



ELABORAÇÃO DO 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

RELATÓRIO FINAL

8 Novembro 2011



ÍNDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INTRODUÇÃO | 3 |
| 2 | VISÃO ESTRATÉGICA E CENÁRIOS | 5 |
| 3 | MODELO DE OCUPAÇÃO A DESENVOLVER EM SEDE DE PLANO DE PORMENOR | 9 |
| 3.1 | PERÍMETRO URBANO | 10 |
| 3.2 | EQUIPAMENTOS A INSTALAR FORA DO PERÍMETRO URBANO | 15 |
| 3.3 | ACESSIBILIDADES E ESTACIONAMENTO..... | 17 |
| 3.4 | ESPAÇOS NATURAIS E A RENATURALIZAR | 21 |
| 4 | PLANO DE ACÇÃO | 23 |
| 5 | MODELO DE GOVERNAÇÃO E EXECUÇÃO: MODELO JURIDICO E DE GESTÃO PRÓPRIO | 41 |
| 6 | SISTEMA DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA | 43 |
| 7 | AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE) | 47 |

ANEXO I – Pareceres das entidades ao Relatório Preliminar da Fase 3

ANEXO II – Esquema do Modelo de Ocupação da Fonte da Telha a desenvolver em sede de Plano de Pormenor

ANEXO III – Esquema de territorialização do Plano de Acção

1 INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à terceira fase do Estudo de Caracterização, Diagnóstico Prospectivo e Definição dos Termos de Referência para a Elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha (PPFT).. Nele se apresenta o Programa de Intervenção que consubstancia uma estratégia para a operacionalização do processo de requalificação urbana e ambiental da Fonte da Telha com base nos elementos de caracterização e diagnóstico analisados e produzidos nas fases anteriores e, ainda, com suporte nas orientações de um conjunto de entidades que, para além da CMA, acompanharam o estudo.

Este relatório apresenta no seu segundo capítulo, e como suporte da definição da Visão Estratégica, o processo de cenarização desenvolvido. Considerou-se ainda essencial a construção de cenários como instrumento de suporte do debate e reflexão entre as entidades envolvidas na decisão em torno dos futuros possíveis e desejáveis para a Fonte da Telha.

O terceiro capítulo é dedicado à formulação de um modelo preliminar de ocupação da área de estudo, donde emergem as principais orientações para o futuro PP. Por sua vez, no plano de acção desenvolvem-se as intervenções que poderão ser desencadeadas antes da elaboração do referido instrumento e que permitirão agilizar o processo de requalificação integrada da Fonte da Telha. Este inclui uma estimativa orçamental bem como um quadro de responsabilização pelas acções. Os três últimos capítulos integram orientações operacionais relativas ao processo de elaboração e implementação do PPFT, nomeadamente as associadas ao modelo de governação onde se defende uma responsabilidade partilhada entre as principais entidades com tutela na zona, ao sistema de participação pública e à necessidade de avaliação ambiental do plano.

Dada a relevância da sua contribuição para este produto final, apresenta-se em anexo o conjunto dos pareceres das entidades envolvidas no processo (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, da Administração da Região Hidrográfica do Tejo e do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade) os quais incidiram na versão preliminar do Programa de Intervenção, e cujos comentários foram considerados na elaboração do presente relatório.

A produção dos Termos de Referência do futuro PPFT (fase 4 do estudo), dependerá da validação do presente Programa de Intervenção por parte da CMA e restantes entidades.

2 VISÃO ESTRATÉGICA E CENÁRIOS

Não obstante a necessidade de respeitar o POOC-SS na formulação de uma intervenção de requalificação da Fonte da Telha, a reflexão desenvolvida ao longo do presente estudo e o debate de ideias entre as diversas entidades envolvidas, conduziu à necessidade de ponderar alternativas capazes de conduzir, efectivamente, ao desenvolvimento sustentável deste território litoral. Esta questão colocou-se particularmente ao nível da permanência de uma comunidade ligada à pesca na Fonte da Telha, tendo-se questionado as opções do POOC-SS:

- dada a vulnerabilidade da área de estudo e aos valores ecológicos e paisagísticos em presença e porque perpetua uma situação de risco para os seus habitantes, acarretando a responsabilização das autoridades com competência na gestão deste território;
- porque pressupõe a “cristalização” de uma comunidade de cerca de 50 famílias, na medida em que, tendo em conta as condicionantes naturais e ambientais existentes, fica cerceada de qualquer potencial de crescimento, perpetuando o fenómeno de exclusão social, para além de que a sua dimensão não justifica o investimento em equipamentos nem serviços colectivos;
- envolve encargos financeiros elevados para o Estado, na medida em que exige muitas demolições, realojamentos e infraestruturização do espaço numa época em que imperam as tendências de concentração e compactação urbana

Neste contexto, foram formuladas, ponderadas e posteriormente discutidas duas visões estratégicas distintas: a que decorre dos objectivos do POOC-SS e a que aposta numa perspectiva de mais longo alcance, isto é, no desenvolvimento sustentável deste território como solução a adoptar no âmbito da intervenção de requalificação da Fonte da Telha. Estas diferem exclusivamente na ocupação preconizada para a zona central da Fonte da Telha, ou seja, na opção de manutenção (ou não) de uma comunidade de pescadores naquele local, não se questionando em momento algum a necessidade de desocupar as áreas envolventes ao perímetro urbano, bem como a sua renaturalização e criação de condições para a fruição das praias (acessos, estacionamento e equipamentos/apoios). Considerando a complexidade das acções necessárias à concretização de qualquer uma destas visões, assume-se como horizonte temporal o ano de 2021.

Quadro 1 – Visões para a Fonte da Telha em 2020

| VISÃO 1 | VISÃO 2 |
|---|--|
| A Fonte da Telha será uma zona de recreio balnear qualificada, marcada pela presença de um núcleo piscatório ordenado, infraestruturado e economicamente dinâmico mas limitado no seu crescimento, sendo a sua população responsável pela exploração das actividades complementares ao recreio balnear, tais como a restauração/bebidas, o comércio e as concessões de praia, para além da pesca. | A Fonte da Telha será uma zona privilegiada de recreio balnear de escala regional, dotada de condições paisagísticas ímpares, de acessibilidades e equipamentos adequados a uma praia de utilização intensiva, bem como de espaços de recreio e lazer alternativos e complementares ao uso balnear, com uma ocupação estritamente sazonal, onde todas as actividades associadas ao mar estão presentes e são apoiadas, nomeadamente a pesca profissional. Dependendo das opções tomadas ao nível da sua concretização, a Fonte Telha será, dentro de 10 anos, um espaço predominantemente natural ou ainda em processo de regeneração. |

O exercício de cenarização assentou no desenvolvimento de dois cenários alternativos para cada uma das visões referidas, tendo por base o pressuposto que a concretização de cada visão pode ser atingida pelo menos por duas vias diferentes com impactos sociais, económicos, institucionais, ambientais e paisagísticos também diversos (no caso da Visão 1, esta possibilidade já foi afluída no capítulo 7.2.2 do relatório de Caracterização e Diagnóstico, quando se colocou a possibilidade de requalificar o núcleo aproveitando os edifícios existentes).

Neste contexto, construíram-se 4 cenários distintos, cuja classificação em função de 4 factores-chave se apresenta na matriz seguinte permitindo comparar as situações com efeitos sectoriais mais negativos (☹☹) e mais positivos (☺☺).

Quadro 2 – Matriz de cenários

| Cenários | Factores | | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|----------------------|
| | Social | Ambiental | Económico | Institucional |
| 1.A. Criação de um “novo” núcleo piscatório | ☺ | ☹ | ☹☹ | ☹☹ |
| 1.B. Reorganização do núcleo piscatório existente | ☺☺ | ☹☹ | ☹ | ☹ |
| 2.A. Eliminação da ocupação permanente | ☹☹ | ☺☺ | ☹☹ | ☹☹☹ |
| 2.B. Abandono progressivo | ☹ | ☺ | ☺ | ☹☹ |

O cenário 1.A. corresponde à concretização taxativa das disposições do POOC-SS, ou seja, à demolição de todas as construções ilegais (que no DPM são todas) e à construção de novos fogos para as famílias que comprovadamente se enquadram no perfil do “pescador”, de acordo com os critérios referidos no capítulo 7.2.1 do relatório de Caracterização e Diagnóstico e a desenvolver no âmbito do PPFT. Trata-se de um cenário com elevados custos financeiros e institucionais na medida em que pressupõe uma acção de demolição integral das edificações a curto prazo e a subsequente construção de um novo “bairro”. Para além disso, exige a criação de uma estrutura institucional com poder para levar a cabo essa missão e não elimina os efeitos nefastos da permanência da ocupação humana numa zona com grandes fragilidades.

A alternativa a este cenário (1.B), na qual se preconiza a manutenção das habitações existentes no interior do núcleo urbano o que tornaria menos oneroso o processo de demolição e construção de raiz, embora com efeitos ambientais e paisagísticos mais negativos que o cenário anterior (e até dos restantes) devido ao necessário aumento do perímetro

urbano (veja-se capítulo 7.2.2 do relatório de Caracterização e Diagnóstico) e a um resultado final menos estruturado e urbanística e ambientalmente qualificado.

Do ponto de vista organizativo e institucional não se vislumbram grandes diferenças entre estes dois cenários, considerando que os esforços a desenvolver não serão reduzidos na proporção do número de famílias a realojar dentro do perímetro urbano. Já em termos sociais, o cenário 1.B. é, de todos, o mais positivo considerando a melhoria das condições de vida da população ligada à pesca com um impacto do processo de realojamento a incidir em apenas dois terços das famílias a manter.

O cenário 2.A. corresponde a uma opção de realocação da população ligada à pesca fora da Fonte da Telha, num prazo de 4 anos, atendendo aos múltiplos factores de insustentabilidade já referidos. Trata-se, logicamente, da solução ambientalmente mais positiva, mas mais negativa socialmente e com elevados encargos financeiros e organizativos. Quando muito, este cenário poderia trazer alguma economia ao nível da despesa com a infraestruturização do espaço.

Num último cenário (2.B.), que assenta igualmente na premissa de eliminação da ocupação permanente na Fonte da Telha, coloca-se a hipótese do abandono progressivo do local pelos pescadores ao longo de um período de 10 anos. Trata-se de um cenário menos agressivo, quer financeiramente (pois distribui a despesa com eventual realojamento por um maior período de tempo), quer socialmente, mas extremamente exigente ao nível da articulação institucional e da fiscalização. A concretização deste cenário corre o risco de ser contraproducente se não forem tomadas medidas rígidas de controlo e desincentivo à progressiva ocupação do solo. Por outro lado, exige um acompanhamento assíduo das situações individuais ao longo dos anos, de uma eficaz articulação entre entidades e serviços envolvidos que permita promover continuamente a transferência das famílias para outros locais do concelho, em função das suas necessidades e possibilidades económicas.

De igual modo, o cenário 2.A. exige a criação de uma estrutura interinstitucional que assegure o cumprimento daquele objectivo, com a diferença de que esta teria um período mais curto de funcionamento relativamente ao cenário 2.B.

Ambiental e paisagisticamente, os efeitos positivos do último cenário só se farão sentir ao final de muitos anos, enquanto no cenário 2.A. o processo de valorização e recuperação paisagística pode começar assim que forem removidas as edificações.

Importa salientar que nos dois cenários que prevêem a eliminação da função habitacional da Fonte da Telha (2A e 2B), se assume a continuidade da actividade piscatória existente com a manutenção das estruturas de apoio, tais como lota, arrumos de aprestos, balneários e locais de estacionamento de embarcações e tractores junto à praia. Assim, o realojamento das famílias ligadas a essa actividade deveria acontecer numa das áreas urbanas mais próximas.

A matriz acima apresentada não reflecte os efeitos sectoriais das medidas que não são questionadas no âmbito da cenarização, tais como as demolições e acções de renaturalização dos espaços ocupados fora do perímetro urbano da Fonte da Telha, pois são comuns a todos os cenários.

Em suma, a médio prazo, os cenários 1.A e 1.B são mais operativos, mais viáveis social, económica e institucionalmente, mas a médio/longo prazo os cenários 2.A e 2.B são mais sustentáveis.

Foi com estes cenários de fundo que as principais entidades da Administração Central com tutela na área de estudo foram chamadas a reflectir e a discutir, em conjunto com a autarquia e equipa responsável pelo estudo, sobre os pressupostos e efeitos de cada alternativa, quer mediante de emissão de pareceres escritos (veja-se anexo I) como através de reuniões de trabalho.

Neste processo, as entidades transmitiram as suas principais preocupações relativamente ao futuro da zona de estudo, tendo sido possível chegar a um consenso relativamente ao cenário a adoptar e a desenvolver no âmbito do PPFT. Com efeito, o debate em torno das opções de ocupação da Fonte da Telha, em especial das propostas apresentadas no capítulo referente ao Modelo de Ocupação do relatório preliminar da Fase 3, constituíram o mote para o debate ocorrido, tendo uma boa parte do mesmo sido dedicado à temática da redefinição do perímetro urbano. As conclusões mais específicas deste processo, nomeadamente as relativas a acessibilidades, equipamentos, apoios de praia, etc., encontram-se plasmadas no capítulo seguinte deste relatório, importando para o presente o facto de ter sido consensual a adopção do Cenário A da Visão 1 que preconiza a valorização da actividade piscatória e a melhoria das condições de vida da respectiva comunidade através da construção de um núcleo urbano de raiz, seguindo a linha de orientação do POOC-SS.

De facto, as entidades foram unânimes em concluir que a presença desta comunidade, não só constitui já um compromisso plasmado no POOC-SS (e também nas medidas protagonizadas pelo Ministério do Ambiente na década de 80), como é uma mais-valia para a fruição balnear do local pois confere-lhe “segurança e uma “amarra histórica” que enriquece o lugar desde que devidamente qualificada. Além disso, considerou-se que a eliminação da comunidade local não é, por si só, garante de menores riscos de erosão ou danos sociais em caso de catástrofe e que deve ser valorizado o envolvimento da comunidade local na exploração das actividades de apoio balnear, designadamente na restauração, o que constitui mais um benefício para o espaço “praia” contribuindo para a diversificação funcional do núcleo urbano.

No contexto da tomada de decisão entre um dos cenários da Visão 1, foi considerado preferível a solução de construção de um núcleo urbano “de raiz” em detrimento do aproveitamento dos edifícios, já que essa opção acarreta riscos para a qualidade urbana do núcleo final bem como para a estabilidade da comunidade local (ao envolver um tratamento desigual entre as famílias a realojar). Acresce a necessidade de evitar aumentos do perímetro urbano, o que seria inevitável na solução de aproveitamento de edifícios, ainda que tenha sido consensual a necessidade de rever o perímetro actual e consequente redefinição das áreas afectas à REN.

Face ao exposto, foi desenvolvido um modelo de ocupação a desenvolver em sede de PPFT para o cenário 1.A. que se descreve no capítulo seguinte.

3 MODELO DE OCUPAÇÃO A DESENVOLVER EM SEDE DE PLANO DE PORMENOR

De acordo com o Caderno de Encargos que enquadra a elaboração do presente estudo, o Programa de Intervenção deve incluir, entre outros aspectos de natureza mais operativa, a definição dos usos a promover na Fonte da Telha, o esboço da solução urbanística preconizada para o local, propostas relativas às estruturas e ocupações preexistentes, a articulação com a envolvente, designadamente com os futuros parques de campismo e, ainda, uma abordagem às questões da acessibilidade, transportes e estacionamento na zona de intervenção.

Com o presente capítulo pretende-se explicitar o modelo de ocupação decorrente do cenário escolhido (veja-se capítulo anterior) e que suporta as acções descritas no capítulo seguinte. É também no contexto de explanação da interrelações entre a estratégia e a acção que se enquadram as opções relativas à implementação de medidas dos instrumentos de gestão territorial em vigor e de outros estudos territoriais com incidência na Fonte da Telha (em especial do Plano de Praia e do Estudo de Transportes e Acessibilidade à Fonte da Telha).

Assim, o modelo de ocupação que ora se descreve constitui uma proposta de territorialização da estratégia anteriormente explicitada, suportada numa caracterização exaustiva da ocupação do território e que decorre da articulação entre os seguintes factores:

- i. o potencial turístico desta zona tendo em consideração o Plano Estratégico de Valorização e Desenvolvimento do Turismo do Concelho de Almada (PEVDTCA);
- ii. uma perspectiva de transformação da envolvente próxima com impactos muito relevantes no aumento da pressão humana sobre a Fonte da Telha no futuro (construção dos Parques de Campismo e melhoria das acessibilidades);
- iii. a necessidade de cumprir os parâmetros do PDM relativos às densidades de ocupação e construção;
- iv. o pressuposto de assegurar no interior do perímetro urbano espaço para a dimensão populacional estimada e para usos complementares;
- v. a consideração do disposto no Plano de Praia e, sempre que possível, no Estudo de Transportes e Estacionamento;
- vi. o nível de incerteza relativamente a alguns aspectos que só poderão ser aferidos no âmbito do PP.

Esta proposta, que incide em diversas componentes territoriais - perímetro urbano, equipamentos a implantar fora do perímetro urbano, acessibilidades e estacionamento, espaços naturais e a renaturalizar – deverá constituir uma orientação para o PPFT a desenvolver, em sede do qual muitas destas questões deverão ser aprofundadas e debatidas, numa perspectiva de decisão concertada entre as entidades com tutela da área de estudo.

A proposta é acompanhada pelo desenho constante do Anexo III que constitui um esboço do modelo de ocupação preconizado, de carácter exploratório, e que localiza as principais intervenções físicas a desenvolver.

3.1 PERÍMETRO URBANO

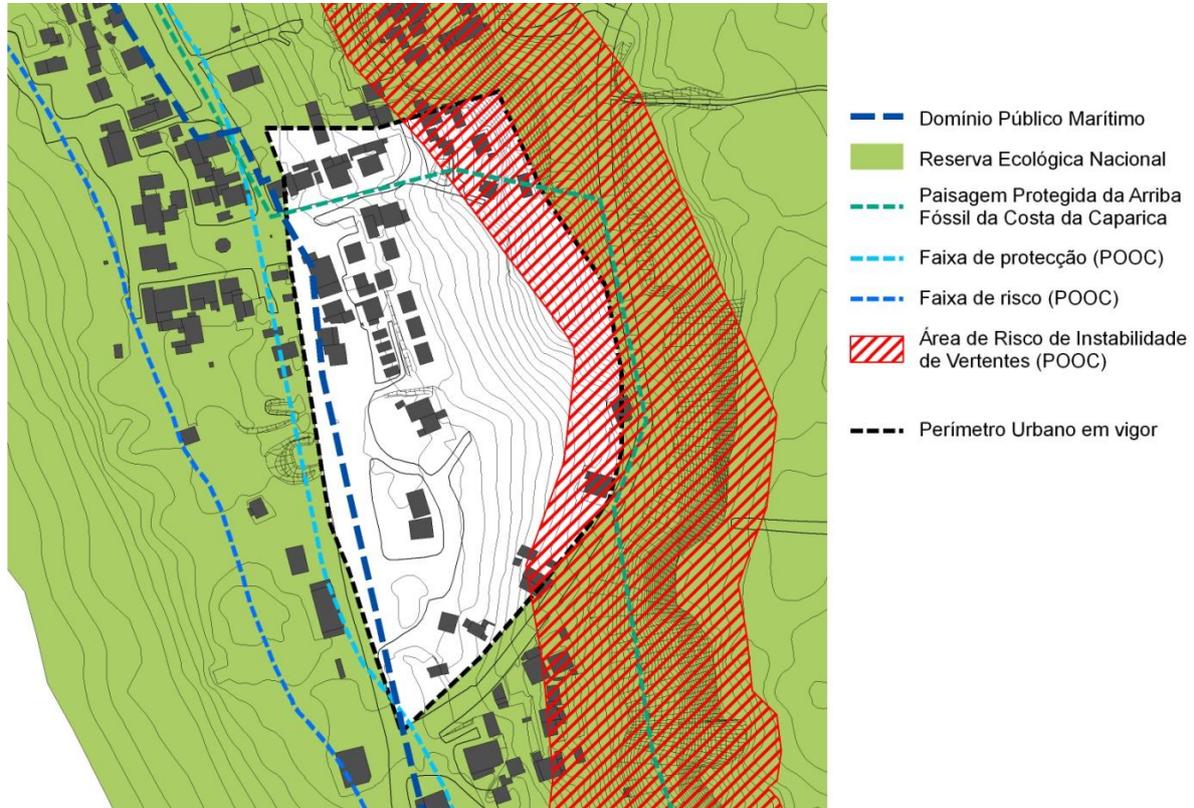
No capítulo 7.2.2. do relatório de Caracterização e Diagnóstico da Fonte da Telha, apresentou-se uma primeira abordagem à necessidade de redefinição do perímetro urbano do núcleo, na qual se ponderava a capacidade do actual perímetro urbano para acolher a comunidade de pescadores identificada, tendo em conta as características geomorfológicas do terreno, a ocupação existente e os parâmetros de edificabilidade do PDM de Almada.

