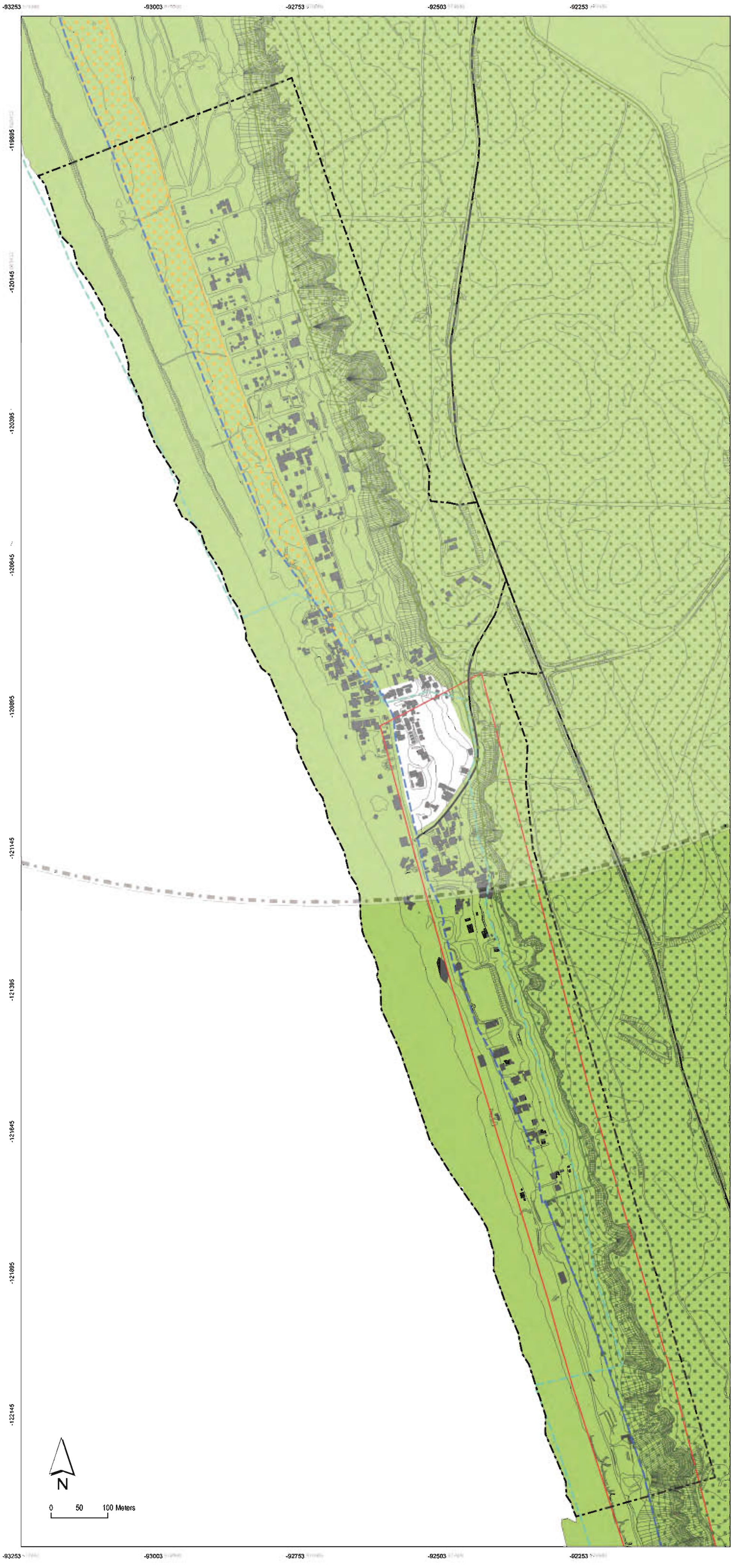


Março 2011

RELATÓRIO FINAL

ANEXO IV - PEÇAS DESENHADAS

1. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública (1/5.000)
2. Síntese de ocupação do solo (1/5.000)
3. Cadastro das infraestruturas urbanísticas (1/5.000)
4. Lotes e edifícios caracterizados (1/2.000)
5. Usos/ocupação dos lotes I (1/5.000) – edificadas, edificadas e ocupadas, e vagos
6. Usos/ocupação dos lotes II (1/5.000) – edificação, logradouro/pátio e depósito
7. Usos/ocupação dos lotes III (1/5.000) – edificação, cultivo e campismo/caravanismo
8. Vedação dos lotes (1/5.000)
9. Avaliação global dos lotes (1/5.000)
10. Lotes identificados no âmbito do levantamento cadastral (1/2.000)
11. Lotes caracterizados e lotes com informação cadastral (1/2.000)
12. Caracterização da situação cadastral (1/5.000)
13. Tipologia construtiva dos edifícios (1/5.000)
14. Usos dos edifícios I (1/5.000) – habitação, comércio e equipamentos
15. Usos dos edifícios II (1/5.000) – arrumos de aprestos de pesca, garagens e indiferenciados
16. Época de construção dos edifícios (1/5.000)
17. N.º de pisos dos edifícios (1/5.000)
18. Regime de ocupação dos edifícios (1/5.000)
19. N.º de fogos por edifício (1/5.000)
20. Avaliação global dos edifícios (1/5.000)



LEGENDA

CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Património Natural

- Recursos Hídricos
- Domínio Público Marítimo
- Áreas de Reserva e Protecção de Solos e de Espécies Vegetais
- Reserva Ecológica Nacional
- Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos
- Perímetro Florestal das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica
- Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica

Património Edificado

- Sítio Arqueológico (CNS 364 - Fonte da Telha)

PROTECÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS E ACTIVIDADES

Infra-estruturas de Transporte e Comunicação

- Estrada Florestal

DEFESA NACIONAL E SEGURANÇA PÚBLICA

- Servidão Militar

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Anúrios
- Estradas
- Edificado
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



DESENHO:
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **01**





LEGENDA

- Praia
- Sistema dunar florestado
- Sistema dunar recuperado
- Sistema dunar instável
- Sistema dunar degradado
- Sistema dunar fortemente humanizado
- Sistema de arriba
- Mata
- Áreas sujeitas a transformação do solo
- Acesso viário informal
- Acesso viário pavimentado
- Área ocupada com aprestos
- Linha do Transpraia
- Acessos exclusivamente pedonais
- Áreas de estacionamento informal
- Áreas de venda ambulante

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas
- Edificado
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



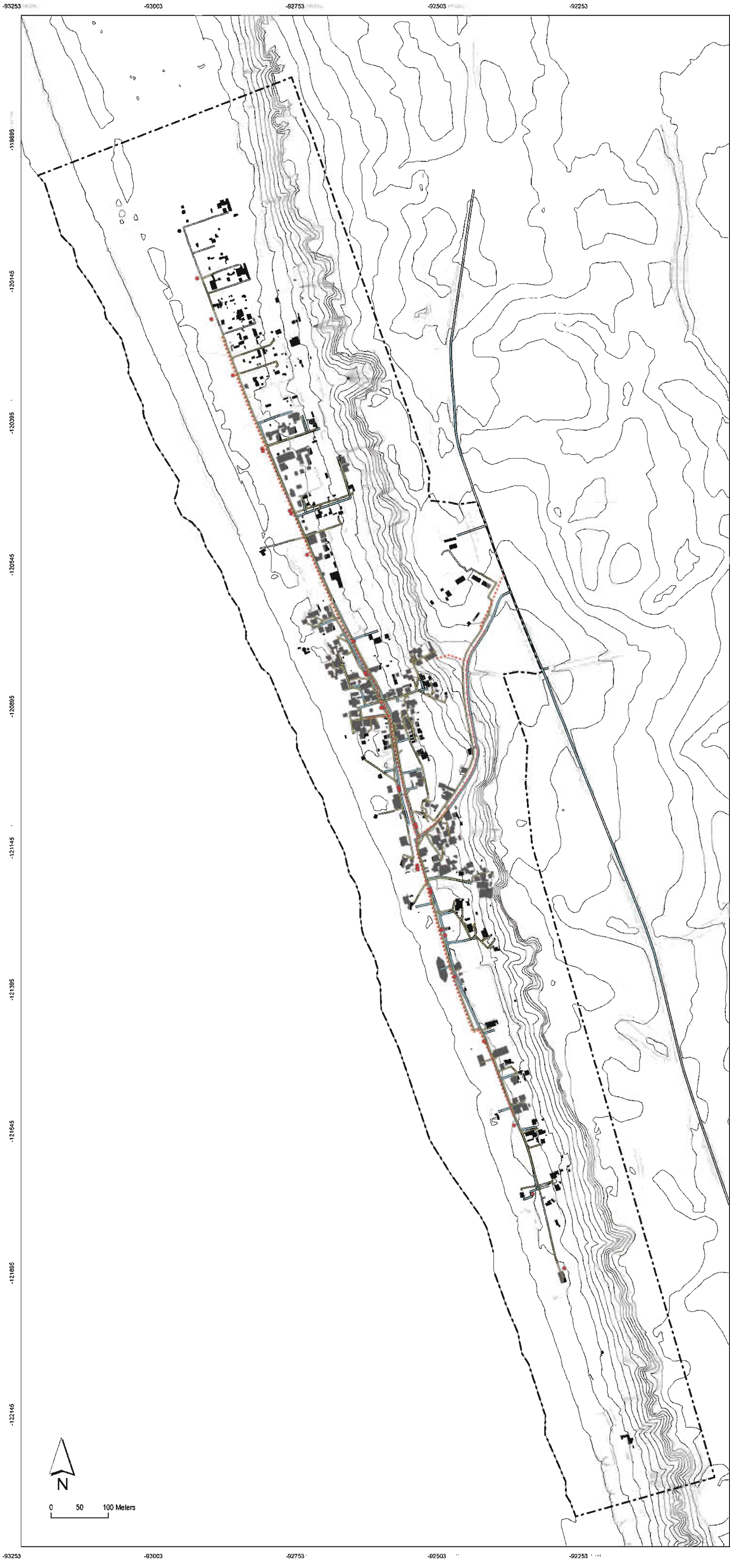
DESENHO:
SÍNTESE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **02**





