



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 4 – Termos de Referência

RELATÓRIO FINAL

8 Novembro 2011



ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	5
2	TERMOS DE REFERÊNCIA	7
2.1	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	7
2.2	ENQUADRAMENTO LEGAL	10
2.3	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	10
2.4	FASES E PRAZOS	13
2.5	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	15
2.6	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEIS	15
2.7	CONDICIONANTES LEGAIS	16
2.8	ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	17
2.9	BASE PROGRAMÁTICA	18

1 INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à quarta 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).

Trata-se do documento que permitirá ao executivo deliberar sobre a elaboração do PPFT, instrumento de gestão territorial necessário ao processo de requalificação e reposição da legalidade da Fonte da Telha, que contém orientações relativas ao conteúdo do futuro plano, ao faseamento da sua elaboração, à constituição da equipa técnica.

Este documento contém, ainda, uma base programática de orientação do PPFT que constitui uma súmula do Modelo de Ocupação, preconizado no âmbito do Programa de Intervenção apresentado na fase anterior do presente estudo, associado ao cenário escolhido. O Modelo desenvolvido corresponde ao esboço da solução urbanística preconizada para o local e inclui propostas relativas às estruturas e ocupações preexistentes, à articulação com a envolvente, e, ainda, uma abordagem às questões da acessibilidade, transportes e estacionamento na zona de intervenção.

Os Termos de Referência incluem, de igual modo, a delimitação da área a sujeitar a Plano de Pormenor. A sua delimitação teve em consideração da área da UOPG do POOC-SS a qual foi ajustada tendo por base uma abordagem a uma escala de maior pormenor e com base no conhecimento detalhado da área de estudo.

Assim, a área objecto de PPFT abrange toda a faixa litoral entre a Mata dos Medos e o mar, integrando a área da UOPG e da zona objecto de Plano de Praia. De um modo geral, o critério que orientou a definição da área do PP foi a necessidade de abranger todas as áreas actualmente edificadas ou que, em tempos, foram transformadas e que, por isso, carecem de intervenção. Os seus limites norte e sul correspondem a alargamentos da UOPG que se justificam pela presença de edificações, caminhos e espaços degradados. O limite nascente corresponde genericamente à crista da arriba, opção associada à necessidade de incorporar todos os edifícios existentes. Na zona central este limite é alargado de modo a incorporar os equipamentos existentes no topo da arriba e a sua envolvente imediata, bem como o troço da Estrada Florestal que pode vir a sofrer alterações decorrentes das intervenções de melhoria da rede viária na proximidade, deixando margem para a concepção de uma solução de controlo de acessos à praia.

2 TERMOS DE REFERÊNCIA

O desenvolvimento do Plano de Pormenor da Fonte da Telha (PPFT) constitui uma prerrogativa do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC-SS) o qual define os objectivos que devem orientar o ordenamento territorial da unidade operativa de planeamento e gestão respectiva. Nesse contexto, decidiu a CMA em conjunto com outras entidades da Administração central com competências na área em apreço, desenvolver um estudo de caracterização e diagnóstico prospectivo cujas orientações informam os presentes Termos de Referência.

2.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Fonte da Telha localiza-se na frente atlântica do concelho de Almada, a sul da Cidade da Costa da Caparica e no extremo sul da freguesia com o mesmo nome, e enquadra-se num espaço com uma marcada vocação balnear e turística, determinada quer pelas suas características naturais e paisagísticas, quer pelas acessibilidades no contexto da Área Metropolitana de Lisboa. A envolvente à Fonte da Telha constitui também uma área de elevado valor paisagístico e ecológico, marcados pela presença da Arriba Fóssil, formação geológica de grande valor natural, e da Mata Nacional dos Medos, que integra uma Reserva Botânica.

Trata-se de uma área que foi objecto de uma ocupação urbana ilegal, estruturada inicialmente através de um “loteamento” não licenciado, maioritariamente ocupada nas décadas de 70/80 e que foi objecto de uma operação de reposição da legalidade que conduziu à demolição da maioria dos edifícios. Não obstante algumas intervenções pontuais de infraestruturação, limitadas à zona central do núcleo, a Fonte da Telha constitui hoje um aglomerado de edificações que se estende por 2km, urbanisticamente desqualificado e paisagisticamente degradado, sem infraestruturação adequada, com edifícios dispersos alguns dos quais encaixados na arriba e com uma ocupação expressiva de terrenos integrados no Domínio Público Hídrico (DPH).

