



C	ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA
M	ENTRADA
A	R-4285/13B/14/2/13
	ARG. _____
	PROC. N.º _____

Exm^a. Senhora
 Dr^a. Maria Amélia de Jesus Pardal
 Vereadora do Planeamento, Administração do
 Território e Obras, Fiscalização Municipal e Centro
 de Arte Contemporânea
 Câmara Municipal de Almada
 Av^a. Nuno Álvares Pereira, 67
 2800-181 ALAMDA

V/ Ref^a. Of. 89/13 de 03.01.2013

N/ Ref^a SAI/2013/2845/DVO/DEOT/FV
 Proc^o. 14.01.11/535

ASSUNTO: Plano de Pormenor da Fonte da Telha, concelho de Almada.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da
 Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2013/1513[DVO/DEOT/JC], bem
 como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

*Do Sr. Director
 do DPU
 2013.02.13*

A Diretora do Departamento de
 Ordenamento do Território

Fernanda Praça

Em anexo: o mencionado

RECEBIDO DE: Turismo de Portugal
DATA: 08/02/2013 14:56:29
PÁGINA: 2/012

RECEBIDO DE: Turismo de Portugal
DATA: 08/02/2013 14:56:29
PÁGINA: 2/012

RECEBIDO DE: Turismo de Portugal
DATA: 08/02/2013 14:56:29
PÁGINA: 2/012



Informação de Serviço Nº DVO/DEOT 2013.I.1513

Assunto: Plano de Pormenor da Fonte da Telha, concelho de Almada
Processo: 14.01.11/535

Face ao exposto na presente informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.^a Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, transmita-se a presente apreciação à Câmara Municipal de Almada, alertando-se para a conveniência de ponderação das observações colocadas nos pontos III.2 a III.5 da informação que antecede.

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora da
Direção de Desenvolvimento e Valorização da Oferta
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 7 de fevereiro de 2013

[Faint, illegible text in the center of the page, possibly a header or separator line.]



Informação de Serviço n.º DVO/DEOT-INT.2013.1513 (Proc.º 14.01.11/535)
Assunto: Plano de Pormenor da Fonte da Telha, concelho de Almada – Estudo Prévio

Visto. Concordo.

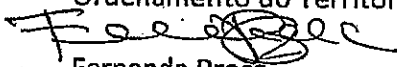
Releva-se o interesse para o turismo na requalificação do aglomerado da Fonte da Telha, atualmente significativamente desqualificado e desregrado, mas com excelentes características para a prática de recreio balnear e de desportos náuticos, prevendo-se uma procura crescente face aos empreendimentos expectáveis para a envolvente.

Entre os objetivos preconizados sublinha-se, nomeadamente, a demolição de construções ilegais, a renaturalização do espaço de mediação entre a arriba e o cordão dunar, a reconstituição do aglomerado, a valorização da atividade piscatória ou a criação de áreas de lazer.

Sobre a atual fase de desenvolvimento dos trabalhos, proponho comunicação da presente informação à Câmara Municipal de Almada, sublinhando-se o exposto nos pontos III.2 a III.5 da informação que antecede, a ter em consideração na fase subsequente de desenvolvimento dos trabalhos.

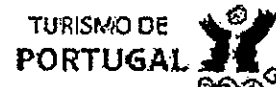
À consideração superior

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território


Fernanda Praça
(05.02.2013)



DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Informação de Serviço n.º INT/2013/1513 [DVO/DEOT/JC]
04/02/2013

Assunto: Plano de Pormenor da Fonte da Telha, Almada – Estudo Prévio (14.01.11/535)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a fase de Estudo Prévio da elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha (PPFT), no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P., na alínea a) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 228/09, de 14 de setembro, em resposta ao ofício n.º 89/13, de 03.01.2013, da Câmara Municipal de Almada (CMA), referente à entrada n.º ENT/2013/1184, de 09.01.2013.

O estudo foi disponibilizado em formato digital, sendo constituído por uma nota explicativa, planta de localização e planta da situação existente, e pelas seguintes peças desenhadas relativas a dois cenários possíveis (Cenários A e B) para o núcleo central da Fonte da Telha: planta de enquadramento, extratos das plantas de ordenamento, REN e outras condicionantes do PDM, extrato das plantas de síntese e condicionantes do POOC, planta de apresentação, planta de implantação, planta de condicionantes, planta de acessibilidades, cortes de conjunto, e simulação 3D.

