

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**

**RELATÓRIO**

**Julho 2007**

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA MOITA**

**Revisão**

**Julho 2007**

**PROJECTO DO PLANO  
“Elementos Complementares”**

**RELATÓRIO DO PLANO**

1. INTRODUÇÃO – SÍNTESE DAS OPÇÕES DE ORDENAMENTO
2. PERSPECTIVAS DE MUDANÇA NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA
3. ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO PARA O CONCELHO DA MOITA
  - 3.1. Debilidades e Potencialidades do concelho da Moita
  - 3.2. Apostar na Península de Setúbal
  - 3.3. Estratégia para construir o futuro
  - 3.4. Objectivos e Linhas Estratégicas
  - 3.5. O Concelho da Moita no PROTAML
4. MODELO DE ORDENAMENTO
  - 4.1. Modelo de Desenvolvimento Urbano
  - 4.2. Macro ordenamento do Concelho
5. AVALIAÇÃO DO PDM DE 1992
6. QUANTIFICAÇÃO DA OFERTA DE SOLO

## 7. CENÁRIOS DE CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO E DE OFERTA HABITACIONAL

### ANEXO 1

Critérios para a Programação de Equipamentos Colectivos

### ANEXO 2

Hipóteses para o Crescimento Demográfico

## RELATÓRIO

### REVISÃO DO PLANO DIRECTOR DA MOITA

#### RELATÓRIO DO PLANO

---

## 1. INTRODUÇÃO – SÍNTESE DAS OPÇÕES DE ORDENAMENTO

A revisão do PDM da Moita assenta num Modelo de Ordenamento que tem por base 4 documentos:

- a) – O Plano Director em vigor, realizado em 1980-82 e aprovado e ratificado em 1992 após a delimitação da REN e reajustamentos introduzidos nessa altura.
- b) O PROT da Área Metropolitana de Lisboa cuja elaboração coincidiu com a Revisão do PDM, e que estabelece as estratégias e os princípios de ordenamento metropolitano dando novas perspectivas à integração do Concelho na AML.
- c) A Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo, o Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, que estabelecem um novo quadro para o planeamento urbano e para a gestão urbanística municipal, definindo para os PDM um novo papel no sistema de planeamento e gestão do território.
- d) A Carta Estratégica da Moita - 2010, documento que reflecte um processo participado de diagnóstico, avaliação das condições para o desenvolvimento do Concelho, escolha de objectivos e definição de caminhos para mudar a situação periférica aproveitando as oportunidades criadas para uma nova integração metropolitana do Concelho da Moita.

A implementação do Modelo Urbano definido, implica introduzir um conjunto de alterações ao PDM de 1992 as quais se fizeram tendo em consideração, por um lado, a nova figura do PDM estabelecida na legislação do ordenamento do território, e, por

outro lado, a necessidade de manter, sempre que possível, os critérios, as classificações e as normas do PDM anterior.

Procura-se, deste modo, reduzir, ao necessário, rupturas ou alterações importantes ao Plano que possam ter efeitos perturbadores desnecessários na gestão urbanística do município.

De qualquer forma, e como se verá, o novo Modelo de Ordenamento implica alterações significativas, tanto no respeitante á organização física e uso dos solos, como á normativa urbanística e ás condições de edificabilidade, como, sobretudo, no respeitante aos critérios e processos de gestão municipal do território.

## SÍNTESE DAS OPÇÕES DE ORDENAMENTO

A fundamentação do Modelo de Ordenamento proposto para o Concelho baseia-se em quatro ideias principais:

- a) Estabelecimento, em relação ao PDM 92, de maiores restrições à edificação no Espaço Rural, com impedimento da construção de novas instalações industriais e de armazenagem. A intenção principal é preservar o Espaço Rural para actividades agrícolas e pecuárias, enquadrando, simultaneamente, a utilização social deste espaço pelos proprietários residentes.
- b) Definição da Estrutura Ecológica Municipal, dentro dos princípios estabelecidos pelo PROTAML, ligando o Espaço Rural do interior do concelho ao Estuário, através de corredores que integram os espaços verdes urbanos, os quais passam a ser elementos fundamentais da estruturação do território e do espaço urbano.
- c) Integração dos parcelamentos, loteamentos e edificações peri-urbanas no perímetro urbano, com vista à sua progressiva infraestruturação e qualificação urbanística, definindo, ao mesmo tempo, os limites da expansão. Com esta medida, e com mecanismos que permitem a

legalização de construções existentes no espaço rural, pretende-se encerrar a fase de integração da urbanização clandestina da década de 70.

- d) Estruturação do Espaço Urbano, no sentido de conter e inverter a tendência para a fragmentação urbana, resultante das urbanizações de génese ilegal e do crescimento com base em loteamentos desarticulados, através da delimitação de áreas e de elementos estruturantes e qualificadores do tecido urbano.

Neste sentido a estruturação e requalificação do espaço urbano implicam alterações às práticas instaladas na gestão urbanística municipal e na promoção imobiliária local, através da implementação de novo conceito de solo de urbanização programada e da importância dada às UOPG.

O PDM foi revisto à luz do Decreto-Lei 380/99 o qual define um novo quadro para o planeamento e para a gestão do território, permitindo a reformulação de conceitos e a reorganização das práticas da gestão instaladas. É neste quadro que se abrem oportunidades de reestruturação e requalificação sustentadas do concelho, e que se fundamentam os critérios de planeamento subjacentes ao PDM.

Em primeiro lugar, estabelece-se uma regulamentação para o Espaço Rural que tem em atenção o seu uso predominantemente agrícola e pecuário e a sua ocupação com habitação, em sobreposição com as áreas de infiltração máxima que integram a Reserva Ecológica Nacional. Propõe-se, deste modo, uma regulamentação específica para os espaços agrícolas integrados na REN como condição de gestão do Espaço Rural.

Em segundo lugar, define-se um novo perímetro urbano, mais alargado, que permite dar uma nova estrutura ao Espaço Urbano do Concelho, baseada (i) numa rede viária distribuidora que articula a rede regional (IC-32 e IC-21) com a rede viária local, (ii) numa estrutura verde urbana que garante os corredores da Estrutura Ecológica, e, (iii) em duas unidades urbanas, uma integrando Moita, Fonte da Prata e Arroiteias, e outra a Baixa da Banheira, Alhos Vedros e o Vale da Amoreira, as quais deverão ser objecto de planos de urbanização que integrem e dêem uma nova coerência ao espaço urbano.

Em terceiro lugar, aposta-se numa gestão urbanística por grandes áreas, abrangidas por UOPG, por forma a garantir a viabilidade da sua execução através dos mecanismos no DL 380/99. Os programas e a regulamentação destas unidades têm por fim garantir a execução das infra-estruturas fundamentais, nomeadamente da rede viária estruturante e a obtenção, pelo município, dos terrenos destinados a equipamentos colectivos de nível municipal e à estrutura verde urbana, numa óptica de médio e longo prazos.

Deste modo o PDM procura responder aos objectivos da Carta Estratégica da Moita, isto é: **criar condições para a reestruturação e requalificação do concelho no sentido da sua plena integração no Arco Ribeirinho Sul da Área Metropolitana de Lisboa.**

## **2. PERSPECTIVAS DE MUDANÇA NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA**

O concelho da Moita faz parte da Região de Lisboa e Vale do Tejo e integra a Área Metropolitana de Lisboa.

Isto quer dizer que o concelho faz parte da região mais rica, com maior potencial de desenvolvimento económico e social, e com maior capacidade de internacionalização do país.

Assim, o futuro da Moita depende estreitamente da evolução da região em que se integra, região que pela sua situação geo-estratégica e características singulares, designadamente por aqui se localizar a cidade capital, está actualmente sujeita a um conjunto de desafios incontornáveis.

Portugal e, conseqüentemente, a Área Metropolitana de Lisboa enfrentam os desafios da integração europeia, da internacionalização e, mais alargadamente, da globalização da economia. Neste conjunto de processos, que se cruzam entre si, a Área Metropolitana de Lisboa tem um papel determinante na formulação das estratégias e das políticas nacionais, exactamente por ser a área que dispõe de condições para protagonizar grande parte dos processos de desenvolvimento e de internacionalização.

Neste contexto, a Área Metropolitana está a atravessar um período de importantes mudanças que marcarão decisivamente o seu futuro.

Estas mudanças visam, no fundamental, atribuir ao país, às regiões, e às cidades, maiores capacidades competitiva e atractiva no contexto internacional e garantir às populações melhores padrões de vida no conjunto do território nacional.

Assim, a Área Metropolitana de Lisboa terá de se posicionar internacionalmente, e antes de mais, nos espaços Ibérico e Europeu, com as condições que lhe permitam competir nos mercados regionais e mundiais e, simultaneamente, garantir, no seu território, padrões de vida comparáveis aos dos países da União Europeia.



As transformações que se estão a dar na AML são já visíveis. Não só no que respeita às infra-estruturas de transporte e às acessibilidades delas resultantes, mas também aos equipamentos e serviços às populações e às empresas, e ainda a intervenções de renovação e requalificação urbana de entre as quais a zona da EXPO 98 é especialmente emblemática.

Simultaneamente, assiste-se a um crescimento significativo do investimento privado em novas empresas e em empreendimentos de grande dimensão, muito do qual corresponde a investimento estrangeiro.

Mas os processos de mudança geram efeitos contraditórios a ter em atenção, nomeadamente entre a procura de uma maior competitividade e a necessidade de garantir a coesão social e a solidariedade territorial.

De facto, os processos de globalização e de internacionalização em que Portugal está envolvido, acentuam, simultaneamente, as desigualdades e as exclusões sociais, e os desequilíbrios territoriais, tornando indissociáveis os desafios de competitividade dos desafios da integração social e territorial.

Assim, o concelho da Moita está envolvido num processo de mudanças instalado no país, com especial incidência na Área Metropolitana de Lisboa, no qual se deverá integrar preparando-se para enfrentar oportunidades mas também riscos.

O Plano Estratégico da Região de Lisboa e Vale do Tejo e o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), dão uma visão do desenvolvimento que se perspectiva para esta Região, bem como das estratégias e do Modelo de Ordenamento estabelecidos como desejáveis para orientar as dinâmicas da Área Metropolitana de Lisboa nas próximas décadas e como tal são tomados como documentos de referência.

### 3. ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO PARA O CONCELHO DA MOITA

A estratégia de desenvolvimento do Concelho que enquadra o PDM foi explicitada na Carta Estratégica do Concelho da Moita, “Moita 2010 – Uma Estratégia de Mudança no Virar do Século” a qual inclui como bases para a Revisão do PDM:

- Modelo de Ordenamento do Concelho
- Macro Ordenamento do Concelho
- Princípios de Gestão do Território

A Carta Estratégica, que se apresenta resumidamente, baseia-se no diagnóstico realizado sobre o concelho e sobre a sua envolvente externa, e integra:

- Um quadro de debilidades e potencialidades a identificar como grande oportunidade, no curto/médio prazos, a integração nas dinâmicas de desenvolvimento da AML e, em particular, da Península de Setúbal, (formula um objectivo e 6 linhas estratégicas para o atingir), e identifica um conjunto de acções a implementar.

#### 3.1. DEBILIDADES E POTENCIALIDADES DO CONCELHO DA MOITA

A formulação de estratégias territoriais implica que se tenham claras as debilidades e as potencialidades do concelho, isto é, as **limitações** que interessa ultrapassar e os **trunfos** que interessa valorizar.

##### 3.1.1. Debilidades do Concelho

O concelho da Moita, em resultado da sua posição periférica na Área Metropolitana, da sua crónica dependência do emprego localizado no Barreiro e na Margem Norte, da sua base social essencialmente operária e popular, e da sua raiz rural e ribeirinha,

apresenta um conjunto de debilidades face aos processos de desenvolvimento económico e social da AML, que se podem caracterizar sob 4 aspectos:

- ***Debilidades de posicionamento territorial do concelho***

Resultantes da sua histórica situação periférica na Área Metropolitana cumprindo funções de subúrbio - residencial e de periferia rural, e da sua actual marginalidade em relação aos pólos mais dinâmicos da Península de Setúbal - Almada / Seixal, Setúbal / Palmela e a Área Industrial - Logística de Coina / Palmela / Pinhal Novo.