Apesar de tudo, a Fonte da Telha apresenta excelentes características naturais para o recreio balnear e, em conjunto com as restantes praias da Costa da Caparica, serve grande parte dos habitantes da região de Lisboa.

Por estas razões e por se tratar de área que apresenta riscos para a ocupação humana associados à instabilidade da arriba fóssil e à proximidade do mar, ao qual acresce a situação de indefinição da situação legal da propriedade, o POOC determinou que a Fonte da Telha fosse objecto de uma intervenção integrada e concebida com detalhe.

A intervenção na Fonte da Telha enquadra-se numa estratégia de requalificação global da frente atlântica do concelho de Almada, protagonizada pelo Programa Polis. Embora não abranja a Fonte da Telha, as suas acções têm impactos na área em apreço. O referido programa prevê a requalificação e reordenamento do conjunto de praias imediatamente a norte da área de intervenção e, nesse contexto, preconiza a realocação dos parques de campismo existentes numa área localizada a nascente da Fonte da Telha - o Pinhal do Inglês - medida que se traduzirá num aumento exponencial da

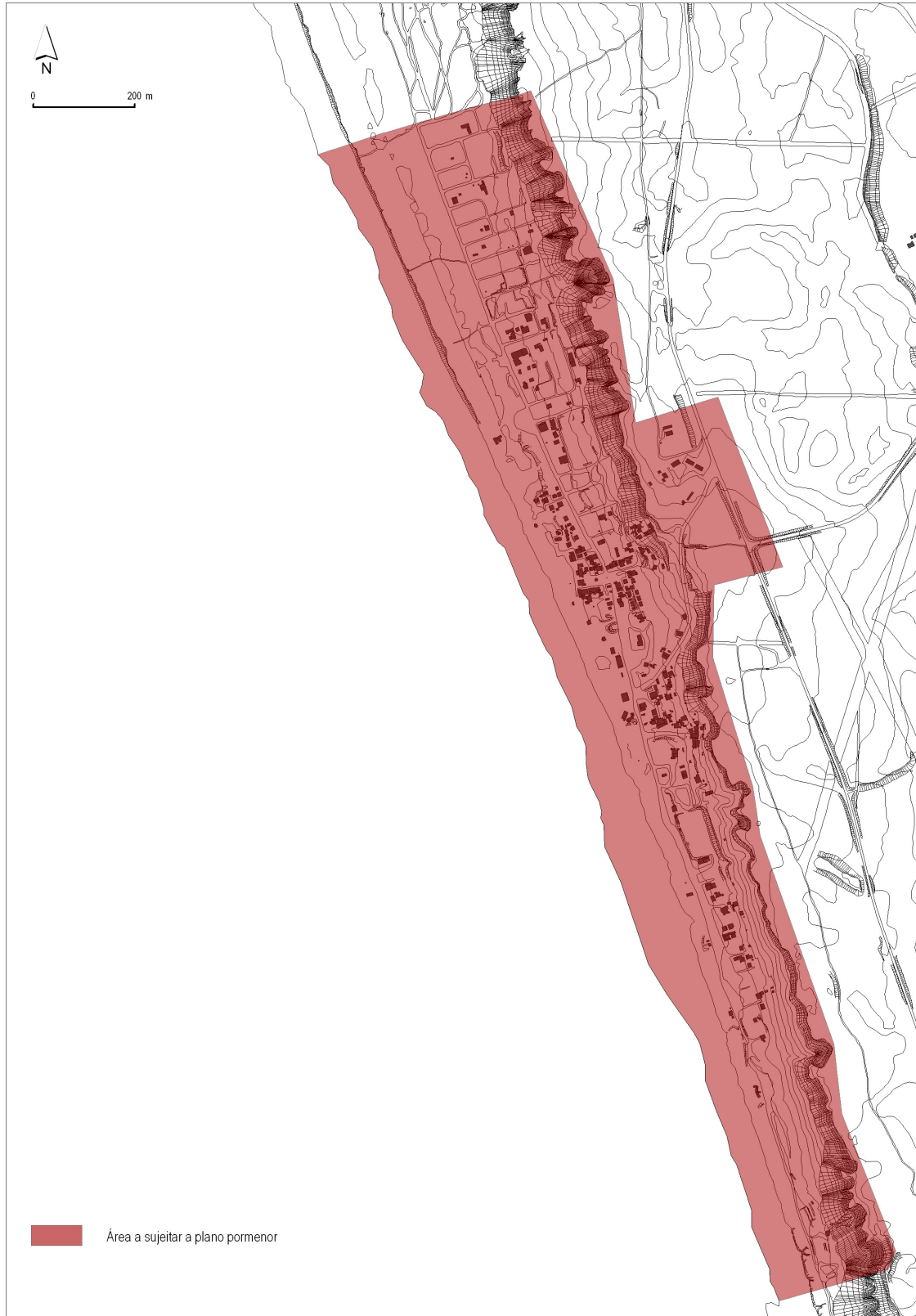
procura de uma praia cuja zona adjacente se encontra já actualmente saturada. Assim, a concretização das referidas acções do Programa Polis dependem da urgente requalificação da Fonte da Telha.