O Plano é realizado à escala 1:2.000.

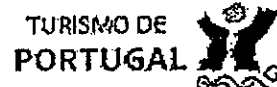
Para a elaboração do presente Plano estes serviços enviaram à CMA, através do ofício n.º 2012/20570/DVO/DEOT/MM, de 02.11.2012, informação relevante para a caracterização da atividade turística no concelho (listagens dos empreendimentos classificados e dos empreendimentos objeto de parecer favorável), e informação georreferenciada relativa à oferta turística na área envolvente do Plano (empreendimentos classificados, campos de golfe, loteamentos e planos de pormenor).

O PPFT incide sobre uma área de intervenção com cerca de 85 ha, localizada no concelho de Almada, no limite sul da freguesia da Costa da Caparica, na faixa litoral entre o mar e a arriba fóssil, compreendendo o núcleo urbano da Fonte da Telha, enquanto espaço desqualificado e degradado, e a praia, que apresenta excelentes características para o recreio balnear, registando forte procura no Verão, inclusivamente para a prática de desportos náuticos (windsurf, kitesurf e mergulho).

O presente Plano concretiza a UOPG 17 do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) de Sintra-Sado (RCM n.º 86/2003, de 25 de junho), que estabelece como objetivos específicos para esta área (artigo 91.º do Regulamento), a demolição das construções ilegais para posterior renaturalização da área, o realojamento dos pescadores dentro do perímetro urbano, a rentabilização dos recursos do local e a reformulação das construções e atividades associadas que permanecerem no local com vista ao uso público do espaço, a valorização da atividade piscatória, a criação de áreas de lazer equipadas no perímetro urbano (incluindo fins comerciais, de restauração e de animação), e a eventual implementação de um meio mecânico de transporte coletivo na faixa anexa ao atual corredor rodoviário de acesso à Fonte da Telha.

O POOC classifica a área do Plano quase exclusivamente como solo rural, designadamente, 'Áreas Naturais', com exceção do núcleo central da Fonte da Telha, abrangido por 'Áreas

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



Urbanizadas e de Urbanização Programada', e classifica a Praia da Fonte da Telha como do Tipo II, respeitando a uma praia não urbana com uso intensivo, com capacidade para 8.018 utentes.

A área do presente Plano insere-se na UNOP 13 - Matas do Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) (RCM n.º 5/97, de 14 de janeiro, com as alterações introduzidas pela RCM n.º 100/98, de 4 de agosto), sendo abrangida por 'Espaços Urbanizáveis (Habitacionais) de Baixa Densidade' no núcleo central da Fonte da Telha, e por 'Espaços Culturais e Naturais' na restante área.

Relativamente a condicionantes, na área de intervenção regista-se a presença das servidões referentes à REN (na totalidade da área, com exceção do núcleo do aglomerado), ao Domínio Público Marítimo, a Áreas Protegidas (Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica), ao Regime Florestal (Perímetro Florestal das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica e Reserva Botânica da Mata Nacional dos Medos), a dois Sítios Arqueológicos, às Infraestruturas de Transportes e Comunicações, e à Defesa Nacional.

O PPFT encontra-se, ainda, abrangido pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (RCM n.º 68/2002, de 8 de abril), e, parcialmente, pelo Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (RCM n.º 178/2008, de 24 de novembro).

No que refere à oferta de alojamento turístico, verifica-se não existir qualquer empreendimento classificado ou previsto na área de intervenção do Plano, contudo, assinala-se que se encontram perspectivados na sua envolvente 3 parques de campismo, com uma capacidade total para 16.320 utentes, previstos no PP dos Novos Parques de Campismo do Programa Polis, sendo, ainda, esperada a concretização de 3.894 novas camas num loteamento na Aroeira (Lot. 738/93), que preconiza a instalação de 1 hotel, empreendimentos de apartamentos turísticos e 2 campos de golfe. Atualmente o concelho de Almada dispõe de 20 empreendimentos turísticos, localizados quase exclusivamente na Costa da Caparica, com uma capacidade global de 1.764 camas e 5.560 utentes em 5 parques de campismo. O alojamento mais qualificado no concelho tem a categoria de 4*, correspondendo a 1.396 camas em 2 hotéis e 1 hotel-apartamento. Relativamente ao alojamento previsto em Almada, para além da oferta expetável na envolvente da área do PPFT, este Instituto emitiu parecer favorável a 6 projetos de empreendimentos turísticos, com um total de 671 camas, distribuídas por 1 empreendimento de apartamentos turísticos de 4* e 5 hotéis de 2* e 3*, estando, ainda, previstas 1.060 camas no PP das Praias Urbanas e no PP das Praias de Transição, ambos do Programa Polis da Costa da Caparica.

