



Estudos e Projectos de Arquitectura Paisagista, Lda

*Codificar os elementos naturais, interpretar a essência das formas,  
na definição de uma maneira de fazer: metabólica, perceptiva,  
funcional, natureza, artifício, paisagem.*

# ALTERAÇÃO À CARTA DA REN NO ÂMBITO DO PLANO DE PORMENOR DA FONTE DA TELHA

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

Março 2015



Imagem 01\_REN segundo PDMA, limites do PPFT e perímetro habitacional proposto

### 1. Enquadramento e objetivos do Plano

O Plano de Pormenor da Fonte da Telha, adiante designado por PPFT, abrange uma área de aproximadamente 85ha, delimitada em planta de implantação, e é superiormente enquadrado pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- 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 Diretor Municipal (PDMA).

A área de intervenção do PPFT, abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) está inserida na Unidade Territorial 5 – Arco Ribeirinho Sul, subunidade Arriba Fóssil da Caparica, e de acordo com o Esquema de Modelo Territorial está identificada como “Áreas a Estabilizar”, mais especificamente, “Área Natural”. Para o Arco Ribeirinho Sul, o PROTAML estabelece que as ações a desenvolver devem apontar para a promoção da frente atlântica como espaço de recreio e lazer da AML e, simultaneamente, devem salvaguardar a preservação dos valores naturais (norma 1.3.5.6).

O PPFT resulta da identificação, no Plano de Ordenamento da Orla Costeira para o troço Sintra-Sado (POOC-SS), da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 17-Fonte da Telha), para a qual apresenta o seguinte programa base que subjaz ao seu desenvolvimento:

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 atividades associadas que permanecerem no local com vista ao uso público do espaço;
5. Valorização da atividade piscatória;
6. Criação de áreas de lazer equipadas no perímetro urbano, incluindo áreas destinadas a fins comerciais adequados ao local, restauração e de animação de marginal urbana;
7. Equacionar a implementação de meios mecânicos de transporte coletivo, na faixa anexa ao atual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha, mediante a realização dos estudos apropriados.

De acordo com o POOC-SS, a área objeto do PPFT integra as seguintes classes de espaço: Áreas de Enquadramento, Áreas de Proteção, Áreas Urbanizáveis e de Urbanização Programada (núcleo central da Fonte da Telha, de acordo com a delimitação constante do PDM de Almada) e Arribas, Dunas e Praias. A praia da Fonte da Telha insere-se na categoria de Praia não urbana com uso intensivo – Tipo II, correspondente a praias com forte procura apesar do afastamento a núcleos urbanos.

Parte da área de intervenção do plano está inserida na Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica e integrada na Rede Secundária da Rede Ecológica Metropolitana (REM) da Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA).

O Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) insere a área de Intervenção do Plano de Pormenor da Fonte da Telha na UNOP13 - Matas. Segundo a Planta de Ordenamento do PDMA a área de intervenção recai maioritariamente na classe de "Espaço Não Urbano", classificado como "Espaço Cultural e Natural" e o núcleo urbano da Fonte da Telha é classificado como "Espaço Urbanizável de Baixa Densidade Programado".

Seguindo as diretrizes dos instrumentos de gestão territorial em vigor que informam a base programática constante dos Termos de Referência (aprovados pelo edital 672/2012 em DR nº142, 24 de julho de 2012) a visão estratégica para o futuro da Fonte da Telha e para o horizonte temporal de 2021 é a seguinte:

Transformar a Fonte da Telha numa zona de recreio balnear 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 atividades complementares ao recreio balnear, tais como a restauração/bebidas, o comércio e as concessões de praia, para além da pesca.