LEGENDA

- Abastecimento de água (adutoras)
- Rede eléctrica
- Rede PT
- Recolha de resíduos

CARTOGRAFIA BASE

- Alimetria
- Arribas
- Estradas
- Edificado
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



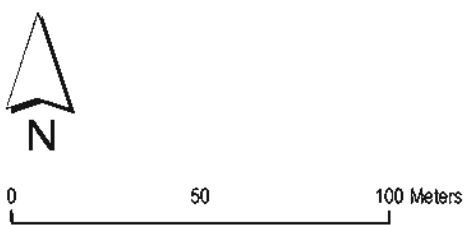
DESENHO:
CADASTRO DAS INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **03**





LEGENDA

Identificação dos lotes

Identificação dos edifícios

Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

Alameda

Arbore

Estreito

Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

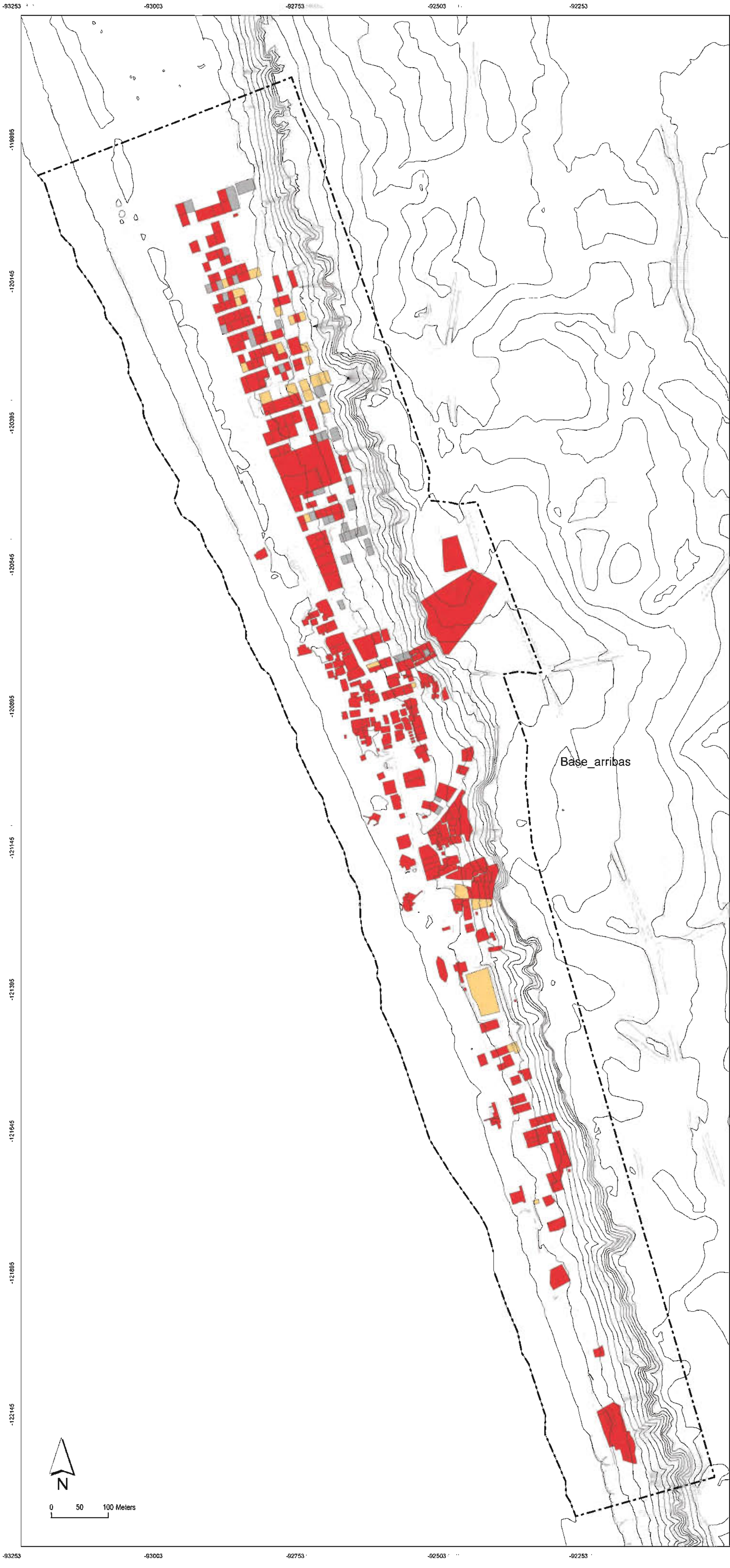
ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMINOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE FORMADOR DA FONTE DA TELHA

DESENHO:
LOTES E EDIFÍCIOS CARACTERIZADOS

VERSÃO:
MARÇO 2010

ESCALA:
1:2000





- LEGENDA**
- Lotes com algum tipo de construção
 - Lotes não edificados com ocupação
 - Lotes não edificados sem ocupação

- CARTOGRAFIA BASE**
- Alimetria
 - Arribas
 - Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