Com efeito, o exercício desenvolvido permitiu concluir que a área urbana, após reduzida na sua parte oriental mais declivosa e que integra parte da zona de risco de instabilidade de vertentes (de acordo com o Plano de Praia do POOC-SS), permite encaixar, grosso modo, o universo de famílias de pescadores a realojar, cumprindo a densidade líquida máxima admitida pelo PDM (que não contabiliza arruamentos estruturantes, equipamentos e espaços verdes). De igual modo, na fase anterior foi possível perceber que a solução de requalificação do aglomerado mediante aproveitamento de edifícios existentes no interior da área urbana obrigaria à ampliação do seu perímetro, opção que foi posteriormente abandonada.

No processo de decisão que conduziu à opção pelo cenário 1.A., as entidades envolvidas apresentaram um conjunto de preocupações relativamente à redelimitação do perímetro urbano, tendo-se concluído que a sua ampliação deve ser evitada dadas as características paisagísticas e ambientais da sua envolvente. Neste contexto, foram ponderadas todas as alternativas para encaixar a comunidade de pescadores no perímetro existente, de modo a evitar a desafecção de áreas de REN na sua envolvente, nomeadamente através do aumento dos parâmetros de edificabilidade no contexto da revisão do PDM em curso. Reconheceu-se, ainda, a possibilidade de o universo total de famílias a realojar vir a ser inferior ao estimado na Fase de Caracterização e Diagnóstico, o que reduz a necessidade de ampliar o perímetro, contudo este facto deverá ser confirmado ou infirmado em sede de plano de pormenor subsequente ao presente estudo.

A imagem seguinte representa a área urbana da Fonte da Telha conforme consta do PDM e as condicionantes à sua ampliação.

Figura 1 – Factores que condicionam a delimitação do perímetro urbano



Tendo por base a verificação apresentada na fase anterior, relativa ao dimensionamento geral do perímetro urbano do “novo núcleo” da Fonte da Telha, e os contributos que as entidades apresentaram sobre uma primeira proposta de Programa de Intervenção, foi desenvolvido um exercício de desenho urbano para validar a solução urbanística associada ao seguinte programa urbano:

- Habitação para realojamento dos agregados familiares a manter na Fonte da Telha, conforme preconizado no POOC-SS;
- Pequenos equipamentos colectivos de apoio local e aos utentes da praia;
- Estabelecimentos comerciais de apoio local e aos utentes da praia;
- Espaço público de carácter urbano;
- Vias urbanas infraestruturadas de distribuição local;
- Estacionamento (exclusivamente) para moradores.

Este exercício resultou numa proposta de redelimitação da área urbana com aproximadamente 1,7ha que tem em consideração as restrições identificadas na imagem anterior e um conteúdo programático pré-definido. Isto corresponde a uma redução da área urbana delimitada no PDM em vigor da ordem dos 40% (o perímetro em vigor corresponde a 2,8ha).

O exercício de desenho urbano desenvolvido bem como as propostas aqui descritas não pretendem constituir-se como imposições ao futuro PP, mas foram essenciais na validação do polígono do perímetro urbano que, sem prejuízo de futuros ajustamentos no âmbito do PP, é objecto de reflexão e discussão por parte das entidades envolvidas em sede do presente

estudo. Além disso, foi essencial na produção das estimativas de custo que se apresentam no capítulo 4. Por essa razão, o modelo de ocupação preconizado é apenas descrito genericamente, para evitar condicionar as soluções do PP e porque existe um certo nível de incerteza neste programa que só será ultrapassado nessa sede. A planta que se apresenta em anexo integra, assim, apenas a área urbana estimada para acolher o programa acima definido.

Neste contexto, importa salientar os principais elementos do modelo de ocupação proposto que condicionaram o dimensionamento da nova área urbana da Fonte da Telha.

A componente habitacional corresponde ao elemento mais determinante para a redelimitação da área urbana, sendo que caberá ao PP encontrar a melhor solução urbanística para o novo “bairro” de pescadores cujo dimensionamento dependerá da verificação e confirmação do número de agregados familiares que dependem da actividade piscatória. Para o presente modelo, partiu-se do valor médio de famílias aferido na fase anterior do estudo - 49 famílias.

Além das condicionantes representadas na Figura 1, na reconfiguração do núcleo urbano procurou-se atender aos parâmetros de densidade habitacional do PDM. Com efeito, o perímetro proposto, admite a implantação de 43 fogos, se atendermos ao índice de densidade habitacional bruto (25 fogos/ha) que inclui as áreas destinadas às principais vias de comunicação, equipamentos e espaços verdes colectivos e aos logradouros. Por outro lado, se considerarmos o parâmetro que exclui uma parte das componentes colectivas do espaço urbano (índice de densidade habitacional líquido - 40 fogos/ha), o perímetro proposto admite a implantação de 68 fogos.

Isto significa que o universo de famílias a realojar se situa no intervalo entre aquelas duas referências, donde se conclui que a área definida é compatível com a dimensão populacional estimada a realojar na Fonte da Telha, sobretudo quando há indicações de que o número de famílias a realojar será inferior a 49 após processo de verificação junto das entidades da tutela. Esta situação, permitirá concretizar as propostas que se seguem relativamente à inclusão no núcleo de alguns equipamentos. Qualquer eventual oscilação (positiva) do número de famílias a realojar, o PP terá que optar entre umas das seguintes situações:

- i. reduzir as áreas afectas a espaços colectivos, comércio, serviços e equipamentos, por forma a aplicar exclusivamente o índice líquido;
- ii. assumir uma densidade habitacional superior ao fixado no PDM, tirando partido do processo de revisão respectiva ou promovendo uma alteração ao mesmo;
- iii. redelimitar o perímetro urbano avançando sobre a REN nos sentidos norte e/ou sul, e reduzindo, por outro lado, a área do perímetro actualmente em vigor que abrange zonas de declive acentuado, mantendo no entanto a sua dimensão actual (2,8ha), processo que pressupõe obviamente concertação entre as entidades da tutela;
- iv. edificar exclusivamente dentro do perímetro em vigor ocupando as zonas de declive acentuado.

As tipologias habitacionais a implementar, de acordo com os estudos efectuados e enquadradas pelos parâmetros do PDM, são várias: desde a habitação unifamiliar geminada ou em banda (a habitação isolada só será viável se o número de famílias a realojar for bastante inferior ao aferido na fase anterior) ou, em alternativa, os blocos de habitação colectiva de dois pisos, constituindo edifícios de tipologia esquerdo/direito com 2 fogos por piso, ou ainda em galeria, com maior número de fogos por piso.

O perímetro urbano ora proposto permitirá, também, adoptar a solução de circulação rodoviária sugerida pelo Estudo de Transportes e Estacionamento, que define para a zona a norte da Estrada da Descida a criação de um circuito de sentidos únicos o qual depende a construção de um novo arruamento paralelo à Av. 1º de Maio, próximo da base da arriba.

Atendendo à forma linear do núcleo proposto, entende-se que a sua ocupação e desenho urbano deve privilegiar a presença de uma frente urbana de carácter colectivo, no espaço confinante com a Avenida 1º de Maio, que constitua o “rosto” do aglomerado. Nesta frente, entendida como faixa de transição entre a praia e o núcleo dos pescadores, propõe-se, por um lado, a criação de um espaço público que contenha equipamentos que possam servir quer a população residente quer os utentes da praia e, por outro, que a frente edificada concentre, para além da habitação, algum comércio e serviços dirigidos a esses mesmos grupos. Assim, admite-se aqui a instalação de um parque infantil, uma zona de estadia ensombrada, um quiosque de venda de jornais e de artigos de praia, uns balneários públicos, bem como de alguns dos restaurantes existentes cuja retirada do cordão dunar esta prevista no Plano de Praia e alguns dos estabelecimentos comerciais existentes que servem, sobretudo, a população local tais como café e mini-mercado.

No que se refere aos restantes equipamentos existentes, assume-se a permanência das estruturas associadas à Guarda-Fiscal e Centro de Interpretação Ambiental. Relativamente à Policia Marítima, à Lota e Capela da Nossa Senhora dos Navegantes, apesar de numa fase preliminar não se ter proposto a sua realocação atendendo ao facto de não decorrer do POOC-SS nenhuma orientação nesse sentido, atendeu-se aos pareceres das diversas entidades envolvidas que solicitaram que fosse reequacionada essa opção.

Assim, considera-se que num cenário de transformação profunda da Fonte da Telha faz todo o sentido corrigir situações como as que se verificam, ou seja, de edifícios que integram serviços colectivos e que não necessitam de se localizar em zonas de risco ou de instabilidade. Trata-se, neste caso, dos edifícios da Policia Marítima e da Lota, os quais deverão estar inseridos no núcleo urbano; relativamente à Capela que se localiza em zona de risco de instabilidade de vertentes, deve ser tratada como qualquer outro edifício nestas condições, ou seja, a demolir. A sua reconstrução deverá ser aferida em sede de PP, sendo a sua localização preferencial no interior do perímetro urbano.

Em termos de espaço público, o PP deverá procurar tratar de forma diferenciada 3 unidades distintas:

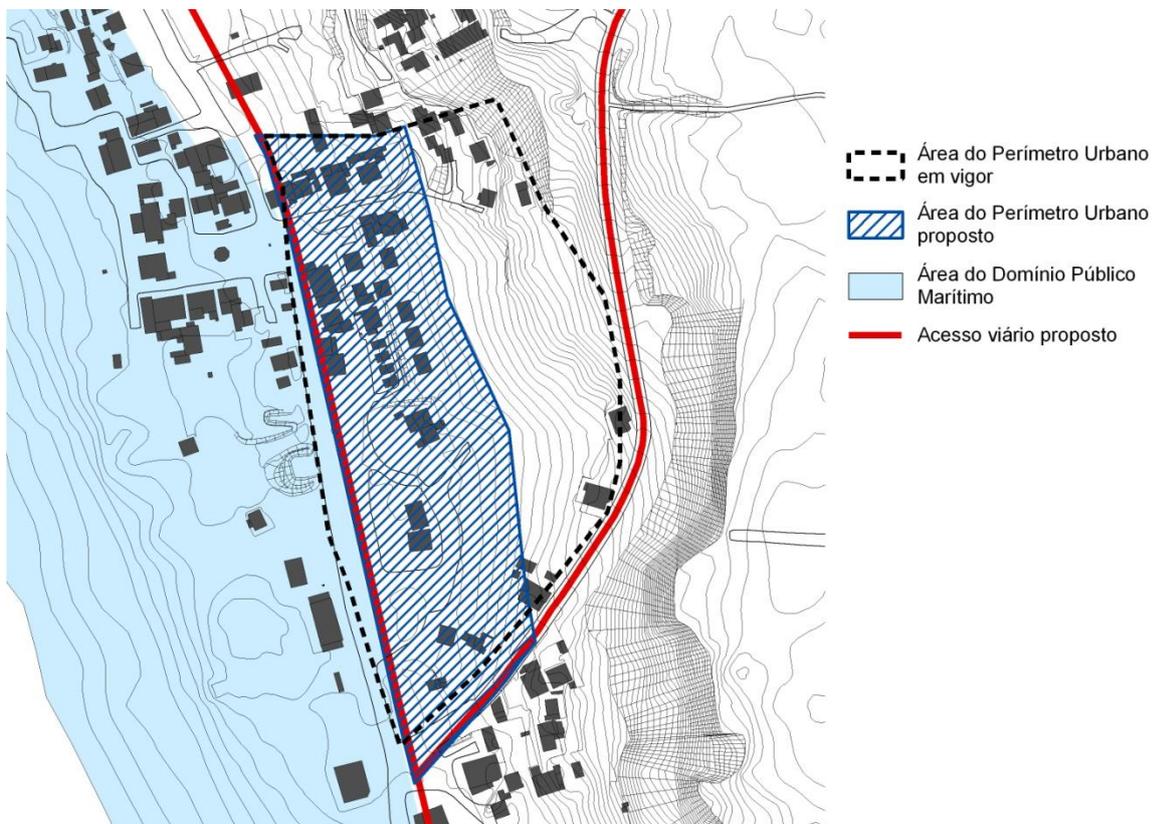
- i. o actual Largo da Descida, que deve estar preparado para receber o tráfego viário e distribuí-lo no sentido norte e sul, bem como acolher o terminal de transporte colectivo de passageiros, conforme previsto no Estudo de Transportes e Estacionamento;
- ii. o passeio ao longo da Avenida 1º de Maio, espaço de concentração preferencial dos equipamentos acima referidos;
- iii. o remate norte da Avenida 1º de Maio, que se entende dever ser tratado enquanto praça informal destinada a recuperar o lugar da actual Praça do Pescadores na vivência da comunidade de pescadores e servir de transição entre a zona urbana, a zona dos aprestos de pesca e os parques de estacionamento.

Dos estudos efectuados, considera-se que uma faixa de cerca de 60/70m paralela ao eixo da Avenida 1º de Maio será suficiente para acolher o programa acima descrito, não obstante a margem de incerteza relativamente ao número de

famílias a realojar e às dimensões dos fogos adequadas às mesmas. Assim, os limites do polígono apresentado na imagem seguinte correspondem a:

- ao limite urbano do PDM, a norte;
- ao espaço designado por Largo da Chegada e Estrada da Descida, inclusivé, a sul;
- ao novo traçado da Av. 1º de Maio, inclusive, a poente;
- à linha que se distancia 60 a 70 m da Av. 1º de Maio, acompanhando a morfologia do terreno, a nascente.

Figura 2 – Perímetro urbano existente e redefinição proposta (a aferir em PP)



Por fim, importa referir que a sugestão de delimitação do perímetro urbano, a ser aferida com mais rigor em sede de PP, pressupõe a demolição integral das ocupações existentes e a integração no regime da REN da área remanescente, actualmente classificada como solo urbano.

3.2 EQUIPAMENTOS A INSTALAR FORA DO PERÍMETRO URBANO

Tal como já referido anteriormente, prossegue-se a perspectiva do POOC-SS relativamente à constituição de um núcleo urbano na Fonte da Telha que seja o mais possível multifuncional, isto é, que não se destine apenas à habitação dos pescadores mas contenha igualmente funções complementares, tais como equipamentos colectivos e actividades económicas, que o valorizem enquanto espaço urbano de apoio à função turística e balnear. Assim, além das funções já mencionadas no subcapítulo anterior, as quais deverão ser acolhidas no interior do perímetro urbano, importa formalizar um conjunto de orientações gerais relativamente a funções a localizar fora da área urbana, designadamente:

- infraestruturas associadas à actividade piscatória;
- equipamentos associados ao recreio balnear;
- equipamentos desportivos.

As regras do POOC-SS relativas a implantação de equipamentos e apoios de praia são vinculativas. No entanto, dado que foram desenvolvidas num contexto de intervenção a uma escala distinta da do futuro PP, considerou-se relevante para o processo de planeamento, e atendendo à proximidade da revisão do POOC-SS, a explicitação de considerações que poderão constituir uma mais-valia para o processo de requalificação da Fonte da Telha e para um modelo de ocupação mais coerente e funcional. Assim, as propostas do presente modelo de ocupação relativas aos equipamentos de apoio à actividade piscatória e ao recreio balnear, apesar de convergirem para o disposto no POOC-SS, contêm propostas de ajustamento devidamente fundamentadas, cabendo ao futuro PP decidir da sua validade e viabilidade face aos instrumentos em vigor.

Actualmente, a actividade piscatória envolve a utilização de um conjunto relevante de edifícios e de espaços do DPM que, tal como se encontram, são elementos de desqualificação e degradação desta zona balnear. Assim, faz todo o sentido que, acompanhando um processo de realojamento das famílias de pescadores na Fonte da Telha, os seus armazéns e locais de depósito de **aprestos** sejam também objecto de ordenamento. É nesse sentido que aponta o Plano de Praia quando define uma “estrutura de apoio à pesca” e um canal de acesso ao mar.

A tarefa de dimensionar e especificar as características desta estrutura cabe, naturalmente, ao futuro PP. Cabe, no entanto, ao presente estudo referir a aparente insuficiência do polígono definido no POOC-SS, comparativamente à área que hoje os aprestos consomem no areal e ainda ao número de edifícios distribuídos pelo aglomerado e que têm como função o armazenamento de materiais de pesca.

Quanto à localização de uma nova área para infraestruturas de apoio à pesca, considera-se que a mesma deve acontecer na proximidade do núcleo urbano, mas de modo a evitar que se constitua como um obstáculo entre a frente urbana equipada e a praia. Por outro lado, a sua localização deve ser articulada com a dos apoios de praia, devendo ocupar um lugar equidistante em relação àqueles, ou seja, afastando-se deles o mais possível. Assim, o modelo de ocupação esboçado representa o polígono constante do Plano de Praia bem como a sugestão de ampliação/relocalização para norte. Esta solução poderá permitir que, em sede de PP, o espaço confinante do lado oposto da via possa acolher uma parte das infraestruturas de apoio à pesca, caso se verifique que estas exigem, de facto, uma área superior à considerada no Plano de Praia.

De igual modo, o modelo de ordenamento representa o corredor afecto à actividade piscatória que é previsto no Plano de Praia, o qual se destina à circulação dos tractores utilizados no reboque e encalhe das embarcações. Optou-se, no entanto, por salvaguardar para esta função todo o espaço encaixado entre a zona dos aprestos e o mar, por forma a evitar eventuais conflitos com a função balnear e acessibilidade à praia em geral, bem como com as estruturas de recuperação dunar que venham a ser implantadas.

Relativamente aos **apoios de praia/restaurantes**, o Plano de Praia determina que sejam mantidos apenas 10 edifícios com esta função na faixa entre o areal e o eixo de distribuição, sendo que remete para o PP o destino de todos aqueles que se localizam fora do DPM (cerca de 12), pressuposto que é reflectido integralmente no presente modelo de ocupação. Contudo, atendendo ao número de estabelecimentos existentes no total com a função de comércio de restauração/bebidas (cerca de 28) e à procura que estes têm no período balnear, em sede de revisão do POOC-SS poderá vir a ser reequacionada a distribuição e número de apoios de praia a localizar nesta frente litoral, situação que a avaliar em sede de PP, terá que ter em consideração que qualquer alteração ao disposto no Plano de Praia deverá ser necessariamente consagrada em sede de revisão do POOC. Afigura-se necessária a concertação tendo em vista a expectável revisão do POOC. De qualquer forma, a planta anexa representa unicamente as estruturas constantes do Plano de Praia, sendo certo que a estrutura de circulação e estacionamento proposta não colide com a ocupação dos respectivos polígonos de implantação.

De igual modo, o apoio de praia n.º 2 poderia ser objecto de recuo face ao mar, aproximando-se da via, seguindo a mesma lógica que os restantes, embora a sua implantação definitiva deva ser articulada com o novo traçado do Transpraia e desde que analisadas as suas implicações face ao disposto nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor.

A Fonte da Telha apresenta hoje, no seu sector sul, um espaço sem qualquer tipo de infraestrutura ou pavimentação que é utilizado como “**campo de jogos**” não só pela população residente no local, que se caracteriza por uma utilização irregular e diminuta.