Sintetizando os Termos de Referência, publicados através do Edital 672/2012, o PPFT atende às seguintes orientações programáticas e formais:

1. **Reformulação do modelo de ocupação urbana** através da **redefinição do perímetro urbano** considerando a necessidade máxima de realojamento para a comunidade piscatória determinada com recurso à informação recolhida na fase dos estudos de caracterização e as características do território e da **reconstituição do aglomerado urbano** da Fonte da Telha através da: criação de uma frente urbana de estabelecimentos comerciais que sirvam tanto os utentes da praia como o núcleo de pescadores; criação de habitação para realojamento dos agregados familiares inseridos na definição da "comunidade piscatória"; manutenção de equipamentos coletivos de apoio local existentes; criação de espaços públicos de carácter urbano; reestruturação e infraestruturização da rede viária.
2. **Aposta nas dimensões económica, turística e recreativa da Fonte da Telha** através de: valorização da atividade piscatória bem como de outras atividades ligadas aos desportos aquáticos melhorando as infraestruturas de apoio a estas atividades; criação de espaços de recreio e lazer devidamente equipados, melhoria das condições de estacionamento e de acesso a estes espaços, aos equipamentos de apoio de praia e às praias, que melhorem e reforcem o potencial turístico do local.
3. **Estruturar o sistema de acessibilidades** ao núcleo e à praia através da diversificação da oferta de meios de transporte coletivo e do condicionamento do uso do transporte individual.
4. **Qualificar urbanística e ambientalmente toda a área**, repondo a legalidade na ocupação extensiva da Fonte da Telha através de um plano de demolições considerando o disposto no POOC e POPPAFCC, integração de parte do solo urbano em regime de REN e promoção da recuperação e renaturalização das áreas não incluídas no núcleo urbano.

A essência das intervenções abrangidas e organizadas pelo PPFT é marcadamente a de requalificar um espaço de características intrínsecas de grande valor ambiental e cultural sobre o qual incidiu uma sequência de ações e ocupações que levaram a claras e notórias situações de conflitualidade. O Plano dá cumprimento ao estabelecido em PDM de Almada e sobretudo ao POOC-SS naquilo que corresponde: I) ao restabelecimento da comunidade piscatória em condições urbanas, ambientais e habitacionais adequadas e dotada dos equipamentos necessários às atividades económicas próprias; II) à reconstituição dos sistemas dunares e ecossistemas associados; III) à harmonização da atividade turística balnear mas, também, de interpretação e contacto com a natureza com o suporte biofísico que a justifica e alimenta; IV) à proteção das populações relativamente a fenómenos naturais extremos e à adequação do tecido paisagístico matricial à ação do mar e à dinâmica das arribas.

A proposta de plano cumpre os IGT's de índice superior com exceção do limite do perímetro urbano definido pelo PDM de Almada, da densidade bruta e, naturalmente, da REN. Cumprindo o espírito do plano, propõe-se a alteração do perímetro do núcleo urbano definido no PDM de Almada, diminuindo a área do núcleo urbano de

2,73ha para 1,7ha, em virtude da análise da REN em vigor, das características geomorfológicas do terreno, do universo de famílias de pescadores a realojar e dos parâmetros de edificabilidade do mesmo PDM.

Tal como referido no capítulo 5.8 do relatório do PPFT, dedicado às faixas de salvaguarda, foi considerada informação mais atualizada, para desenvolver alguns estudos (anexos I do RJREN), onde a área de intervenção foi analisada com mais pormenor relativamente às suas características geomorfológicas e à sua própria localização. As faixas de salvaguarda resultantes destes estudos são mais precaucionárias que as consideradas no POOC-SS, fazendo com que a sua consideração contribua para a salvaguarda de pessoas e bens e reforça a proteção da zona relativamente a possíveis fenómenos naturais mais agressivos, como inundações, galgamentos marinhos e derrocadas provenientes da arriba.

A linha de atuação do PPFT é, pois, a da promoção dos sistemas e valores naturais presentes e a da integração plena das atividades antrópicas com esses sistemas, de uma forma proactiva, respeitadora desses valores e minimizadora de risco. A consonância com os objetivos da instituição da REN é, portanto, total e a proposta de alteração à carta da REN em vigor resulta, em toda a linha, de um conhecimento mais aprofundado do terreno e das suas circunstâncias específicas que, entretanto, foi possível construir, nomeadamente ao nível geológico e geotécnico e ao nível da ação do mar no espaço da Fonte da Telha e consequente reclassificação de zonas ameaçadas.

