



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Exma. Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Almada
Largo Luís de Camões
2800-158 ALMADA

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		S01800-201302-P	
		16.05.07.01.00007.2012	25-02-2013

ASSUNTO: **Plano de Pormenor da Fonte da Telha**
Câmara Municipal de Almada
Setúbal / Almada / Caparica

Relativamente ao assunto referenciado em epígrafe e ao abrigo do disposto no n.º 2 do Artigo 75.º C do RJIGT e nas Normas de Acompanhamento internas, junto se envia a V. Exa. o parecer elaborado sobre o estudo prévio/proposta preliminar do Plano de Pormenor, apresentada a esta CCDR para apreciação.

Atenta a sensibilidade da área de intervenção do plano e os antecedentes do processo, esta CCDR encontra-se disponível para qualquer contributo considerado relevante.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente

Eduardo Brito Henriques, Prof. Doutor

ANEXO: parecer da CCDR (I02536)

AC



**GOVERNO DE
PORTUGAL**

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213/837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210/101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

1 | 12

Nossa referência: I02536-201302-DSOT/DGT (anexo ao of. n.º S01800-201302-P)

ASSUNTO: Plano de Pormenor da Fonte da Telha - Almada

Proc.º CCDR-LVT: 16.05.07.01.00007.2012

Parecer da CCDR LVT Estudo Prévio do "Plano de Pormenor da Fonte da Telha"

A Câmara Municipal de Almada (CMA) solicitou à CCDR LVT a emissão de parecer sobre o Estudo Prévio do *Plano de Pormenor da Fonte da Telha*, no âmbito do Acompanhamento previsto no Artigo 75º do RJIGT e surge na sequência de diversas reuniões realizadas em 2011/2012 com as diferentes entidades em sede de elaboração do "*Estudo de caracterização e Diagnostico Prospetivo*" que antecedeu a deliberação de elaboração do plano e aprovação dos *Termos de Referência* em 27.jun.2012 (vd. Edital n.º 672/2012, publicado em 24.jul.2012).

O presente parecer visa assim contribuir para o enriquecimento da Fase de Estudo Prévio do plano e incide sobre o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, a conformidade/compatibilidade com os IGT eficazes e fundamento técnico das soluções defendidas pela CMA.

Para além dos aspetos fundamentais relacionados com o conteúdo e com as questões suscitadas pelo estudo prévio em matéria de Ordenamento do Território, regista-se ainda um conjunto de observações decorrentes das reuniões conjuntas anteriormente realizadas.

1. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML)

A área de intervenção do Plano está abrangida pelo PROT AML (ratificado pela RCM n.º 68/2002, publicado no Diário da República n.º 264, I Série-B, de 8 de Abril), segundo o qual a área insere-se na Unidade Territorial 5 - *Arco Ribeirinho Sul*, subunidade *Arriba Fóssil da Caparica* e de acordo com o Esquema de Modelo Territorial encontra-se identificada como "*Áreas a Estabilizar*", especificamente "*Área Natural*".

Em termos de orientações territoriais para a unidade, o PROT AML estabelece para o Arco Ribeirinho Sul que as ações a desenvolver devem apontar para a promoção da frente atlântica como espaços de recreio e lazer da AML e salvaguardar a preservação dos valores naturais (norma 1.3.5.6.).

A referida preservação adquire aqui uma importância acrescida pelo facto de a área específica em que se pretende intervir ser uma *área natural a estabilizar* correspondente à Zona de Paisagem Protegida da Arriba



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

ESL

Fóssil da Costa da Caparica e que se integra na Rede Secundária da Rede Ecológica Metropolitana (REM) da Estrutura Metropolitana de Proteção e valorização Ambiental (ERPVA),

O valor natural desta área decorre do coberto vegetal que possui bem como do enquadramento paisagístico e da sua dimensão face a o sistema urbano, afirmando-se como uma importante zona de conectividade ecológica.

A proposta de plano consiste numa intervenção integrada e alargada que, não sendo excecional por não ter sido integrada no Programa Polis, adquire uma dimensão abrangente de requalificação urbana e ambiental que gera inevitavelmente repercussões noutras áreas.