Atendendo à prevista requalificação geral da zona e à renaturalização das áreas envolventes ao núcleo urbano, este espaço será necessariamente afecto, em parte, a um parque de estacionamento para utentes da praia. Já que a dimensão da comunidade a manter na Fonte da Telha não justifica a construção de um equipamento desportivo formal (os pequenos campos de jogos devem ser programados para uma população base 800 habitantes) e dadas as fragilidades naturais do local, sugere-se a instalação de pequenos campos de jogos de praia (por exemplo, vólei, futebol ou andebol) que não requeiram pavimentação e possam funcionar sobre o areal. Mais uma vez, pretende-se promover a criação de equipamentos lúdicos ou desportivos que, ao mesmo tempo que servem a população residente, possam constituir-se como funções complementares ao uso balnear. Acresce ainda a possibilidade da criação de um equipamento ligado à actividade de Kitesurf, a qual apresenta grande predominância na zona. Dado que estes não estão previstos no Plano de Praia, a sua localização mais adequada será na área classificada pelo POOC-SS como de enquadramento (ante-praia), preferencialmente a norte do núcleo urbano, podendo constituir uma zona de intervalo entre as duas áreas de estacionamento previstas.

3.3 ACESSIBILIDADES E ESTACIONAMENTO

No que se refere aos acessos e estacionamento na área de estudo, o presente modelo atende, em primeiro lugar, às opções do Plano de Praia as quais foram complementadas com algumas orientações do Estudo de Transportes e Estacionamento da Fonte da Telha e do Estudo do Sistema de Acessibilidades e Transportes da Costa da Caparica e Pré-dimensionamento dos Parques de Estacionamento de Apoio às Praias, nomeadamente no que se refere à estratégia de restrição ao uso do automóvel individual no acesso à praia.

Em termos de **estrutura geral de circulação**, o modelo preconizado assume a estrutura de distribuição viária do POOC-SS, assente num eixo de distribuição único correspondente às Avenidas 1º de Maio e Vasco da Gama, as quais deverão ser objecto de reperfilamento e infraestruturização. Em termos de traçado, considera-se o disposto no Plano de Praia para a Rua Vasco da Gama, isto é, com um recuo substancial face ao caminho existente, tendo sido regularizado o traçado. Para a Av. 1º de Maio, propõe genericamente a manutenção do eixo existente, mas com recuo face ao DPM na zona do núcleo urbana.

A extensão deste eixo que é determinada pela localização dos respectivos pontos de retorno, cumpre o disposto no Plano de Praia no que se refere ao limite sul, que se finaliza junto ao estabelecimento “Pestinha”, enquanto a norte se propõe a sua extensão por mais 150 metros até ao limite do parque de estacionamento proposto, coincidindo com o último apoio de praia previsto. A mesma opção não foi tomada para sul, onde a faixa de ante-praia é muito mais estreita, devendo a extensão do acesso para sul (entre o “Pestinha” e o “Bambu Bar”) ser essencialmente pedonal, mas dotada de características físicas que permitam o acesso rodoviário para emergências e cargas/descargas.

Muitas das propostas do Estudo de Transportes e Estacionamento não puderam ser acolhidas no modelo pois divergem das prescrições dos planos em vigor, nomeadamente no que se refere à abertura de novos arruamentos e, por outro lado, porque foram concebidas para a situação actual da Fonte da Telha que configura uma ocupação urbana bastante mais extensa do que a preconizada para o futuro. Mesmo a solução de criação de uma rotunda no acesso principal à Fonte da Telha (local onde deverá ser instalado um sistema de controle de acessos) e construção de nova via para implementação de sentidos circuito de sentido único foi inviabilizada por colidir com o POGPPAFCC. O mesmo acontece com os arruamentos transversais propostos por aquele estudo para a zona norte que são interditos por aquele plano, embora possam vir a surgir no seio do núcleo urbano em função da solução urbanística adoptada pelo PPFT.

Em função da solução urbanística a adoptar pelo PP, deverá ser aventada a hipótese de criação de uma via interior, no limite do núcleo urbano e paralelamente à Av. 1º de Maio que possa retirar a circulação rodoviária da frente urbana do aglomerado ou que, em alternativa, se constitua como um circuito de sentido único na zona central da Fonte da Telha evitando o congestionamento de um eventual nó a criar (que é o que se representa no desenho anexo). Estas opções deverão, contudo, ter em consideração que esta nova via interior não se poderá estender para norte por colidir com as disposições do POGPPAFCC. Por outro lado, esta opção tem que ser articulada com a capacidade total do perímetro urbana para encaixar o programa urbano que se descreve.

Em termos de **estacionamento**, foi considerado o disposto no Plano de Praia no que se refere ao n.º de lugares totais (870) bem como à sua concentração em parques distribuídos ao longo da frente de mar. No entanto, e atendendo ao carácter indicativo do Plano de Praia a este respeito, a distribuição da capacidade de estacionamento na área de intervenção do PP

foi adaptada à situação de desocupação futura que se prevê para a Fonte da Telha e à delimitação proposta para o núcleo urbano. A principal distinção entre a presente proposta e o Plano de Praia diz respeito a uma maior dotação de estacionamento na zona norte da Fonte da Telha que se justifica pela presença de menores condicionantes geográficas e ambientais.

Assim, o modelo de ocupação preconiza uma distribuição do n.º de lugares definidos pelo POOC-SS do seguinte modo:

- Na zona urbana, deverão ser assegurados os lugares de estacionamento necessários aos moradores na proporção imposta pelo PDM em vigor (1 lugar por fogo até 200m² em moradias).
- Na zona a norte do núcleo urbano, propõe-se a criação de áreas de estacionamento capazes de absorver cerca de metade do número total de lugares disponíveis (excluindo os integrados no núcleo urbano). Dado o consumo de espaço associado a este quantitativo, e não se pretendendo estender muito para norte este tipo de ocupação, sugere-se a criação de dois parques separados por uma área de equipamentos desportivos ligeiros (veja-se subcapítulo anterior). O tratamento paisagístico destes parques deve procurar reduzir o seu impacto paisagístico.
- Na zona a sul do Largo da Chegada, propõe-se a criação de pequenos parques de estacionamento de dimensão variada (sugerem-se 4 unidades), distribuídos ao longo da via e na proximidade dos apoios de praia previstos, os quais deverão assegurar a outra metade dos lugares necessários. A capacidade e largura de cada parque diminui no sentido sul, à medida que o cordão dunar se vai aproximando da arriba.

As áreas representadas para cada parque no mapa anexo têm em conta que no núcleo urbano serão contemplados cerca de 60 lugares, na zona norte os parques admitem cerca de 400 lugares (200 em cada parque) e na zona sul aproximadamente os quatro parques totalizam 410 lugares (respectivamente 150, 120, 80 e 60). De qualquer modo, trata-se de áreas estimadas tendo em conta os pressupostos mencionados que deverão ser reequacionados no âmbito do PP, em especial no que toca à capacidade de estacionamento no interior do novo núcleo urbano.

No interior de cada parque, no local mais próximo do acesso à praia, deverão ser criados locais específicos para estacionamento de indivíduos com mobilidade reduzida, bem como para estacionamento de autocarros privados. De igual modo, na proximidade de cada estabelecimento comercial, deverão ser acautelados lugares para cargas/descargas, dentro dos polígonos definidos para os parques.

A criação de bolsas de estacionamento confinadas para os utentes da praia, por oposição a estacionamento distribuído ao longo das vias, é a mais adequada a uma intenção de tarifação do estacionamento que se prevê, tendo em vista a restrição do acesso automóvel à Fonte da Telha.

A dotação de condições para a **implementação de percursos cicláveis** nos novos arruamentos da Fonte da Telha constitui uma componente fundamental do programa base do PP, atendendo à intenção de redução uso do transporte individual no acesso a esta praia, enquadrada numa estratégia de implementação de uma rede de ciclovias em todo o concelho. Nesse contexto, a rede ciclável a da Fonte da Telha deve ser concebida numa lógica de continuidade com as ciclovias previstas no âmbito do Plano de Pormenor dos novos Parques de Campismo bem como do Projecto de Beneficiação da Avenida do Mar, de forma a promover uma acessibilidade mais sustentável a este território.

No que respeita aos **acessos pedonais**, a presente proposta assume a integração de canais de circulação pedonal em todas as vias além da necessidade de criação e requalificação de acessos pedonais perpendiculares à praia previstos no Plano de Praia. Pretende-se que seja criada uma rede de circulação pedonal segura e confortável que concretize as ligações entre os diversos parques de estacionamento, terminais de modos colectivos de transporte, praia, estabelecimentos comerciais, equipamentos e o núcleo urbano, e que estabeleça a ligação com a rede pedonal que existe ou se prevê vir a integrar os arruamentos da envolvente à Fonte da Telha. Nesta lógica, o acesso em escadaria existente que liga o topo da arriba ao núcleo urbano deverá ser objecto de requalificação. Ao contrário do que se refere no Plano de Praia, considera-se que todos os acessos ao areal deverão ser acessíveis por indivíduos de mobilidade reduzida, sempre que as condições topográficas o permitam.

A rede de circuitos pedonais e cicláveis integrará canais balizados e sinalizados ao longo das rodovias e acessos sobreelevados de ligação à praia, bem como parques de estacionamento de bicicletas.

Face ao disposto no Plano de Praia, onde são previstos 8 acessos pedonais à praia, propõe-se ainda a requalificação de 3 acessos existentes na zona norte da praia. Para além disso, propõe-se a realocização para sul do acesso ao apoio n.º 1 de forma a estar mais próximo do estacionamento e do nó de retorno bem como a criação de dois novos acessos junto aos apoios de praia n.º 8 e 10 que não estavam previstos no POOC-SS.

No que se refere à utilização do **transporte colectivo**, os documentos de referência apelam para a redução considerável da entrada de veículos na Fonte da Telha como forma de responder ao previsto aumento de pressão decorrente da construção de novos parques de campismo na zona do Pinhal do Inglês e da melhoria considerável das acessibilidades prevista (veja-se o capítulos 2.1.4. e 2.2.6 do relatório de Caracterização e Diagnóstico da Área de Intervenção).

A redução do acesso à Fonte da Telha através do uso do automóvel está, pois, dependente da promoção da utilização de diversos meios de transporte - o transporte colectivo rodoviário, o Transpraia e o teleférico – e de outras medidas de desincentivo ao uso do transporte individual, tais como a taxação dos parques e limitação do acesso à Estrada da Descida. Por outro lado, defende-se que a localização dos terminais dos diversos modos de transporte público pela área do PP deve respeitar uma lógica de distribuição proporcional à capacidade de carga da praia e não de concentração, dada a exiguidade da área disponível e a sua fragilidade geológica e natural.

Quanto ao **transporte colectivo rodoviário**, a presente proposta assume, com base no referido estudo, a necessidade de reestruturação das vias existentes de forma a integrarem corredores BUS, mas altera substancialmente as suas orientações no que se refere ao esquema de circulação destes na área de estudo, na medida em que concentra a sua circulação na via marginal à praia. Por outro lado, defende-se a circulação de autocarros exclusivamente na zona norte da Fonte da Telha, entre o Largo da Chegada e o limite da área afectada ao parque de estacionamento onde se localiza o último apoio de praia, de modo a evitar o congestionamento do referido largo. Os terminais BUS deverão, assim, instalar-se no Largo da Chegada e na zona de retorno norte, ocupando parte da zona de estacionamento. Neste contexto, o acesso pedonal e de emergência à zona norte da praia deve assentar na Av. 1º de Maio, não fazendo qualquer sentido criar circuitos exclusivos para residentes.

Em relação ao **Transpraia**, apesar de actualmente se tratar de um meio de transporte com uma utilização sazonal e, por isso, reduzida, cuja exploração e a tecnologia utilizadas não satisfazem os níveis de conforto, versatilidade e rapidez necessários (razões que levam o Estudo de Transportes e Estacionamento da Fonte da Telha a considerá-lo sem potencial de crescimento), o futuro PP deverá seguir a orientação do POOC-SS e respectivo Plano de Praia bem como do Estudo do Sistema de Acessibilidades e Transportes da Costa da Caparica, os quais defendem a importância deste modo de transporte na distribuição dos utentes pelas praias, numa óptica de diversificação da oferta de transportes colectivos e de redução do peso do transporte individual no acesso à Fonte da Telha. Assim, o modelo de ocupação representa a alteração de traçado prevista pelo Plano de Praia para montante da duna primária e a aproximação do respectivo terminal ao núcleo urbano. Propõe-se, no entanto, que em sede de revisão do POOC-SS se avalie a possibilidade de aproximar o terminal do Transpraia ainda mais ao núcleo urbano não só para promover as deslocações por esta via por parte dos residentes à Costa da Caparica mas também pelas actividades que nele se pretendem instalar com interesse para os utentes das praias.

Por fim, de referir a possibilidade de instalação **de meios mecânicos** (e.g. um teleférico) que permitam o acesso entre a cota da Mata dos Medos e a praia. Esta opção, que se enquadra nas prescrições do POOC-SS e que é corroborada pelos mencionados estudos na área dos transportes e acessibilidades, merece ser avaliada com rigor no âmbito do PP quer em termos de viabilidade financeira, quer em termos de localização e integração paisagística, quer em termos de condições geológicas e geotécnicas da arriba. Para tal, deverão ser elaborados os estudos necessários para determinar a capacidade do meio para receber estruturas desta natureza sem aumentar os riscos de instabilidade já detectados, bem como para determinar qual a melhor solução para minimizar o respectivo impacte paisagístico. Por este motivo, e apesar de o POOC definir que a localização de eventuais meios mecânicos se devem implantar no corredor viário existente, ou seja, ao longo da Estrada da Descida, o modelo de ocupação “desenhado” não representa seu traçado nem o respectivo terminal, já que estes decorrerão dos estudos de pormenor a efectuar. No entanto, numa visão geral do sistema de acessibilidades à área de intervenção do PP, considera-se preferível que este novo meio de transporte venha a servir especialmente a zona sul da Fonte da Telha, numa lógica de distribuição das cargas de utentes provenientes dos vários meios de transporte pela frente de mar.

Salienta-se, contudo, que caso se opte pela não construção deste meio de transporte, o PP deverá propor outro modo de transporte colectivo que, em articulação com os parques de estacionamento previstos no âmbito do PP7, recolha os passageiros e os transporte até às praias, evitando o incremento do transporte individual.

3.4 ESPAÇOS NATURAIS E A RENATURALIZAR

Relativamente ao ordenamento do areal, o modelo de ocupação assume o disposto no POOC-SS salvo no que se refere à realocação do corredor afecto à actividade piscatória em função da localização mais para norte da estrutura de armazenamento de aprestos.

Na reorganização das áreas concessionadas, considera-se que deve ser promovida a proximidade entre as mesmas e os apoios de praia que as servem, situação que não se verifica em algumas das situações previstas no Plano de Praia.

Sobre os Espaços Naturais e a Renaturalizar, as duas áreas que necessitarão de recuperação após a realização de operações de demolição do edificado existente, deverão ser distinguidas, nomeadamente o sistema dunar e os terrenos actualmente ocupados com construção. Esta distinção deve-se ao facto destes espaços a desocupar se situarem nos limites de uma Área Classificada, apresentando uma sensibilidade ecológica considerável devido ao seu papel de ligação entre as duas Matas Nacionais, e também pela sua proximidade a um monumento geológico de extrema importância, a arriba.

Por fim, toda a restante área de estudo, isto é, sistema dunar e áreas objecto de ocupação fora do perímetro urbano, deve ser objecto de acções de demolição dos edifícios e estruturas existentes, tais como vedações, coberturas, etc., bem como de acções de recuperação e renaturalização, de acordo com o disposto no POOC-SS e no POPPAFCP, nomeadamente através de acções de reposição das condições naturais do território, a nível morfológico, hidrológico e da vegetação. Poderão ser adoptados sistemas que permitam proteger o equilíbrio biofísico dos sistemas dunares e a sua consolidação, quer através de mecanismos de retenção de areias, quer do controle das acessibilidades viárias e pedonais. Ao nível da vegetação, toda a área será objecto de recuperação, a partir da plantação de espécies características das formações costeiras, e controlo de infestantes.

4 PLANO DE ACÇÃO

Dado que constitui âmbito do futuro PPFT o desenvolvimento de um plano de intervenção, ou seja, a caracterização de todas as acções a executar tendo em vista a implementação da visão definida para a área de estudo, o presente documento centra-se na diferenciação entre as acções e projectos que podem ser iniciados antes do referido Plano e aquelas cuja execução depende da sua entrada em vigor.

Por outro lado, pretende-se elencar um conjunto de aspectos que devem ser equacionados em momento anterior à elaboração do PP e que poderão ser determinantes para o sucesso do seu desenvolvimento e aplicação. Desde já, remetem-se as questões associadas à participação pública e à avaliação ambiental do Plano para os capítulos seguintes que tratam destes temas individualmente.

No contexto da identificação de medidas tendentes à consecução dos objectivos identificados no POOC-SS para a UOPG da Fonte da Telha, a elaboração de um PP constitui, em si mesmo, uma acção a desenvolver. Por sua vez, este identificará um conjunto de acções que serão, predominantemente, de intervenção sobre a ocupação existente. Nestas enquadram-se, por exemplo, acções de demolição, de expropriação, de reconstrução de edifícios existentes, de construção de raiz, de infraestruturização, de construção e requalificação de espaço público, de regeneração da vegetação natural, entre outras.

Há, no entanto, um conjunto de acções que podem ser implementadas antes do PPFT ser desenvolvido, ainda que, como se explica em momento posterior, possam ocorrer em momentos diferentes do processo. Trata-se de acções quer físicas quer imateriais que são essenciais para a execução do plano ao mesmo tempo que constituirão um sinal para os residentes e utentes da Fonte da Telha de que a transformação está, finalmente, em curso. São as seguintes, as acções propostas:

Acções imateriais/administrativas:

1. Trabalhos preparatórios do PPFT;
2. Constituição da entidade executora da intervenção;
3. Recolha de informação para aferição dos direitos a realojamento na Fonte da Telha;
4. Apoio e monitorização das situações sociais críticas;
5. Fiscalização;
6. Sensibilização da comunidade local;
7. Processo de realojamento fora da Fonte da Telha;
8. Estudo das necessidades de infraestruturas de apoio à actividade piscatória;
9. Estudo de viabilidade de instalação de meios mecânicos de acesso na Fonte da Telha;
10. Preparação do regime de atribuição das habitações a erigir;

Acções físicas:

11. Demolição de construções e muros de lotes vagos;
12. Qualificação dos acessos e protecção do cordão dunar;
13. Projecto de renaturalização.

No que refere ao processo de infraestruturização, entendido enquanto instalação de redes subterrâneas de abastecimento de água, esgotos, rede eléctrica e telecomunicações e construção de novos arruamentos, importa salientar que a sua concretização antes da elaboração do PP não é possível pois envolve algumas demolições e ocupação de terrenos particulares, designadamente em toda a extensão da Rua Vasco da Gama, que devem ser resolvidas em sede do plano (trata-se de um total de 17 edifícios, excluindo anexos, que se encontram sobre o eixo da via proposta no modelo de ocupação).

As fichas seguintes descrevem essas acções, estimam o seu custo individual, identificam as entidades responsáveis e fontes de financiamento propostas, sendo ainda referidas dependências relativamente a outras acções respectivo nível de prioridade. Os casos de estimativa orçamental nula correspondem às acções cujos custos se enquadram nas despesas correntes das entidades. No que se refere às entidades responsáveis, a grande maioria das acções propostas recaem sobre a tutela da entidade gestora a criar e, antes da sua efectivação, sobre as entidades que a constituirão. A indicação de parceiras não é exaustiva nem vinculativa.