## 2. Proposta de alteração à Carta da REN

A área objeto do Plano abrange áreas Integradas na Reserva Ecológica Nacional do município de Almada, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros nº34/1996, de 6 de Abril, alterada pela RCM nº 31/2005 de 21 de Fevereiro e pela Portaria nº1284/2010, de 16 de Dezembro nos seguintes ecossistemas que serviram de base à Carta da REN em vigor:

- Praias e Dunas Litorais Primária e Secundária;
- Faixas de Proteção à Arriba;
- Áreas de infiltração máxima;
- Encostas com declives superiores a 30%

Na proposta de alteração da REN no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha serão adotados os procedimentos ao abrigo do Decreto-Lei n.º, 93/90, de 19 de março, nos termos do art. 43.º, n.º 2 do DL.188/2008, tendo como base os critérios de delimitação utilizados para a elaboração da Carta da REN em vigor, nomeadamente os ecossistemas que tiveram na base da sua elaboração.

Em anexo à presente Memória Descritiva e Justificativa acompanham este documento cinco peças cartográficas:

1. Ortofotomapa com indicação do local onde incide a alteração à escala 1/10000;
2. Extrato da carta de REN em vigor, com indicação do local onde incide a alteração (versão aprovada e publicada);

3. Planta de implantação com a proposta de alteração à REN à escala do plano 1/2.000, com a indicação de todas as áreas a excluir da REN, numeradas com o prefixo E (E1, E2,E3) e de todas as áreas a incluir na REN, numeradas com o prefixo I (I1, I2, ...In);
4. Extrato da Planta da REN com as áreas a incluir e excluir à escala 1/1000, com a indicação de todas as áreas a excluir da REN, numeradas com o prefixo E (E1, E2,E3) e de todas as áreas a incluir na REN, numeradas com o prefixo I (I1, I2, ...In);
5. Planta final de proposta de alteração da REN à escala do plano 1/2000.

Para a elaboração das plantas referidas no ponto anterior foi utilizada a Carta da REN em vigor, elaborada à escala 1/10 000, em Março de 1992, com última alteração efetuada pela Portaria nº 1284 de 16/12/2010 (DR 1ª Série). segundo a Projeção de Gauss / Elipsoide de Hayford / DATUM 73.

A alteração da área de núcleo urbano de 2,73ha para 1,7ha, concentra-se essencialmente na sua zona nascente, por esta ser mais declivosa e por integrar uma zona de risco de instabilidade de vertentes, suportada pelo estudo Geológico e Geotécnico, desenvolvido no âmbito deste Plano (Geotest). (ver capítulo 5.8 do relatório do PPFT). Esta alteração permite a implantação de uma área habitacional para o realojamento da comunidade piscatória (preconizado no POOC-SS), garantido a sua segurança relativamente às excecionais características geomorfológicas desta zona e aos respetivos riscos que acarretam. Para poente a alteração teve em consideração o estudo referente às zonas ameaçadas pelo mar (ZAM).

Todavia considerando a necessidade de implantação do núcleo habitacional com todos os equipamentos e serviços que o suportam, verificou-se a necessidade de ampliação do limite para os locais que não apresentavam risco, pelo que foi proposta a exclusão de duas áreas a norte e a sul do núcleo urbano.

### 2.1 Áreas a incluir na REN

A proposta de alteração à Carta da REN em vigor suporta-se fundamentalmente nos dados fornecidos pelo Estudo Geológico Geotécnico desenvolvido no âmbito PPFT (anexo I da proposta de plano) levam a considerar como determinante a **inclusão** em REN de áreas que o PDM de Almada classifica como destinadas à implantação do aglomerado urbano da Fonte da Telha – estão nesta inclusão as áreas que o referido Estudo integra na tipologia/ Ecosistema de Praias e Dunas Litorais Primária e Secundária, de Faixas de Proteção à Arriba, de Áreas de infiltração máxima e zonas de Encostas com declives superiores a 30%.