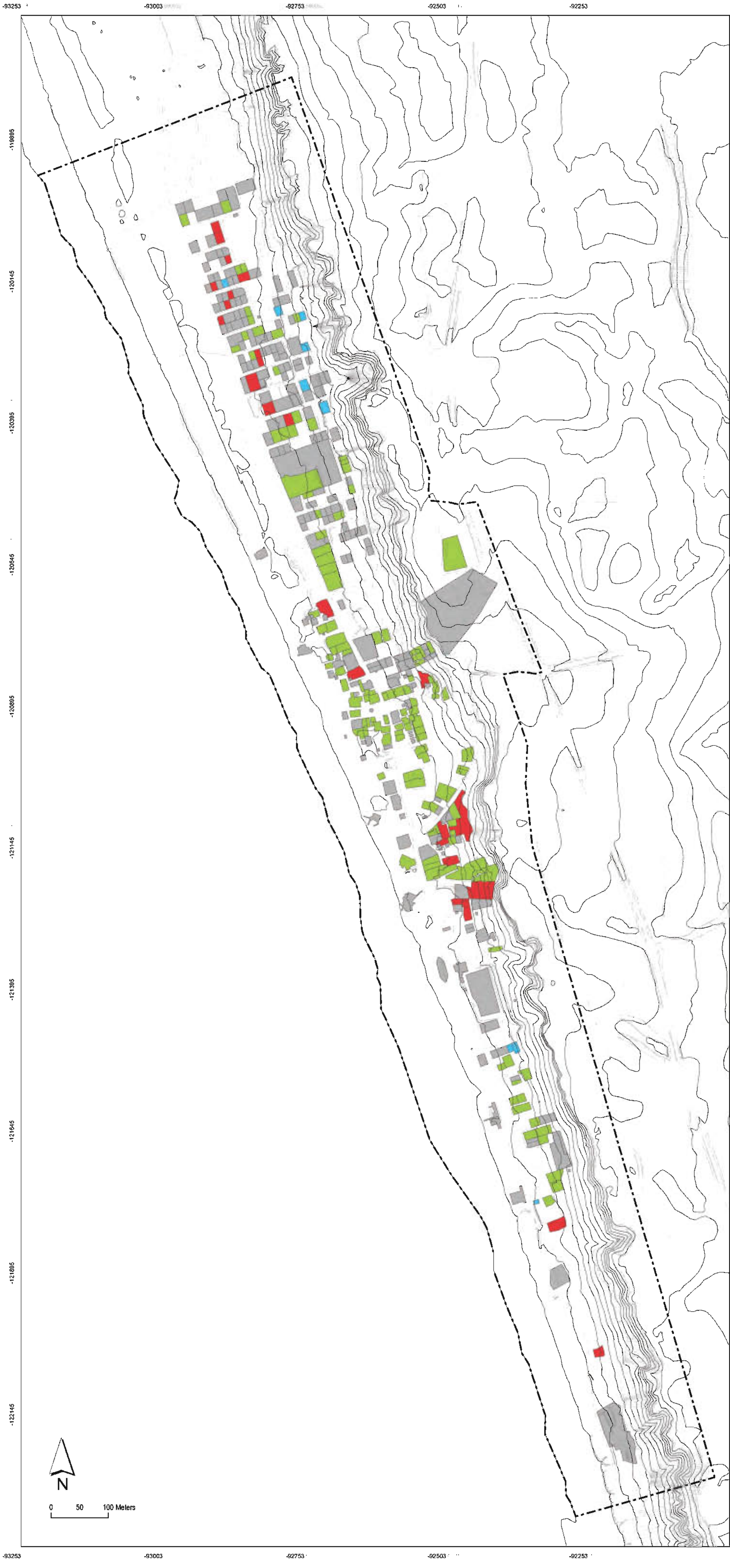


DESENHO:
OCUPAÇÃO DOS LOTES I
VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **05**





- LEGENDA**
- Edifício com logradouro
 - Edifício com área para armazenagem e depósito de materiais
 - Área para armazenagem e depósito de materiais
 - Outros lotes

- CARTOGRAFIA BASE**
- Altimetria
 - Arribas
 - Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

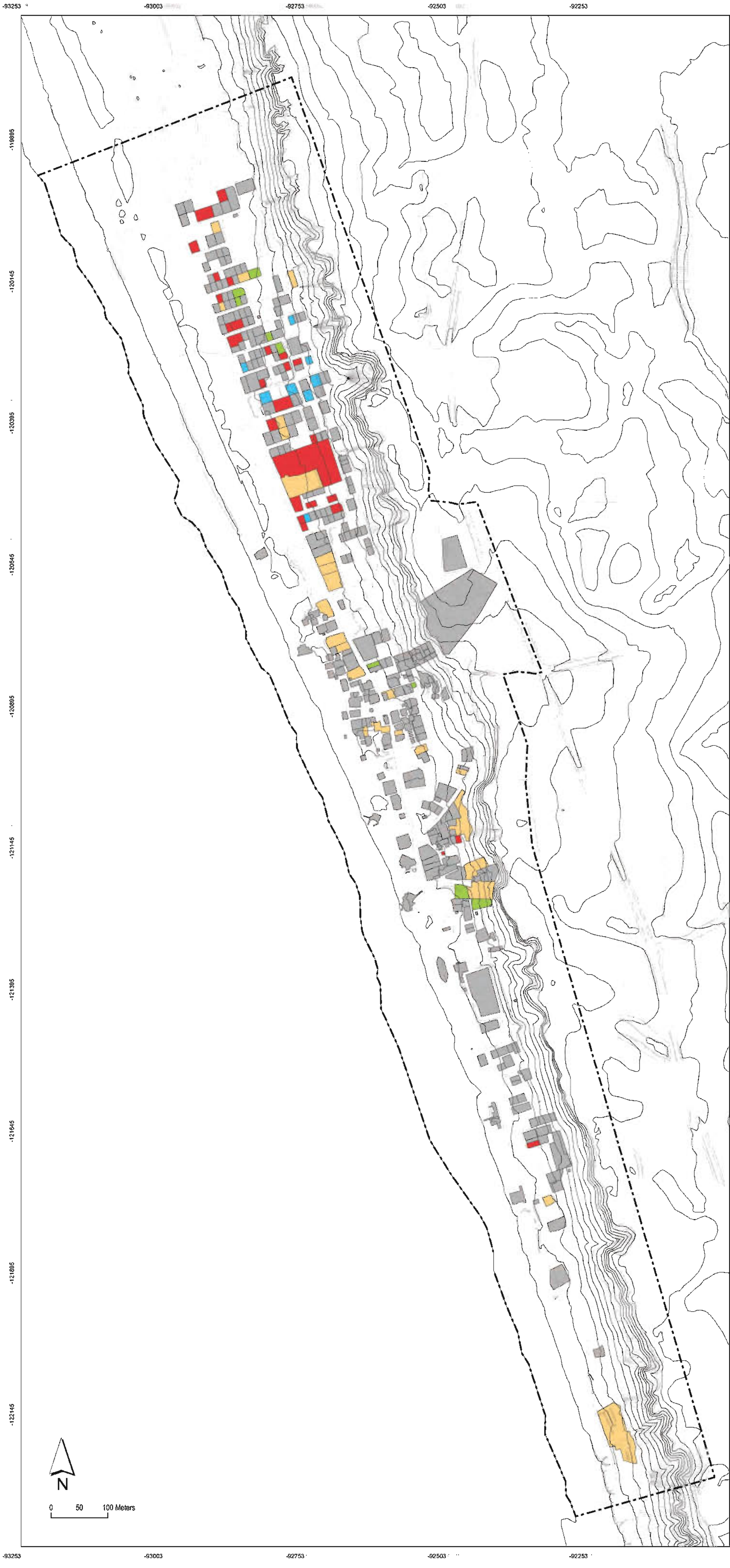


DESENHO:
OCUPAÇÃO DOS LOTES II
VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **06**





LEGENDA

- Edificação + caravanismo
- Caravanismo
- Edificação + cultivo
- Cultivo
- Outros lotes

