

**TERMOS DE REFERÊNCIA – informação complementar**  
**“Elaboração do Plano de Pormenor das Praias de Transição”**

**Mai 2003**

## ÍNDICE

---

<b>Introdução.....</b>	<b>3</b>
<b>Instrumentos Urbanísticos .....</b>	<b>4</b>
<b>PROT da Área Metropolitana de Lisboa .....</b>	<b>4</b>
<b>POOC Sintra-Sado .....</b>	<b>5</b>
<b>PDM de Almada.....</b>	<b>7</b>
<b>Estudo de Incidências Ambientais .....</b>	<b>9</b>
<b>Condicionantes Legais .....</b>	<b>10</b>
<b>Reserva Ecológica Nacional .....</b>	<b>10</b>
<b>Protecção de Instalações Especiais.....</b>	<b>10</b>
<b>Protecção da Paisagem Natural.....</b>	<b>11</b>
<b>Protecção de Infra-estruturas .....</b>	<b>11</b>
<b>Servidão do Domínio Hídrico .....</b>	<b>11</b>
<b>Acções do Plano de Pormenor das Praias de Transição .....</b>	<b>12</b>
<b>Acções Polis .....</b>	<b>12</b>
<b>Acções Complementares .....</b>	<b>14</b>
<b>Outras Acções.....</b>	<b>14</b>
<b>Enquadramento Orçamental.....</b>	<b>15</b>
<b>Conclusão .....</b>	<b>16</b>

---

---

## **Plano de Pormenor das Praias de Transição**

---

### **INTRODUÇÃO**

O presente documento constitui uma informação complementar aos Termos de Referência entregue na fase de consulta para a elaboração do Plano de Pormenor das Praias de Transição, no sentido de permitir um melhor conhecimento do novo enquadramento deste plano de pormenor e da sua área de intervenção.

O Plano de Pormenor das Praias de Transição, PP5, incide sobre uma área territorial de 71,6 hectares, medida até à linha do Domínio Público Marítimo, e é limitada a norte, pela prevista Alameda dos Mares; a poente, pela frente atlântica entre a praia da Saúde e a Praia da Riviera; a nascente, pela avenida D. Sebastião e Estrada Florestal; e a sul, pela Ribeira da Foz do Rego.

No seguimento dos objectivos gerais do Programa Polis na Costa de Caparica, este plano de pormenor visa a requalificação urbana e valorização ambiental da frente atlântica de praias, nomeadamente a reestruturação e remate urbano, a potencialização da qualidade de uso balnear e a requalificação e consolidação da zona das dunas.

Neste âmbito, para a área de intervenção do PP5, estão previstas as seguintes acções:

- Relocalização com nova construção do equipamento desportivo do GDPCC existente no PP3
- Criação de espaço público
- Remate urbano/Consolidação urbana
- Construção de 1082 lugares de estacionamento
- Promoção de equipamento hoteleiro
- Recuperação dunar
- Demolições
- Construção de vala técnica
- Construção de áreas de lazer equipadas
- Construção de acessos pedonais sobrelevados
- Construção de nove novos apoios de praia

- Remoção das construções localizadas no domínio público marítimo
- Centro de Estágio Desportivo/Novo Complexo Desportivo
- Interface de transportes públicos
- Construção noutra local (PP4 – Frente Urbana e Rural nascente) de 20 fogos para realojamento (PER)

A implementação deste plano está directamente ligada à implementação dos projectos estruturantes do Bairro do Campo da Bola (PE3) e dos Novos Parques de Campismo (PE7).

O Projecto Estruturante 8 – Transportes e Acessibilidades é transversal a todos os projectos estruturantes, sendo de destacar no presente caso a realocização da linha do transporte de praia e a construção da ciclovia.

## **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

### **PROT da Área Metropolitana de Lisboa**

---

A área de intervenção do PP5 encontra-se abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), ratificado pela RCM n.º 68/2002, publicada no Diário da república n.º 82, I Série-B, de 8 de Abril.