As áreas a incluir na REN (Quadro1) serão objeto de processos ativos de renaturalização com reconstituição topográfica e instalação dos sistemas fitossociológicos pertinentes e descritos em Relatório do Plano. A mesma atuação será perseguida nas áreas libertas classificadas como ‘edifícios e estruturas existentes a demolir’ em todas as áreas do Plano incluídas ou a incluir na Reserva Ecológica Nacional.

Quadro 1

Áreas a incluir em REN			
Nº de Ordem	Superfície	Tipologia /Ecosistema	Síntese da fundamentação
11	0,78 ha	Faixas de Proteção à Arriba; Encostas com declives superiores a 30%.	Áreas muito alteradas por construção desregrada e com fortes restrições em termos morfológicos e de instabilidade geológica-geotécnica. Áreas de desempenho ecológico potencial elevado pela continuidade com zonas de arribas e falésias e áreas de infiltração máxima.
12	0,26 ha	Áreas de infiltração máxima; Praias e Dunas Litorais Primária e Secundária.	Áreas muito alteradas por construção desregrada e com fortes restrições em termos morfológicos e de instabilidade geológica-geotécnica. Áreas de desempenho ecológico potencial elevado pela continuidade com zonas de arribas e falésias e áreas de infiltração máxima.
13	0,29 ha	Praias e Dunas Litorais Primária e Secundária; Áreas de infiltração máxima; Faixas de Proteção à Arriba	Áreas muito alteradas por construção desregrada e com fortes restrições em termos morfológicos e de instabilidade geológica-geotécnica. Áreas de desempenho ecológico potencial elevado pela continuidade com zonas de arribas e falésias e áreas de máxima infiltração

## 2.2 Áreas a excluir da REN

A otimização da implantação do edificado, como resultante da redução de superfície aludida no aspeto anterior, da preservação de estruturas pré-existentes e da otimização do sistema viário, conduz à necessidade de ajustar, em pequenas extensões a norte e a sul, o perímetro urbano original com conseqüente proposta da exclusão destas áreas da Reserva Ecológica Nacional.(Quadro 2)

Quadro 2

Áreas a excluir da REN						
Nº de Ordem	Superfície	Tipologia/ Ecosistema (situação de referência)	Fim a que se destina	Síntese da fundamentação	Uso actual	Uso proposto
E1	0,005 ha	Praias e Dunas Litorais Primária e Secundária; Faixas de Proteção à Arriba; Encostas com declives superiores a 30%; Áreas de infiltração máxima	Novo aglomerado Habitacional da Fonte da Telha - Novos edifícios para comércio e Clube Desportivo da Nossa Senhora dos Navegantes	Dada a situação de ocupação do terreno por espaços de circulação irregular, e por permitir o remate urbano a Norte com o desenho urbano pretendido perpendicular ao mar, alinhado com o acesso dos barcos, ocupou-se uma primeira área de REN.	Espaço Cultural e Natural	Novo aglomerado Habitacional da Fonte da Telha
E2	0,12 ha	Praias e Dunas Litorais Primária e Secundária; Faixas de Proteção à Arriba; Áreas de infiltração máxima.	Novo aglomerado Habitacional da Fonte da Telha - Estacionamento, Novos edifícios da Associação de Moradores da Fonte da Telha, da Extensão da Junta de Freguesia da Costa da Caparica, de uma Unidade de Alojamento e da Polícia Marítima.	Apesar de classificadas atualmente como Dunas estas áreas encontram-se ocupadas indevidamente com construção, apresentando a estrutura dunar destruída no extremo Sul do novo perímetro urbano. São áreas necessárias para a implantação do novo aglomerado habitacional, devido à redução do limite do núcleo urbano a nascente e poente, atendendo aos riscos geológicos e de galgamento em presença.	Espaço Cultural e Natural	Novo aglomerado Habitacional da Fonte da Telha
E3	0,02 ha	Encostas com declives superiores a 30%; Arriba	Novo aglomerado Habitacional da Fonte da Telha - Novos edifícios habitacionais.	Apesar de classificada atualmente como Arriba esta área encontra-se ocupada indevidamente com construção, o que provocou a sua alteração. São áreas necessárias para a implantação do novo aglomerado habitacional, devido à redução do limite do núcleo urbano a nascente e poente, atendendo aos riscos geológicos e de galgamento em presença.	Espaço Cultural e Natural	Novo aglomerado Habitacional da Fonte da Telha