Por outro lado, e no quadro da requalificação da frente de mar do Concelho de Almada, estão previstas melhorias substanciais na acessibilidade a esta zona, através do projecto de Beneficiação da Avenida do Mar e Ligação à Fonte da Telha e do projecto de Construção da ER 377-2, no âmbito da Subconcessão do Baixo Tejo¹. Estas alterações poderão ter efeitos no aumento da área de influência da praia da Fonte da Telha a nível regional, segundo o estudo sobre Transporte e Estacionamento da Fonte da Telha, efectuado no âmbito do Programa Polis, mas só se traduzirão num aumento da procura da praia se forem acompanhadas de melhorias nas condições de acesso à praia.

A área de intervenção do PPFT, que se encontra delimitada no cartograma seguinte e apresenta uma área de 85ha, correspondendo, grosso modo, à faixa entre a crista da arriba e o mar, tendo como extremos norte e sul os espaços actualmente ou outrora edificados.

¹ Da responsabilidade das Estradas de Portugal.

Limite da área de intervenção



2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

Constitui enquadramento legal da elaboração do PPFT, os seguintes diplomas:

- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09, republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20/02, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07/08, e ainda pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 06/01 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06 (Regime de Avaliação dos Impactos de Planos e Programas no Ambiente) com a nova redacção dada pelo Decreto-lei n.º 58/2011, de 04/05;
- Portaria n.º 138/2005, de 2/02 (demais elementos que acompanham os Planos Municipais de Ordenamento do Território);
- Decreto-lei n.º 292/95 de 14/01/11 (qualificação dos autores de planos de urbanização, planos de pormenor e projectos de operações de loteamento);
- Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29/5 (Critérios de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante e categorias relativas ao solo rural e urbano);
- Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29/05, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 53/2009 de 28/07 (conceitos técnicos nos domínios do território e do urbanismo);
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009 de 29/05, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 54/2009 de 28/07 (Cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial e na representação de condicionantes);
- Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17/01, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 18/2007, de 16/03 (Regulamento Geral do Ruído).
- O Plano de Pormenor será objecto de Avaliação Ambiental Estratégica nos termos do artigo 5º do Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, com a nova redacção dada pelo Decreto-lei n.º 58/2011, de 04/05, e do Decreto Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20/02, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07/08, e ainda pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 06/01.

2.3 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A elaboração do PPFT deve respeitar o conteúdo material e documental dos Planos de Pormenor tal como se encontra disposto nos diplomas legais aplicáveis, sem prejuízo das adaptações que se revelem necessárias ao âmbito e especificidades do Plano em apreço.