Algumas destas acções encontram-se representadas geograficamente na planta do Anexo III.

| Acção | | |
|--|------------------------|-------------------------------|
| Acção 1 | | |
| Trabalhos preparatórios do PPFT | | |
| Objectivo | | |
| Desencadear o processo de elaboração do PPFT | | |
| Descrição | | |
| Atendendo à necessidade de elaboração de um PP enquanto meio de atingir a requalificação da Fonte da Telha e a reposição da legalização da sua ocupação, a CMA, em articulação com as restantes entidades, deverá desenvolver os procedimentos legais que antecedem a elaboração técnica do PP, deliberando sobre a sua elaboração, abrindo o período de participação preventiva, solicitando à CCDRLVT o acompanhamento nos termos do artigo 75º-C do RJIGT e lançando o procedimento do concurso com base nos termos de referência desenvolvidos no âmbito do presente estudo após concertação entre entidades envolvidas. | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| - | - | - |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| MAMAOT / CMA | - | 1 |

| Acção | | |
|--|------------------------|-------------------------------|
| Acção 2 | | |
| Constituição da entidade executora da intervenção | | |
| Objectivo | | |
| Criar condições para uma melhor implementação da estratégia de requalificação da Fonte da Telha | | |
| Promover a concertação, a consensualização e a co-responsabilização entre entidades | | |
| Descrição | | |
| <p>Atendendo à complexidade ambiental e jurídica e o carácter da intervenção da operação que se preconiza para a Fonte da Telha, considera-se pertinente a adopção de um modelo organizativo semelhante a outras operações integradas de iniciativa do Ministério da Agricultura, Mar, Ambiente e Ordenamento do Território (MAMAOT). Propõe-se, assim, um modelo jurídico e de gestão próprio que envolva, num quadro de liderança partilhada, os agentes públicos da administração local e central com competências no local. A entidade a constituir, envolvendo a CMA, a CCDRLVT, a ARHT e o ICNB, terá como missão:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gerir e coordenar financeira e tecnicamente, numa perspectiva de consensualização estratégica e operacional e de partilha de responsabilidade e encargos, a intervenção de requalificação da Fonte da Telha; 2. Apoiar a elaboração e implementação do PPFT, garantindo a sua articulação com os restantes instrumentos de gestão territorial em processo de revisão; 3. Preparar as candidaturas aos diversos programas comunitários, concentrando e garantindo uma gestão centralizada do envelope financeiro total; 4. Programar anualmente os investimentos, aprovar objectivos, metas e intervenções e investimentos anuais; 5. Acompanhar a monitorização e avaliar sistematicamente o respectivo programa propondo alterações em consonância com a evolução do conhecimento; 6. Lançar os projectos de execução e acompanhar a sua concretização de acordo com a estratégia assumida; 7. Ser facilitador de todo o processo administrativo, nomeadamente garantindo um célere interface com a administração central e local; 8. Garantir a sua presença no local, interagindo com a população e garantindo a sua efectiva participação e envolvimento na operação; 9. Articular e planejar acções de fiscalização regulares, no âmbito das competências das entidades envolvidas; 10. Promover a acção, divulgando informação e sensibilizando a comunidade e os actores locais no processo de implementação da estratégia preconizada. <p>Esta acção diz respeito à definição do modelo jurídico desta entidade e dos seus estatutos, estrutura accionista e suporte técnico.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| - | - | - |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| MAMAOT / CMA | IRHU | 1 |

| Acção | | |
|--|--|--------------------------------------|
| Acção 3 | | |
| Recolha de informação para aferição dos direitos a realojamento na Fonte da Telha | | |
| Objectivo | | |
| Desenvolver os procedimentos de recolha complementar de informação junto de entidades e da população | | |
| Descrição | | |
| <p>Para encetar o processo de reposição da legalidade e requalificação da Fonte da Telha será necessário validar a informação recolhida no âmbito do estudo de caracterização relativamente à distinção entre as famílias a realojar no local e as restantes. Para tal, importa reunir informação que permita saber quais os indivíduos dependentes da actividade piscatória, o que envolve a estabilização de um conjunto de critérios de suporte à decisão (processo que deverá ser consensualizado entre as entidades intervenientes). Poderá servir como referência o tipo de procedimentos adoptados aquando do processo de demolições ocorrido na década de 80, da responsabilidade do ICNB. Nessa altura, a verificação da actividade dos pescadores foi gerida pela Autoridade Marítima, tendo o ICNB cruzado as licenças dos mesmos com a documentação de confirmação da 1ª residência e dados da Direcção-geral de Portos e da Lota. A publicitação do processo foi feita através da publicação de um Edital, tendo sido recenseadas 36 famílias. Independentemente do procedimento a adoptar, considera-se essencial ter em conta os registos daquela data (vejam-se anexos à fase I). Para a recolha de dados actuais sobre as famílias, devem ser solicitadas informações a um conjunto de entidades (tais como Autoridade Marítima, Doca Pesca, Direcção-Geral de Pescas e Direcção-Geral de Finanças) por forma a comprovar que a actividade piscatória é central para a sobrevivência das famílias. Os dados recolhidos serão posteriormente analisados e os critérios que conduzirão à decisão sobre o realojamento de cada família devidamente aferidos e consensualizados. Atendendo à experiência passada, avança-se, a título indicativo, os seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - O “pescador” a realojar no local deve ser, preferencialmente, pescador tradicional a que corresponde manutenção de traços na embarcação e nas artes utilizadas que permitam essa classificação; - Somente devem ser considerados pescadores os que exerçam actividade de mar, pelo que a actividade de mariscador só por si deve ser 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; - O exercício da actividade da pesca deve ser por conta própria ou de outrem 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; - Devem ser incluídos no “grupo” a realojar os reformados há menos de um ano à data de realojamento e sempre que haja um titular pescador no agregado, que dê continuidade à actividade familiar a tempo inteiro; <p>Numa segunda fase, a formalização deste processo envolve uma deliberação conjunta por parte das entidades envolvidas na intervenção, em que se definem as normas regulamentares a aplicar apoiadas na fundamentação dos critérios.</p> <p>O trabalho de recolha e verificação de dados deverá ter como suporte a base de dados produzida no âmbito da 1ª fase do estudo de caracterização. A estimativa que se desenvolveu na fase anterior, a qual conduziu a um universo de 49 famílias, foi feita apenas com o propósito de fundamentar o exercício de avaliação da necessidade de redefinição do perímetro urbano. A acção deve ser planeada para cobrir a verificação (pelo menos) dos cerca de 70 agregados familiares que foram identificados nos inquéritos às famílias como tendo um ou mais indivíduos como dependente dessa actividade profissional. A confirmação da dimensão dos agregados familiares é, também, essencial, pois só assim, o PP poderá definir rigorosamente o dimensionamento dos edifícios habitacionais a construir.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| - | - | Acções 6 e 7 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| Entidade Executora | Autoridade Marítima / Doca Pesca / Direcção-Geral de Pescas / Direcção-Geral de Finanças / Sociedade Costa Polis | 1 |

| acção | | |
|---|--|-------------------------------|
| Acção 4 | | |
| Apoio e monitorização das situações sociais críticas | | |
| objectivo | | |
| Contribuir para resolver problemas específicos de cariz social da comunidade local | | |
| Reunir conhecimentos de suporte à decisão sobre realojamento das famílias | | |
| descrição | | |
| <p>Atendendo à diversidade de situações críticas do ponto de vista social que foram detectadas em fase de inquérito, entende-se que a comunidade da Fonte da Telha deve ser especificamente objecto de acompanhamento por parte da acção social municipal, em articulação com outras entidades, por forma a monitorizar e apoiar as famílias onde se verificam os seguintes tipos de problemáticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprego: deverão ser confirmados os estados de “desempregado/desocupado” identificadas em fase de inquérito bem como das famílias que dependem de uma actividade comercial cuja eliminação está prevista no POOC-SS; - Saúde: deverão ser aferidas e apoiadas as famílias onde ocorrem situações de toxicodependência e alcoolismo, bem como daquelas onde foi sinalizada a ocorrência de problemas de saúde graves e incapacitantes (tais como paralisias e doenças oncológicas, psiquiátricas, degenerativas, etc.); - Pobreza/risco: deverão ainda ser aferidas e apoiadas as famílias em situação de extrema pobreza e fragilidade social, as quais estão quase sempre associadas à presença de crianças e idosos em situação de risco por violência, abandono, etc. <p>Esta acção pressupõe a consideração da situação das famílias na decisão relativa ao realojamento.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| - | - | |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| Entidade Executora | Junta de Freguesia da Costa de Caparica / Centro Social e Paroquial da Costa da Caparica / Comissão de Protecção de Crianças e Jovens / Outros | 2 |

| acção | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------|
| Acção 5 | | |
| Fiscalização | | |
| objectivo | | |
| Reforçar as acções de fiscalização de forma a desincentivar a ocupação e controlar o estado de ocupação da Fonte da Telha, evitando a ampliação das edificações existentes e o surgimento de novas ocupações ilegais e de novos habitantes | | |
| descrição | | |
| <p>Os estudos de caracterização identificaram uma dinâmica de ocupação discreta mas crescente da Fonte da Telha, sobretudo na zona dos pescadores e na zona norte, onde se verificam respectivamente a ampliação dos edifícios existentes e novas ocupações através de construção precária.</p> <p>Entende-se, por isso, que este processo deve ser travado o quanto antes por forma a reduzir eventuais encargos com demolições, realojamentos e indemnizações.</p> <p>Para tal, devem ser promovidas acções regulares de fiscalização à área de estudo, registando alterações detectadas face à situação que foi aferida no âmbito da 1ª fase do presente estudo e promovendo junto das entidades da tutela a respectiva acção legal. Deve ser dada prioridade às ocupações ou ampliações em zonas mais frágeis como a arriba ou o cordão dunar.</p> <p>Acréscimo que este tipo de acção constituirá para a população mais um sinal de que o processo de intervenção na Fonte da Telha está em marcha e algumas intervenções disciplinadoras poderão ser tomadas como desincentivadoras.</p> <p>As acções de fiscalização constituem uma tarefa essencial não só da acção das diversas entidades com tutela sobre esta área, como também da futura entidade executora da intervenção.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| - | - | Acção 2 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| MAMAOT / CMA | GNR / Capitania / Polícia Marítima | 2 |

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| acção | | |
| Acção 6 | | |
| Sensibilização da comunidade local | | |
| objectivo | | |
| Informar a comunidade local sobre o processo de requalificação que se desenha e promover o seu envolvimento na elaboração do Plano de Pormenor | | |
| Facilitar a recolha de informação | | |
| descrição | | |
| <p>No quadro das orientações dadas pelo presente estudo para a estratégia a prosseguir no âmbito da participação pública, considera-se essencial implementar o mais cedo possível um processo de sensibilização, de informação, da promoção da participação que prepare a comunidade para a elaboração do PP no âmbito do qual serão criadas diversas oportunidades de envolvimento daquela nas decisões.</p> <p>Nesse sentido, a acção que se propõe visa estruturar, para a fase prévia ao PP e em estreita articulação com a fase de participação preventiva, acções de informação e sensibilização que poderão envolver a programação de uma ou duas sessões públicas que visem informar a comunidade local sobre o andamento do processo, dando-lhes conta do que foi feito desde a última sessão que marcou o início dos trabalhos de caracterização e diagnóstico até ao momento presente.</p> <p>Por outro lado, esta acção pode envolver a disponibilização de alguma informação recolhida sobre as famílias para validação, partindo da base de dados criada para o efeito (por exemplo, lista com moderadores e actividades identificadas, em planta, com composição do agregado familiar, idades, profissões, etc.), em sede da qual se poderá aproveitar a validação para recolher documentação comprovativa de algumas situações.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | dependência de outras acções |
| 15.000€ | - | Acção 2 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| Entidade Executora | Associação "Os Navegantes" da Fonte da Telha / Associação de Moradores da Fonte da Telha / Outros | 2 |

| | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| acção | | |
| Acção 7 | | |
| Processo de realojamento fora da Fonte da Telha | | |
| objectivo | | |
| Desenvolver os procedimentos de decisão e técnicos que permitam agilizar / acelerar o realojamento das famílias às quais se conheça o direito a uma nova habitação | | |
| descrição | | |
| <p>Atendendo a que na Fonte da Telha serão apenas realojadas as famílias que comprovadamente dependam da actividade piscatória, no âmbito do PPFT terá, igualmente, que se encetar um processo de confirmação dos dados relativos às restantes famílias para aferir o número e dimensão das famílias que têm direito a ser realojadas, embora noutra local. Esta decisão poderá fundamentar-se no conhecimento da existência de habitações alternativas em cada família. No entanto, 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, e só faz sentido se se entender que existe uma manifesta necessidade de proceder a um conjunto de acções de demolição ainda da aprovação do plano. Se as demolições decorrerem do PP, atento o disposto na alínea a) do artigo 127.º do RJIGT (à luz do qual a demolição de edifícios pode ser autorizada quando seja necessária para a execução de planos desta natureza), só há lugar a indemnização e realojamento quando a edificação tenha sido validamente licenciada e se trate de habitação permanente. Já nos casos em que o acto de licenciamento seja nulo ou inexistente nenhum direito assiste ao particular. No caso de edificações cuja função esteja afectada ao comércio, a situação é idêntica, ou seja, não exige uma acção de realocização por parte da entidade executora do PP, mesmo que exista licença de utilização dos edifícios. Daqui decorre claro que interessa às entidades que irão implementar o PP a limitação do n.º de demolições a ocorrer antes da aprovação do PP, de forma a desonerá-las da compensação às famílias residentes nas habitações não licenciadas a demolir.</p> <p>Importará, no entanto, salientar que a decisão de compensar ou realojar algumas destas famílias, não sendo uma obrigação legal, será sempre uma decisão política que deve ser tomada em sede de elaboração do PPFT pois os custos inerentes ao realojamento, mesmo que este ocorra fora da área de intervenção, deverão ser contabilizados no programa de execução e financiamento do plano.</p> <p>Face ao exposto, a presente acção deve ter subjacente a necessidade de recolher os dados que permitam responder à eventual opção de realojar as famílias que não tenham outra opção habitacional na região ou no concelho. Trata-se, com efeito, de recolher informação relativamente a (pelo menos) 150 famílias, incluindo as acima referidas, que foram identificadas nos inquéritos como residentes permanentemente na Fonte da Telha.</p> <p>Assim, a decidir-se pelo realojamento apenas das famílias que não têm outra alternativa habitacional, a CMA e as diversas entidades com tutela sobre este território devem iniciar um processo de procura de soluções de realojamento para um conjunto significativo de famílias, nomeadamente através da verificação da disponibilidade dos bairros de realojamento existentes, em construção ou programados para uma parte destas famílias.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| - | PROHABITA | Acções 2, 3 e 6 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| Entidade Executora | IHRU | 3 |

| | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| acção | | |
| Acção 8 | | |
| Estudo das necessidades de infraestruturas de apoio à actividade piscatória | | |
| objectivo | | |
| Estabelecer um programa base para as infraestruturas a construir na Fonte da Telha para apoio à actividade piscatória e validar a localização proposta no presente estudo | | |
| descrição | | |
| Acção de contacto com pescadores para: | | |
| i) avaliação das necessidades de espaço para arrumos de material, veículos, embarcações, entre outros; | | |
| ii) avaliação da localização proposta no modelo de ocupação, incluindo análise crítica de solução implementada na Costa da Caparica. | | |
| Trata-se de um acção que permitirá informar futuramente o PPFT com elementos específicos de localização, áreas e unidades que agilizarão a concepção do PP. | | |
| Este estudo deverá, ainda, conter uma componente de benchmarking, considerando a diversidade de edificações construídas recentemente para arrumos de aprestos em solo nacional. Este deverá comparar soluções construtivas e respectivos custos. | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| 15.000 € | QREN - PORLisboa | Acções 2, 6 e 7 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| Entidade Executora | Associações de pescadores | 2 |

| | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| acção | | |
| Acção 9 | | |
| Estudo de viabilidade de instalação de meios mecânicos de acesso à Fonte da Telha | | |
| objectivo | | |
| Promover a instalação de novos meios de transporte público colectivo de acesso à Fonte da Telha, que contribua para a redução do uso do automóvel individual | | |
| descrição | | |
| A intenção de instalação de meios mecânicos de transporte que vençam a arriba e se assumam como alternativa ao acesso dos automóveis à praia vem preconizada no POOC-SS e foi assumida como válida no presente estudo, pelo que deverá ser considerada a sua implantação ao nível do desenho da ocupação do solo em sede de PP. | | |
| Dado que se trata de uma infraestruturas que pode vir a extravasar a área de intervenção do PP e cuja viabilidade depende de um estudo sectorial, entende-se que poderá avançar desde logo a elaboração de um estudo que analise a viabilidade técnica e económica deste projecto, em particular atendendo a uma análise profunda das condições geológicas e geotécnicas da arriba para acolher a estrutura de suporte. O estudo deverá ser capaz de identificar a melhor implantação da estrutura em apreço tendo em consideração a necessidade de minimizar os riscos de instabilidade da arriba e minimizar o impacte paisagístico do mesmo. | | |
| O estudo de viabilidade deve ter em conta a perspectiva de multimodalidade que caracteriza a visão estratégica, ao nível da acessibilidade, para a Fonte da Telha. | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| 40.000€ | QREN - PORLisboa | Acção 2 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| Entidade Executora | Privados | 2 |

| | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| acção | | |
| Acção 10 | | |
| Preparação do regime de atribuição das habitações a erigir | | |
| objectivo | | |
| Agilizar a implementação do futuro PPFT | | |
| descrição | | |
| <p>Uma tarefa que não depende do PP mas que pode e deve ser desenvolvida de forma autónoma, diz respeito ao estudo da solução administrativa/jurídica para estabelecimento do regime de atribuição dos fogos destinados ao realojamento dos pescadores.</p> <p>Considera-se que os contratos a celebrar devem acautelar a transferência dos fogos para outros “pescadores” sempre que as condições que ditaram a opção de realojamento se alterarem.</p> <p>As regras de utilização e de propriedade deverão ser contratualizadas, nomeadamente sob a forma de comodato, sem alienação possível a favor de terceiros nem formas de inquilinato ou transmissão por herança. Os contratos de utilização devem incluir a salvaguarda da noção dos riscos inerentes ao lugar e o compromisso de uso em bom estado de conservação.</p> <p>Os termos da contratualização referida, serão obrigatoriamente objecto de concertação entre as entidades que constituem a Entidade Executora.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| - | - | Acção 2 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| Entidade Executora | - | 3 |

| acção | | |
|--|------------------------|-------------------------------|
| Acção 11 | | |
| Demolição de construções e muros de lotes vagos | | |
| objectivo | | |
| <p>Sinalizar o início do processo de reposição da legalidade e requalificação da ocupação da Fonte da Telha</p> <p>Iniciar o processo de limpeza das áreas integradas em Domínio Público Marítimo (DPM)</p> <p>Agilizar a implementação do PPFT</p> | | |
| descrição | | |
| <p>Atendendo à dependência da maioria das demolições da entrada em vigor do PP (conforme referido na descrição da acção 4) antes da conclusão do PP poderão ser efectuadas algumas demolições de edifícios inseridos em DPM, já que as mesmas não requerem expropriação ou compensação de qualquer natureza, caso não correspondam a situações de necessidade potencial de realojamento.</p> <p>A proposta de demolição de edifícios que aqui se apresenta, assenta na distinção das diversas situações existentes, quer pela sua função de acordo com o inquérito levado a cabo, quer pela sua localização. Assim, considera-se que deverão ser demolidos:</p> <p>i) os edifícios exclusivamente associados a uma função comercial que, à data do inquérito, não se encontravam em funcionamento e para os quais o POOC-SS preconiza a demolição sem substituição (é o caso do bar Jersey e do coreto instalado na Praça dos Pescadores) ou relativamente aos quais o POOC-SS nada refere (Peixaria Lita);</p> <p>ii) os edifícios exclusivamente associados a uma função comercial que, apesar de se encontrarem em funcionamento à data do inquérito, devem ser objecto de demolição sem substituição à luz do POOC-SS (é apenas o caso do Bar Beira Mar);</p> <p>iii) os edifícios exclusivamente associados a uma função comercial que devem, à luz do POOC-SS, ser objecto de demolição e subsequente realocação ou reconstrução e para a qual não existe qualquer impedimento à sua concretização antes da execução do PP (é o caso do Bar Terminus, do Cabana Bar e do Gaiteiro, dois dos quais estão fora da área do PPFT);</p> <p>iv) os edifícios habitacionais que, à data do inquérito, não se encontravam ocupados permanentemente, ou seja, estavam devolutos de acordo com as entrevistas efectuadas ou cujos proprietários admitiram terem um uso sazonal (trata-se de um total de 14 edifícios);</p> <p>v) os edifícios ou estruturas precárias cuja função identificada em sede de inquérito foi a de armazém/arrumos, sendo aqui importante salientar que enquanto alguns destes edifícios são essenciais à actividade piscatória exercida outros não são mais do que ocupações abusivas do DPM (como garagens) que devem ser eliminadas. Estes edifícios totalizam 27 e uma bruta de construção total de 2141m². Importa, portanto, aferir junto da comunidade, em sede de trabalhos preparatórios prévios às demolições, para que serve cada um destes edifícios para que sejam apenas mantidos apenas os fundamentais para a actividade profissional dos habitantes. Por outro lado, deve ser dada prioridade aos edifícios desta natureza que se encontram isolados e que, portanto, a demolição não põe em risco estabilidade das habitações adjacentes. Ficam, assim, para uma demolição posterior os edifícios de habitação permanente, os edifícios afectos a actividades comerciais e simultaneamente a habitação, mesmo que o POOC-SS preconize a sua demolição (Café do Zé, O Transmontano, A Taberna do Faustino e o Retiro do Pescador) já que são o sustento das famílias respectivas e a demolição do estabelecimento deve ser resolvida em simultâneo com o processo de realojamento) e os edifícios afectos a arrumos que se venham a revelar essenciais à actividade piscatória.</p> <p>Os custos de demolição, limpeza e desobstrução de edifícios em DPM não titulados por licença constituem encargo dos “infractores”.</p> <p>Cada demolição deverá ser antecedida de 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.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| 200.000 € | QREN-POVT | Acção 2, 3, 5 e 6 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| MAMAOT / CMA ou Entidade Executora | - | 2 |

| | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| acção | | |
| Acção 12 | | |
| Qualificação dos acessos e protecção do cordão dunar | | |
| objectivo | | |
| Promover a melhoria das condições de fruição pública do espaço praia e valorização paisagística | | |
| descrição | | |
| <p>No domínio das medidas físicas, e não obstante a grande intervenção de reposição da legalidade e de requalificação depender da elaboração do PPFT, considera-se que algumas acções de qualificação e valorização paisagística podem ser concretizadas previamente através de projectos de execução, sem custos elevados e a título provisório, visando a melhoria das condições de recreio balnear até ao momento em que se concluírem os projectos que vão concretizar o definido no PP.</p> <p>Trata-se de um conjunto de acções, precedidas de um projecto, que incidem nos espaços actualmente livres, nomeadamente os utilizados como espaços de circulação viária e pedonal e espaços de estacionamento.</p> <p>A intenção é assegurar a protecção do cordão dunar e, em simultâneo, assegurar condições de segurança da circulação pedonal e de emergência, através do balizamento e organização dos espaços de circulação viária, pedonal e de estacionamento, nomeadamente através de elementos físicos de delimitação das áreas de estacionamento, de sinalética, de reconstrução dos passadiços de madeira de acesso ao areal (sobretudo na zona sul), de indicação das áreas de cargas e descargas e estacionamento para cidadãos de mobilidade reduzida, entre outros. Nesta acção, inclui-se, ainda a intervenção no cordão dunar e nas áreas que tenham sido objecto de demolições, em DPM, através da plantação de espécies características das formações costeiras como forma de protecção do cordão dunar, bem como o ordenamento dos espaços de venda ambulante que constituem um foco de degradação paisagística e condicionam a circulação pedonal e viária. Estas últimas devem ficar localizadas no interior da área urbana actualmente definida.</p> <p>Ao nível da área de incidência, entende-se que estas acções deverão focar-se essencialmente na faixa correspondente ao sistema dunar fortemente humanizado e ao eixo de circulação marginal (Av. 1º de Maio e Rua Vasco da Gama) incluindo as principais bolsas de estacionamento adjacentes ao mesmo. A intervenção deverá considerar as intervenções já ocorridas no cordão dunar (veja-se capítulo desenho 02 da Fase 1 e 2 do presente estudo: sistema dunar florestado e recuperado).</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| 300.000 € | QREN-POVT | Acção 2 e 11 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| MAMAOT / CMA ou Entidade Executora | Privados | 2 |

| | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| acção | | |
| Acção 13 | | |
| Projecto de renaturalização | | |
| objectivo | | |
| Preparar o processo de renaturalização das áreas objecto de demolição e desocupação | | |
| Definição de uma intervenção progressiva | | |
| Intervir pontualmente em zonas livres | | |
| descrição | | |
| <p>Muito embora a renaturalização da globalidade da Fonte da Telha esteja dependente das acções de demolição que decorrem do PPFT, considera-se desejável o desenvolvimento de um projecto de renaturalização que permita identificar intervenções prioritárias e possa ser executado progressivamente, por troços, em função do processo de desocupação a desencadear pelo presente estudo.</p> <p>O projecto de renaturalização cuja elaboração se propõe visa beneficiar e desencadear os fenómenos de evolução progressiva da vegetação natural e a minimizar os impactes negativos da degradação de que este espaço foi objecto. O projecto deverá acautelar obrigatoriamente as disposições dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente no que se refere ao tipo de acções que são permitidas nesta zona. Assim, o projecto a desenvolver deverá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - desobstruir o sistema natural de escoamento de águas sempre que este que encontre obstruído; - repor as condições naturais ao nível da morfologia do solo, nomeadamente ao nível do perfil biofísico das dunas nas zonas que foram objecto de ocupação urbana e/ou escavações ou aterros; - limitar a circulação pedonal a passadiços de transposição de dunas; - proteger o equilíbrio biofísico dos sistemas dunares recorrendo nomeadamente à instalação de vedações que impeçam o acesso de veículos, pessoas e animais; - consolidar os sistemas dunares através de sistemas de retenção de areias, recorrendo nomeadamente à plantação de espécies autóctones ou a estruturas artificiais (paliçadas ou outros mecanismos); - plantação de espécies características das formações costeiras e recuperação da vegetação degradada, promovendo a substituição dos acaciais por matos dunares e zimbrais com pinhal. <p>O projecto incidirá numa área de aproximadamente 18ha.</p> <p>Face à ocupação actual, a área que permite que este processo se inicie corresponde à zona norte da área de intervenção do PP, na faixa ao longo da base da arriba, que foi em tempos ocupada por edificações e caminhos e onde actualmente existem sobretudo vedações e construções precárias que, de acordo com o inquérito, não se destinam a habitação permanente. Assim, para efeitos de orçamentação e não obstante o projecto a desenvolver, assume-se que cerca de 20% da área a renaturalizar possa ser efectivamente intervencionada antes da conclusão do PPFT.</p> | | |
| estimativa orçamental | fonte de financiamento | articulação com outras acções |
| 100.000€ | QREN-POVT | Acções 2, 3 e 11 |
| entidade líder | parceiros | prioridade |
| MAMAOT / CMA ou Entidade Executora | Privados | 2 |

As prioridades definidas prendem-se não tanto com a sua relevância para a globalidade da intervenção de requalificação da Fonte da Telha, mas como o grau de dependência entre as mesmas e o PP. Assim, as acções com prioridade 1 correspondem àquelas que deverão ocorrer necessariamente antes de o PP se iniciar na medida em que desencadeiam processos que irão permitir a futura execução do plano ou contribuem para a formulação. Em segundo lugar, posicionam-se as acções que podem ser iniciadas antes, embora o seu desenvolvimento seja compatível com o processo de elaboração do PP. Por fim, no 3º grau de prioridade encontram-se as acções que podem ser desenvolvidas apenas após conclusão do PP, embora fosse desejável a sua concretização prévia. No que respeita às acções 11 e 12, a sua não ocorrência não compromete a elaboração do PP, mas a sua concretização é entendida como essencial para a valorização urgente da área de intervenção.

As estimativas que constam das fichas anteriores, foram elaboradas a partir da desagregação das despesas envolvidas na concretização das intervenções. Às despesas de empreitadas, foram ainda associados os custos com projectos e fiscalização, prestações que foram contabilizadas em 10% do valor da obra.

O quadro seguinte integra uma síntese das acções antes da aprovação do PPFT, as quais totalizam um investimento da ordem dos 660.000 €, ao qual acrescem despesas referentes ao IVA à taxa legal em vigor.

Quadro 3 – Síntese das acções a desenvolver

| Acções | Prioridade | Custos estimados | Fonte de financiamento |
|--|------------|------------------|------------------------|
| 1. Trabalhos preparatórios do PPFT | 1 | - | - |
| 2. Constituição da entidade executora da intervenção | 1-2 | - | - |
| 3. Recolha de informação para aferição dos direitos a realojamento na Fonte da Telha | 1 | - | - |
| 4. Apoio e monitorização das situações sociais críticas | 2 | - | - |
| 5. Fiscalização | 2 | - | - |
| 6. Sensibilização da comunidade local | 2 | 5.000€ | QREN-POVT |
| 7. Processo de realojamento fora da Fonte da Telha | 3 | - | PROHABITA |
| 8. Estudo das necessidades de infraestruturas de apoio à actividade piscatória | 2 | 15.000€ | QREN - PORLisboa |
| 9. Estudo de viabilidade de instalação de meios mecânicos de acesso à Fonte da telha | 2 | 40.000€ | QREN - PORLisboa |
| 10. Preparação do regime de atribuição das habitações a erigir | 3 | - | - |
| 11. Demolição de construções e muros de lotes vagos | 1-2 | 200.000€ | QREN-POVT |
| 12. Qualificação dos acessos e protecção do cordão dunar | 2 | 300.000€ | QREN-POVT |
| 13. Projecto de renaturalização | 2 | 100.000€ | QREN-POVT |
| Total | - | 660.000€ | |

Ainda numa lógica de operacionalizar a requalificação da Fonte da Telha, apresenta-se seguidamente uma estimativa dos principais encargos associados à intervenção que se preconiza no modelo de ocupação desenvolvido no presente estudo, o qual será concretizado no âmbito do PPFT.

Não obstante este plano vir a detalhar e aferir o conjunto de acções que aqui se discriminam, o estudo efectuado permitiu apresentar alguns cálculos associados a intervenções de demolição, de infraestruturização, de edificação, de expropriação e de renaturalização cuja ordem de grandeza global constitui uma importante referência para os tomadores do PPFT.

Quadro 4 – Dimensão financeira da intervenção decorrente do PPFT

| Acções | Crítérios/referências de cálculo | Custos estimados | Fonte de financiamento |
|---|--|--------------------|--------------------------|
| Demolições (dos edifícios e estruturas existentes identificadas em sede de levantamento, excluindo as demolições contempladas no quadro de acção prévia ao PP; inclui remoção e tratamento dos resíduos de demolição) | Custo unitário: 100€/m2 Número de edifícios: 539 Área bruta de construção: 39.433m2 | 3.943.300€ | QREN /POVT |
| Expropriações (dos terrenos onde será construído o novo núcleo urbano de iniciativa pública) | Custo unitário: 100€/m2 Área de terreno: 16.722m2 | 1.672.200€ | QREN /POVT |
| Edificação (construção de fogos para o número de famílias estimado na fase anterior e de acordo com as tipologias habitacionais adequadas à dimensão dos agregados familiares conhecidos, bem como dos e equipamentos e estabelecimentos comerciais) | Custo unitário: 500€/m2 N.º estimado de fogos: 49 Área estimada para fogos: 3943m2 Área estimada para equipamentos e comércio: 1100m2 Projecto e fiscalização – 252.150€ | 2.773.650€ | QREN /PORLisboa |
| Infraestruturização (da Estrada da Descida, do eixo correspondente à Av. 1º de Maio e Rua Vasco da Gama, e de outros arruamentos no núcleo urbano) | Custo unitário: 100€/m2 Área de terreno: 15.751m2 Projecto e fiscalização – 157.510€ | 1.732.610€ | QREN /PORLisboa |
| Estacionamento (construção das plataformas previstas no modelo de intervenção; envolve regularização, compactação e delimitação) | Custo unitário: 10€/m2 Área: 12.535m2 Projecto e fiscalização – 12.535€ | 137.885€ | QREN /PORLisboa |
| Renaturalização (da globalidade da área a desocupar, com excepção das áreas a renaturalizar previstas no quadro de acção prévia ao PP, ou seja 80% de 17,6ha) | Custo unitário: 2€/m2 Área: 140.000m2 | 280.000€ | QREN /PORLisboa/ POVT |
| Realojamento fora da Fonte da Telha (construção de fogos para o número de famílias que se estima poderem vir a necessitar de nova habitação ¹) | Custo unitário: 30.000€/fogo (sem terreno/ habitação colectiva) N.º estimado de famílias: 84 Projecto e fiscalização – 252.000€ | 2.772.000€ | PROHABITA |
| Total | | 13.311.645€ | |

Além destes encargos, deverá ser considerada uma verba para a **indemnização** dos proprietários de habitações que se poderão encontrar numa situação legal em termos de licenciamento. Tal como se referiu no capítulo 7.2.3. da fase 1 e 2, poderão ser consideradas legais as edificações que comprovadamente tenham sido erigidas antes de 1951, data a partir de qual passou a ser exigida por lei a licença de habitação. Assim, do cruzamento entre a ocupação representada na cartografia de 1957 fornecida pela CMA com os dados recolhidos em sede de inquérito (veja-se desenho n.º 16 da Fase 1 e 2 do presente estudo) além das características construtivas dos edifícios, consideram-se como edifícios potencialmente legais os seguintes: edifícios 17A, 110B e 337A.

¹ Ao n.º total de famílias residentes (150) foi deduzido o n.º de famílias a realojar na Fonte da Telha (49) e, depois, aplicado um coeficiente para famílias que terão outra habitação que 20%.

Ao nível do **financiamento**, a grande maioria das acções previstas enquadram-se nas tipologias de intervenção elegíveis do Quadro de Referência Estratégico Nacional - Programa Operacional da Valorização do Território (POVT) – Eixo III: Prevenção, gestão e Monitorização de Riscos Naturais e Tecnológicos, especificamente no domínio temático “Combate à Erosão e Defesa Costeira”, designadamente nas seguintes:

- Protecção e recuperação de sistemas dunares e de arribas (alínea d);
- Acções de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a sua estabilidade biofísica por via da recuperação, consolidação e protecção dos sistemas costeiros e remoção de estruturas de origem antrópica, da contenção da ocupação ou da densificação da ocupação em zonas vulneráveis e retirada programada de ocupações em zonas de risco (alínea e);
- Acções de realocização de infra-estruturas situadas em áreas de risco (alínea i);
- Estudos, planos e projectos necessários à concretização das acções de natureza física a co-financiar, bem como as actividades de gestão e acompanhamento da execução das referidas acções (alínea s).

Tanto a CMA como as entidades supracitadas tuteladas pelo MAMAOT podem ser beneficiárias das operações associadas ao domínio temático., sendo admitidas parcerias entre as mesmas desde que de entre elas seja eleita uma que assuma o papel de beneficiário.

A taxa máxima de co-financiamento Fundo de Coesão para as operações aprovadas é de 70% e incide sobre a despesa elegível. A dotação orçamental para o período 2007-2013 no que se refere ao domínio temático em apreço é de 279.000.000€, sendo que em 31/12/2009 tinham sido aprovados já 16% do respectivo fundo²

De acordo com o regulamento respectivo e atendendo às intervenções preconizadas no presente estudo, são elegíveis as despesas com:

- Estudos, projectos, actividades preparatórias e assessorias, directamente ligados à operação;
- Aquisição de terrenos por expropriação ou negociação directa bem como eventuais indemnizações a arrendatários;
- Fiscalização e assistência técnica;
- Acções complementares de compensação e outras medidas adicionais de integração ambiental que as autoridades ambientais competentes venham a exigir;
- Acções de informação, de divulgação, de sensibilização e de publicidade que se revelem necessárias para a prossecução dos objectivos da operação.

Por sua vez, o **Programa Operacional Regional de Lisboa** apoia, nos termos do regulamento específico sobre as **Acções de Valorização Territorial do Litoral**, diversas tipologias de operações, das quais se salientam as seguintes:

- Estudos de caracterização e suporte à elaboração, revisão ou alteração de planos de ordenamento da orla costeira, bem como planos de intervenção e planos de requalificação urbana decorrentes dos primeiros

² Avaliação da Operacionalização do POVT – Relatório Final – Julho 2010 (Quaternaire Portugal / IESE)

- Acções de ordenamento e valorização integradas em planos de praia, em projectos de intervenção, em projectos de requalificação, ou em planos que resultem da concretização das UOPG previstas em planos especiais, incluindo acções incidentes em terrenos exteriores à zona terrestre de protecção (500m), desde que as mesmas estejam relacionadas com as acções constantes dos Planos/Projectos referidos;
- Infra-estruturas necessárias ao funcionamento e valorização dos espaços balneares, nomeadamente, acessos, miradouros ou outros elementos complementares, que não estando especificamente contemplados em projectos, se venha a concluir pela sua necessidade;
- Projectos e acções visando o ordenamento e requalificação da ocupação territorial das zonas costeiras, nomeadamente valorização de espaços degradados, ordenamento e valorização de núcleos de pesca artesanal, apoio a actividades compatíveis com a sensibilidade dos ecossistemas costeiros, remoção de obstáculos que prejudiquem o enquadramento paisagístico e a visualização da paisagem;
- Projectos e acções visando o ordenamento de usos em zonas balneares ou mistas;
- Projectos e acções que promovam a utilização de meios alternativos ao automóvel individual no acesso às praias e que contribuam para o acesso de utentes com mobilidade reduzida;
- Projectos e intervenções visando a preservação dos valores naturais das zonas costeiras e sua valorização, nomeadamente através de actividades de divulgação;
- Projectos e intervenções visando o usufruto da orla costeira como elementos singular da paisagem, nomeadamente percursos pedonais e interpretação da natureza, incluindo material didáctico e sinalética de apoio;
- Estudos, planos e projectos necessários à concretização das acções de natureza física a cofinanciar pela presente tipologia de intervenção, bem como as actividades de gestão e acompanhamento da execução das referidas acções;
- Acções e iniciativas de sensibilização para o uso adequado das zonas costeiras;
- Acções de caracterização e identificação dos usos do território na orla costeira para apoio ao desenvolvimento de acções de planeamento, de gestão e obras enquadradas no POOC.

Tal como no POVT, a CMA e as entidades tuteladas pelo MAMAOT podem ser beneficiárias dos fundos convocados para a valorização do litoral no âmbito do PORLisboa. Neste caso, são elegíveis as despesas com aquisição de terrenos e aquisição de imóveis, até ao limite de 10% das despesas totais elegíveis, com equipamento e material, com empreitadas, com estudos, projectos e acções imateriais e outras necessárias à execução dos projectos aprovados.

A taxa máxima de co-financiamento Fundo de Coesão para as operações aprovadas é de 70% do valor da despesa elegível, mas à semelhança de anteriores concursos esta taxa poderá ser inferior, exigindo uma maior contrapartida nacional.

5 MODELO DE GOVERNAÇÃO E EXECUÇÃO: MODELO JURIDICO E DE GESTÃO PRÓPRIO

Assentou todo este estudo no reconhecimento e na vontade política municipal de requalificar o território da Fonte da Telha, concretizando as acções previstas no POOC-SS e reagindo de acordo com as orientações de política para as intervenções na zona costeira. Em segundo lugar, a existência de um conjunto de entidades com jurisdição na área de intervenção que ao longo dos anos tem sucessivamente concretizado acções de qualificação, recuperação mas desinseridas de uma estratégia global integrada. Por último, na oportunidade que o QREN criou ao eleger como prioritárias no quadro nacional as intervenções integradas que visam a minimização de situações de risco, a resolução de situações particularmente complexas sob o ponto de vista ambiental e administrativo e as operações integradas de requalificação da orla costeira.

Seguindo o modelo organizativo aplicado às operações integradas de iniciativa do MAMAOT (e.g. Ria Formosa, Litoral Norte, etc.) e considerando a complexidade ambiental e jurídica e o carácter da intervenção da operação que se preconiza – requalificação integrada da Fonte da Telha que favoreça a protecção ambiental e a valorização paisagística mas que enquadre a sustentabilidade e a qualificação das actividades económicas que aí se desenvolvem – a proposta que se giza é associar à operação um modelo jurídico e de gestão próprio.

Este modelo organizativo deverá envolver os agentes públicos da administração local e central, designadamente a CMA um conjunto de entidades sob a tutela do MAMAOT (CCDRLVT, ARHT, ICNB) num modelo de liderança partilhada que tem como **missão**:

1. Gerir e coordenar financeira e tecnicamente, numa perspectiva de consensualização estratégica e operacional e de partilha de responsabilidade e encargos, a intervenção de requalificação da Fonte da Telha;
2. Promover a elaboração do PPFT, garantindo a sua articulação com os restantes instrumentos de gestão territorial em processo de revisão;
3. Preparar as candidaturas aos diversos programas comunitários, concentrando e garantindo uma gestão centralizada do envelope financeiro total;
4. Programar anualmente os investimentos, aprovar objectivos, metas e intervenções e investimentos anuais;
5. Acompanhar a monitorização e avaliar sistematicamente o respectivo programa propondo alterações em consonância com a evolução do conhecimento;
6. Lançar os projectos de execução e acompanhar a sua concretização de acordo com a estratégia assumida;
7. Ser facilitador de todo o processo administrativo, nomeadamente garantindo um célere interface com a administração central e local;
8. Garantir a sua presença no local, interagindo com a população e garantindo a sua efectiva participação e envolvimento na operação;
9. Articular e planear acções de fiscalização regulares, no âmbito das competências das entidades envolvidas;

10. Promover a acção, divulgando informação e sensibilizando a comunidade e os actores locais no processo de implementação da estratégia preconizada.