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas

--- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



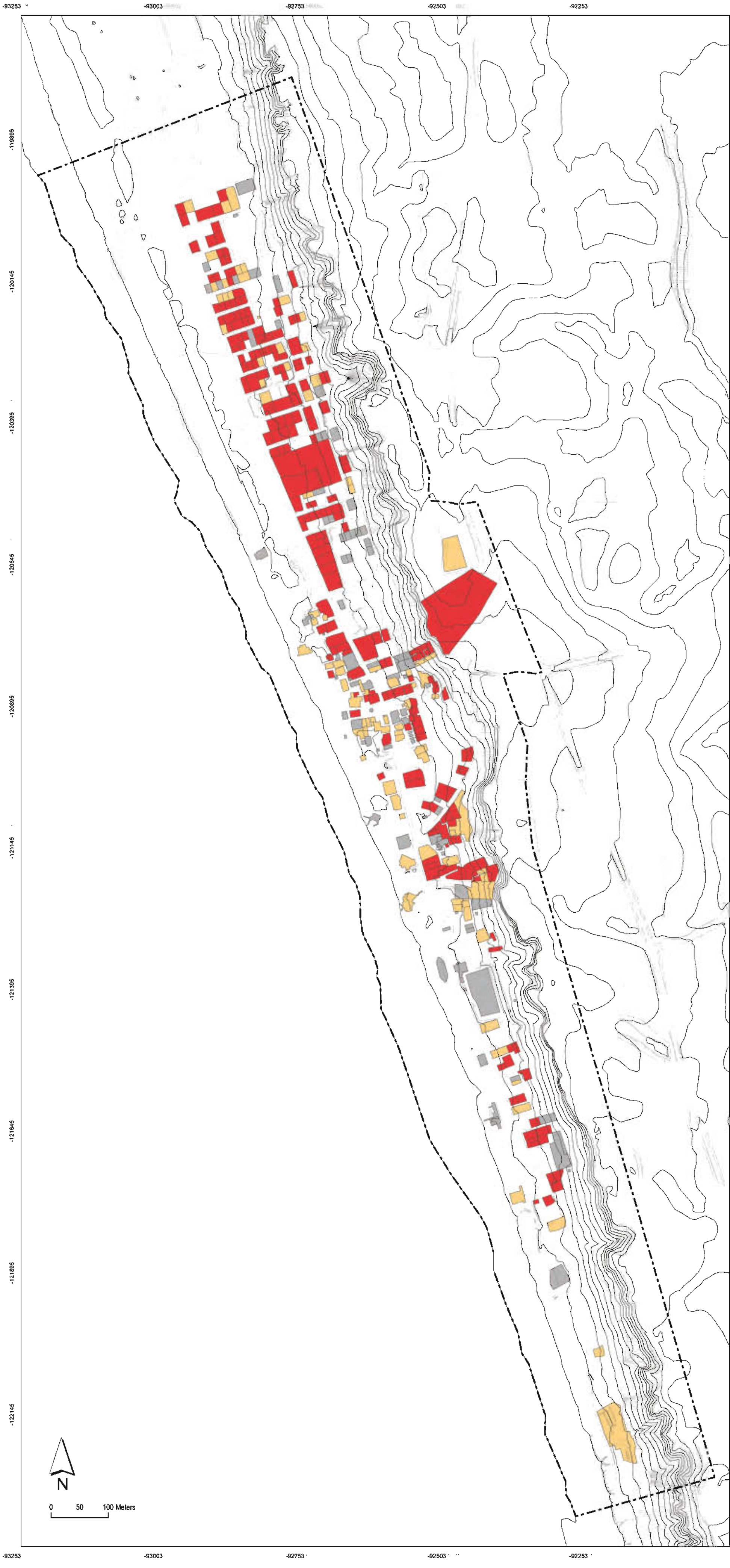
DESENHO:
OCUPAÇÃO DOS LOTES III

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: 07





LEGENDA

- Totalmente vedado
- Parcialmente vedado
- Sem vedação

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas

--- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

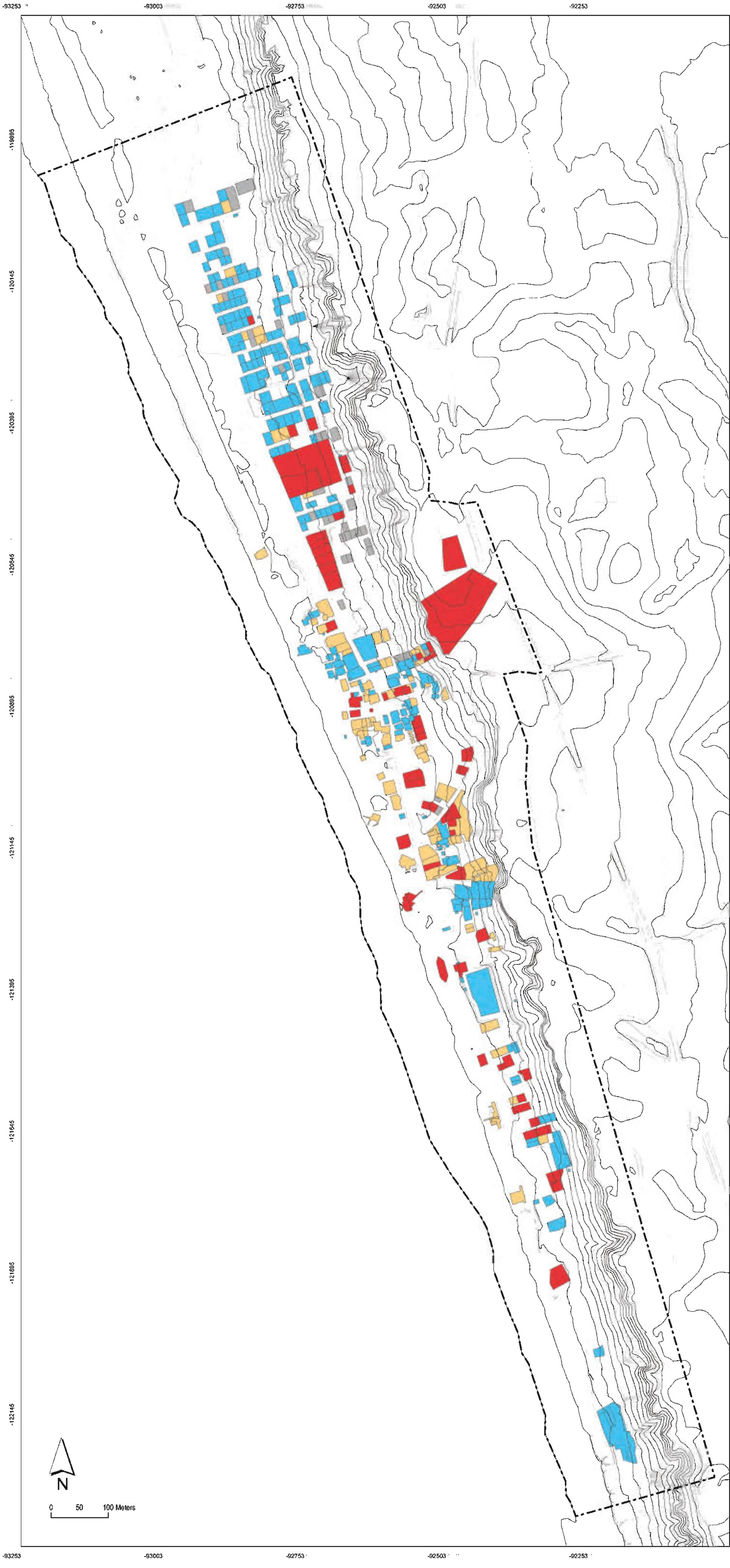


DESENHO:
VEDAÇÃO DOS LOTES

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **08**



LEGENDA

- Bom
- Razoável
- Mau
- Sem avaliação

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas

--- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



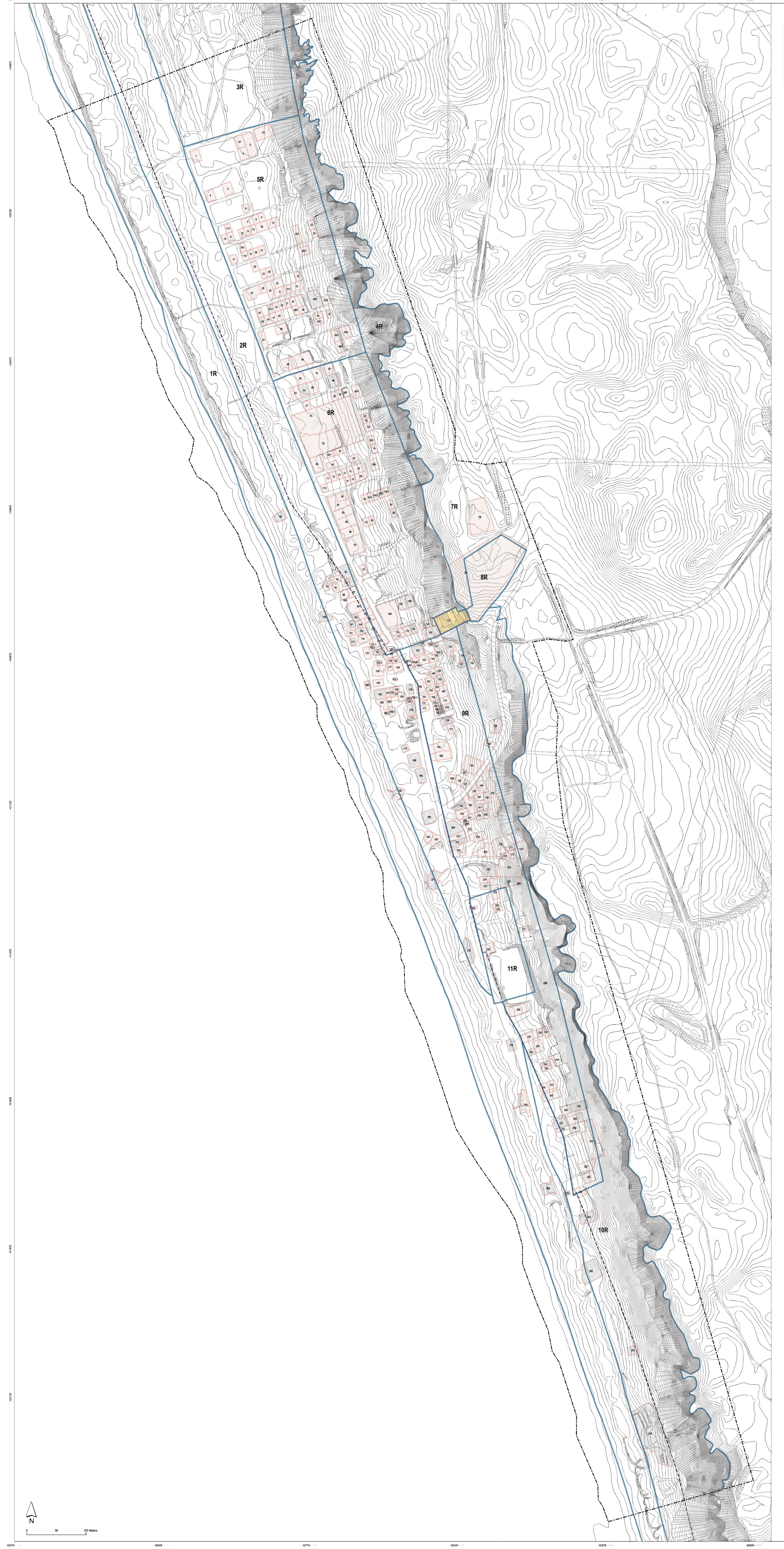
DESENHO:
APRECIÇÃO GLOBAL DOS LOTES

