

# CostaPolis

Sociedade para o Desenvolvimento  
do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A.

**CONSULTA PARA**  
**“ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO BAIRRO DO**  
**CAMPO DA BOLA, NA ZONA DE INTERVENÇÃO DO PROGRAMA**  
**POLIS NA COSTA DE CAPARICA”**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**COSTA DE CAPARICA, NOVEMBRO DE 2001**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO REGIONAL E URBANO .....</b>	<b>10</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....</b>	<b>29</b>
<b>4. O PROGRAMA POLIS NA COSTA DE CAPARICA .....</b>	<b>42</b>
<b>5. O PLANO DE PORMENOR DO "BAIRRO DO CAMPO DA BOLA" .....</b>	<b>59</b>

### ANEXOS:

#### **Anexo A:** Peças Desenhadas do Plano Estratégico do Programa Polis na Costa de Caparica:

1. Planta de Delimitação da Zona de Intervenção do Programa Polis
2. Planta de Delimitação dos Projectos Estruturantes
3. Planta de Delimitação da Zona de Intervenção do PP dos Bairro do Campo da Bola
4. Extracto da Planta de Ordenamento do PDM
5. Extracto da Planta de Condicionantes do PDM
6. Planta de Delimitação da RAN e REN
7. Planta da Informação Topográfica Existente
8. Planta da Situação Fundiária
9. Planta de Identificação das Acções Propostas para a Zona de Intervenção do PP dos Bairro do Campo da Bola
10. Planta da Rede Viária
  - 01) Transporte Colectivo
  - 02) Hierarquia da Rede Viária
  - 03) Modos Suaves

#### **Anexo B:** Vídeo de apresentação do Programa Polis na Costa de Caparica

## 1. INTRODUÇÃO

### O PLANO ESTRATÉGICO DA COSTA DE CAPARICA

O Plano Estratégico da Costa de Caparica elaborado na sequência da assinatura do Protocolo celebrado entre o Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território e a Câmara Municipal de Almada, sistematiza os objectivos da Intervenção, delimita a sua área e referencia as acções a executar no âmbito do Programa Polis bem como as respectivas fontes de financiamento, tendo em consideração o quadro de elegibilidade das Medidas do QCA III e o seu potencial para gerar receitas próprias.

A elaboração deste Plano Estratégico foi o passo seguinte ao exposto no relatório de Março de 2000 do Grupo de Trabalho criado pelo Despacho n.º 47/A/MAOT/99 onde se estabelecem, entre outras definições, as linhas mestras do "Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades". É também o seguimento natural das ambições da Autarquia integrando algumas orientações já estabelecidas e agora agilizadas num espaço temporal mais reduzido.

As diversas acções a desenvolver na Costa de Caparica, no âmbito do Programa Polis, são entendidas como uma intervenção integrada de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental que visa potenciar a qualidade de uso balnear e requalificar a frente atlântica de praias bem como desenvolver instrumentos de gestão territorial que permitam planear e desenvolver acções concertadas a partir de critérios de desenvolvimento urbano que fomentem níveis de qualidade urbana e ambiental.

No quadro da qualificação das Cidades Médias e da Valorização do reforço da Rede Urbana Regional pretende-se contribuir com as acções do Programa Polis para reforçar e valorizar a Frente Atlântica de Almada/Costa de Caparica como pólo de excelência em termos de oferta de actividades de turismo, recreio e lazer da Área Metropolitana de Lisboa.

## ANTECEDENTES DO PROGRAMA POLIS

(Fonte: Relatório de Março/2000 produzido pelo Grupo de Trabalho criado pelo Despacho n.º 47/A/MAOT/99)

*(...) "A temática da requalificação urbana e valorização ambiental de cidades tem vindo a merecer uma atenção crescente nos últimos anos em Portugal" a partir do segundo Plano de Desenvolvimento Regional (MPAT 1993), "que trouxe a esta área um avanço conceptual muito significativo" dando origem, "pela primeira vez, a uma Intervenção Operacional dedicada ao "Ambiente e Revitalização Urbana", até ao Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social (PNDES) que vem também trazer "um valor acrescentado muito significativo à reflexão sobre o papel das cidades no processo de desenvolvimento em Portugal" tendo como uma das "ideias fundamentais" a de que "os sistemas urbanos territoriais devem ser assumidos como o elemento estratégico do desenvolvimento, enquanto forma de organizar a concentração, de promover economias de aglomeração, de consolidar factores (avançados) de competitividade e de mobilizar os espaços de influência das cidades".*

*(...) "Estas reflexões do PNDES exprimem aquilo que pode ser considerada a matriz primordial do Programa Cidades e espelham algumas das suas opções fundamentais. O terceiro PDR (MEPAT 1999), relativo ao período 2000 - 2006, vem consagrar estas orientações e criar condições para realizar um programa ambicioso em matéria de requalificação urbana e valorização ambiental de cidades.(...) Entre as orientações estratégicas deste PDR, no que respeita ao ordenamento do território e ao ambiente, constam, entre outras, as seguintes:*

- Criação de novas centralidades urbanas no interior das áreas metropolitanas;*
- Reconstrução e requalificação urbanas, bem como qualificação ambiental dos espaços urbanos e valorização de factores geradores de novas identidades;*
- Reforço e consolidação de um sistema urbano equilibrado em termos nacionais, baseado na rede das cidades de média dimensão, que assegure qualidade de vida e condições ambientais.*

*Em consonância com estas orientações, a problemática urbana é abordada em diversas instâncias do PDR, nomeadamente na Intervenção Operacional do Ambiente, em que a "Melhoria do ambiente urbano" constitui um dos eixos da valorização do território, nas Intervenções Operacionais Regionais do Continente, especialmente nas Acções Integradas*

*de Base Territorial, em que a "Qualificação e Competitividade das Cidades Médias" constitui uma das principais orientações estratégicas, ou nas Intervenções desconcentradas regionalmente, em que a temática da requalificação urbana está também presente.*

*A temática das cidades é suficientemente ampla e complexa para não se esgotar nas intervenções que a referem de forma explícita. Com efeito, muitas intervenções de índole sectorial são relevantes para os processos de requalificação urbana ou são susceptíveis de gerar sinergias com esses processos. É o caso da Intervenção Operacional de Acessibilidades e Transportes em que se torna claro o papel destas políticas sectoriais para o "reforço do sistema urbano e sua capacidade atractiva e competitiva" e para a "melhoria da qualidade de vida nas zonas urbanas", ou das muitas iniciativas na área da economia, com especial destaque para o comércio, ou da cultura, onde as políticas relativas a museus e salas de espectáculo e as intervenções de valorização do património histórico em meio urbano são especialmente relevantes.*

*A importância de concretizar uma política audaciosa e promover uma concentração de esforços para requalificar as cidades, melhorar a sua competitividade, reforçar o seu papel na organização do território e melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes, está assim plenamente reconhecida e assumida. Uma das recomendações de um importante estudo sobre o Sistema Urbano Nacional (DGOTDU 1997), promovido pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, é a de que "é preciso passar além da fase da experimentação em matéria de políticas urbanas e consagrá-las como pilares das novas políticas regionais e de ordenamento do território".*

Este é o principal objectivo do Programa Polis, lançado oficialmente em 14 de Abril de 2000, que virá dar um contributo significativo, fortemente ancorado em preocupações ambientais, a algumas das questões que hoje se colocam em matéria de estruturação do sistema urbano nacional e desenvolvimento sustentável das cidades através de intervenções nas vertentes urbanística e ambiental. O Programa Polis (...) *"pretende desenvolver um conjunto de intervenções consideradas exemplares, com base em parcerias, especialmente entre Governo e Câmaras Municipais, que possam servir de referência para outras acções a desenvolver pelas autarquias locais.*

Assim, o Programa Polis tem por principais objectivos específicos:

- *Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental;*
- *Desenvolver acções que contribuam para a requalificação e revitalização de centros urbanos e que promovam a multi-funcionalidade desses centros;*
- *Apoiar outras acções de requalificação que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes tais como frentes de rio ou de costa;*
- *Apoiar iniciativas que visem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel em centros urbanos.*

Os principais problemas das nossas cidades são bem conhecidos. As questões urbanísticas e ambientais entrecruzam-se de uma forma quase indissociável. Muitos desses problemas estão ligados ao que pode ser caracterizado como um "urbanismo expansivo" que tem prevalecido no País. Reproduz-se a seguir uma síntese muito incisiva desses problemas apresentada por Félix Ribeiro (1999):

- *Esvaziamento da função residencial dos centros históricos, que atravessam em muitos casos processos paralelos de "terciarização", de desertificação, de abandono e degradação;*
- *Processo acelerado de degradação de património edificado, em vastas zonas do "casco" urbano, nas periferias mais antigas e nos bairros sociais associado à inexistência de estímulos de mercado à reabilitação urbana (...):*
- *Intensificação das extensões suburbanas, muitas vezes realizadas de modo caótico, desprovidas, ou com deficiência, de infra-estruturas técnicas e sociais e com fracas condições de vivência urbana;*
- *Segmentação etária do espaço das Grande Lisboa e do Grande Porto, com os "centros" destas grandes áreas urbanas a envelhecerem acentuadamente, e as novas gerações a serem deslocadas para "coroas suburbanas" cada vez mais distantes;*
- *Crescente congestionamento do trânsito, associado, pelo menos em parte, ao crescimento dos movimentos pendulares habitação-emprego;*
- *Degradação acelerada da paisagem urbana, com destaque para a escassez de espaços verdes e de espaços públicos, atrofiados pela dinâmica de construção compacta, ou desvirtuados pelo uso crescente do transporte privado.*

O documento referido centra os grandes desafios a que é necessário fazer face, em torno de quatro grandes desígnios emblemáticos: Cidades Verdes, Cidades Digitais, Cidades do Conhecimento e do Entretenimento e Cidades Intergeracionais.

Por Cidades Verdes entendem-se as cidades que não apenas resolveram os seus problemas de infraestruturização ambiental básica (água, esgoto, resíduos), mas que também ousam atribuir ao ambiente uma papel essencial no processo de requalificação urbana, nomeadamente através do reordenamento do trânsito e da criação de novas formas de mobilidade, da criação de espaços públicos de qualidade, da valorização de "âncoras" ambientais como linhas de água ou frentes de mar. Das cidades verdes exige-se também que caminhem no sentido de uma gestão ambiental exemplar, inserida numa estratégia de sustentabilidade e que minimize aquilo que hoje se designa por "pegada ecológica".

*Por Cidades Digitais entendem-se as cidades que não dispõem apenas de bons serviços de comunicação digital, mas em que se fomenta também a cultura da sua utilização para todos os fins, nomeadamente comerciais, escolares, culturais, lúdicos, e de participação cívica. Abre-se assim caminho para favorecer a sua inserção, e a inserção dos seus cidadãos, num espaço mais "desterritorializado" e mais consentâneo com os novos desafios das sociedades contemporâneas.*

*Por Cidades do Conhecimento e do Entretenimento entendem-se cidades dotadas de infra-estruturas científicas e tecnológicas, de espaços culturais e de aprendizagem artística, de infra-estruturas de diversão, para além de estabelecimentos de ensino a todos os níveis capazes de atrair, formar e fixar uma população jovem e apetrechada para dar um novo fôlego à vida económica e cultural das cidades portuguesas. O conhecimento e o entretenimento estão nas fronteiras de uma nova economia em que as cidades portuguesas se têm de posicionar como pólos de criação e aglutinação.*

*Por Cidades Intergeracionais entendem-se as cidades que têm a preocupação de evitar a segmentação espacial do tecido urbano por grupos etários ou sociais, recentrando a vida da urbe, atribuindo novas funcionalidades aos centros históricos, e promovendo a requalificação urbana e a reabilitação habitacional dos "cascos históricos" de forma a reabri-los às novas gerações. A riqueza e diversidade da vida urbana precisa basear-se no "interclassismo", no "interculturalismo" e na "intergeracionalidade" de forma a promover a coexistência e o entrosamento de diferentes estilos de vida no espaço urbano."*

O Programa Polis "poderá dar um contributo para a resolução de alguns dos problemas citados, quer pelas acções que se propõe desenvolver, quer pela importância demonstrativa

*e paradigmática de muitas dessas acções*", tendo presente porém que a solução de muitos desses problemas extravasa o âmbito do Programa e remete para uma grande diversidade de políticas sectoriais ou prende-se com aspectos da gestão autárquica.