O modelo que o presente estudo propõe como mecanismo de operacionalização mais adequado estrutura-se a partir da figura de Entidade Executora, a qual poderá assumir a natureza de empresa pública, sob a forma de entidade comercial de capitais exclusivamente públicos, com participação partilhada entre o Município de Almada e o Estado, com tutela sectorial a exercer pelo MAMAOT, sem prejuízo das competências próprias do Ministério das Finanças e da Administração Pública.

As intervenções que devam ser objecto de concertação e co-responsabilização entre várias entidades, que envolvam outras organizações não associadas à entidade preconizada e que fiquem fora do âmbito da mesma, devem assumir a forma de protocolos.

6 SISTEMA DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

“O território constitui um recurso colectivo cujo destino e modo de utilização interessa a todos, pelo que o sucesso da gestão territorial depende do elevado grau de colaboração entre os agentes das transformações territoriais bem como do envolvimento activo e participação dos cidadãos e organizações da entidade civil.” “Quanto mais complexo é o problema a tratar, mais no início do processo decisório deverá ser assegurada a participação.”³

Partindo do reconhecimento de que a participação pública constitui um factor fundamental na eficácia da implementação dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente daqueles que são vinculativos dos particulares, e atendendo à multiplicidade de interesses, públicos e privados, que se fazem sentir na área objecto de estudo, o futuro PPFT deverá ter subjacente uma estratégia de mobilização da opinião pública e de envolvimento dos particulares, proprietários, habitantes e utilizadores que seja proveitosa para o processo de planeamento.

Assim, considera-se que o processo de elaboração do PPFT deve conferir um papel central aos mecanismos de participação e comunicação, o que se traduz na transversalidade das acções relativamente às diferentes fases de elaboração do Plano.

Constituem regras de sucesso à luz orientações nacionais as seguintes:

- incluir a participação em fases iniciais do processo, abrindo espaço de debate e disponibilizando tempo para que os participantes compreendam o processo e a informação em causa;
- envolver “stakeholders” representativos de todos os interesses;
- conferir ênfase aos interesses e não às posições de cada um, permitindo abrir o leque de opções e de soluções colaborativas.

Sem prejuízo de posteriores alterações no decurso da elaboração do Plano, o modelo de participação pública a adoptar no PPFT deverá ter em conta todas as especificidades do território em apreço, nomeadamente a aspectos como o perfil socioeconómico da população residente e flutuante, o histórico da sua ocupação, a relação com a Autarquia, as dinâmicas associativas, a sazonalidade da sua utilização, entre outros.

Os mecanismos de participação a aplicar a este caso concreto devem ser desenvolvidos com o objectivo de:

- Sensibilizar e mobilizar os cidadãos para a colaboração durante a elaboração do Plano;
- Transmitir eficazmente os conteúdos do plano ao longo do processo;
- Conhecer e incorporar, na medida do possível, as vontades dos diferentes intervenientes e actores locais;
- Contribuir para a transparência do processo de decisão e para legitimação das opções das entidades às quais compete a elaboração do Plano;
- Facilitar a execução do Plano.

³ Governância e Participação na Gestão Territorial (DGOTDU, 2009)

Nessa perspectiva, é necessário assegurar um modelo de participação organizado e sistémico, que integre mecanismos adaptados aos diferentes grupos de intervenientes e nos momentos mais relevantes do processo e que permitam eficazmente os objectivos supracitados. Os momentos da participação devem, também, ser concebidos em função do que se pretende trabalhar, dos resultados a atingir e dos níveis de interacção desejados.

No âmbito do desenvolvimento do PPFT, deve delineado um conjunto de acções destinadas a diferentes públicos-alvo que permitam informar, partilhar, conhecer e incorporar a vontade dos intervenientes e agentes do território e através disso a sua sensibilização e mobilização para a concretização do plano. Deverá ser assim apresentado e desenvolvido um programa detalhado de acções que permitam a construção de um plano participado nos momentos-chave da sua execução tendo em consideração as especificidades de cada grupo de intervenientes.

Além da participação institucional na elaboração do PPFT, devem ser encorajados a envolver-se no processo os diversos *stakeholders*. Assim, sugere-se a seguinte organização dos intervenientes no processo que não deverá ser entendida como uma proposta fechada mas uma primeira identificação de *stakeholders*:

- Parceiros institucionais da CMA no desenvolvimento do Plano – entidades públicas com competências ou interesse na área de estudo - CCDRLVT, ARH do Tejo, ICNB, IHRU, Capitania, Sociedade Costa Polis;
- Outras entidades locais - Juntas de Freguesia da Costa de Caparica e da Charneca, Centro Social e Paroquial da Costa da Caparica, entre outras;
- Associações representativas de grupos específicos de particulares – Clube Desportivo “Os Navegantes” da Fonte da Telha, Associação dos Moradores da Fonte da Telha, Associação de Concessionários de Costa da Caparica, Associação de Moradores da Aroeira;
- Cidadãos em geral.

A metodologia a propor deverá assegurar mecanismos de visibilidade, informação e mobilização que transportem o Plano para o domínio da opinião pública e congreguem vontades dos parceiros interventores. Atendendo às especificidades da população presente e aos efeitos esperados no PPFT nas suas vidas, a metodologia de participação pública a implementar poderá assentar na criação de uma estrutura técnica dedicada a este processo (e.g. gabinete técnico local), que seja representativa das entidades envolvidas na parceria de implementação do plano e que tenha como funções:

- prestar esclarecimentos à população;
- disponibilizar informação sobre o andamento dos trabalhos e, no final de cada fase, sobre as versões finais do conteúdos do plano;
- afixar avisos, editais e outro tipo de anúncios relativos ao processo;
- acompanhar as acções de fiscalização e registar os seus efeitos;
- colaborar no processo de recolha/aferição de informação junto da população;
- divulgar as acções associadas no âmbito da participação pública do plano;
- articular-se directamente com a equipa técnica do PPFT.

O processo de participação deve ser conduzido por facilitadores externos às entidades públicas envolvidas, por forma a permitir independência e isenção na promoção da participação. Entende-se, por isso, que deve ser a equipa técnica do PPFT a desenvolver os procedimentos participativos necessários à prossecução dos objectivos acima referidos.

Sem prejuízo de virem a ser consideradas outros instrumentos e ferramentas de informação, comunicação e participação pela equipa que desenvolver o PPFT, propõem-se algumas opções associadas a cada fase do PPFT, para além do já referido gabinete local:

- a criação de imagem gráfica do PPFT / logótipo que seja comum a todos os produtos técnicos ou de comunicação do plano;
- a criação de um website específico do PPFT (autónimo ou associado ao site da CMA) que contemple a possibilidade de recolha de comentários e sugestões durante todo o processo e forneça informações sobre cada fase do plano;
- a criação de momentos de discussão alargados no início do plano bem como no final de cada fase (fóruns);
- a criação de momentos de discussão/reflexão intermédios e sectoriais destinados a temas ou públicos específicos (workshops);
- a divulgação das fases do plano nos meios de comunicação social locais (publicação de artigos técnicos, avisos, etc);
- a produção, no final de cada fase, de elementos escritos e desenhados de leitura fácil e interpretação objectiva (tipo "Resumo Não Técnico");
- a produção de uma maquete à escala 1/1000 nas fases do plano que envolverem propostas;
- a produção de elementos específicos para a Discussão Pública, designadamente um folheto, painéis, ficha de participação.

7 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

Com o presente capítulo pretende responder à exigência do Caderno de Encargos relativa à elaboração de um documento de suporte à decisão sobre a necessidade de sujeição do futuro PPFT a avaliação ambiental, de acordo com o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAPP) consubstanciado no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, que se aplica subsidiariamente ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

A avaliação ambiental dos PMOT deve ser entendida como um procedimento de acompanhamento contínuo e sistemático de avaliação, integrado no procedimento de elaboração dos planos que visa garantir que os efeitos ambientais das soluções adoptadas são tomadas em consideração durante a sua preparação e elaboração e em momento prévio à respectiva aprovação. Não pretende ser nem deve ser entendido e praticado como um procedimento adicional mas sim como o reportar, ao longo do desenvolvimento do plano, dos efeitos gerados pelas opções de planeamento que são tomadas.⁴

A AAE trará benefícios muito relevantes ao processo de planeamento que se vai iniciar, na medida em que facilita a integração de factores ambientais, a avaliação de oportunidades e a identificação de riscos das opções preconizadas. Com efeito, considera-se que a avaliação ambiental do PPFT não deverá constituir um mecanismo de avaliação desse instrumento ou dos seus resultados, mas assentar sobre todo o processo de concepção e elaboração do PP, promovendo a integração das questões ambientais e de sustentabilidade no processo de decisão.

De acordo com o RJIGT, a elaboração de Planos de Urbanização e de Pormenor deve ser acompanhada de um relatório ambiental no qual se identifiquem, descrevam e avaliem os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos. A excepção a esta imposição verifica-se apenas para os Planos de Pormenor que impliquem a utilização de pequenas áreas a nível local e no caso de se determinar que os mesmos não são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente (veja-se n.º 5 do artigo 74.º do RJIGT).

A pergunta que decorre de imediato reside em perceber como é que se determina a referida susceptibilidade que justifica a necessidade de existência de avaliação ambiental.

A resposta está consagrada no n.º 6 do artigo 74.º do RJIGT, de acordo com o qual compete à Câmara Municipal fazer essa determinação, com respeito pelos critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas (ERAE), possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano. A este respeito o diploma referido menciona as seguintes entidades: a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional respectiva, a Agência Portuguesa do Ambiente, o Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, o Instituto da Água, a Administração da Região Hidrográfica respectiva e a Administração da Região de Saúde respectiva. A CMA pode, ainda, consultar outras entidades cujo parecer possa ter

⁴ Guia da Avaliação Ambiental dos PMOT, DGOTDU, 2008

interesse pelo que se avança, desde já, com uma selecção de entidades cuja consulta poderá relevar-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);
- As Estradas de Portugal, SA.

Sempre que as consultas às entidades resultarem na decisão de sujeição do PP a AAE, os pareceres das mesmas devem conter o alcance da informação a conter no relatório ambiental. Os referidos pareceres devem ser emitidos no prazo de 20 dias de acordo com o RJAAPP.

O pedido de parecer a efectuar pela CMA deve ser acompanhado do relatório de caracterização e diagnóstico da Fonte da Telha, facultando aquelas entidades um conhecimento detalhado sobre a área objecto de plano que lhes permita definir, de antemão, o âmbito da avaliação ambiental a desenvolver.

Atendendo à localização, enquadramento normativo e às características físicas e funcionais da área de estudo, para além dos objectivos que estão na base do desenvolvimento do PPFT, não há dúvidas quanto à susceptibilidade de este instrumento vir a provocar efeitos no ambiente. De facto, tratando-se da orla costeira, de um local semi-protégida e na proximidade de uma reserva botânica, de terem sido identificados riscos diversos para a ocupação humana actual e de estar em causa a manutenção da pressão humana e balnear, existe uma cumulação de efeitos sobre a paisagem e sobre os recursos naturais e patrimoniais que justifica indiscutivelmente a realização de avaliação ambiental.

Ademais, o POOC-SS que determinou a elaboração do PPFT não foi sujeito a avaliação ambiental já que, à data da respectiva elaboração e aprovação, esta não era exigida pela lei em vigor, facto que faz acrescer ainda mais a necessidade de realização desta avaliação.

Não obstante a referida conclusão, de cariz mais geral, optou-se por explanar em que medida se verificam, neste caso específico, os critérios de qualificação do PPFT em matéria de AAE. O quadro seguinte sistematiza a probabilidade dos efeitos significativos no ambiente por cada um dos critérios de qualificação que constam do Anexo ao RJAAPP, do qual resulta clara a pertinência da sujeição do PPFT a AAE, sem prejuízo dos pareceres a solicitar às entidades acima referidas.

Quadro 5 – Grelha de avaliação dos efeitos significativos do PPFT no ambiente

| Critérios | Grau de probabilidade dos efeitos |
|--|---|
| 1. Características dos planos e programas | |
| a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos | <u>Elevado</u> , dada a escala e âmbito do PP à luz do RJGT |
| b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia | <u>Moderado</u> , pois é possível que o PP venha propor alterações aos IGT de nível superior, caso estes não sejam entretanto revistos (POOC-SS e PDM) |
| c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável | <u>Elevado</u> , na medida em que o PP a desenvolver decorre precisamente de um conjunto de opções que visam a promoção de um desenvolvimento sustentável deste território litoral |
| d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa | <u>Elevado</u> , atendendo aos diversos problemas ambientais associados à área objecto do PP (conforme estudos de caracterização efectuados) |
| e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente | <u>Elevado</u> , atendendo à localização litoral da área objecto do PP e à presença de diversas condicionantes ambientais (paisagem protegida, REN, regime florestal, etc.) |
| 2. Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada | |
| a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos | <u>Elevado</u> , pois o modelo de ocupação preconizado para a Fonte da Telha tem carácter definitivo e a probabilidade de ter efeitos ambientais no ecossistema é igualmente elevada, ainda que se considerem efeitos positivos comparativamente à ocupação actual |
| b) A natureza cumulativa dos efeitos | <u>Elevado</u> |
| c) A natureza transfronteiriça dos efeitos | <u>Moderado</u> , pelo carácter exemplificativo que esta operação assume |
| d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes | <u>Moderado</u> , pois apesar de existirem riscos humanos associados à instabilidade de vertentes, as opções de base programática do PP têm em consideração a sua minimização, face à situação actual |
| e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada | <u>Moderado</u> , não se considera relevante a extensão geográfica dos efeitos, embora a dimensão da população afectada ultrapasse largamente a comunidade local |
| f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a: - Características naturais específicas ou património cultural - Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental - Utilização intensiva do solo | <u>Elevado</u> , já que o PP incide num espaço vulnerável, com elevado valor paisagístico e geológico, e para o qual se preconiza a manutenção de uma utilização permanente que ultrapassa a vocação própria do local, embora justificada pelo historial de ocupação e preexistências |
| g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional. | <u>Elevado</u> , atendendo a que o PP incide parcialmente numa área protegida de interesse nacional, a Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica |

Atendendo à especificidades do território objecto de estudo e ao modelo de ocupação e acção que para ele se preconiza, entende-se que os factores-chave ou factores de sustentabilidade que devem ser considerados no processo de Avaliação

Ambiental Estratégica do PPFT são os seguintes:

- governação/execução;
- desenvolvimento socioeconómico;
- saneamento ambiental;
- valores naturais, paisagísticos e patrimoniais;
- perigos naturais e tecnológicos;
- alterações climáticas.

ANEXO I – PARECERES DAS ENTIDADES AO RELATÓRIO PRELIMINAR DA FASE 3



GABINETE DA PRESIDÊNCIA
 N.º Entrada: 0 2576/11
 Data: 15/02/2011

MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
 CCDRLVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Senhora Vereadora Sónia Paredal
A sua atenção, para conhecimento e efeitos
que tenha por convenientes.

| | |
|----------------------------|------------|
| Câmara Municipal de Almada | |
| ALMADA | ALMADA |
| PRÉS.D. | |
| 3388/11 | 14.02.2011 |
| ANEX 6/24/8/11 | |

Exma. Senhora
 Presidente da Câmara Municipal de Almada de 15.02.2011

R. Manuel Sousa Coutinho, n.º 7
 2800-158 ALMADA

17/2
 NUI-2011-0012
 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

Analisado 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 pessoais*

A Vice-Presidente

Paula Santana

Paula Santana

AO Sr. Director
↓ DDU

[Signature]

2011-02-15

ANEXO: O referido
 AC

1907

100.000.000

100.000.000



“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 CCDR-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.



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 (avertando 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.



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.



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 URBANÍSTICA | |
| ENTRADA | |
| R 352/11 | B 18/2/11 |
| A*G _____ | |
| PROC. N.º _____ | |

| | |
|----------------------------|--|
| Câmara Municipal de Almada | |
| DAU | |
| ARH | |

Presidente da Câmara Municipal de Almada
Av. D. Nuno Alvares Pereira n.º 67
2800- 181 Almada

2011 FEV 14 02185

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, CCDDR-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 realocização dos parques de estacionamento e a ampliação e realocização 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 excepciona 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, infraestruturização) 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,

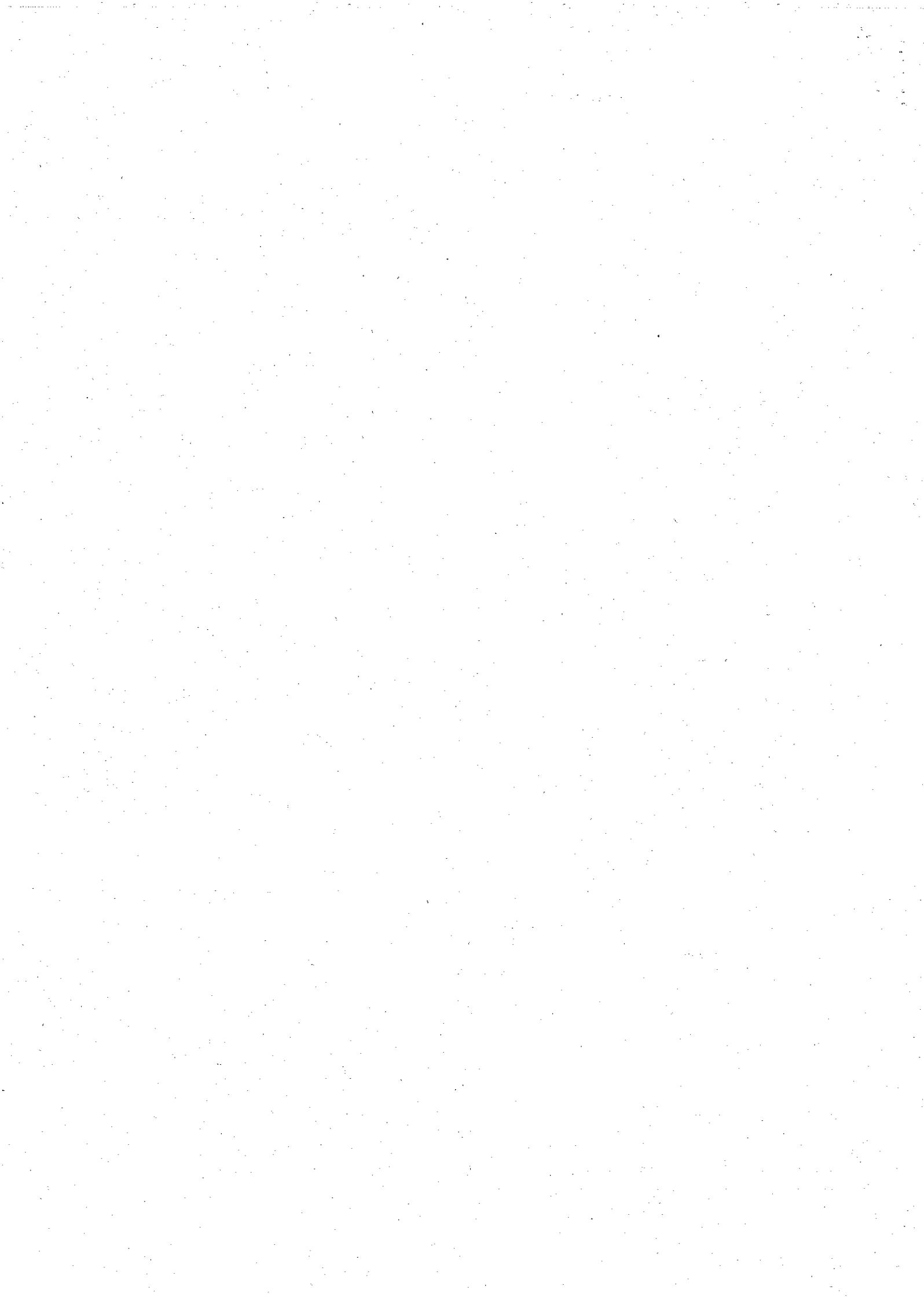
em nome pessoal

O Presidente

Manuel Lacerda

Manuel Lacerda





| | |
|---|--|
| G | ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE LISBOA E OESTE |
| M | ALMADA |
| A | ARG. _____ |
| | PROC. N.º _____ |

1-3895/11 23/2/11



24/2

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

DATA S. COMUNICAÇÃO
13 | 12 | 2010

DATA
2011 | 02 | 14

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

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 hãvida 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.