Em face do exposto, considera-se que as componentes de requalificação urbana e paisagística associadas à proposta de plano, bem como a potenciação das condições ambientais convergem com os princípios e objetivos do PROT AML para a área em questão.

2. Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA)

A área do plano está abrangida pelo PDMA, ratificado pela RCM n.º 5/97, publicada no DR n.º 11, I-Série-B, de 14 de janeiro, e posteriores alterações (em fase de revisão) que insere o local na *UNOP13 - Matas* (Artigos 68º a 71º).

Segundo a Planta de Ordenamento do PDMA a área de intervenção maioritariamente "*Espaços Não Urbanos*", classificados como "*Espaços Culturais e Naturais*" (Artigos 117º e 118º, secção VIII, Capítulo III) e o núcleo urbano da Trafaria classificado como "*Espaços Urbanizáveis (habitacionais) de Baixa Densidade - Programadas*" (Artigos 91º a 95º, subsecção I, secção II, Capítulo III).

Se nos centrarmos nos princípios e regulamentação estabelecidos para a UNOP13-Matas, mais concretamente no n.º 1 do Artigo 71º atinente aos *espaços culturais e naturais* e confrontando a proposta verificamos que as intervenções/ações na frente de praia passam obrigatoriamente pela qualidade arquitetónica das construções de apoio e materiais a utilizar, afigurando-se que o PP poderá desde logo regulamentar nesse sentido de acordo com as normas de gestão elaboradas pela CMA, ICNF e Direção Geral de Portos (DGP). Segundo o Artigo 71º a recuperação do núcleo urbano da Fonte da Telha passa pelo PP a elaborar, sendo que a inserção urbanística do núcleo urbano passa pela sua inserção na zona das matas nacionais (regista-se que o Reg. do PDM não refere indevidamente a existência de *espaços urbanizáveis* na UOPG13, quando a PO os identifica; trata-se de um lapsus do PDM, cf. referido em reunião de 21.jan.2011).

Por sua vez as especificações de ordenamento constantes dos Artigos 117º e 118 atinentes aos *Espaços Culturais e naturais*, apontam para um conjunto de proibições e condicionamentos que, pela inserção da área em ZPPAFCC, exigem posição do ICNF. Já no que concerne aos *Espaços Urbanizáveis de baixa Densidade*,



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

os parâmetros urbanísticos a observar constam do n.º 1 a do Artigo 91º (Ib= 0.35; Db= 25F/ha; DI= 40F/ha; AI = 400m²; il (UNOP) = 0.4; EAj = 320 m² (excetuando garagens e apoios < 10% hab); plot = 20%; Hf= 6.5 m; il (c/s) = -; n.º máx. pisos = 2). A dimensão dos lotes, a altura da fachada, o n.º de pisos e a tipologia dos edifícios podem ser alterados por via de PP, desde que não se altere a edificabilidade em mais de 15% do índice bruto (cf. Artigo 92º).

Ainda segundo o PDMA, na nascente da área do plano é identificado património edificado arqueológico.

Em face do exposto, conclui-se que a redefinição do núcleo urbano apresentada no estudo prévio consubstancia uma solução distinta da preconizada pelo PDM eficaz, o que constitui uma alteração a este IGT. Regista-se que a redefinição proposta implica a reclassificação de *solo urbano* para *solo rural* e vice-versa, tendo tal opção merecido já acolhimento genérico das entidades (incluindo da CCDR) que participaram no acompanhamento do estudo de caracterização.

Quanto aos dois cenários/modelos de ocupação preconizados no Estudo Prévio para a reconstituição do núcleo/aglomerado urbano, e que visam dar resposta às necessidades de realojamento das populações, verifica-se que as duas soluções apresentam no essencial diferenças ao nível da manutenção/requalificação de habitações ou demolição integral das construções existentes. Mantém-se nas duas soluções uma densidade líquida abaixo dos 40F/ha permitidos pelo PDM para o perímetro urbano (40 F/ha x 1. ha = 76 F - ambos os cenários apresentam um n.º de fogos inferior a 76), bem como o n.º máximo de 2 pisos admitido. Os equipamentos, os estabelecimentos de comércio e a restauração a instalar nos dois cenários apresentam apenas ligeiras diferenças quanto ao n.º de unidades.