Trata-se de uma área inserida na Unidade Territorial 5 para o Arco Ribeirinho Sul, destaca-se a orientação para promoção da frente atlântica como espaço de recreio e lazer da AML – norma 1.3.5.6.

Por sua vez, no que concerne às acções urbanísticas a promover na “área turística a estruturar e qualificar” da Costa de Caparica, refere-se que os IPT devem:

- promover e valorizar a mais importante área turística de recreio de massas no litoral metropolitano, melhorando os equipamentos e infraestruturas existentes, potenciando o seu desenvolvimento e garantindo padrões de elevada qualidade ambiental 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 e as formações dunares, garantindo que os

desenvolvimentos turísticos ou urbanos na sua envolvente não põem em causa a sua integridade e coerência.

Neste sentido, deverá o PP5 atender a estas orientações, orientando a sua estratégia de intervenção para a requalificação de uma área actualmente descaracterizada e com insuficiências de infra-estruturas, transformando-a num novo espaço urbano e natural, mais consentâneo com os parâmetros de exigência actuais, o que aliás, está implícito nas acções previstas.

### **POOC Sintra-Sado**

---

A área de intervenção do PP5 recai na área territorial do POOC, que ainda não se encontra eficaz, não tendo estado igualmente sujeita às Medidas Preventivas, ratificadas pela RCM n.º 56/2002, publicadas no Diário da República n.º 61, I Série-B, de 13 de Março, e com a validade de um ano.

Contudo, atendendo a que este instrumento foi já submetido a consulta pública, e sendo expectável que a sua publicação ocorra durante o período de elaboração do PP5, as acções previstas para este plano deverão estar enquadradas com o disposto no POOC.

Segundo a proposta de POOC e de acordo com a Planta de Síntese, a área de intervenção do PP5 recai sobre solos classificados como “Solo Urbano” (art.13º e 14º, sec. II, cap. II), categoria de “Áreas de Uso Turístico – T5” (art. 16º, sec. I, cap II); “Solo Rural”, categorias de “Áreas Naturais” (art.19º e 20º, subsec. I sec. II, cap. V), subcategorias de “Áreas de Enquadramento” (art. 22º, subsec. I, sec II, cap II); “Dunas” (art. 24º, subsec. I, sec II, cap II)e “Praias” (art. 25º, subsec. I, sec II, cap II), estando ainda englobada na UOPG 15, que remete as considerações sobre o uso, ocupação e transformação do solo nesta área para o plano de pormenor.

As “**Áreas de Uso Turístico**”, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 16º do RPOOC, englobam áreas de aptidão preferencial para a implantação de equipamentos turísticos, maioritariamente de ocupação hoteleira, estando, de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo, sujeitas aos parâmetros urbanísticos a estabelecer no âmbito do presente PP5.

As “Áreas de Uso Turístico” na área de intervenção do PP5 correspondem a 291.910 m<sup>2</sup>.

As “**Áreas de Enquadramento**” compreendem zonas de grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, constituindo áreas complementares de protecção, sendo objectivos prioritários de ordenamento, a valorização ambiental, paisagística, cultural e recreativa, bem como o tratamento dos espaços para uma melhor fruição pública, consentânea com os valores em presença (n.ºs 1 e 2 do artigo 22º do RPOOC).

Compulsado o teor dos n.ºs 3 a 6 do artigo 22 do RPOOC, e tendo ainda em atenção as remissões efectuadas, verifica-se que nestas áreas são interditas uma série de actividades, e condicionadas outras, encontrando-se as mesmas devidamente elencadas.

As “Áreas de Enquadramento” na área de intervenção do PP5 correspondem a 424.415 m<sup>2</sup>.

As “**Áreas de Dunas**” são áreas de grande importância ambiental e paisagística, baseando-se os objectivos prioritários de ordenamento na sua conservação e valorização ambiental (n.ºs 1 e 2 do artigo 24º do RPOOC).