O Plano de Pormenor é constituído por:

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

O Plano de Pormenor é acompanhado por:

- Relatório que fundamente as soluções adoptadas, contendo a caracterização da área do PP e a descrição da solução urbanística nas suas diversas vertentes. O Relatório deverá ainda explicitar a adequabilidade do modelo de ordenamento proposto no plano com a disciplina do Plano Director Municipal de Almada e mencionar expressamente as disposições deste que se pretendem alterar ou revogar;
- Programa de execução e plano de financiamento (estrutura de um modelo de gestão a definir através de um mecanismo de perequação);
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, para efeitos de registo predial, de acordo com o nº3, do art. 92º, do Decreto-lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, nomeadamente:
 - Planta da divisão cadastral existente à escala 1:2000;
 - Quadro com a identificação e caracterização dos prédios;
 - Planta de sobreposição da divisão cadastral existente e do parcelamento proposto pelo Plano, explicitando a transformação fundiária à escala 1:2000;
 - Quadro com a identificação e caracterização dos novos prédios propostos;
 - Quadro de transformação fundiária com as relações entre os prédios originários e os resultantes da operação de transformação fundiária proposta pelo Plano;
 - Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal à escala 1:2000;
 - Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e áreas dos equipamentos de utilização colectiva;
- Planta de localização à escala 1:25000;
- Planta de enquadramento à escala 1:5000; contendo a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- Planta da situação existente com a ocupação do território à data da elaboração do plano, à escala 1:2000 – levantamento topográfico;
- Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção;
- Planta de Síntese ou de Apresentação à escala 1:2000;
- Planta de caracterização acústica (mapa de ruído) à escala 1:2000;
- Planta de modelação do terreno à escala 1:2000; contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- Planta com o traçado das infra-estruturas rodoviárias à escala 1:2000;

- Perfis longitudinais e transversais dos arruamentos à escala 1:200;
- Alçados e cortes de conjunto à escala 1:1000;
- Plantas com o traçado esquemático de todas as Redes de Infraestruturas pertinente e respectiva compatibilização à escala 1:2000;
- Planta dos espaços exteriores de utilização pública à escala 1:2000;
- Planta dos espaços verdes de utilização pública à escala 1:2000;
- Planta de execução com as unidades de execução à escala 1:2000;
- Estudos específicos de caracterização e avaliação, físicos, paisagísticos e socio-económicos, em complemento ao relatório, à escala adequada;
- Maquete física a escala adequada ou simulações 3D;
- Relatório ambiental que identifique, descreva e avalie os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do Plano e as alternativas possíveis face aos objectivos e ao território;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- Estudo de viabilidade económica;
- Os demais estudos subsequentes com vista à elaboração dos projectos e execução de todos os objectivos enunciados.

Complementarmente, devem ser consideradas as seguintes orientações no desenvolvimento do PPFT:

- no âmbito da 1ª fase do PPFT, deverão ser feitos contactos com a população local e demais entidades e/ou organismos por forma a atestar / confirmar os dados de caracterização sócio-familiar desenvolvida no contexto do Estudo de Caracterização e Diagnóstico da Fonte da Telha;
- Deverão ser desenvolvidos estudos geotécnicos que avaliem as condições de estabilidade da arriba no troço correspondente à área de intervenção do PPFT, independentemente de outros que se venham a revelar necessários no decorrer desenvolvimento do PPFT;
- as peças desenhadas do PPFT deverão ser produzidas à escala 1:1.000, com excepção da planta de enquadramento e dos extractos das plantas de ordenamento e condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor;
- na 3ª fase da elaboração do PPFT, deverá ser produzida uma maquete tridimensional e/ou simulações 3D da ocupação preconizada, em especial para acompanhar o processo de discussão pública e para elucidar a comunidade da transformação prevista;
- na 3ª fase do PPFT, deverão ser desenvolvidas as peças gráficas e escritas necessárias à elaboração dos projectos e execução de todas as obras preconizadas.