Regista-se, conforme assumido pelo estudo, que ambos os cenários determinam quadros de implementação de grande intensidade interventiva, sendo imprescindível constituir alojamento provisório, de transição, no sítio, em local e com especificação que a CMA refere que se definirá na etapa seguinte do plano. Ambos requerem: expropriações de lotes ou parte deles; estabelecimento de contratos de concessão com os utilizadores/moradores habilitados e estabelecimento/manutenção de propriedade privada ou ausência de propriedade privada para além da Entidade de Gestão a constituir (do município ou não).

Realça-se a importância, a par do modelo institucional/organizacional que venha a ser constituído para efeitos de concretização/implementação deste Plano, a adequação e viabilidade das fontes de financiamento avançadas no estudo (QREN, PROHABITA, PORLisboa, POVT) necessárias a um conjunto de ações, nomeadamente, à implementação das ações de demolição e realojamento associadas a qualquer um dos cenários.

Em suma, apenas em termos de modelo organizacional e atentas as determinações do PDM, verifica-se que os dois cenários são idênticos, incidem sobre a mesma área territorial e respeitam aos mesmos critérios de dimensionamento, sendo que o cenário que vier a ser desenvolvido na fase sequente de elaboração do plano dar-nos-á maior detalhe e informação sobre às opções tomadas. Acresce que os princípios e



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

objetivos, bem como as ações preconizados na proposta deste plano devem ser totalmente consonantes e concordantes com a proposta de PDM em elaboração (revisão).

3 - Plano Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC-SS)

Segundo o POOC-SS eficaz (publicado em 25-06-2003) a área de intervenção abrange a designada *UOPG - 17 da Fonte da Telha*, regulamentada no capítulo VI do Regulamento do PDM (Artigos 70º a 74º e 91º).

A Praia da Fonte da Telha insere-se na categoria de *Praia não urbana com uso intensivo* - Tipo II, correspondendo a praia afastada de núcleos urbanos mas sujeita a forte procura

Segundo o Artigo 71º as UOPG regem-se em termos de usos e ocupação pela classificação de espaços constante do POOC e cumulativamente pelas disposições do capítulo VI.

Para a área da UOPG 17 e segundo o n.º 1 do Artigo 91º, a CMA elaborará um PP em articulação com o ministério responsável pela área do ambiente, podendo o mesmo redefinir o perímetro urbano caso se justifique garantir o realojamento dos pescadores e apenas para este fim (vd. n.º 2).

Os objetivos do PP a elaborar são definidos no nº 3 do mesmo artigo e consistem em:

- a) demolir as construções ilegais, reatualizando a área;
- b) realojar os pescadores dentro do perímetro urbano;
- c) rentabilizar os recursos do local com vista ao uso público do espaço;
- d) reformular as construções e atividade associadas que permanecerem no local com vista ao uso público do espaço;
- e) valorizar a atividade piscatória;
- f) criar áreas de lazer equipadas dentro do perímetro urbano, incluindo fins comerciais adequados ao local, restauração e de animação de marginal urbana;
- g) equacionar a implementação de um meio mecânico de transporte coletivo na faixa anexa ao atual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha, mediante a realização dos estudos apropriados.

Em termos de classificação do solo, a área do plano abrange maioritariamente *Solo Rural*, especificamente *Áreas Naturais* (Áreas de Enquadramento; Arribas; Dunas; Praias) e *Áreas Agrícolas*. O núcleo da Fonte da Telha está classificado como *Solo Urbano*, especificamente como *Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada*.

Tal como já referido, a preparação da elaboração Plano de Pormenor para a UOPG17 teve a participação ativa das entidades do MAMAOT que apresentaram contributos que informaram os *Termos de Referência*, no respeito pelas orientações do POOC-SS. O facto de os limites do PP extravasarem os limites da UOPG17 (incluindo áreas a norte e sul da UOPG) decorreu da necessidade de vir a abranger as edificações a demolir nessas áreas.