Compulsado o teor dos n.ºs 3 a 5 do artigo 25º do RPOOC, e tendo também em atenção as remissões efectuadas, verifica-se que as dunas são espaços *non-aedificandi*, excepto quando se preveja a construção em planos de praia e em projectos decorrentes de UOPG, devidamente aprovados, existindo no entanto a possibilidade de se desenvolverem determinadas acções de recuperação e estabilização das dunas litorais, mediante determinados objectivos e regras.

As “**Áreas de Praias**” são constituídas pelas zonas que integram a antepraia, o areal e o plano de água associado (n.º 1 do artigo 25º do RPOOC).

Compulsado o teor dos n.ºs 2 a 7 do artigo 25º do RPOOC, verifica-se que são interditas uma série de actividades, existindo no entanto algumas intervenções condicionadas, que são igualmente regulamentadas, por remissão, pelo disposto no capítulo V.

As praias que fazem parte da área de intervenção deste PP - Praias da Saúde – troços 1, 2 e 3, Praia da Mata e Praia da Riviera - são objecto de plano de praia.

Os “**Planos de Praia**” são compostos pelas fichas de intervenção nas praias, fichas de propostas para apoios e equipamentos de praia e pelas respectivas plantas, representando o conjunto de medidas e acções a realizar nas praias, nomeadamente no que se refere à

localização, número e tipologia dos equipamentos e apoios de praia, bem como à construção de acessos e estacionamento e às intervenções a realizar na envolvente física da praia. As plantas dos planos de praia contêm o zonamento dos usos balneares e a localização dos acessos e estacionamento para a praia (artigo 96º do RPOOC).

A elaboração do Planos de Praia deverá ocorrer no âmbito do PP5, devendo ser utilizadas como base para a sua elaboração as propostas apresentadas no POOC, na versão de Fevereiro de 2002.

O POOC define “**faixas de salvaguarda da linha de costa**”, nomeadamente faixas de risco e faixas de protecção, sendo de especial relevância para este PP as referentes ao litoral baixo e arenoso (n.º 4, 5, 6, 7 e 8 do artigo 42º, artigos 44º, 45º e 46º e Anexo IV do RPOOC, Plantas dos Planos de Praia – folhas 8 e 9). Estas faixas abrangem as áreas directamente ameaçadas pelo mar, ou que se prevê que venham a ser, e aquelas áreas que se considerem necessárias para reter o avanço do mar, com o objectivo de contribuir para o equilíbrio morfodinâmico e sedimentar das praias

### **PDM de Almada**

---

A área de intervenção do PP5 encontra-se igualmente abrangida pelo PDM de Almada, ratificado pela RCM n.º 5/97, publicada no Diário da República n.º 11, I Série-B, de 14 de Janeiro.

Segundo o PDMA e de acordo com a Planta de Ordenamento, esta área localiza-se na UNOP 7 – Trafaria/Costa de Caparica, recaindo maioritariamente em “Espaços Urbanos e Urbanizáveis”, categoria de “Espaço de Vocação Turística Programado” e “Espaço de Vocação Turística Não Programado” (art.ºs 99º a 101º, subsec. III, sec. II, cap. III); abrangendo ainda uma faixa costeira de solos enquadrados em “Espaços Não Urbanos”, categoria de “Espaços Culturais e Naturais” (art.ºs 117º e 118º, sec. VII, cap. III).

Conforme disposto no n.º 1 do artigo 47º do RPDMA 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.

Iniciando esta análise pelos solos classificados como **“Espaços de Vocação Turística”** verifica-se que estes, por definição constante da alínea c) do n.º 2 do artigo 7º do RPMA, destinam-se predominantemente a equipamentos e empreendimentos turísticos.