- ***Debilidades de Estrutura Social***

O concelho apresenta indicadores sócio-económicos e sócio-culturais que o colocam a par de Alcochete, Azambuja e Sesimbra, na situação mais desfavorável no conjunto da AML. Isto significa que a Moita enfrenta dificuldades de inserção nas dinâmicas económicas e sociais que se desenvolvem na AML, agravadas pelo facto do sistema de educação e formação praticado actualmente não apoiar, aos níveis desejáveis, a redução das carências e limitações das populações nem a criação de condições de ajustamento dos recursos humanos ao mercado de trabalho.

- ***Debilidades da estrutura empresarial e produtiva***

A estrutura empresarial e produtiva da Moita é muito débil, baseada em poucos ramos de actividade e em empresas de pequena dimensão com fraco desenvolvimento tecnológico. Mesmo a estrutura comercial do concelho assenta em empresas tradicionais de muito pequena dimensão, fraca diversificação e pouca qualificação.

A generalidade das empresas instaladas no concelho investem pouco na formação e no desenvolvimento tecnológico como factores de competitividade.

- **Debilidades infra-estruturais**

O concelho, comparativamente com outros concelhos da AML, apresenta um conjunto de carências ao nível de infra-estruturas e de equipamentos colectivos que o tornam pouco atractivo para extractos sociais médios e médio-alto ou para empresas com exigências de qualidade urbana e ambiental. Estas debilidades são essencialmente marcantes no que respeita às infra-estruturas viárias, e ao serviço de transportes públicos, às infraestruturas de saneamento básico e ao nível de serviço das respectivas redes, e aos serviços às famílias e às empresas (comércio e serviços especializados, equipamento escolar, serviços de saúde, equipamentos desportivos e culturais).

### 3.1.2. Potencialidades do Concelho

Por outro lado, o concelho dispõe de um **conjunto de potencialidades**, que deverá utilizar como trunfos numa estratégia de desenvolvimento inserida nas mudanças da AML. As potencialidades encontram-se em 4 domínios.

- **Acessibilidades**

Com a construção da Ponte Vasco da Gama e do Anel de Coima (IC-32) o Concelho da Moita passou a dispor de novas condições de acessibilidade no conjunto da Área Metropolitana o que fez com que, actualmente, o Concelho faça parte do anel central da AML.

Com a eventual construção da Ponte Chelas-Barreiro, e com a possível extensão do MST ao Barreiro, as potencialidades de integração metropolitana acentuar-se-ão.

Esta nova centralidade geográfica é um trunfo para o posicionamento do concelho na região, no sentido de valorizar os seus recursos naturais, nomeadamente a zona ribeirinha, e para o tornar mais atractivo para a instalação de novos equipamentos, novas empresas, e novos residentes.

- ***Recursos Humanos***

O concelho tem, actualmente, uma população jovem, com um grande peso de população activa, parte da qual com tradição industrial e qualificação específica. A tradição operária, o “saber fazer” que se mantém na população activa, e o peso da população jovem constituem um conjunto de qualidades e de recursos que deve ser potenciado através de um adequado sistema de educação-formação.

- ***Recursos naturais***

A localização geográfica do Concelho, a sua relação com o Rio, e a matriz rural que lhe está na base, proporcionam-lhe um conjunto diversificado de recursos naturais que podem ser transformados em potencialidades para o desenvolvimento, nomeadamente:

- reservas aquíferas subterrâneas
- frente ribeirinha
- solos agrícolas com boa capacidade produtiva
- paisagem
- qualidade do ar

- ***Tradição associativa e multicultural***

O concelho da Moita tem uma longa tradição associativa e de convivência multicultural e multiétnica que marcam a maneira de ser e de viver da sua população.

Assim, a Moita é um **concelho aberto** e de uma tradicional convivência democrática e participativa. Apesar das dificuldades e das crises que as estruturas associativas atravessam, a vivência associativa e a convivência multicultural podem constituir trunfos importantes para a construção de novas formas de coesão social.

### 3.2. APOSTAR NA PENÍNSULA DE SETÚBAL

As transformações que se vêm verificando nos diversos aspectos da vida da região de que são particularmente evidentes os resultantes das alterações das acessibilidades na Área Metropolitana, constituem actualmente um quadro de modernização do qual a Moita terá de participar, evitando, ao mesmo tempo, os riscos dos processos de marginalização e de exclusão social onde o concelho, à partida, apresenta maiores fragilidades.

É neste contexto que a Moita deverá fazer **uma aposta forte de integração na Península de Setúbal** onde se jogam, no futuro próximo, alguns dos processos mais significativos de desenvolvimento da Área Metropolitana de Lisboa sustentados nas seguintes condições:

- nas novas acessibilidades proporcionadas pelas infraestruturas de transporte rodó e ferroviário que se encontram em execução;
- no desenvolvimento dos portos de Lisboa e Setúbal, importantes infra-estruturas de integração internacional do país;
- no desenvolvimento industrial (sector automóvel, metalomecânica, química e agro-alimentar) e na logística;
- nas potencialidades para o recreio, lazer e turismo dos estuários do Tejo e Sado, da Orla Costeira e da Serra da Arrábida;
- na centralidade metropolitana dos espaços rurais com potencialidades agro-florestais e pecuárias;
- nos recursos humanos caracterizados pela diversidade sociocultural e sócio-profissional, e por uma estrutura demográfica relativamente jovem e activa;
- na diversidade e qualidade dos recursos naturais e na sua relativa preservação.

A Península de Setúbal tem vindo a mostrar um dinamismo crescente na AML, depois de ter sofrido nos anos 80 uma forte crise económica e social ligada à crise do sector industrial. Hoje, a Península de Setúbal apresenta um significativo ressurgimento e modernização não só da sua base económica, com a instalação de novas empresas, mas também das suas estruturas territoriais e urbanas.

No centro da Península está-se a consolidar um triângulo industrial e logístico importante (Coina - Palmela - Pinhal Novo) e os sistemas urbanos organizados em torno de Almada/Seixal e Setúbal/Palmela adquirem uma nova dinâmica marcada não só pelo crescimento demográfico mas também pela qualificação urbana e dos serviços prestados à população e às empresas.

As infraestruturas de transporte em execução e projectadas fazem prever que estas dinâmicas se consolidem e reforcem, estendendo a sua influência a toda a Margem Sul.

### **3.3. ESTRATÉGIA PARA CONSTRUIR O FUTURO**

A Moita deverá encontrar as formas de se inserir nas dinâmicas e de partilhar dos projectos de desenvolvimento da Península de Setúbal e da Área Metropolitana de Lisboa em geral. Para tal deverá valorizar e aprofundar 3 vectores fundamentais.

#### **Valorização da nova centralidade do Concelho da Moita na Área Metropolitana de Lisboa**

Aproveitando as acessibilidades criadas pelo Anel de Coina, Ponte Vasco da Gama e pelas novas vias e modos de transporte metropolitanos e regionais, o Concelho poderá valorizar os seus recursos no espaço metropolitano (zona ribeirinha, áreas para empresas e para novas habitações, as actividades agrícolas e pecuárias, as festas e exposições do concelho, a restauração e os percursos turísticos, etc.)

#### **Valorização dos recursos e capacidades do concelho para o desenvolvimento económico**

Esta valorização deverá fazer-se nas seguintes vertentes:

- Valorização dos recursos humanos prioritariamente através da acção nas áreas de educação e da formação (plano local de educação, programa “valorização da escola”);
- Criação de melhores condições de acesso às áreas de emprego da AML e aos pólos dinâmicos da Península de Setúbal, através do sistema de transportes público;
- Criação de condições urbanísticas e institucionais para a instalação de novas empresas no concelho (parque de empresas, gabinete de apoio ao empresário);
- Consolidação e valorização das actividades ligadas aos recursos naturais do concelho (agricultura, pecuária, aquacultura, turismo/lazer);

### **Valorização da participação e da cidadania como vector de desenvolvimento e de coesão social**

O Concelho da Moita deverá aproveitar a forte tradição associativa e de participação da população para, por um lado, renovar as formas e processos de relação entre autarquia e cidadãos e revitalizar as dinâmicas locais de base popular, e, por outro lado, reforçar a cooperação e solidariedade indispensáveis à coesão e convivências de uma população social e culturalmente muito diversificada.

Estes vectores poderão constituir a base do reforço da cidadania através da inovação das formas de governação local, permitindo também desenvolver novas formas de afirmação do concelho na Área Metropolitana e, em particular, face às políticas e programas de desenvolvimento que vierem a ser definidas para esta área.

### **Os Agentes de Mudança**



A construção de um futuro para o concelho da Moita exige mudanças apoiadas em projectos e acções cuja concretização dependerá do envolvimento e da intervenção concertada de múltiplos agentes. Neste sentido, será necessário realizar um alargado processo de informação e debate com vista à participação da População na execução do Plano Director, e ao envolvimento e mobilização de pessoas, organizações e instituições com capacidade para concretizarem acções e projectos que promovam o desenvolvimento do Concelho.

Para além dos Órgãos Autárquicos aos quais cabe um importante papel de liderança política dos processos de desenvolvimento e de gestão do Concelho, é indispensável a intervenção activa de outros agentes, designadamente:

- Agentes Culturais
- Professores e Escolas
- Organizações Sociais
- Empresas e Investidores
- Colectividades e Associações Locais
- Instituições Concelhias e Regionais

Para dinamizar o trabalho conjunto, a participação e envolvimento dos agentes na definição dos processos e projectos e acções que visam o desenvolvimento do concelho foi constituído o **Conselho Consultivo do Plano**, em Maio de 1999.

### 3.4. OBJECTIVOS E LINHAS ESTRATÉGICAS

Para o desenvolvimento do Concelho na próxima década estabelecem-se os seguintes objectivos:

**Objectivo Geral** – Integrar o Concelho da Moita nas Dinâmicas de desenvolvimento da Área Metropolitana de Lisboa, e da Península de Setúbal em particular, tendo em vista a melhoria da Qualidade de Vida da População e o Desenvolvimento Sustentado do Concelho.

#### **Objectivos Específicos**

1. Aprofundamento da integração territorial na Península de Setúbal reforçando as complementaridades urbanas e concelhias.
2. Valorização e integração do Tecido Social do Concelho.
3. Estruturação e qualificação do território concelhio e dos seus espaços urbanos.
4. Valorização da Identidade do concelho e da projecção da sua Imagem no exterior.
5. Desenvolvimento da Participação e da Cidadania.

### 6 LINHAS ESTRATÉGICAS / 26 ACÇÕES

#### **LINHA ESTRATÉGICA 1 – ACESSIBILIDADES**

Melhores Acessibilidades para uma melhor integração metropolitana

#### **LINHA ESTRATÉGICA 2 – ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Consolidar e desenvolver o tecido empresarial atraindo novas empresas para o Concelho

#### **LINHA ESTRATÉGICA 3 – LAZER E TURISMO**

Integrar o Concelho nas redes de lazer e de turismo regionais

#### **LINHA ESTRATÉGICA 4 – ASSOCIATIVISMO**

Aprofundar a participação e cooperação de base associativa para uma melhor qualidade de vida da População

#### **LINHA ESTRATÉGICA 5 – MOITA CONCELHO SOLIDÁRIO**

Valorização e integração social aprofundando a multiculturalidade

#### **LINHA ESTRATÉGICA 6 – MOITA UM CONCELHO DIFERENTE PARA RESIDIR E TRABALHAR**

Apostar na diversidade urbanística e na qualidade ambiental para uma melhor qualidade de vida da população residente.

### **3.5. O CONCELHO DA MOITA NO PROTAML**

No contexto do PROTAML, o concelho de Moita integra-se no Arco Ribeirinho Sul que abrange as áreas urbanas de Almada, Seixal, Barreiro, Moita, e Montijo e a Planície Interior Sul constituída por áreas com significativa ocupação agrícola e florestal no interior da Península de Setúbal, por um lado, e por outro lado, partilha do Estuário do Tejo, considerado, no PROT, um espaço central e estruturante da Região Metropolitana.

Ao Estuário do Tejo e ao Arco Ribeirinho Sul, é dado um papel relevante na estratégia de “Recentragem da Área Metropolitana” que está subjacente ao PROT.

O Estuário constitui um espaço/recurso estratégico para a valorização ambiental da AML, e, o Arco Ribeirinho Sul constitui o elemento fundamental de reequilíbrio da estrutura metropolitana e da tendência da “litoralização” da AML.

Neste quadro, o Concelho da Moita integra-se num dos vectores da estratégia de ordenamento da AML o qual se deverá traduzir na articulação e qualificação do Arco

Ribeirinho Sul, na valorização do Estuário, e na estruturação da Rede Ecológica Metropolitana.