2.4 FASES E PRAZOS

De acordo com o enquadramento legal e com a especificidade do território da área de intervenção, e após deliberação da Câmara no sentido de dar início ao Plano de acordo com os presentes Termos de Referência e publicação do anúncio em Diário da República, o faseamento dos trabalhos de elaboração do PPFT deverá estruturar-se do seguinte modo:

1ª FASE – TRABALHOS PREPARATÓRIOS (60 dias após adjudicação)

- Recolha de sugestões e informação dos interessados (participação preventiva durante 15 dias);
- Comunicação à CCDRLVT da Deliberação da Câmara e dos Termos de Referência e início do Acompanhamento da elaboração do Plano pela CCDRLVT, de acordo com o nº 1, do artigo 75º-C, do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro;
- Definição preliminar das entidades a consultar e realização das consultas entendidas como convenientes nesta fase (não sendo obrigatório nesta fase, as consultas e concertação podem realizar-se apenas em sede de Conferência de Serviços);
- Determinação do âmbito da Avaliação Ambiental estratégica e elaboração do Relatório de Factores Críticos para a Decisão.
- Apresentação de uma estratégia de comunicação e participação pública e de articulação institucional para todo o processo de elaboração do PPFT em articulação com a CMA;

2ª FASE – ESTUDO PRÉVIO (90 dias após adjudicação)

- Análise e validação dos dados constantes do estudo de caracterização e diagnóstico e aprofundamento das componentes de caracterização que respeitam à situação das famílias, em especial no que se refere à sua dependência da actividade piscatória e dependência habitacional da área de intervenção, e às condições hidrológicas, geológicas e geotécnicas da zona e sua envolvente de modo a fundamentar uma proposta de ocupação com menores riscos;
- Desenvolvimento de cenários alternativos, à escala 1/2.000 da ocupação da área de intervenção suportada numa identificação definitiva das famílias e actividades a integrar no perímetro urbano e que integre já uma selecção dos edifícios a demolir;
- Apresentação do Relatório Ambiental preliminar;
- Audição das entidades representativas dos interesses a ponderar em sessão de apresentação do Estudo Prévio e emissão de pareceres;
- Realização de um Fórum de participação pública para divulgação do Estudo Prévio e recolha de contributos dos interessados;
- Selecção do cenário de ocupação.

3ª FASE – PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR (90 dias)

- Desenvolvimento do modelo de ocupação urbana com incorporação dos pareceres das entidades envolvidas e dos resultados do fórum anterior (e atendendo à orientações do processo de Avaliação Ambiental);
- Produção de todo o conteúdo material e documental do PP, acompanhado de Relatório Ambiental, nos termos do D.L. 232/2007, de 15/06;
- Produção da maquete a escala adequada e/ou de modelos digitais 3D;
- Submissão da Proposta de Plano e Relatório Ambiental a Conferência de Serviços.

4ª FASE – RECTIFICAÇÕES AO PROJETO DE PLANO (30 DIAS)

5ª FASE – DISCUSSÃO PÚBLICA

- Preparação dos elementos para Discussão Pública, envolvendo correcções aos produtos da fase anterior mediante pareceres das entidades;
- Produção dos materiais de divulgação do PP para promoção da discussão pública (conforme estratégia de comunicação definida na 1ª fase);
- Discussão pública, no contexto do qual serão organizados fóruns de apresentação do plano e de esclarecimento que a CMA entenda desejáveis;
- Ponderação da discussão pública nos termos do RJIGT;

6ª FASE – VERSÃO FINAL DO PLANO DE PORMENOR E RELATÓRIO AMBIENTAL (30 dias após Discussão Pública)

7ª FASE – APROVAÇÃO, REGISTO E PUBLICAÇÃO

- Aprovação pela Assembleia Municipal de Almada;
- Publicação em Diário da República e depósito do PPFT na DGTDU, através da plataforma electrónica dedicada, nos termos do Decreto-lei nº 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº2/2011, de 6 de Janeiro;

O prazo de elaboração do Plano é de 240 dias, contados a partir do termo do período de Participação Preventiva e descontados nomeadamente os tempos relativos à apreciação dos trabalhos produzidos, ao Inquérito Público e à respectiva tramitação administrativa.

Não se detalham as fases da Avaliação Ambiental Estratégica por se tratar de um processo autónomo, que acompanhará de uma forma articulada as várias fases de elaboração do plano.