Quanto às regras de ocupação, tem-se que no n.º 1 do artigo 100º do RPMA, caso se trate do núcleo urbano e expansão sul da Costa de Caparica, remete para os índices urbanísticos constantes do artigo 91º relativos a áreas de média densidade.

Contudo, para a área territorial em questão, e na elaboração de plano de pormenor, poderão ser aplicados os índices estabelecidos no artigo 91º para as áreas de alta densidade, a ver:

Índice de utilização bruto (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,70
Densidade habitacional bruta (fogos/ha)	60
Percentagem de ocupação do lote (%)	100
Altura da fachada (m)	18,5 m
Índice líquido para comércio e serviços (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,10
Nº máximo de pisos	6

Em termos de uso, verifica-se que nestes solos, e apenas na Costa de Caparica, é admitido o uso comercial ou de serviços, para além do turístico, conforme disposto no n.º 6 do artigo 101º do RPDMA.

Sobre a ocupação destes espaços, importa observar o disposto no n.º 2 do artigo 5º do RPDMA, onde se estabelece que “os parâmetros e índices urbanísticos definidos no n.º anterior como brutos, aplicam-se exclusivamente à parte utilizável em termos urbanos do terreno ou parcela, isto é, deduzindo da totalidade da sua área aquela que é afectada por condicionamentos físicos e paisagísticos expressos na planta de condicionamentos”.

Assim sendo, com a aplicação desta norma, e dado que a quase totalidade da área de intervenção classificada como **“Espaços de Vocação Turística”** se encontra abrangida pela REN, conclui-se que a edificabilidade da presente área é praticamente nula.

Relativamente aos solos classificados como **“Espaços Culturais e Naturais”**, temos que estes, por definição constante da alínea i) do artigo 6º do RPDMA, são espaços nos quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais e culturais e a salvaguarda de valores paisagísticos, nomeadamente os da REN. Mais ainda, são espaços de elevada beleza

natural e sensibilidade ecológica, ou que enquadram edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas actuais características essenciais.

A ocupação destas áreas deverá obedecer ao disposto nos artigos 117º e 118º do RPDMA, contudo, verificando que a totalidade da área em questão é abrangida pela REN, conclui-se que qualquer ocupação deverá obedecer ao regime desta condicionante legal, que se sobrepõe, consubstanciado no DL n.º 93/90, de 19 de Março, na sua actual redacção.

### **Estudo de Incidências Ambientais**

---

O Estudo de Incidências Ambientais estabelece a situação de referência dos diversos descritores ambientais, identifica e avalia os impactes associados às diversas intervenções previstas e propõe medidas de minimização, sistematizando um conjunto de condicionantes ambientais e opções que o PP deverá contemplar.

Relativamente à geomorfologia é recomendado o afastamento, o mais possível, dos parques de estacionamento do cordão dunar frontal, uma vez que esta é a zona onde mais se nota o efeito de galgamentos oceânicos.

Recomenda a adopção de medidas que minimizem a interferência com a REN, tais como utilizar pavimentos drenantes nos estacionamentos, que o equipamento hoteleiro assim como os edifícios previstos para o remate urbano não tenha altura superior a 2 pisos, que se reduza ao mínimo a artificialização, que a recuperação dunar seja precedida de um assoreamento artificial, que a vegetação seja feita com espécies adaptadas, que os resíduos das demolições sejam encaminhados para destino final adequado, que o edificado a construir nas áreas de lazer equipadas não tenha mais do que 1 piso, e que a localização do interface e do centro de estágio não interfira com os habitats classificados.

Por forma a minimizar os efeitos de eventuais galgamentos do mar deverão adoptar-se normas específicas para a edificação, sistemas de protecção e de drenagem e medidas para a manutenção e recuperação das condições de permeabilidade dos solos (à semelhança do mencionado no DL n.º 364/98, de 21 de Novembro – risco de cheia).