Trata a proposta de alteração da Carta da REN, consequentemente, do resultado do ajuste do perímetro urbano definido em PDM de Almada, como referido acima à luz de novo e mais detalhado conhecimento do risco natural e da procura de uma integração da área urbana e da atividade económica mais correta, produtiva e respeitadora dos valores naturais.

Ainda que as Exclusões E2 e E3 refiram o ecossistema de *Encostas com declives superiores a 30%*, de acordo com a carta de Ecosistemas que suportou a elaboração da REN em vigor, o Estudo Geológico refere que estas áreas se apresentam maioritariamente numa zona de erosão potencial moderada (Declives 5 a 15%).

O balanço desta 'troca' é claramente positivo, tanto em superfície, quantitativamente avaliável, como em nível de proteção dos sistemas tipológicos em questão. De facto, a definição da forma urbana proposta, naturalmente mais condensada e restrita em área do que a existente, permite uma redução da carga edificada sobre terrenos mais frágeis e sensíveis do ponto de vista geológico-geotécnico, no sentido da arriba, mediante ocupação de áreas mais aplanadas e de menor intensidade de risco potencial.



A alteração proposta não afeta em nada a integridade e coerência sistémica da REN em vigor, antes as reforça uma vez que promove a inclusão de zonas de risco elevado, anteriormente excluídas, em continuidade com os sistemas pré-definidos.

Certamente que a situação ideal seria tal que à proposta de inclusão na REN das zonas definidas não fosse necessário fazer corresponder proposta de exclusão de outras, ainda que quantitativamente inferiores em área e em intensidade de risco. Contudo, é pressuposto fundamental do Plano a preservação da comunidade piscatória e da sua atividade tradicional e consolidada no local e, perante o número estabelecido de famílias a reinstalar e as tipologias edificatórias consensualmente definidas, resulta um espaço otimizado de urbanização que o Plano propõe alongar sensivelmente para sul, em terreno mais aplanado, retirando construção do espaço progressivamente declivoso e de proteção à arriba. cremos que este princípio corresponde à boa prática do ordenamento do território, gerando um balanço extremamente positivo.