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **09**





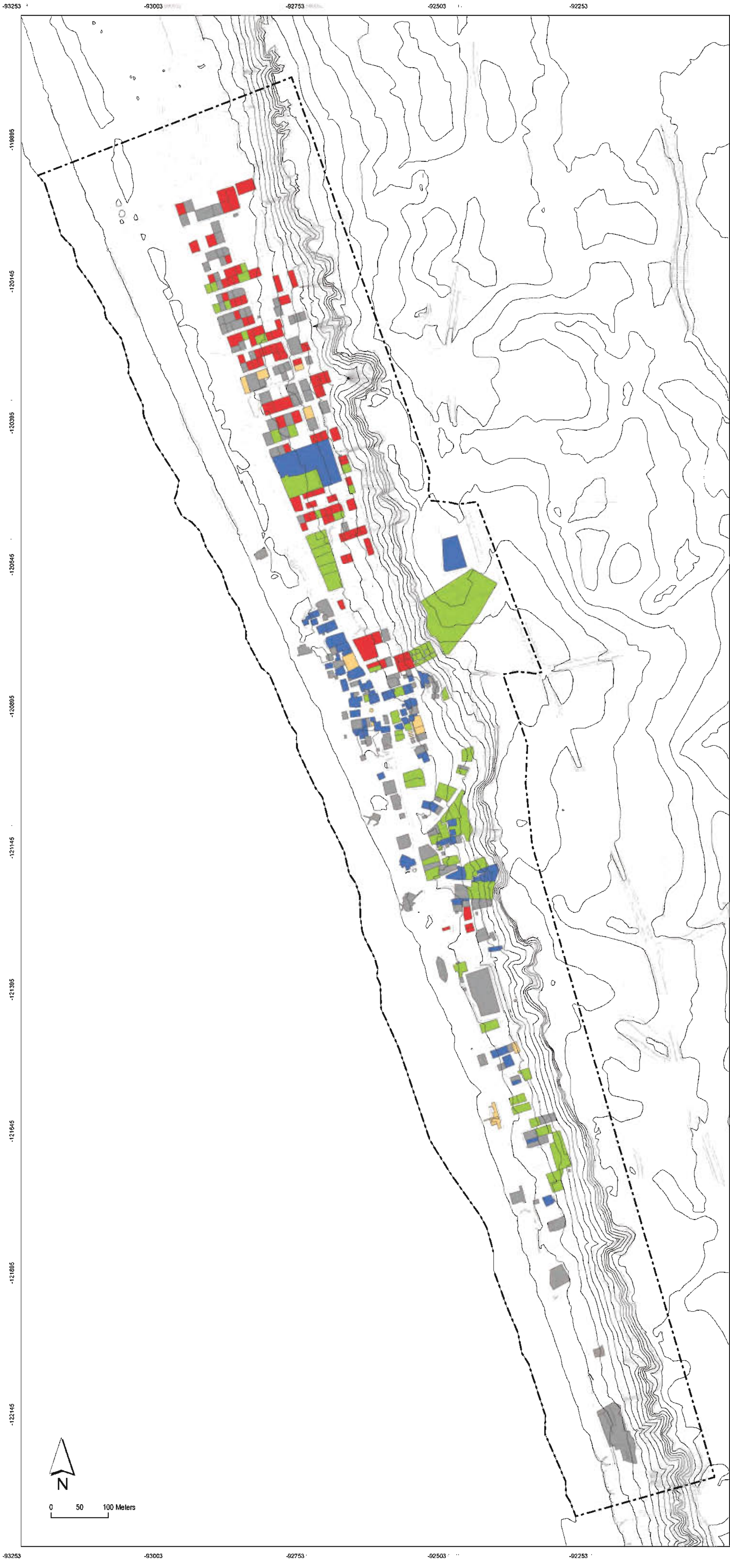
- LEGENDA**
- 600 Lotes com informação cadastral
 - 600 Lotes sem informação cadastral
 - Parcela urbana (segundo o IGP)
 - XR— Cadastro geométrico da propriedade rústica (segundo o IGP)
 - Domínio Público Marítimo

- CARTOGRAFIA BASE**
- Alameda
 - Arbore
 - Estreito
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo



- LEGENDA**
- Lotes caracterizados
 - Lotes com informação cadastral
 - Domínio Público Marítimo

- CARTOGRAFIA BASE**
- Alameda
 - Arbores
 - Estradas
- Linha para efeitos de caracterização da área de estudo



LEGENDA

- Outra documentação (4%)
- Com inscrição na Conservatória (24%)
- Com inscrição na Conservatória e nas Finanças (17%)
- Com inscrição nas Finanças (15%)
- Sem informação (40%)