A Planta de Condicionantes do POOC SS identifica como condicionante legal na área do plano uma faixa classificada como "*Áreas sujeitas a Regime Florestal*" - *Perímetro Florestal das Dunas da Trafaria e Costa da*



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt - geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 - 1269-145 Lisboa - Tel. 213 837 100 - Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 - 1250-048 Lisboa - Tel. 210 101 300 - Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão - 2005-240 Santarém - Tel. 243 323 976 - Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 - 2500-174 Caldas da Rainha - Tel. 262 841 981 - Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B - 2910-549 Setúbal - Tel. 265 528 160 - Fax 265 523 063

Caparica (competência do ICNF). Parte da área está ainda inserida na rede nacional de "Áreas Protegidas", sendo classificada como "Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica" (competência do ICNF). A maior parte da área está ainda sujeita a Servidão Militar (competência do MDN). São identificados dois Sítios arqueológicos (competência Da DGPC).

Em suma, elaboração do plano de pormenor decorre das disposições do POOC-SS no respeito pelos objetivos traçados a montante para a UNOP17. Assim, ainda que o estudo prévio apresentado necessite obrigatoriamente de vir a ser pormenorizado, verifica-se que genericamente adequa-se às regras aplicáveis do plano especial para a área do núcleo urbano, assumindo ainda para a área rural as suas orientações de conservação e valorização de território natural enquadradas nos objetivos estabelecidos para as várias subcategorias de espaço em presença.

Regista-se que, em fase sequente, será necessário que as propostas a desenvolver respeitem os planos de praia (vd. Capítulo VII, Artigo 96º - os planos de praia são vinculativos relativamente aos equipamentos e apoios de praia) e as orientações que a APA vier a transmitir nesse âmbito nomeadamente sobre a

4 - Plano Ordenamento da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (POPPAFCC)

No que se refere ao POPPAFCC eficaz (publicado em 24.nov.2008) afigura-se que a área do PP abrange um vasto conjunto de áreas (*), das quais se destacam os Regimes de proteção - "Complementar II" e "Parcial I", bem como as "Áreas de intervenção específica para a Conservação da Natureza" - "AIE - Requalificação de espaços degradados"; "AIE-Acacial e Eucaliptal", "AIE-Faixa de proteção a Arriba", bem como as "Áreas de intervenção específica para a criação de equipamento e valorização do património natural e cultura" - "AIE - Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos".

À semelhança do referido para o POOC SS, ainda que o estudo prévio necessite obrigatoriamente de vir a ser pormenorizado, verifica-se que genericamente adequa-se às regras aplicáveis deste plano especial, sendo contudo competência do ICNF a verificação da devida convergência das propostas com as suas disposições.

5. Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica nacional (REN)

Segundo a planta de Condicionantes do PDM de Almada a área não abrange solos classificados da RAN.

A área de intervenção abrange áreas integradas na REN do município de Almada, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 34/1996, de 6 de abril, alterada pela RCM nº 31/2005 de 21 de fevereiro e pela

Antes de mais há que realçar a enorme mais-valia ambiental do plano em análise, que ao prever a remoção das edificações em zonas sensíveis e de risco, a reconstituição e valorização dos sistemas biofísicos em



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

presença e o ordenamento da ocupação urbana e da atividade balnear, permitirá a qualificação e valorização de uma área de muito desqualificada.

A área objeto de plano abrange áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional do município de Almada, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 34/1996, de 6 de abril, alterada pela RCM nº 31/2005 de 21 de fevereiro e pela Portaria nº 1284/2010, de 16 de dezembro, como "arriba", "faixas de proteção à arriba", "áreas com riscos de erosão", designada como encostas com declives superiores a 30%; "praia e dunas litorais primárias e secundárias", "áreas de máxima infiltração" e "faixa marítima de proteção costeira".

Os elementos que nos foram enviados referem que "Dadas as características geomorfológicas do terreno relacionadas principalmente com a proximidade à arriba e tendo como base os Estudos de Caracterização e os contributos que as entidades apresentaram sobre o tema, foi desenvolvida a redelimitação do perímetro urbano da qual resulta numa diminuição da área de perímetro urbano relativamente à área em vigor no PDM da ordem dos 40% e na possibilidade de aumento da área afecta à Reserva Ecológica Nacional (REN) em cerca de 1 ha.