As directivas do PROTAML estabelecem para o Arco Ribeirinho Sul o seguinte:

### **Arco Ribeirinho Sul**

- b) Os pólos de Almada, Seixal e Barreiro devem constituir centralidades supramunicipais, afirmando-se como conjunto funcional, complementar a Lisboa no âmbito da Península de Setúbal, suportado em fortes acessibilidades internas e externas.
- c) Promover a estruturação polinucleada e as ligações funcionais internas.
- d) Preservar e recuperar as frentes ribeirinhas em articulação com a utilização do estuário para actividades de recreio e lazer.
- e) Reconverter as áreas industriais em declínio ou abandonadas, privilegiando a sua utilização para serviços de apoio às actividades económicas e para a criação de espaço público.
- f) Estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o sistema urbano Almada/Montijo e o interior dos concelhos de Almada e Seixal.
- g) Promover a frente atlântica como espaço de recreio e lazer da AML, preservando os valores naturais e salvaguardando as vertentes viradas ao Tejo enquanto património paisagístico de enquadramento do Estuário.

Complementarmente estabelece que, nas “Áreas Urbanas a Articular e Qualificar” nas quais se integra o eixo urbano do Concelho da Moita, os Instrumentos de Planeamento Territorial devem:

- a) Concretizar a articulação interna, funcional e urbanística, destes territórios assim como as relações com os territórios envolventes, através do reforço das acessibilidades locais e metropolitanas, da qualificação dos núcleos degradados e da criação e valorização de

espaço público associado à implementação da Rede Ecológica Metropolitana;

- b) Concretizar os mecanismos de classificação e protecção das áreas ribeirinhas, assim como a definição das áreas a afectar às actividades de recreio e de lazer, salvaguardando os valores naturais e o património paisagístico;
- c) Rever os índices urbanísticos que permitam o aumento das áreas afectas a espaço público, espaços verdes, espaços para equipamentos colectivos, rede viária estruturante e áreas de circulação de peões e de estacionamento, nas áreas urbanas existentes e nas novas áreas a urbanizar;
- d) Promover a relocalização, reconversão ou modernização das áreas industriais em situação de declínio, abandono ou que causem problemas graves ao sistema urbano vizinho (nomeadamente poluição hídrica, atmosférica ou de outro tipo), privilegiando novos usos compatíveis com a proximidade habitacional, em particular os serviços de apoio às actividades económicas e a criação de espaço público.

Parte do Concelho é ainda abrangida pelo Espaço de Transição Nascente que estabelece como orientações, nomeadamente:

- controlar os fenómenos de edificação dispersa, em especial nas áreas de ocupação agrícola
- Orientar e incentivar os novos tipos de oferta na produção do espaço urbano e as dinâmicas da procura, integrando os princípios de qualidade ambiental e urbanística pretendidos para esta Unidade.

#### 4. MODELO DE ORDENAMENTO

A construção das novas infraestruturas de transporte metropolitanas e, a conclusão do Anel de Coima (IC-32) colocaram o Concelho da Moita no núcleo de concelhos centrais da Área Metropolitana de Lisboa, dando consistência ao Arco Ribeirinho Sul.

As condições de acessibilidade resultantes da actual rede viária metropolitana, permitem ao Concelho da Moita reorganizar a sua estrutura urbana no sentido de reduzir a tradicional dependência do Barreiro (centro de emprego, de equipamentos e serviços, e interface de transportes com a margem Norte), e de minimizar a sua posição periférica na estrutura metropolitana da qual resultaram consequências negativas para o seu desenvolvimento social e económico.

Apresentam-se, agora, oportunidades de mudança, as quais, no que respeita ao ordenamento do Território, se centram em 3 vertentes:

- A oportunidade de reposicionar o Concelho na estrutura metropolitana e, em particular, na Arco Ribeirinho Sul, desenvolvendo uma nova centralidade urbana.
- A oportunidade de valorizar a extensa frente ribeirinha do Concelho integrando-a na valorização global do Estuário do Tejo.
- A oportunidade de valorizar o espaço rural e, em especial, a agricultura e a pecuária leiteira que aqui se desenvolvem numa situação de grande centralidade metropolitana.

Uma nova centralidade urbana deverá assentar nas condições de acessibilidade, proporcionadas pelo nó do IC-32 na Moita, na prevista modernização da linha de caminho de ferro Barreiro – Praias do Sado, e na capacidade de oferecer solo para instalação de novas actividades e de nova habitação em condições competitivas no contexto da AML.

Por outro lado, as tendências de crescimento e estruturação urbana do Concelho terá de ser vista no âmbito mais alargado do território em que se integra, por forma a conhecer-se a situação dos núcleos urbanos envolventes – Barreiro, Montijo, e Pinhal Novo e a perceberem-se as possíveis dinâmicas e inter-relações do conjunto.

A análise dos PDM em vigor permite verificar que as áreas de expansão urbana e industrial dos concelhos vizinhos configuram uma nova estrutura urbana do território marcada por uma grande oferta de áreas de expansão habitacional no Barreiro e Montijo, e de áreas para indústria em Palmela e Pinhal Novo

Assim, o Concelho da Moita, tende a ficar envolvido por uma coroa urbana e industrial estruturada por 4 nós:

- **Barreiro** – esta Cidade estrutura um contínuo urbano que se estende até ao nó de Coina, e que tende a integrar as áreas da Baixa da Banheira e do Vale da Amoreira. As áreas vazias que se encontram no limite dos dois concelhos, de acordo com os PDM, serão preenchidos com urbanizações predominantemente ocupadas com habitação. Assim, parece inevitável uma maior integração das freguesias da Baixa da Banheira e do Vale da Amoreira na estrutura e no tecido urbano do Barreiro cuja polarização tenderá a reforçar-se sobre estas freguesias.
- **Montijo** – com a construção das novas vias metropolitanas a área urbana do Montijo fica relativamente confinada ao espaço delimitado pela Base Aérea, pelo Rio, e pela IP-1 e IC-32, a qual tende a ser totalmente preenchida pela expansão urbana. Perspectiva-se, com as novas acessibilidades metropolitanas e com as áreas afectadas à expansão urbana um forte crescimento para a cidade do Montijo.
- **Pinhal Novo** – Reforça-se como o centro de uma estrutura radiocêntrica de áreas industriais e habitacionais, como cruzamento rodoviário da zona, e nó ferroviário da Península de Setúbal. A importância crescente do Pinhal Novo como polo industrial e logístico parece ressaltar desta situação e da dimensão atribuída no PDM às áreas de expansão industrial ligadas, também, ao nó da Auto-Estrada do Sul.

- **Coína** – Nesta área, e apoiado no nó de ligação da A-2 com o IC-21 desenvolveu-se uma importante área industrial e de armazenagem, onde se destacam o conjunto industrial da Auto-Europa e grandes armazéns de apoio à distribuição de produtos para o consumo.

Esta área tende a reforçar-se, de acordo com o PROTAML e com o Programa para o Desenvolvimento do Sistema Logístico Nacional, uma das principais plataformas logísticas da AML.

No Concelho da Moita ressaltam os seguintes aspectos:

- A tendência para a integração da Baixa da Banheira e do Vale da Amoreira no contínuo urbano do Barreiro.
- A individualização da Vila da Moita em torno do qual se distribuem diversas áreas residenciais de baixa densidade.
- A importância do espaço rural no Concelho, o qual contribui para a segmentação da ocupação urbana e para a individualização espacial da Vila da Moita.

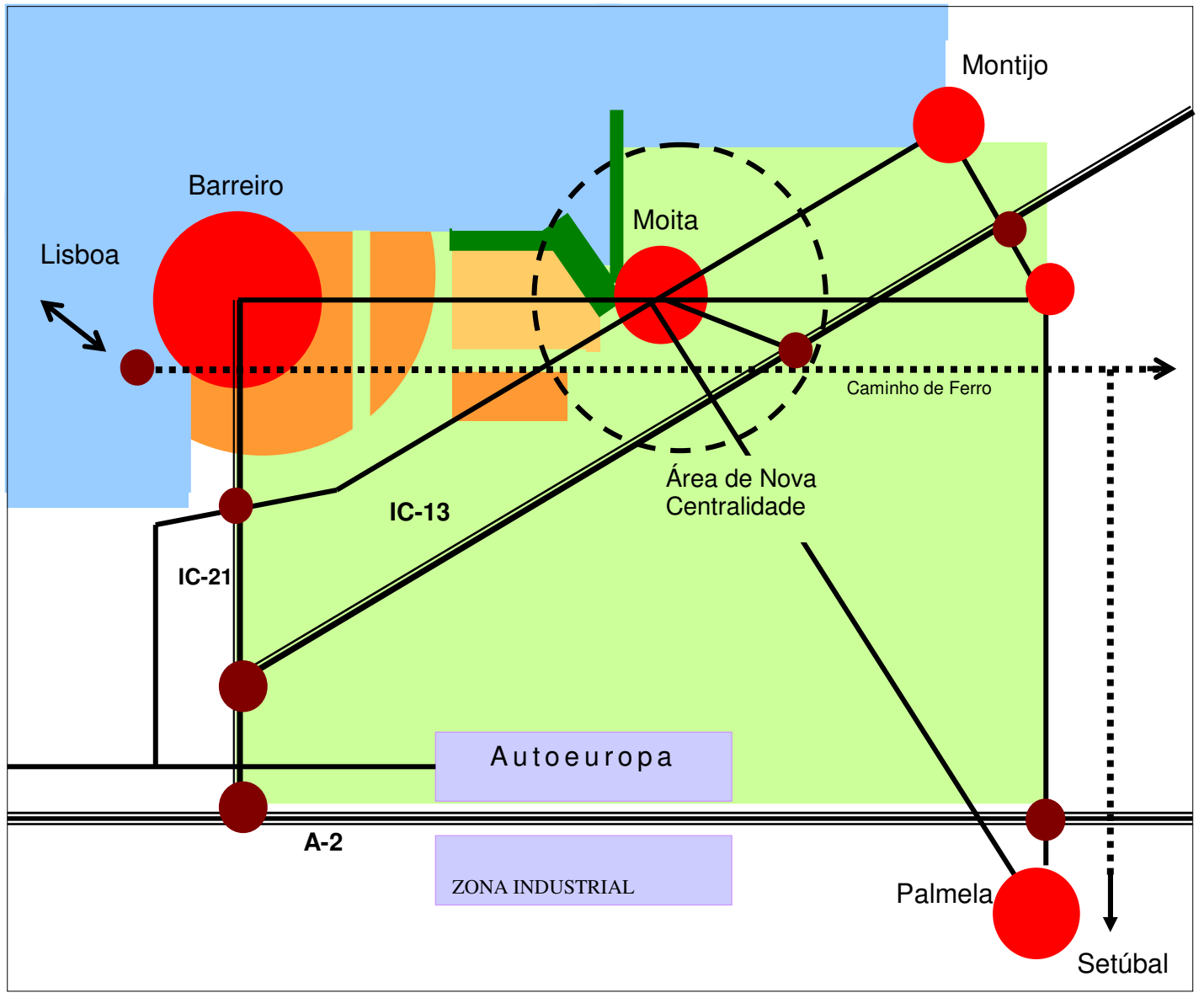
No conjunto do Concelho, é o eixo Moita – Alhos Vedros que proporciona condições para o desenvolvimento desta nova centralidade integrada no Arco Ribeirinho Sul. Para além de beneficiar directamente do nó do IC-32 (ainda que as acessibilidades locais não estejam resolvidas), este eixo apoia-se no centro urbano da Vila da Moita e nos seus serviços e equipamentos, dispõe de terrenos para urbanização, e beneficia da proximidade da Zona Ribeirinha e da caldeira da Moita (importante recurso para a valorização urbana e ambiental da área).

O desenvolvimento desta nova centralidade cria também condições para reorganizar e requalificar o eixo urbano Moita – Barreiro, actualmente muito fragmentado e desqualificado, e polarizado pela Cidade do Barreiro.

No diagrama seguinte, esquematiza-se a ideia base da estruturação urbana para o Concelho aqui descrita, e que constitui também uma contribuição para a estruturação e qualificação do Arco Ribeirinho Sul definido no PROTAML.



Figura 1 – Diagrama da estrutura urbana para o Concelho da Moita



O eixo urbano Moita – Barreiro deverá ser apoiado em 3 eixos viários.