## **EXECUÇÃO DA INTERVENÇÃO POLIS NA COSTA DE CAPARICA**

A execução da Intervenção Polis na Costa de Caparica compete à CostaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A.

De acordo com o Diploma legal de constituição desta Sociedade, Decreto Lei n.º 229/2001, publicado em 20 de Agosto de 2001, a CostaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A., Sociedade Anónima de capitais exclusivamente públicos, abreviadamente designada por CostaPolis, tem por objecto a gestão e coordenação do investimento a realizar na zona de intervenção da Costa de Caparica, no quadro do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, Programa Polis, promovido pelo Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território, bem como o desenvolvimento de acções estruturantes em matéria de valorização e requalificação ambiental e urbana, dinamização de actividades turísticas, culturais e desportivas e outras intervenções que contribuam para o desenvolvimento económico e social da respectiva área de intervenção.

As intervenções a realizar pela CostaPolis estão consagradas no Plano Estratégico, aprovado em 17 de Julho de 2001, através da especificação das áreas e das naturezas das acções a empreender bem como a respectiva sequência.

A Área de Intervenção do Plano de Pormenor é a delimitada na Planta de Delimitação do Plano de Pormenor (Ver Anexo A Peça Desenhada N.º 3).

O Plano de Pormenor a elaborar tem por enquadramento o Plano Estratégico do Programa Polis para a Cidade da Costa de Caparica.

A compatibilização com os Estudos/Planos de Pormenor das áreas confinantes constitui também objecto do trabalho, competindo à CostaPolis S.A., promover as reuniões de coordenação visando essa compatibilização.

## 2. ENQUADRAMENTO REGIONAL E URBANO

### LOCALIZAÇÃO, TERRITÓRIO, POPULAÇÃO E ACTIVIDADES

Com 13 km de frente sobre o Atlântico a oeste e cerca de 10 km sobre o Tejo a norte e mais um troço ribeirinho a nascente, o concelho de Almada é um pequeno triângulo, com um vértice apontado a Lisboa no centro do estuário do Tejo (Cacilhas) outro a fechar o rio, bem próximo do Bugio (Cova do Vapor) e um terceiro algures na praia, um pouco a sul da Fonte da Telha.

Nesta pequena área territorial de 71 km<sup>2</sup> encontram-se reunidas um conjunto de características físicas e paisagísticas muito diversas, que conferem ao conjunto notável riqueza e encanto:

A faixa ribeirinha do Tejo, exposta a norte, espreitando Lisboa e o estuário através dos vales rasgados em direcção à margem, ou do alto das arribas sobranceiras;

A Arriba Fóssil da Costa de Caparica, verdadeiro monumento natural, voltada a poente, sobre a vasta plataforma atlântica e o cordão de praias;

Sobre a Arriba, o planalto florestado, incluindo a Mata Nacional dos Medos, prolonga-se para sul e nascente, num contínuo natural que envolve a lagoa de Albufeira e alcança a serra da Arrábida;

interior do concelho apresenta-se marcado por uma sucessão de vales que se estendem desde o que é percorrido pela Via Rápida da Costa, para sul, até aos planos florestados da Aroeira.

A esta diversidade paisagística associa-se igual variedade nas formas de ocupação urbana e um complexo mosaico social, em que coexistem diferentes modos de vida:

O concelho tinha em 1991 um pouco mais de 150 000 habitantes e terá hoje cerca de 170 000;

Trata-se de uma população jovem em relação à média nacional e com uma composição social em acentuada mutação, à medida que aumentam os níveis de instrução e qualificação profissional dos residentes;

Mais de 60% desta população vive na cidade de Almada, denso contínuo urbano a nascente da auto-estrada do sul do Pragal a Cacilhas, da Cova da Piedade ao Feijó e ao Laranjeiro esta área concentra, além da maior parte das pessoas, a maioria das funções e actividades localizadas no concelho;

A norte subsistem ainda, nas proximidades do Tejo núcleos urbanos tradicionais, que cresceram pouco nos últimos anos: Monte de Caparica, Pêra, Porto Brandão e Trafaria;

No interior, os antigos aglomerados da Sobreda e Charneca esbateram limites em grandes manchas de ocupação disseminada;

A estância balnear da Costa de Caparica é hoje claramente o segundo centro urbano do concelho, embora se trate de uma vila muito marcada pela sazonalidade, com cerca de 75% do seu parque habitacional ocupado apenas durante parte do ano (aos fins-de-semana e nos quatro meses da época estival). Deve referir-se haver nos últimos anos indicações de uma evolução desta situação no sentido do reforço dos fogos ocupados em permanência (primeira habitação).

Com as crises sucessivas que atingiram os sectores tradicionais da actividade industrial na região, e em particular o sector de especialização de Almada desde o início do século, a construção e a reparação naval, verificou-se uma acentuada quebra no emprego industrial.

Nos últimos anos tem vindo a reforçar-se o sector terciário, em particular a Administração Pública e o comércio, acompanhando assim Almada os grandes movimentos de transformação de toda a actividade económica da Área Metropolitana de Lisboa.

Esta evolução da estrutura produtiva do concelho tem vindo a alterar, ainda que lentamente, a situação de dependência de Almada face ao exterior em matéria de emprego. Actualmente mais de metade dos activos de Almada trabalham no concelho (cerca de 51%).

## **COSTA DE CAPARICA: EVOLUÇÃO E POTENCIALIDADES**

### **NOTA HISTÓRICA**

Fonte: "Villa e Termo de Almada", António Correia, 1896

A sua localização e as características atrás referidas conferem ao território de Almada no seu conjunto, e em particular às frentes ribeirinha e atlântica, potencialidades muito significativas, enquanto locais de excelência para o desenvolvimento de actividades de LAZER, RECREIO E TURISMO.

Assim aconteceu aliás ao longo da história desta parcela da região de Lisboa, que foi em séculos passados terreno de caçadas de reis e fidalgos, foi mais recentemente destino de excursões populares à "Outra Banda", para degustação de vinhos e petiscos em Cacilhas e no Ginjal e é, até hoje, estância balnear para as famílias lisboetas de todos os estratos sociais, que durante a época estival fixam residência na Costa de Caparica e ao longo da faixa atlântica.

Refira-se que a Costa de Caparica só começou a ser ocupada a partir de finais do século XVIII. Era então um lugar inóspito e desabrigado onde dominavam terrenos pantanosos e dunas com escassa vegetação rasteira sem outra protecção contra a inclemência do Verão. Era também um lugar isolado pelos vastos pinhais (do conde de Arcos) que o separavam da Trafaria (então principal porto de pesca da zona) e do Monte de Caparica, tendo por isso proporcionado abrigo a salteadores e piratas.

Foram pescadores de origem algarvia e de Ílhavo que começaram por se fixar na Costa apenas durante os meses de Outubro a Dezembro, construindo para o efeito choupanas de junco e colmo, que incendiavam ao partir. As primeiras companhias de pesca a fixar-se com carácter definitivo fazem-no em 1770.

Instituíram a figura do "Cofre dos Quinhões", organização de carácter mutualista e assistencial que provia à protecção e alimentação dos órfãos e das viúvas, ao pagamento dos ordenados na ausência de faina e ainda à construção e/ou beneficiação de edifícios de interesse comum: vedação do cemitério, construção da igreja e do poço de água doce que abastecia a população.

As primeiras choupanas "ferramentas" e a própria igreja eram em junco e tabuado.

Numa descrição do local de 1896, a Costa continua a ser uma zona de "grandes pântanos, outrora cobertos de juncos e hoje quase totalmente cultivados de vinhas e arvoredos".

O centro da povoação situava-se no areal, onde havia o conjunto de "várias barracas de colmo, da origem primitiva, salpicadas agora de grande número de brancas e singelas casinhas".

A norte está a igreja, "abaixo da rocha, ao norte do pântano, destaca-se o pequeno cemitério, ao fundo do vasto areal, sempre cortado por medos ondulantes de uma finíssima areia, espraia-se na extensão de 3 léguas o oceano Atlântico". Existiam nesta data 8 companhias de pesca, que lançavam as redes entre o mar da Laje e a Fonte da Telha, numa distância de 2 léguas.

Em 1824 existia uma única casa de alvenaria em toda a povoação, possivelmente construída por volta de 1820, pelo seu proprietário, mestre de redes José dos Santos. A esta casa ficou ligada a lenda da presença do rei D. João VI que, após aqui ter comido uma caldeirada, mandou colocar na fachada a sua coroa de armas.

Vários incêndios ao longo dos tempos deflagraram na povoação, os piores nos anos de 1840 – destruindo cerca de 98 barracas; 1864 – 55 barracas; 1884 – 60 – a quase totalidade das habitações então existentes.

Para as diferentes reconstruções houve que recorrer a apoio governamental e subscrições no concelho.

A partir de 1884, devido à intervenção do deputado às Cortes, pelo circulo de Almada, Jaime Artur da Costa Pinto, a Costa de Caparica vai ser sujeita à construção de uma primeira urbanização, de 54 casas de alvenaria e um arruamento (Rua Jaime Artur Costa Pinto).

Oito anos antes a igreja tinha sido reedificada em "pedra e cal" por acção de um "brasileiro" residente.

Em 1882 foi aberta a vala de esgoto e iniciaram-se as florestações, numa tentativa de melhorar as más condições ambientais que ainda persistiam. No n.º 1 do jornal "A Realeza", de 2 Setembro de 1882, é publicado o artigo "Direcção do pântano do Juncal e fixação das dunas e arborização dos terrenos da Trafaria e Costa de Caparica, onde se pretendia

efectuar a arborização em pinheiros e eucaliptos numa área de 1.500 hectares para prender as dunas ou areias moventes da Caparica, vale da Trafaria e pântano do Juncal da Costa".

Considerava-se ser esta a melhor acção para terminar com a vasta extensão pantanosa que rodeava a população, provocando frequentemente epidemias e paludismo.

Por iniciativa do padre Bailie Hughes, de origem americana, foi criada logo em 1876 uma sala de aulas feminina para o ensino primário e mais tarde, o Colégio do Menino Jesus, para rapazes e que existiu até 1901.

É só a partir de meados do século XX que a Costa de Caparica substitui a Trafaria enquanto centro balnear da margem sul papel que se consolidou definitivamente na década de 1960 com a construção da Ponte sobre o Tejo e a abertura da Via Rápida da Costa.

Hoje verifica-se que em certos períodos da época balnear (Junho a Setembro), mais de 180 mil pessoas, provenientes da AML-Norte, afluem diariamente à Frente Atlântica de Almada e às zonas adjacentes de segunda residência, o que constitui um valor idêntico ao da população residente no município.

## **EVOLUÇÃO E POTENCIALIDADES**

A proximidade ao centro de Lisboa e as belíssimas paisagens das zonas de transição entre a Terra, o Rio e o Mar têm assim, desde há muito, atraído numerosos visitantes em busca de actividades de tempos livres.