2.5 CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica multidisciplinar responsável pela elaboração do PPFT deverá constituir-se conforme estipulado na legislação aplicável, ou seja, integrando técnicos (um dos quais será Coordenador), com experiência profissional efectiva de pelo menos três anos, com as especialidades aos quais se associam as principais competências:

- arquitectura;
- arquitectura paisagista (integração paisagística, espaço público, modelação de terreno, renaturalização);
- urbanismo;
- engenharia civil (acessibilidade e infraestruturas);
- direito do Urbanismo (apoio jurídico ao processo de planeamento e situação cadastral).

Para além daquelas, a equipa será dotada de outras especialidades que se consideram fundamentais ao adequado desenvolvimento dos trabalhos, nomeadamente:

- sociologia (condições socioeconómicas das famílias e realojamentos)
- economia
- circulação e transportes
- engenharia do ambiente
- geologia (condições geotécnicas da arriba)
- geomorfologia
- acústica (estudo acústico / Mapa do Ruído).

Um dos técnicos da equipa deverá demonstrar experiência relevante no âmbito de processo de participação pública.

A equipa responsável pela Avaliação Ambiental Estratégica não se inclui na equipa do PPFT, sendo objecto de contratação autónoma.

2.6 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEIS

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

- Programa Nacional Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML);
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC-SS);
- Plano de Ordenamento e Gestão da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (POGPPAFCC);
- Plano Director Municipal (PDMA).

No que se refere ao POOC Sintra-Sado que abrange a totalidade da área objecto de PP, importa salientar os objectivos que este define para a Unidade Operativa e Planeamento e Gestão que enquadra o PPFT:

1. Demolição das construções ilegais, com vista à posterior renaturalização da área;

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

De acordo com este plano, a área objecto do PPFT integra, as seguintes classes de espaço: Áreas de Enquadramento, Áreas de Protecção, Áreas Urbanizáveis e de Urbanização Programada (que corresponde exclusivamente ao núcleo central da Fonte da Telha, de acordo com a delimitação constante do PDM de Almada) e Arribas, Dunas e Praias.

Por sua vez, no POGPPAFCC, que abrange parcialmente a área objecto de PP (apenas a zona norte da área de intervenção e pontualmente a arriba), a área objecto do PPFT integra, sobretudo, as categorias com menor estatuto de protecção: Protecção Complementar do Tipo I e II. A área do PPFT integra ainda, embora de forma pouco expressiva, a tipologia de Protecção Total (arriba) e de Protecção Parcial do Tipo I. A parte do núcleo urbano da Fonte da Telha delimitado no PDM de Almada que integra a Paisagem Protegida não é objecto de qualquer regime de protecção.

No PDM de Almada, a área de intervenção do PPFT integra a UNOP 13 – Matas, estando a maioria inserida na categoria dos Espaços Naturais e Culturais. Aos Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade Programados, corresponde a zona central do actual aglomerado urbano da Fonte da Telha.

2.7 CONDICIONANTES LEGAIS

A área de intervenção é abrangida pelas seguintes condicionantes legais, as quais implicam, a consulta às entidades que as tutelam no âmbito da aprovação da proposta de Plano:

- Domínio Público Marítimo;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica;
- Regime florestal:
 - Mata Nacional dos Medos (que integra a Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos);
 - Mata Nacional das Dunas da Trafaria e da Costa da Caparica;
- Sítio arqueológico CNS 364 - Fonte da Telha;
- Área de servidão de estradas e caminhos municipais;
- Área de servidão militar.

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

A Fonte de Telha foi objecto de um estudo de caracterização e diagnóstico prospectivo que antecedeu a elaboração dos termos de referência do Plano de Pormenor, no qual se aferiram os efeitos das medidas de ordenamento preconizadas no POOC e se ponderaram cenários alternativos à luz dos paradigmas do desenvolvimento sustentável, tendo ainda em conta as perspectivas de transformação da envolvente próxima que terão impactos muito relevantes no aumento da pressão humana sobre este espaço (designadamente, a construção dos Parques de Campismo e as obras de construção da ER 377-2 e beneficiação da Av. do Mar).