- O eixo rodoviário Moita - Alhos Vedros - Baixa da Banheira - Barreiro, antiga EN-11;
- O eixo ferroviário Barreiro – Moita - Pinhal Novo o qual constitui actualmente, uma forte barreira física no espaço urbano do Concelho;
- Um novo eixo rodoviário a Sul, ligando o nó do IC-32 na Moita, ao nó do IC-21 na Vila Chã / Vale da Amoreira. (Via Estruturante Sul)

A Frente Ribeirinha do Concelho, com um perímetro que atinge os 20 Km, constitui um vasto espaço de contacto com o Estuário, o qual se encontra, em grande parte em abandono, devido à decadência das actividades tradicionais ligadas ao Rio, e consequentemente, em acentuada degradação física e paisagística.

A centralidade que o Estuário do Tejo adquiriu na AML com as novas infraestruturas de transportes, está a transformá-lo num espaço de grande importância para a vida da Região. Perspectiva-se, assim, um crescente interesse em relação às frentes urbanas ribeirinhas o qual abre expectativas e cria oportunidades em relação às áreas ribeirinhas do Concelho.

No Modelo de Ordenamento proposto, a frente ribeirinha constitui um elemento estruturante e estratégico na requalificação do espaço concelhio.

A sua articulação com o espaço rural interior, através de corredores verdes, constituirá a estrutura verde fundamental do Concelho a qual integrará a Estrutura Ecológica Municipal.

É neste quadro que o espaço rural, ainda presente no Concelho da Moita, assume também um papel importante no modelo de ordenamento. Por um lado, permite configurar uma estrutura verde de dimensão significativa com importância não só concelhia mas também metropolitana. Por outro lado, é um espaço suporte de actividades económicas dinâmicas – horticultura, fruticultura, pecuária leiteira – e de uma ocupação residencial de muito baixa densidade ligada a uma agricultura a tempo parcial. Trata-se, portanto, de um espaço de grande importância no equilíbrio do

território e de qualificação da estrutura urbana, que encontra a sustentabilidade na actividade agro-pecuária e na residência peri-urbana.

#### 4.1. MODELO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A actual ocupação urbana do Concelho é o resultado de processos de povoamento e de ocupação urbana ligados, por um lado, à decadência do espaço rural e das actividades agrárias tradicionais, e por outro lado, ao crescimento dos subúrbios residenciais da AML. Estes dois processos contribuíram para uma **grande fragmentação da estrutura urbana** e para uma generalizada baixa qualidade dos padrões habitacionais do Concelho.

O modelo de desenvolvimento urbano associado ao modelo de ordenamento anteriormente descrito deverá assentar nas seguintes 4 vertentes que se inter-relacionam:

- Dar qualidade urbana às novas intervenções com carácter estruturante do espaço urbano
- Completar os espaços urbanos existentes, através do preenchimento dos espaços vazios
- Construir uma estrutura verde urbana em articulação com o espaço ribeirinho e com o espaço rural integrando a Estrutura Ecológica Municipal
- Nuclear a ocupação urbana no espaço rural e peri-urbano

Este modelo de desenvolvimento tem por objectivo principal ***concentrar, nos próximos 10 anos, os investimentos públicos e privados na estruturação e qualificação do espaço urbano do Concelho, apostando na antecipação às pressões da promoção imobiliária, às necessidades crescentes da população residente e às exigências das empresas que interessa atrair.***

Neste sentido, torna-se fundamental integrar o planeamento e a gestão urbanística nas estratégias de desenvolvimento do Concelho, apoiados em estruturas técnicas de planeamento/gestão adequadas ao modelo de desenvolvimento aqui enunciado.

## 4.2. MACRO ORDENAMENTO DO CONCELHO

O Macro-zonamento não altera significativamente as áreas urbanas e urbanizáveis definidas no PDM de 1992 mas introduz novos conceitos de estruturação e qualificação urbana aos quais está associada uma nova delimitação dos perímetros urbanos.

Alterações mais significativas propõem-se na classificação e regulamentação do espaço rural, implicando maiores restrições à construção habitacional e industrial em áreas de especial interesse agrícola e pecuário e retirando do espaço rural áreas que passam a integrar os núcleos urbanos da Barra Cheia e Brejos da Moita onde se pretende concentrar equipamentos colectivos e serviços às populações.

### 4.2.1. Estrutura Urbana e Perímetros Urbanos

A estrutura urbana proposta organiza-se com base em duas áreas principais:

- **A área da Baixa da Banheira, Alhos Vedros e Vale da Amoreira e que inclui ainda os bairros Paixão e Brejos de Faria.**

Esta está estreitamente relacionada com a área urbana do Barreiro com a qual confina a Poente (ao longo da Estrada da Liberdade) e a Sul (Vila Chã / Cidade Sol). O seu desenvolvimento far-se-à com base na construção da rede viária estruturante e distribuidores locais, e num espaço verde público central que integrará equipamentos colectivos. A estruturação e consolidação das áreas urbanas far-se-à predominantemente através do preenchimento dos espaços vazios, com habitação e equipamentos colectivos, e renovação das áreas de antigas indústrias de Alhos Vedros, com habitação a Norte da EN-11, e com instalações para actividades económicas entre esta e o caminho de ferro.

- **A área da Vila da Moita articulada com a área da Fonte da Prata e Arroiteias.** Esta área urbana envolve a Caldeira da Moita que constitui um espaço de recreio e lazer central. Aqui localizam-se a maior parte dos terrenos urbanizáveis com condições para criarem novos padrões urbanísticos e atraírem novas funções. É nesta área que se propõe a construção de espaços urbanos para instalação de novas empresas de serviços, comércio e indústrias não poluentes, e equipamentos concelhios. As novas urbanizações deverão estar associadas à construção da rede viária estruturante e à construção da estrutura verde principal, designadamente do tratamento e recuperação dos espaços ribeirinhos.

Estas duas áreas estruturantes do eixo urbano Moita-Barreiro serão separadas pelo Vale do Grou que se manterá como espaço integrado na Estrutura Ecológica do Concelho.

Os perímetros urbanos integrarão o conjunto dos solos urbanos, de urbanização programada, e os espaços verdes estruturantes, incluindo os espaços de utilização pública da Frente Ribeirinha. Esta delimitação implica a reavaliação e reformulação de áreas actualmente abrangidas pelo regime da Reserva Ecológica Nacional integrando-as numa estrutura verde urbana de uso colectivo.

Para além do Eixo Urbano Moita-Barreiro, a estrutura urbana assenta num conjunto de núcleos urbanos que apoiam o espaço rural e organizam a ocupação peri-urbana em zonas que se densificaram na última década.

Os núcleos do Gaio-Rosário e de Sarilhos Pequenos correspondem a áreas urbanas antigas, actualmente com função de sede de freguesias, para as quais se propõem ampliações dos perímetros urbanos com o fim de integrarem edificações já existentes e permitirem a expansão com habitação unifamiliar, respondendo assim a uma procura que se vem acentuando na Área Metropolitana.

Na área rural do Sul do Concelho propõe-se a criação de dois núcleos urbanos, no sentido de dar resposta a uma procura da população local que aí se pretende fixar e à

necessidade de otimizar a utilização de infra-estruturas e de equipamentos colectivos.

Para a zona do Penteadado, onde se verifica uma crescente pressão de construção devido à sua localização no eixo Moita-Pinhal Novo, um eixo de crescente “Tensão Urbana” propõe-se a redefinição dos perímetros urbanos e a alteração das regras de edificabilidade, permitindo uma maior densificação para fins habitacionais.

Junto ao nó do IC-32 delimita-se uma área para instalação de actividades no sentido de enquadrar a pressão gerada pelas novas acessibilidades e integrar loteamentos e construções comerciais e industriais já existentes.

Na envolvente da Vila da Moita, diversos loteamentos de origem ilegal geraram áreas de expansão peri-urbana desarticuladas, de fraca ocupação e com usos misturados e frequentemente incompatíveis. Trata-se, ainda actualmente, de áreas de difícil organização e integração urbana, nomeadamente a nível das infraestruturas de saneamento básico e de acessos.

O perímetro urbano proposto e que integra estas diversas áreas – Chão Duro, Remoa, Pinhal da Areia, – delimita as áreas já edificadas impedindo a sua expansão para Nascente e Norte. Pretende-se, assim, manter as características do espaço rural envolvente onde se localizam diversas instalações pecuárias com as quais se estabelecem conflitos de proximidade com as áreas habitacionais.

#### 4.2.2 Estrutura Viária

Até à conclusão do IC-32, a articulação regional do Concelho da Moita fez-se através da EN-11 e da linha de caminho de ferro Barreiro-Praias do Sado.

Estes dois eixos viários se, por um lado, estruturaram a ocupação urbana do Concelho por outro lado, criaram uma forte barreira física no espaço urbano e geraram conflitos entre o tráfego rodoviário de atravessamento e a circulação local.

A recente conclusão do Anel de Coina, com o nó de acesso junto à vila da Moita criou condições a uma alteração significativa do tráfego rodoviário e da estrutura viária do concelho.

Esta alteração assenta na transferência de parte do tráfego de atravessamento regional e inter-municipal para o IC-32, reduzindo as cargas na EN-11 e, conseqüentemente, atravessamentos desnecessários da área urbana, permitindo um mais profundo reordenamento da rede viária local.

Neste novo contexto torna-se possível reestruturar o eixo urbano Moita-Barreiro com base numa malha viária com funções de articulação e distribuição urbana proporcionando novos padrões de serviço, nomeadamente para transportes públicos, peões e acessos locais, e novas condições de qualificação do espaço urbano.

Neste sentido, propõe-se uma rede estruturante constituída por 3 eixos Este-Oeste e por diversas ligações transversais Norte-Sul.

Os três eixos Este-Oeste são:

- A antiga EN-11 que deverá ser remodelada no seu perfil, entre a Moita e Alhos Vedros, e reordenada para permitir novas condições de serviço, nomeadamente para transportes públicos entre o centro da Moita e o Concelho do Barreiro (Lavrado)
- A linha de caminho de ferro Barreiro-Praias do Sado que deverá ser modificada para permitir a prestação de serviços do transporte sub-urbano de passageiros.

Esta modificação implicará a realocização e adaptação das estações e a sua articulação com os transportes rodoviários através da construção de interfaces (estacionamento para transporte individual, paragens de transportes públicos).

- A Via Estruturante Sul da Moita (CREM), a qual constituirá um eixo estruturante, a Sul do caminho de ferro, ligando o nó da Moita no IC-32 ao nó do IC-21. Este eixo assentará na Estrada de Santo António que deverá ser completada com um troço Poente entre o Vale da Amoreira e o Rego de Água, e um troço Nascente ligando a Estrada de Santo António junto à zona industrial, com a estrada dos Brejos.

Ligando este dois eixos rodoviários deverá ser estabelecido um sistema de transversais, com passagens desniveladas sobre o caminho de ferro, que configure uma malha estruturante de todo o espaço urbano a Norte e a Sul da ferrovia.

Para estabelecer esta malha deverão ser construídas vias transversais: na Baixa da Banheira, no Vale do Trabuco; e ligando as Arroteias à Fonte da Prata.

A rede viária estruturante será complementada com 3 vias que permitirão reordenar a Vila da Moita:

- A Marginal da Moita que através de duas novas ligações permitirá garantir continuidade do nó do Matão até ao Gaio-Rosário.
- A Circular Nascente da Moita que ligará o nó do IC-32, pelo Carvalhinho, ao Alto de S. Sebastião, e daí à estrada do Gaio-Rosário.
- A ligação do nó do IC-32 à estrada dos Brejos completando a ligação á Via Estruturante Sul, CREM.

Considera-se também importante construir uma nova via de acesso à área portuária que, junto ao vale do Trabuco, envolve Alhos Vedros a Nascente. Esta via evita o atravessamento do centro antigo por veículos pesados, e permitirá melhorar as condições de acesso a toda área urbana de Alhos Vedros.



A concepção e o tratamento da rede viária estruturante deverá, simultaneamente, contribuir para a melhoria do espaço urbano, não só sob o ponto de vista funcional da circulação, mas também no que respeita à qualidade ambiental e à imagem urbana.

Neste sentido, a rede viária estruturante deverá ser integrada na estrutura verde urbana constituindo corredores arborizados que liguem os espaços urbanos edificados e os espaços verdes. Estes corredores deverão ter um perfil de 50 metros (25 metros para cada lado do eixo das vias) e ser plantados com árvores de alinhamento.

Pretende-se, assim, que a estrutura viária, em grande parte a construir ou a renovar, constitua uma componente marcante e diferenciadora da imagem urbana do Concelho.