Trata-se de uma situação privilegiada no contexto da Região Metropolitana (com cerca de 2,5 milhões de habitantes) que em devido tempo foi caracterizada como um dos principais potenciais de Desenvolvimento Económico do Concelho de Almada (QUADRO DE OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO PARA O CONCELHO DE ALMADA – PDMA, 1993 - 1996).

No âmbito do objectivo de Diversificação da Base Económica do Concelho atribui-se papel relevante ao SECTOR DO TURISMO, apontando-se em termos de modelo de ordenamento do território para a "afecção de áreas de apreciável qualidade ambiental para a localização de empreendimentos turísticos que contribuam para a manutenção do património natural e a valorização paisagística dessa área" e para a "definição de um eixo de actividades TURÍSTICAS E DE RECREIO E LAZER que se desenvolve marginalmente à Frente de Mar, desde o Monte de Caparica à Aroeira, passando pela Costa de Caparica, onde se privilegiará o recreio e lazer, e pelo planalto sobranceiro à Arriba Fóssil, zona onde, a par da que se situa a poente do Monte de Caparica, se propõe a localização de equipamentos turísticos de baixa densidade".

Estas orientações ficaram consagradas no Plano Director Municipal enquanto MODELO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO com disposições ao nível do zonamento do território e do Regulamento do uso do solo.

Esta vertente de Ordenamento Turístico contida no Plano Director Municipal visa, enquanto instrumento de planeamento, preparar o Território para um Programa de Desenvolvimento Integrado dos sectores do Turismo, Recreio e Lazer, que faça da Costa de Caparica/Almada um TERRITÓRIO DE EXCELÊNCIA DESSES SECTORES DE ACTIVIDADE no contexto da REGIÃO METROPOLITANA, DO PAÍS e a NÍVEL INTERNACIONAL.

Para além das características gerais do concelho já referidas sumariamente, importa salientar alguns factores específicos que favorecem o papel da Frente Atlântica do concelho de

Almada com centro na Costa de Caparica, enquanto TERRITÓRIO DE TURISMO, RECREIO E LAZER com papel de relevo na economia local e regional.

Assim:

- Curta distância da cidade de Almada e da Costa de Caparica ao centro de Lisboa;
- Acessibilidade rodoviária fácil e rápida ao Aeroporto e ao Porto de Lisboa (com melhoria a breve prazo);
- Acessibilidade rodoviária fluente ao Sul do país e a Espanha (com melhoria a breve prazo);
- Diversificação dos modos de transporte colectivo em curso (barcos, autocarro, comboio, Metro Sul do Tejo);
- Acessibilidade fluente à sub-região Península de Setúbal;
- Características naturais propiciadoras de desenvolvimento de nichos emergentes de procura (actividades ligadas ao património natural e aos desportos radicais);
- Importante rede de Equipamentos Locais (concelho), capazes de albergar actividades complementares na área da Cultura e do Desporto:
- Complexo Desportivo Municipal Coberto (Pavilhão, Piscinas) e Descoberto (courts de ténis);
- Pista de Atletismo de 400 m;
- Movimento Associativo - Desportivo muito dinâmico e com significativo património de equipamentos.
- Fórum Municipal (Biblioteca e Auditório);
- Centro de Arte Contemporânea (Casa da Cerca);
- Teatro Municipal - Companhia de Teatro de Almada;
- Solar do Zagallos (Municipal);
- Convento dos Capuchos (Municipal);

- Movimento Associativo - Cultural muito dinâmico e criativo nas áreas do Teatro, Dança, Música, Artes Plásticas, com significativo património de equipamentos;
- Acontecimentos Culturais de projecção nacional e internacional no âmbito das Artes Plásticas (Casa da Cerca), Música (Festival de Música dos Capuchos) e Teatro (Festival Internacional de Teatro de Almada);
- Excelentes instalações para a prática de golfe (2 percursos de 18 buracos) no Complexo Turístico da Aroeira), com um Torneio Open já firmado no respectivo circuito;
- Significativo esforço de investimento privado no Sector do Turismo com alguns empreendimentos em fase de consolidação e outros de arranque;
- Existência de um importante Pólo Universitário (Monte de Caparica - Universidade Nova de Lisboa) dinâmico, prestigiado e em fase de expressiva expansão (cerca de 6.500 alunos e mais de 500 docentes e pessoal auxiliar);
- Uma rede de comércio e serviços em fase de renovação e expansão.
- Uma rede urbana estruturada em torno de um núcleo urbano de hierarquia superior no contexto metropolitano, a cidade de Almada, situado a poucos minutos de automóvel, da Costa de Caparica.

## **INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO**

A intervenção prevista no Programa Polis para a Costa de Caparica, promovendo o reordenamento urbano e a qualificação ambiental de toda uma vasta área ao longo da faixa atlântica do concelho e potenciando a revitalização do sistema urbano, económico e social, irá contribuir de forma significativa para o processo de reestruturação há muito desejado.

Esse desejo de requalificação e de definitiva afirmação regional de um dos pólos de lazer mais importantes da Área Metropolitana de Lisboa, é reconhecido não só num conjunto de acções já concretizadas (Avenida Atlântica e Pedonalização da Rua dos Pescadores) ou em curso (novo edifício da Lota), mas está igualmente patente em diversos documentos de planeamento. Destes, destaque para os instrumentos urbanísticos que vão desde o Plano Director Municipal de Almada (PDMA), aprovado em 1993 e ratificado em 1996, até aos Planos de natureza mais abrangente como sejam o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) - C.C.R.- L.V.T. e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado (POOC) – I.C.N., ambos em fase final dos respectivos trabalhos de elaboração.

Mas também programas de dimensão mais sectorial ou projectos de natureza mais operacional é importante referir, para reforçar a ideia de um enquadramento sustentado, ao nível do planeamento do território como sejam, o Pacto para o Desenvolvimento Integrado da Costa de Caparica de 1998 e o Projecto da Frente Urbana de Praias da Costa de Caparica de 1995, ambos realizados pela Câmara Municipal de Almada.

## **PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALMADA (PDMA)**

As grandes opções de ordenamento para a Costa de Caparica contidas nos Elementos Fundamentais (PDMA), traduzem de forma coerente os Objectivos Estratégicos de Desenvolvimento previamente fixados e expressam uma estratégia global e integrada para todo o território e em particular para a área em questão.

Esses objectivos estratégicos foram organizados segundo cinco grandes temas e subdivididos por questões de clareza e explicitação em dez objectivos fundamentais, dos quais se salientam para esta área:

—EQUILIBRAR a rede urbana do concelho, nomeadamente através do reforço das centralidades existentes do desenvolvimento da rede concelhia de equipamentos colectivos e da sua rede de infra-estruturas de desenvolvimento;

—REFORÇAR o papel da rede urbana do concelho na região, quer pela promoção das acessibilidades interconcelhias, quer pelo fomento de instalações de serviços e de equipamentos colectivos de hierarquia superior no concelho;

—MELHORAR o ambiente natural, quer pela preservação dos recursos naturais e paisagísticos do concelho, quer pela valorização destes últimos;

—MELHORAR a qualidade do ambiente construído actuando ao nível da estrutura física e funcional do concelho e da estrutura verde e de equipamentos colectivos, e ainda ao nível dos transportes e acessibilidades, da limpeza e higiene públicas, de segurança, da qualidade do ar e do ruído, da imagem urbana e do património e da resolução das carências habitacionais do concelho;

—PROMOVER o desenvolvimento sociocultural, pelo desenvolvimento de serviços lúdicos.

O Conceito de Ordenamento explicitado enquanto instrumento urbanístico na Planta de Ordenamento e no Regulamento, observa um conjunto de princípios gerais que se aplicam ao território da intervenção:

- Preservação e valorização paisagística das áreas de elevada qualidade ambiental, nomeadamente as incluídas no Pólo de Desenvolvimento Turístico de Almada;
- Reforço das actividades turísticas e a melhoria qualitativa das actividades de recreio e lazer na frente de praias e nas áreas de elevada qualidade e sensibilidade paisagísticas, tendo no entanto sempre em conta os condicionamentos físicos e paisagísticos que estas apresentam à ocupação urbana ou ao seu usufruto pela população.

Em síntese, a expressão territorial do Conceito de Ordenamento proposto, com incidência na Costa de Caparica, ficou considerado nos seguintes aspectos:

- Desenvolvimento da Costa de Caparica como Centro Urbano Secundário, ao nível do concelho, consolidando-o como núcleo residencial, reabilitando o seu tecido urbano, dotando-o dos equipamentos colectivos de que carece e daqueles que o definirá como lugar central à escala concelhia;
- Definição de um eixo de actividades turísticas, de recreio e de lazer que se desenvolvem marginalmente às frentes de mar desde o Monte de Caparica à Aroeira, passando pela Costa de Caparica – onde se privilegia o recreio e o lazer.

A proposta de ordenamento físico do território agora objecto de intervenção consagra muito claramente, tanto ao nível da planta de ordenamento como no articulado regulamentar, uma estratégia de intervenção que agora se revê no quadro do Programa Polis.

De facto, em função do contexto urbano e paisagístico tão particular, foi intenção primordial da solução a Reabilitação de toda a Faixa Litoral Atlântica, a Requalificação do Centro Urbano Tradicional, a Estruturação de uma Hierarquia de Acessibilidades clara e funcional e o Reequilíbrio ou hierarquia da estrutura urbana, mediante duas novas centralidades à escala do núcleo.

Estes novos lugares centrais, estruturados à volta de actividades e de equipamentos polarizadores foram pensados como pontos de equilíbrio das cargas sazonais e ainda como remate de uma lógica expansionista que tem vindo a consumir território.

Associando esta intenção com o derivar do intenso tráfego do centro da vila para uma Alameda Urbana que, simultaneamente signifique a delimitação do perímetro urbano procurou-se descomprimir o núcleo tradicional da Costa, criar novos espaços urbanos mais qualificados e uma melhor distribuição e usufruto das áreas centrais.

A definição do uso e a vocação turística para toda a faixa ao longo da frente de mar de ambos os lados do núcleo urbano, consagrava um uso existente. Mas procurava, sobretudo pela afectação de áreas ainda não ocupadas a esse mesmo uso, funcionar como catalisador da mudança e através de propostas de *standard* elevado, de muito baixa densidade de ocupação e fortemente marcadas por intervenções qualificadoras ao nível do desenho proposto, induzir a alteração radical das condições de fruição dos espaços dedicados à prática do campismo associativo.

## **PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA (PROTAML) – CCR-LVT**

O Plano projecta para o território do concelho de Almada um papel de destaque, em função da sua posição actual e na perspectiva da sua crescente importância no contexto regional. Em relação às dinâmicas e tendências dominantes de mudança, o eixo Almada–Seixal é identificado como Espaço Motor e a Orla Costeira como Espaço Emergente.

A abordagem macro das problemáticas sectoriais, está explicitada no documento final do Plano para a Área Metropolitana de Lisboa na Visão Estratégica, no horizonte 2010. A estratégia territorial em que se alicerça " ...procura traduzir a incidência das estratégias de desenvolvimento, configurando uma ideia de organização dinâmica baseada nas preexistências e nos processos de transformação instalados ou emergentes".

Refiram-se as seguintes medidas fundamentais para a concretização das Linhas Estratégicas de Desenvolvimento da AML, capazes de dar corpo às condições definidas na referida Visão Estratégica e com evidente incidência na área de intervenção:

- Qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como factor de competitividade;
- Reforço das acessibilidades internas e externas;
- Incremento do lazer e do turismo.