O cenário a desenvolver deverá assentar na seguinte visão estratégica para o horizonte temporal de 2021: Transformar a Fonte da Telha numa zona de recreio banear qualificada, marcada pela presença de um núcleo piscatório ordenado, infraestruturado e economicamente dinâmico, embora limitado no seu crescimento, sendo a sua população parcialmente responsável pela exploração das actividades complementares ao recreio banear, tais como a restauração/bebidas, o comércio e as concessões de praia, para além da pesca.

Nesse contexto, deverá desenvolver-se um modelo de ocupação consentâneo com as directrizes dos instrumentos de gestão territorial em vigor que informa a base programática constante dos presentes Termos de Referência. Com efeito, pretende-se através do PPFT atingir os seguintes **objectivos**:

1. Disciplinar e conceber o modelo de ocupação do núcleo urbano da Fonte da Telha, redefinindo o perímetro urbano de acordo com a dimensão da comunidade a manter, com as características do território, e no cumprimento dos parâmetros de edificabilidade do PDM de Almada, assegurando a multifuncionalidade do núcleo;
2. Estruturar o sistema de acessibilidades ao núcleo e à praia numa lógica de intermodalidade, sustentabilidade e eficiência, nomeadamente através da diversificação da oferta de meios diversos de transporte colectivo e da restrição/condicionamento do uso do transporte individual no acesso à Fonte da Telha, que permita melhorar as condições deste espaço como zona de recreio banear, considerando as orientações e disposições constantes do POOC, do POGPPAFCC e dos estudos no domínio da mobilidade elaborados para o local;
3. Apostar nas dimensões económica, turística e recreativa da zona, nomeadamente através da valorização da actividade piscatória, mantendo a respectiva comunidade tal como impõe o POOC e melhorando as infraestruturas de apoio à actividade, bem como através da criação de espaços de recreio e lazer que reforcem o potencial turístico do local;
4. Qualificar urbanística e ambientalmente toda a área, repondo a legalidade na ocupação extensiva da Fonte da Telha, nomeadamente através de um plano de demolições, considerando igualmente o disposto no POOC e POGPPAFCC.

Cumpra ao PPFT aferir a viabilidade de algumas propostas de reformulação de medidas previstas no POOC, nomeadamente no que toca à realocização de alguns equipamentos de apoio à actividade piscatória e ao recreio banear, bem como no que se refere aos acessos.

2.9 BASE PROGRAMÁTICA

O estudo de caracterização e diagnóstico que antecedeu a elaboração dos Termos de Referência, desenvolveu um modelo de ocupação para a Fonte da Telha que territorializa a estratégia definida e que se suporta numa caracterização exaustiva da ocupação do território e no quadro normativo definido pelos IGT em aplicáveis.

De referir, no entanto, o nível de incerteza relativamente a alguns aspectos que só poderão ser aferidos de uma forma conclusiva no âmbito do PP, designadamente os relativos ao dimensionamento da comunidade piscatória a realojar na Fonte da Telha, que tem impactos no dimensionamento da área urbana, e os relativos à identificação das famílias com direito a realojamento fora da Fonte da Telha, com efeitos na avaliação da dimensão financeira da intervenção.

Assim, o PPFT deverá atender às seguintes orientações programáticas e formais (estruturadas de acordo com os objectivos referidos):