#### **4.2.3 Espaço Ribeirinho**

A zona ribeirinha do Estuário do Tejo tem vindo a sofrer um processo de transformação quer pela progressiva ocupação com usos portuários, industriais e urbanos, quer pelo abandono de vastas áreas anteriormente utilizadas por actividades ligadas ao Rio, sobretudo a salinicultura, a pesca e a construção e reparação de barcos tradicionais.

A frente ribeirinha do Concelho da Moita só muito limitadamente foi ocupada por infra-estruturas e expansões urbanas e industriais, diferenciando-se, hoje, dos concelhos vizinhos pela permanência das características das ocupações e usos tradicionais, embora marcadas por um acelerado processo de degradação. A decadência destes usos não permitem manter as estruturas tradicionais de organização e ocupação deste espaço, obrigando a equacionar o seu ordenamento e as novas condições da sua organização e sustentação.

A proposta de reordenamento do Espaço Ribeirinho baseia-se na sua articulação com a vida e com o espaços urbanos, com as necessidades culturais e de recreio e lazer

das populações, e com a preservação de ecossistemas ribeirinhos compatíveis com a área urbana, no quadro da integração do Estuário na estrutura metropolitana.

Na última década, a concretização do “Parque José Afonso” na Baixa da Banheira, permitiu requalificar uma vasta área ribeirinha em abandono e degradação e inverter a estrutura urbana da zona, transformando esta área de “traseiras da cidade” em frente urbana qualificada.

Assim, a proposta de ordenamento do Espaço Ribeirinho baseia-se na diferenciação de 4 zonas:

- **Leito do Rio**, constituído pela área coberta em permanência pela superfície de água, e pelas áreas sujeitas às marés, com exclusão das que se encontram protegidas ou reguladas artificialmente deste regime. No leito do rio só serão permitidas intervenções de interesse público decididas pelas entidades de tutela, nomeadamente a dragagem e regularização de canais e a reconfiguração das margens.
- Espaços ribeirinhos naturalizados e onde se inserem actividades tradicionais, nos quais se deverão preservar as suas características e funções dominantes, podendo incentivar-se a salinicultura e o desenvolvimento da aquacultura em moldes adequados ao meio.
- Espaços agrícolas ribeirinhos onde se deverão preservar os solos da ocupação urbana e manter as actividades agrícolas e/ou florestais.
- Espaços verdes ribeirinhos de utilização pública diferenciando-se, nestes casos, os espaços verdes equipados das áreas húmidas a reabilitar e valorizar.

No Espaço Ribeirinho são ainda identificadas diversas ocupações específicas a manter ou a criar:

- Áreas e infra-estruturas portuárias (Áreas da APL e GALP)
- Estaleiros de construção e reparação de embarcações tradicionais (Gaio e Sarilhos Pequenos)

- Infra-estruturas e instalações de náutica desportiva e de recreio (Baixa da Banheira, Alhos Vedros, Moita, Rosário, Sarilhos Pequenos, Esteiro Furado)
- Infra-estruturas urbanas (ETAR da Baixa da Banheira, Moita)
- Acessos e estacionamento rodoviário, percursos pedonais e cicláveis.

O ordenamento proposto para o Espaço Ribeirinho tem em vista criar duas grandes áreas verdes de uso colectivo:

- Parque José Afonso
- Caldeira da Moita, incluindo a marginal da Moita e o Parque Ribeirinho da Fonte da Prata.
  - Três núcleos de recreio e lazer
- Cais de Alhos Vedros
- Parque do Gaio-Rosário
- Frente ribeirinha de Sarilhos Pequenos
  - Quatro espaços naturalizados e de preservação das estruturas tradicionais
- Área de Alhos Vedros / Vale do Trabuço
- Área entre a Moita e o Gaio
- Área da Quinta do Esteiro Furado / Sarilhos Pequenos.

#### 4.2.4 Espaço Rural

O espaço rural mantém, no Concelho da Moita, uma dimensão significativa, e é suporte de actividades agrícolas e, sobretudo, de pecuárias leiteiras a que está ligado um importante dinamismo económico.

No ordenamento do Concelho diferenciam-se duas situações:

- **Espaço preferencial de actividades agrícolas e pecuárias** no qual serão preservadas e favorecidas estas actividades e condicionados outros usos, nomeadamente o habitacional. A actividade pecuária deverá ser regulada no

sentido de se interditar a instalação de suiniculturas e de favorecer, com condições de saneamento e protecção ambiental, a pecuária leiteira.

- **Espaço rural residencial** estreitamente ligado a uma agricultura a tempo parcial, mantém as características da paisagem rural peri-urbana com uma grande dispersão residencial.

No espaço rural são identificadas diversas ocupações que se considera possível manter e consolidar com condições específicas definidas no regulamento do PDM:

- Indústrias isoladas no espaço rural cuja renovação e ampliação poderá ser admitida
- Instalações turísticas e de apoio ao recreio e lazer, existentes ou previstas
- Pequenos loteamentos licenciados não susceptíveis de ampliação
- Equipamentos colectivos (desportivos, escolares, de saúde e assistência)
- Infraestruturas (eléctricas, saneamento básico).

Na proposta de ordenamento dá-se um tratamento específico ao Núcleo da Quinta do Esteiro Furado para o qual se poderão admitir diversos tipos de uso (Ensino, Investigação, Turismo, Recreio e Lazer) sem permitir o loteamento.

## 5. AVALIAÇÃO DO PDM - 92

A avaliação do PDM de 1992, cuja elaboração é conveniente lembrar é de 1980-82, consta do Relatório 10 da fase de Caracterização e Diagnóstico.<sup>1</sup>

A avaliação foi feita para cada freguesia tendo como base de análise a comparação entre as áreas urbanizáveis previstas no PDM e a situação de ocupação em 1998, para 4 categorias de espaços: espaços verdes, residenciais, industriais e equipamentos. Analisaram-se ainda as alterações aos usos previstos no PDM, assim como os pedidos de licenciamento, de loteamento e de construção não compatíveis com o Plano e que não foram viabilizados pela Câmara Municipal.

No Quadro 1 – sintetiza-se a avaliação feita para o conjunto do concelho sobre a ocupação dos solos urbanizáveis e de equipamentos e espaços verdes definidos no PDM.

**QUADRO – 1 – Avaliação da Execução do PDM - 92**

	Implementado (m <sup>2</sup> )	Total PDM - 92 (m <sup>2</sup> )	%
Espaços Verdes	308.992	670.470	46
Espaços Residenciais	774.306	2.246.453	34,5
Equipamentos	317.159	779.102	40,7
Indústria	164.190	164.190	100
TOTAL	1.564.647	3.860.215	40

Verifica-se que apenas 40% daqueles solos foram ocupados e que a maior percentagem de ocupação se verificou nos espaços industriais e a menor nos residenciais.

De facto, o ritmo de construção de habitação licenciada, verificado nas décadas de 80 e 90, foi inferior ao previsto no PDM, 620 fogos/ano contra 900 fogos/ano, esta relação

<sup>1</sup> Fase 1 Caracterização e Diagnóstico Relatório 10 – Caracterização Urbanística.

altera-se se for considerada a construção de habitação clandestina dos anos 80, o que poderá corresponder, em parte, ao desajustamento entre o Plano e a construção de habitação fora dos perímetros urbanos.

A análise das pretensões de construção mostrou existirem numerosas intenções de construção fora dos perímetros urbanos ou para usos não correspondentes aos definidos no Plano.

Estas conclusões confirmam a importância da propriedade dos terrenos e do baixo custo do solo nas opções de construção dos pequenos promotores e da construção de casa própria de que resultam inevitáveis contradições com o Plano Director, que tem levantado dificuldades à gestão municipal com base no PDM de 92.

Por outro lado, a inexistência de promotores imobiliários com capacidade ou com vontade de promoverem urbanizações de dimensão significativa, que permitam estruturar e equipar as grandes áreas urbanizáveis definidas no PDM, fez com que essas áreas, de um modo geral, não tivessem sido ocupadas.

É significativo que a urbanização da Fonte da Prata (3.000 fogos) prevista desde o início da década de 70, só recentemente tenha reiniciado o processo de licenciamento do loteamento, muito provavelmente em resultado de novas características do mercado de habitação mas também das novas condições de acessibilidade do Concelho e da sua maior integração na AML.

Do balanço feito, pode verificar-se, ainda, que o pouco espaço destinado à indústria foi totalmente ocupado e que os empreendimentos de iniciativa municipal, espaços verdes, equipamentos e habitação social, tiveram uma razoável taxa de realização no conjunto da execução do PDM, embora não tenham atingido os níveis desejáveis de satisfação das necessidades da população residente.

Pode dizer-se que o PDM em vigor, realizado em 1980–82, foi um plano que teve como objectivo central ordenar um espaço peri-urbano sujeito a diversos processos

não controlados de loteamento e construção, e um espaço urbano deficientemente estruturado e fortemente carenciado de equipamentos e espaços públicos.

A contenção da dispersão e a integração urbana dos “bairros” periféricos, na sua maioria de génese ilegal, estiveram na base da classificação dos espaços e da sua regulamentação.

O PDM-92 estabelece, ainda, como parâmetro urbanístico a limitação das cérceas dos edifícios a 4 pisos (salvo se Plano de Pormenor estabelecer outras cérceas). Este condicionamento marcou urbanisticamente o espaço urbano e a sua imagem, sendo reconhecido, pela população, como uma característica positiva e diferenciadora de outras áreas urbanas dos municípios envolventes. Contudo, verifica-se, também, que o limite de 4 pisos relacionados com o IUB correspondente teve como consequência a redução da dimensão e da qualidade dos espaços públicos os quais são utilizados, quase exclusivamente, para circulação e estacionamento automóvel.

No espaço rural as regras estabelecidas para a construção, acrescidas dos condicionamentos resultantes da RAN e REN, geraram numerosas incompatibilidades com as pretensões dos proprietários rurais.

É aqui que se localiza e que se gera grande parte dos conflitos com o PDM de 1992. A análise feita aos processos permite verificar que, em grande parte dos casos, os conflitos gerados não se baseiam em interesses imobiliários mas em interesses e necessidades de carácter social, os quais não encontram resposta na gestão do actual PDM, e que mereceram uma reavaliação no âmbito da revisão do Plano.

Para a expansão urbana mantêm-se disponíveis importantes áreas de solo dentro dos perímetros urbanos embora a sua distribuição seja desequilibrada dado que os solos urbanizáveis disponíveis se concentram nas Freguesias da Moita e de Alhos Vedros estando o solo urbano praticamente saturado na Freguesia da Baixa da Banheira.

Grande parte dos solos não urbanizados têm, no PDM de 1992, o estatuto de “**solo não programado**” a que corresponde uma intenção de reserva de solo para o

desenvolvimento de operações urbanísticas controladas pela Câmara Municipal através do Plano de Pormenor.

Estas áreas constituem, actualmente, uma reserva de solo que possibilita uma nova fase de estruturação e qualificação urbana do concelho a qual constitui a proposta central da revisão do PDM.



## 6. QUANTIFICAÇÃO DA OFERTA DE SOLO

Em relação ao PDM de 1992 propõe-se uma ampliação das áreas integradas nos perímetros urbanos de 360 ha, o que representa 25% de área do plano inicial.

A área urbana proposta nesta revisão do PDM, cuja fundamentação é apresentada no ponto 4, corresponde às seguintes ocupações, discriminadas nos Quadros 2, 3, 4 e 5 em que SBE é a superfície total de pavimento, calculada com base nos índices de utilização brutos referidos às diversas classificações dos solos. Estima-se, nesta base o número total de fogos.

A ampliação do perímetro urbano proposta tem em vista a reestruturação e requalificação do espaço, considerados objectivos estratégicos de desenvolvimento do concelho. Assim, para o aumento das áreas habitacionais de 43,2%, propõe-se a duplicação da área de actividades económicas (usos múltiplos) e que as áreas verdes urbanas, que se devem constituir como estruturantes do espaço urbano, sejam aumentadas sete vezes. Para as áreas de grandes equipamentos colectivos é também proposta uma ampliação substancial, atingindo cerca de 9% do solo urbano.

### QUADRO 2

CATEGORIA	SOLO URBANO (ha)	(perc.)
Habitacional	1.033,75	55,14
Usos Múltiplos	212,56	11,34
Equipamentos	167,16	8,92
Espaços Verdes Urbanos <sup>(1)</sup>	303,19	16,17
Infraestruturas	0,9	0,05
TOTAL PARCIAL	1.717,56	-
Espaços Canais e outros espaços públicos	157,0	8,38
TOTAL	1.874,56	100,00

<sup>(1)</sup> Inclui 26 ha de áreas de protecção à rede hídrica.