Tlu



De igual modo devem ser consideradas com cautela a veracidade e a legalidade de escrituras de doação e de usucapião, 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 sobrance 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,

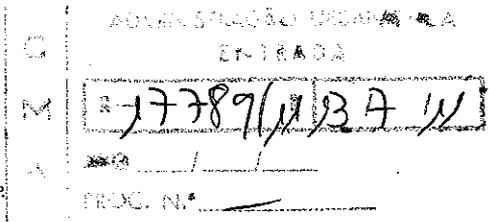
Pl

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



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

DATA S. COMUNICAÇÃO
| |

DATA
2011 | 06 | 29

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

S. REFERÊNCIA

N. REFERÊNCIA

12446/2011

REFERÊNCIA INTERNA

ASSUNTO

Estudo de Caracterização do Plano de Pormenor da Fonte da Telha²
Programa de Intervenção (Fase 3) e Termos de Referência (Fase 4)

Após a reunião de trabalho havida nas vossas instalações, em 01 de Junho 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. Arqt.^o Luis Bernardo.

Assim relativamente às actualizações e correcções executadas no Relatório das fases anteriores, verifica-se que genericamente mereceram acolhimento as correcções e comentários apresentados pelo ICNB, através do nosso Ofício nº 3153/2011, datado de 14 de Fevereiro.

No que se refere à análise do **Relatório Final da Fase 3 – Programa de Intervenção**, gostaríamos de comentar os seguintes aspectos:

- no que respeita à **Visão Estratégica e Cenários** consideramos que o Cenário 1A é aquele que melhor se adequa por um lado, à concretização das disposições previstas pelo POOC Sintra Sado relativamente à UOPG 17 (Fonte da Telha), e por outro, é o que permite alcançar maior operacionalidade na execução, e apresenta maior viabilidade social, económica e institucional.

Em nosso entender, este Cenário é o que melhor corresponde ao Objectivo de valorização da comunidade e da actividade piscatórias, cuja concretização depende da criação de um núcleo urbano devidamente qualificado, e da melhoria dos espaços públicos comuns, das acessibilidades e estruturas destinadas a visitantes.

- quanto ao **Modelo de Ocupação** proposto no Documento, e apesar do nível de incerteza sublinhado, considera-se que o actual perímetro urbano demonstra ser suficiente para o



acolhimento do número de fogos necessário ao realojamento dos agregados de pescadores, uma vez que apresenta capacidade edificativa para o intervalo estimado do N° de fogos a construir (43 a 68 fogos), nos actuais parâmetros previstos no PDM- A, permitindo ainda alguma opção quanto às tipologias dos mesmos fogos.

Um aspecto que nos parece ser de sublinhar relaciona-se com a possibilidade, enunciada pelo Documento, de redução da actual área urbana delimitada pelo PDM em cerca de 40%, a restituir à REN, o que permitiria recuperar a continuidade física da arriba e assegurar o respeito pela faixa considerada pelo POOC Sintra Sado como área de risco de instabilidade de vertentes de potencial erosivo.

A análise efectuada em relação aos edifícios da Lota, da Polícia Marítima e da Capela, conforme parecer do ICNB em fase anterior, surge como a mais adequada face ao contexto de requalificação global que se pretende consagrar nesta intervenção.

No que respeita às questões de localização e dimensionamento do local de instalação dos aprestos de pesca, concorda-se com a proposta de localização/ampliação apresentada, a norte do previsto pelo POOC, solução que permite manter espaços entre os aprestos, a área urbana e os apoios de praia de modo a articular o desenrolar da actividade piscatória com a recuperação dunar da actual zona ocupada; alerta-se para um aspecto relacionado com a actividade piscatória que importa defender desde já, e que respeita ao estabelecimento de um espaço canal para entrada, saída e circulação dos tractores utilizados no reboque e encalhe das embarcações, de forma a não conflituar com os restantes utentes da praia, com a circulação pedonal e com as estruturas de recuperação dunar que venham a ser implantadas.

Quanto à questão da localização de apoios de praia e restaurantes excedentes ao previsto no Plano de Praia, não se considera que seja matéria da alçada do PP, devendo este apenas enquadrar a localização e o n° de estabelecimentos necessários aos serviços básicos da comunidade a realojar (café, mercearia, churrasqueira, peixaria).

Admite-se, no entanto, que a alteração do traçado e terminal do comboio de praia acarretará a realocação do apoio de praia n° 2, e que tal deverá ser analisado nas suas implicações face ao disposto no POOC e no Plano de praia; no entanto, tal poderá ser viabilizado se merecer a concordância das entidades, antecedendo o processo de revisão daquele instrumento jurídico.



A instalação de um espaço desportivo multiusos, destinado a substituir o actual “campo de jogos” e a localizar a norte, previsivelmente entre os dois parques de estacionamento a construir, merece a nossa concordância, conforme anteriormente afirmámos, desde que seja de facto estruturado para equipamento desportivo e não como até agora, como local de estacionamento informal e parqueamento de autocaravanas, favorecendo a prática de campismo clandestino.

No que concerne a acessibilidades e estacionamento, verifica-se que o Documento procede à ponderação das orientações dos Estudos de Acessibilidades, Transporte e Estacionamento face às disposições do POPPAFCC, que tornam inviáveis as propostas de arruamentos perpendiculares, a norte, e a projectada via interior, paralela à Av. 1º de Maio, para além do que vier a ser delimitado como perímetro urbano. São no entanto possíveis soluções de circulação e acesso aos parques de estacionamento, desde que não impliquem a afectação de áreas abrangidas por regimes de protecção parcial e total previstas no Plano de Ordenamento da Área Protegida.

A promoção de percursos cicláveis e de circuitos pedonais, com especial atenção a populações com mobilidade reduzida e a criação de restrições ao uso do automóvel privado, são aspectos cuja articulação contribuirá para a melhoria da qualidade ambiental desta localidade e permitem potenciar o uso balnear e recreativo da região.

Quanto à instalação de um teleférico ou meio mecânico de transporte colectivo, expressão consagrada no POOC Sintra Sado, reforça-se a necessidade de proceder à realização prévia dos estudos adequados sobre as condições geológicas e geotécnicas, integração paisagística, viabilidade financeira, e outros, que permitam identificar o real impacte na redução de tráfego rodoviário assegurado pelo meio de transporte bem como o traçado e a tipologia mais adequadas, não devendo a previsão deste tipo de estruturas surgir como decisão consumada no que respeita ao PP. A avaliação deste processo deverá ser ponderada com alternativas colectivas de transporte público que procedam ao transbordo entre locais de estacionamento a montante da Mata dos Medos e a praia da Fonte da Telha.

No que respeita aos Espaços Naturais e a Renaturalizar, importa distinguir as duas áreas a recuperar após a realização de operações de demolição do edificado existente, o sistema dunar e os terrenos agora ocupados com construções, sendo pertinente algum nível de reflexão sobre a renaturalização pretendida e o destino a dar ao solo, uma vez que este espaço a desocupar se situa nos limites de uma Área Classificada, e apresenta elevada sensibilidade ecológica favorecendo a ligação entre duas Matas Nacionais e nas proximidades de um monumento geológico relevante.



Os aspectos de renaturalização espontânea e de controlo e remoção de infestantes, a articulação com os planos de gestão florestal existentes na envolvente e o respeito pelo Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa, bem como a consideração da temática da defesa da floresta contra incêndios, constituem elementos da análise a desenvolver, já que a questão da renaturalização das áreas situadas fora do perímetro urbano é equivalente, em termos de importância, às questões urbanísticas a desenvolver no PP.

Não se esperando um nível de pormenor idêntico a um plano de gestão florestal, justifica-se a abordagem mais aprofundada dos aspectos atrás elencados e da articulação com os planos especiais de ordenamento do território em vigor, bem como algum grau de programação desta operação de renaturalização.

- no que respeita à análise do **Plano de Acção** constante no Documento, o mesmo encontra-se genericamente bem estruturado nas 14 acções estabelecidas e na estratégia de intervenção proposta, identificando etapas que podem ocorrer antes do PP estar aprovado e que contribuirão para facilitar o processo de implementação do mesmo, designadamente algumas operações de demolição prévias ao realojamento da comunidade piscatória.

Das acções apresentadas destacam-se a constituição da sociedade executora da intervenção e a instalação de um gabinete local, propostas como acções distintas mas que importa discutir se existe vantagem em criar duas estruturas ou na sua integração, por razões de operacionalidade e de autoridade para a intervenção.

A criação de uma sociedade executora da intervenção nos moldes apresentados e considerado o actual quadro financeiro nacional não surge como viável, podendo mesmo ser causadora de significativos atrasos na aprovação do PP e no processo de requalificação, pelo que poderá ser útil desenhar alternativas que podem passar pela figura de uma agência de desenvolvimento local, semelhante a outras existentes no concelho, e assegurada a articulação com as demais entidades através de protocolos de colaboração, respeitando as orgânicas e jurisdições respectivas.

Em qualquer dos casos, o processo de criação e implementação desta entidade deverá ser autónomo do processo de elaboração do PP e do lançamento de operações no terreno, antecipando constrangimentos e atrasos no seu surgimento e mereceria a consulta e a procura de acordos junto das entidades a integrar, em momento paralelo ao lançamento do processo deliberativo do PP, de modo a conseguir a constituição deste organismo prioritária a qualquer outra etapa.



Na ficha da Acção 2, não merece concordância o **ponto 2** "*promover a elaboração do PPFT, garantindo a sua articulação com os restantes instrumentos de gestão territorial em processo de revisão*" uma vez que tal obrigação é exclusiva da Câmara Municipal, de acordo com o regime jurídico dos IGT, não podendo ser atribuída a nenhuma instituição independentemente do seu estatuto.

De igual modo nos suscita dúvidas a inclusão na missão desta sociedade da capacidade de "articular e planear acções de fiscalização regulares no âmbito das competências das entidades envolvidas", que entendemos como possível sobreposição de funções com as respectivas jurisdições e excluída da alçada da autoridade atribuível a uma organização deste tipo.

Quanto à instalação do gabinete local, Acção 3, para além do que já ficou dito gostaríamos de alertar que a sua instalação física não for acompanhada de esclarecedora campanha de informação sobre os atributos desse gabinete e da equipa que o venha a guarnecer, nomeadamente sobre a responsabilidade e autoridade intrínsecas ao gabinete, poderá surgir um novo foco de tensão e de resistência a toda a intervenção tornando todo o trabalho de envolvimento e participação das populações improficuo e dificultando o desenvolvimento do trabalho técnico nas melhores condições necessárias à boa execução da operação.

Poderá ser útil criar algum distanciamento entre a sede física da sociedade para mais adiante no processo de requalificação ser pensada a instalação de um gabinete informativo, como forma de diluir alguma reactividade dos que podem considerar-se afectados pela intervenção.

No que respeita a Acção 4 e aos critérios de aferição dos direitos de realojamento, o contributo do ICNB, expresso em parecer anterior, que é transposto para o Documento deverá ser entendido como um conjunto de sugestões que deverão ser consensualizadas entre as entidades e aferidas juridicamente de modo a ser obtida uma ferramenta para a determinação do universo de realojamento e não como parece no texto uma lista fechada de condicionantes.

No que se relaciona com a "preparação do regime de cedência das habitações a erigir", Acção 11, considera-se que uma questão prévia a esta discussão passa pela definição da natureza da propriedade do solo actualmente ocupado por estruturas e edificações, isto é, se se trata de propriedade pública municipal e se as habitações serão consideradas como património municipal consecutivamente.



Manifestamos idêntica preocupação à estabelecida para a Acção 4, ou seja, deverão as indicações que o ICNB enunciou ser lidas como necessitando de avaliação jurídica e de compromisso com as entidades envolvidas, embora a opção descrita por contrato de comodato seja a que se considera mais socialmente justa e adequada à comunidade piscatória e que assegura maior controlo sobre a utilização e retoma das habitações.

O desencadear de primeiros realojamentos de famílias de não pescadores e das primeiras operações de remoção de vedações, muros e pequenas edificações não habitadas, conjugada com a instalação dos novos aprestos de pesca, a reabilitação de acessos e protecção dunar e a renaturalização de espaços libertos representaria um forte sinal de arranque na requalificação da Fonte da Telha, possibilitando a adesão de sectores sociais diversos entre população residente e visitantes que poderá ser um importante apoio para a fase mais “dura” da intervenção.

No que respeita a Acção 14, Projecto de Renaturalização, como já atrás expressámos deverá ser aprofundada em termos de objectivos, calendarização, articulação com outros instrumentos jurídicos e projecto técnico e focada no controlo de infestantes e na promoção da vegetação autóctone que se revele mais ajustada às características dos espaços desocupados pela intervenção.

- o **Modelo de Governação** e o **Sistema de Participação Pública** surgem no Documento como um conjunto de pressupostos de índole metodológica e/ou jurídica com os quais genericamente se concorda, salvaguardada a nossa divergência quando ao modelo organizativo destinado a suportar a liderança partilhada, isto é, a opção por uma sociedade executora da intervenção de cariz colegial e orientado pelo Ministério responsável pelo Ambiente, já que se entende que a implementação de um PP releva da autonomia autárquica atento o nível de ordenamento do território inerente, apesar das características biofísicas e jurisdicionais poderem obrigar a uma conjugação de esforços de diferentes níveis da Administração.

A requalificação da Fonte da Telha surgiria como oportunidade de afirmação da liderança camarária na resolução de um problema ambiental e social, cuja inércia se tornou o aspecto mais degradante nas relações entre entidades, território e populações que somente actores de proximidade poderão desbloquear definitivamente.

- na análise dos aspectos ligados com a **Avaliação Ambiental Estratégica**, o Documento procede à fundamentação da necessidade de sujeição do PP ao processo de AAE, nos termos do DL nº 232/2007, concluindo pela probabilidade deste instrumento ser susceptível de causar efeitos



significativos sobre o ambiente devido às características de localização, de enquadramento normativo e biofísicas e aos objectivos do Plano; apresenta ainda um exercício de avaliação de níveis de impacte, que genericamente se considera válido, a cada um dos descritores do artº6 do referido diploma, pelo que antecipando a eventual consulta às ERAEs a promover pela autarquia se expressa a necessidade de sujeição deste instrumento ao processo de avaliação ambiental.

Chama-se a atenção para a necessidade de corrigir no Quadro 5 a designação de “área protegida de interesse regional” no que se refere à Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica, uma vez que de acordo com o disposto pelo art.º. 11º do DL nº 142/2008, de 24 de Julho esta paisagem protegida é considerada de interesse nacional.

- no que se refere ao **Relatório Final da Fase 4 – Termos de Referência** considera-se que o documento dá cumprimento às disposições previstas pelos artigos 91º e 92º do DL nº 380/99, de 22 de Setembro, na redacção actual dada pelo DL nº 46/2009, de 20 de Fevereiro conjugados com os elementos previstos no nº 3 da Portaria nº 138/2005, de 2 de Fevereiro.

No entanto, face ao que se discutiu e consensualizou na reunião de trabalho de 1 de Junho importa corrigir as referências ainda constantes no Documento quanto aos limites da intervenção do PP e à inclusão das áreas do DPM, vide pág.6 (último parágrafo) e página 15 (parágrafo treze), de modo a corresponder ao decidido sobre o âmbito do PP e fazer coincidir o texto com a delimitação constante do desenho 21 Modelo de Intervenção, enviado a 9 de Junho.

No que respeita a Fases e Prazos de execução a proposta segue as recomendações da norma de tramitação dos PP, em vigor, de acordo com a Norma OT/03, de Setembro de 2010, publicada pela CCDR pelo que se considera adequado o prazo de 240 dias para a elaboração do plano.

Entende-se oportuno reforçar que os estudos específicos a realizar no âmbito do PP relacionados em particular com a caracterização e avaliação de riscos nas áreas da geologia, geotecnia, biofísica, integração paisagística e viabilidade económica, procedam a uma abordagem global da área de intervenção com carácter sistémico e de maior detalhe na apreciação da viabilidade de implementação do meio mecânico de transporte colectivo e respectivo canal de instalação.

Atendendo à sensibilidade ecológica da área de intervenção e às questões relacionadas com as infra-estruturas de abastecimento do futuro aglomerado urbano deverá ser equacionada a realização de estudos nos domínios da hidrologia, da erosão costeira e do saneamento básico.



DEPARTAMENTO DE GESTÃO DAS ÁREAS CLASSIFICADAS | LITORAL DE LISBOA E OESTE
PAISAGEM PROTEGIDA
DA ARRIBA FÓSSIL
DA COSTA DA CAPARICA

Por último, considera-se que a Base Programática, ponto 2.9, proposta pelo Documento está em consonância com os compromissos estabelecidos nas reuniões de trabalho que antecederam esta fase e que correspondem com eficácia à concretização dos objectivos enunciados pelo POOC Sintra Sado, demonstrando uma adequada articulação com o POPPAFCC.

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

Exma. Senhora

Presidente da Câmara Municipal de Almada
Av. D. Nuno Alvares Pereira, n.º 67
2800-181 Almada

2011 JUL 27 10290

V/Referência:

V/Comunicação:

N/Referência:

DRHL-343-OFI-2011

N/Processo: 1047-DRHL

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,*

Em resposta ao solicitado na reunião de 3 de Julho de 2011 e através dos e-mails de 9 de Julho e 19 de Julho informa-se V. Ex.^a das conclusões da análise dos documentos enviados relativos à Fase 3 - Programa de Intervenção (Relatório Final) e à Fase 4 - Termos de Referência:

- A CMA adoptou para a ocupação da Fonte da Telha, de entre os cenários equacionados na fase anterior, pelo Cenário A da Visão 1, que preconiza a manutenção da comunidade piscatória no local através da construção de um núcleo urbano de raiz. Esta opção tem enquadramento nos objectivos da UOPG 17 - Fonte da Telha;

- O Modelo de Ocupação a desenvolver no Plano de Pormenor prevê a construção de um núcleo urbano de raiz pois a CMA entende que a requalificação do aglomerado mediante aproveitamento de edifícios existentes no interior da área urbana obrigaria à ampliação do perímetro urbano. No entanto salvaguarda a necessidade de confirmar os limites da área urbana em sede de Plano de Pormenor e o estimado na Fase de Caracterização e Diagnóstico para o universo de famílias a realojar (49 famílias). A zona oriental do aglomerado delimitado no POOC é retirada do perímetro urbano dado que se localiza na zona de risco de instabilidade de vertentes. A opção da CMA relativa à redefinição do perímetro urbano está contemplada na UOPG 17 - Fonte da Telha do POOC.

- O programa urbano proposto prevê que no interior do perímetro urbano se instalem as habitações para realojamento dos agregados familiares, pequenos equipamentos colectivos de apoio local e aos utentes da praia, estabelecimentos comerciais, espaço público de carácter urbano e vias de distribuição local e estacionamento para moradores. A estrutura da ocupação e actividades a prever

Imp.001A.02 - Ofício DRHL-343-OFI-2011

1/3



no interior do perímetro urbano acompanha o objectivo estabelecido na alínea c) do n.º 3 do artigo 91.º do POOC que prevê a criação de áreas de lazer equipadas no perímetro urbano, incluindo fins comerciais adequados ao local, restauração e de animação de marginal urbana.

- A CMA propõe a inserção no núcleo urbano dos edifícios da Policia Marítima e da Lota e a demolição da capela existente localizada em zona de risco de instabilidade de vertentes permitindo assim completar a proposta de demolição da globalidade das construções existentes na área que se prevê renaturalizar.