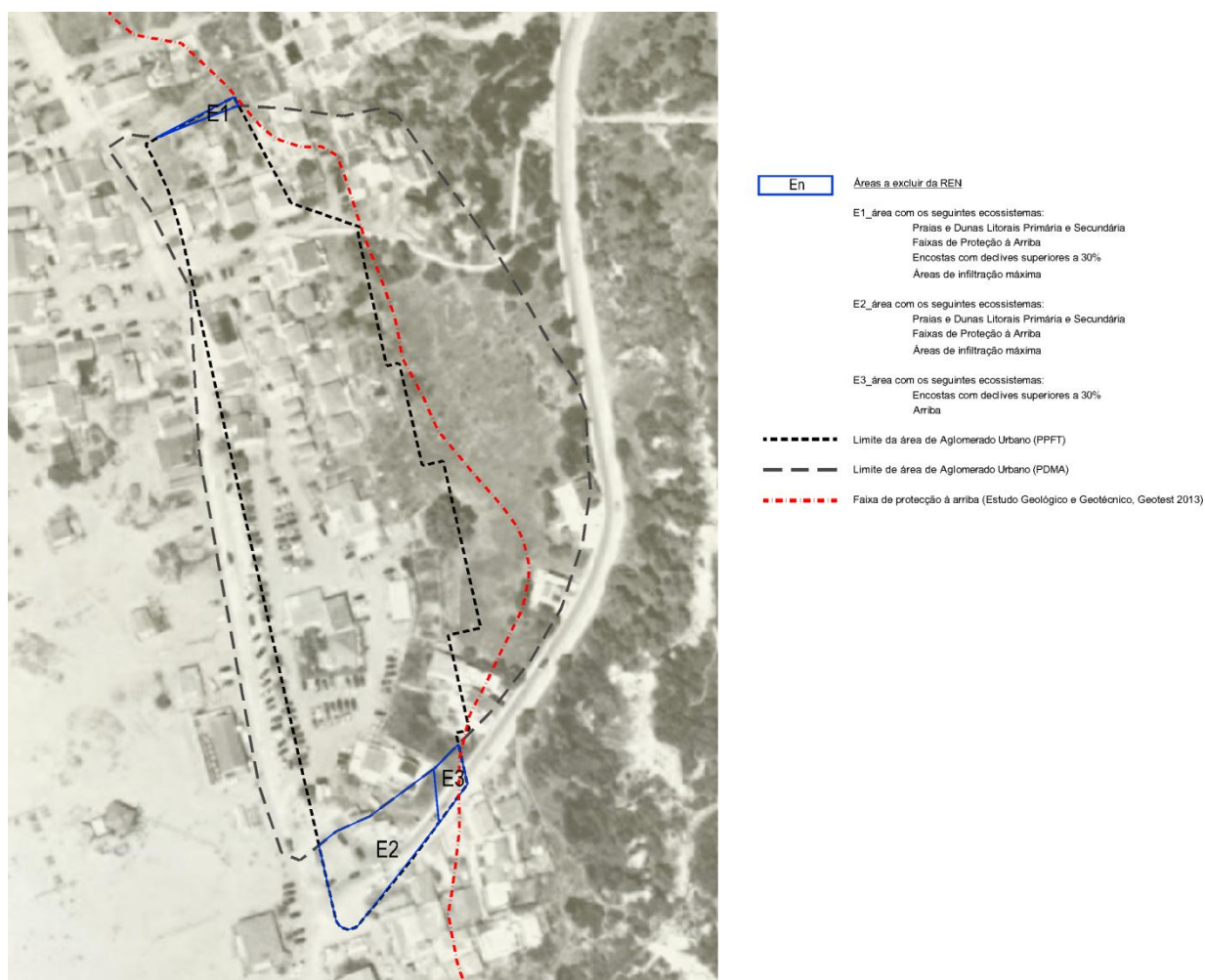


Imagem 02\_Proposta de alteração da delimitação da REN - Áreas a excluir- ORTOFOTOMAPA DE 2007.

### 2.3 Fontes de informação utilizadas

Para além da Carta da REN mencionada acima, e no âmbito do PPFT, foram desenvolvidos vários estudos que analisaram em detalhe a área de intervenção com o objetivo da prevenção de eventos associados à proximidade do mar<sup>1</sup> e que serviram de base às opções do Plano de Pormenor.

Para a identificação das áreas a incluir foi também considerado o Estudo Geológico e Geotécnico<sup>2</sup> desenvolvido no âmbito deste Plano (Geotest) e que consta como anexo do PPFT.

Relativamente às áreas de exclusão foram mantidos os ecossistemas relativos à situação de referência, seguindo as indicações da CCDR-LVT.