Contudo, não é apresentada planta com a identificação das áreas a excluir e a incluir na Reserva Ecológica Nacional, resultante desta alteração do perímetro.

Previamente à explicitação dos comentários e sugestões à proposta consignada nos elementos enviados há que referir que para efeitos de análise em matéria de REN não se distingue entre os dois cenários alternativos, uma vez que estes apresentam a mesma área a edificar e as mesmas ações de requalificação, diferindo apenas nas opções a adotar quanto ao edificado (se parte é mantido ou é tudo demolido).

Acresce, ainda, que para uma análise conclusiva da proposta torna-se fundamental conhecer as conclusões da avaliação das condições hidrológicas, geológicas e geotécnicas da zona e sua envolvente, bem como o parecer do LNEG, dado o risco que está associado a estas áreas.

Contudo, com base nos elementos que nos foram enviados é possível desde já referir que:

- As propostas de exclusão não podem abranger áreas de risco;
- Não deve ser proposta a exclusão de áreas o cujo fim a que se destinam sejam usos ou atividades compatíveis com a REN nos termos do Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de Agosto, ou sejam passíveis de reconhecimento do relevante interesse público previsto, devendo tais pretensões serem analisadas e ponderadas em sede dos procedimentos previstos neste diploma.
- A área a ocupar com as edificações associadas ao realojamento, incluindo os equipamentos urbanos, (Igreja, Clube Desportivo, Associação de Moradores e Extensão da Junta de Freguesia) não abrange REN, à exceção de duas faixas de pequena dimensão nos limites norte e sul do perímetro urbano, as quais abrangem "arriba", "faixa de proteção à arriba" "praias e dunas primárias e



**GOVERNO DE
PORTUGAL**

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

secundárias" e área de máxima infiltração" Tal resulta da proposta de configuração da ocupação urbana, que resulta na reconfiguração do perímetro urbano, que a sul passa a confinar com o acesso e a norte a ser limitada por uma área afeta a comércio. Tratando-se de uma área de pequena dimensão, fortemente intervencionada e que confina, na parte sul, com o arruamento, considera-se nada haver a opor à sua exclusão.

De acordo com o referido na memória descritiva, incluindo elementos desenhados constantes da mesma, a reconfiguração do perímetro urbano permite integrar na REN toda a área nascente do mesmo, a qual confina com a arriba, proposta que se considera fundamental no âmbito da presente proposta, por permitir a desocupação de uma faixa de elevada fragilidade ambiental e de risco. Nesta sequência deve a proposta a apresentar indicar a área a incluir na REN, a tipologia em causa e as razões que fundamentam tal inclusão.

- O acesso ao aglomerado urbano será efetuado pelas vias existentes, não parecendo existir novas ocupações de áreas de REN. Todos os restantes acessos viários a criar estão associados ao acesso aos parques de estacionamento e à rede de ciclovias.

- Os "Equipamentos e apoios de praia, bem como infraestruturas associadas à utilização de praias costeiras", a localizar em áreas de faixa de proteção à arriba, praias, dunas e área de máxima infiltração recaem no âmbito das ações que podem ser excecionadas do regime de interdições previsto no nº 1 do artº 20º do Decreto-Lei nº166/2008, de 22 agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 239/2012, de 2 de novembro, como ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais das áreas integradas na REN (nº 2 do mesmo artigo).

Ainda de acordo com aquele artigo consideram -se compatíveis com os objetivos mencionados no número anterior os usos e ações que, cumulativamente:

- a) Não coloquem em causa as funções das respetivas áreas, nos termos do anexo I;
- b) Constem do anexo II do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, nos termos dos artigos seguintes, como:
 - i) Isentos de qualquer tipo de procedimento; ou
 - ii) Sujeitos à realização de uma mera comunicação prévia.

