



INSTITUTO  
UNIVERSITÁRIO  
DE LISBOA

---

Costa da Caparica, o Espaço Público e as Novas Hierarquias  
Caso de estudo: Rua dos Pescadores

Mário David Barros dos Santos

Mestrado Integrado em Arquitectura

Orientadora:

Doutora Teresa Marquito Marat-Mendes, Professora Associada com Agregação  
ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa

Orientadora:

Doutora Patrícia Bento d'Almeida, Investigadora Integrada  
DINÂMIA'CET-IUL – Instituto Universitário de Lisboa

Novembro, 2021





TECNOLOGIAS  
E ARQUITETURA

---

## Departamento de Arquitectura e Urbanismo

Costa da Caparica, o Espaço Público e as Novas Hierarquias  
Caso de estudo: Rua dos Pescadores

Mário David Barros dos Santos

Mestrado Integrado em Arquitectura

Orientadora:

Doutora Teresa Marquito Marat-Mendes, Professora Associada com Agregação  
ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa

Orientadora:

Doutora Patrícia Bento d'Almeida, Investigadora Integrada  
DINÂMIA'CET-IUL – Instituto Universitário de Lisboa

Novembro, 2021





*Dedico este trabalho aos meus pais, Mário e Ludovina, às minhas orientadoras e amigos, por toda a ajuda, conselhos, paciência, confiança e motivação que me deram.*

*Um agradecimento a todos. Muito obrigado.*



## **Agradecimentos**

Quero demonstrar a minha gratidão às minhas orientadoras de dissertação de mestrado, Professora Doutora Teresa Marat-Mendes e Investigadora Patrícia Bento d'Almeida, por toda a disponibilidade e paciência demonstrada ao longo deste percurso.

Quero ainda agradecer à bibliotecária da OASR, Fátima Coelho Mendes, por toda a sua disponibilidade, simpatia e apoio do qual tive o privilégio de usufruir.

Para os amigos e colegas que me acompanharam e auxiliaram nesta caminhada, Eliezer Renato e Ricardo Bizarro, um grande abraço.

A todos que de forma directa ou indirecta me ajudaram e incentivaram, o meu muito obrigado!



## **Resumo**

Esta dissertação propõe a investigação, a análise e o desenvolvimento de uma proposta em confronto à problemática que perdura neste território ao longo do tempo, tratando-se esta, do abandono negligente de grande parte dos espaços comerciais das ruas de hierarquia secundária. Consequentemente, dá-se um aumento do fluxo pedonal, talvez até exagerado ao longo das ruas de hierarquia superior, e a negligência e abandono das restantes ruas e espaços públicos, criando assim espaços com menores vivências, conforto, higiene e segurança pública.

Após a análise da evolução e desenvolvimento da cidade, é apresentada a proposta de um plano urbano, com o intuito e objectivo de revitalizar e restaurar os espaços comerciais negligenciados e as vias públicas de hierarquia secundária adjacentes a estes. Assim, através do prolongamento do percurso comercial pedonal da icónica Rua dos Pescadores, que passa a culminar na outrora importante Praça 9 de Julho, local onde se localiza o primeiro centro comercial deste território, torna-se possível recuperar as vivências, os espaços comerciais e espaços públicos outrora importantes para o território em análise, em confronto à problemática identificada.

### **Palavras chave**

Costa da Caparica; Espaços comerciais abandonados; Plano urbano; Sistema Alimentar; Mercado Municipal.



## **Abstract**

This dissertation proposes the investigation, analysis and development of a proposal in confrontation with the problem that persists in this territory over time, this being the negligent abandonment of most of the commercial spaces of the streets of secondary hierarchy. Consequently, there is an increase in pedestrian flow, perhaps even exaggerated along the streets of higher hierarchy, and the neglect and abandonment of other streets and public spaces, thus creating spaces with smaller experiences, comfort, hygiene and public safety.

After analyzing the evolution and development of the city, the proposal of an urban plan is presented, with the aim and objective of revitalizing and restoring neglected commercial spaces and the public roads of secondary hierarchy adjacent to them. Thus, through the extension of the pedestrian commercial route of the iconic Rua dos Pescadores, which begins to culminate in the once important Praça 9 de Julho, where the first commercial cent of this territory is located, it becomes possible to recover the experiences, commercial spaces and public spaces once important to the territory under analysis, in confrontation with the identified problem.

## **Keywords**

Costa da Caparica; Abandoned commercial spaces; Urban plan; Food System; Municipal Market.





# Índice

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Agradecimento                                                               | vii |
| Resumo                                                                      | ix  |
| Abstract                                                                    | xi  |
| Introdução                                                                  | 15  |
| Desenvolvimento e história do território                                    | 19  |
| Projectos e intervenções no território                                      | 22  |
| Conceito de revitalização e urbanismo comercial                             | 25  |
| <br>PARTE I                                                                 |     |
| Capítulo 1. Costa da Caparica no espaço e no tempo                          | 33  |
| 1.1. Localização geográfica                                                 | 33  |
| 1.2. Enquadramento histórico                                                | 35  |
| <br>Capítulo 2. As influências da morfologia urbana                         | 51  |
| 2.1. Plano Urbano de Cassiano Branco, 1930                                  | 52  |
| 2.2. Plano Urbano de Étienne de Gröer e João Guilherme Faria da Costa, 1947 | 55  |
| 2.3. Programa Pólis Costa da Caparica, 2001                                 | 61  |
| 2.3.1. Planos Pormenor                                                      | 63  |
| <br>Capítulo 3. Costa da Caparica hoje                                      | 67  |

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| PARTE II                                            |     |
| Capítulo 4. O desinteresse pela rua secundária      | 71  |
| 4.1. Limites de análise                             | 73  |
| 4.2. O comércio e a sua caracterização              | 75  |
| 4.2.1. O abandono do comércio                       | 80  |
| Capítulo 5. O espaço público e as novas hierarquias | 85  |
| 5.1. Centro Comercial Silcentro                     | 85  |
| 5.2. Re-hierarquização e revitalização do Silcentro | 99  |
| 5.1. Prolongamento corredor comercial               | 109 |
| Conclusão                                           | 113 |
| Referências Bibliográficas                          | 119 |
| Índice de Imagens                                   | 122 |
| Anexos                                              | 125 |

## Introdução

A presente dissertação tem como objecto de trabalho a problemática que perdura ao longo do tempo na área de estudo, o continuo abandono dos estabelecimentos comerciais em vias de hierarquia secundária. Consequentemente, levando a um aumento do fluxo pedonal, talvez até exagerado ao longo das ruas de hierarquia superior, e a negligência e abandono das restantes ruas e espaços públicos, que se tornam ruas com menor conforto, menor luminosidade, menores vivências, menor segurança... Como resposta a esta problemática, ao longo da dissertação é proposto a estruturação de um plano urbano, tendo como base os conceitos dos projectos dos programas PROCOM e do POLIS, com o intuito de reformular a hierarquia das ruas deste território e desta forma abranger os espaços comerciais e vias públicas negligenciadas no sucesso que se tornou o corredor comercial pedonal existente na icónica Rua dos Pescadores.

Esta problemática, foi identificada ao longo da investigação e análise do território de estudo, mais concretamente, sobre toda a evolução e desenvolvimento da cidade e do seu sistema alimentar. Esta enquadra-se no tema desenvolvido ao longo do Estúdio 5, pertencente à UC de PFA referente ao ano lectivo de 2020/21, intitulado de “Designing for Sustainability”, com o objectivo central de promover soluções urbanas criativas e cientificamente fundamentadas, capazes de dar resposta a problemas concretos da cidade de hoje, proporcionando uma cidade futura mais sustentável.

Ao longo do desenvolvimento deste trabalho foram encontradas algumas dificuldades, na sua maioria devido aos acontecimentos experienciados no ano 2020 e que se têm prolongado para o ano 2021, com a propagação da pandemia do vírus ‘covid-19’. Consequentemente, Portugal entrou em estado de emergência e assim, a maioria dos estabelecimentos e serviços encerraram, incluindo as bibliotecas, universidades e arquivos, o que dificultou o acesso a pesquisas, estudos e análises de informação para desenvolvimento deste trabalho. Devido a estas dificuldades, não foi possível obter acesso aos processos de obra do edifício seleccionado como alvo de intervenção, então de forma a prosseguir com o desenvolvimento do trabalho, foi realizado o levantamento fotográfico e através deste, realizado o levantamento de desenhos técnicos, procurando ser o mais rigoroso e exigente possível.

Sobre estes desenhos técnicos desenvolvidos, estrutura-se um plano urbano que propõe o prolongamento do corredor comercial pedonal já existente e funcional, de forma a culminar na Praça 9 de Julho, local onde se encontra o outrora importante Centro Comercial Silcentro. Também este importante edificado se torna alvo de uma intervenção, cujo objectivo é a sua reabilitação e revitalização dos espaços comerciais, ou seja, do seu piso térreo, reajustando as suas funções, sendo que este edificado passa acomodar o actual mercado municipal da cidade, que nos dias de hoje se encontra inadequado. Através deste plano urbano, com o prolongamento do corredor comercial, é possível reorganizar as hierarquias de rua deste território e desta forma, procurar alastrar o fluxo pedonal deste corredor comercial a outras ruas e espaços comerciais negligenciados, e reatribuir a estes espaços as vivências que estes perderam ao longo do tempo.

## **Enquadramento e objectivos**

Este trabalho de dissertação enquadra-se sobre a situação actual da sociedade ocidental, mais particularmente a sociedade europeia que têm sofrido várias transformações nos últimos 30 a 40 anos, que altera a forma como se pensa o conceito ‘urbano’. É de salientar, que a cidade<sup>1</sup> da Costa da Caparica dispõe da existência de elementos como a extensão de praias de grande capacidade, o polo universitário, os núcleos residenciais, áreas de mata, áreas agrícolas e a actual dinâmica de construção de infra-estruturas de mobilidade torna este território particularmente complexo. A escolha deste tema para a dissertação de mestrado prende-se com a oportunidade de revitalizar e reatribuir uso aos espaços comerciais abandonados de maior importância para este território, através do desenvolvimento de um plano urbano. Neste sentido os objectivos do trabalho passam por entender o contexto da evolução da cidade da Costa da Caparica e propor um conjunto de indicações estratégicas para o futuro deste território e espaço comercial abandonado seleccionado. Assim ao longo deste trabalho levantadas importantes questões: Que medidas devem ser adoptadas a nível urbano de forma a revitalizar os espaços comerciais abandonados? Quais as medidas a tomar de forma a reverter o abandono negligente das ruas de hierarquia secundária?

---

<sup>1</sup>Decreto de Lei nº 10/2005 de 26 de Janeiro da Assembleia da República. [Em linha]. Diário da República: I série, A [Consult. 26 Out. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://dre.pt/pesquisa/-/search/624460/details/maximized>>.

## **Metodologia**

O desenvolvimento deste trabalho teve como processo metodológico três vertentes:

1) vertente de pesquisa e reflexão de informação relativa à evolução e desenvolvimento da cidade da Costa da Caparica; 2) uma vertente cartográfica de recolha de dados e produção de peças gráficas de interpretação da evolução do território e a sua relação com os espaços comerciais; 3) uma vertente prática, de desenvolvimento do plano urbano com o intuito de reorganizar e revitalizar os espaços públicos e comerciais abandonados e negligenciados.

A vertente de pesquisa e reflexão de informação relativa à evolução da cidade da Costa da Caparica divide-se em dois momentos, um de recolha de informação disponível sobre os vários planos desenvolvidos para a Costa da Caparica e o seu território e, por outro lado, um segundo momento, de interpretação da informação de forma a perceber as lógicas de estruturação do território, sendo que neste último momento, procurou-se perceber a correlação entre as opções territoriais tomadas e os conceitos que as suportam.

À vertente cartográfica coube a produção de peças gráficas correspondentes a determinadas épocas, com o intuito de ilustrar a evolução da cidade da Costa da Caparica no início dos anos 60, o início dos anos 90, 2001 e 2010. Esta selecção deve-se à cartografia identificada e disponível e também por estas épocas representarem momentos significativos da evolução do território em estudo. No início dos anos 60, é possível perceber o estado de desenvolvimento urbano da cidade antes da construção da ponte 25 de Abril, inaugurada em 1966, no início dos anos 90, é possível perceber como a inauguração da ponte influenciou o desenvolvimento urbano da cidade durante os 30 anos após a sua construção. O ano 2001 torna-se um marco importante para a cidade, com o lançamento da intervenção Polis Costa da Caparica (o Programa Polis foi lançado em 2000) e a cartografia de 2010 demonstra o que foi executado no contexto deste programa.

Toda a informação cartográfica desenvolvida no contexto deste trabalho foi utilizada como ferramenta de estudo, reflexão e consolidação de ideias sobre o tema do trabalho, e um contributo para o desenvolvimento e formulação de conclusões acerca do tema em estudo, esta encontra-se ao longo do capítulo 1.2. e em anexo a este volume.

## **Estrutura**

A dissertação encontra-se dividida em duas partes e subdividida em cinco subcapítulos, sendo que a primeira parte integra o enquadramento histórico e geográfico da cidade – onde são apresentados e caracterizados os vários momentos de desenvolvimento urbano ao longo do tempo – prosseguindo com a apresentação de três planos urbanos propostos para a cidade, que influenciaram e contribuíram para a consolidação do tecido urbano da Costa da Caparica. Como conclusão da primeira parte, são apresentadas as análises e várias observações realizadas sobre o território em estudo nos dias actuais.

A segunda parte da dissertação debruça-se sobre a delimitação da área de intervenção, sobre a constante problemática dos espaços abandonados da cidade – onde se realiza a distinção entre os espaços comerciais em uso e os negligenciados e a identificação dos diferentes usos destes espaços – prosseguindo com a proposta de desenvolvimento de um plano urbano, com o intuito de revitalizar os espaços comerciais abandonados e os espaços públicos adjacentes negligenciados.

Por fim, é realizada uma discussão, como forma de pensamento, que inclui um conjunto de indicações estratégicas para a problemática em causa neste território, e a apresentação das conclusões e respostas às questões levantadas e colocadas, como consequência das análises e estudos realizados ao longo do desenvolvimento desta dissertação.

## Desenvolvimento e história do território

Desde o ano 1770, que há registo de os primeiros pescadores, provindos de Ílhavo, se estabeleceram numa faixa de areia que se estende entre o oceano e a arriba antiga, já foram apresentadas várias aproximações sobre o território, desde variadas análises, estudos, intervenções, obras e trabalhos baseados na cidade da Costa da Caparica. Surgem assim vários detalhes sobre o desenvolvimento e história deste território, integrada na segunda edição do livro das obras de Garcia de Resende, e escrita provavelmente nos mesmos anos em que redigiu a ‘*Crónica de D. João II*’, entre 1530 e 1533, a *Miscelânea*<sup>2</sup>, dedicada a D. João III, relembra, em verso, os grandes acontecimentos e protagonistas da história europeia e portuguesa ocorridos entre meados do século XV e primeiras décadas do XVI.

Este inclui descrições da construção do Convento dos Capuchos, da Casa da Coroa e detalha mais profundamente a época de construção da Fortaleza da Torre Velha. Vale a pena rever o ano 1924 e anos oitenta em relação à obra ‘*O Guia de Portugal*’<sup>3</sup>, época em que Sant’Anna Dionísio afirma ser “*o perscrutante e vigoroso espírito de Raul Proença o audacioso inventor desta obra*”. A cidade da Costa da Caparica é profundamente detalhada nos anos 20 do século XX, com o ‘*O Guia de Portugal*’. Este dividido em sete volumes que cobrem as várias regiões do país, da responsabilidade de Raul Proença, tornou-se uma obra de referência, muitas vezes citado, outras vezes copiado. Mais tarde, perto dos dias de hoje, no ano de 2015, a actual arquitecta paisagista Marta Neves Simões Correia de Oliveira, apresenta ao longo do seu trabalho, os acontecimentos naturais e antrópicos, cronologicamente, que têm contribuído ao longo da história para a evolução parte do litoral português, incluindo da cidade da Costa da Caparica. A autora começa por referir no início do seu trabalho, “*se os teus projectos forem para um ano planta um grão, se forem para 10 anos planta uma árvore, mas se forem para 100 anos instrui um povo*”<sup>4</sup>, remetendo para a importância da instrução e do planeamento na nossa sociedade e que tanta falta no território de estudo.

---

<sup>2</sup> RESENDE, Garcia de – *Crónica de D. João II : e Miscelânea*. Lisboa : Imprensa Nacional – Casa de Moeda, 1545. 382 p.

<sup>3</sup> PROENÇA, Raúl; SANTANA, Dionísio – *Guia de Portugal : Beira Litoral, Beira Baixa e Beira Alta*. 2.º vol. Lisboa : Biblioteca Nacional de Lisboa, 1927. 1006 p. ISBN 9789723115215

<sup>4</sup> OLIVEIRA, Marta Neves Simões Correia de – **Evolução Natural e Antrópica : Trafaria – Cova de Vapor – Costa da Caparica**. Lisboa : Instituto Superior de Agronomia, 2015. 123 p. Dissertação de Mestrado.

Assim com recurso da utilização de cartografia, descrições constantes de variadas documentações e variadas imagens, apresentam a evolução do troço litoral em questão, que desde os anos 30 do século XX, se tornou a estância balnear de escolha, ou de maior procura na margem sul do rio Tejo. Consequentemente, levando ao agravamento dos riscos naturais a que está sujeito, a crescente artificialização da linha de costa, ao desordenamento do território, a obras emergentes de defesa costeira, a industrialização e ao recuo progressivo da linha de costa. Sobre o mesmo tema, surge um ano mais tarde, uma dissertação da autoria da arquitecta Bárbara Correia, que citando a autora, “*da intuição à racionalização, realiza uma cautelosa reflexão e intervenção urbano-arquitectónica, com o intuito de interligar a integração urbana e social, com recurso à utilização da promoção de condições dignas de vivência para a comunidade*”<sup>5</sup>. Ao longo deste trabalho, é apresentada uma descrição histórica do desenvolvimento urbano e social, desde a Caparica, passando pela Costa da Caparica e terminando com as Terras da Costa, através de uma continuidade espaço-temporal.

Posteriormente, é publicado a edição número 32 da revista ‘*Almada na História*’<sup>6</sup>, lançada pela Divisão de História Local e Arquivo Histórico da Câmara Municipal de Almada, que como boletim de fontes documentais, contém variados registos documentais que auxiliam na compreensão da evolução da cidade da Costa da Caparica. Constituiu-se objecto patrimonial após a sua reedição pela F. C. Gulbenkian no ano de 1979, tendo como objectivo o respeito pela obra, mas deixando, no entanto, de ser um guia utilizado para fins práticos. A Fundação Calouste Gulbenkian, contém 80.309 documentos fotográficos de diversos tipos (negativos, diapositivos, interpositivos, p&b e cor) que abrangem os cinquenta anos de actividade do Estúdio Novais, entre 1933 e 1983. Este estúdio especializou-se na fotografia de obras de arte e arquitectura, embora Mário Novais tenha praticado outros géneros fotográficos, durante a sua extensa actividade, o estúdio realizou vários trabalhos de reportagem fotográfica para o Estado, incluindo-se neste espólio vários registos fotográficos da cidade da Costa da Caparica.

---

<sup>5</sup> CORREIA, Bárbara Calado – [RE] **Habitar as Terras : Da intuição à racionalização: práticas de habitação com [texto] social nas terras da costa**. Lisboa : Faculdade de Arquitectura, Universidade de Lisboa, 2016. 153 p. Dissertação de Mestrado.

<sup>6</sup> FIGUEIREDO, Fernanda – Boletim de Fontes Documentais. **Almada na História**. Almada. ISSN 1645-3026. Edição n.º 32 (2019) 5-72.



## Projectos e intervenções no território

Em relação a projectos e intervenções neste território, aqueles a que foram atribuídos mais renome são, o plano de urbanização de Cassiano Branco (Lisboa, 13 de Agosto de 1897 – Lisboa, 24 de Abril de 1970) , o projecto dos arquitectos Étienne de Gröer (Varsóvia, 1882 – Paris, 1952) e João Guilherme Faria da Costa (Sintra, 16 de Abril de 1906 – Lisboa, 19 de Janeiro de 1971) e por último o projecto do programa da POLIS Costa da Caparica. O arquitecto Cassiano Branco torna-se no ano de 1930, um dos primeiros arquitectos a desenvolver um plano urbano para a cidade da Costa da Caparica, projecto este, mencionado na sua obra *‘Cassiano Branco : uma obra para o futuro’*<sup>7</sup>, mais tarde utilizada como base de um documentário intitulado da mesma forma, este assume particular importância considerando a evocação dos cinquenta anos da morte do arquitecto. Com a duração de 86 minutos, o documentário constitui um registo indissociável da obra do arquitecto, publicado em 1991 pelas Edições ASA. De facto, o texto do documentário foi baseado em excertos do livro, a que se associaram pequenos vídeos, imagens da exposição e do colóquio, e entrevistas ao público.<sup>8</sup> Também o arquitecto Paulo Tormenta Pinto, actualmente director e professor catedrático do Departamento de Arquitectura e Urbanismo do ISCTE, lançou um dos seus livros, intitulado de “Cassiano Branco (1897-1970)”<sup>9</sup>, onde este faz a sua homenagem ao arquitecto das escadas do foyer do Éden, do Portugal dos pequenitos, do Hotel Vitória, da Cidade do Filme, do Coliseu do Porto, do arranha-céus da Praça de Londres, do Grande Hotel do Luso e de muitas outras obras da arquitectura moderna.

Cassiano Branco proporcionou algumas das obras mais emblemáticas do século XX e por mais que o queiram colar à ditadura<sup>10</sup>, são inequívocas, que são perenes e totalmente qualificadoras dos seus ambientes urbanos bem como correspondem a uma noção clara da qualidade da arquitectura para com os seus cidadãos no seu tempo e em tempos futuros. Lisboa e Portugal raramente voltaram a ter tamanho empenho na qualidade arquitectónica de saber construir.