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas

--- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

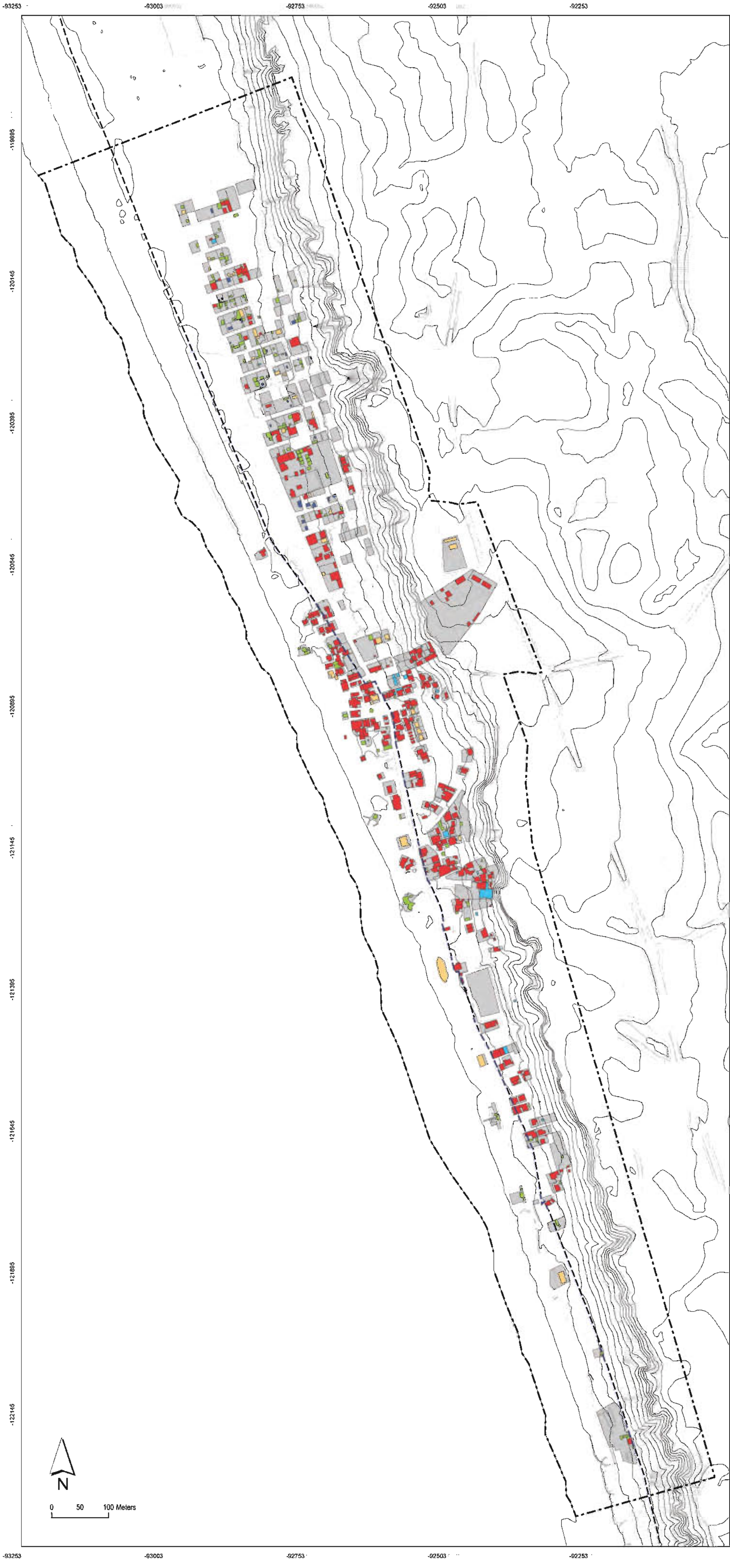


DESENHO:
CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO CADASTRAL

VERSÃO:
MARÇO 2010

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **12**



LEGENDA

- Edifício clássico em alvenaria
- Edifício clássico em madeira e/ou pré-fabricado
- Construção precária
- Edifício em ruína ou inacabado
- Caravanas e outras instalações
- Lotes
- Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

- Alimetria
- Arribas
- Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



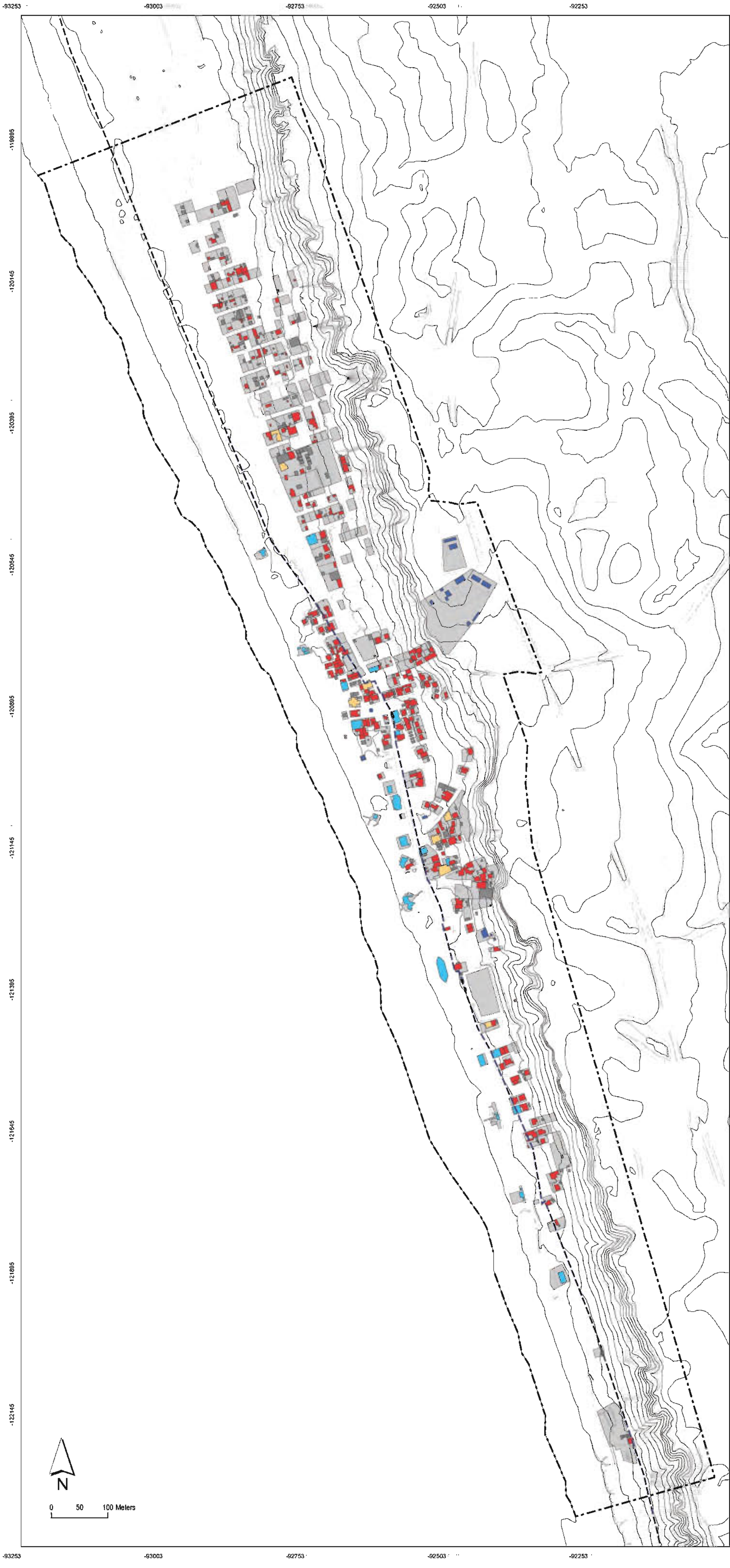
DESENHO:
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA DOS EDIFÍCIOS

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **13**





LEGENDA

- Habitação
- Habitação e comércio
- Comércio
- Equipamento
- Outras funções
- Lotes
- Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

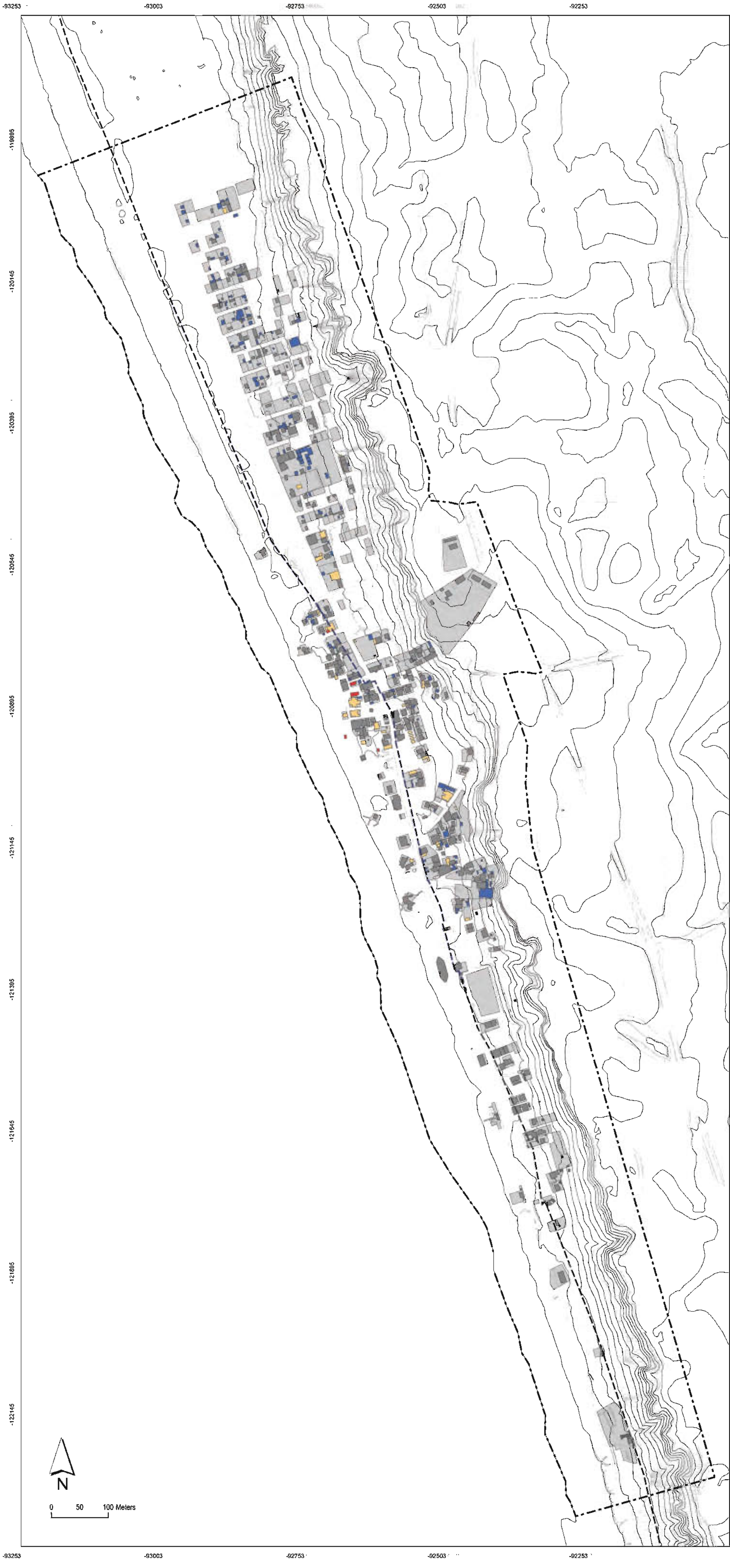


DESENHO:
USOS DOS EDIFÍCIOS I

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **14**



LEGENDA

- Edifício para armazém de aprestos
- Edifício com garagem
- Edifício com uso indiferenciado
- Outras funções