II - DESCRIÇÃO

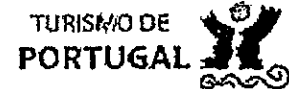
Dando prossecução aos objetivos estabelecidos pelo POOC e às intervenções previstas para o Plano de Praia da Fonte da Telha, o PPFT preconiza a reconstituição do sistema dunar numa área de 19 ha, na sequência da demolição das construções ilegais existentes (com recurso à implantação de passadiços sobrelevados de acesso à praia, a sistemas de retenção de areias e a vedações limitadoras de acessos), a renaturalização do espaço de mediação entre a arriba e o cordão dunar numa área de 15 ha, a reconstituição do aglomerado urbano da Fonte da Telha, e a realocação de 10 apoios de praia/restaurantes para áreas menos sensíveis do sistema dunar, propondo a seguinte classificação e qualificação do solo:

Não Urbano:

Espaços Culturais e Naturais

Pág. 2

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



Recuperação do sistema Dunar
Área a Renaturalizar
Área de Proteção à Arriba

Urbano:
Solos de Urbanização Programada

Para a reconstituição do aglomerado o presente estudo prévio considera dois cenários alternativos, optando na fase seguinte pelo cenário mais adequado em resultado da consulta e concertação com as entidades pertinentes. O cenário 1 reconfigura o núcleo central do aglomerado existente, prevendo a requalificação de 28 fogos e a criação de 45 novos fogos, e o cenário 2 preconiza a demolição integral das construções existentes e a implantação de uma nova organização urbana, assente nos vetores fundamentais da ocupação anterior, num total de 70 novos fogos. Ambos os cenários propõem a instalação no núcleo central de equipamentos coletivos e estabelecimentos de comércio e restauração e, fora do núcleo, a instalação de infraestruturas de apoio à atividade piscatória, campos de jogos e uma escola de desportos náuticos (surf/windsurf/kitesurf/mergulho), prevendo, ainda, a manutenção das estruturas associadas ao Centro de Interpretação Ambiental, referindo que "poderiam idealmente funcionar como unidades de alojamento da Fonte da Telha".

Em termos de acessibilidade/mobilidade, está prevista a extensão da linha do Transpraia (comboio da Caparica) até ao limite sul da área do Plano, a constituição de uma rede de ciclovias e de uma rede pedonal em articulação com a envolvente, a implementação do meio mecânico de transporte de acesso à cota alta, com estação na praça central do aglomerado, a implementação do terminal de transportes coletivos na entrada da Fonte da Telha, a criação de diversas bolsas de estacionamento ao longo da frente de mar, num total de 860 lugares, e o condicionamento de acessos à cota alta a veículos autorizados, de serviço e emergência, e na medida da gestão da capacidade do estacionamento público previsto. O Plano define, ainda, duas alternativas para a circulação viária junto à praia, que poderá passar por conservar a via distribuidora principal existente ou por deslocar parcialmente a circulação automóvel para o lado da terra, mantendo o alinhamento principal para peões e bicicletas.

Para a execução dos referidos cenários será expropriada a totalidade dos lotes, ou parte destes, e estabelecidos contratos de concessão com os utilizadores/moradores, estando prevista a criação de um modelo jurídico e de gestão próprio, dada a complexidade ambiental e jurídica da intervenção, o qual incluirá a CMA e entidades da administração central num modelo de liderança partilhada.

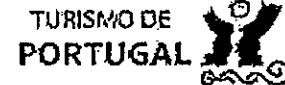
Acrescenta-se que o Plano delimita as Faixas de Risco e de Proteção do Litoral com base no Plano de Praia da Fonte da Telha, estando previsto o ajustamento de ambas as faixas, com base em estudos geológicos e geotécnicos em desenvolvimento.