Ao nível do Esquema do Modelo territorial a área objecto do actual Programa Polis está inserida na sub-unidade territorial da Costa de Caparica / Fonte de Telha / Aroeira-Verdezela a qual "...agrupa um conjunto de áreas urbanas desenvolvidas com base no turismo, recreio e lazer. Trata-se de uma frente com vocação balnear de grande capacidade de carga em termos de praia, mas com sensibilidades próprias que têm que ser equacionadas em particular com a Área da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica e com as áreas sensíveis do litoral".

Para o desenvolvimento harmonioso do Esquema do Modelo Territorial e por forma a reforçar ou a fomentar as articulações internas na AML e desta com o exterior, assume

particular importância a realização das infra-estruturas rodoviárias radiais e distribuidores fundamentais. No caso vertente são referidas:

- prolongamento do IC20 para sul da Caparica;
- IC32 (Circular Regional Interna da Península de Setúbal).

Ao nível das Normas orientadoras, as quais no quadro do Plano procuram explicitar orientações que traduzem e desenvolvem as opções estratégicas, e no que diz respeito especificamente à sub-unidade referida no Esquema do Modelo Territorial diz-se:

“Na área da Costa de Caparica, os instrumentos de planeamento territorial devem:

Promover e valorizar a mais importante área turística de recreio de massas no litoral metropolitano, melhorando os equipamentos e infra-estruturas existentes, potenciando o seu desenvolvimento e garantindo padrões de elevada qualidade e a salvaguarda dos recursos naturais existentes;

Proteger a paisagem local, em particular a Arriba Fóssil da Costa de Caparica, a área das hortas da Costa de Caparica, as formações dunares, garantindo que os desenvolvimentos turísticos ou urbanos na sua envolvente não põem em causa a sua integridade e coerência.”

O Plano encontra-se em fase de apreciação final mas é inegável que os aspectos substanciais da proposta, nomeadamente aqueles que encerram uma perspectiva estratégica, obtiveram já um alargado consenso.

Por outro lado é importante dizer que no âmbito do Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social (PNDES), foi elaborado o Plano Estratégico da Região de Lisboa, Oeste e Vale do Tejo, documento desenvolvido igualmente pela CCR-LVT, que consagra uma Estratégia de Desenvolvimento para a região, é ainda mais preciso no que se refere ao papel a desempenhar pelo eixo Trafaria-Costa de Caparica, ao designá-lo como Novas Centralidades para a construção de uma estrutura Metropolitana Policentrada.

## **PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA PARA O TROÇO SINTRA-SADO (ICN–INSTITUTO DA CONSERVAÇÃO DA NATUREZA)**

A área de incidência deste Plano no concelho de Almada é em larga medida coincidente com a área de intervenção do Programa Polis, uma vez que integra uma faixa de 500 metros ao longo de toda a orla costeira.

Tratando-se de um Plano Especial de Ordenamento do Território, com capacidade de se sobrepor hierarquicamente aos Planos Municipais, obriga-se a um processo de enorme transparência no que concerne ao Acompanhamento, Concertação e Participação e a proposta final, pela delicadeza das questões em presença, exigirá um amplo consenso ao nível de todos os actores envolvidos, sejam eles locais, entidades de carácter sectorial ou regional.

Do Plano fazem parte, se bem que de forma autonomizada, os designados Planos de Praia, os quais pretendem estabelecer as bases programáticas para uma intervenção de requalificação de cada uma das praias ao longo da costa.

Ao Programa Polis caberá, em grande medida, a concretização no terreno das medidas estipuladas no POOC, onde as respectivas áreas de intervenção são coincidentes.

Está actualmente em fase de apreciação a 3ª fase do Plano: Proposta do Projecto de Plano.

## **PACTO PARA O DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DA COSTA DE CAPARICA**

Após a candidatura ao financiamento pelo Banco Europeu de Investimento para um conjunto de "Infra-estruturas e Desenvolvimento Turístico na Frente Atlântica do Concelho de Almada", proposta em Setembro de 1997, a Câmara Municipal de Almada propôs ao Governo, em Maio de 1998, a realização de um PACTO PARA O DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DA COSTA DE CAPARICA.

Pretendeu-se com este concitar e articular "...as vontades da Administração Central, das Autarquias Locais, dos investidores privados e de todos os actores locais relevantes, com vista ao 'carreamento' de meios financeiros, organizativos, técnicos e humanos para a transformação da Costa de Caparica / Frente Atlântica de Almada num Pólo de Excelência em termos de oferta de actividades de Turismo, Recreio e Lazer na Área Metropolitana de Lisboa."

As linhas de acção preconizadas neste documento foram:

- Concluir a infraestruturização da zona em termos de acessibilidades e de saneamento básico, tanto das zonas urbanas como da Frente de Praias Naturais;
- Disponibilizar os terrenos do Estado necessários à infraestruturização, mas também para novos usos, no âmbito de operações de requalificação e revalorização urbanística;
- Montar um esquema de incentivos ao investimento privado nos sectores do turismo, do recreio e do lazer;
- Fomentar o ensino e a formação profissional nas áreas do turismo, do recreio e do lazer;
- Dinamizar a oferta articulada de actividades culturais e desportivas, com relevo para as mais inovadoras e relacionadas com o usufruto do Património Natural;
- Favorecer a renovação do tecido comercial e de serviços nos sectores mais estreitamente ligados ao turismo, ao recreio e ao lazer;

- Divulgar de forma sistemática, através de campanhas de informação e *marketing* uma nova imagem desta zona, quer do ponto de vista da captação de novos investimentos, quer da conquista de novos fluxos de utilizadores.

As parcerias estabelecidas aquando da formalização do processo envolviam a Câmara Municipal e a Associação para o Desenvolvimento Turístico da Costa de Caparica, a Região de Turismo da Costa Azul, Associação de Cultura e Desporto, Associações de Solidariedade Social e ainda quatro promotores privados dos novos empreendimentos turísticos.

Para a concretização dos objectivos enumerados foram elencados diversos projectos já concretizados em fase de conclusão, sem prejuízo de outros que viessem a ser considerados, dos quais se destacam:

- Sistema de Drenagem e Tratamento Final de Efluentes da Bacia Costa-Trafaria;
- Variante viária à Costa de Caparica;
- Alameda Costa –Trafaria;
- Projecto de Requalificação da Frente Urbana de Praias da Costa de Caparica.

Procurou-se ainda integrar no elenco dos promotores, todas as entidades da Administração Central com intervenção no território da Frente Atlântica e encontrar um modelo de gestão que fosse capaz de operacionalizar o conteúdo do Pacto.

## **PROJECTO DA FRENTE URBANA DA COSTA DE CAPARICA**

No âmbito dos estudos conducentes à Proposta do Plano Director Municipal, foi desenvolvido um Programa de Intervenção para a Frente Urbana da Costa de Caparica.

Este trabalho, que foi apresentado publicamente aquando do Seminário sobre Turismo realizado em 1991, procurou estabelecer as bases programáticas para a dignificação ambiental daquela área, explorando as complementaridades funcionais que se podem obter a partir da dupla perspectiva: principal praia da Região de Lisboa e provável destino turístico por excelência.

O projecto procurou responder a este desafio. O conceito espacial experimentado ao nível do desenho urbano utilizou, como tema central, o reforço de carácter de "Passeio Público de Beira-Mar". Pretendia-se com esse esforço, preparar a instalação de equipamentos de acolhimento turístico capazes de balizar uma "área central" e consolidar a concretização de actividades de restauração em articulação com os transportes públicos e os estacionamento, assim como, com áreas recreativas equipadas para o lazer de beira-mar.

O programa de intervenção acautelou no âmbito da proposta de ocupação a flexibilidade suficiente para equacionar outros cenários que a dinâmica sócio-económica e o amadurecimento da ideia de estruturação espacial pudessem operar.

Daí também um conjunto alargado de acontecimentos suportados numa base territorial relativamente escassa, mas susceptível de crescimento:

- Praça de Praia;
- Escola/Clube Internacional de Surf;
- Passeio Marginal;
- Piscinas;
- Marginal frente à Avenida Humberto Delgado;
- Apoios de Praias;
- Transpraia;
- Estacionamento Automóvel;
- Terminal Rodoviário de Passageiros;

- Instalações Piscatórias;
- Lota;
- Molhes e Diques;
- Hotel.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

#### **ZONA DE INTERVENÇÃO DO PROGRAMA POLIS:**

Zona limitada a norte por uma linha perpendicular à linha de costa, cerca de 420 metros do topo do paredão de defesa costeira, no prolongamento da designada "vala de drenagem B" e para terra ao longo desta numa extensão de cerca de 100 metros; a nascente por uma paralela à linha de costa a partir do vértice com a linha do limite norte até reencontrar a "vala de drenagem B" que acompanha, paralelamente à linha de costa, numa extensão aproximada de 400 metros até interceptar a linha perpendicular à Costa que constitui o limite norte da chamada "Mata de St.º António" que fica totalmente incluída na zona pelos seus limites norte, já referido, nascente cerca de 270 metros ao longo da Alameda Costa – Trafaria e a sul pelo tardoz (logradouros) do alinhamento urbano de moradias ao longo da Rua Manuel Agro Ferreira, perpendicularmente à linha de costa, numa extensão aproximada de 560 metros até encontrar o limite nascente do actual terminal rodoviário da Costa que fica também incluído na zona, prolongando-se o limite para norte, sobre a Avenida 1º de Maio até ao vértice com a Avenida Humberto Delgado que constitui limite da zona até ao vértice com a Avenida Eng.º Henrique Mendia, que constitui limite da zona numa extensão aproximada de 90 metros, inflectindo depois, o limite, para sul num troço de cerca de 110 metros que contorna o chamado Bairro das Dunas, até um vértice onde o limite dobra para nascente na direcção do limite norte do Campo de Futebol do Grupo Desportivo dos Pescadores numa extensão aproximada de 180 metros até encontrar a Avenida D. Sebastião. Esta avenida e, em sequência, a Estrada Florestal em direcção a sul e depois a base da Arriba Fóssil da Costa de Caparica desde o ponto onde esta é interceptada pela Estrada Florestal na chamada Descida das Vacas, até ao vértice com o limite sul da zona; a sul por uma linha perpendicular à linha de costa, cerca de 200 metros a sul do actual apoio de praia da "Praia da Bela Vista", numa extensão aproximada de 540 metros; a poente pela própria linha de costa (incluindo os molhes/quebra-mares).

A zona inclui também, a norte da linha Avenida Aresta Branco – Avenida D. Sebastião – Estrada Florestal, entre o cruzamento da Aresta Branco com o IC20 – Via Rápida da Costa e o ponto de passagem da Estrada Florestal sobre a Ribeira da Foz do Rego, numa área (que inclui parte das chamadas "Terras da Costa"), e cujo limite norte é o troço do IC20 entre o

cruzamento com a Aresta Branco e a base da Arriba numa extensão aproximada de 550 metros, sendo o limite nascente a base da própria Arriba até à Ribeira da Foz do Rego, o limite sul o troço da Ribeira da Foz do Rego entre o ponto onde cruza a base da Arriba e o ponto de passagem da Estrada Florestal sobre a Ribeira e constituindo limite poente a já referida linha Aresta Branco – D. Sebastião – Estrada Florestal (e inclui na zona a Praça da Liberdade o anexo à Aresta Branco e o espaço público no entroncamento da Henrique Mendia com a D. Sebastião).

Finalmente, integra ainda a zona de intervenção uma área designada "Pinhal do Inglês" com um vértice a norte sobre a EN377 e um limite a nascente e a sul constituído por uma linha quebrada que bordeja o remate urbano de uma área designada "Quintinhas – Aroeira" até encontrar de novo a EN377 que contorna o Pinhal por poente até ao já referido vértice norte.

## CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA

Dada as suas características naturais, a Costa de Caparica demonstrou, como já ficou referido, desde cedo vocação para o turismo e para o lazer da população da Área Metropolitana de Lisboa, tendo por isso, uma ocupação de natureza distinta do restante concelho, sendo um dos locais eleitos para uma utilização em regime de segunda residência.

Até aos anos 1960/70, o crescimento populacional foi pouco acentuado, mas a partir da década de 1970, a Costa de Caparica tornou-se numa área de grande atracção demográfica (Quadro 1). Este aumento da população residente correspondeu à mais alta taxa de crescimento do concelho no período 1970/81 (12%)<sup>1</sup> e as estimativas para 2001 e 2006, indicam que o ritmo de crescimento para esta freguesia será superior à média do concelho (Quadro 2).

Quadro 1 – População Residente, entre 1940 e 2006

	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001*	2006*
Costa de Caparica	1,5	2,6	2,3	2,8	9,9	6,9	9,4	11,1
Total do Concelho	30	44	71	109	148	152	171	182

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

(Milhares)

\*CMA, estimativa

<sup>1</sup> segundo os dados do INE, entre 1981 e 1991, o número de residentes diminuiu, o que pode dever-se a deficiências no recenseamento de 1981.

## Quadro 2 – Taxa de Crescimento Anual

	1940-50	1950-60	1960-70	1970-81	1981-91	1991-01	2001-06
Costa de Caparica	5,8	-1	2,0	12,1	-3,5	3,5	2,5
Total do Concelho	4,0	5,0	4,4	2,8	0,27	1,2	0,6

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

(%)

Na área de intervenção do Programa POLIS e, de acordo com os Censos de 1991, a população residente é de 2087 habitantes, o que representa 30,2% do total da população da freguesia da Costa de Caparica e 1,4% do total da população do concelho.

Entre 1991 e Março de 2000, a Autarquia licenciou para a área de intervenção do Programa Polis cerca de 545 fogos, o que poderá vir a significar um acréscimo populacional de cerca de 1900 habitantes <sup>2</sup>.

Este cenário, de tendência de crescimento populacional, que se verifica na freguesia da Costa de Caparica entre 1991 e 2001 e que também se prevê para o período entre 2001 e 2006 (taxa de crescimento anual de 3,5% e 2,5%, respectivamente), leva-nos pois a constatar que estamos em presença de um território de grande dinâmica.

Em relação ao parque edificado na área de intervenção, a maioria dos edifícios foram construídos entre 1971/1980 (Quadro 3), o que corresponde também ao período de maior aumento demográfico. Esta zona apresenta uma expansão recente, sendo que ao nível da freguesia da Costa de Caparica foi entre 1946/1970 que foram construídos mais edifícios (1059).

<sup>2</sup> Tendo em consideração uma média de 3,6 pessoas por família na freguesia da Costa de Caparica.

---

	Valores Absolutos	%
Antes 1919	3	0,5
1919-45	5	0,9
1946-70	133	24,0
1971-80	305	55,0
1981-85	49	8,8
1985-91	60	10,8
Total de Edifícios	555	100

---

Fonte: I.N.E., XII- Recenseamento Geral da População 1991 – Ficheiro Síntese

Tendo em consideração as características dos alojamentos existentes (719), pode-se constatar que ainda existe um número significativo a não possuir, em 1991, as mínimas condições de habitabilidade (Quadro 4). É ao nível da água e dos banhos que se verificam as maiores carências, justificadas, em parte, pelo facto de na área de intervenção existir um bairro de génese ilegal – Bairro do Campo da Bola. Os valores relativos à freguesia esbatem um pouco mais estas carências, embora se mantenham o fornecimento de água e a existência de banhos com as mais baixas taxas de cobertura.

Quadro 4 - Condições de Habitabilidade, na Área  
de Intervenção do Programa Polis, em 1991

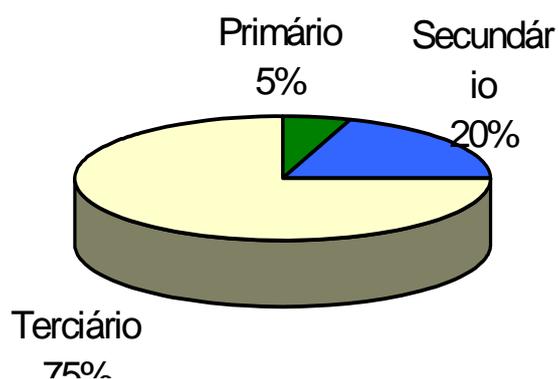
		Valores Absolutos	%
Electricidade	Com	689	95,8
	Sem	30	4,2
Água	Com	549	76,4
	Sem	170	23,6
Retrete	Com	703	97,8
	Sem	16	2,2
Esgotos	Com	698	97,1
	Sem	21	2,9
Banhos	Com	669	93,0
	Sem	50	7,0

Tendo em conta as condições da população perante o trabalho, pode-se constatar (Fig. 1) que existem 919 pessoas com actividade económica (indivíduos empregados), o que representa cerca de 44% da população residente na área de intervenção.

Esta população empregue, exerce a sua actividade, principalmente no sector terciário (74,9%) e no secundário (19,8%). O sector primário ainda tem alguma relevância, visto representar 5,3% da população com actividade económica. Este facto, pode ser explicado, pela existência de áreas de cultivo importantes ao nível local – Terras da Costa; e ainda pela

presença da actividade piscatória (na freguesia da Costa de Caparica, o sector primário tem um peso de 6,8% e no concelho 1%).

Fig. 1 – População Empregue por Sectores de Actividade, na Área de Intervenção(1991)



Fonte: I.N.E., XII- Recenseamento Geral da População 1991 – Ficheiro Síntese

## **FISIOGRAFIA E OCUPAÇÃO**

### **FORMAS DE OCUPAÇÃO**

O cruzamento dos dois principais acessos à plataforma litoral da Caparica, bem como uma provável localização ideal da área de recepção das embarcações que asseguram a principal actividade económica das populações locais, a pesca vem determinar o primeiro núcleo urbano da Costa de Caparica, junto ao mar e ainda envolvido por áreas florestadas ao longo do Litoral, para assegurar a linha de defesa da Costa e a fixação do sistema dunar.

O anel de acessos de ligação interior (Monte de Caparica) Litoral (Trafaria-Costa de Caparica) com retorno ao interior (Vila Nova - Lazarim - Sobreda-Corroios) funciona até à abertura da Via Rápida na segunda metade dos anos 60 e assegura a acessibilidade ao primeiro ciclo de equipamentos locais (Turismo e Lazer) e de crescimento urbano (Parques de Campismo CCL/GNR/ORBITUR/INATEL; Bairros de St.º António e S. João) bem como à ocupação da Cova do Vapor.

No período pós-ponte o processo de especulação avança sobre as Terras da Costa, só travado em 1974, com o abandono do Plano de Ocupação previsto, mas já iniciado no princípio dos anos 70, constituindo um tecido urbano inacabado de traçado sinuoso e qualidade urbana nula, ao sabor de uma ocupação casuística e de fraca qualidade arquitectónica.

É também o período de ocupação da Faixa Atlântica para sul com um forte fluxo de construções clandestinas e de cedência de terrenos públicos para novos Parques de Campismo.

Este processo de crescimento estancou por motivos de cadastro: a sul, os antigos Serviços Florestais não cederiam mais cortes do acacial, a norte, a seguir ao INATEL, a propriedade era privada e de grandes dimensões.

Este período, de meados de 60 a meados de 70, marcou indelevelmente o território apesar dos esforços posteriores de ordenamento através da elaboração de Planos Gerais e de Pormenor de iniciativa do Poder Local e também da delimitação e consagração legal da Área

de Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica (Dec.- Lei n.º 168/84, de 22 de Maio).

## UNIDADES DE PAISAGEM

Do território em estudo podem-se destacar, de uma forma geral, três unidades de paisagem:

**Faixa Litoral** – a linha de Costa foi mantendo até aos primórdios dos anos 60, o sistema “natural” de preservação: Praia/Duna Primária/Depressão na face interna da duna/Duna Secundária/Áreas Florestadas de crescimento mais lento (pinhal).

As extracções de areias junto ao Bugio e vários Invernos rigorosos, vêm alterar a sua estabilidade, provocando uma grande erosão parcialmente travada ao longo da Frente Urbana com a construção de um dique de defesa e de um sistema de molhes mantendo-se relativamente estável a faixa costeira a sul da Ribeira da Foz do Rego.

Actualmente, toda a faixa litoral da Cova do Vapor até à Foz do Rego, apresenta-se fortemente debilitada, chegando a inviabilizar a utilização de algumas praias, a norte da Frente Urbana da Costa de Caparica.

**Planície Interior** – constitui a frente rural nascente da Costa de Caparica, de ocupação agrícola dominante, com pequenas explorações agrícolas, de elevada produtividade.

**Zonas Urbanas** - o núcleo urbano inicial desenvolve-se ao longo da Rua dos Pescadores, estendendo-se um pouco para sul e norte deste eixo numa malha muito compartimentada e apertada.

A primeira expansão organizada, aparece com a construção do Bairro dos Pescadores e com a construção do Bairro de St.º António.

As últimas grandes intervenções aparecem na faixa sul-nascente (já referida no ponto 5.2.1.) e Frente Atlântica (Avenida General Humberto Delgado).

## TRANSPORTES E ACESSIBILIDADES

*Fonte: "Transportes e Acessibilidades – Costa de Caparica",  
CESUR – Centro de Sistemas Urbanos e Regionais  
do Instituto Superior Técnico, Abril de 2001*

As características naturais da Costa de Caparica vocacionaram-na para o turismo e o lazer, tornando-a no maior equipamento de lazer de toda a Área Metropolitana de Lisboa. Como prova temos o aumento brutal da população na Costa nos meses de Verão (atingindo-se valores que apontam para a sextuplicação de população residente) e o carácter sazonal das deslocações, tanto em Transporte Individual (TI) como em Transporte Colectivo (TC).

No TI, esta sazonalidade, decorrente naturalmente da forte utilização das praias na época de Verão, é um aspecto que pode ser constatado pelo atravessamento de veículos na Ponte 25 de Abril. Nos últimos 5 anos o Tráfego Médio Diário (TMD) de Verão registou sempre valores superiores aos verificados nos restantes meses do ano.

Os valores mais elevados registam-se nos meses de Junho a Agosto, atingindo-se o pico no mês de Julho. Em 1999 o TMD deste mês na Ponte (cerca de 164 600 veículos em todo o dia) foi superior em 24% ao TMD de Janeiro do mesmo ano (cerca de 132 300 veículos). Analisando os dados das contagens efectuadas no posto da A2, entre o nó de Almada e o nó do Fogueteiro (posto 694B), pode-se concluir que grande parte desse tráfego tem como origem ou destino a Via Rápida da Costa - em 1995 registou-se uma diferença de aproximadamente 72 500 unidades entre os postos de contagem da Ponte 25 de Abril e o do Fogueteiro, o que equivale a dizer que 54% do TMD verificado na ponte entrou/saiu no nó de Almada.

Relativamente à Via Rápida da Costa (IC20) os números demonstram a mesma tendência, registando-se nos últimos 10 anos valores de TMD sempre superiores no Verão. As diferenças entre o período Verão - Inverno ainda são mais acentuadas do que aquelas verificadas na Ponte, tendo vindo no entanto ao longo dos anos a sofrer uma aproximação (em 1990 o acréscimo verificado no TMD Verão em relação ao de Inverno foi da ordem dos 25% e em 1999 foi de cerca de 14%).