Devem ainda, de acordo com o mesmo artigo, cumprir as condições para a viabilização definidos na Portaria nº 419/2012, de 20 de dezembro, a qual define, entre outros requisitos a necessidade de serem observados os instrumentos de gestão territorial em vigor para a área em causa.



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 252 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

esl

De acordo com a proposta que nos foi apresentada parecem poder vir a recair neste regime os equipamentos e apoios de praia, incluindo a Escola de Desportos Náuticos, os acessos, os estacionamento, a Lota e os arrumos de aprestos (.alínea d) do nº VII, do Anexo II do Decreto-Lei nº166/2008, de 22 agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 239/2012, de 2 de novembro), como sujeitos a comunicação prévia.

Tal como já referido atrás considera-se que não deve ser proposta a sua exclusão, seguindo o procedimento de exceção previsto naquele artigo.

De salientar que neste âmbito se revela fundamental a demonstração de que as ações não põem em causa as funções das áreas de REN e que as ações se conformam com os instrumentos de gestão territorial em vigor, designadamente o POOC Sintra-Sado.

No que se refere a este aspeto e por estar em causa a execução de ações abrangidas por Plano de Praia (Fonte da Telha) considera-se que deve a APA confirmar que tais equipamentos e infraestruturas são compatíveis com o previsto no referido Plano de Praia.

- O meio mecânico de acesso à cota superior, sendo que o terminal inferior será implantado no aglomerado urbano e o superior junto à estrada, previsto no programa do POOC para esta UOPG, destina-se a transpor a arriba, e parece abranger faixa de proteção à arriba. Sobre esta proposta considera-se que face à elevada sensibilidade da área em causa deve a mesma ser avaliada em fase de projeto, por permitir uma análise mais detalhada dos impactes que lhe estão associados.
- O mesmo se considera para a extensão do comboio de praia para sul, com apeadeiros distanciados de 300m, permitindo a interface com as bolsas de estacionamento, com o transporte coletivo e mecânico, que parece abranger áreas de faixa de proteção à arriba, dunas, e área de máxima infiltração.
- Todas as ações de renaturalização e reconstituição do sistema dunar constituem uma valorização das áreas integradas na REN, que neste caso estão grandemente deterioradas através da ocupação com edificações ilegais.”

6. Outras restrições de utilidade pública e servidões administrativas

Para além da REN, verifica-se que sobre a área de intervenção impende ainda um conjunto de condicionantes à ocupação e transformação do uso do solo, cuja competência na verificação do cumprimento legal recai sobre outras entidades:

- áreas do domínio hídrico (incluindo DPM) - ARH Tejo
- Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica - ICNF



**GOVERNO DE
PORTUGAL**

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdrl-ivt.pt · geral@ccdrl-ivt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 083

- Perímetro Florestal das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica - ICNF
- Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos - ICNF
- Servidão Militar - MDN
- Sítios arqueológicos - DGPC

7. Regulamento geral do ruído (RGR)

Na fase em que se encontra o plano é apenas proposta a "elaboração de caracterização consubstanciada pelo Regime Legal sobre a Poluição Sonora (RPLS) e elaborada com base na Carta de Ruído realizada e aprovada para o Concelho de Almada de forma a garantir o cumprimento dos níveis sonoros legais previstos para a zona do Plano de Pormenor da Fonte da Telha".

Considera-se que a fundamentação da conformidade da proposta de plano com o RGR (e não RLPS, como referido nos elementos entregues) poderá consubstanciar-se na análise do mapa de ruído do concelho, caso não se encontrem previstas novas fontes sonoras com relevância no ambiente acústico da área de intervenção. Caso contrário, impõe-se a realização de uma avaliação previsional, que contemple as novas fontes.

Para tal, o ponto de situação da ER 377-2 (via distribuidora regional que limitará a área de intervenção pelo seu limite nordeste) deverá ser ponderada pela CM e esclarecida no Relatório de Fundamentação. Neste caso, importa garantir o envolvimento da Estradas de Portugal, S.A., no sentido da sua pronúncia /comprometimento relativamente à proposta de plano e no que toca aos dados de tráfego considerados na modelação e às implicações da proposta de ordenamento e da respetiva classificação de zonas na via, as quais poderão ter como consequência a obrigatoriedade de adoção de medidas de redução de ruído no sentido do cumprimento dos níveis máximos de ruído ambiente exterior em usos já existentes ou decorrentes da proposta.