## **CONDICIONANTES LEGAIS**

A área de intervenção do PP5, recorrendo à Planta de Condicionantes do PDMA e Carta da REN do concelho de Almada, publicada em 1996.04.06, encontra-se abrangida pelas seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

### **Reserva Ecológica Nacional**

---

A quase totalidade da área de intervenção é abrangida por esta condicionante legal, à excepção de uma área reduzida, localizada no limite nascente.

Nestes termos, para viabilizar qualquer proposta apresentada no PP5, deverá proceder-se à exclusão da área classificada no POOC como “Área de Uso Turístico – T5”, que venha a verificar-se necessária de acordo com a proposta do plano de pormenor, através da redelimitação da REN concelhia e, por outro lado, o reconhecimento do interesse público das acções propostas para as “Áreas de Enquadramento”, “Dunas” e “Praias” que se enquadrem neste âmbito.

A entidade que superintende em todas as questões respeitantes a esta servidão é a Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território da respectiva área de jurisdição. O ICN é entidade competente nos assuntos relacionados com as áreas protegidas.

### **Protecção de Instalações Especiais**

---

A área de intervenção é abrangida pela servidão militar de protecção a instalações especiais.

Não poderão ser licenciados quaisquer trabalhos ou actividades sem autorização do Ministro da Defesa Nacional, ouvido o Chefe de Estado-Maior do ramo competente.

Deverá ser consultado o MD/DGIES.

---

### **Protecção da Paisagem Natural**

---

Toda a área de intervenção abrange o Perímetro Florestal das Dunas da Trafaria e Costa de Caparica, sujeita ao Regime Florestal Total, que é Domínio Privado do Estado (Direcção-Geral do Património) e está sob a tutela do Instituto de Conservação da Natureza (ICN), de acordo com o Despacho Conjunto do DR n.º 202 de 03/09/86. A exclusão do Regime Florestal carece de aprovação do ICN e da DGF.

---

### **Protecção de Infra-estruturas**

---

A zona sudeste da área de intervenção é abrangida por servidão rodoviária.

A área de intervenção é atravessada junto ao limite sul pelo traçado da rede de esgotos pluviais, sendo abrangida pela respectiva servidão.

Deverá ser consultado o IEP.

---

### **Servidão do Domínio Hídrico**

---

A área de intervenção é abrangida pelo Domínio Público Marítimo, bem como pelo Domínio Hídrico afecto à faixa de protecção à ribeira da Foz do rego, localizada no limite sul (10 m medidos para cada lado a partir da crista dos taludes que formam as margens).

As entidades que actualmente têm jurisdição e detêm competências de administração e gestão sobre terrenos do domínio público hídrico, sem interesse portuário, são o Instituto da Água – INAG (DL n.º 191/93 de 24/05), o Instituto de Conservação da Natureza – ICN (DL n.º 193/93 de 24/04) e as Capitania dos Portos (DL n.º 265/72 de 31/07 e DL n.º 300/84 de 07/09). O ICN não tem jurisdição no DH, neste troço da Orla Costeira.

---

### **Outras entidades a consultar:**

---

- DGT – equipamentos turísticos / hoteleiros
- SETGAS – abastecimento de gás
- PT – rede telefónica
- EDP – energia eléctrica

## ACÇÕES DO PLANO DE PORMENOR DAS PRAIAS DE TRANSIÇÃO

### Acções Polis

---

- Relocalização com nova construção do equipamento desportivo do GDPCC existente no PP3 (19.000 m<sup>2</sup>)

Esta acção está directamente ligada à implementação do PP3, uma vez que só após a relocalização e construção deste equipamento na área de intervenção do PE5 ser possível concretizar a proposta preconizada para o PE3 de relocalização e nova construção de habitação para residentes no local actualmente ocupado pelo equipamento desportivo.

Esta localização só poderá ocorrer na zona classificada como área de uso turístico no POOC.