Os valores da oferta e procura fornecidos pelos vários operadores de transporte também são sinais evidentes do poder de atracção da zona balnear da Costa de Caparica. As conclusões extraídas relativamente ao modo de transporte colectivo rodoviário (o único que serve

directamente a Costa), apontam para um acréscimo muito elevado no volume de passageiros transportados por dia no período de Verão, principalmente aos fins-de-semana onde se verifica mais que a duplicação dos valores relativos ao período de Inverno (+62%).

Das carreiras que servem a Costa no Verão aquelas com mais procura são as que têm como destino um interface multimodal, seguidas das que têm como destino Lisboa, o que nos permite concluir que a grande maioria dos utentes desta zona balnear provém do exterior do concelho de Almada, ou seja que a Costa de Caparica tem uma área de influência claramente metropolitana

Quanto aos transportes ferroviários, os dados fornecidos pela Fertagus (operador do eixo ferroviário norte-sul) apontam para uma oferta maior nos dias úteis nos meses de Julho a Setembro – cerca de 5.8 milhões de lugares oferecidos por sentido no 3º trimestre, o que representa um acréscimo de aproximadamente 370 mil lugares relativamente aos oferecidos no 4º trimestre.

Em adição, a informação relativa às carreiras operadas pela Transtejo revela que a única linha com características de sazonalidade é a de Belém/Trafaria, tendo no entanto vindo a registar-se nos últimos dois anos uma aproximação de valores da procura Inverno-Verão. Em 2000 o movimento de passageiros nesta carreira nos meses de Verão (cerca de 308 mil passageiros de Junho a Agosto) representou cerca de 28% da procura anual (1.1 milhões) e os valores verificados no mês de Julho atingiram os 108 mil passageiros o que representa mais cerca de 16% dos valores registados em Maio.

No entanto os diferentes modos de TC, revelam-se ainda pouco competitivos em relação ao automóvel. Os dados recolhidos nos postos de contagem da JAE comprovam este facto. A análise efectuada à composição do tráfego, por exemplo no IC20, demonstrou existir um estrondoso crescimento do TMD anual de veículos ligeiros entre 1990 e 1999 (cerca de 65%) enquanto que inversamente se registou um decréscimo no TMD de autocarros em igual período (-12%).

A distribuição dos veraneantes em transporte colectivo ao longo da faixa costeira é também deficiente. Apesar de ser esta a principal função do Transpraia é evidente que a forma de exploração e a tecnologia hoje utilizadas não satisfazem os níveis de conforto, versatilidade e rapidez necessários.

O reflexo desta situação faz-se notar não só pelo congestionamento da rede viária local e da rede viária principal (IC20 e A2) mas também pelo estacionamento caótico que invade toda a área urbana da Costa de Caparica (incluindo as zonas de mata) nos meses de Verão.

É pois necessário contrariar a progressiva transferência das deslocações para o modo TI (transporte individual) e impulsionar uma alteração na repartição modal dos que utilizam a Costa de Caparica para o seu lazer de fim-de-semana ou estival, a favor do transporte colectivo. Sem políticas eficazes neste domínio, todos os esforços de requalificação urbana não conduzirão à desejada melhoria do ambiente urbano. Com efeito, a manterem-se os volumes de tráfego que hoje procuram a Costa de Caparica continuarão a verificar-se os congestionamentos constantes e a invasão habitual de todo o espaço público pelo automóvel.

Por outro lado, o conceito de desenvolvimento sustentável necessariamente presente em projectos com a natureza deste, deve justificar a oferta de alternativas de deslocação que permitam a utilização de veículos não poluentes e um maior e melhor usufruto do espaço público a criar. O incentivo de actividades, como a criação de trajectos pedonais e ciclovias que ajudem a preservar o ambiente, deve ser ponto assente no quadro de valores a fomentar.

#### **4. O PROGRAMA POLIS NA COSTA DE CAPARICA**

A intervenção do Programa Polis na Costa de Caparica abrange uma área de aproximadamente 650 ha, compreendendo a frente atlântica de praias entre a Praia do Norte e a Praia da Bela Vista, a frente urbana e zona rural a nascente do centro urbano, a área das dunas sul entre o centro e a foz do Rego bem como uma zona de matas localizada a nascente da Fonte da Telha.

A intervenção compreende a remodelação do actual paredão e a requalificação do espaço público na frente de praias entre a Praia do Norte e a Nova Praia; a criação de áreas de lazer equipadas; a realocação e construção de novos apoios de praia e instalações de apoio à pesca; o prolongamento da actual avenida marginal (Humberto Delgado) e a construção de estacionamento de apoio à frente de praias. E ainda a reabilitação das obras de defesa costeira e de alimentação artificial das praias com o objectivo de proteger o centro da Costa de Caparica e aumentar a capacidade destas praias, em estreita articulação com o INAG e com financiamento externo ao Programa Polis.

Estas acções pretendem requalificar a frente de praias urbanas com o objectivo de potenciar a qualidade de uso balnear e de actividades de desporto e lazer, orientar e enquadrar a procura de actividades associadas às potencialidades turísticas da zona em articulação com a actividade de pesca existente e a criação de mais espaço para o peão condicionando e gerindo o acesso automóvel à frente urbana de praias.

A construção de um Jardim Urbano e a reestruturação do Bairro do Campo da Bola vêm contribuir para a requalificação urbana e ambiental do centro da Costa de Caparica e da sua frente de praias.

Com o objectivo de potenciar a qualidade de uso balnear, a criação de espaço público e de áreas de desporto e lazer pretende-se requalificar e consolidar a zona das dunas sul até à foz do Rego entre a Praia do CCCA e a Praia da Riviera. Neste âmbito está prevista a reestruturação e remate urbano bem como a consolidação da frente de praias de transição com a construção de uma vala técnica; a realocação do traçado do comboio de praia; a recuperação dunar; a construção de acessos sobrelevados; a criação de espaço público; a construção de áreas de desporto e lazer equipadas; a construção de novos apoios de praia e a construção de estacionamento. Estão ainda previstas acções complementares no que

refere à construção de habitação para realojamento PER e remoção de construções localizadas no domínio público marítimo e acções provenientes de outros investimentos públicos e/ou privados no que diz respeito à construção do interface de transportes e Centro de Estágio Desportivo.

A requalificação da frente de praias prevê ainda a continuidade de algumas das acções mencionadas para sul, entre a Praia da Rainha e a Praia da Bela Vista. Assim estão previstas para estas praias equipadas a construção de uma vala técnica; a construção de novos apoios de praia; a realocação do traçado do comboio de praia; a recuperação dunar; a construção de acessos pedonais sobrelevados; a requalificação viária e a construção de estacionamento.

A realocação e construção de novos parques de campismo está associada à reestruturação das praias de transição e ao potenciar o uso público de matas com actividades de recreio e lazer compatíveis com a preservação ambiental da paisagem.

A consolidação da frente urbana nascente prevê acções de requalificação viária e pedonal, a construção de estacionamento e a construção de novos acessos viários com o objectivo de criar condições para uma gestão integrada da circulação e estacionamento automóvel de acordo com o destino para a frente de praias, permitindo ainda a consolidação da malha urbana nascente. Estão ainda associadas acções de preservação da zona rural como a requalificação de caminhos e recuperação de apoios agrícolas nas Terras da Costa.

As acções preconizadas promovem a consolidação do perímetro urbano pelo que também foi considerada a construção e/ou planeamento de equipamentos essenciais ao núcleo urbano. São disso exemplo a Biblioteca e Auditório, a Escola Básica Integrada, o novo Centro de Saúde, o Centro Infantil, o novo Mercado e o novo Complexo Desportivo.

O conceito de transportes e acessibilidades, desenvolvido com o apoio de consultores (CESUR - Centro de Sistemas Urbanos e Regionais do Instituto Superior Técnico), no âmbito do Programa Polis, tem como objectivos adequar a acessibilidade à capacidade de cargas das praias, diferenciar os acessos em função do destino pretendido, privilegiar o transporte colectivo e proporcionar melhor acesso através dos modos suaves (peões e bicicletas), bem como favorecer a intermodalidade. Na sua envolvente e com impacto directo no sistema viário local está apontada, neste Plano Estratégico, como sendo recomendável, a construção do prolongamento do IC20 e de uma possível ligação ao IC32, em acção concertada com o IEP.

Será igualmente construído um Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental que, para além de desenvolver acções de sensibilização ambiental, proporcionará o acompanhamento contínuo dos diversos indicadores ambientais.

A partir das intervenções previstas no Programa Polis para a Costa de Caparica, julga-se que poderão ser conseguidos os objectivos preconizados pelo Programa, a requalificação urbana e ambiental da Frente Atlântica de Almada, tendo como objectivo principal reforçar e valorizar a Costa de Caparica como pólo de excelência em termos de oferta de actividades de turismo, recreio e lazer da AML, constituindo o PDM de Almada e os Planos de Pormenor, a desenvolver, os principais instrumentos urbanísticos que vão enquadrar as acções programadas e definir critérios urbanísticos que promovam e garantam a requalificação urbana e ambiental a serem consolidadas pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra/Sado, em desenvolvimento.

Com o objectivo de aproveitar as sinergias criadas pelas acções do Programa Polis pretende-se implementar, no período em que este decorre, acções que não sendo financiadas pelo Programa são importantes para a concretização dos objectivos traçados pela Intervenção. Neste âmbito, consideram-se acções complementares as intervenções que, sendo importantes para a concretização imediata do Programa Polis, dependem no entanto de financiamentos provenientes de outras entidades públicas e/ou privadas.

As "outras acções/intervenções" dependem de investimentos provenientes de outras entidades públicas e/ou privadas.

A conclusão da intervenção do Programa Polis na Costa de Caparica está prevista para Dezembro de 2006.

## **ESTRATÉGIA DA INTERVENÇÃO**

O principal objectivo do Programa Polis consiste em melhorar a qualidade de vida nas cidades, através de intervenções de carácter urbanístico e ambiental, aumentando a sua atractividade e competitividade no Sistema Urbano Nacional.

Como consequência directa e indirecta da intervenção Polis é expectável a melhoria da qualidade de vida urbana, sentida tanto nos domínios ambiental como sócio-económico.

A intervenção na Costa de Caparica, no âmbito do Programa Polis, visará a prossecução dos seguintes objectivos:

- Restrição do trânsito automóvel e desenvolvimento de mobilidades alternativas:
  - Construção de estacionamento dissuasor em silo-auto;
  - Construção de estacionamento dissuasor de superfície;
  - Requalificação de estacionamento de superfície;
  - Requalificação viária;
  - Construção de ciclovias;
  - Requalificação de caminhos rurais.
  
- Favorecimento da intermodalidade:
  - Requalificação do comboio de praia;
  - Promoção da extensão da rede de metro e do interface de transportes.
  
- Reestruturação urbana para reforço e valorização do Espaço Público:
  - Requalificação ambiental e urbanística da frente atlântica de praias.
  
- Valorização da estrutura verde:
  - Construção de jardim urbano;
  - Construção de parques de campismo.
  
- Valorização das praias e da frente urbana litoral:
  - Construção de áreas de lazer equipadas.

- Potenciar a qualidade do uso balnear:
  - Construção de apoios de praia.
  
- Requalificação ambiental:
  - Recuperação dunar;
  - Construção do Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CEMIA).
  
- Consolidação do perímetro urbano:
  - Construção de equipamentos: Escola Básica Integrada.
  
- Planeamento de equipamentos:
  - Biblioteca e Auditório, Centro Infantil, Centro de Saúde e Centro de Estágio Desportivo/Complexo Desportivo.