- Fora do perímetro urbano a CMA prevê a instalação de equipamentos associados à actividade piscatória (apoio à pesca/aprestos), ao uso balnear e desporto. Relativamente à localização e dimensionamento da área a afectar a depósito e armazém de aprestos, previsto no Plano de Praia da Fonte da Telha do POOC Sintra-Sado, a CMA propõe a sua realocação de forma a libertar a frente urbana equipada e a praia e admite a ampliação da área prevista. Quanto aos apoios de praia prevê reequacionar a distribuição e número de apoios de praia previsto no Plano de Praia em sede do Plano de Pormenor, prevendo neste estudo o recuo do apoio n.º 2. No que se refere aos equipamento desportivos propõe a criação de campo de jogos na zona Norte do perímetro urbano em espaço a localizar na contiguidade de área de estacionamento.

Sendo que os planos de praia são elementos que constituem o POOC Sintra-Sado e vinculativos relativamente aos equipamentos e apoios de praia não será de prever as alterações referidas para estas utilizações. A área a afectar aos aprestos não integra os apoios de praia e equipamentos e como tal esta ocupação faz parte das intervenções a realizar na envolvente física da praia, prevista no Plano de Praia e integrando as intervenções que têm um carácter programático no POOC, pelo que poderá ser considerada a sua realocação desde que adequadamente fundamentada no Plano de Pormenor. Quanto ao campo de jogos, sem pavimentação e infraestruturas, proposto em zonas a renaturalizar (Recuperação de Áreas de Vegetação Degradada), poderá vir a ser considerado no PP se adequadamente integrado e justificado em programa de recuperação de áreas de vegetação degradada.

- A estrutura geral de circulação proposta propõe o recuo e regularização do traçado do arruamento marginal aos apoios de praia e núcleo urbano e o seu prolongamento para norte até ao último apoio de praia. As áreas de estacionamento previstas no Plano de Praia são redelimitadas e realocadas, verificando-se a redução em largura e o aumento de frente em relação ao arruamento. As alterações introduzidas acompanham o programa estabelecido no Plano de Praia e enquadram-se no estabelecido no n.º 3 do artigo 96.º relativamente ao carácter programático que as propostas do Plano de Praia têm para os acessos e estacionamentos.

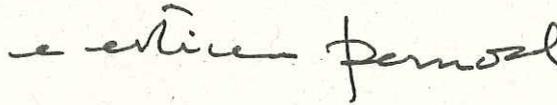
- A instalação de meio mecânico de transporte colectivo (que não necessariamente um teleférico), terá de ser objecto de estudo e localizar-se na faixa anexa ao actual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha conforme objectivo estabelecido para a UOPG, pelo que propostas de instalação de meio mecânico de transporte com localização diferente poderão ser analisadas em sede de PP



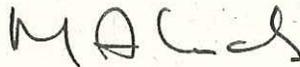
mas só poderão ser consideradas válidas se consagradas no POOC Alcobaça-Espichel, cujo processo de revisão se prevê no 1.º semestre de 2012.

- O Modelo de Governação proposto carece de maior detalhe relativo ao âmbito das intervenções de competência de cada uma das entidades, por forma a que esta ARH do Tejo, I. P. se possa pronunciar.
- No texto dos Termos de Referência (pag. 5), julga-se haver um lapso na medida em que é mantida a delimitação da área de intervenção do Plano de Pormenor com a exclusão da faixa correspondente ao DPM o que contraria os elementos gráficos que acompanham os documentos remetidos bem como as conclusões da reunião de 3 de Julho passado. Relativamente à área de intervenção reitera-se o transmitido na reunião pelo que os limites a definir deverão integrar o domínio público marítimo, devendo ser corrigida a referência efectuada no texto.

Com os melhores cumprimentos,



O Presidente



Manuel Lacerda



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, DO MAR E DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
CCDRLVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Luziana Viana da Arveliz Parada

*A seu tempo para conhecimento,
resposta e efeitos que tenha por convenientes*

RECIBO Nº 16153/11
16153/11 07.08.2011
114098/11

GABINETE DA PRESIDÊNCIA
N.º Entrada: 0729/691
Data: 10/8/2011

Exma. Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Almada
R. Manuel Sousa Coutinho, n.º 7
2800-158 ALMADA

Sua referência Sua comunicação

Nossa referência LISBOA
S09368-201107-00.05-02626-
DSOT/DGT
Proc. 16.27.02.000006.2010

ASSUNTO: ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO PARA A ZONA DA FONTE DA TELHA
(Fase 3 - Relatório final e Fase 4 - Termos de Referência)
CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA
SETÚBAL / ALMADA / COSTA DA CAPARICA

Analisados os documentos remetidos por V. Exas. a esta Comissão de Coordenação para efeitos de parecer/contributos sobre a Fase 3 - Relatório final e sobre a Fase 4 - Termos de Referência do estudo em epígrafe e atendendo aos contributos anteriormente prestados, junto se transmite a apreciação realizada:

• **Fase 3 – Programa de Intervenção**

No que respeita capítulo 2 – *Visão Estratégica e Cenários*, verifica-se que o seu conteúdo foi ajustado e complementado com os contributos das entidades relativos à escolha do cenário mais adequado.

Verifica-se neste âmbito que as considerações e conclusões resultantes do debate de ideias foram, na generalidade, tidas em consideração no documento.

Relativamente ao capítulo 3 – *Modelo de Ocupação* e tal como já referido anteriormente, dispensamo-nos de tecer comentários sobre a solução urbanística avançada, tratando-se de matéria a equacionar no Plano de Pormenor.

Relembra-se que, do exercício realizado no sub-capítulo 3.1 – *Perímetro Urbano*, resulta uma proposta de redelimitação do perímetro urbano da ordem dos 40%, que assenta num conjunto de factores condicionantes à ocupação do perímetro urbano definido em PDM (DPM, faixas de risco, áreas de risco de instabilidade de vertentes, etc.). O perímetro encontrado, ainda que não pretenda constituir-se como uma imposição ao futuro Plano de Pormenor (PP), acolhe o programa definido e atende aos factores condicionantes. Dos factores previamente considerados, destaca-se a intenção de manter os parâmetros de densidade habitacional do PDM, concluindo o estudo que o perímetro urbano proposto garante o universo de população a realojar e ainda um núcleo de equipamentos.

1
J

16/08
S09368-201107-00.05-02626-DSOT/DGT-S - 0



Contudo, tal como antes referido, não podemos deixar de considerar que o estudo ficou um pouco aquém do desejado no que concerne à identificação rigorosa das famílias a realojar. Não obstante o trabalho realizado e o facto de terem sido apontadas como previsíveis 49 famílias a realojar, teria sido conveniente que esse número apresentasse um maior grau de certeza. Entendem-se, contudo, as dificuldades encontradas face ao tempo disponível para realização desse trabalho.

Este aspecto é realçado no próprio documento, quando na pag. 12 é mencionado que, em caso de oscilação (positiva) do n.º de famílias, tal implicará ter de optar por uma das 4 situações descritas (1 - reduzir as áreas de espaços colectivos, equipamentos, c/s, por foram a aplicar o índice líquido; 2 - assumir uma densidade habitacional superior ao PDM; 3 - redelimitar o perímetro urbano avançando sobre REN, mantendo a dimensão actual, mas reduzindo as zonas de declive elevado; 4 - edificar exclusivamente dentro do perímetro e ocupando zonas de declive acentuado)

Fica pois este aspecto em aberto e pendente de melhor e maior aprofundamento em sede de Plano de Pormenor (o PP terá de o fazer), situação que poderia desde já ter sido avaliada.

Regista-se que o estudo aponta para a demolição integral das construções existentes e a inclusão em Reserva Ecológica Nacional (REN) das áreas a excluir do perímetro urbano do PDM, situação a aferir com maior rigor em sede de PP.

Quanto ao conteúdo do sub-capítulo **3.2 – Equipamentos a instalar fora do perímetro urbano**, realça-se que o mesmo versa sobre orientações relativas às funções a realizar fora do perímetro urbano.

Sobre as propostas aventadas para a área do POOC-SS, compete em primeira instância à ARH-T pronunciar-se.

Relembre-se, contudo, que as intervenções propostas em áreas de REN devem atender ao já referido anteriormente, isto é, todos os usos e acções que vierem a ser propostos para estas áreas terão de ser devidamente concretizados e apresentada a avaliação de cada um deles face ao regime da REN. Acresce, no que concerne ao esquema de modelo de ocupação constante na planta do Anexo II, a necessidade de clarificar se os "Edifícios e estruturas a manter" estão devidamente legalizados, se algum(ns) dos apoios de praia é(são) existente(s), se a área para Este das "Áreas a renaturalizar" não terá mais nenhuma intervenção para além dos "acessos viários" e "acessos pedonais" (não é indicada a localização para o acesso pedonal/ciclável a criar, devendo este articular-se com o esquema viário previsto).

Constam do sub-capítulo **3.3 - Acessibilidades e estacionamento** as matérias relacionadas com a estrutura geral de circulação e com o estacionamento, dois temas a aprofundar em sede de PP e a articular com projectos envolventes à área de intervenção (ex: Transpraia, teleférico, acessos, estacionamento, etc). Relembre-se que a praia de utilização potencial pelos frequentadores dos novos parques de campismo será a praia da Fonte da Telha, revestindo-se esse circunstancialismo de extrema importância no planeamento de soluções para esta área.

Do sub-capítulo **3.4 – Espaços Naturais e a Renaturalizar** constam as matérias respeitantes ao ordenamento do areal, áreas concessionadas, sistema dunar e outras áreas de POOC-SS.

O capítulo **4 – Plano de Acção** centra-se na identificação e diferenciação do conjunto de acções e projectos que podem ser iniciados antes do PP e aqueles cuja execução depende da sua entrada em vigor.

Quanto às *acções imateriais* propostas e mais concretamente quanto aos meios de sensibilização a adoptar, de novo se alerta para os perigos da precoce e excessiva participação e sensibilização dos locais, gerando mecanismos de dificuldade e de contrariedade face aos objectivos globais dos "gestores" da intervenção.

2



Especificamente quanto à *Acção 1 – Trabalhos Preparatórios*, esclarece-se que o acompanhamento da CCDR deve ser solicitado nos termos do art.º 75-C do RJIGT (e não art.º 39º, como erradamente é referido). Esclarece-se ainda que o acompanhamento do PP pode e, neste caso, deve, ser solicitado também a outras entidades.

Quanto à *Acção 2 – Constituição da sociedade executora da intervenção* e tal como já expresso em reunião, considera-se que o estudo não deveria apontar para a constituição de uma Sociedade Executora antes da realização de uma reunião de concertação sobre esta matéria entre as diversas entidades intervenientes. Relembra-se as questões e dúvidas colocadas quanto ao modelo organizativo proposto (isto é, assente na criação da Sociedade Executora do Plano nos moldes de funcionamento da actual Sociedade CostaPolis, com a representação de todas as entidades com competências na área de intervenção) e que carecem de maior aprofundamento. Questiona-se como se executaria a Sociedade Executora, qual a hierarquia e quem assumiria os custos desta estrutura. Nestes termos, é de toda a conveniência que venha ser realizada uma auscultação prévia das entidades a fim de saber se as mesmas estão dispostas a integrar a referida Sociedade a constituir.

Quanto às acções físicas propostas, relembra-se que as acções/intervenções a realizar em áreas de REN terão sempre de respeitar o regime legal aplicável desta restrição de utilidade pública, pelo que a viabilidade da sua concretização não poderá nesta fase ser objecto de equacionamento, não obstante as válidas intenções subjacentes de qualificação e valorização deste território.

Quanto à proposta de Protocolo aventada (entre ARH-T, CCDR, CMA e ICNB) para execução das *Acções 13- Qualificação dos acessos e protecção do cordão dunar e 14 - Projecto de renaturalização*, pelas razões já referidas quanto à sociedade executora, não nos pronunciaremos desde já.

Por último, reitera-se que o conhecimento da situação de legalidade ou ilegalidade das construções/intervenções é essencial na futura análise a realizar pela CCDR-LVT face ao regime jurídico da REN. Para além disso, 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, carecendo de ponderação a viabilização neste âmbito pela CCDR.

O capítulo 5 – *Modelo de Governação* versa sobre o modelo organizativo associado à operação, isto é, um modelo jurídico e de gestão próprio. Sobre a proposta de constituição de uma Sociedade Executora, de participação partilhada (CMA, CCDR, ARH-T e ICNB), remete-se para o ponto anterior quanto à necessidade de auscultar as entidades especificamente sobre esta matéria.

Sobre o conteúdo do capítulo 6 – *Sistema de Participação Pública*, tal como antes transmitido, concorda-se com as generalidades apontadas, reiterando-se apenas que a CMA deve ponderar cuidadosamente as várias etapas de participação da população.

Quanto ao acompanhamento da elaboração do PP por todas as ERIP e ERAE, este deve acontecer o mais precoce possível, reiterando-se a importância da apresentação prévia da proposta às entidades.

Verifica-se que o capítulo 7 – *Avaliação Ambiental Estratégica* foi complementado com a indicação de algumas ERAE identificadas pela CCDR. Considera-se, contudo, que deverá ainda ser considerada como ERAE a DGEG e/ou o LNEG (condições geotécnicas) e a EP (ruído). Podem ainda existir outras entidades que a CMA terá de identificar.

Mais uma vez se regista a importância que reveste a Avaliação Ambiental do futuro plano de pormenor e a consulta prévia às ERAE.



Considera-se ainda de ressaltar o facto de terem sido identificados os efeitos significativos no ambiente e o seu grau de probabilidade. Quanto à identificação sistematizada dos *factores-chave* a ter em consideração no processo de AA do Plano (governança; desenvolvimento socioeconómico; saneamento ambiental; valores naturais, paisagísticos e patrimoniais; perigos naturais e tecnológicos e alterações climáticas), considera-se que estes podem integrar os principais temas a ter em consideração no processo de AA, atentas as características da área e objectivos a atingir, sem prejuízo do desenvolvimento do referido processo de AA e da sua necessária afinação em sede própria.

Por último, considera-se que as **plantas** apresentadas em anexo constituem uma boa base de trabalho para os trabalhos a desenvolver futuramente, sem esquecer que das mesmas decorrem apenas orientações e projecções de propostas a *afinar* em sede de planeamento.

- **Fase 4 – Termos de Referência**

Relativamente aos *Termos de Referência*, verifica-se que foram introduzidas melhorias no texto anterior que se considera irem a encontro das observações da CCDR (em reunião de 03-06-2011). Tecem-se apenas algumas observações sobre alguns aspectos ainda a corrigir e/ou rectificar.

Assim, devem eliminar-se ao longo do documento as referências feitas à exclusão do DPM da área de intervenção do plano (cf. decorreu da última reunião, a área de intervenção do plano proposta pela equipa não colheu aceitação das entidades, por excluir o DPM).

Devem eliminar-se quaisquer referências à equipa do plano quando se alude a competências que são assumidamente da CM.

Em 2.4 - Fases e Prazos, na 1ª Fase, onde se lê "*n.º 1 do artigo 39º*" deve ler-se "*n.º 1 do artigo 75º-C*". Considera-se que deve, de igual modo, ser solicitado a outras entidades o acompanhamento nos termos do mesmo artigo.

Na 1ª fase deve ser feita referência ao envio à CCDR, enquanto ERAE, e às restantes ERAE, da deliberação camarária de qualificação do plano (para efeitos de AA). Deve ainda ser feita referência ao pedido de parecer obrigatório às ERAE sobre o âmbito e alcance da AA (nos termos do nº 3 do art.º 5º do RJAA, conjugado com o n.º 7 do art.º 74º do RJGT).

Em 2.4 – Fases e Prazos regista-se sobre a 3ª Fase que a CCDR-LVT emite parecer em sede de Conferência de Serviços e não após eventual reunião de Concertação. No ponto 4, a apresentação dirige-se a quem?

Corrigir a referência feita na 4ª Fase ao parecer da CCDR pois, conforme referido, o mesmo ocorre em sede de Conf. de Serviços, isto é, antes da fase de Concertação.

Na 7ª Fase retirar a menção ao procedimento de "*ratificação*" pois os PU e PP não são já, em circunstância alguma, sujeitos a ratificação ministerial.

Deverá ser tida em consideração a eventual (re)delimitação da REN na área de intervenção do plano, sendo nesse caso necessário articular o procedimento decorrente do regime legal aplicável a esta restrição e utilidade pública (RJREN) com o procedimento do plano (RJGT).

4
J



CCDRLVT



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, DO MAR E DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
CCDRLVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Em 2.3 – Conteúdo material e documental deverá ser feita referência à apresentação de extractos das plantas de servidões e restrições de utilidade pública que, não obstante não identificadas em PDM ou noutro IGT, constituem lei a aplicar à área de intervenção, como é o caso da REN.

Em 2.7 – Condicionantes legais, é elencado um conjunto de condicionantes (servidões e restrições de utilidade pública) que implicam a consulta das entidades competentes e a sua participação em Conf. de Serviços (ex: ARH-T, ICNB, AFN, IGESPAR, EP/InIR, DGAID). Deve corrigir-se a expressão “podem implicar”. Regista-se ainda a conveniência de, logo numa fase prévia, definir as ERIP e ERAE a auscultar.

Devem ainda ser corrigidas/complementadas as seguintes referências:

- Em 2.2 – Enquadramento Legal, regista-se que o Decreto-Lei nº 380/99, de 22/09, republicado pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20/02, foi alterado pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 07/08 e ainda pelo D.L. n.º 2/2011, de 06/01.
- O Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17/01 foi rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 18/2007, de 16/03.

Tratando-se da fase final de Acompanhamento da CCDR-LVT ao desenvolvimento dos trabalhos prévios de elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha, conclui-se que na generalidade foram ponderadas as sugestões e contributos desta Comissão e Coordenação, considerando-se que o acompanhamento e apoio prestado pelas várias entidades ao longo da elaboração do estudo de Caracterização e Diagnóstico da Fonte da Telha enriqueceu e trouxe mais valia ao processo, reiterando-se a disponibilidade destes serviços para qualquer esclarecimento adicional que se venha a revelar necessário em fases seguintes do processo.

Com os melhores cumprimentos, *ts* *passar*

A Vice-Presidente

Paula Santana

AC

ANEXO II – ESQUEMA DO MODELO DE OCUPAÇÃO DA FONTE DA TELHA A DESENVOLVER EM SEDE DE PLANO DE PORMENOR



PROPOSTA DE INTERVENÇÃO:

- Área a sujeitar a Plano Pormenor
- Edifícios e estruturas a manter
- Edifícios e estruturas a demolir / relocar
- Sistema dunar a recuperar
- Áreas a renaturalizar

NÚCLEO URBANO

- Perímetro Urbano proposto
- Área de realojamento
- Frente urbana equipada

PRAIA

- Areal
- Área concessionada (conforme o POOC Sintra-Sado)

SISTEMA DE ACESSIBILIDADES

- Acesso viário a requalificar / reperflar
- Acesso viário a reconstruir / reperflar
- Acesso viário condicionado a criar
- Acesso pedonal / ciclável a criar
- Nó rodoviário
- Ponto de retorno rodoviário
- Parques de estacionamento
- Transpraia
- Terminal de transpraia (conforme o POOC Sintra-Sado)
- Sentido de realocação proposta do terminal de transpraia
- Terminal de BUS

EQUIPAMENTOS

- Apoio de praia (conforme POOC Sintra-Sado)
- Relocação proposta para apoio de praia
- Infraestruturas de apoio à actividade piscatória (conforme POOC Sintra-Sado)
- Canal resevado à actividade piscatória
- Relocação proposta para as infraestruturas de apoio à actividade piscatória
- Equipamentos lúdicos e desportivos

Limite 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:
ESQUEMA DO MODELO DE OCUPAÇÃO DA FONTE DA TELHA A DESENVOLVER NO ÂMBITO DO PLANO PORMENOR

VERSÃO:
NOVEMBRO 2011

ESCALA:
1:5000

Nº DESENHO:

ANEXO III – ESQUEMA DE TERRITORIALIZAÇÃO DO PLANO DE ACÇÃO



- Área a sujeitar a Plano Pormenor (Acção 1)
- Estudo das necessidades de infraestruturas de apoio à actividade piscatória (Acção 8)
- Demolição de construções (Acção 11)
- Qualificação dos acessos e protecção do cordão dunar (Acção 12)
- Projecto de renaturalização (Acção 13)

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:
TERRITORIALIZAÇÃO DO PLANO DE ACÇÃO

| | | |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|
| VERSÃO: NOVEMBRO 2011 | ESCALA: 1:5000 | Nº DESENHO: |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|