- Criação de espaço público
- Remate urbano/Consolidação urbana

Esta acção está articulada com o PE7 uma vez que se destina a financiar a construção dos novos Parques de Campismo, pelo que eventuais alterações desta área obrigará a encontrar novas condições de financiamento.

- Construção de 1082 lugares de estacionamento

Os lugares de estacionamento a propor deverão ter (aproximadamente) a seguinte distribuição:

Praia da Saúde - troço 1 (CCCA) .....	148
Praia da Saúde - troço 2 (CCL – sul) .....	190
Praia da Saúde - troço 3 (SFUAP) .....	320
Praia da Mata .....	220
Praia da Riviera .....	204

Os parques de estacionamento da Praia da Mata e Riviera, deverão manter as localizações previstas nos planos de praia do POOC (versão de Fevereiro 2002)

Esta acção decorre do POOC sendo o seu financiamento assegurado nesse âmbito.

---

- Promoção de equipamento hoteleiro

Esta acção está articulada com o PE7 uma vez que se destina a financiar a construção dos novos Parques de Campismo.

- Recuperação dunar

Esta acção decorre do POOC sendo o seu financiamento assegurado nesse âmbito.

- Demolições

Esta acção decorre do POOC sendo o seu financiamento assegurado nesse âmbito.

- Construção de vala técnica

Esta acção decorre do POOC sendo o seu financiamento assegurado nesse âmbito.

- Construção de áreas de lazer equipadas

Esta acção decorre do POOC sendo o seu financiamento assegurado nesse âmbito.

- Construção de acessos pedonais sobrelevados

Esta acção decorre do POOC sendo o seu financiamento assegurado nesse âmbito.

- Construção de novos equipamentos/apoios de praia entre a Praia da Saúde e a Praia da Riviera

Deverão ser considerados tantos equipamentos/apoios de praia quanto os existentes;

A sua localização deverá ocorrer no Domínio Público Marítimo mas recuados relativamente aos cordões dunares e assegurado o seu acesso através de percursos pedonais evitando o pisoteio das dunas;

A área a considerar para cada é de 350 m<sup>2</sup>, sendo 200 m<sup>2</sup> de área coberta e 150 m<sup>2</sup> para esplanada;

Deverá ser considerado o programa para E/AC (Equipamento/Apoio Completo) previsto no POOC;

- Construção de ciclovia

Esta acção está prevista no Projecto Estruturante 8;

- Promoção da reconversão do comboio de praia

Esta acção, prevista no Projecto Estruturante 8, decorre do POOC sendo o seu financiamento assegurado nesse âmbito.

### **Acções Complementares**

---

- Construção noutra local (PP4 – Frente Urbana e Rural nascente) de 20 fogos para realojamento (PER)
- Remoção das construções localizadas no domínio público marítimo

### **Outras Acções**

---

- Interface de transportes públicos

O interface de transportes deverá consistir numa estrutura aligeirada, constituída por um alpendre, incluindo zonas para serviços destinadas às operadoras de transportes, zonas de estadia, instalações sanitárias e pequenos estabelecimentos comerciais de apoio, não sendo obrigatório que inclua o terminal do comboio de praia e a estação do Metro Ligeiro Sul-Tejo, que poderão ocupar zonas adjacentes e de fácil acesso pedonal;

A localização do interface deverá ocorrer preferencialmente no extremo norte da área de intervenção do PP.

- Centro de Estágio Desportivo/Novo Complexo Desportivo

A localização do Centro de Estágio Desportivo deverá ocorrer preferencialmente em articulação com o equipamento desportivo do GDPCC, uma vez que têm usos complementares.

## ENQUADRAMENTO ORÇAMENTAL

De acordo com o Plano Estratégico aprovado, os Projectos/Obras previstos 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 de acordo com o quadro seguinte.