### QUADRO 3

CATEGORIA	URBANIZADO (ha)	URBANIZAÇÃO PROGRAMADA (ha)	(acréscimo %)
Habitacional	721,2	312,55	+ 43,4
Usos Múltiplos	87,1	125,46	+ 144,04
Equipamentos	(167,16) <sup>(2)</sup>	(167,16) <sup>(2)</sup>	-
Espaços Verdes Urbanos	44,1	259,09	+ 587,5
Infraestruturas	0,0	0,85	-

<sup>(2)</sup> Corresponde à totalidade de áreas de equipamentos existentes e propostos.

### QUADRO 4 - Estimativa de capacidades das UOPG (P3)

UNIDADE	Área (ha)	IUB	SBE (m <sup>2</sup> )	Nº Max. Fogos	Usos Dominantes
UOPG 1	26,0	0,70	182.176,73	321	Habitacional + Usos Múltiplos+Verde Urbano
UOPG 2	41,3	0,45	185.862,62	1.239	Habitacional + Verde Urbano
UOPG 3	69,6	0,45	312.976,38	2.087	Habitacional + Verde Urbano
UOPG 4	7,5	-	-	-	Verde Urbano
UOPG 5	24,0	0,45	108.000,00	720	Habitacional + Equipamentos+Verde Urbano
UOPG 6	41,5	-	-	-	Usos Múltiplos+Verde Urbano
UOPG 7	53,6	0,55	294.800,00	936	Habitacional + Usos Múltiplos + Verde Urbano
UOPG 8	21,5	0,45	96.750,00	645	Habitacional
UOPG 9	39,6	0,50	197.999,09	1.320	Habitacional + Verde Urbano
UOPG 10	30,9	0,50	154.412,12	158	Habitacional + Usos Múltiplos
UOPG 11	6,0	-	-	-	Porto de Lisboa
UOPG 12	5,0	-	-	-	Verde Urbano
UOPG 13	25,0	0,50	124.956,10	-	Área Condicionada à desactivação da GALP
UOPG 14	10,5	-	-	-	Equipamentos
TOTAL	402,0	-	1.657.933,04	7.426	-

**Nota:** este quadro não tem valor regulamentar e apresenta apenas estimativas de edificabilidade e fogos.

### QUADRO 5.1 - Estimativa de capacidades da áreas P2

UNIDADE	Área Total (m <sup>2</sup> )	IUB	SBE (m <sup>2</sup> )	Fogos	Usos Dominantes
P2-01	145.040,77	0,70	101.528,54	304	Habitacional + Verde Urbano
P2-02	71.432,34	0,50	35.716,17	-	Usos Múltiplos
P2-03	74.111,25	0,70	51.877,88	231	Habitacional + Usos Múltiplos + Infraestruturas
P2-04	178.196,04	0,70	124.737,23	504	Habitacional + Verde Urbano + Equipamentos
P2-05	168.368,70	0,45	75.765,92	464	Habitacional + Verde Urbano
P2-06	39.422,88	0,45	17.740,30	118	Habitacional + Verde Urbano
P2-07	130.282,78	0,45	58.627,25	390	Habitacional + Verde Urbano
P2-08	71.742,86	0,7	50.220,00	335	Habitacional
P2-09	148.316,90	0,5	74.158,45	-	Usos Múltiplos
TOTAL	1.026.914,52	-	590.371,74	2.346	

**Nota:** este quadro não tem valor regulamentar e apresenta apenas estimativas de edificabilidade e fogos.

### QUADRO 5.2 - Estimativa de capacidades da áreas P1

UNIDADE	Área Total (m <sup>2</sup> )	IUB	SBE (m <sup>2</sup> )	Fogos	Usos Dominantes
P1-01	62.358,78	0,40	24.943,51	166	Habitacional
P1-02	96.837,39	0,40	38.734,96	258	Habitacional
P1-03	54.375,46	0,40	21.750,18	145	Habitacional
P1-04	45.044,48	0,40	18.017,79	120	Habitacional
P1-05	43.957,44	0,60	26.274,46	176	Habitacional
P1-06	98.251,91	0,60	58.951,15	280	Habitacional + Usos Múltiplos
P1-07	226.967,49	0,60	136.180,49	776	Habitacional + Usos Múltiplos
P1-08	32.267,81	0,40	12.907,12	86	Habitacional
P1-09	84.518,99	0,70	59.163,29	316	Habitacional+ Usos Múltiplos
P1-10	531.873,56	0,70	372.311,49	1.587	Habitacional+ Usos Múltiplos+ Verde Urbano
P1-11	20.564,76	0,60	12.388,86	43	Habitacional
P1-12	29.190,33	0,40	11.676,13	78	Habitacional
P1-13	8.152,29	0,40	3.260,92	22	Habitacional
P1-14	22.641,85	0,40	9.056,74	60	Habitacional
P1-15	35.411,48	0,40	14.164,59	94	Habitacional
P1-16	74.810,26	0,40	29.924,10	98	Habitacional + Usos Múltiplos
P1-17	59.860,18	0,50	29.930,09	-	Usos Múltiplos
P1-18	78.460,67	0,50	39.230,34	-	Usos Múltiplos
P1-19	115.933,02	0,40	46.373,21	309	Habitacional
P1-20	24.164,79	0,45	10.874,15	72	Habitacional
P1-21	22.715,08	0,45	10.221,78	-	Usos Múltiplos
P1-22	17.554,83	0,45	7.899,67	-	Usos Múltiplos
P1-23	39.602,47	0,45	17.821,11	104	Habitacional + Usos Múltiplos
P1-24	7.242,75	0,45	3.259,24	22	Habitacional
P1-25	18.328,66	0,40	7.331,46	49	Habitacional
P1-26	123.736,37	0,45	55.681,37	-	Usos Múltiplos
P1-27	93.385,97	0,70	65.370,18	-	Usos Múltiplos
P1-28	42.855,65	0,45	19.285,04	128	Habitacional
P1-29	12.854,79	0,60	7.712,87	52	Habitacional
P1-30	23.174,69	0,45	10.428,61	70	Habitacional
P1-31	8256,11	0,45	3.715,25	25	Habitacional
TOTAL	2.155.350,31	-	1.154.910,06	5.136	

**Nota:** este quadro não tem valor regulamentar e apresenta apenas estimativas de edificabilidade e fogos.

### QUADRO 5.3 – Estimativa global de capacidades das áreas P1 e P2

Unidades	Área Total (m <sup>2</sup> )	SBE (m <sup>2</sup> )	Fogos
Total P1	2.155.350,31	1.154.910,06	5.136
Total P2	1.026.914,52	590.371,74	2.346
TOTAL	3.182.264,83	1.745.281,80	7.482

**Nota:** os valores dos quadros 2, 3, 4, 5.1, 5.2 e 5.3 são indicativos e para efeitos de estimativas globais.

Como se pode ver nos Quadros 4 e 5.3, 7.426 fogos correspondem á ocupação das áreas integradas em UOPG, e 7.482 a áreas de programação dos tipos 1 e 2 (P1 e P2).

A restante capacidade corresponde a loteamentos em promoção, cerca de 4.350 fogos, correspondentes ao loteamento do “NOPQ” de iniciativa municipal (1.350 fogos), e ao loteamento da Fonte da Prata (3.000 fogos); e os restantes 3.000 ao preenchimento das malhas já urbanizadas.

### QUADRO 6

	Fogos	% do Total
Unidades Operativas	7.426	33,4
Áreas a Lotear	7.482	33,6
Loteamentos Existentes	4.350 <sup>(1)</sup>	19,5
Edificação intersticial	3.000	13,5
Capacidade Estimada	22.258	100,0

(1) Fonte da Prata: 3.000 fogos + “NOPQ” Vale da Amoreira: 1.350 fogos.

A capacidade de alojamento acrescida corresponde a cerca de 81% do parque habitacional em 2001.

**Contudo, a ocupação total dos solos urbanos actualmente livres não tem possibilidade de se verificar nos próximos 10 anos, horizonte de vigência do PDM, razão pela qual se deverão definir a estratégia e os critérios de gestão urbanística do solo disponível, como adiante se refere.**

## 7. CENÁRIOS DE CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO E DE OFERTA HABITACIONAL

Com base nas hipóteses consideradas para a evolução demográfica do concelho da Moita, (Quadro 5 – Estimativas da Evolução Demográfica) a população atingiria em 2015, 80.000 habitantes considerando saldos migratórios com taxas idênticas às que se verificaram no período 1981- 91.

Isto significa que, na hipótese de crescimento, com as dinâmicas de imigração anteriores, o concelho da Moita teria de integrar entre 2001 e 2015 mais cerca de 13.600 habitantes a que corresponderiam 4.868 fogos. (2,8 pessoas/fogo).

Admitindo que as carências actuais de alojamento se cifram em cerca de 700 fogos,<sup>3</sup> as necessidades de habitação para a próxima década atingirão cerca de 5.568 fogos.

Contudo, os dados referentes às licenças de utilização para habitação na década de 90 rondaram os 500 fogos/ano, diminuindo em relação à média de 80 que foi de 620 fogos/ano (1.000 fogos/ano se considerada a construção clandestina), redução que se terá ficado a dever, nomeadamente, á grande quebra da promoção habitacional pública (Promoção FFH e CDH), ao controlo da construção não licenciada, e à redução do crescimento populacional da Área Metropolitana de Lisboa.

**Verifica-se, assim, que não se estabelece uma relação directa e clara entre a evolução demográfica e a promoção habitacional ao nível do Concelho.**

As dinâmicas demográficas e sociais e os processos imobiliários, nos quais se verificou a partir de 1990 uma forte redução da intervenção do Sector Público tanto a nível da promoção de habitação como da regulação da oferta de solo, articulam-se, fundamentalmente, através dos mecanismos de mercado, razão pela qual o planeamento urbano não pode ter em consideração apenas o factor “crescimento demográfico” mas também as dinâmicas do mercado imobiliário que a Administração Municipal deverá enquadrar e orientar.

---

<sup>3</sup> Fase 1 – Caracterização e diagnóstico – Relatório 9 – Habitação, Sector Imobiliário e Solos.

Assim, a manter as taxas das décadas anteriores, a oferta de habitação deveria manter-se entre os 500 e 600 fogos por ano, num quadro caracterizado pela pequena promoção imobiliária, lote a lote, e por algumas operações promovidas pelo Sector Público.

**Ora é neste quadro que o sector imobiliário, no concelho da Moita, tende a modificar-se profundamente tanto no que respeita ao tipo de promotores como ao tipo de habitação a oferecer. E, neste sentido, a evolução da oferta de habitação deve ser balizada e enquadrada pela gestão urbanística do município tendo por base, sobretudo, objectivos de desenvolvimento global do Concelho e metas de qualificação urbana, condicionando a promoção imobiliária a estes objectivos e metas.**

É neste contexto que se formulam 3 cenários da oferta habitacional com base nas propostas do PDM.

Os cenários assentam, por um lado, numa nova estrutura da produção do espaço urbano que tem 3 componentes

- a) **A promoção imobiliária privada instalada** e que se caracteriza pela construção lote a lote e pela promoção de pequenos loteamentos, cuja iniciativa tem pertencido, na maioria dos casos, a empresas de construção locais ou que desenvolvem a sua acção também nos Concelhos limítrofes;
- b) **A promoção imobiliária emergente** desenvolvida por novas empresas que actuam á escala metropolitana e, especificamente, pela Comitur, empresa proprietária de grandes áreas urbanizáveis do Concelho a qual desenvolve, actualmente, o mais importante empreendimento habitacional do concelho (Fonte da Prata).
- c) A promoção de novas áreas urbanas com caracter estruturante para o concelho através **da intervenção concertada entre a Câmara**



**Municipal e os proprietários e promotores privados** utilizando os processos e instrumentos previstos no DL 380/99.

Por outro lado, admitem-se para cada cenário 3 hipóteses de concretização das 3 componentes, sendo baixa H1, média H2, e alta H3.

Finalmente, com base nos cenários estabelece-se uma **Hipótese de Trabalho**.

Nos 3 cenários consideram-se como operações urbanísticas de referência o conjunto das intervenções integradas nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que têm um carácter estruturante, diferenciando as “**Prioritárias**” (\*) das “**Não Prioritárias**” (\*\*), e ainda dois loteamentos de dimensão significativa para o concelho, um de iniciativa municipal e já infraestruturado “NOPQ”, no Alto do Vale da Amoreira, e outro de promoção privada na Fonte de Prata. Estes dois loteamentos consideram-se com fortes probabilidades de completa realização no horizonte do PDM.