Alerta-se para a necessidade de o plano dever contemplar a classificação de zonas, tal como previsto no artigo 6º do RGR. A delimitação das Zonas Mistas e/ou Sensíveis deverá constar da Planta de Implantação e a sua disciplina do Regulamento.

O estudo acústico / mapa de ruído deverá constituir um elemento de acompanhamento do plano, dando cumprimento ao disposto na legislação aplicável, designadamente a alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro, à Portaria nº 138/2005, de 2 de Fevereiro."

8. Fundamento técnico das soluções defendidas pela CMA / Execução



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdri-lvt.pt · geral@ccdri-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

PSL

Relativamente à adequabilidade das propostas de intervenção face ao conjunto de princípios de ordem ambiental, urbanística e de ordenamento do território, recorda-se que o desenvolvimento da proposta de plano assenta numa visão estratégica de requalificação de um espaço em consonância com os objetivos e diretrizes dos instrumentos em vigor aplicáveis.

Especificamente no que concerne à requalificação do núcleo urbano, regista-se o que nos parece ser necessário vira ser ponderado pela CMA na escolha de um dos cenários/soluções propostos. isto é, a viabilidade da sua implementação face aos custos envolvidos (sociais, económicos, ambientais, etc.).

Se por um lado a opção de manter e requalificar um conjunto de habitações (cenário 1) pareça implicar um menor impacte social e económico, a opção de demolição integral e implantação de uma nova organização urbana (cenário 2) afigura-se, em termos conceptuais e de imagem, mais adequada e demonstra da parte da administração pública uma postura interventiva num território que há largos anos vem exigindo atenção.

Acrescida à requalificação do núcleo urbano surge a preservação e requalificação de valores naturais e a reconstituição e valorização dos sistemas biofísicos e, nesse sentido, mais uma vez se realça a mais-valia ambiental do plano ao assumir intervenções de fundo, nomeadamente a remoção das edificações em zonas sensíveis e de risco.

A importância da valorização da frente de mar, associada à vertente recreativa e ao ordenamento da ocupação urbana e atividade balnear, são de igual modo vertentes a tratar e que devem ser reguladas pelo plano em consonância com as orientações das entidades que detêm competências específicas nesses âmbitos. A questão das pescas, das atividades de recreio e lazer já referidas em sede de definição do âmbito e alcance da AA, devem ser tratadas e reguladas.

Atentas as implicações que as propostas de plano detêm nas áreas envolventes, recorda-se a importância de o plano acautelar a devida articulação com os projetos existentes, nomeadamente dos Parques de Campismo cuja implementação se irá repercutir diretamente nesta área. Ao nível a mobilidade e dos sistemas de transportes a abordagem deve ser realizada de forma abrangente e integrada (contemplando os projetos previstos para a envolvente), devendo ser tratadas a questão da continuidade das vias, das ciclovias, circuitos pedonais, meios de transporte coletivos, extensão do Transpraia e introdução e um meio mecânico (ainda por definir), que apresentam importância acrescida. Pela sensibilidade das áreas em causa, tais propostas carecem de análises detalhadas, sugerindo-se as mesmas venham a deter níveis de pormenorização que permitam uma análise detalhada dos impactos que lhe estarão associados.

Quanto ao modelo de execução e considerando a complexidade ambiental e jurídica da intervenção os mecanismos, o plano prevê um modelo jurídico e de gestão próprio, envolvendo os agentes públicos da administração local e central, designadamente a CMA e um conjunto de entidades sob a tutela do MAMAOT,



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdrl-lyt.pt · geral@ccdrl-lyt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

num modelo de liderança partilhada e com mecanismo de operacionalização estruturado a partir de uma Entidade Executora a fixar na Fonte da Telha.

Relativamente ao modelo proposto, bem como às fontes de financiamento avançadas no estudo, ressalva-se que o âmbito da presente apreciação não abrangeu o domínio financeiro, sendo certo que tal domínio apresenta no presente plano importância acrescida que terá de vir a ser objeto de uma resposta específica das entidades (incluindo da CCDR) na fase seguinte.