III – APRECIACÃO

Analisado o Estudo Prévio, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. Sublinha-se o interesse turístico da concretização do presente Plano, que irá, em total consonância com as orientações do Plano Estratégico Nacional do Turismo (RCM n.º 53/2007, de 4 de Abril), promover a qualificação urbana, ambiental e paisagística do aglomerado da Fonte da Telha e da sua envolvente natural de inquestionável valia ecológica e paisagística, criando condições para fruição deste território do litoral, que se apresenta profundamente desqualificado, mas que regista

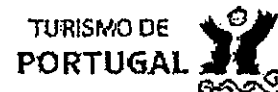
**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**



uma forte procura, com tendência para crescer face à oferta turística perspectivada na sua envolvente próxima (3.894 camas em alojamento turístico na Aroeira e 1.060 utentes em 3 parques de campismo). Assinala-se, ainda, no Plano a proposta de instalação de uma escola de desportos náuticos, sendo este um equipamento que constitui uma novidade em relação ao POOC Sintra-Sado e que irá contribuir para o desenvolvimento do produto turismo náutico, no segmento emergente dos desportos náuticos ligados às ondas, os quais têm vindo a ser potenciados em processos de revisão de POOC em curso, em resposta à crescente procura e notoriedade destes desportos, que gozam de baixa sazonalidade e atraem mercados internacionais, complementando/enriquecendo a oferta de sol e mar.

2. Considera-se nada haver a obstar relativamente aos dois cenários apresentados para a reestruturação do aglomerado da Fonte da Telha, que apresentam um programa e uma solução urbanística semelhantes, salientando-se, contudo, que, face à complexidade inerente à execução do Plano, com todas as demolições e processos de realojamento que acarreta, releva evidentemente para o turismo o cenário que assegure a sua melhor exequibilidade.
3. Relativamente à solução de acessibilidade na frente marítima, considera-se de salientar o interesse para a qualificação desta área da alternativa ponderada no estudo prévio, em se deslocar parcialmente a circulação automóvel para o lado da terra, mantendo o alinhamento principal para peões e bicicletas, privilegiando-se, assim, os modos suaves de mobilidade em grande parte da extensão da frente de mar.
4. Na proposta deverá esclarecer-se o que se pretende quando se refere na nota explicativa (pág. 13) que as "estruturas associadas do Centro de Interpretação Ambiental poderiam idealmente funcionar como unidades de alojamento da Fonte da Telha", para que estes serviços se possam pronunciar sobre esta intensão, devendo, ainda, indicar-se a localização deste equipamento em planta.
5. Alerta-se, ainda, para os seguintes aspetos:
 - a) Na nota explicativa (pág. 5) é referido que o Plano reduz a área do perímetro urbano em vigor no PDM, contudo, verifica-se que as áreas abrangidas pelos parques de estacionamento propostos a sul e a norte do núcleo central, também foram classificadas como solo urbano, alertando-se, assim, para a devida recondução destas áreas a uma categoria do solo rural.
 - b) Verifica-se a existência de duas áreas localizadas junto à entrada do aglomerado (Estrada da Descida), às quais não é atribuída uma qualificação, que se afigura corresponderem ao Centro de Interpretação Ambiental e à Guarda Fiscal e respetivas infraestruturas associadas.
 - c) Convirá representar em planta os equipamentos desportivos (campos de jogos) e os espaços de recreio infantil mencionados na nota explicativa.
 - d) Refere-se, ainda, que a opção por se identificarem os edifícios a demolir na planta de implantação dificulta a leitura desta peça desenhada, sugerindo-se a sua representação numa peça desenhada própria.

DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se comunicar esta apreciação, do ponto de vista do turismo, à Câmara Municipal de Almada, como contributo do Turismo de Portugal, I.P. para o desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor da Fonte da Telha, devendo ser considerados os aspetos focados nos pontos 2 a 5, da parte III, do parecer.

À consideração superior,

Joana Colaço
(Téc. Superior)

Pág. 5

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com



Faint, illegible text, possibly a header or introductory paragraph.

opala
opala