Considerou-se que as diversas áreas que integram o Solo Urbano Programado não terão os mesmos ritmos de ocupação. De facto, a evolução urbana do concelho mostra, por um lado, um lento ritmo no preenchimento das áreas de génese ilegal e das áreas já loteadas e, por outro lado, que nas áreas urbanizáveis onde existem propriedades de maior dimensão, estas se mantêm longamente expectantes até serem urbanizadas em bloco, abrindo frentes de construção de dimensão significativa para as características do mercado imobiliário do Concelho.

---

(\*) UOPG “Prioritárias”, 01 e 03, com 2.350 fogos

UOPG “Não Prioritárias”, as restantes, com 5.018 fogos

(\* \*) NOPQ – 1.350 fogos e Fonte da Prata – 3.000 fogos previstos em 2001

Assim, é de admitir que os solos de urbanização programada venham a estar sujeitos a duas dinâmicas diferenciadas:

- Uma, caracterizada pela construção lote a lote ou pela realização de pequenos loteamentos os quais se irão preencher lentamente, mantendo sempre espaços intersticiais por ocupar no tecido urbano, estas áreas estão integradas na programação dos tipos P1 e P2, com uma capacidade que se estima em 9.090 fogos, 36,7% da capacidade total do PDM.
- Outra, assente em operações urbanísticas integradas e de maior dimensão, implicando uma ou mais operações de loteamento, e que introduzirão no mercado, conjuntos de lotes para construção por “saltos”, e provocarão as alterações mais marcantes na estrutura do espaço urbano gerando mudanças quantitativas e qualitativas mais evidentes do que a dinâmica difusa referida anteriormente.

Estas áreas, integradas em UOPG representam cerca de 33,6% da capacidade total do PDM, totalizando cerca de 8.280 fogos.

CENÁRIO 1

Cenário de recuperação dos ritmos de oferta da **década de 80** com substituição da promoção pública pela promoção privada e municipal de média dimensão (Fonte da Prata e loteamentos municipais), mantendo-se o ritmo de licenciamento da **década de 90**, de 500 fogos/ano, para a pequena promoção privada. Considera-se neste cenário que não se realizariam as operações previstas nas UOPG Estruturantes.

CENÁRIO 1	H1	H2	H3
UOPG Estruturantes	0 %	0 %	0 %
Prioritárias (2.350)	000	000	000
UOPG Estruturantes Não	0 %	0 %	0 %
Prioritárias (5.018)	000	000	000
Fonte da Prata	100 %	100 %	100 %
(3.000)	3.000	3.000	3.000
Alto V. Amoreira	50 %	80 %	100 %
(1.350)	675	1.080	1.350
Licenciamento pequena promoção-500 fogos/ano	100 %	100 %	100 %
	5.000	5.000	5.000
<b>Total de fogos</b>	<b>8.675</b>	<b>9.080</b>	<b>9.350</b>
<b>Média fogos/ano</b>	<b>868</b>	<b>908</b>	<b>935</b>

**Este cenário não favorece a estratégia de reestruturação e requalificação do espaço urbano, nem a implementação do modelo territorial proposto; antes mantém, densificando, a estrutura urbana actual.**

CENÁRIO 2

Cenário de crescimento das grandes **promoções privadas e públicas/privadas** com redução da construção baseada nos pequenos loteamentos e na construção lote a lote.

CENÁRIO 2	H1	H2	H3
UOPG Estruturantes	30 %	50 %	80 %
Prioritárias (2.350)	705	1.175	1.880
UOPG Estruturantes Não	0 %	0 %	0 %
Prioritárias (5.018)	—	—	—
Fonte da Prata	100 %	100 %	100 %
(3.000)	3.000	3.000	3.000
Alto V. Amoreira	30 %	60 %	100 %
(1.350)	405	810	1.350
Licenciamento pequena promoção-500 fogos/ano	- 30 %	- 20 %	- 10 %
	3.500	4.000	4.500
<b>Total de fogos</b>	<b>7.610</b>	<b>8.985</b>	<b>10.660</b>
<b>Média fogos/ano</b>	<b>761</b>	<b>899</b>	<b>1.066</b>

**Este cenário pressupõe uma forte aposta no desenvolvimento das UOPG-1 e UOPG-3 que permite a construção da Via Estruturante Sul em articulação com o concelho do Barreiro, a total ocupação dos loteamentos da Fonte da Prata e do Vale da Amoreira, e uma significativa dinâmica da pequena promoção.**

A concretização deste cenário assenta em promotores locais ou já implantados no concelho, não dependendo, portanto, de novos promotores externos.

CENÁRIO 3

Cenário de plena execução dos grandes loteamentos em realização e de implementação das UOPG estruturantes acompanhadas de um acréscimo geral da construção lote a lote, de pequenos loteamentos, e de algumas UOPG não estruturantes.

CENÁRIO 3	H1	H2	H3
UOPG Estruturantes	30 %	80 %	100 %
Prioritárias (2.350)	705	1.880	2.350
UOPG Estruturantes Não	10 %	30 %	60 %
Prioritárias (5.018)	502	1.505	3.011
Fonte da Prata	100 %	100 %	100 %
(3.000)	3.000	3.000	3.000
Alto do V. Amoreira	100 %	100 %	100 %
(1.350)	1.350	1.350	1.350
Licenciamento pequena	+ 5 %	+ 10 %	+ 15 %
promoção-500 fogos/ano	5.250	5.500	5.750
<b>Total de fogos</b>	<b>10.807</b>	<b>13.235</b>	<b>15.461</b>
<b>Média fogos/ano</b>	<b>1.080</b>	<b>1.324</b>	<b>1.546</b>

**Este cenário pressupõe uma forte concentração da pressão imobiliária metropolitana no Arco Ribeirinho Sul, em relação ao qual o concelho da Moita teria uma forte capacidade de atracção pelas novas condições de acessibilidade, oferta de solos e qualidade ambiental.**

Neste caso haveria uma predominância de promotores externos ao concelho e um acréscimo significativo do preço do solo.

HIPÓTESE DE TRABALHO 2001/2015

Hipótese de Trabalho	Fogos	
UOPG	50%	
Estruturantes Prioritárias(2.350)	1.175	
UOPG	10%	1.677
Estruturantes Não Prioritárias	502	
Fonte da Prata	100%	
	3.000	
Alto do Vale da Amoreira	100%	4.350
	1.350	
Licenciamento	500 fogos/ano	5.000
Pequena Promoção	5.000	
<b>Total de Fogos</b>	-	<b>11.027</b>
<b>Média Fogos/Ano</b>	-	<b>1.103</b>

Esta Hipótese de Trabalho baseia-se na completa execução dos loteamentos da Fonte de Prata e Alto do Vale da Amoreira, e na sua construção, na execução moderada das urbanizações das UOPG 1 e UOPG 3 e na redução do ritmo das restantes áreas urbanizáveis e da construção lote a lote.

Nesta perspectiva a oferta de habitação cresce tendo em consideração as novas condições de acessibilidade do Concelho da Moita e o seu novo posicionamento na estrutura metropolitana o que lhe permite desenvolver uma oferta de habitação mais competitiva do que se verificou até agora, no conjunto da Área Metropolitana e no Arco Ribeirinho Sul.

**Nesta perspectiva, a disponibilidade de solo associado a um moderado ritmo do crescimento urbano permite que o município tome a iniciativa nas operações de carácter estratégico e estruturante, e imponha as condições de estruturação e qualificação urbana que a promoção imobiliária deve garantir, nomeadamente através da realização de planos de pormenor e projectos urbanos de qualidade.**

Quanto à evolução demográfica, considerando que residem no concelho da Moita 67.359 habitantes em 2001, reformularam-se as estimativas realizadas na fase de Diagnóstico <sup>2</sup>, com base nos resultados definitivos do CENSO 2001.

O modelo foi reformulado de modo a que:

Hipótese 1 – Corresponde ao crescimento natural da população a partir da população em 2001 e com mortalidade decrescente e fecundidade crescente.

Hipótese 2 – Mantém-se o potencial de atracção semelhante ao que se verificou na década de 80.

Hipótese 3 – Recupera-se o potencial de atracção verificado na década de 90.

#### QUADRO 5 - Estimativas da evolução demográfica

idades	2001	Hipótese 1			Hipótese 2			Hipótese 3		
		2005	2011	2015	2005	2011	2015	2005	2011	2015
0-14	11.231	10.574	10.058	9.120	11.192	11.272	10.964	10.651	10.220	9.349
15-24	10.314	8.627	7.472	7.301	9.258	8.679	9.014	8.599	7.496	7.374
25-64	37.123	38.864	39.362	38.419	41.661	45.282	47.515	39.037	39.729	38.975
65+	8.691	9.513	10.456	11.666	9.977	11.544	13.497	9.556	10.493	11.668
<b>total</b>	<b>67.359</b>	<b>67.578</b>	<b>67.348</b>	<b>66.507</b>	<b>72.089</b>	<b>76.777</b>	<b>80.990</b>	<b>67.842</b>	<b>67.938</b>	<b>67.365</b>

**Hipótese 1**- Crescimento Natural (Saldo Migratório nulo)

**Hipótese 2**- Crescimento Natural e Taxas Migratórias iguais às verificadas na década de 80

**Hipótese 3**- Crescimento Natural e Taxas Migratórias iguais às verificadas na década de 90

Verifica-se que tanto na Hipótese 1 como na Hipótese 2 o crescimento seria praticamente nulo considerando a atracção verificada na década de 90, se as condições de atracção retomarem os ritmos de 1980-1990 o crescimento demográfico seria de 13.631 correspondentes a 4.868 novos fogos.

Com base nesta hipótese de maior atracção poderá simular-se a seguinte estrutura do parque habitacional para o horizonte do PDM em 2015.

<sup>2</sup> Caracterização e Diagnóstico – Relatório 2, Demografia e Dinâmicas Demográficas e Sociais

**Simulação da estrutura do parque habitacional para o horizonte do PDM**

a) Parque habitacional em 2001	30.429 alojamentos <sup>3</sup>
b) Oferta habitacional – Hipótese de trabalho(2005-2015)	11.027 alojamentos
<hr/>	
c) Substituição de alojamentos (15% x 30.429)	4.565
d) Total de alojamentos em 2015 (a+b-c)	36.891
<hr/>	
e) Alojamentos não ocupados (12% x 36.891)	4.427
f) Residência secundária (15% x 36.891)	5.534
g) Capacidade de alojamento de residentes (d-e-f)	26.930
<hr/>	
h) Alojamento a absorver pelo crescimento demográfico Hipótese 2 (13.631)	4.868
i) Carência de alojamentos em 2000	700
j) Alojamento disponível para nova oferta [36.891 – (4.427 + 5.534 + 4.868 + 700)]	21.362

Na simulação tiveram-se em consideração diversos aspectos da estrutura do parque habitacional da Moita e das suas tendências de evolução tendo, também, em consideração o que se passa na Península de Setúbal, em referência ao Censo 2001.

Em 2015, cerca de 9222 alojamentos, 30% dos alojamentos actuais, terão mais de 40 anos. Se se atender à má qualidade construtiva e funcional da habitação construída no concelho anteriormente a 1970, é de prever que seja necessário proceder a uma significativa renovação do parque habitacional.

Na simulação considera-se que 50% do parque com mais de 40 anos deverá ser substituído por novas tipologias e em novos edifícios.

Por outro lado verifica-se que, 12% dos alojamentos do concelho não tem uso permanente, podendo considerar-se que se trata de residência secundária e de uso

<sup>3</sup> Censo de 2001 – Alojamentos clássicos: 30.429; Total de alojamentos: 30.528.



temporário. Na Península de Setúbal este valor é actualmente de 17%, pelo que se considera nesta simulação que a maior integração do concelho na AML tenderá a aumentar a presença deste tipo de alojamento, para o que se considera o valor de 15%.

Também os fogos que se encontram para venda e aluguer, ou simplesmente expectantes, representam 3.152 alojamentos, cerca de 10,4% do total do parque habitacional em 2001. Com a referida substituição dos alojamentos mais antigos por novos, é de considerar que aumente o número de alojamentos vagos, para o que se considera o valor de 12%.