---

<sup>7</sup> LISBOA. Câmara Municipal - Cassiano Branco: uma obra para o futuro. Lisboa: Asa, 1991. 237 p. 30 cm. DGT

<sup>8</sup> Cassiano Branco : uma obra para o futuro. [registo vídeo]. Videoteca Municipal de Lisboa. Lisboa: Videoteca Municipal de Lisboa, 1991. 1 documentário. (86 min).

<sup>9</sup> PINTO, Paulo Tormenta – **Cassiano Branco**. 3.<sup>a</sup> ed. Lisboa : Caleidoscópio, 2020. 648 p. ISBN 9789896586652.

<sup>10</sup> Cassiano Branco : uma obra para o futuro. [registo vídeo]. Videoteca Municipal de Lisboa. Lisboa: Videoteca Municipal de Lisboa, 1991. 1 documentário. (86 min).

Nesta obra, é também abordado o plano urbano, considerado muito futurista e utópico para a época, do arquitecto Cassiano Branco para a cidade da Costa da Caparica. No ano 2020, abriu ao público uma exposição <sup>11</sup>, com curadoria dos arquitectos Luiz Santiago Baptista e Paula Melâneo, onde se propõe uma leitura arquitectónica, urbana e territorial, apresentando uma série de obras, planos e projectos, considerados relevantes e qualificadas, e das quais existem vários registos. Esta proposta de leitura, realiza-se através da utilização de variado material documental, artístico e técnico, que permite uma interpretação estruturada das várias ecologias propostas, apresentado variadas cartografias do município, para além de extenso material de arquivo, obras de arte que reflectem observações sobre este território. Assim, o concelho de Almada é, ao longo da exposição, apresentado através de uma visão panorâmica que têm em consideração o seu desenvolvimento histórico e o seu futuro. De forma a captar a diversidade do concelho, divide-se este em ‘ecologias’, segundo a definição de Reyner Banham <sup>12</sup>. Este, historiador britânico de arquitectura, recorre à utilização do termo ‘ecologia’ para caracterizar as variadas identidades do território de Los Angeles, dificilmente compreendida pelos modelos de análise urbana convencionais. <sup>13</sup>

Também o plano urbano dos arquitectos Gröer e Faria da Costa foi amplamente divulgada, sendo publicado pelo menos duas vezes na famosa revista periódica ‘Arquitectura: revista de arte e construção’, mais especificamente, na revista número treze da segunda edição <sup>14</sup> e mais tarde na revista número cento e quarenta e três da quarta edição. <sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> CARDOSO, Andrea; BAPTISTA, Luiz Santiago; DOMINGUES, Álvaro; LUZIA, Ângela; MELÂNEO, Paula – **Almada : Um território em seis ecologias**. 1.<sup>a</sup> ed. Almada : Camara Municipal de Almada, 2020. 255 p. ISBN 9789898668264.

<sup>12</sup> Peter Reyner Banham, foi um crítico de arquitectura inglês e famoso escritor pelas suas teorias apresentadas no seu livro ‘*Theory and Design in the First Machine Age*’ e mais tarde pelo livro ‘*Los Angeles: The Architecture of Four Ecologies*’. Neste ultimo, o autor categorizou a sua experiência na cidade de Los Angeles em quatro modelos ecológicos – Surfurbia, Foothills, The Plains of Id e Autopia – e explorou as suas variadas culturas arquitectónicas.

<sup>13</sup> BANHAM, Reyner – **Los Angeles : The Architecture of Four Ecologies**. 2.<sup>a</sup> ed. California : University of California Press, 2009. 296 p. ISBN 9780520260153

<sup>14</sup> COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. **Arquitectura : revista de arte e construção**. Portugal. Cota PP-ARQ 013. 2.<sup>a</sup> série : n.º13 (Mar. 1947) 3 – 13.

<sup>15</sup> COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. **Arquitectura : revista de arte e construção**. Portugal. Cota PP-ARQ 143. 4.<sup>a</sup> série : n.º143 (Set. 1981) 28 – 65.

Sendo ambos os artigos são desenvolvidos pelo próprio arquitecto Faria da Costa, este define completamente e explicitamente os vários aspectos do seu plano urbano para a Costa da Caparica e que se integrava num plano de maior dimensão, o Plano Geral de Urbanização. Muitos anos mais tarde, é lançado no ano 2001 o programa Polis Costa da Caparica, prevendo-se inicialmente a sua conclusão para o ano 2006 e apesar de este nunca vir a ser concluído, vários artigos periódicos, notícias e trabalhos são realizados sobre esta intervenção. Entre eles, encontra-se as várias informações disponíveis no site da Câmara de Almada e a dissertação de António Rufino, intitulada de ‘Costa da Caparica: de Cassiano Branco à realidade’ onde este apresenta o desenvolvimento das três intervenções mencionadas acima. Ao longo desta dissertação, é apresentado detalhadamente, com o auxílio fotográfico do território, os vários planos pormenor pertencentes ao programa Polis Costa da Caparica.

No entanto, é necessário compreender o que levou ao surgimento da problemática sobre qual se apoia este trabalho, é necessário estudar toda a evolução da cidade, tentando perceber a evolução dos espaços comerciais, a evolução dos planos de espaço público e, também muito importante, perceber a relação entre o espaço público e os espaços comerciais. A procura de uma melhor compreensão já incentivou vários pensadores e investigadores a desenvolver livros, artigos científicos e outros sobre este tema. Como é o caso de Jordi Borja e Zaída Muxi, que defendem que a história da cidade está profundamente conectada com a história do seu espaço público, referindo que *“as relações entre os habitantes, entre o poder e a cidadania materializam-se, expressando-se em conformidade com as ruas, as praças, os parques, os lugares de encontro de cidadãos, nos monumentos”*. Estas entendem as cidades como um sistema, de redes ou de conjuntos de elementos – tanto são as ruas como se são infra-estruturas, áreas comerciais, equipamentos culturais, entre outros. Afirmando de forma a concluir o seu pensamento, *“É dizer que o espaço público é o espaço principal do urbanismo, da cultura urbana e da cidadania, é um espaço físico, simbólico e político.”*<sup>16</sup> A cidade e o próprio conceito de cidade transformaram-se e continuam a fazê-lo ao longo do tempo, já não é a mesma, está em constante transformação, tanto pelas actividades comerciais, como pelas actividades económicas que causam profundas transformações nas condições da cidade e do meio urbano.

---

<sup>16</sup> BORJA, Jordi; MUXI, Zaída – **El espacio público: ciudad y cidadania**. p. 9



## **Conceito de revitalização e urbanismo comercial**

*"Os problemas que temos de enfrentar não podem ser resolvidos a partir do mesmo nível de pensamento com que foram gerados."*

(Albert Einstein)

Nos dias de hoje, a sociedade contemporânea faz do centro comercial um modelo aproveitado e muito utilizado nas práticas de consumo, compreendendo-se que a arquitectura destes espaços gera sociabilidade. Estes assumem-se na paisagem urbana, tornam-se referência, imagem de marca, numa lógica espacial idêntica à cidade, onde a arquitectura limita, condiciona e gera dinâmicas de apropriação do espaço. A paisagem urbana, nos dias de hoje, é constituída por múltiplas descontinuidades formais, territoriais e sociais, o que contribui para o desenvolvimento de novas imagens urbanas, afastando-se da cidade convencional e profundamente conectada com o conceito de “metrópole” policentrada. Actualmente, os centros comerciais são espaços muito importantes e significantes enquanto modelo de espaço colectivo (apesar de pertencerem a privados) pois são os locais ideais em que as implicações de novas culturas que mudam as práticas espaciais e as suas representações, melhor podem ser observadas. Este torna-se como um mercado da cidade, e de certa forma, transforma a cidade num mercado e produto, sendo para a nova cultura e sociedade, um novo centro ou uma praça, é um local de troca e abastecimento. No entanto, nem sempre estes espaços são bem-sucedidos e como consequência, estes são abandonados e negligenciados – tal como grande parte dos centros comerciais da cidade da Costa da Caparica – torna-se necessário compreender estas realidades, para que uma análise nos permita intervencionar de forma adequada consoante as realidades urbanas nos tempos actuais e de certa forma apaziguar os aspectos negativos impostos por estas intervenções. Miguel Graça na sua Tese de Doutoramento, trabalho sobre qual foram baseados outros trabalhos, faz um elevado aprofundamento a este tema, permitindo verificar diferenças e continuidades na produção destes edifícios, nas condições que atraem à população e no que estes representam para a sociedade e cidades contemporâneas.

O autor afirma que *“os centros comerciais são hoje um dos elementos mais marcantes da cidade europeia contemporânea, um lugar incontornável da própria actividade do consumo e, cada vez mais, um dos lugares-chave da vida quotidiana.”*<sup>17</sup>

Este conclui que o comércio e o consumo, têm um directo impacto sobre a economia, sendo assim uma ferramenta na criação destes edifícios, que através do uso da sua forma; da sua função; dos espaços que dinamizam; do que estes proporcionam em termos de segurança e conforto aos consumidores; pela procura de dar carácter aos diferentes espaços existentes, criando uma identidade, tanto os próprios espaços interiores como na sua envolvência; estes espaços de consumo são criadores de uma felicidade temporária a que os visita, assim transportam consigo o reflexo da sociedade actual.

A cidade é o palco das nossas actividades e muitas vezes alvo do nosso trabalho, neste sentido é essencial compreendê-la e estudá-la, precisamente o que Rui Rio apresenta no ano de 2014, dando início ao seu trabalho apresentando o conceito de urbanidade, citando o autor *“o termo “urbanidade” radica, mais precisamente, na palavra latina ‘urbs’, utilizada na antiguidade para designar a capital do mundo romano, por oposição ao território que se estende para além dos seus limites. (...) Tendo o termo evoluído ao longo do tempo, aparecendo contemporaneamente igualmente associado à «delicadeza requintada, observação das boas maneiras no relacionamento com os outros, acompanhadas geralmente de finura e elegância na linguagem, distinção no porte, nas atitudes»”*<sup>18</sup> Actualmente com o crescimento urbano e a expansão das periferias, surgiram novos problemas como congestionamentos, poluição, distinção social, entre outros e ainda não foi estipulado qual a melhor estratégia de manipulação deste crescimento. Porém todos os teóricos concordam que a solução passa por repensar o planeamento urbano, o planeamento dos transportes, tais como todos os outros sistemas existentes na cidade, para que estes funcionem de forma integrada, com um único objectivo.

---

<sup>17</sup> GRAÇA, Miguel Silva – **Shopping (&) center : sobre o consumo, a cidade e os centros comerciais em Portugal e na Europa**. p. 9;.

<sup>18</sup> REIS, Rui Emanuel Rocha Oliveira Gomes dos – **Polémicas em torno dos shopping : Analise critica sobre a Tese de Doutoramento Shopping (&) center de Miguel Graça**. p. 27

A dinâmica existente nas cidades entre os peões e o comércio de proximidade é uma das facetas mais importantes e interessantes de estudar em meio urbano. “*Em Portugal, as empresas do comércio representam 32,2% do total das empresas e contribuem para 14,2% do PIB e 14,9% do emprego.*”<sup>19</sup> Nos dias de hoje, os problemas que os centros das cidades portuguesas se debatem são já bem conhecidos. Desde o estado de degradação, de modo geral, dos imóveis antigos e dos espaços públicos (muitas vezes alterado por intervenções ‘modernas’ e descaracterizadas); desde a falta de equipamento urbano condigno, estrangulamento de vias de circulação e graves carências de estacionamento automóvel; desde, falta de espaços públicos qualificados à ausência de actividades estimulantes da vida social. No entanto, estes debatem-se agora sobre um novo problema – o desaparecimento de estabelecimentos comerciais – tornando-se obsoletos, ou gravemente desqualificados face às exigências actuais do mercado. Esta desqualificação caracteriza-se pela imagem de fachada do estabelecimento, pelo seu espaço interior, pelos seus métodos de venda, pelo seus modos de atendimento, pelos equipamentos, pelos seus produtos disponíveis, entre outros. O sucesso destes estabelecimentos comerciais depende, nos dias de hoje, da adaptação de novos tipos de espaços comerciais e de novas formas de gestão comercial, sendo já muito antiga a relação entre o comércio e o planeamento e intervenção urbanística.

*“Todavia, nas últimas décadas, com a concentração empresarial que ocorreu na oferta, o aumento e diversificação do consumo e o acréscimo significativo da dimensão e número de shoppings e outras formas comerciais, o estudo, planeamento e intervenção sobre esta relação conheceu um novo impulso”.*<sup>20</sup>

Tendo em conta a maioria dos centros das cidades portuguesas, acontece que estes apresentam uma quantidade significativa de estabelecimentos comerciais que nos induz a pensar numa transformação em ‘centro comercial a céu aberto’ e desta forma, modernizar-se e competir com os centros comerciais.

---

<sup>19</sup> MARQUES, Maria Manuel Leitão – Carlos José Lopes Balsas (1999), Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades. **Sociologia: problemas e práticas**. p. 16

<sup>20</sup> FERNANDES, José Alberto V. Rio – Os projectos de urbanismo comercial e a revitalização do centro da cidade. **Revista Memória em Rede**. p. 89

É, portanto, essencial compreender como o planeamento, nas suas políticas e na construção da cidade, tem influência no modo como as pessoas se deslocam e como o comércio se implementa no território. Perceber as necessidades, problemas e especificidades da mobilidade pedonal e do comércio é determinante para que ambos se desenvolvam e prosperem em cidades que se querem melhores para viver. Neste âmbito surge também no ano 1994, na revista da faculdade de Letras, um artigo de José Alberto V. Rio Fernandes <sup>21</sup>, que sintetiza partes dos trabalhos realizados pelo mesmo autor no âmbito do estudo prévio e do estudo geral do urbanismo comercial de Brito Capelo (Matosinhos) e de estudos realizados previamente sobre as cidades de Vila do Conde e Penafiel.

O autor dá início à sua análise apresentando o conceito de urbanismo comercial, citando o autor, *“A relação entre comércio e cidade perde-se na história. É também muito antiga a ligação do comércio com o planeamento e a intervenção urbanística. (...) É sobre a acção realizada sobre a ligação entre o espaço urbano e actividade comercial, dito urbanismo comercial e sobre o caso português em particular para os anos 80 e 90 que o presente texto trata, dando conta da forma como a integração europeia e o financiamento publico ajudou a criar uma nova imagem dos centros das cidades portuguesas.”* <sup>22</sup> Também nesta mesma revista, surge um artigo realizado pelo mesmo autor que retrata grande parte da experiência do urbanismo comercial em Portugal. No mesmo ano, mas na revista do programa de pós-graduação em arquitectura e urbanismo da fausp, da Universidade de São Paulo, Vicente Del Rio apresenta um debate dos modelos urbanísticos e as imagens ideais criados pelos quatro principais paradigmas do desenvolvimento desenvolvidos desde o final do século passado. A utilização destes paradigmas nas áreas centrais são a preocupação principal do autor que contesta a sua aplicabilidade directa enquanto baseados em modelos idealizados e/ou contextos não-específicos.

---

<sup>21</sup> FERNANDES, José Alberto V. Rio – Os projectos de urbanismo comercial e a revitalização do centro da cidade. **Revista Memória em Rede**. v. 2, n. 6 (2012) 76 – 89 p. atual. Fev. 2021. [Consult. 22 Jan. 2021].

<sup>22</sup> FERNANDES, José Alberto V. Rio – Urbanismo Comercial – a experiência portuguesa. **Revista Memória em Rede**. v. X/XI, 1.ª série (1994/5) 105 – 125 p. atual. Fev. 2021. [Consult. 22 Jan. 2021].



No entanto, o autor apresenta a sua opinião sobre os perigos desta, passando a citar, *“chamaremos a atenção para os perigos inerentes da adopção irrestrita de modelos e imagens ideais importados, pois a realidade e a sociedade (...) diferem, muitas vezes fundamentalmente, em suas necessidades socioculturais e nas características do seu desenvolvimento urbano”*.<sup>23</sup> De forma a concluir, este afirma que o paradigma da revitalização se mostra viável, devido à sua flexibilidade e pluralidade, destacando alguns dos seus aspectos positivos, mas deixando o aviso do perigo na importação de modelos ou imagens. Posteriormente, também do mesmo autor, no ano de 1991, este apresenta um estudo sobre a importância e aplicabilidade dos estudos de percepção ambiental para o desenho urbano e a revitalização da área portuária do Rio de Janeiro, uma área central em deterioração e de potencial de desenvolvimento subutilizado.<sup>24</sup>

Nos dias de hoje, a mobilização dos comerciantes e as notícias divulgadas por jornais e televisão, contribuíram significativamente para retirar a actividade retalhista do anonimato, que passou a ser vista como uma actividade principal, agora acompanhada pela administração pública e mais bem compreendida nas suas transformações e consequentes impactos sobre a vida de todos nós. Neste contexto, claramente negativo para o retalhista e para a rua comercial, que se introduz no país a revitalização e o urbanismo ecológico, como expressão legislativamente consignada, cria-se assim, processos intitulados de ‘projectos especiais’, com a possibilidade de elaborar projectos para os centros das cidades, ou em áreas onde a concentração de estabelecimentos permita fácil viabilização do conjunto.<sup>25</sup> É perante este contexto que surgem em Portugal os primeiros projectos de urbanismo comercial que, como mencionado previamente, se encontra relacionado à necessidade de garantir meios de compensação aos pequenos comerciantes.

---

<sup>23</sup> DEL RIO, Vicente – Revitalização de Centros Urbanos : o novo paradigma de desenvolvimento e seu modelo urbanístico. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitectura e Urbanismo da FAUUSP**. Universidade de São Paulo, 1993, actual 2021. [Consult. 26 Jan. 2021].

<sup>24</sup> DEL RIO, Vicente – **Desenho Urbano e Revitalização na Área Portuária do Rio de Janeiro : A contribuição do estudo da percepção ambiental**. São Paulo : Faculdade de Arquitectura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1991. 518 p. Tese de Doutoramento.

<sup>25</sup> MENDES, Raquel; RIBEIRO, José Cadima; SANTOS, José Freitas – Urbanismo Comercial e Desenvolvimento Regional : Os Casos de Braga e Barcelos. **Conference : IX Encontro Nacional da APDR**. [Em linha]. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa : 2002, actual 2021. [Consult. 24 Mar. 2021].

Assim, a opinião publica familiarizou-se com conceitos de revitalização urbana, requalificação ambiental, urbanismo comercial e renovação comercial, surgindo programas de intervenção em áreas centrais, como o programa POLIS e o programa PROCOM. O Programa de Modernização do Comércio (PROCOM), que através de um primeiro exemplo, em Matosinhos, surge a base dos ‘projectos especiais’, intitulados de urbanismo comercial, utilizando como referência principal os projectos que se iniciaram em França na década de sessenta. Estes projectos são desenvolvidos em variadas áreas, que diferem desde apenas uma rua (como em Matosinhos e Fundão) até espaços amplos que contêm centenas de estabelecimentos (como em Braga ou Viana do Castelo), o que viabiliza a sua implementação em qualquer cidade do país, independentemente das suas dimensões. Na sua maioria, estes projectos pretendem modernizar e garantir vantagens específicas à sua área de intervenção, face às outras cidades e aos novos espaços comerciais que se vão desenvolvendo nas periferias do território.

Acrescento ainda, que importa referir algumas consequências perceptíveis entre o antes e o depois dos programas PROCOM e URBCOM, onde sublinho três aspectos relacionados com o volume e dimensão dos projectos. Sendo o primeiro, a homogeneização criada por estes, pois todos os projectos seguem a mesma base, o que provoca uma uniformização geral das imagens comerciais e urbanas, do espaço público (mobiliário urbano, equipamentos, pavimentos das ruas, entre outros) e das fachadas dos estabelecimentos, assim neste processo acelera-se de certa forma, uma “*domesticação e estandardização das ruas*”.<sup>26</sup> Outro aspectos que importa referir é o aumento do contraste: entre estabelecimentos incluídos e excluídos dos projectos; entre as ruas alvo de intervenção e as restantes; entre as áreas de intervencionadas e as restantes do tecido urbano, como por exemplo, o aumento de situações em que se atribui ao piso térreo comercial uma imagem mais apelativa, mas negligenciando os pisos superiores, muitas vezes abandonados e por vezes até em risco ruína. A descrição das estratégias, a definição de prioridades e de acções terá necessariamente de ser enunciada consoante o caso, isto é, esboçada caso-a-caso, onde várias experiências servirão de referência e nunca de um modelo estrito de aplicabilidade universal.