Lotes

Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas

Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

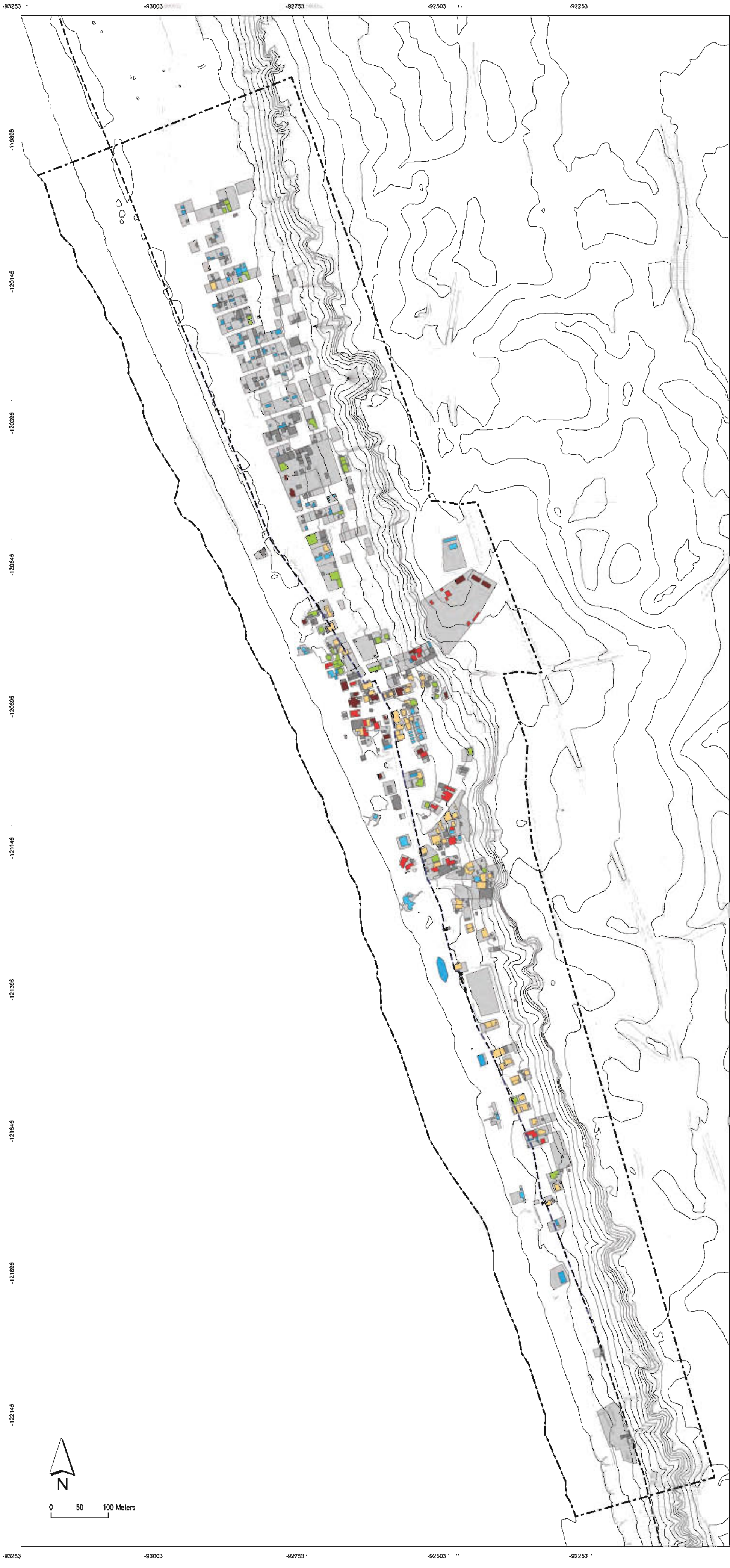


DESENHO:
USOS DOS EDIFÍCIOS II

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **15**



LEGENDA

- Anterior a 1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2010
- Desconhecido
- Lotes
- Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



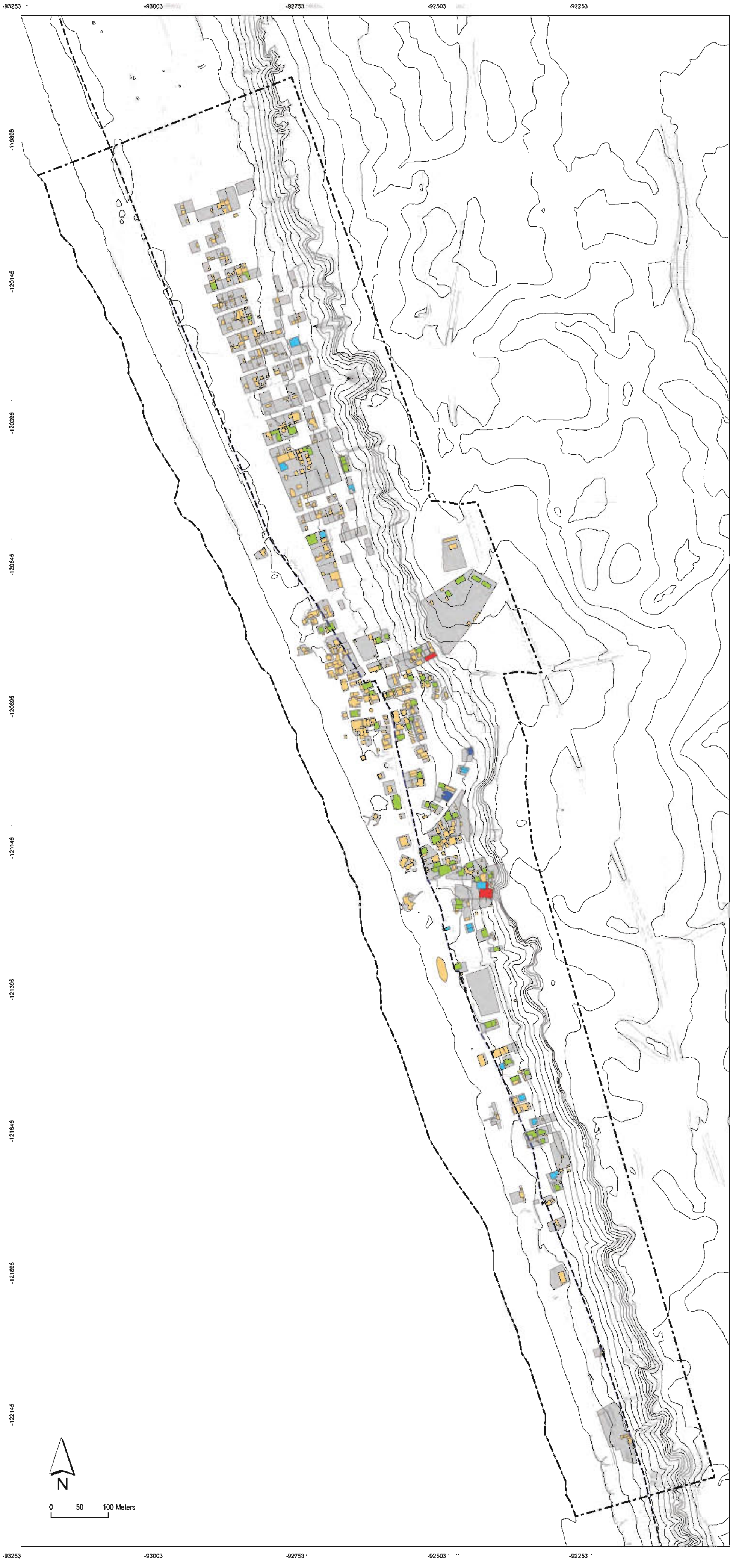
DESENHO:
ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **16**