Um factor preponderante da estratégia da intervenção é a componente de comunicação que terá por objectivo, desde a primeira hora, informar e sensibilizar a população local para o âmbito da intervenção do Programa Polis na Costa de Caparica.

Neste sentido, pretende-se não só dar a conhecer as alterações a realizar no espaço urbano mas desafiar os cidadãos para uma reflexão conjunta e alargada sobre as várias disciplinas da envolvente ambiental.

As acções de comunicação visam manter a população actualizada no que diz respeito ao desenvolvimento dos projectos e obras no decurso da sua implementação, promovendo acções diversas que provoquem o gradual estreitar de relações entre a população e as mutações que a área intervencionada irá sofrer até à concretização dos objectivos finais do Programa Polis, e visarão os seguintes "grupos-alvo":

Habitantes/Comerciantes/Hoteleiros das zonas de maior impacto;

População em geral e utilizadores das praias;

Escolas/Estabelecimentos de Ensino Superior/Jovens.

A implementação das várias acções procurará as melhores oportunidades do ponto de vista demonstrativo e de sensibilização ambiental, estabelecendo sempre que possível pontos de

ligação entre o desenvolvimento dos trabalhos e a sua compatibilização com os hábitos culturais, as feiras e festas tradicionais da Costa de Caparica.

Esta estratégia de comunicação deverá tirar o máximo partido dos recursos locais, no que respeita aos órgãos de comunicação social, aos estabelecimentos de ensino superior, às escolas e às instituições culturais e recreativas, promovendo e incentivando a sua participação nas acções de sensibilização ambiental a desenvolver.

A intervenção do Programa Polis na Costa de Caparica, na sua vasta globalidade, assume-se como uma intervenção demonstrativa dos objectivos que estão na origem da criação deste Programa.

## **PROJECTOS ESTRUTURANTES**

A operacionalização desta estratégia passará pela concretização dos seguintes Projectos Estruturantes que aglutinam em si diversas acções e projectos:

1. Praias Urbanas
2. Jardim Urbano
3. Bairro do Campo da Bola
4. Frente Urbana e Rural Nascente
5. Praias de Transição
6. Praias Equipadas
7. Novos Parques de Campismo
8. Transportes e acessibilidades

A articulação das suas acções, no âmbito do Programa Polis, resulta a três níveis:

- Investimentos Polis
- Investimentos Complementares
- Outros Investimentos Públicos e/ou Privados

Os Investimentos Polis são todos os investimentos com financiamento através dos fundos comunitários afectos ao Programa Polis, da Autarquia e do Estado.

Os Investimentos Complementares são aqueles que, na sua origem, são essenciais à prossecução do Programa Polis, mas que em termos de financiamento e coordenação dependem de outras entidades, devendo a sua articulação ser garantida por forma a não comprometer a execução do Programa.

Nos os outros Investimentos Públicos e/ou Privados consideram-se investimentos importantes para a estratégia da intervenção quer o seu carácter mais generalizado, quer o seu enquadramento mais acessório no Programa e cujos financiamentos decorrem de estratégias diversas cuja realização não põe em causa a execução do Programa.

## **PROJECTO ESTRUTURANTE 1- PRAIAS URBANAS (42.2 HA)**

Este projecto possui as seguintes acções:

### ***Polis***

Remodelação do actual paredão (57 000 m<sup>2</sup>)

Requalificação do espaço público na frente de praias urbanas e construção de áreas de lazer equipadas inclui a construção do equipamento desportivo localizado na Mata de Santo António (187 587 m<sup>2</sup>)

Construção de 380 lugares de estacionamento longitudinal

Construção de Alameda Urbana (12 000 m<sup>2</sup>)

Relocalização e construção de instalações de apoio à pesca (800 m<sup>2</sup>)

Construção de 800 lugares de estacionamento (P2 e P3)

Construção de acessos pedonais

Demolições e outras intervenções

Construção de novos apoios de praia entre a Praia do Norte e a Nova Praia

Promoção de equipamento hoteleiro (15 000 m<sup>2</sup>)

Reabilitação das obras de defesa costeira e de alimentação artificial de praias

## **PROJECTO ESTRUTURANTE 2 – JARDIM URBANO (14.5 HA)**

Este projecto possui as seguintes acções:

### ***Polis***

Construção de um Jardim Urbano e via de remate (101 130 m<sup>2</sup>)

Construção de Alameda Urbana (19 628 m<sup>2</sup>)

Relocalização e Construção de Equipamentos Sócio-culturais (Junta de Freguesia)

### ***Complementares***

Construção no local de 180 fogos para realojamento (PER)

Construção noutra local de 70 fogos para realojamento (PER)

### **PROJECTO ESTRUTURANTE 3 – BAIRRO DO CAMPO DA BOLA (8.8 HA)**

Este projecto possui as seguintes acções:

#### ***Polis***

Relocalização noutro local do equipamento desportivo do GDPCC (19 000 m<sup>2</sup>)

Construção de habitação para residentes e actividades existentes (20 000 m<sup>2</sup>)

Criação de espaço público (91 484 m<sup>2</sup>)

Consolidação urbana (20 000 m<sup>2</sup>)

Construção de Alameda Urbana (12 000 m<sup>2</sup>)

Construção de silo-auto com 500 lugares

Construção de Centro Integrado de Apoio a Idosos e Junta de Freguesia

## **PROJECTO ESTRUTURANTE 4 – FRENTE URBANA E RURAL NASCENTE (170.9 HA)**

Este projecto possui as seguintes acções:

### ***Polis***

Requalificação viária e pedonal da Avenida Aresta Branco (29 400 m<sup>2</sup>)

Requalificação viária e pedonal da Estrada Florestal (39 100 m<sup>2</sup>)

Requalificação do edifício do actual mercado (1000 m<sup>2</sup>)

Construção de silo-auto com 200 lugares (P6)

Construção de 1000 lugares de estacionamento (P4+P5)

Construção de 250 lugares de estacionamento (P10)

Construção de 250 lugares de estacionamento (P11)

Requalificação da Praça do Mercado (5000 m<sup>2</sup>)

Infraestruturação do terreno (100 000 m<sup>2</sup>)

Consolidação urbana entre a Av. Aresta Branco e o prolongamento do IC20 (55 000 m<sup>2</sup>)

Recuperação do edificado e construção de apoios nas Terras da Costa

Requalificação de caminhos nas Terras da Costa (80 000 ml)

Consolidação da zona Rural a nascente da Avenida Aresta Branco

Construção de Escola Básica Integrada

### ***Complementares***

Prolongamento do IC20

Realojamento de 79 famílias para a requalificação da Estrada Florestal (PER)

Realojamento de 71 famílias para consolidação urbana (PER)

***Outras***

Novo Centro de Saúde

Centro Infantil

Biblioteca e Auditório

Equipamento Desportivo (piscinas)

Centro Integrado de Apoio a Idosos

## **PROJECTO ESTRUTURANTE 5 – PRAIAS DE TRANSIÇÃO (73.6 HA)**

Este projecto possui as seguintes acções:

### ***Polis***

Criação de espaço público (360 000 m<sup>2</sup>)

Remate urbano (75 000 m<sup>2</sup>)

Construção de 400 lugares de estacionamento (P9)

Construção de 1082 lugares de estacionamento (P12+P13+152 lugares)

Promoção de equipamento hoteleiro (8000 m<sup>2</sup>)

Recuperação dunar

Demolições

Construção de vala técnica

Construção de áreas de lazer equipadas (60 195 m<sup>2</sup>)

Construção de acessos pedonais sobrelevados

Construção de novos apoios de praia entre a Praia do CCCA e a Praia da Riviera

Novo mercado (2500 m<sup>2</sup>)

### ***Complementares***

Construção noutra local de 20 fogos para realojamento (PER)

Remoção das construções localizadas no domínio público marítimo

***Outras***

Interface de transportes públicos

Centro de Estágio Desportivo/Novo Complexo Desportivo

## **PROJECTO ESTRUTURANTE 6 - PRAIAS EQUIPADAS (139.3 HA)**

Este projecto possui as seguintes acções:

### ***Polis***

Construção de novos apoios de praia entre a Praia da Rainha e da Bela Vista

Construção de 2900 lugares de estacionamento (P14 a P24)

Recuperação dunar

Demolições

Construção de acessos pedonais

Construção de acessos pedonais sobrelevados

Construção de vala técnica

## **PROJECTO ESTRUTURANTE 7 – NOVOS PARQUES DE CAMPISMO (94.2 HA)**

Este projecto possui as seguintes acções:

### ***Polis***

Aquisição do terreno (940 000 m<sup>2</sup>)

Infraestruturação da área dos parques de campismo (408 000 m<sup>2</sup>)

Construção de estacionamento para os parques de campismo

Construção dos equipamentos para os parques de campismo (12 225 m<sup>2</sup> de construção e 27 075 m<sup>2</sup> de área exterior)

### ***Complementares***

Prolongamento do IC20

Transporte para a praia da Fonte da Telha

Estacionamento para a praia da Fonte da Telha

## **PROJECTO ESTRUTURANTE 8 - TRANSPORTES E ACESSIBILIDADES**

Este projecto possui as seguintes acções:

### ***Polis***

Sistema de controle de tráfego

Comboio de praia

Ciclovia

### ***Complementares***

Extensão do MST à Costa de Caparica

Construção de interface de transportes (MST/comboio de praia/terminal rodoviário)

Construção de vias bus e emergência

## 5. O PLANO DE PORMENOR DO "BAIRRO DO CAMPO DA BOLA"

### CARACTERIZAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

A área afectada ao Plano de Pormenor do "Bairro do Campo da Bola" em apreço situa-se a sul da Vila da Costa de Caparica, e tem como limite nascente a Av. D. Sebastião, sul o actual limite norte do parque de campismo e poente a linha de continuação da Av. Humberto Delgado.

**Plano de Pormenor do "Bairro do Campo da Bola"** – área de intervenção de 8.8 hectares (aproximadamente).

De acordo com o definido no PDM de Almada, esta área faz parte da UNOP 7 – Trafaria/Costa de Caparica. *"Nesta unidade operativa dominam os usos relacionados com a actividade turística e o recreio e lazer da população. No entanto o aproveitamento de todas as potencialidades turísticas e recreativas desta zona implica a prévia resolução de alguns problemas urbanísticos e de acessibilidades, como sejam os relativos às ocupações ilegais das dunas, frente de praias e terras da costa, os bairros clandestinos, os parques de campismo e o acesso à frente de praias"*. (PDM, Secção VII – Artigo 47º, ponto1).

Na zona de intervenção do Plano de Pormenor do "Bairro do Campo da Bola", está definida a seguinte classe de uso do solo: Espaço Urbano e Urbanizável – Áreas consolidadas.

A implementação do Projecto Estruturante do Bairro do Campo da Bola (PE 3) está directamente ligada à implementação do Projecto Estruturante das Praias de Transição (PE 5) uma vez que só após a realocação e nova construção do equipamento desportivo do GDPCC no Projecto Estruturante 5 ser possível concretizar a proposta preconizada para o PE3 de realocação e nova construção de habitação para residentes no local actualmente ocupado pelo equipamento desportivo.

A reestruturação do Bairro do Campo da Bola vem contribuir para a requalificação urbana e ambiental do centro da Costa de Caparica e frente de praias, neste âmbito estão previstas acções de consolidação urbana, criação de espaço público e de Alameda Urbana, a

construção de habitação para residentes, a construção de estacionamento bem como a construção de um centro integrado de apoio a idosos e junta de freguesia provenientes do Projecto Estruturante Jardim Urbano (PE 2).