---

<sup>26</sup> JAYNE, Mark – **Cities and Consumption : Routledge critical introductions to urbanism and the city**. p. 160

No âmbito do PROCOM, sobre a modernização do comércio nos centros das cidades, existem alguns pontos que merecem ser apresentados, tal como afirma Maria Marques:

*“Conheço alguns desastres derivados de uma importação desatenta ao contexto de integração, que tornaram desadequadas e inoperantes medidas bem-intencionadas. Mas isso não significa colocarmo-nos na posição contrária, (...) cometendo erros que o estudo de outros casos poderia evitar”.*<sup>27</sup>

É de salientar que, segundo modelos de vários programas de revitalização e urbanismo comercial, de forma a que estes programas ganhem um momento inicial, *“geralmente parte-se de um elemento ‘catalisador’ do desenvolvimento, que possa vir a colaborar intensa e continuamente com o processo e a geração desta nova imagem”.*<sup>28</sup> Apesar de estes ‘catalisadores’ não garantirem, por si mesmos, o sucesso destes programas como um todo, estes são factores essenciais para dar início, ou até apoiar todo o processo de revitalização e urbanismo comercial. Ao longo do trabalho o autor faz um embasamento teórico através de discussões sobre as teorias, os conceitos e os métodos de revitalização de centros urbanos, de desenho urbano e seu papel neste processo, e da percepção ambiental e sua aplicabilidade. O autor levanta a questão sobre quais seriam as informações e atributos ambientais percebidos e mentalmente organizados, para a formação das imagens, atitudes, preferências e expectativas sobre uma área urbana para a sua população? Citando a resposta do autor, *“Ao mesmo tempo, duas outras hipóteses de apresentam, que até mesmo a precedem. A primeira por defendermos a revitalização de áreas centrais, ao invés de sua renovação ou qualquer outra prática urbanística. A segunda, por acreditarmos que o desenho urbano é um campo disciplinar fundamental para o processo de revitalização, possibilitando um acúmulo de conhecimentos e um instrumental metodológico que complementam os processos tradicionais de planeamento e gestão urbanística.”*

---

<sup>27</sup> MARQUES, Maria Manuel Leitão – Carlos José Lopes Balsas (1999), Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades. **Sociologia: problemas e práticas**. p. 163

<sup>28</sup> SAGALYN, Lynne; BERNARD, Frieden – **Downtown, Inc. : How America rebuilds cities**. p. 89

Posteriormente, apresenta uma investigação sobre a percepção pública desta área através de pesquisas em fontes indirectas (literatura, jornais e revistas) e directas (250 questionários aplicados em campo), além da discussão dos resultados e de sua aplicabilidade para o desenho urbano e a revitalização da área estudada.

*“O urbanismo comercial engloba as leis e as práticas urbanísticas e de regulamentação que influenciam a localização, a abertura e a utilização dos estabelecimentos de carácter comercial para a criação de cidades mais sustentáveis”.*<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> BALSAS, Carlos José Lopes – Comércio, Revitalização Urbana e Sustentabilidade : ensinamentos da experiência japonesa. **Finisterra : Revista Portuguesa de Geografia** p. 88.

## PARTE I

### CAPÍTULO 1. Costa da Caparica no espaço e no tempo

O presente capítulo serve de enquadramento geográfico e histórico do território de estudo, apresentando-se subdividido em dois subcapítulos, que apresentam a localização geográfica da cidade e que detalha cronologicamente as origens, evolução e desenvolvimento urbano da cidade. Ao longo deste capítulo são debatidas algumas questões: o que levou ao surgimento deste território? Como evoluiu e se desenvolveu este território? Como se deu a evolução das actividades comerciais deste território ao longo do tempo?

#### 1.1. Localização geográfica

A cidade da Costa da Caparica encontra-se incluída na Área Metropolitana de Lisboa, esta engloba 18 municípios divididos pelas duas margens do rio Tejo (Grande Lisboa – sub-região correspondente ao território da AML na margem norte do rio Tejo – e a península de Setúbal). Tal como o nome indica, esta localiza-se na zona costeira, sendo limitada geograficamente pelo mar e pela arriba, na margem sul do rio Tejo, ou seja, na margem oposta à cidade de Lisboa.

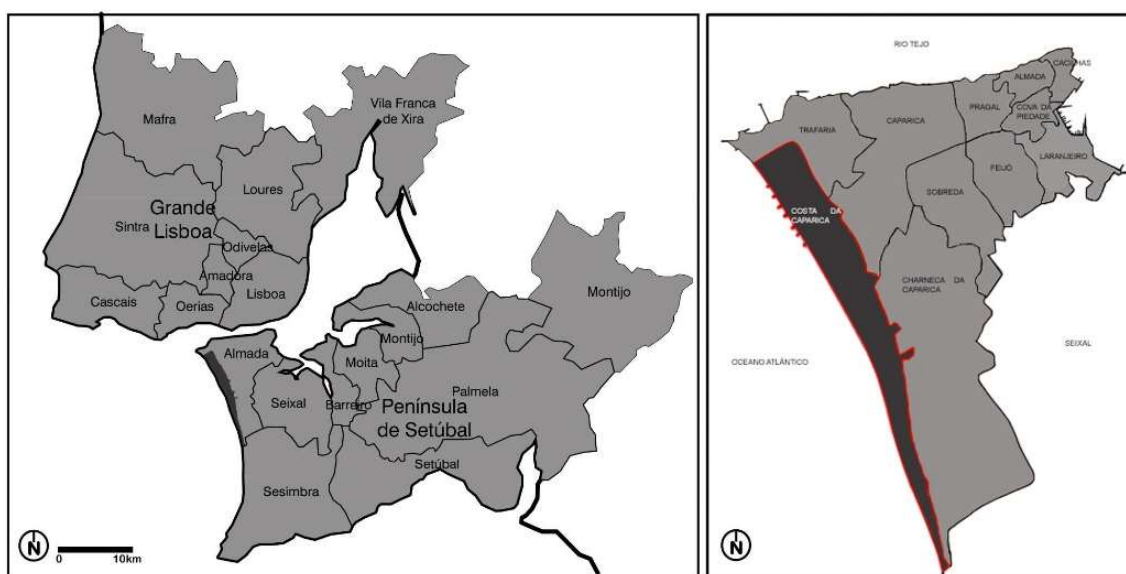


Figura 1 - Localização da freguesia da Costa da Caparica, pertencente ao concelho de Almada, na Área Metropolitana de Lisboa.

Fonte: Autor

Esta não se restringe aos seus limites de localidade, sendo que abrange toda uma frente Atlântica ao longo de todo o Município, assim inclui no seu território uma extensa e complexa linha de praias onde se encontra um enorme sistema de dunas e vários outros núcleos urbanos, como a Trafaria, a Cova do Vapor e a Fonte da Telha.

*“Da Trafaria à Costa da Caparica (5 km), já à beira mar são 20 minutos de carruagem por uma boa estrada, orlada à direita da mata do estado, um pinheiral (...) um vasto areal batido das ondas (4,5 km), só areia e mar (...) areia e céu, mar e céu. Dum lado o formidável paredão vermelho, a pique (...)”*<sup>30</sup>

No ano de 1985 é elevada a categoria de vila e, mais tarde, no ano 2005 é elevada a cidade, situada ao longo da orla costeira, ocupa uma área de 10,74 km<sup>2</sup>, encontrando-se entre o mar e a escarpa, que resulta de um abaixamento progressivo. A cidade possui a maior praia contínua do país, estendendo-se por aproximadamente trinta quilómetros (desde a Lagoa de Albufeira e a margem esquerda do Tejo), a sua configuração geográfica de ‘grosso modo’ é estreita e alongada, abrangendo a PPAFCC (Paisagem Protegida Arriba Fóssil Costa da Caparica) que se encontra confinada entre a via rápida – a actual IC – e a lagoa de Albufeira, a sul. A paisagem protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica apresenta belas forma de erosão, diferentes tonalidades ocre e abundantes rabinas coroadas de vegetação, que constituem um invulgar plano de fundo a toda a linha de praias. A PPAFCC constitui uma área de inegável valor geológico, com aptidão sobejamente conhecida para a educação, conhecimento, lazer, recreio e a preservação da natureza, é um espaço nacional e geográfico muito raro mesmo às portas de Lisboa. Antes de lhe ser atribuído o nome de Costa da Caparica, estas terras foram antigamente chamadas de Costa do Mar, e anteriormente ainda foram conhecidas por Areal de Adiça, isto nos tempos em que os mouros governavam esta sub-região da costa atlântica da península de Setúbal. Frades franciscanos arrábidos estabeleceram-se na Caparica em 1558 e em 1410 no Vale da Rosa foi fundado o seu convento, que se localizava no tocante à parte baixa da Arriba Fóssil, junto da beira mar.

---

<sup>30</sup> PROENÇA, Raúl; SANTANA, Dionísio – **Guia de Portugal: Beira Litoral, Beira Baixa e Beira Alta**. p. 636

Por fim, foi ainda reconhecida como Praia do Sol, esta nova designação, associa-se claramente à realidade que marca esta praia, o brilho deste sol. A cidade da Costa da Caparica, orla coberta de areias finas, que delimita o Oceano Atlântico, está segundo a circunscrição administrativa do Concelho de Almada, incluída geograficamente no território da Caparica. Há ainda, nos dias de hoje, o hábito de erradamente chamar à Costa da Caparica, de Caparica o que se trata de um erro semelhante a intitular estas praias de praias de Almada.

## 1.2. Enquadramento histórico

O desenvolvimento dos núcleos urbanos no território em questão, sempre esteve relacionado com actividades ligadas á extensa frente marítima, assim como a Trafaria, a Costa da Caparica surgiu com o estabelecimento de um aglomerado de pescadores, no ano de 1770, vindos de Ílhavo – e mais tarde do Algarve – nas suas próprias embarcações. As suas habitações eram de pequena dimensão e construídas de colmo ao longo do areal, onde estes se abrigavam durante a época de Verão, acabando por as incinerar no fim da campanha e a regressar às suas origens.

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|



*Figura 2 – Gravuras dos pescadores, primeiros habitantes da Costa da Caparica.*  
 Fonte: Disponível no índice de imagens.

No entanto, alguns acabaram por permanecer e habitar este território, sempre em humildes cabanas construídas com madeira e colmo. Citando Marta Oliveira (2015), “*as suas habitações não passavam de pequenas cabanas de colmo dispostas no areal, onde os pescadores se abrigavam durante o Verão, queimando-as no fim da campanha e regressando às suas origens (...)*”.<sup>31</sup> A maioria destes pescadores que vinham apenas pela faina da pesca de Verão, acabavam por se albergar em grupos de vinte, outros, foragidos da lei albergavam-se em abrigos destinados para apoio á pesca, intitulados de malteses. Na figura 4, no ano de 1816, é possível perceber a existência de dois núcleos distintos no território, um a Norte com quatro edificadros construídos de alvenaria e várias barracas, e outro a Sul, com apenas algumas barracas, estes dois aglomerados eram separados pela icónica Rua dos Pescadores e disputavam entre si uma grande rivalidade.

Um dos acontecimentos mais históricos deste território de pescadores foi um incêndio no ano de 1886, que ficou conhecido como o ‘incêndio de Costa Pinto’, mas apesar do seu reconhecimento, este não foi um acontecimento isolado, pois precedentemente, ocorreram outros incêndios. No ano 1840 surge o incêndio do ‘quinquilheira’ que debastou completamente 98 barracas, no ano de 1864 o incêndio da ‘Rosa do ché-ché’ que debastou 50 barracas, no entanto, o incêndio de 1886, tornou-se o mais reconhecido na história da cidade, devido à intervenção de Jaime Artur da Costa Pinto, que teve grande influência na construção e desenvolvimento de novas habitações para os pescadores.

---

<sup>31</sup> OLIVEIRA, Marta Neves Simões Correia de – **Evolução Natural e Antrópica : Trafaria – Cova do Vapor – Costa da Caparica**. p. 39





Assim, surgem as primeiras habitações de alvenaria com as condições básicas de vida, sendo contruídos apenas alguns quarteirões, que se prolongavam desde o actual bairro Costa Pinto à famosa Rua dos Pescadores. Estas intervenções foram muito marcantes para a vida dos pescadores da Costa, pois estes deixaram de habitar em barracas de madeira e colmo, passando a habitar em casas de alvenaria, com divisões e condições que estes nunca possuíram na vida. A cidade foi-se desenvolvendo ao longo dos anos, tanto a nível de arquitectura religiosa, como a nível de arquitectura militar, alguns destes projectos persistiram até aos dias de hoje e constituem ainda hoje um claro valor patrimonial e cultural. Exemplos de projectos que se ergueram neste território são, a Fortaleza da Torre Velha<sup>32</sup> e o Convento dos Capuchos, muito rapidamente, este território deixa de ser uma pequena e humilde aldeia de pescadores e com o início da cultura do sol e banhos de mar no quotidiano das pessoas é descoberto o extenso areal da Costa, delimitado pela arriba e banhado por águas cristalinas.

Desde os tempos antigos, no século XII, o território intitulado de Murfacém foi conquistado por cruzados durante pleno domínio dos árabes, nos dias de hoje, ainda existem vestígios desta época, como por exemplo cisternas e um antigo *morabito* (ermitão muçulmano). Após a retirada dos árabes, no século XV, sob o domínio romano vindos de Mérida e que passavam pelo território, é desenvolvida a primeira estrada. Segundo a Crónica de D. João II, “*Ergue-se a Fortaleza da Torre Velha, a mando de D. João II, no final do século XV. (...) torre e baluarte de Caparica, defronte de Belém, em que estava muita e grande artilharia.*”<sup>33</sup> Esta era constituída por uma torre fortificada como núcleo primitivo, que se encontrava num ponto estratégico de defesa sobre o estuário do rio Tejo e dos portos de Lisboa, sendo uns anos mais tarde ampliado.

---

<sup>32</sup> Importante exemplar da arquitectura militar renascentista portuguesa, desenvolvido em Portugal nos finais do século XV, inícios do século XVI.

<sup>33</sup> RESENDE, Garcia de - **Crónica de D. João II : e Miscelânea**. Lisboa : Imprensa Nacional – Casa de Moeda, 1545.

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 5 |

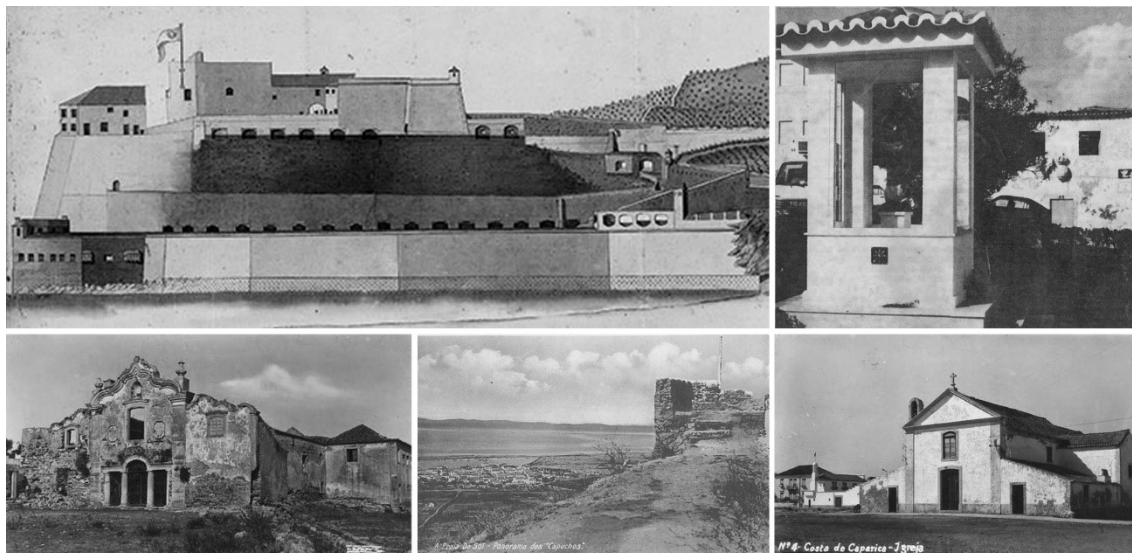


Figura 4 – Fotos e gravuras de projectos desenvolvidos na Costa da Caparica e que constituem um claro valor patrimonial.

Fonte: Disponível no índice de imagens.

No ano de 1801, esta foi desactivada e transformada num lazareto <sup>34</sup>, sendo novamente activado no ano de 1832 com intuito militar. O Convento dos Capuchos, surge no ano de 1558, para os frades da Ordem Franciscana dos Capuchinhos e instalada no alto da falésia sobranceira à Costa da Caparica, a partir do qual se pode observar não só o núcleo urbano da cidade, a sua extensa costa de praia e os arredores, mas também a paisagem da Costa de Lisboa, Estoril e Cascais. Este é considerado um monumento e pertencendo à Ordem dos Franciscanos, é caracterizado pela sua simplicidade, embora este usufrua de elegância nas suas linhas. Tal como mencionado previamente, ao longo dos anos a cidade sofreu um progressivo e aliciente desenvolvimento urbano, associado à sua privilegiada localização geográfica, junto ao oceano, rio Tejo, e com vastas terras férteis. Passados duzentos anos desde o início deste desenvolvimento de toda a região da Caparica, instalam-se os primeiros habitantes, junto à linha de costa.

<sup>34</sup> Hospital para leprosos, destinado a abrigar passageiros e tripulantes que aportavam em Lisboa para fazer quarentena.

Segundo Salvador Félix Martins, pai do actual Presidente da Junta de Freguesia da Costa da Caparica, José Ricardo Martins, “*A Costa conhecida pelas belas praias, atraía centenas de veraneantes nacionais e do estrangeiro, mas têm outros factores com influência de produtividade e economia – a pesca e as Terras da Costa*”.<sup>35</sup>

Da mesma forma que os habitantes se serviam de actividades piscatórias como meio de subsistência, estes sentiram também a necessidade de se dedicar a actividades agrícolas, em meses de Inverno, quando as condições do mar não permitiam a pesca, assim surgiram as comunidades agrícolas no território intitulado de Terras da Costa. A Costa da Caparica tornou-se a primeira localidade de toda a área da Caparica, a desenvolver uma escola primária, em 1876, a ‘vila’ modernizava-se cada vez mais ao longo do tempo, e albergava cada vez mais bairros de pescadores, desenvolvendo serviços médicos, ajuda social, e por aí diante. “*A rua dos pescadores começou a servir de bussola, onde desbrochava o centro das conversas e para apontar: norte, sul, mar, rocha, praia, redes e barcos, quem pescou (...)*”.<sup>36</sup> A ‘Praça’ central localizava-se junto ao Mercado da povoação, onde se esta se podia abastecer de variados alimentos – peixe, carne e legumes – para além do mercado local, também se deslocavam, através de transportes fluviais, para a Grande Lisboa, a fim de comercializarem os seus produtos. A ‘vila’ da Costa da Caparica continuou o seu desenvolvimento, embora este não ocorresse de forma linear, devido a devastações causadas por tragédias do mar, doenças, incêndios, fome, entre outros.

É de salientar que no início do século XX, mais precisamente, no ano de 1925, a Costa da Caparica foi considerada uma estância de turismo, com a formulação de um lugar ideal de “*Praia e Sol*”, pela temperatura das suas águas, pela limpidez do céu, pela qualidade das suas areias, entre outros. Após esta idealização iniciou-se um rodopio de turistas que viajavam em busca de sol e mar, consequentemente proliferaram várias moradias, barracas e toldos na praia, com o intuito de alugar a veraneantes. No ano de 1934 desenvolve-se neste território o primeiro edificado hoteleiro da cidade, o ‘Hotel Praia do Sol’, todo este desenvolvimento torna-se preocupante, pois foi realizado sem qualquer plano ou ordenamento e as características originais de humilde e pequena aldeia de pescadores começava a desaparecer.

---

<sup>35</sup> MARTINS, Salvador Félix – **Caparica doutros tempos**. p.83

<sup>36</sup> Idem p. 63



|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

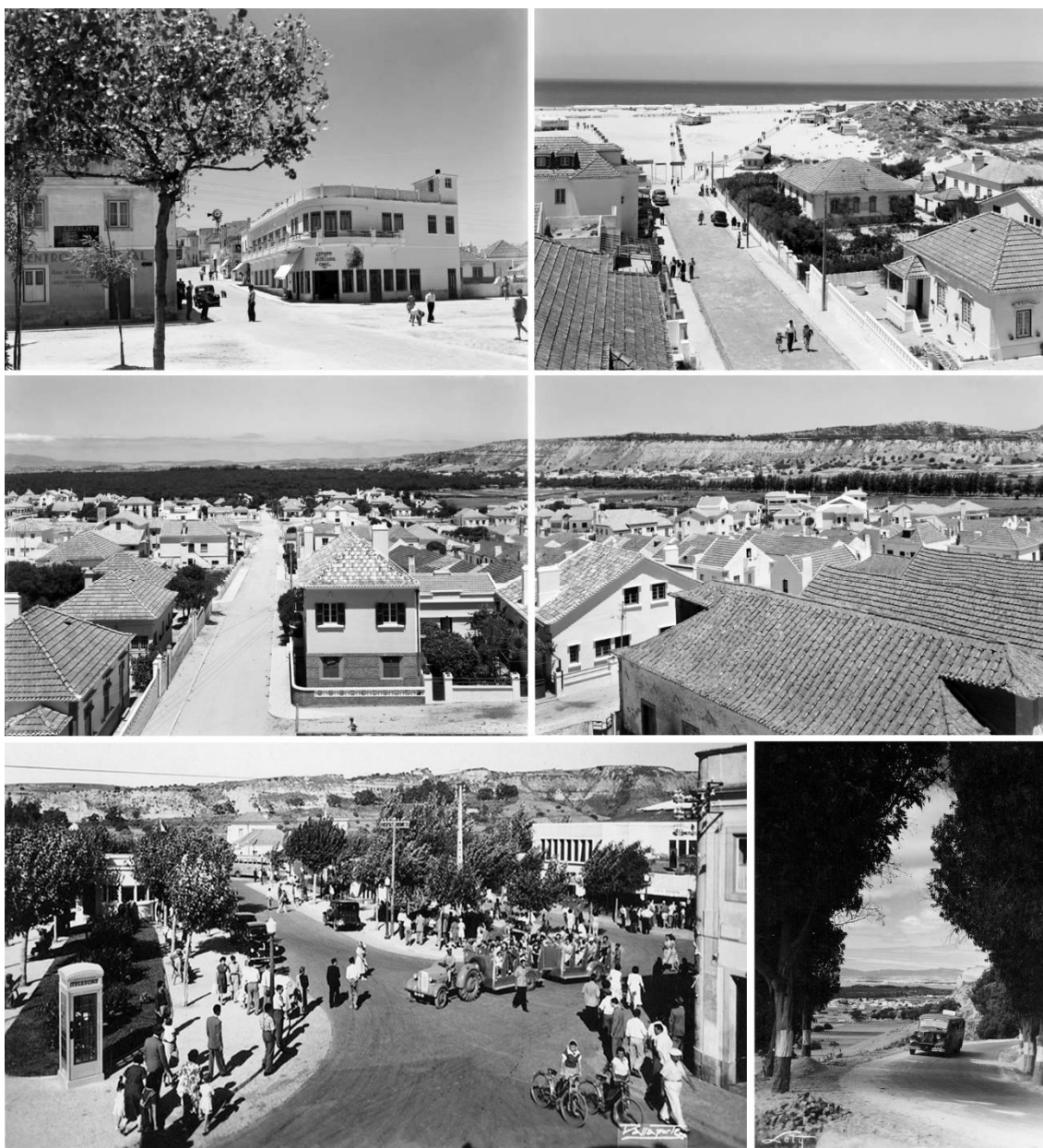


Figura 5 – Fotografias, data aproximada da produção da fotografia original: anos 40 do século XX.  
Fonte: Disponível no índice de imagens.