LEGENDA

- 1 piso
- 2 pisos
- 3 pisos
- 4 pisos
- 5 pisos
- Lotes
- Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

- Alimetria
- Arribas
- Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

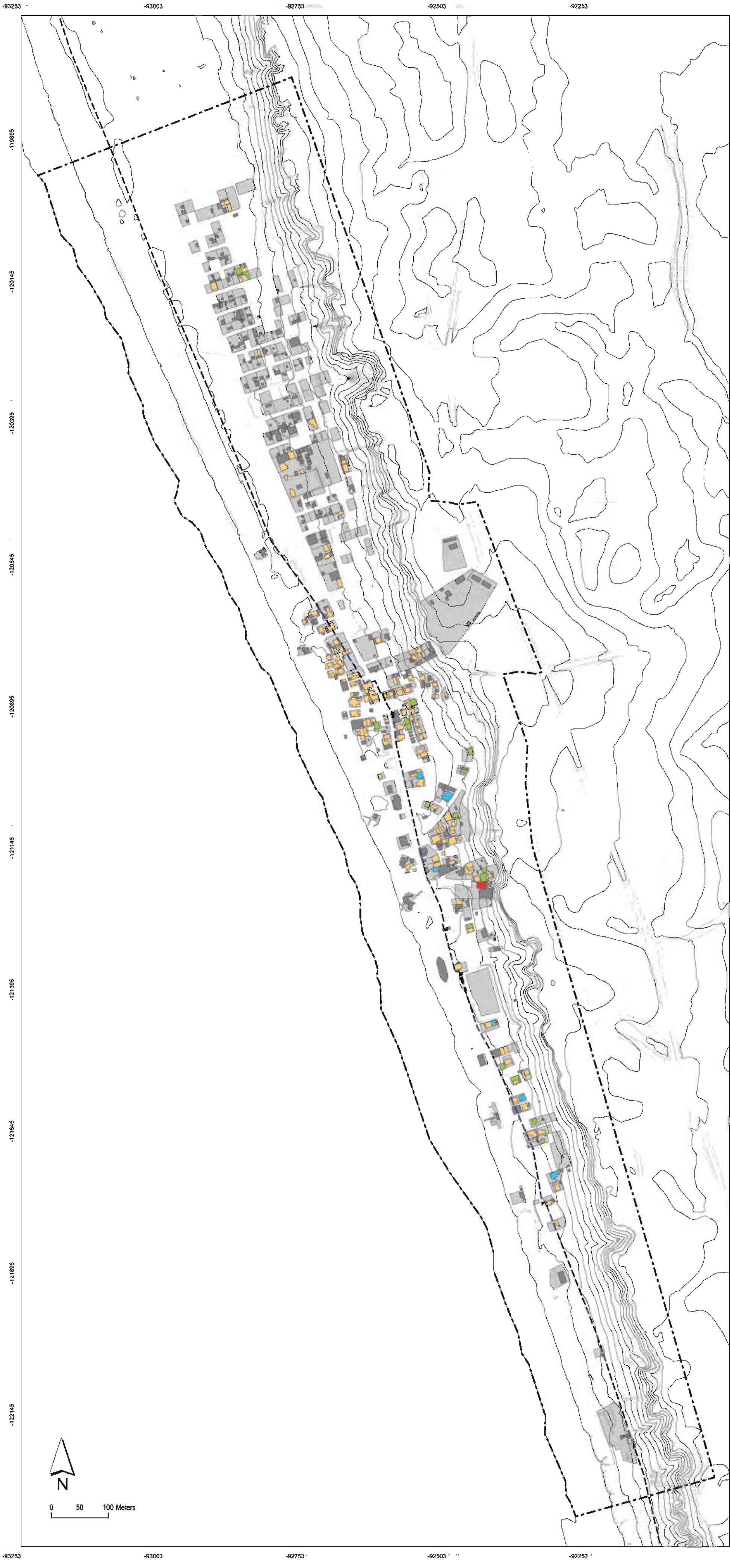


DESENHO:
Nº DE PISOS DOS EDIFÍCIOS

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **17**



LEGENDA

- 1 Fogo
- 2 Fogos
- 3 Fogos
- 4 Fogos
- Sem fogos/Desconhecido
- Lotes
- Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

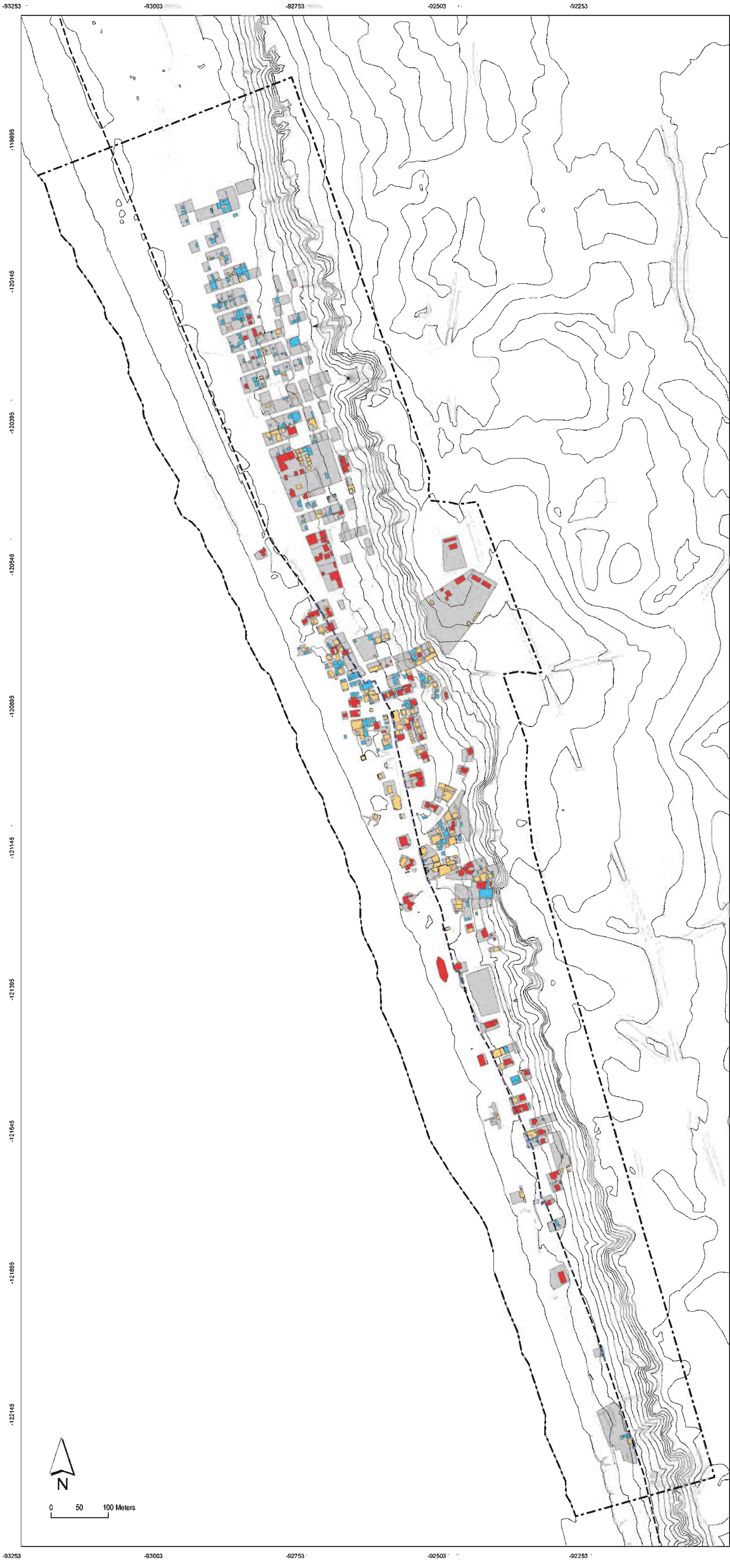


DESENHO:
Nº DE FOGOS POR EDIFÍCIO

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **19**



LEGENDA

- Bom
- Razoável
- Mau
- Lotes
- Domínio Público Marítimo

CARTOGRAFIA BASE

- Altimetria
- Arribas
- Estradas
- Limite para efeitos de caracterização da área de estudo

ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO,
DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO E DEFINIÇÃO DOS
TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA



DESENHO:
APRECIAÇÃO GLOBAL DOS EDIFÍCIOS

VERSÃO:
MARÇO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO: **20**