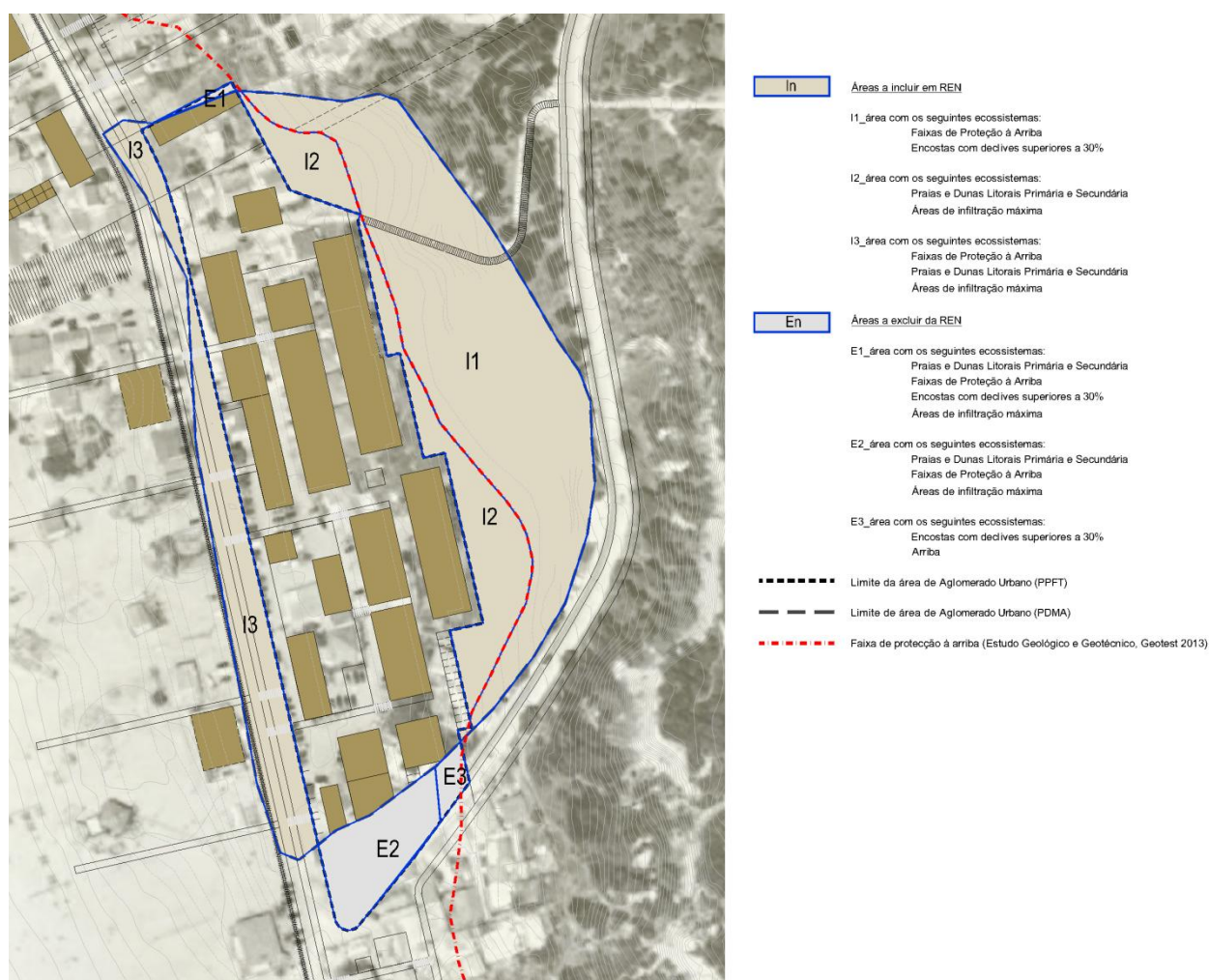


Imagem 03\_Proposta de alteração da delimitação da REN e reconfiguração do perímetro do aglomerado habitacional da Fonte da Telha.

A alteração à REN pressupõe a exclusão de uma área 0,13ha de REN e a inclusão de uma área de 1,38 ha em REN.

Lisboa, Março de 2015

<sup>1</sup> Memorando IV\_Caracterização e delimitação das Unidades de território classificáveis como zonas ameaçadas pelo mar na área da Fonte da Telha (Dr. César Andrade\_FCUL\_2013)

<sup>2</sup> Relatório\_Geologia e Geotecnia\_Plano de Pormenor da Fonte da Telha (Geotest\_2013)