No ano de 1930, o Bairro da Quinta de Santo António torna-se no primeiro local urbanizado, dispondo já de 14 habitações construídas, a sul desenvolvia-se o Bairro Sul e noutro ponto, já na plataforma da Arriba, desenvolvia-se o único bairro que dispunha de um plano de arruamentos, o Bairro do Convento, que nos dias de hoje é denominado de Bairro dos Capuchos. Nos anos de 1960 é inaugurado o pitoresco comboio *Transpraia*, este torna-se uma das características mais conhecidas das praias da cidade, efectuando o seu percurso pelas praias, proporcionando aos turistas uma sensação inesquecível, para além de um meio de transporte. Mais tarde é construída a actual IC20, no ano 1964 e dois anos mais tarde, no ano de 1966, surge um marco muito importante para a Costa da Caparica e para todos os territórios na margem Sul do rio Tejo. Assinala-se a construção da primeira ponte sobre o rio Tejo, construído em pleno regime do Estado Novo, hoje conhecida como Ponte 25 de Abril, foi inaugurada com o nome de Ponte Salazar. Para o historiador António Costa Pinto, a ponte sobre o Tejo representa “*a modernização de Portugal nos finais dos anos 50, início dos anos 60*” do século passado.<sup>37</sup> No ano de 1974, ocorreu a revolução política democrática, que exponenciou o crescimento demográfico e consequentemente o crescimento urbano de toda a AML, nomeadamente a Costa da Caparica. Desta forma, através do “*boom*” da especulação imobiliária, surgiram os prédios de apartamentos, tardiamente aparecendo as torres habitacionais da Costa da Caparica.

Todo este desenvolvimento da cidade induziu a que a cidade se tornasse cada vez mais, com o passar dos anos, numa cidade dormitório, ou cada vez mais baseada no turismo, levando também, à redução das áreas agrícolas e florestais. O microclima das Terras da Costa foi desvanecendo. Originalmente, a Costa da Caparica pertencia ao Monte da Caparica, integrando-se no ano de 1926 na freguesia da Trafaria. No entanto, com a sua divisão e independência administrativa, no ano de 1949, esta torna-se a freguesia mais nova do Concelho de Almada, elevada a Vila em 1985 e mais tarde a cidade em 2004.

---

<sup>37</sup> COTRIM, António – Salazar deu nome à ponte sobre o Tejo, mas não interferiu na construção. Portugal : Diário de Notícias, 2016, actual 2021. [Consult. 11 Jan. 2021].

Também a utilização da cidade da Costa da Caparica como zona balnear, claramente associado ao turismo, que se iniciou nas primeiras décadas do século XX, levou ao desenvolvimento de algumas soluções urbanísticas para a cidade nos anos 30 e 40. Estas seguem lógicas modernistas, ainda em desenvolvimento na época, apresentando soluções de renovação urbana para a Costa da Caparica. Ao longo do tempo, todo o desenvolvimento urbano associado à construção de infra-estruturas de atravessamento do rio Tejo, afectaram profundamente todos os territórios da península de Setúbal, incluindo o da cidade da Costa da Caparica. Assim, é necessário mencionar 4 marcos importantes destes desenvolvimentos, sendo por ordem cronológica: em 1951, a construção da ponte de Vila Franca de Xira; em 1966, a construção da ponte 25 de Abril; em 1998, a construção da ponte Vasco da Gama; por último, entre 1999 e 2004, a criação da ligação ferroviária na ponte 25 de Abril. Estes eventos provocaram o começo da inversão do desenvolvimento urbano entre as duas margens – a norte a AML e a Sul a península de Setúbal. Nos dias de hoje, a cidade continua a ser o destino de escolha de muitos turistas, devido à qualidade das suas praias e sol, no entanto as problemáticas do recuo da linha de costa e do seu desordenamento territorial continuam a ser debatidos diariamente.

A inauguração da Ponte 25 de Abril, originalmente nomeada de Ponte Salazar, teve um impacto muito significativo perante as tendências de metropolização da época, pois deu acesso a um vasto território livre e de baixos preços. Esta permitiu ao núcleo urbano da cidade da Costa da Caparica aumentar o número de primeiras residências, que até à época era pouco ocorrente. A expansão da cidade da Costa da Caparica como núcleo urbano deu-se predominantemente devido à densificação urbana delineada nos planos da autoria de Faria da Costa. No entanto, ao longo dos territórios envolventes a este núcleo urbano, surgiram ocupações dispersas sobre as áreas com maior potencialidade para urbanização, geralmente as mais planas. Este ‘modelo’ de ocupação ignorou por completo o transporte público e adoptou o automóvel individual como o meio de transporte de preferência.

Através da cartografia que se pode observar na figura 8, percebemos como seria o território da cidade da Costa da Caparica e o seu envolvente no início da década de 60, logo, antes da construção da ponte 25 de Abril. Nesta, verifica-se já algum desenvolvimento urbano, relativamente falso, nas zonas da orla marítima costeira, estando este relacionado a actividades ligadas ao mar e no caso da cidade associado ao lazer, devido ao plano urbano elaborado por Faria da Costa. No interior do território, houve pouco desenvolvimento, destacando-se ocupações territoriais com características rurais. Através da cartografia que se pode observar na figura 9, percebemos a evolução da cidade nas próximas três décadas, segundo as cartas militares de 1991 e 1993. Assim, compreende-se como ocorreu a densificação do território, tanto das áreas ribeirinhas/marítimas como das áreas interiores, com o apoio da inauguração da Ponte 25 de Abril e outras infra-estruturas de atravessamento do rio Tejo.

No ano 2001, apresentada pela cartografia na figura 10, apresenta as principais alterações relacionadas com a inauguração da ligação ferroviária entre as duas margens. Esta realidade levou ao desenvolvimento urbano de toda a zona da estação do pragal, que se tornou um nó intermodal fulcral, e toda a sua zona envolvente, inclusive leva à construção do pólo universitário da Universidade Nova de Lisboa, no Monte da Caparica. Actualmente, a cidade da Costa da Caparica dispõe essencialmente de duas funções: a residencial e a de lazer. Ambas as funções, encontram-se profundamente relacionadas com a frente marítima, essencialmente, a função de lazer, devido às praias. Assim, a dinâmica da linha de costa torna-se fulcral para a cidade, principalmente porque nas últimas décadas tem-se registado uma perda de área terrestre face ao mar, o que se têm tornado cada vez mais uma problemática ambiental muito preocupante para a cidade.





Figura 6 – Planta do início dos anos 60, elaborada para este estudo com base nas Cartas Militares (escala 1/25000) de 1961 e 1963. Fonte: Autor

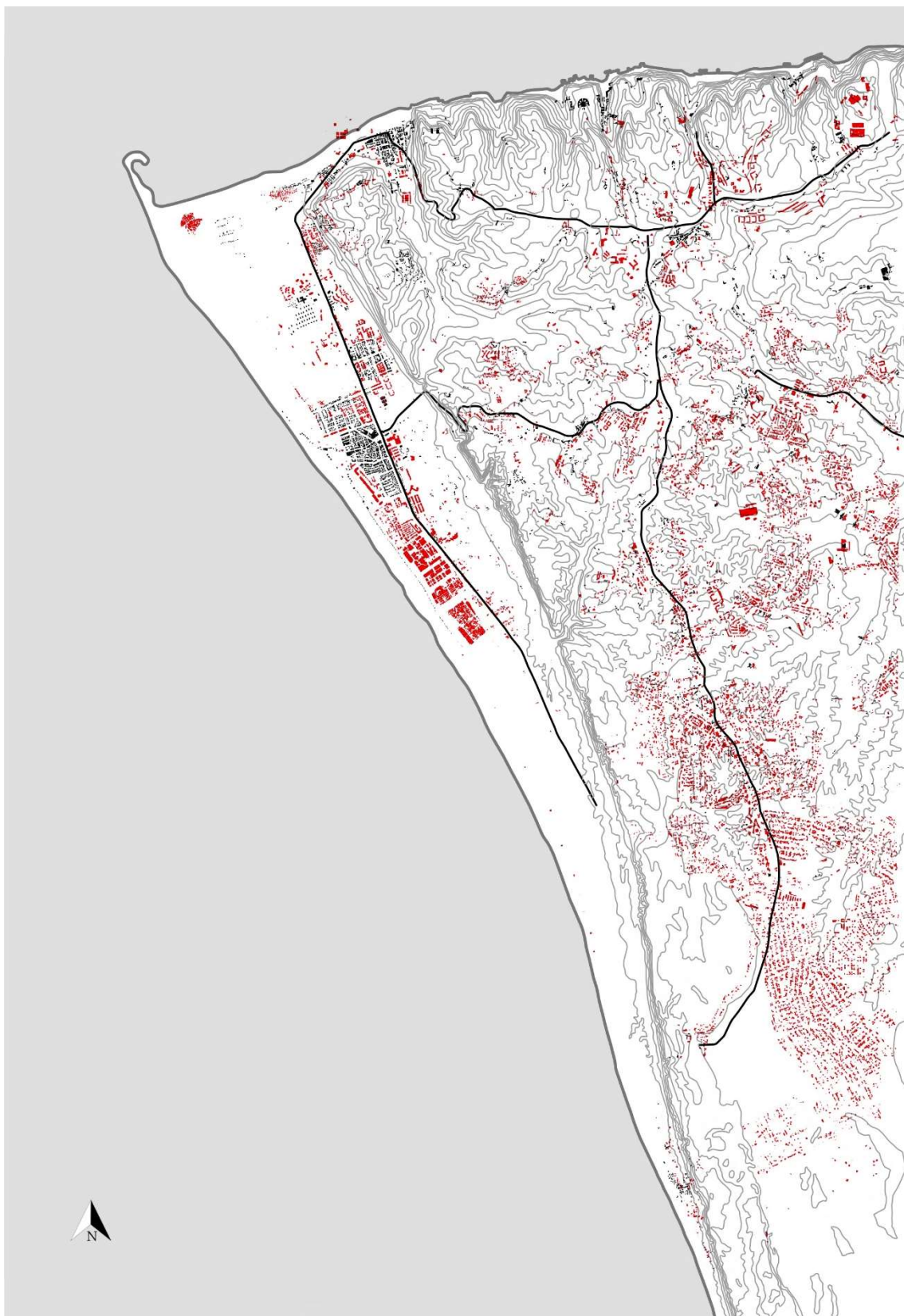


Figura 7 – Evolução do tecido urbano edificado entre o início dos anos 60 e o início dos anos 90. Fonte: Autor





Figura 8 – Planta do início dos anos 90, elaborada para este estudo com base nas Cartas Militares (escala 1/25000) de 1991 e 1993. Fonte: Autor



Figura 9 – Evolução do tecido urbano edificado entre o início dos anos 90 e o início dos anos 2001. Fonte: Autor





Figura 10 – Planta do início dos anos 2001, elaborada para este estudo com base nas Cartas Militares (escala 1/25000) de 1991 e 1993. Fonte: Autor



## **CAPÍTULO 2. As influências da morfologia urbana**

No presente capítulo apresentam-se os três principais planos urbanos propostos para o território da Costa da Caparica. Como contextualização, numa lógica de expansão territorial da AML (Área Metropolitana de Lisboa) para sul do rio Tejo, principalmente devido à grande extensão de praias existentes ao longo da cidade e pelo grande potencial urbanístico deste território, o Arquitecto Cassiano Branco propôs, no ano de 1930, o primeiro plano urbano realizado para este território, um plano urbano utópico, com o intuito de atribuir a esta um grande centro de apoio turístico à cidade de Lisboa. Apesar de este projecto utópico, de características incomuns para a época, este não foi executado tendo a cidade sido esquecida nas seguintes décadas, pelo menos no que diz respeito a um planeamento urbano e estruturado do território, que se foi desenvolvendo e expandindo de forma desorganizada, sujeita à especulação imobiliária do pós 25 de Abril que levou à descaracterização desta em vários níveis, desrespeitando ou ignorando os longos costumes e tradições, dos seus originais habitantes.

Perto de duas décadas mais tarde, surge o aparecimento de um segundo plano urbano, do Arquitecto Faria da Costa, efectivamente mais desenvolvido no seu programa, onde se chegou a analisar a sua viabilidade associada à construção da ponte sobre o rio Tejo e cumprindo claramente as exigências impostas pelo Estado-Novo. Não tendo sido completamente concretizado, sendo apenas parcialmente construído, este não impediu que a preocupação por este território se mantivesse, verificando-se décadas mais tarde, através do programa POLIS, o desenvolvimento de um complexo plano urbano para a cidade. Ao longo deste capítulo são debatidas algumas questões: qual o foco dos planos urbanos desenvolvidos neste território? Qual a prioridade atribuída ao peão e ao automóvel? Como os planos urbanos encaram os estabelecimentos comerciais?

## 2.1. Plano Urbano de Cassiano Branco, 1930

*"... O Homem é um ser leviano*

*Só se sente bem sonhando".*

(Cassiano Branco)

Cassiano Branco <sup>38</sup>, arquitecto urbano numa capital conservadora, contribuiu para uma nova visualidade estava a transformar a pacata e um tanto provinciana Lisboa. Entre os anos de 1933 e 1937 desenharia os projectos de 32 prédios de rendimentos e de 6 moradias, tornando-se o maior responsável pela elevação da qualidade das fachadas de muitas das ruas e avenidas novas que nesses anos se marginaram de edifícios. Cassiano Branco tornou-se assim, um dos mais importantes arquitectos modernistas portugueses, distinguindo-se de todos os arquitectos da sua geração e da anterior, por ser o único que utilizou sistematicamente a linguagem modernista da arquitectura para fazer séries de edifícios urbanos ‘vulgares’ e porque através dos engenheiros que influenciou ou que o copiaram, representou na cidade de Lisboa o mesmo papel que os engenheiros do Marquês, num efeito que alguém intitulou de ‘uma espécie pombalina modernista’. Ele foi o arquitecto da Lisboa não monumental, da Lisboa de todos os dias dos anos 30.

*“O aspecto mais fascinante da vida e obra de Cassiano Branco é precisamente esse lado, que durante muitos anos ninguém quis ver, que era a vida do Cassiano Branco. De uma grande descrição, um homem muito subtil, convivendo muito com certos e poucos amigos, um homem que vivia de noite. Dizia-se que tomava o pequeno almoço ao meio-dia, almoçava às seis ou sete da tarde e jantava no Nicola à uma da noite, no tempo em que os cafés entravam pela noite dentro.”*  
(Troufa Real, 1991) 39

---

<sup>38</sup> Cassiano Branco nasceu em Lisboa, a 13 de Agosto de 1897, cidade onde faleceu a 24 de Abril de 1970. Este afirmou-se como um dos arquitectos que mais marcaram a história da arquitectura portuguesa da primeira metade do século XX.

<sup>39</sup> Citação do Arquitecto José Deodoro Troufa Real.

Fonte: Cassiano Branco : uma obra para o futuro. [registo vídeo]. Videoteca Municipal de Lisboa. Lisboa: Videoteca Municipal de Lisboa, 1991. 1 documentário. (126 min).



Das soluções urbanistas desenvolvidas para a Costa a Costas da Caparica, a proposta do arquitecto Cassiano Branco, apresentada no ano 1930, foi a primeira. Este projectou um conjunto, algo utópico, que ficaria para sempre no papel, um plano de cidade balnear de grande escala para as praias da Costa da Caparica, um dos seus projectos mais ambiciosos e vanguardistas, na época bastante propagado na imprensa estrangeira. A proposta desenvolve uma cidade de lazer, apetrechado com equipamentos lúdicos, desportivos e culturais, que seguramente não são Portugal dos anos 30, nem no espírito, nem na acanhada dimensão do investimento imobiliário da época.

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |   |   |
| 2 | 3 | 4 |

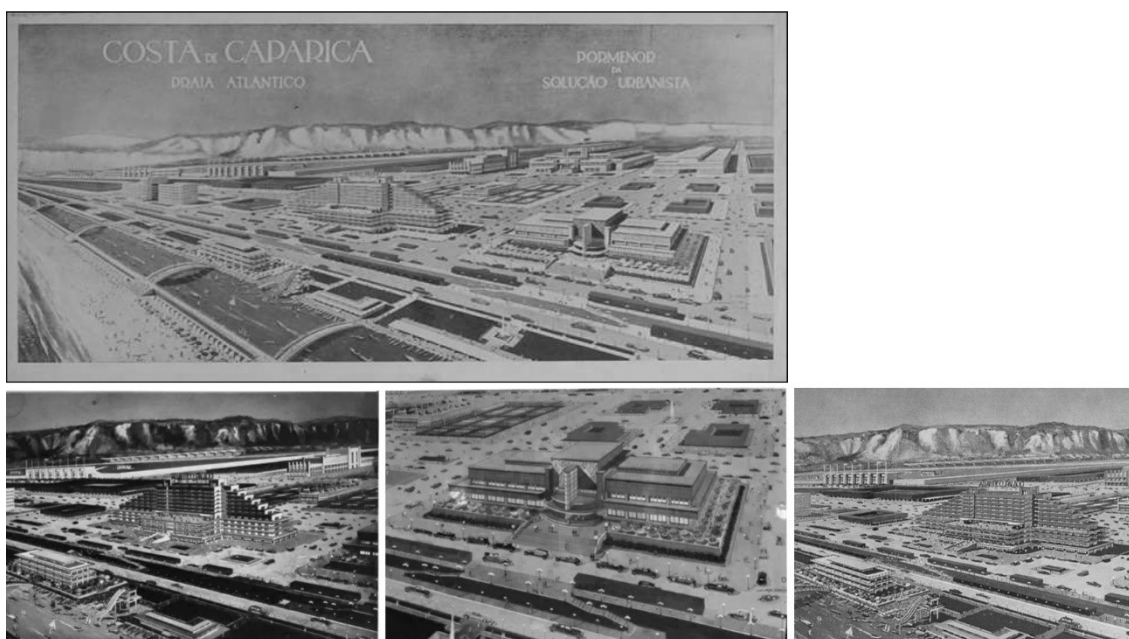


Figura 11 – Desenhos da autoria do arquitecto Cassiano Branco baseado na sua solução urbanista proposta para a cidade da Costa da Caparica. Fonte: Disponível no índice de imagens.

Do postal desta cidade de férias ressalta a criação de um amplo canal paralelo ao Atlântico, que se destina á prática de desportos náuticos, como um complemento da praia. O sistema de pontes sobre o canal faz a ligação ao bloco destinado aos equipamentos, os hotéis, o casino, o cineteatro, o estádio e o extenso campo desportivo que se implanta na base da falésia. O fascínio da cidade aberta e preparada a pensar no automóvel, ou seja, no futuro, à maneira de '*Le Corbusier*', está presente na sua previsão de uma rede viária sobredimensionada, a que não serão alheias preocupações compositivas. Esta pode ser considerada um grande projecto utópico da arquitectura portuguesa dos anos 30, que realça o interesse do arquitecto pela escala urbana e os problemas do urbanismo.

Cassiano Branco, na sua proposta de transformação da cidade da Costa da Caparica, pressupõe grandes investimentos na área de lazer e a oferta de espaços urbanos inovadores. Evidentemente, que nenhuma dessas preocupações correspondia nem às capacidades, nem às exigências dos anos 30, mas isso interessava pouco para um desenho que se assumiu como um manifesto do que um arquitecto poderá contribuir para o progresso da sociedade de que faz parte. Costa da Caparica, Praia Atlântico é um projecto incompleto, apaixonado e inteiramente aficionado, que tem tanto de arrojado, como de idealista, no entanto, na mesma época, atitudes urbanísticas semelhantes na sua essência visionária eram desenvolvidas em outros países europeus. Esta proposta de transformação da cidade, destinava-se às massas, no entanto, do ponto de vista económico, dificilmente poderia ser considerada viável. Todavia, levanta dúvidas, sobretudo tendo em conta o profundo desordenamento urbano actual da cidade, na importância que esta teria.

## 2.2. Plano Urbano de Étienne de Gröer e João Guilherme Faria da Costa, 1947

No ano de 1947, os arquitectos Gröer <sup>40</sup> e Faria da Costa <sup>41</sup> apresentam uma proposta, consideravelmente menos arrojada que a proposta do arquitecto Cassiano Branco, talvez por este consistir num Plano de Urbanização <sup>42</sup>, que viria apenas a ser parcialmente viabilizado. Assim, integrado no plano de urbanização do Conselho de Almada, surge o plano de urbanização para a Costa da Caparica, elaborado pelo arquitecto Faria da Costa. De facto, o primeiro urbanista português ficou encarregue de estudar os aglomerados da Cova de Vapor, Costa da Caparica e Trafaria. Apesar destes núcleos territoriais serem um conjunto, são estudados de forma independente, sendo *que “o primeiro a avançar seria o da Costa da Caparica, confirmando o protagonismo que este antigo núcleo piscatório assume no panorama do concelho”* <sup>43</sup>

No núcleo da Costa da Caparica, Faria da Costa afasta-se da visão de Cassiano Branco, da sua visão de um núcleo urbano turístico e de lazer, e adopta um modelo de zona balnear de baixa densidade, através do desenho de um plano policêntrico – um núcleo urbano constituído, essencialmente, por edifícios públicos e habitação – onde várias comunidades dependiam desta zona central. O arquitecto-urbanista analisou toda a região e os seus problemas, afirmando no seu entender, que a cidade da Costa da Caparica é *“o exemplo mais frisante da desordem urbana no nosso país”* <sup>44</sup>, que teria sido alvo de um crescimento repentino sem plano pré-concebido.