- 1) Disciplinar e conceber o modelo de ocupação do núcleo urbano da Fonte da Telha, redefinindo o **perímetro urbano** de acordo com a dimensão da comunidade a manter, com as características do território, e no cumprimento dos parâmetros de edificabilidade do PDM de Almada;
 - a) Privilegiar a presença de uma frente urbana mista e de carácter colectivo, que constitua o “rosto” do aglomerado e faça a transição entre a praia e o núcleo dos pescadores;
 - b) Criar habitação para realojamento dos agregados familiares (com base na aferição prévia do universo de pescadores a realojar na Fonte da Telha, com recursos aos elementos recolhidos no âmbito dos estudos de caracterização e nos procedimentos desencadeados posteriormente);
 - c) Prever a instalação de pequenos equipamentos colectivos de apoio local e aos utentes da praia (inclui integração da Polícia Marítima, Lota e Capela da Nossa Senhora dos Navegantes desde que as entidades que as tutelam revelem interesse em mantê-las activas);
 - d) Dotar a zona de estabelecimentos comerciais de apoio local e aos utentes da praia;
 - e) Assegurar um espaço público de carácter urbano (diferenciação de 3 espaços distintos: Largo da Chegada, Avenida 1º de Maio e respectivo remate norte, a tratar enquanto praça informal destinada a recuperar o lugar da actual Praça do Pescadores;
 - f) Estruturar uma rede de vias urbanas infraestruturadas de distribuição local.
- 2) Apostar nas dimensões económica, turística e recreativa da zona, nomeadamente através da valorização da actividade piscatória, mantendo a respectiva comunidade tal como impõe o POOC e o preconizado no Plano Estratégico de Valorização e Desenvolvimento do Turismo do Concelho de Almada, melhorando as infraestruturas de apoio a este conjunto de actividades, bem como através da criação de espaços de recreio e lazer que melhorem e reforcem o potencial turístico do local;
 - a) Aferir, no contexto do modelo de ocupação, a implantação e acessos aos **apoios de praia** e às **infraestruturas de apoio à actividade piscatória** previstos no POOC-SS, em articulação com a revisão do mesmo;

- b) Prever na área do plano espaços destinados a **equipamentos lúdicos e desportivos** (e.g. campos de jogos) que requeiram meramente uma infraestruturação ligeira e possam funcionar sobre o areal, destinados a servir quer a população residente, quer os visitantes.
- 3) Estruturar o sistema de acessibilidades ao núcleo e à praia numa lógica de intermodalidade, sustentabilidade e eficiência, nomeadamente através da diversificação da oferta de meios diversos de transporte colectivo e da restrição/condicionamento do uso do transporte individual no acesso à Fonte da Telha, que permita melhorar as condições deste espaço como zona de recreio balnear, considerando as orientações e disposições constantes do POOC, do POGPPAFCC e dos estudos no domínio da mobilidade elaborados para o local;
- a) Limitar a circulação viária aos **pontos de retorno** a localizar, limitando-se à circulação pedonal, ciclável e a veículos autorizados;
- b) Distribuir a dotação de lugares de **estacionamento** previstos no POOC-SS de modo a que, para além dos lugares necessários aos moradores, cargas e descargas e mobilidade reduzida a integrar no perímetro urbano, sejam repartidos de igual modo na área de intervenção do plano, os quais deverão ser objecto de tratamento paisagístico que contribua para reduzir o seu impacto paisagístico;
- c) Promover o estabelecimento de **corredores BUS** procurando o incremento do transporte público bem como dos modos suaves como meio de acesso principal;
- d) Integrar **ciclovias e passeios** nas vias existentes ou a criar, de acordo com a estratégia de redução do uso do transporte individual no acesso à Fonte da Telha e em articulação com as vias pedonais e ciclovias previstas para a envolvente, sendo que todos os acessos ao areal deverão ser acessíveis por indivíduos de mobilidade reduzida, sempre que as condições o permitam;
- e) Reestruturar/relocalizar a via do **Transpraia**, recuando-a para montante da duna primária e aproximando o mais possível o terminal do núcleo urbano como forma de promover a utilização deste meio de transporte por parte da comunidade local e utentes da praia;
- f) Considerar a implantação de **meios mecânicos** de acesso à Fonte da Telha, com base em estudo de viabilidade a promover.
- 4) Qualificar urbanística e ambientalmente toda a área, repondo a legalidade na ocupação extensiva da Fonte da Telha, nomeadamente através de um plano de demolições, considerando igualmente o disposto no POOC e POGPPAFCC.
- a) Prever a **demolição** integral das ocupações existentes no interior da área de intervenção e a integração no regime da REN da área remanescente, actualmente classificada como solo urbano;
- b) Prever a **recuperação e renaturalização** das áreas não inseridas no perímetro urbano, em especial das que se encontrem degradadas e que tenham sido objecto de demolições ou de outro tipo ocupações (cultivo, depósitos, etc.), recorrendo a mecanismos de retenção de areias, recuperação da vegetação degradada, delimitação das acessibilidades e plantação de espécies características das formações costeiras.