O Projecto Estruturante 8 – Transportes e acessibilidades, é transversal aos restantes Projectos Estruturantes. No caso do Plano de Pormenor do "Bairro do Campo da Bola" importa destacar das acções previstas no PE8 a articulação a efectuar com a construção do interface de transportes, prevista para o PE5 e com o eventual prolongamento do MST até à Costa de Caparica.

## **DESCRIÇÃO DAS ACÇÕES A DESENVOLVER**

As acções consideradas prioritárias no âmbito da estratégia da intervenção, e que fazem parte integrante do Plano de Pormenor dos "Bairro do Campo da Bola" são caracterizadas através de fichas que incluem os projectos e obras a desenvolver neste âmbito.

### **a) ACÇÃO – Reestruturação do Bairro do Campo da Bola**

#### **Objectivos**

- Requalificação urbana e ambiental da frente de praias urbanas;
- Potenciar a qualidade de uso balnear

#### **Descrição da acção**

- Relocalização com nova construção do equipamento desportivo do GDPCC localizado em terreno com 19 000 m<sup>2</sup>;
- Construção de habitação para residentes permanentes e actividades existentes de acordo com programa a estabelecer com a CMA e Comissão de Moradores do Bairro – aproximadamente 20 000 m<sup>2</sup>;
- Construção de silo –auto para 500 lugares (P8);
- Construção de Alameda Urbana (12 000 m<sup>2</sup>);
- Criação de espaço público (inclui infra-estruturas) – 91 484m<sup>2</sup>;
- Consolidação urbana (20 000 m<sup>2</sup>);
- Construção de Centro Integrado de Apoio a Idosos e instalações para a Junta de Freguesia.

#### **Articulação com outras acções**

- Construção do interface de transportes;
- Requalificação do espaço público na frente de praias urbanas;
- Construção de estacionamento E1, P8 e P9.

## ENQUADRAMENTO ORÇAMENTAL

De acordo com o Plano Estratégico aprovado, os Projectos/Obras listados anteriormente deverão respeitar os limites orçamentais de Investimento nele contemplados, sob pena de os próprios Planos de Pormenor em que esses Projectos/Obras se inserem e se encontram definidos e caracterizados não poderem ser aprovados.

Assim, os Projectos/Obras Polis a contemplar no Planos de Pormenor deverão respeitar os valores máximos (sem IVA) para as diversas Empreitadas em que os mesmos, eventualmente, se subdividirão como segue:

### VALORES PREVISIONAIS PARA EMPREITADAS E FORNECIMENTOS

DESIGNAÇÃO	EUROS×10 <sup>3</sup>	PTE'S×10 <sup>3</sup>
<b>Projecto Estruturante 3 – Reestruturação do Bairro do Campo da Bola</b>		
Relocalização do equipamento desportivo do GDPCC noutra local	1 496,39	300 000,00
Construção de habitação para residentes e actividades existentes	7 980,77	1 600 000,00
Criação de espaço público (inclui infra-estruturas) Consolidação urbana	6 135,21	1 230 000,00
Construção de alameda urbana	947,72	190 000,00
Construção de Centro Integrado de Apoio a Idosos e Junta de Freguesia	149,64	30 000,00
Construção de silo-auto com 500 lugares	4 738,58	950 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>21 448,31</b>	<b>4 300 000,00</b>

## ENQUADRAMENTO REGULAMENTAR

A elaboração do Plano de Pormenor deve obedecer ao disposto no Decreto Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro.

Deverá ser considerado que:

- A Planta de Implantação estabelece designadamente o parcelamento, alinhamentos, implantação de edifícios, número de pisos ou cêrceas, número de fogos e respectiva tipologia, área total de pavimento e respectivos usos, demolição e natureza e localização de equipamentos;
- A Planta actualizada de condicionantes assinala as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, áreas classificadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 613/76, de 27 de Julho, as áreas submetidas ao regime florestal, as áreas de protecção a imóveis classificados e as áreas integradas no domínio público hídrico e marítimo e as áreas objecto de Plano Especial de Ordenamento do Território.

O Plano de Pormenor deverá integrar, entre outros, os aspectos mencionados no Artigo 91º do Decreto Lei n.º 380/99 de 2 de Setembro, nomeadamente:

- A identificação, quando se justifique, dos valores culturais e naturais a proteger;
- A situação fundiária da área de intervenção procedendo, quando necessário, à sua transformação;
- Definição dos espaços públicos de circulação viária e pedonal, de estacionamento e respectivo tratamento (Planta de Implantação);
- Localização dos espaço verdes (Planta de Implantação);
- Definição de parâmetros urbanísticos que não constem da Planta de Implantação (Regulamento);
- Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;

- A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
- A identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção.

Os Planos de Pormenor deverão integrar para além do disposto no Decreto Lei n.º 380/99 de 2 de Setembro, o seguinte:

- Planta de Enquadramento, abrangendo a área de intervenção e a zona envolvente, assinalando aquela, bem como as principais vias de comunicação que a servem;
- Elementos Anexos aos Planos:
- Constituem elementos anexos aos Planos para além de quaisquer outros elementos julgados de interesse:
- Os estudos de caracterização física, social, económica e urbanística que fundamentam a solução proposta;
- Extracto do regulamento e da planta de síntese do plano mais abrangente , quando exista, salientando disposições que são alteradas pelo Plano Municipal;
- A planta da situação existente
- Plantas de trabalho contendo os elementos técnicos definidores de modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas.

## **CONSTITUIÇÃO DO PLANO DE PORMENOR**

O Plano de Pormenor dos "Bairro do Campo da Bola" deverá apresentar designadamente:

### **Documentos Escritos:**

- Regulamento

Os parâmetros urbanísticos que não constem na Planta de Implantação devem ser estabelecidos no Regulamento.

Este deverá ainda incluir os valores globais referentes à área urbana, urbanizável e de intervenção, à população existente e prevista, ao número total de fogos, à área de implantação, construção e impermeabilização, ao volume de construção e às áreas de espaços verdes públicos, de outros espaços de utilização colectiva, de reserva e protecção, de infra-estruturas e de terreno para equipamento.

Os indicadores gerais referentes à densidade populacional e habitacional bem como os índices de implantação, construção, impermeabilização e volumétrico devem também ser incluídos.

- Relatório fundamentando as soluções adoptadas
- Operações de transformação fundiária previstas nomeadamente para efeitos de registo predial
- Indicação dos Parâmetros Urbanísticos e Distribuição de Funções
- Programa de Execução das acções previstas
- Definição e Caracterização da Z.I.
- Indicação de Operações de Demolição, Conservação e Reabilitação das construções existentes
- Extractos dos elementos constitutivos do PMOT mais abrangente

### **Documentos Desenhados/Gráficos:**

- Planta de Enquadramento
- Planta de Implantação
- Planta da Situação Existente
- Planta de Condicionantes
- Planta da Modelação Geral do Terreno
- Planta de Localização de Equipamentos de Utilização Colectiva
- Planta da Circulação Viária e Pedonal e Localização dos Estacionamentos
  - Planta dos Materiais de Acabamento do Espaço Público
  - Plantas do Traçado das Redes de Infra-estruturas
  - Planta da Estrutura Verde
  - Perfis e Alçados de Conjunto
  - Planta de Localização dos Perfis Transversais
  - Perfis Transversais
  - Perfis Longitudinais
  - Planta de Faseamento

Visualizações das Propostas: Perspectivas, Fotomontagens, Animações.

Nota: Os Documentos Gráficos são apresentados às esc. 1/2000, 1/1000 e 1/500

### **Numeração das Parcelas**

A numeração das Parcelas deverá ser feita de Sul para Norte e de Nascente para Poente.

## **MODO DE APRESENTAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR**

### **Documentos Escritos**

- Original em tratamento de texto em suporte informático (Microsoft Word 97, ou compatível)
- Tipo de Letra Arial 10 ou 12 (ou compatível)
- Folha em formato A4, ao alto (preferencial)
- Entrega de 5 colecções de opacos e do respectivo original em suporte informático.

### **Documentos Desenhados/Gráficos**

- Original de desenhos, imagens ou gráficos em suporte informático ( Autocad 2000, ou compatível)
- Layers, cores e canetas, conforme Programa/Manual de Qualidade do Programa Polis (em elaboração, a disponibilizar posteriormente) ou conforme normativo da DGOTDU – "Normas Gráficas de Representação dos Planos de Pormenor".
- Legenda conforme Programa/Manual de Qualidade do Programa Polis (em elaboração, a disponibilizar posteriormente).
- Folha em formato A1, ao baixo (preferencial)
- Entrega de 5 colecções de opacos e do respectivo original em suporte informático.

## **FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DOS PLANOS DE PORMENOR**

### **Fases**

A elaboração do Plano de Pormenor compreende 4 Fases:

- 1ª Fase -** Programa Preliminar
- 2ª Fase -** Estudo Prévio
- 3ª Fase -** Projecto Final do Plano de Pormenor, incluindo a produção de elementos para a constituição de "Termos de Referência" para o lançamento de Concursos dos Respective Projectos de Execução
- 4ª Fase -** Ajustes Finais após concluídas as fases de inquérito público, de apreciação e parecer final da CTA (Comissão Técnica de Acompanhamento).

No decorrer da 1ª metade da 3ª fase deverão ser entregues os elementos que permitam a elaboração dos Termos de Referência para os Projectos de Espaço Público e Outros.

### **Prazos**

O Plano de Pormenor será elaborado de acordo com a seguinte calendarização:

- 1ª Fase -** até 45 dias de calendário contados imediatamente após a assinatura do Contrato
- 2ª Fase -** até 60 dias de calendário contados imediatamente após a entrega do Programa Preliminar
- 3ª Fase -** até 60 dias de calendário contados imediatamente após aprovação do Estudo Prévio
- 4ª Fase -** até 60 dias de calendário contados imediatamente após conclusão do inquérito público e parecer final da CTA

## **Constituição da Equipa Técnica**

O Plano de Pormenor será obrigatoriamente elaborado por equipa técnica multidisciplinar e adequada ao tipo de requisitos exigidos para o Plano a desenvolver.

A equipa multidisciplinar inclui pelo menos um Arquitecto, um Engenheiro Civil ou Engenheiro Técnico Civil, um Técnico Urbanista e um Licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efectiva de, pelo menos, três anos.

Devem ainda participar na equipa multidisciplinar outros técnicos cujas especialidades se revelem indispensáveis ou aconselháveis à elaboração do Plano, nomeadamente:

Engenharia de Tráfego

Engenharia de Infra-estruturas

A equipa técnica é dirigida e coordenada por um Chefe de Equipa que terá a formação de arquitectura e será responsável pelo Plano, o qual será também responsável técnico perante a CostaPolis S.A.

Na proposta os concorrentes devem designar o Chefe da Equipa em conformidade com o parágrafo anterior.

## **Articulação com a CostaPolis S.A.**

Compete à CostaPolis, assegurar a Elaboração, Gestão e Coordenação do Plano de Pormenor, através de reuniões periódicas com as equipas projectistas, tendo por objectivo a actualização da informação, a articulação com os demais Estudos, Planos e Projectos em curso, e a introdução de alterações impostas pela gestão urbanística, por outras entidades designadamente RAN/REN e pelas Comissões de Acompanhamento.

### **Reuniões de Coordenação**

As Reuniões de Coordenação, a realizar nas instalações da CostaPolis S.A., ou noutro local a acordar previamente, terão a periodicidade quinzenal e contarão com a participação do Chefe da Equipa bem como dos restantes responsáveis por especialidades.

### **Outras reuniões**

Caso tal se revele necessário, realizar-se-ão outras Reuniões, consoante a evolução dos Estudos e/ou as exigências de gestão da Zona de Intervenção do Programa Polis na Costa de Caparica, convocadas pela CostaPolis S.A.