*“Na Costa da Caparica tudo se esqueceu, desde a mais exemplar regra de construção à mais simplória medida de higiene, tudo se autorizando, com desprezo completo das disposições do Código Administrativo”. (Faria da Costa, 1981)*

---

<sup>40</sup> Étienne de Gröer nasceu na cidade de Varsóvia a 4 de Janeiro de 1882, acabando por falecer na cidade de Nice, a 30 de Maio de 1974. Este participou na elaboração de diversos planos de urbanização em Portugal, marcando de forma perene o desenvolvimento do planeamento urbano em Portugal.

<sup>41</sup> João Guilherme Faria da Costa nasceu em Sintra a 16 de Abril de 1906, acabando por falecer na cidade de Lisboa, a 19 de Janeiro de 1971. Este tornou-se no primeiro arquitecto urbanista português com formação internacional.

<sup>42</sup> Em relação a designação Plano de Urbanização mencionada acima, esta não corresponde à expressão ‘Plano de Urbanização’ que integra actualmente o sistema de gestão territorial em Portugal. Esta designação é citada de acordo com o nome da intervenção, ‘Plano de Urbanização da Costa da Caparica’.

<sup>43</sup> LOBO, Susana Luísa Mexia – **Arquitectura e Turismo : Planos e Projectos. As Cenografias do Lazer na Costa Portuguesa. Da 1.ª República à Democracia.** p. 969

<sup>44</sup> COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. **Arquitectura : revista de arte e construção.** p. 4

Faz o arquitecto notar que, se ao Município cabem responsabilidades graves, elas não são menores para os seus munícipes, a quem cabe também o dever de defender aquilo que é o seu património. Enumerando, depois as deficiências da povoação, onde começa por afirmar que não existe rede de esgotos de qualquer natureza.

Ao analisar mais pormenorizadamente, começa por verificar que o território em questão não dispõe de um sistema de recolha de lixo, nem qualquer tipo de esgotos. “*Os arruamentos são caóticos*”<sup>45</sup>, destes apenas dois são pavimentados, as restantes “*por serem de areia, impossíveis de limpar, estavam transformadas (...) em autênticas montureiras*”<sup>46</sup>. Por vezes, a distância das construções ao “*terreno do vizinho no caso de haver janelas chega a ter menos de 50 cm*”<sup>47</sup>. Perante a desordem de todo o território, a arquitecto-urbanista salienta que o único factor que salvaguarda a cidade da Costa da Caparica, enquanto estância balnear, é o seu clima esplendido.

Faria da Costa afirma que “*um plano de urbanização deve, fundamentalmente, determinar os limites definitivos do aglomerado e prever, para essas dimensões, todo o seu apetrechamento urbano*”<sup>48</sup>. Logo, assume que caso, futuramente, o espaço delimitado pelo plano do urbanista para a expansão da cidade não fosse o suficiente, então os seus habitantes deveriam espalhar-se para aglomerados implementados ao longo de toda a costa, para sul, e não quebrar com os limites deste plano. O território antigo da Costa da Caparica encontrava-se dividida em três territórios de habitação: o território velho dos pescadores, o Bairro do Convento e a Quinta de Santos António. Estes dois últimos territórios, “*apesar de recentes, revelam uma absoluta falta de consciência na sua disposição e aproveitamento*”<sup>49</sup>.

---

<sup>45</sup> COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. **Arquitectura : revista de arte e construção**. p. 5

<sup>46</sup> Idem.

<sup>47</sup> Idem.

<sup>48</sup> Idem. p. 7

<sup>49</sup> Idem. p. 6



Figura 12 – Plano do conjunto de urbanização da cidade da Costa da Caparica – planta de apresentação, 1946.  
 Fonte: COSTA, João Guilherme Faria da – *Arquitectura : revista de arte e construção*. Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. Portugal. Cota PP-ARQ 013. 2.ª série : n.º13 (Mar. 1947) p. 11

No entanto, apesar destas afirmações, quando confrontado com este território já construído, o arquitecto-urbanista adopta a atitude de preservar o existente, realizando apenas alguns reajustamentos, pois afirma inconcebível economicamente proceder à sua demolição total, como se pode ver através desta citação:

*“Deste modo, qualquer parcela do plano pode realizar-se com inteira independência do existente, deixando-se ao tempo o reajustamento sempre necessário quando se projecta novo sobre o velho e, com mais forte razão, quando esse velho é aquilo que se vê na Costa da Caparica.”* 50

Assim, e tendo em conta os três territórios, este traçou a “clássica ‘croisée’ Norte/Sul – Nascente/Poente” <sup>51</sup>, e desenvolver no seu cruzamento um novo centro comercial. As duas avenidas assumem o papel organizador da cidade, enquanto todas as outras ruas assumem apenas funções de circulação local. No entanto, a Avenida Marginal é uma excepção, pois assume-se como um ponto de concentração e de acesso à praia. Ao longo desta Avenida Marginal proposta, Faria da Costa localiza a zona lúdica da cidade, com o intuito de atrair turistas. Esta zona torna-se numa nova zona habitacional colectiva com blocos perpendiculares à mesma, de forma a orientar os edifícios e evitar a criação de uma “*muralha que separaria toda a povoação da praia*” <sup>52</sup>. Característica que não entra em concordância com a situação actual da cidade da Costa da Caparica. Todas as artérias desenvolvidas no desenho, tanto as principais como as secundárias, são desenhadas de forma a que o município não seja forçado a expropriações dispendiosas. No desenho é abandonada a ideia de ruas orgânicas e sinuosas, e são adoptados os princípios da cidade jardim, com vias rectas, à excepção de uma zona habitacional que se encontra nos limites do plano principal.

---

<sup>50</sup> COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. **Arquitectura : revista de arte e construção**. p. 5

<sup>51</sup> Idem. p. 6

<sup>52</sup> Idem.

O arquitecto apresenta assim, um esquema de grandes artérias, em que indica as estradas existentes, as melhoradas e as que se desenvolvem e que virão a garantir à população uma fácil circulação por toda a região. A circulação principal é constituída por um sistema de grandes artérias que, servindo a região e a Costa da Caparica, lhe asseguram uma ligação fácil à capital. As artérias incluídas neste plano, dispõem de perfis transversais tipos de características especiais, adequados às funções que desempenham e às zonas que atravessam. Ao longo destas, as faixas de rodagem e os passeios variam consoante as necessidades particulares a cada um dos troços (fig. 15). Para Faria da Costa, um ponto com grande importância são os espaços livres, tal como a Mata Nacional, que confere a este território todo o espaço público livre que considera necessário para uma vida sã. No entanto, segundo autor, introduzir “*alamedas, passeios, jardins de bairro, numa distribuição de espaços livres que evitem grandes deslocações*”<sup>53</sup>

A nível de edificios públicos, o plano previa a construção de um núcleo comercial e de vários grupos escolares, e procede à deslocação do cemitério para o exterior do núcleo urbano, sendo o espaço que ocupou, transformado num parque público. Por último, mas com grande relevância no plano, desenvolve um centro de desportos, destinado à prática de várias modalidades desportivas. Durante a execução do plano, Faria da Costa sentiu, necessidade de criar uma zona destinada a campo de férias, devida à constate presença de tendas na Mata Nacional. Assim, o autor entende que estas colónias se deveriam localizar nas periferias da Mata Nacional, para que, desta forma, não criassem parcelas na mancha verde.

No que diz respeito à habitação presente neste plano, verifica-se uma predominância, o desenho de habitação unifamiliar. Para além do arquitecto-urbanista defender este tipo de habitação, este também se ajustava à imagem pretendida pelo regime conservador Salazarista. Por fim, Faria da Costa apresenta uma reflexão sobre todo o plano e sobre o atraso do nosso país relativamente à inserção de sistemas de esgotos e outras infra-estruturas que atribuem aos territórios um aspecto higiénico. “*A nossa política municipal está sob este aspecto, num atraso que confrange e a que só a inteligente e clara visão de Duarte Pacheco soube fazer frente*”<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. **Arquitectura : revista de arte e construção**. p. 9

<sup>54</sup> Idem. p. 13



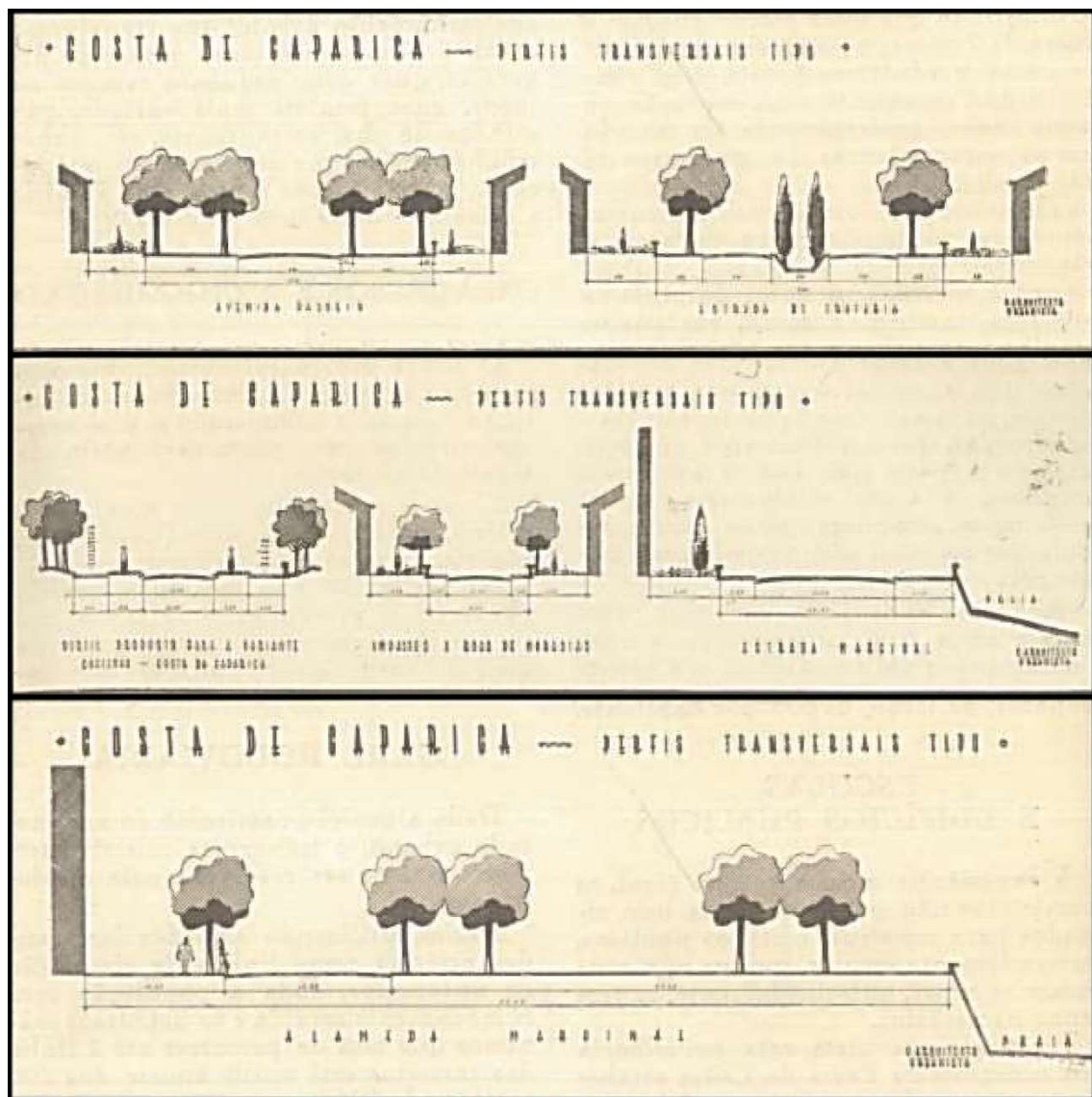


Figura 13 – Perfil Marginal Tipo da cidade da Costa da Caparica, João Guilherme Faria da Costa, 1947.  
 Fonte: COSTA, João Guilherme Faria da – *Arquitectura : revista de arte e construção*. Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. Portugal. Cota PP-ARQ 013. 2.ª série : n.º13 (Mar. 1947) p. 8-9



### **2.3. Programa Pólis Costa da Caparica, 2001**

As preocupações com as cidades e com o ambiente urbano têm feito parte da agenda política, tanto a nível Nacional como internacional. O programa Pólis, pertence a um programa do Governo (Ministérios das cidades, Ordenamento do Território e Ambiente) de ‘Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades’. No ano 1994, é apresentada a ‘Carta das cidades europeias para a sustentabilidade’ ou ‘Carta de Aalborg’, na qual é proposto a criação de ‘programas de renovação urbana e de planeamento de novas áreas urbanas periféricas’ com o intuito de realmente transformar as cidades. Esta surge após as diversas operações de renovação urbana que foram acontecendo por todo o mundo ocidental desde os anos 80, geralmente, em áreas degradadas ou negligenciadas das cidades <sup>55</sup>. Este programa surge com o intuito de fazer face aos problemas apresentados pelas cidades e assim visar a sua reordenação e requalificação, de forma aumentar a qualidade de vida dos seus habitantes e estas se tornarem mais atractivas, aliciando mais habitantes e investimentos (emprego). O surgimento do programa Pólis baseou-se no desenvolvimento e preocupação com quatro objectivos principais, servindo como base para todas as intervenções Pólis em território nacional. Passo a citar os objectivos:

- “Apoiar iniciativas que visem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel nas cidades”;
- “Apoiar acções de requalificação que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes, tal como frentes de rio ou costa”;
- “Desenvolver acções que contribuam para a requalificação e revitalização das cidades e que promovam a sua multifuncionalidade”;
- “Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental”.

Esta base de intenções funciona, de certa forma, como requisitos para a escolha das áreas de intervenção do programa. Todos os núcleos urbanos com problemas nestes tópicos, com presença de frentes de rio ou com frentes de costa tornam-se os melhores exemplos para se efectuar intervenção Pólis.

---

<sup>55</sup> No caso de Portugal, a operação levada a cabo para a Expo 98, na cidade de Lisboa, tornou-se a operação-referência.

A intervenção Pólis Costa da Caparica é apresentada com o intuito de reforçar o trabalho desenvolvido no ordenamento do território até à época, pela Camara Municipal. Ao longo do desenvolvimento da intervenção Pólis Costa da Caparica, esta é dividida em sete planos pormenor, oito instrumentos e um documento de enquadramento estratégico. O plano estratégico define orientações para cada projecto estruturante proposto e faz também, o planeamento cronológico das diversas fases, que segundo o documento pretende: a consolidação do perímetro urbano, o favorecimento da intermodalidade, potenciar a qualidade do uso balnear, a reestruturação urbana, de forma, a reforçar e valorizar o espaço público, a restrição do trânsito automóvel e desenvolvimento de alternativas, a requalificação ambiental, a valorização da estrutura verde e a valorização da frente de praia e frente urbana litoral.



Figura 14 – Planta do Programa Pólis Costa da Caparica.

Fonte: **Câmara Municipal de Almada, território de muitos.** [Em linha]. Almada : Almada Informa, 2009, actual. 2021. [Consult. 22 Mar. 2021]. Disponível em: WWW:<URL: [https://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericMenu&menu\\_title\\_generic\\_qry=BOUI=404065531&menu\\_generic\\_qry=BOUI=404065531&actualmenu=404065531](https://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericMenu&menu_title_generic_qry=BOUI=404065531&menu_generic_qry=BOUI=404065531&actualmenu=404065531)>.

- PP 1 - Praias Urbanas  
Zona de Intervenção
- PP 2 - Jardim Urbano
- PP 3 - Bairro do Campo da Bola
- PP 4 - Frente Urbana e Rural Nascente
- PP 5 - Praias de Transição
- PP 6 - Praias Equipadas
- PP 7 - Novos Parques de Campismo

### **2.3.1. Planos Pormenor**

O Plano Pormenor 1, Praias urbanas envolve a área de praias, de restauração e de pesca da frente urbana da Costa da Caparica, sendo o mais emblemático dos planos de toda a intervenção Pólis. Este plano é delimitado pelo mar, pela Avenida Humberto Delgado (marginal de frente urbana da cidade), pela praia do Norte e pela Nova praia. Este PP foca-se também, na recuperação das obras de defesa costeira, impulsionando o ‘estudo da reabilitação das obras de defesa costeira e alimentação artificial da Costa da Caparica’ e intervenção do INAG <sup>56</sup> nestes espaços. Até aos dias de hoje, foi realizada a reabilitação do paredão, o redimensionamento dos esporões e a alimentação artificial de areia nas praias.

O Plano Pormenor 2, Parque Urbano assume-se como novo limite do núcleo urbano da cidade da Costa da Caparica, através do desenvolvimento de um novo e extenso espaço verde. Este, abrange toda a área a Norte, entre os parques de campismo e o edificado existente que delimitava o núcleo da cidade antes da intervenção Pólis. Os limites deste PP a Poente e a Nascente são: a Avenida Afonso Albuquerque e os limites do PP 1, Praias Urbanas. Com este plano, é apresentado um espaço importante que até à época não existia, sendo este um extenso espaço público e habitações de realojamento. O extenso espaço público, referido como Parque Urbano, abrange vários equipamentos relacionados com o desporto e de recreação. No geral, foi incluído no plano um campo polidesportivo, um parque infantil, restaurantes, um parque de merendas e uma zona destinada a fogo informal.

O Plano de Pormenor 3, Bairro da Bola abrange o território a Sul compreendido entre os parques de campismo e a Rua Engenheiro Henrique Mendia. A Nascente e Poente este é delimitado pela Avenida Dom Sebastião e a Avenida General Humberto Delgado. O Bairro do campo da Bola surgiu após atribuição destes terrenos, na época de construção da ponte 25 de Abril, aos moradores que seriam forçados a realocar-se devido à construção da infra-estrutura. Este é considerado de génese ilegal, pois o seu desenvolvimento foi da responsabilidade dos seus moradores e construído de forma informal. Predominantemente habitação, actualmente encontra-se degradado e desqualificado.

---

<sup>56</sup> Conhecido como Instituto da Água, foi um organismo do Estado Português com o objectivo de zelar pelo cumprimento da Lei da Água e da gestão sustentável desta.

Neste Plano Pormenor propõe-se a demolição por completo deste Bairro e os terrenos por este ocupados, destinados à construção de habitação de realojamento. Este estabelece também, os novos limites a Sul da cidade da Costa da Caparica. Segundo este, as imediações do espaço comercial do mercado e a Avenida General Humberto Delgado são os pontos mais atractivos do ponto de vista comercial em toda a área de intervenção. Assim, propõe a construção de edificado misto, ou seja, habitação, comércio e serviços abertos a investimento imobiliário.

O Plano Pormenor 4, Frente Urbana e Rural Nascente abrange a área a Nascente do núcleo urbano consolidado da cidade da Costa da Caparica, nomeada de ‘Terras da Costa’. Assim, os seus limites são a arriba fóssil e o eixo Avenida Dr. Aresta Branco/Avenida Dom Sebastião/estrada florestal da Fonte da Telha e a IC20. Até aos dias de hoje, é o Plano Pormenor menos desenvolvido e com menos informação divulgada, tanto a nível gráfico, como a nível de análise. Este pretendia prolongar a IC20, recuperar o edificado nas ‘Terras da Costa’ e substituir o actual mercado, transferindo este para um novo local na área abrangida pelo PP 3, requalificando a Praça da Liberdade e o edifício actual do mercado.

O Plano Pormenor 5, Praias de Transição abrange o território compreendido entre a praia da Saúde e a praia da Riviera, este vai desde o mar à Avenida Dom Sebastião e estrada florestal. Este território é constituído por praias, dunas primárias e secundárias, três parques de campismo, zona de mata e de hortas. É necessário mencionar, que os parques de campismo não pertencem à área urbana consolidada da cidade da Costa da Caparica. Assim, este Plano Pormenor propõe realocar os parques de campismo – nomeadamente para a área abrangida pelo PP 7 – com o intuito de reordenar a ocupação do território, reorganizar o espaço público e circulação, e recriar o sistema de dunas.

O Plano Pormenor 6, Praias equipadas abrange o território compreendido entre as praias da Rainha e Bela Vista, trata-se de um território de dunas com um acelerado processo de erosão. O foco deste PP é a estabilizar e fortalecer o sistema de dunas enquanto barreira do mar e planear o uso balnear de forma a manter essa estabilização. Assim propõe a alteração do sistema de acesso às praias e realocação do edificado.

O Plano Pormenor 7, Parques de Campismo trata-se da necessidade de realocação dos parques de campismo, que surge como consequência dos restantes Planos Pormenor.

A intervenção Pólis Costa da Caparica pretende melhorar a forma de viver na cidade e melhorar o desempenho funcional do seu agregado urbano. No entanto, este é implementado à custa de condicionar, controlar, regular e realocar, sendo que várias medidas não foram bem aceites. Assim, esta intervenção ainda se encontra por concluir, sendo construída e desenvolvida parcialmente. Até aos dias de hoje, alguns dos Planos Pormenor nem foram aprovados e nada indica que venham a ser, o que levanta a possibilidade de este nunca vir a estar concluído. Pode-se concluir que esta intervenção se caracterize como uma tentativa de enfrentar as exigências/problemas que surgem com o desenvolvimento dos territórios urbanos, baseando-se nas seguintes premissas:

- O sistema de planeamento urbano não é capaz de garantir abordagens de ordenamento do território que respondam aos desafios urbanos contemporâneos;
- As áreas de valor ambiental e paisagístico devem pertencer ao processo de estruturação urbana, em vez de apenas serem consideradas áreas protegidas.