Esta estrutura do parque habitacional, que **tende a aproximar-se dos padrões da AML**, traduz os objectivos de reestruturação e requalificação urbana que leva ao aumento dos perímetros urbanos mas mostra que, mesmo com um cenário de crescimento moderado, existe uma folga significativa para o crescimento imobiliário (21.362 fogos) o que exige uma gestão do PDM centrada nas UOPG e nas intervenções prioritárias face aos objectivos estabelecidos e ao modelo urbano adoptado.

Não se trata, portanto, de preencher a totalidade do espaço urbano cuja capacidade global se estima na ordem dos 51.500 fogos.

**Neste sentido, estabelece-se o valor de 103.295 habitantes (36.891 x 2,8) como limiar de referência para a gestão do PDM no período 2001 / 2015.**

## ANEXO 1

### CRITÉRIOS PARA A PROGRAMAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

## **Anexo 1**

### **Critérios para Programação de Equipamentos Colectivos**

Os critérios para programação de equipamentos sociais e culturais correspondem às normas orientadoras definidas no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa.

Nos critérios de programação que a seguir se apresenta é efectuada uma análise da “situação existente” no município da Moita. A partir deste quadro, considera-se como programação prioritária, os equipamentos actualmente em execução pelo Município. Desta forma obtemos, para a população residente, as necessidades de equipamentos a programar para superação das actuais necessidades.

Estas necessidades são expressas em termos de “acréscimo da população a servir”, número de salas a construir, e respectiva afectação de área de terreno

A partir do quadro “Necessidades a Programar”, e considerando os limiares de Crescimento 1 (para 76 700 habitantes) e Limiar de Crescimento 2 (para 95 000 habitantes), estimam-se as necessidades acrescidas de equipamentos.

#### **Critérios para afectação de população aos limiares de crescimento populacional**

Os critérios para a estimativa das necessidades de equipamentos é efectuada a partir da análise demográfica e estimativas de crescimento demográfico, constante no relatório.

Os valores de afectação da população base, são elaborados a partir da afectação do quantitativo da cada classe etária à categoria do equipamento correspondente.

No caso do limiar de crescimento para 95.000 habitantes, a projecção é efectuada a partir da média entre a estrutura demográfica da população residente estimada para 2001 e a estrutura demográfica do limiar de crescimento de 76.700 habitantes, tendo em consideração a possível atracção para o Concelho de casais jovens, face ao tipo de oferta de habitação que se admite vir a ser proporcionada no horizonte do PDM.

## Critérios de Programação de Equipamentos Sociais e Culturais

Equipamentos Sociais	População Base	Critério de Programação	Critério de Dimensionamento
<b><i>Equipamento Escolar</i></b>			
Educação Pré- Escolar Pública	2000-5000 hab.	15-25 cri/edu	6-15 m2 criança (T)
Ensino Básico			
Escola Básica 1º ciclo	variável	10-24 alunos/turma	4,5 m2 (P) /25. M2/al (T)
Escola Básica 2º e 3º ciclo	3.200-6000 hab.	15-26 al/T	8 m2/al (P) /27,5. M2/al (T)
Ensino Secundario	3,700-9,300 hab.	15-30 al/T	8.5 m2/al (P)/ 30. M2/al (T)
<b><i>Equipamento de Acção Social</i></b>			
Centro Dia	35 % hab. > 65 anos	30-50 ut /equip	10-40 m2 Ut (T)
<b><i>Equipamento Desportivo</i></b>			
Piscina coberta ou descoberta	5,000-15,000	0,02 m2/hab	100-350 m2 (T)
Campo de Grandes Jogos ( >90 * 45 m)	2,500-4,000 hab	0,07 m2/hab	5,000-8000 m2 (T)
Campo de Pequenos Jogos (excluindo ténis)	1,250-2300 hab	0,7 m2/hab	800--1500 m2 (T)
Pavilhão Desportivo Polivalente	5,000-15,000	0,02 m2/hab	450-1500 m2 (T)
<b><i>Equipamentos de Cultura</i></b>			
Biblioteca	Variável	Variável	Variável
Museu	Variável	Variável	Variável
Teatro-Auditório	Variável	Variável	Variável
<b><i>Equipamentos de Saúde</i></b>			
Centro Saúde	25,000-30,000 hab	30,000 hab	782-1068 m2 (T)
<b><i>Equipamento de Protecção Civil</i></b>			
Bombeiros	Variável	Variável	Variável
Polícia/GNR	Variável	Variável	Variável
<b><i>Outros Equipamentos</i></b>			
Cemitérios	Variável	3 m2 unid.	tx mort *5
Mercado	Variável	Variável	Variável

(P) – Área de Pavimento

(T) – Área de Terreno

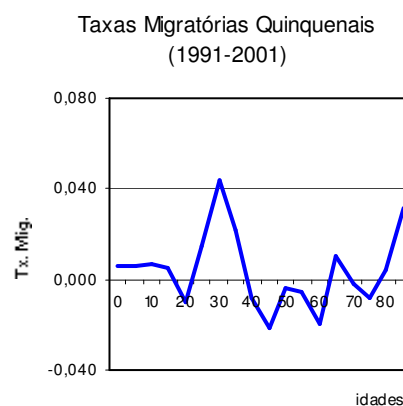
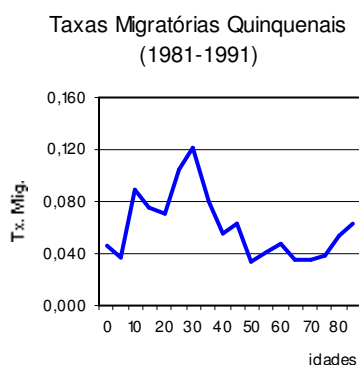
**ANEXO 2**  
**Hipóteses para o Crescimento Demográfico**

## ANEXO 2

### Hipóteses para o Crescimento Demográfico

Os resultados definitivos do CENSO 2001 e os valores mais recentes da distribuição dos óbitos e dos nados vivos por idades, permitem concluir:

1. Que a taxa de crescimento do concelho, mantendo-se positiva, abrandou significativamente (passou de 22,3% para 3,5%) sobretudo na sua componente migratória (a grande responsável pelo elevado crescimento demográfico da década de 80 que atingiu o valor de 14,8%, tendo diminuído para 0,7% nos anos 90). O concelho perdeu capacidade atractiva, repelindo “famílias sedimentadas” (população com idades entre os 40 e 55 anos) e com filhos com mais de 10 anos. Simultaneamente não atraiu com a mesma intensidade população jovem. Estes factos poderão estar relacionados com a suspensão dos programas de habitação social dos anos 80, a desqualificação do território e simultaneamente com oferta imobiliária de melhor qualidade conjugada com melhorias na acessibilidade a outras regiões da Área Metropolitana de Lisboa, factores que são agora especialmente considerados na estratégia de desenvolvimento e no modelo territorial para o Concelho da Moita.
2. Que o crescimento natural também sofreu uma redução. Embora ainda positivo nos anos 90, os níveis de fecundidade em 2000 mantiveram-se muito semelhantes aos observados em 1991.



Indicadores	1981	1991
Taxa de Mort. Infantil X 1000	20,27	8,24
Esp. Vida à Nascença	72,73	74,27
Taxa Líquida de Reprodução	0,92	0,79
Índice de Env.(%)	14,45	20,36
Rel. de Dependência(%)		
Juvenil	53,58	48,48
idosos	7,74	9,87
Taxa de Crescimento(%)		
total		22,25
natural		7,43
migratória		14,82

Indicadores	1991	2001
Taxa de Mort. Infantil X 1000	8,24	3,08
Esp. Vida à Nascença	74,27	76,70
Taxa Líquida de Reprodução	0,78	0,76
Índice de Env.(%)	20,36	35,60
Rel. de Dependência(%)		
Juvenil	48,48	35,01
idosos	9,87	12,46
Taxa de Crescimento(%)		
total		3,49
natural		2,80
migratória		0,69

Nos cenários previstos para a evolução demográfica do concelho da Moita consideram-se 3 hipóteses que se diferenciam pela capacidade de atracção do Concelho, sendo que na hipótese 1 se considerou atracção nula, e nas hipóteses 2 e 3 as taxas migratórias consideradas são idênticas às das décadas de 1980 e 1990.

## PERSPECTIVAS DA POPULAÇÃO

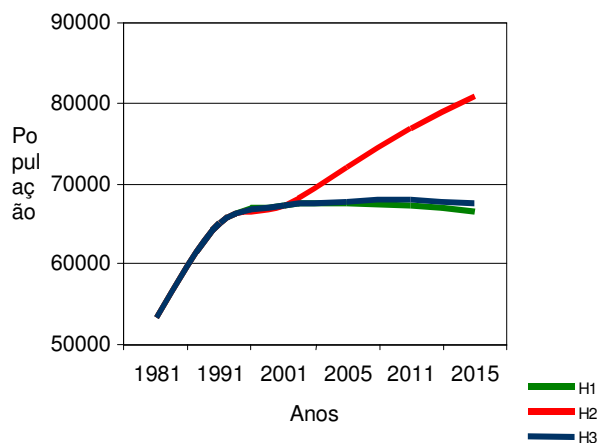
idades	2001	Hipótese 1			Hipótese 2			Hipótese 3		
		2005	2011	2015	2005	2011	2015	2005	2011	2015
0-14	11.231	10.574	10.058	9.120	11.192	11.272	10.964	10.651	10.220	9.349
15-24	10.314	8.627	7.472	7.301	9.258	8.679	9.014	8.599	7.496	7.374
25-64	37.123	38.864	39.362	38.419	41.661	45.282	47.515	39.037	39.729	38.975
65+	8.691	9.513	10.456	11.666	9.977	11.544	13.497	9.556	10.493	11.668
total	67.359	67.578	67.348	66.507	72.089	76.777	80.990	67.842	67.938	67.365

**Hipótese 1-** Crescimento Natural (Saldos Migratórios nulos)

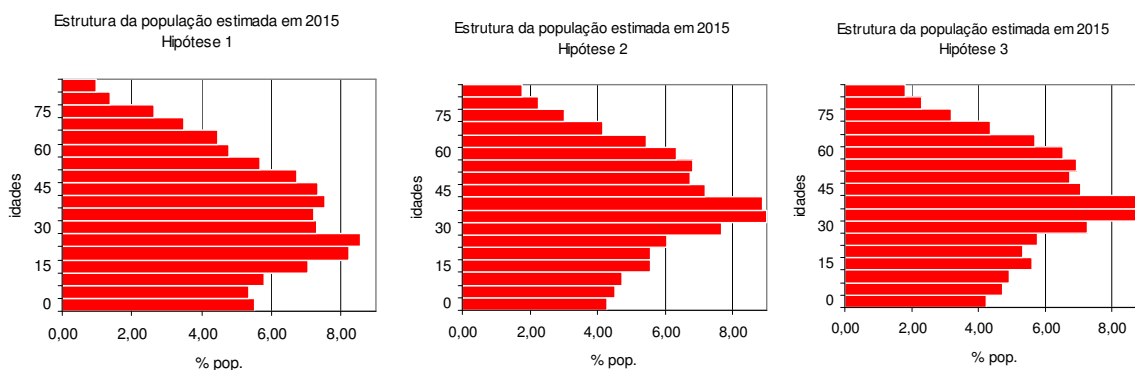
**Hipótese 2-** Crescimento Natural e Taxas Migratórias iguais às verificadas na década de 80

**Hipótese 3-** Crescimento Natural e Taxas Migratórias iguais às verificadas na década de 90

### Evolução e Perspectivas Demográficas







De referir a semelhança, nos resultados globais, entre as hipóteses 1 e 3. O que as distingue é a introdução da componente migratória que, na hipótese 3 praticamente não tem significado sendo que a sua estrutura é muito semelhante à considerada na hipótese 2 (repare-se que nos gráficos dos valores das taxas migratórias por idades parece, de 80-91 para 91-01, ter havido uma deslocação para valores muito mais baixos, até negativos em alguns casos).

Daí a semelhança nos volumes demográficos entre a hipótese 1 e 3 e nas estruturas entre as hipóteses 2 e 3.

3. Na construção dos Cenários do Plano adopta-se a hipótese 2 centrada no reforço da atracção do Concelho através de uma política de requalificação e reestruturação do espaço urbano nas suas vertentes urbanística e ambiental e de uma oferta competitiva de habitação no contexto da Área Metropolitana.

Assim considera-se no horizonte do Plano, 2015, uma população máxima de 80.000 habitantes, devendo constituir este valor o limiar de referência para a gestão e execução do PDM.