### Valores Previsionais para Empreitadas e Fornecimentos:

DESIGNAÇÃO	EUROS×10 <sup>3</sup>
<b>Investimentos Polis:</b>	
Relocalização do equipamento desportivo GDPCC (19.000m <sup>2</sup> )	1.496,36
Criação de espaço público (inclui infraestruturas)	7.631,61
Consolidação urbana (55.000 m <sup>2</sup> )	--
Construção de 1082 lugares de estacionamento (POOC)	1.376,23
Equipamento hoteleiro (8.000 m <sup>2</sup> )	--
Recuperação dunar (POOC)	275,91
Demolições (POOC)	114,72
Construção de vala técnica (POOC)	1.271,94
Construção de áreas de lazer equipadas (POOC) <sup>(1)</sup>	4.055,23
Construção de acessos pedonais sobrelevados (POOC)	114,72
Construção de 9 novos apoios de praia entre a Praia do CCCA e a Praia da Riviera	972,96
Ciclovia (Projecto Estruturante 8)	199,52
Comboio de Praia (Projecto Estruturante 8) (POOC)	2.344,35
<b>TOTAL</b>	<b>19.853,55</b>
<b>Investimentos Complementares:</b>	
PER – Construção de 20 fogos para realojamento no PP4	
Remoção de construções localizadas no domínio público marítimo	--
<b>Investimentos públicos e/ou privados:</b>	
Interface de transportes e terminal rodoviário	--
Centro de Estágio Desportivo / Complexo Desportivo (6.000 m <sup>2</sup> )	--
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>19.853,55</b>

<sup>(1)</sup> Esta acção já não faz parte do Programa

## CONCLUSÃO

Da leitura dos instrumentos de gestão territorial que incidem sobre a área de intervenção do PP5, verifica-se que a proposta de ordenamento do POOC Sintra-Sado irá produzir alterações à classificação do solo constante do PDM de Almada.

Neste sentido, sabendo-se que os planos especiais de ordenamento prevalecem sobre os planos municipais de ordenamento do território – n.º 4 do artigo 24º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro – aquando da publicação do POOC, deverá o PDMA adequar-se ao novo modelo de ordenamento – artigo 49º e alínea a) do n.º 1 do artigo 97º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Sobre essas alterações, verifica-se que a área classificada como “Espaço de Vocação Turística – Programado” no PDMA, é reduzida na proposta de POOC, aparecendo parcialmente qualificada como “Área de uso Turístico – T5”, sendo a restante parte integrada em “Solo Rural”, categorias de “Áreas de Enquadramento” e “Dunas”.

Por sua vez, e no que concerne às áreas qualificadas como “Espaço de Vocação Turística – Não Programado” e “Espaços Culturais e Naturais” no PDMA, verifica-se que o POOC as integra em “Solo Rural”, categorias de “Áreas de Enquadramento”, “Dunas” e “Praias”.

Por conseguinte, procurando um compromisso de compatibilidade da solução a contemplar no PP5 com o disposto no POOC e PDMA, a intervenção urbana deverá centrar-se na área qualificada como Área de Uso Turístico – T5, a qual deverá ser sujeita aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo 91º do RPDMA, para as áreas de alta densidade.

Deverá proceder-se à exclusão da área classificada no POOC como “Área de Uso Turístico – T5”, que venha a verificar-se necessária de acordo com a proposta do plano de pormenor, através da redelimitação da REN concelhia e, por outro lado, o reconhecimento do interesse público das acções propostas para as “Áreas de Enquadramento”, “Dunas” e “Praias” que se enquadrem neste âmbito.

O PP5 deverá ser sujeito a ratificação governamental.

Quadro de áreas de construção:

Área de uso turístico	291910 m <sup>2</sup>
Campo desportivo do GDPCC	19000 m <sup>2</sup>
Consolidação urbana	55000 m <sup>2</sup>
Equipamento hoteleiro	8000 m <sup>2</sup>
Centro de estágio	6000 m <sup>2</sup>
Total de área de construção prevista	88000 m <sup>2</sup>
Índice de utilização previsto	0,30