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |



*Figura 15 – Fotografias dos projectos desenvolvidos na Costa da Caparica resultantes do programa Pólis Costa da Caparica.*

Fonte: Disponível no índice de imagens.

### CAPÍTULO 3. Costa da Caparica: Hoje

Dos planos urbanos desenvolvidos este território, nos dias de hoje apenas se percebe a existência de alguns fragmentos do plano dos arquitectos Gröer <sup>57</sup> e Faria da Costa e alguns planos pormenor do plano Pólis Costa da Caparica, sendo que o plano do arquitecto Cassiano, não foi desenvolvido. Para além dos planos é possível ainda perceber a desordem de todo o território, que se foi desenvolvendo sem plano urbano e que revela uma absoluta falta de consciência na sua disposição e aproveitamento. Consequentemente, percebe-se a falta de hierarquia de rua e os perfis de rua desordenados, problemáticas que remontam às origens deste território e permaneceram, cada vez mais notáveis, ao longo do tempo.

No entanto, tal como os planos urbanos do arquitecto Cassiano Branco e do plano Pólis Costa da Caparica, existe grande foco na frente de praia e no turismo balnear. Assim, é dada maior preocupação ao espaço público e estabelecimentos comerciais de frente de praia e também na famosa Rua dos pescadores, conhecida pela quantidade de turistas que a frequentam e pelo seu elevado número de estabelecimentos comerciais. Esta desenhou-se desde a sua origem como artéria principal deste território – ainda no século XVIII – sendo nesta via principal que os pescadores se reuniam para distribuir o peixe que as actividades piscatórias lhe tinham rendido, sendo mais tarde, convertida em zona comercial, com elevado número de comércio e de serviços essenciais. Assim, este ano (Fevereiro, 2021) deu-se início a um projecto de recuperação desta rua, que é considerada ‘um ícone da cidade’ e por isso torna este projecto numa ‘obra fundamental’, resume o presidente da junta, José Ricardo Martins.<sup>58</sup> O projecto está a começar na zona da Praça da Liberdade e Avenida da República e têm como objectivo, fazer da icónica rua uma via ‘essencialmente pedonal’. Pretendendo devolver o espaço público às pessoas, reorganizar a rua, colocar de forma homogénea as esplanadas, assim o comércio vai recuar os expositores e as esplanadas, sero plantadas árvores e colocados bancos, no entanto problemas prioritários ficaram fora do projecto.

---

<sup>57</sup> Étienne de Gröer nasceu na cidade de Varsóvia a 4 de Janeiro de 1882, acabando por falecer na cidade de Nice, a 30 de Maio de 1974. Este participou na elaboração de diversos planos de urbanização em Portugal, marcando de forma perene o desenvolvimento do planeamento urbano em Portugal.

<sup>58</sup> MOREIRA, Cristiana Faria – **A Rua dos Pescadores, na Costa da Caparica, já está em obra**. Portugal Público, 2020, actual 2021. [Consult. 02 Maio 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.publico.pt/2020/11/26/local/noticia/rua-pescadores-costa-caparica-ja-obra-1940707>>.



|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |



Figura 16 – Fotografias de diferentes tipologias de rua da Costa da Caparica resultantes do programa Pólis Costa da Caparica, data actual, ano 2020.

Fonte: Disponível no índice de imagens.



O presidente da Junta de Freguesia da Costa da Caparica anuncia várias vantagens do projecto, no entanto, considera que seria prioritário requalificar a Estrada Florestal, que conecta a cidade à Fonte da Telha, e também proceder com o prolongamento da linha de Metro de superfície do Sul do Tejo (MTS). Citando este:

*“A Estrada Florestal nunca foi intervencionada e deve ser uma prioridade, porque afecta a mobilidade e o tecido comercial a sul da Costa. Além disso, é urgente requalificá-la, por questões de segurança; apresenta sérios riscos para os condutores e transeuntes”.*<sup>59</sup>

Tal como mencionado, outra das prioridades que este defende é o prolongamento do metro de superfície, *“mas não com o traçado previsto, que rasgaria a arribas, passando depois pelo centro da cidade”*<sup>60</sup>. Além de vantagens económicas, uma vez que se estaria a rentabilizar a obra do MTS, também seria benéfico ecologicamente: pois é eléctrico, é um transporte amigo do ambiente.

Outra problemática muito debatida nos dias de hoje, é o elevado desgaste das dunas primárias, incluindo das estruturas de defesa costeira (o paredão e os esporões) e os limites da zona edificada e urbanizada do núcleo urbano da Costa da Caparica. Assim, existe grande preocupação e debate sobre a recuperação das obras de defesa costeira, sendo estas também desenvolvidas ao longo do plano urbano Pólis Costa da Caparica. Essa intervenção passou pela reabilitação do paredão, que é um elemento de toda a área de intervenção ligando todas as praias, redimensionando os esporões e realizando a alimentação artificial com areia. Após o desenvolvimento do paredão, este tornou-se o principal percurso pedonal que acompanha paralelamente a linha de costa e realiza a ligação de acesso às praias e aos novos apoios de praia (estabelecimentos comerciais e de restauração).

---

<sup>59</sup> GONÇALVES, Sandra – **Modernização da Costa da Caparica deixa de fora problemas mais sérios.** Portugal : Diário de Notícias, 2020, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL:<<https://www.dn.pt/lisboa/modernizacao-da-costa-da-caparica-deixa-de-fora-problemas-mais-serios-11819142.html>>.>

<sup>60</sup> Idem.

Junto ao paredão, existe um grande espaço público que faz a ligação entre os percursos pedonais que acompanham a linha de costa e a Rua dos Pescadores – via pedonal já existente que penetra no núcleo urbano edificado do território – assim define uma área central que funciona como um nó em relação aos acessos pedonais que é a ‘Praça panorâmica’, reforçando a priorização da revitalização e reordenamento das frentes de praia e turismo balnear.

|   |   |
|---|---|
| 1 | 3 |
| 2 |   |
| 4 |   |
| 5 |   |
| 6 |   |
| 7 |   |
|   |   |

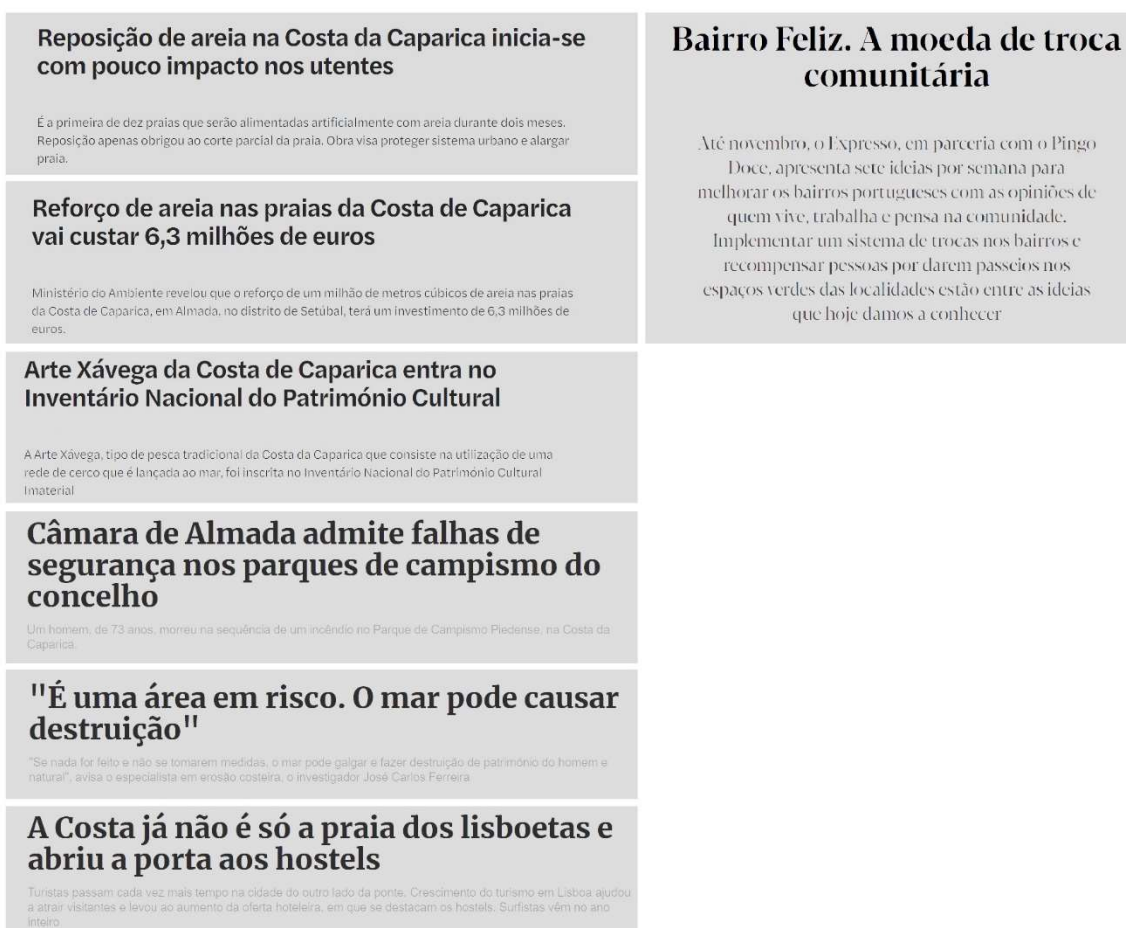


Figura 17 – Manchetes e notícias sobre a cidade da Costa da Caparica.  
Fonte: Disponível no índice de imagens.

## **PARTE II**

### **CAPÍTULO 4. O desinteresse pela rua secundária**

Portugal é um país profundamente relacionado com o mar, onde a sua cultura e história se reflectem nas suas águas, onde as aventuras e desventuras do mar pertencem á história portuguesa, talvez por isso a população portuguesa seja atraída para estar muito perto dele, atracção que se reflecte na ocupação e nas actividades económicas de maior importância em Portugal, abrangendo a cidade da Costa da Caparica. Originalmente a cidade era um aglomerado de pescadores, que se foi expandindo e com o passar do tempo, tornou-se perceptível o aparecimento de dois núcleos distintos na cidade, separados pela famosa Rua dos Pescadores e cuja actividade económica principal dependiam de actividades piscatórias. No entanto, devido aos Invernos de tempestades e pouco peixe, surgiu a agricultura como segunda actividade, como consequência, o pântano repleto de juncais existente na época entre a Trafaria e Costa da Caparica foi seco e utilizado para actividades agrícolas.

No ano de 1886, consequência de um dos episódios mais marcantes da localidade de pescadores – o incêndio de Costa Pinto – deu-se a construção de novas habitações, sendo construídos alguns quarteirões de casas e novos estabelecimentos comerciais. Após a sua conclusão, depressa a cidade deixou de ser apenas uma aldeia de humildes pescadores, dependentes de actividades económicas relacionadas com actividades agrícolas e piscatórias. Que com a apresentação da cultura do sol e banhos de mar na vida quotidiana das pessoas, é descoberto o extenso areal da cidade, dando início ao rodopio de turistas que nos seus tempos livres procuravam o sol e o mar, desenvolvem a necessidade de acomodar o turismo, surgindo continuamente novos espaços comerciais. Porém, este continuo crescimento urbanístico da cidade, tal como mencionado previamente, tornou-se preocupante, dado ser alheio a qualquer plano ou ordenamento urbano, ignorando as características iniciais da pequena aldeia piscatória que acabou por desvanecer.

Nos dias de hoje, a freguesia litoral onde se localiza toda a frente de praias do Concelho e a maioria da oferta turística, é caracterizada pelo turismo, pela pesca e pelo cultivo, mantendo-se ainda presente a sua histórica e forte ligação com o mar, sendo uma terra inculcada por uma forte cultura e tradição de raízes piscatórias que lhe atribuem a sua identidade única.

No entanto, também as suas terras agrícolas, são férteis e, igualmente, desempenham funções de elevada importância para a Área Metropolitana de Lisboa, sendo que a maioria dos produtos aqui colhidos se destinam ao MARL.<sup>61</sup> Especificamente na área de serviços, comércio e oferta turística existem na freguesia pelo menos, três hotéis, três pensões, duas ‘surf houses’, uma pousada da juventude, para além de oito parques de campismo, restaurantes onde se pode saborear os produtos da freguesia, entre outros. Ao longo deste capítulo são debatidas algumas questões: quais são os limites da área de estudo? E porquê? Quantos espaços comerciais existem na área de estudo? Quantos espaços comerciais se encontram abandonados? Onde se localizam estes espaços comerciais? Em que ruas existe maior concentração destes espaços comerciais? Qual o edifício seleccionado para futura intervenção? E porquê?

---

<sup>61</sup> Abreviatura para Mercado Abastecedor da Região de Lisboa.

#### **4.1. Limites de análise**

Para melhor formulação deste trabalho, este não se incide sobre a totalidade da cidade da Costa da Caparica, mas sim no seu ‘centro’, sendo neste território que existe maior concentração de espaços comerciais (incluindo os espaços comerciais abandonados) e também maior parte de espaços de habitação. Os limites da área de estudo, a Norte estende-se até o limite da ARU <sup>62</sup>, pelos lotes confinantes com a Alameda Cidade da Costa da Caparica, rua que faz frente ao parque urbano projectado e construído segundo o programa Polis Costa da Caparica. A Poente estende-se os limites até á frente de praia (não incluído o paredão, nem os apoios de praia), mas mais especificamente, tendo a Avenida General Humberto Delgado e os estacionamento a Noroeste como limites. A Sul os limites da área de estudo estendem-se até a Rua Parque de Campismo de Almada e após a intercepção desta com a estrada nacional (N377-2), é a Rua da Glória que define o limite. A Nascente a delimitação da área de estudo torna-se mais complexa, existindo diferentes caracterizações de espaços, sendo um mais urbano e outro mais rural, assim as ruas a poente que se encontram entre estes espaços desiguais, passam a definir os limites da área de estudo.

Estas ruas são – ordenadas de Sul a Norte – a Rua Manuel Luís Costa, a Rua do Juncal, a Rua Padre Manuel Bernardes, Rua Padre Mário Lopes, continuando novamente pela Rua do Juncal, a Rua Horácio da Silva Louro e finalmente pela via rápida, a IC20. A definição dos limites de área de estudo apresentados acima, baseia-se sobre diversos factores, sendo estes: são limites que abrange o ARU proposto pela Camara Municipal de Almada; a exclusão da frente de praia e os seus apoios, pois apesar de este território dispor de comércio, também dispõem de sérios problemas não incluídos no ‘centro’; a exclusão dos parques de campismo, pois estes não dispõem de comércio e há semelhança da frente de praia, também dispõem de sérios problemas não incluídos no ‘centro’; a exclusão das Terras da Costa, pois estas não dispõem de comércio e dispõem de um carácter muito diferente do centro da cidade da Costa da Caparica.

---

<sup>62</sup> Abreviatura de Área de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica, que abrange uma área significativa do tecido urbano da respectiva freguesia.



*Figura 18 – Delimitação da área de intervenção seleccionado para o trabalho.  
Fonte: Imagem retirada do Google Earth.*

## **4.2. O comércio e a sua caracterização**

O centro da cidade da Costa da Caparica, que coincide com o centro histórico, já em parte desaparecido, onde se encontra a Rua dos Pescadores, é um importante local de passagem de turismo e de actividades comerciais. Contudo, apesar de esta ser uma importante área comercial e da instalação de novos projectos urbanos que contribuíram para a dinamização dos espaços, este continuava a ser predominantemente, um local de passagem, onde o comércio parece apresentar dificuldades de adaptação às maiores exigências dos actuais consumidores. Em análise destes espaços, é possível perceber a degradação e o aparente abandono de grande parte do edificado, a falta de planeamento de circulação automóvel, a falta de estacionamento automóvel, a iluminação pública deficiente e o mau estado dos pavimentos de ruas e passeios de algumas ruas, apresentavam dificuldades acrescidas.

Nos dias de hoje, decorrem já alguns projectos que se debatem sobre estes problemas, desenvolvidos predominantemente sobre o espaço público, visando a melhoria da circulação pedonal, com intuito de assim, aumentar o fluxo pedonal e consequentemente o lucro das actividades comerciais. Salienta-se a existência de 319 estabelecimentos de comércio, de serviço, de HORECA (hotelaria, restauração e cafetaria) e ao abandono, mais explicitamente, a existência de 92 estabelecimentos de comércio, 31 estabelecimentos de serviço, 147 estabelecimentos de hotelaria, restauração e cafetaria, e por fim, 49 estabelecimentos abandonados, cuja representação se pode verificar na figura 19. Tal como se pode verificar nas tabelas em anexo a esta dissertação, com a apresentação dos diversos usos dos espaços comerciais e a sua data de construção. Em relação aos estabelecimentos abandonados, é possível perceber a existência de três centros comerciais, de tipologias diferentes, que contêm no seu interior, um elevado número de estabelecimentos comerciais individuais ao abandono, no entanto, não incluídos na estatísticas.

Compreende-se através da cartografia, que estes espaços abandonados, se encontram nas extremidades da área de intervenção, e ao contrário dos espaços comerciais ainda em funcionamento, estes se encontram em espaços de circulação mais difícil, devido ao nível pouco acolhedor do estado dos pavimentos e da importância dada à circulação pedonal.

Assim, destaca-se a problemática existente ao longo dos tempos, o abandono da rua de hierarquia secundária, concentrando os espaços comerciais actualmente activos nas ruas de hierarquia principal, tal como se pode verificar na figura 23. Também a nível de automóvel, a circulação e estacionamento apresenta algumas dificuldades.

Com o estudo da análise realizada, que se encontra em anexo desta dissertação, também foi possível perceber que predominantemente, os estabelecimentos comerciais surgem como reutilizações dos espaços originalmente desenvolvidos como habitação, assim estes estabelecimentos encontram-se no piso térreo, muitas vezes negligenciando-se os pisos superiores. Os que não são negligenciados, na sua maioria destinam-se a apartamentos alugados em épocas de turismo balnear, apartamentos de fim-de-semana ou pertencem a moradores que passam grande parte do seu tempo fora da cidade (cidade dormitório).



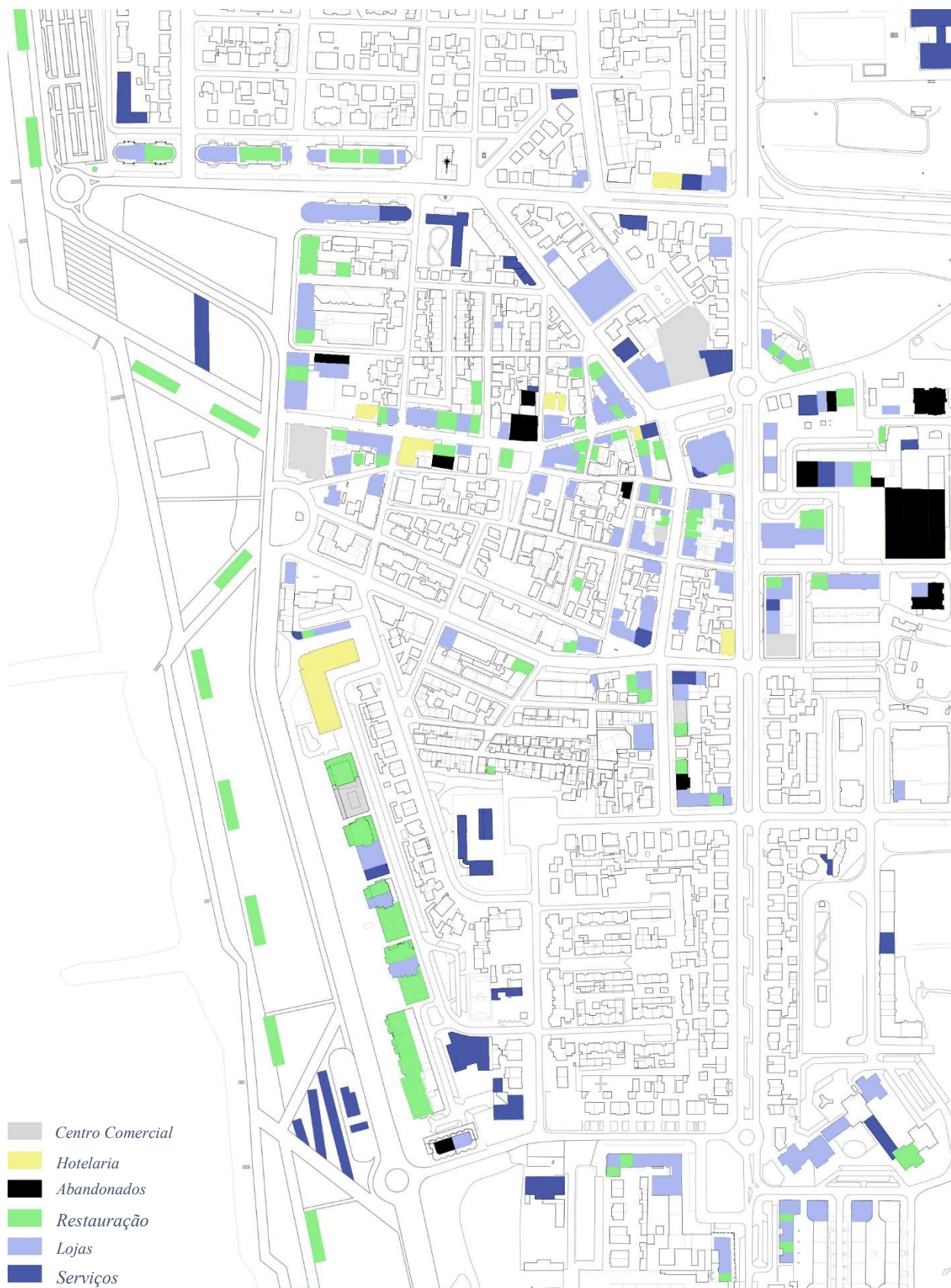


Figura 19 – Planta com espaços comerciais da cidade da Costa da Caparica, escala 1:5000. Levantamento realizado em Novembro de 2020.