De facto, a avaliação da viabilidade de financiamento e de execução de um vasto conjunto de ações (demolições, realojamentos, intervenções em áreas da jurisdição de outras entidades), será um domínio que terá de ser objeto de análise e mesmo de vinculação das entidades em sede de planeamento.

Regista-se que aquando do acompanhamento do *estudo de caracterização* e já mesmo em sede de plano, a CCDR alertou a CMA para a necessidade de, o mais precocemente possível, ser colocada às entidades a questão específica do financiamento e do modelo de liderança partilhada proposto, alertando ainda que em 1ª instância caberia ao município apresentar às entidades para discussão as propostas que entendesse adequadas em matéria de financiamento, modelos de gestão partilhada e de operacionalização.

Constatando-se assim que tais domínios ainda não foram especificamente colocados para discussão, afigurando-se que o estudo apresentado pecou por ausência de uma componente operativa sob a forma de solução onde se especificassem os instrumentos, procedimentos legais, entidades e financiamentos concretos, sendo certo que face aos prazos estabelecidos pelo município, tal ponderação ocorrerá inevitavelmente em fase de Conferência de Serviços.

9. Conteúdo material e documental

Tal como já referido, o estudo prévio apresentado não se encontra formalizado com o conjunto mínimo de peças que nos permitam uma pronúncia mais afirmativa, designadamente com proposta de regulamento. Contudo, alerta-se para a necessidade de vir a instruir o processo de plano nos termos das Normas de Acompanhamento disponíveis no site da CCDR, incluindo com o processo autónomo da Delimitação da REN no âmbito do PP, com o n.º de exemplares necessários (cf. lista de entidades já identificadas com a CMA).

Alerta-se ainda para a necessidade do plano atender ao disposto nos DR 9/2009, 10/2009 e 11/2009. Da referida regulamentação destaca-se a importância que assume a fundamentação de reclassificação do solo, bem como a adoção de categorias e subcategorias consonantes com o disposto no DR 11/2009 (consoante se trate de solo urbano ou solo rural). A classificação de espaços e a definição de categorias de solo rural onde a atividade humana é possível e compatível, mas não dominante, deve ser acompanhada do estabelecimento de regimes de uso do solo compatíveis com o uso dominante e conformes com o previsto nos planos especiais em vigor.



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lv.pt · geral@ccdr-lv.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063

PSL

Regista-se a importância do plano se fazer acompanhar dos estudos de tráfego/acessibilidades, bem como de estudos hidráulicos/hidrológicos, geológicos e geotécnicos necessários à correta proposta de ocupação e ordenamento.

10. Sequência

Face ao exposto e ao estudo prévio apresentado pela CMA, são estes os contributos da CCDR que se entendem necessários apresentar nesta fase, ressaltando-se uma vez mais a necessidade da proposta final vir a consagrar um modelo de execução e financiamento realista e fundamentado, podendo ser pensados níveis de faseamento e intervenção no território adequados às circunstâncias conjunturais, sem o que manter-se-á a situação atualmente existente e que necessariamente derivará num aumento exponencial dos riscos de degradação que lhe são inerentes, com a conseqüente desqualificação da área. Não obstante a mais-valia das intenções preconizadas, é agora fundamental que o plano aponte soluções e medidas que contrariem e anulem a degradação ambiental e urbanística.

É este o parecer que se considera adequado transmitir à Câmara Municipal de Almada face ao estudo prévio apresentado, encontrando-se a CCDR LVT disponível para qualquer esclarecimento/apoio considerado relevante.

DSOT/DGT, fevereiro/2013-----



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Artilharia Um, 33 · 1269-145 Lisboa · Tel. 213 837 100 · Fax 213 837 192
Rua Braamcamp, 7 · 1250-048 Lisboa · Tel. 210 101 300 · Fax 210 101 302
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537
Av. Dom João II, 46-B · 2910-549 Setúbal · Tel. 265 528 160 · Fax 265 523 063