Fonte: Autor

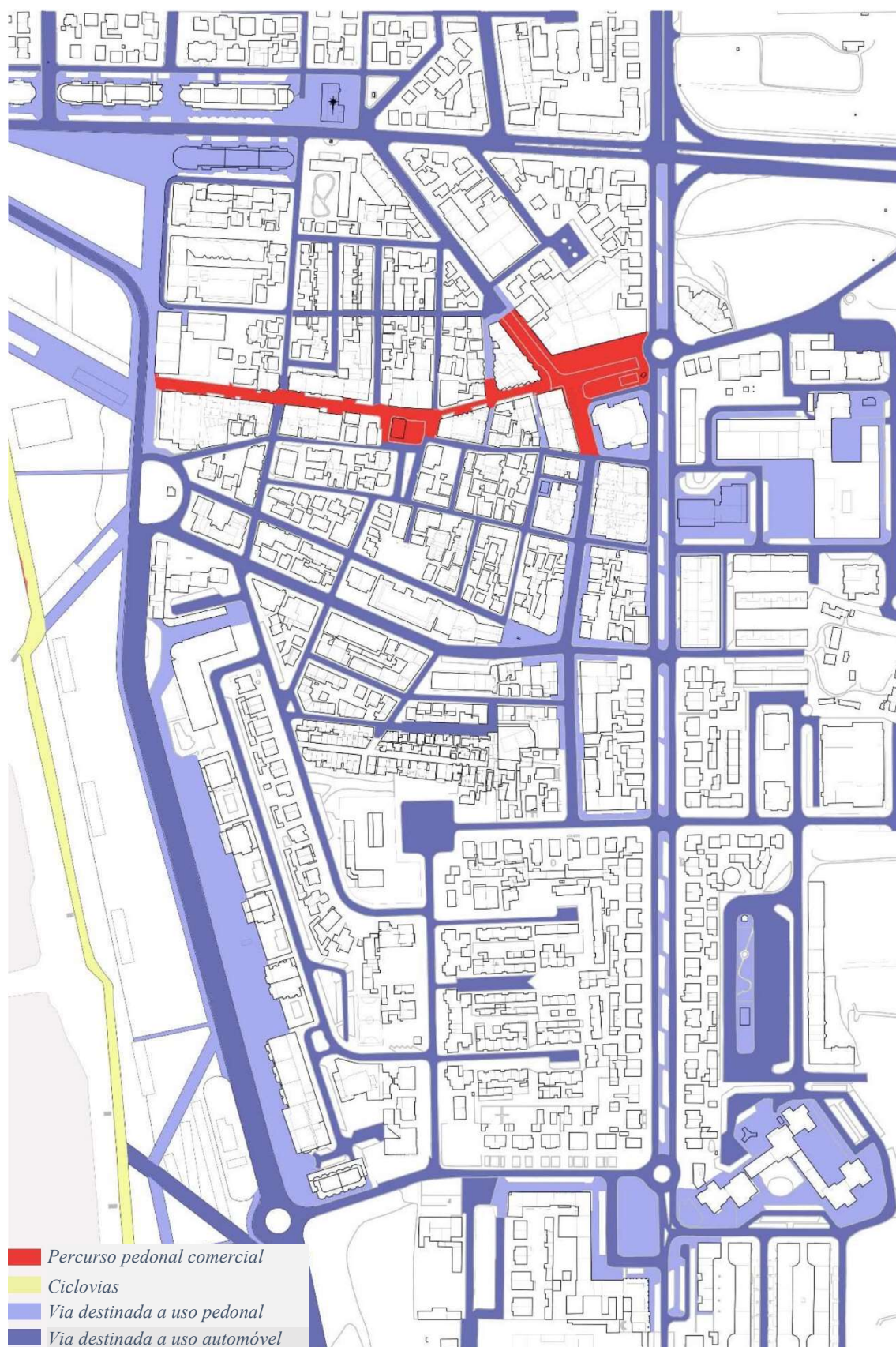


Figura 20 – Planta com representação da mobilidade e percurso pedonal comercial desenvolvido pela Câmara Municipal, escala 1:3000. Levantamento realizado em Novembro de 2020.  
 Fonte: Autor





Figura 21 – Planeamento de protecção ambiental, elaborada para este estudo com base nas Cartas Militares (escala 1/25000) de 1961 e 1963.  
 Fonte: Autor



#### 4.2.1. O abandono do comércio

Como resultante do abandono destes espaços comerciais, por diversas razões, pelo desinteresse do projecto, pela falta de verba, devido à forma de evolução da cidade e também, devido à especulação imobiliária, surgem na cidade vários vazios urbanos, sendo esta uma problemática que tem surgido em todas as cidades. Consequentemente, estes vazios urbanos acarretam em diversos problemas para a sociedade e para a cidade, podendo tornar-se indesejados para a população devido à negligência sofrida, no aspecto de descuido, foco de acumulação de resíduos, de trazer insegurança à população e do perigo para a saúde pública dependendo da tipologia do espaço abandonado em questão. Também a falta de função da propriedade que para além das outras consequências provoca a descaracterização do urbano e da estética das cidades.

Através da análise da localização destes espaços abandonados, também é possível perceber, que na sua maioria, estes vazios urbanos não se encontram nas ‘centralidades’, mas sim ao longo das restantes vias. Assim, é possível afirmar que a alteração das centralidades para as frentes de praia e para a Rua dos Pescadores – que actualmente está em construção, de forma a aumentar o número de fluxo pedonal – pode muito certamente ter influenciado o fluxo das outras vias e consequentemente, influenciar o declínio dos estabelecimentos comerciais nessas vias e dos seus equipamentos públicos.

|                         | Museus   | Núcleos<br>Artes<br>Plásticas | Outros<br>Espaços<br>culturais | Bibliotecas/<br>Arquivos | Teatro   | Dança    | Cinemas  | Pousada<br>da<br>Juventude | Centro de<br>Lazer |
|-------------------------|----------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------|----------|----------|----------------------------|--------------------|
| Almada                  | 3        | 2                             | 3                              | 2                        | 3        |          |          |                            |                    |
| Caparica                |          |                               | 1                              |                          |          |          |          |                            |                    |
| Costa da Caparica       |          |                               |                                |                          |          |          |          |                            | 1                  |
| Cova da Piedade         | 1        |                               | 1                              | 1                        |          | 2        |          |                            |                    |
| Trafaria                |          |                               | 1                              |                          |          |          |          |                            |                    |
| Cacilhas                |          |                               | 1                              |                          |          |          |          |                            |                    |
| Pragal                  | 1        |                               |                                |                          |          |          |          | 1                          |                    |
| Sobreda                 | 1        |                               |                                |                          |          |          |          |                            |                    |
| Charneca da<br>Caparica |          |                               |                                |                          |          |          |          |                            |                    |
| Laranjeiro              |          |                               | 1                              |                          |          |          |          |                            |                    |
| Feijó                   |          |                               |                                | 1                        |          |          | 1        |                            |                    |
| <b>Concelho</b>         | <b>6</b> | <b>2</b>                      | <b>8</b>                       | <b>4</b>                 | <b>3</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>1</b>                   | <b>1</b>           |

Figura 22 – Mapa de equipamentos do Concelho de Almada, Almada.  
Fonte: Disponível no índice de imagens.

É um facto fácil de perceber que o comércio tradicional padece de uma problemática desde a sua origem, digamos de uma marca genética que lhe traça o seu destino, traça os ciclos de vida da loja e do seu proprietário, que estão interligados. Com o avançar do tempo, quando o comerciante começa a envelhecer, também a loja envelhece e vai parando no tempo, e quando o comerciante se reforma ou morre, a loja também fecha as portas e sai do mercado. Mesmo a nível de Portugal, em relação á área de comércio independente, é possível perceber a existência de bons exemplos a nível de resiliência e resistência perante a evolução da cidade e sociedade, embora a maioria dos casos se incluam na área do comércio especializado não alimentar e não no comércio generalista alimentar.<sup>63</sup>

É possível considerar que o futuro do comércio retalhista irá principalmente depender da sua capacidade de se adaptar às transformações e mudanças da sociedade, e às novas exigências do mercado. Assim, não podemos afirmar com certeza que o futuro do comércio retalhista esteja destinado a falhar, devido ao facto de ser constituído por actividades de pequena dimensão, através de uma analogia da evolução darwiniana das espécies, é possível compreender que espécies que sobreviveram até aos dias de hoje, não são as que possuíam maiores dimensões, mas sim aquelas que, embora de menores dimensões, conseguiram adaptar-se e evoluir perante as transformações do meio envolvente. Logo, é possível compreender que o comércio retalhista tratado neste subcapítulo falhou em evoluir, não sucedendo na sua dinamização, inovação e eficiência, perante as evoluções da sociedade e da evolução da cidade.

Tal como mencionado previamente, percebe-se a existência de quarenta e nove espaços comerciais que se encontram ao abandono dentro dos limites da área analisada, mais especificamente trinta e três espaços com utilização original prevista para actividades comerciais; sete espaços com utilização original prevista para habitação, mas mais tarde adaptados para actividades comerciais; seis destes espaços com utilização original prevista para centro comercial, encontrando-se actualmente parcial ou completamente abandonados; e por fim, os restantes quatro espaços encontram-se relacionados com actividades comerciais de restauração.

---

<sup>63</sup> ROUSSEAU, José António – Resiliência do Retalho Independente Centenário de Lisboa. Lisboa : Escola Superior de Lisboa, 2014. p. 30.





■ Espaços Comerciais Ativos

■ Espaços Comerciais Abandonados

Figura 23 – Planta com espaços comerciais abandonados da cidade da Costa da Caparica, escala 1:5000. Levantamento realizado em Novembro de 2020.

Fonte: Autor

Todos estes espaços, incluindo os espaços comerciais destinados a centros comerciais, dispõem de variadas tipologias e de modo geral, encontram-se de certo modo afastados das ruas mais movimentadas e conhecidas da cidade. Assim, também o espaço público que contorna estes espaços é negligenciado, dispondo de qualidade espacial e o conforto defeituoso, por estes atribuídos aos seus transeuntes, quando comparados com outras ruas. Nota-se o desaparecimento de equipamentos culturais municipais, constatando-se o aumento da procura dos utilizadores por estes, tal como se verifica na figura 23. Geralmente, é possível perceber associado ao comércio que se encontra instalado nos centros das cidades, constrangimentos de diversos tipos e magnitudes. De um lado constrangimentos como a pequena dimensão das empresas, a predominância de estabelecimentos de pequena dimensão, a grande utilização dos métodos de venda tradicionais, a gestão familiar com fraca utilização de ferramentas como marketing, merchandising, publicidade, a fraca utilização das potencialidades oferecidas pelas novas tecnologias, a desaqueção dos horários de funcionamento, entre outros.

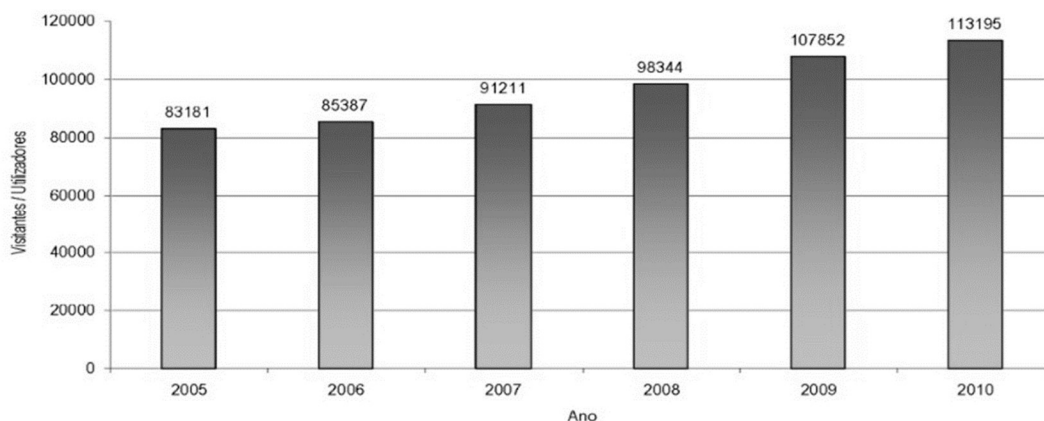


Figura 24– Procura (N.º de Visitantes / Utilizadores) dos equipamentos culturais Municipais, Almada.

Fonte: Disponível no índice de imagens que se encontra na página 109.



|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

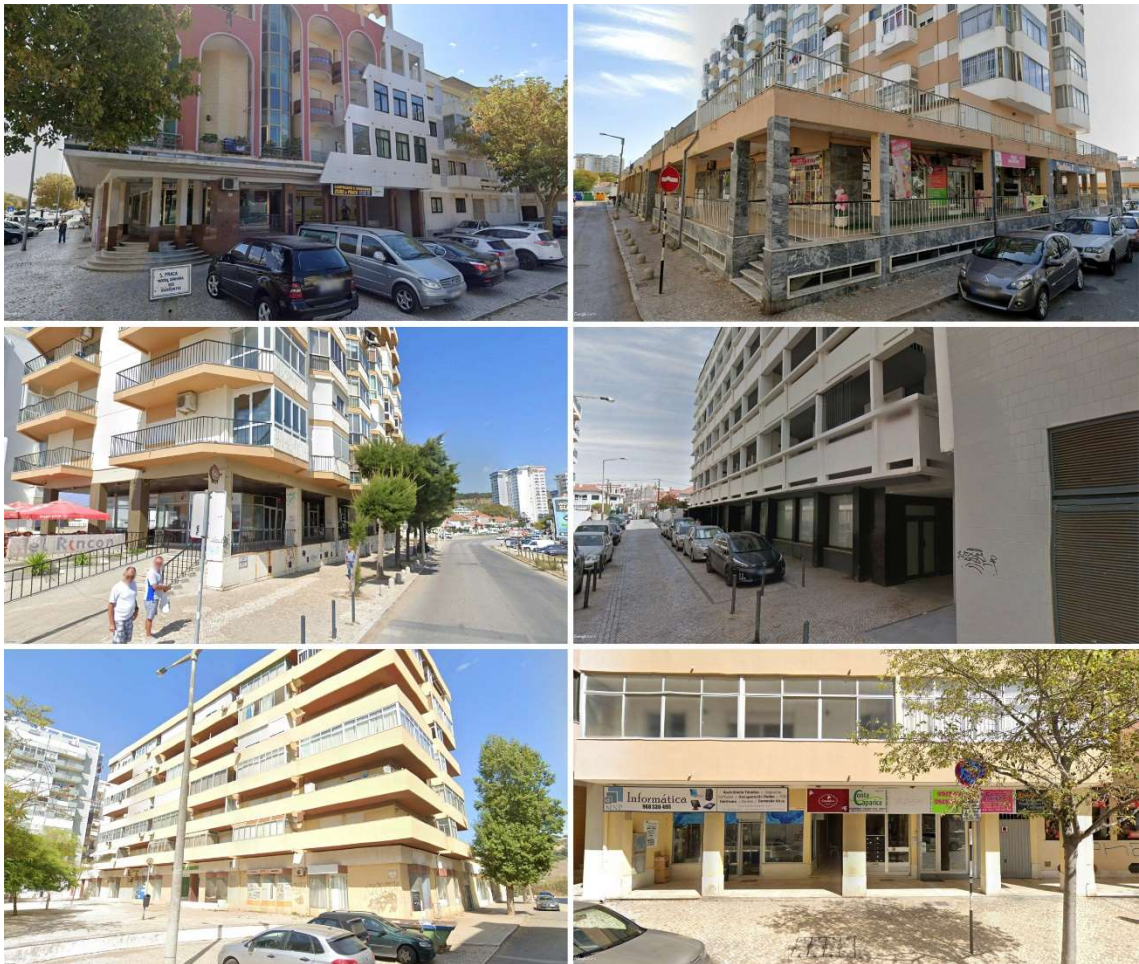


Figura 25 – Espaços comerciais parcial ou completamente abandonados, com utilização originalmente destinada como Centros Comerciais.  
 Fonte: Disponível no índice de imagens.

|    |    |    |
|----|----|----|
| 1  | 2  | 5  |
| 3  | 4  |    |
| 6  | 7  | 12 |
| 8  | 9  |    |
| 10 | 11 |    |
| 13 | 14 |    |





Figura 26 – Espaços comerciais abandonados, com utilização originalmente destinada a diversas utilizações.  
Fonte: Disponível no índice de imagens.

## **CAPÍTULO 5. O espaço público e as novas hierarquias**

Tendo como base os conceitos de revitalização e urbanismo comercial, é proposto uma intervenção num importante espaço comercial abandonado, na sua relação com o espaço público adjacente – outrora muito importante neste território – e na relação de ambos com o icónico percurso comercial já existente. Assim, a intervenção foca-se no prolongamento deste percurso e na revitalização de espaços públicos e comerciais, que segundo a análise realizada, outrora foram muito importantes e desta forma, evitar o continuo abandono dos espaços comerciais. Segundo o conceito de urbanismo comercial, onde geralmente todas as intervenções são acompanhadas por um elemento ‘catalisador’, são atribuídos novos usos a este espaço, com o intuito de auxiliar no aumento do número de utilizadores destes espaços e atribuir novas vivências.

### **5.1. Centro Comercial Silcentro**

Para proposta de intervenção deste trabalho, foi seleccionado o espaço comercial completamente abandonado, que foi inicialmente adaptado para se tornar o primeiro Centro Comercial, com três entradas/saídas, respectivamente, na Rua do Juncal, n.º 6; na Rua Ercília Costa, n.º 1; e na Praça de 9 de Julho, n.º 20. Este nas primeiras décadas após a sua construção, tornou-se uma das grandes centralidades da cidade, contendo para além de outras actividades, a única sala de cinema do território do cinema ‘Silcine’ que foi encerrado no ano 1993, o que atraia a população e turistas, o centro comercial de apenas um piso comercial, dispõem de um total de 1800 metros quadrados, mais 200 metros quadrados que pertencem a um saguão, com vista para os corredores interiores do centro comercial, sendo que as diferentes tipologias de loja se encontram nas extremidades, ou seja nas fachadas. Este foi adaptado para possuir uma função comercial a nível de piso térreo, passando a possuir 39 lojas (todas abandonadas nos dias de hoje) e localizado numa antiga centralidade e ao longo do tempo já foi deliberada a sua aquisição pela pelo candidato à Camara Municipal de Almada, Fernando Sousa de Pena, para a sua transformação em sala de espectáculos e biblioteca.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> CDS/PP: Candidato à CMA – Fernando Sousa da Pena [Em linha]. Costa da Caparica : Edição Costa da Caparica, 2013, actual 2021. [Consult. 03 Mar. 2021]. Disponível em WWW:URL:<<https://gandaia.info/cdspp-candidato-a-cma-fernando-sousa-da-pena/>>.

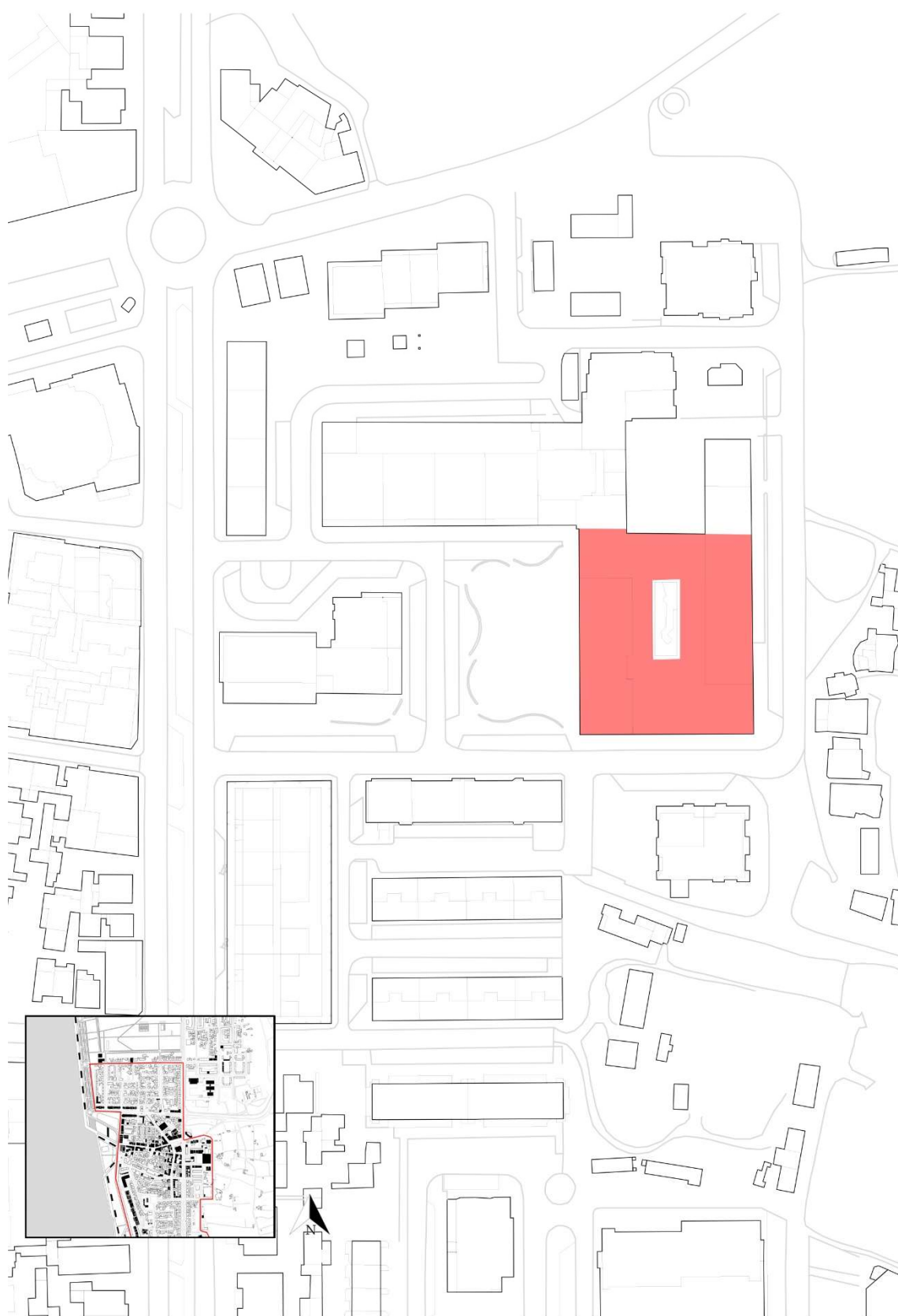


Figura 27– Planta de localização do Centro Comercial completamente abandonado ‘Silcentro’. Escala 1:1500  
Fonte: Autor

O Centro Comercial Silcentro destaca-se perante todos os outros espaços comerciais abandonados, devido à sua história na evolução da cidade, devido à sua centralidade perdida ao longo dos tempos, da sua relação também perdida com a população, perante as suas dimensões – que nenhum espaço comercial abandonado se aproxima – perante as dimensões e vivências do espaço público que o envolve e por último devido à potencialidade do interior deste espaço abandonado. Todos estes aspectos deste vazio urbano, levaram a que este fosse seleccionado como alvo da intervenção de revitalização com base em planos de urbanismo comercial. Este centro comercial encontra-se implantado no piso térreo de um edifício de habitação, sendo que as entradas para as habitações se fazem pelos corredores que também, fazem ligação com as entradas do centro comercial.

Possivelmente esta é a razão pela qual as entradas/saídas do centro comercial se encontrarem num aceitável estado de conservação e também, o facto de existir habitação levar ao tratamento das fachadas, sendo apenas negligenciado o interior do vazio urbano. O *design*, apesar de ser um aspecto mais estético, não deve ser negligenciado, pois no mundo em que nós vivemos, cada vez é mais importante para a sociedade os símbolos e a transmissão de imagens, isto é, se o centro comercial dispor de fachadas bonitas, fachadas de contemplar, então pode vir a gerar um maior número de fluxos, e se no seu interior, houver a mesma simbologia e elegância, seja através do desenho de ruas conhecidas; através da elegância do saguão e da sua relação com os corredores interiores; ou através da representação de eventos históricos, então talvez este consiga persuadir os consumidores a uma maior permanência, juntamente claro, com as questões das acessibilidades, e da transmissão de sensações de segurança e de bem estar. No entanto, se este não possuir esta junção de factores, então arrisca a tornar-se em apenas mais um formato comercial que nada acrescenta.

Também uma das razões que leva os Centros Comerciais a tornarem-se bem-sucedidos em relação ao comércio de rua provém do seu ‘lay-out’, isto é, localização e disposição das suas lojas com as suas respectivas utilizações. Segundo Teklenburg e Van Anel, a integração de um centro comercial com o sistema de quarteirões e ruas do centro da cidade, torna-o uma extensão real do distrito de comercialização e evita tornar-se em apenas mais um elemento singular da cidade. Torna-se assim, numa extensão que fortalece a revitalização da área central da cidade.



|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 |   |



Figura 28 – Fachada Poente do Centro Comercial Silcentro, fotografia feita a partir da Praça 9 de Julho, fotografia actual, ano 2021.

Fonte: Disponível no índice de imagens.

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 |   |



*Figura 29 – Fachada Poente e Sul do Centro Comercial Silcentro, fotografia feita a partir da Praça 9 de Julho e da Rua Ercílio Costa, fotografia actual, ano 2021.  
Fonte: Disponível no índice de imagens.*

É muito importante propor a reutilização do espaço abandonado de modo a integrar e incluir o interesse público no processo da escolha do uso do local, de forma a que este vazio urbano se reverta no território, passando a expressar a sua identidade e passar a fazer arte da cidade à vista dos moradores, para que este não volte a ser negligenciado, abstendo-se de um problema cíclico.

Em relação à razão do abandono deste espaço comercial, não existe muita informação, no entanto, é possível interligar o seu abandono à alteração das centralidades da cidade, sendo que a Praça 9 de Julho, antes muito movimentada, deixou de o ser, passando a centralidade da cidade a ser nas frentes de praia e Rua dos pecadores. Este centro comercial, originalmente continha o único cinema do território, mas este acaba por ser fechado e realocado perto da nova centralidade, alterando o fluxo de pessoas e de consumidores. Porém, este também pode ser relacionado com a entrada deste espaço comercial na fase de declínio da forma de comércio, que se observa na redução das vendas e lucros e no encerramento de muitas unidades. A entrada nesta fase deve-se principalmente ao fracasso de se adaptar à concorrência e ao ambiente de mudança, tanto a nível da sociedade como da evolução da cidade. Perante esta problemática em que se encontra este empreendimento e a vontade de reflectir sobre a revitalização deste vazio urbano, é levantada a seguinte questão, *‘como revitalizar o Centro Comercial Silcentro, de forma a devolver a sua centralidade na comunidade local?’*.

No seguimento desta questão levantada, formula-se a seguinte hipótese de resposta, *‘se os centros comerciais de bairro são uma parte importante da identidade da sociedade e no fortalecer da economia local como uma centralidade, então tornar este competitivo é uma forma de revitalizar o centro comercial, como forma de responder às necessidades e desejos da sociedade e recuperar a sua centralidade, perdida ao longo do tempo’*.



|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 |   |



*Figura 30 – Fachada Sul e Nascente do Centro Comercial Silcentro, fotografia feita a partir da Rua Juncal e da Rua Ercílio Costa, fotografia actual, ano 2021.  
Fonte: Autor*

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 |   |   |



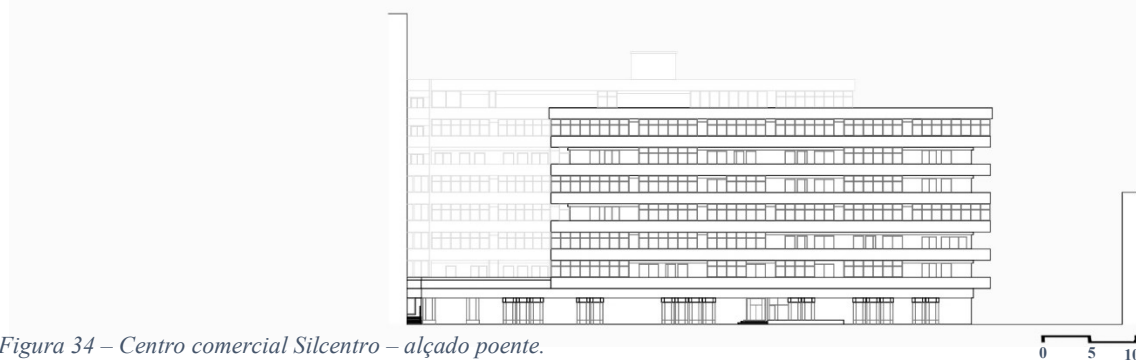
*Figura 31 – Interior do Centro Comercial Silcentro, fotografia actual, ano 2021.  
Fonte: Autor*



*Figura 32 – Centro comercial Silcentro – alçado sul.*  
*Fonte: Autor*



*Figura 33 – Centro comercial Silcentro – alçado nascente.*  
*Fonte: Autor*



*Figura 34 – Centro comercial Silcentro – alçado poente.*  
*Fonte: Autor*



## **5.2. Re-hierarquização e revitalização do Silcentro**

Neste território é possível perceber, tal como mencionado previamente, que a cidade da Costa da Caparica dispõe de poucos equipamentos culturais (uma loja comunitária e de um parque urbano) no entanto, a procura (n.º utilizadores / visitantes) destes equipamentos, ao longo do concelho de Almada, têm vindo a aumentar cada vez mais, tal como se pode verificar nas figuras 20 e 21. Assim é proposto a revitalização do espaço comercial abandonado, com o intuito de ser utilizado como espaços comerciais e também com a implementação de serviços, de forma a que este se torne o ‘catalisador’ desta intervenção. Em relação aos serviços, é possível perceber a possibilidade de desenvolvimento de vários serviços que seriam úteis para este território, tanto a nível cultural, como a nível do turismo balnear. No entanto, pode-se considerar como elemento catalisador o mercado municipal desenvolvido ao longo da revitalização deste espaço comercial abandonado, mercado que previamente, se localizava na Praça da Liberdade.

O conceito de intervenção proposto visa a recuperação e valorização do carácter arquitectónico do edifício existente e simultaneamente o desenvolvimento de um novo corpo (pala) que cumprirá, por um lado, a função do terraço e por outro lado, a função de uma nova frente para a Praça 9 de Julho e para a Rua do Juncal. Desta forma, foi estabelecido um novo programa para o piso térreo abandonado, desenvolvendo-se assim as seguintes novas valências:

- Zona de restauração;
- Esplanada coberta e ao ar livre;
- Zona de venda permanente destinada a talhos, peixarias, frutarias ou flores;
- Zona polivalente de venda eventual;
- Espaços de arrumos;
- Espaço ajardinados;
- Espaço de apoio logístico (instalações sanitárias, balneários para comerciantes e compartimentos técnicos).

Esta intervenção deverá ser executada com base nos pressupostos estabelecidos no programa, de acordo com a ideia conceptual e constituída em duas etapas:

1. Recuperação do edifício existente;
2. Execução do programa proposto.

1. Na recuperação do edifício existente, prevê-se:

- . Demolições nas áreas destinadas à restauração, bem como aberturas de novos vãos;
- . Reabilitação e adaptação dos espaços interiores;
- . Remoção das placas publicitárias;
- . Restauro e limpeza de cantarias;
- . Remoção de paredes interiores e de todos os elementos considerados elementos descaracterizadores da arquitectura do edifício;
- . Substituição da caixilharia existente por uma cantoneira de ferro com vidro duplo em toda a frente de lojas de rua de forma a obter uma homogeneização de todos os novos vãos existentes;
- . Reabilitação da cobertura do piso térreo, com aplicação de isolamento térmico e restauro de piscina na cobertura.

2. Na execução do programa proposto, prevê-se:

- . Execução de uma pala em ferro revestida a vidro, de abrigo aos espaços de mercado;
- . Execução de um espaço polivalente de venda e de eventos;
- . Fornecimento de mobiliário e de decoração das zonas de esplanadas e zonas ajardinadas;
- . Remoção da calçada em pedra existente no terraço (Praça 9 de Julho) e a sua substituição por pavimento em microbetão antiderrapante;
- . Execução de espaços de apoio logístico ao mercado, que albergará as instalações sanitárias, os balneários e os compartimentos técnicos;
- . Execução de rampas e de um monta-cargas de acesso ao piso térreo comercial para acesso e cargas e descargas.



*Figura 35 – Centro comercial Silcentro – planta piso térreo proposta.*  
 Fonte: Autor





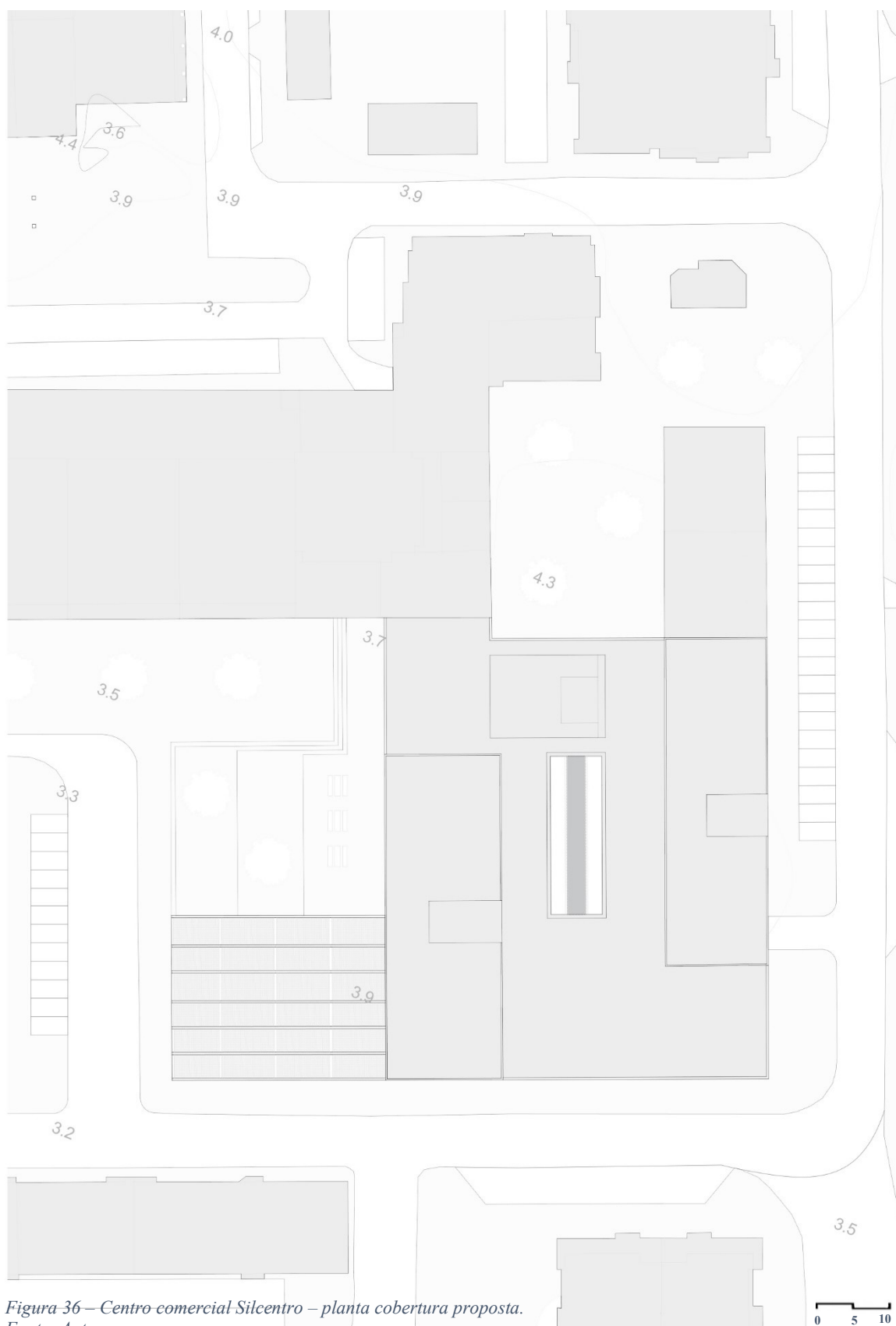


Figura 36—Centro comercial Silcentro – planta cobertura proposta.  
Fonte: Autor





*Figura 37 – Centro comercial Silcentro – alçado sul proposta.*  
*Fonte: Autor*

0 5 10



*Figura 38 – Centro comercial Silcentro – alçado nascente proposta.*  
*Fonte: Autor*

0 5 10



*Figura 39 – Centro comercial Silcentro – alçado poente proposta.*  
*Fonte: Autor*

0 5 10



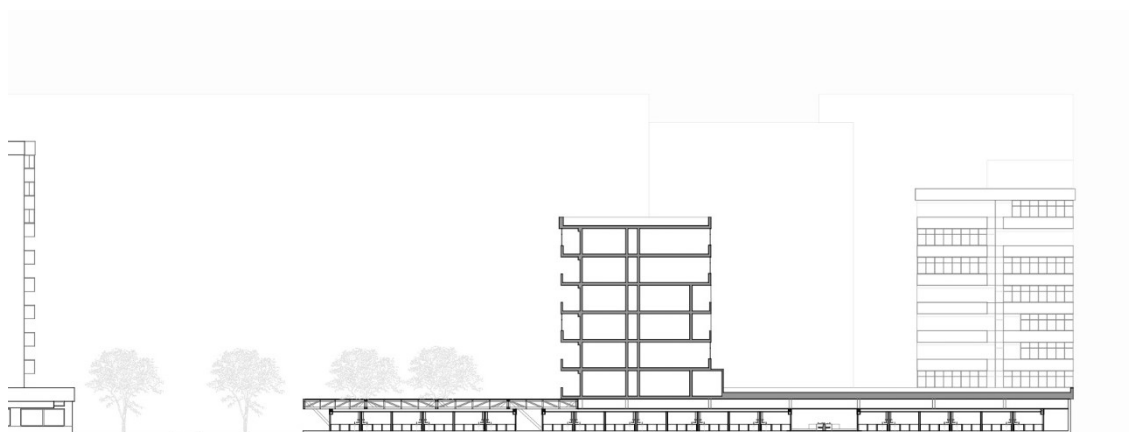


Figura 40 – Centro comercial Silcentro – corte A-A' proposta.  
Fonte: Autor

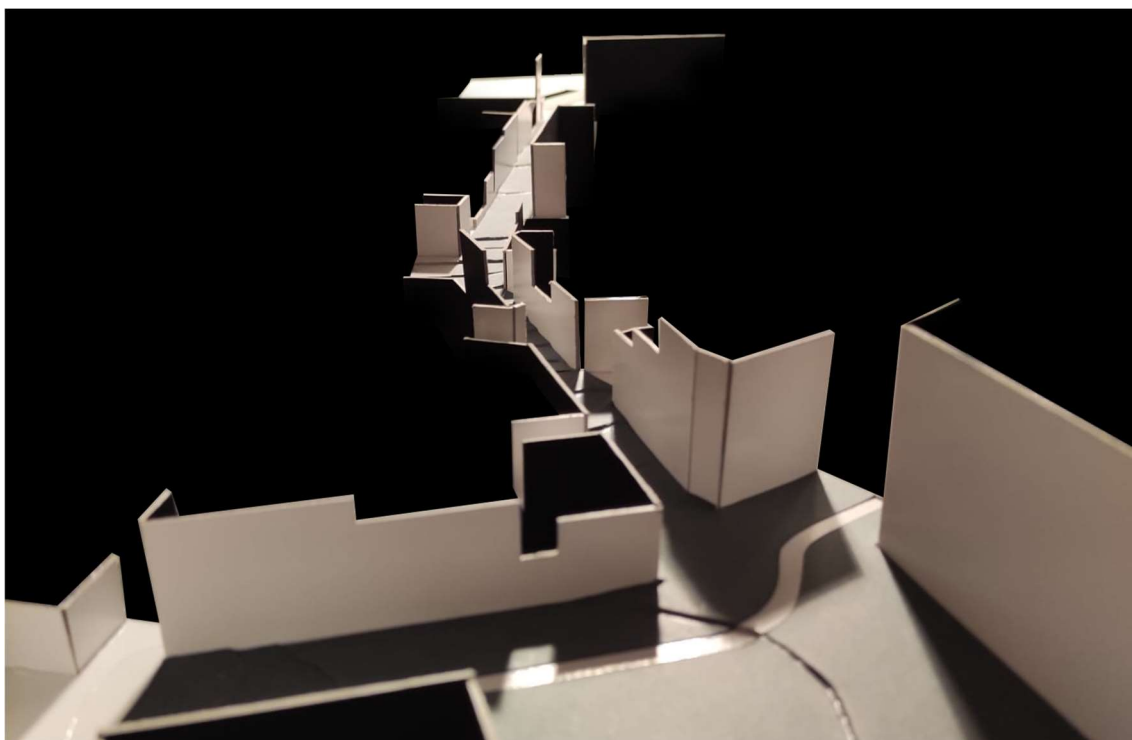
0 5 10

### 5.3. Prolongamento corredor comercial

Ao longo do tempo, um percurso comercial tem estado sempre presente ao longo da história deste território, este localizado na icónica Rua dos Pescadores, sofreu um processo de revitalização, concluído no ano de 2021, com a renovação e substituição dos pavimentos, da iluminação, dos apoios de esplanada e com a adição de um pequeno monumento em honra da ‘casa da coroa’. O projecto foi prolongado até à praça da liberdade prolongando e aumentando ligeiramente este percurso pedonal ao longo da Avenida Movimento das Forças Armadas.

Como resposta à pergunta, *‘como se pode proceder com a revitalização dos espaços comerciais abandonados?’*, é proposto o prolongamento deste percurso comercial existente, ao longo da Avenida Movimentos das Forças Armadas e da Rua Ercílio Costa, com o intuito de incluir a maioria destes espaços no percurso comercial. Assim pretende-se prolongar este percurso comercial pedonal ao longo da Avenida Movimento das Forças Armadas e da Praça da Liberdade até à Praça 9 de Julho, local onde se realizará a revitalização do centro comercial abandonado ‘Silcentro’.

Nos dias de hoje, a Sul da Praça da Liberdade localiza-se o Mercado Municipal, instalado num edifício icónico deste território, no entanto inadequando para a sua utilização actual. Este, de certa forma, transforma-se numa barreira para a actual proposta, inviabilizando o prolongamento deste percurso para a Praça 9 de Julho. Deste modo, propõe-se a alteração da sua utilização, passando este a possuir uma utilidade turística, integrando-se assim no percurso comercial pedonal, sendo que o edifício é ‘descascado’ das novas alterações, regressando á sua estrutura original, possuindo um pátio central onde se cria um local de repouso ao longo de percurso. Com intuito de manter o mercado municipal deste território, o centro comercial abandonado ‘Silcentro’ passa a incluir este – Mercado Municipal – na sua utilização principal e transformando todo o espaço público pertencente ao percurso comercial pedonal, que culmina neste edificado. Assim, os passeios são alargados, a materialidade do piso alterado, de forma a manter a continuidade consistência do percurso e também acrescentados canteiros com árvores ao longo do percurso, que contribuem esteticamente e atribuem espaços de repouso á sombra aos transeuntes.



*Figura 41 – Fotos de maquete da proposta de prolongamento do percurso comercial pedonal.*  
*Fonte: Autor*



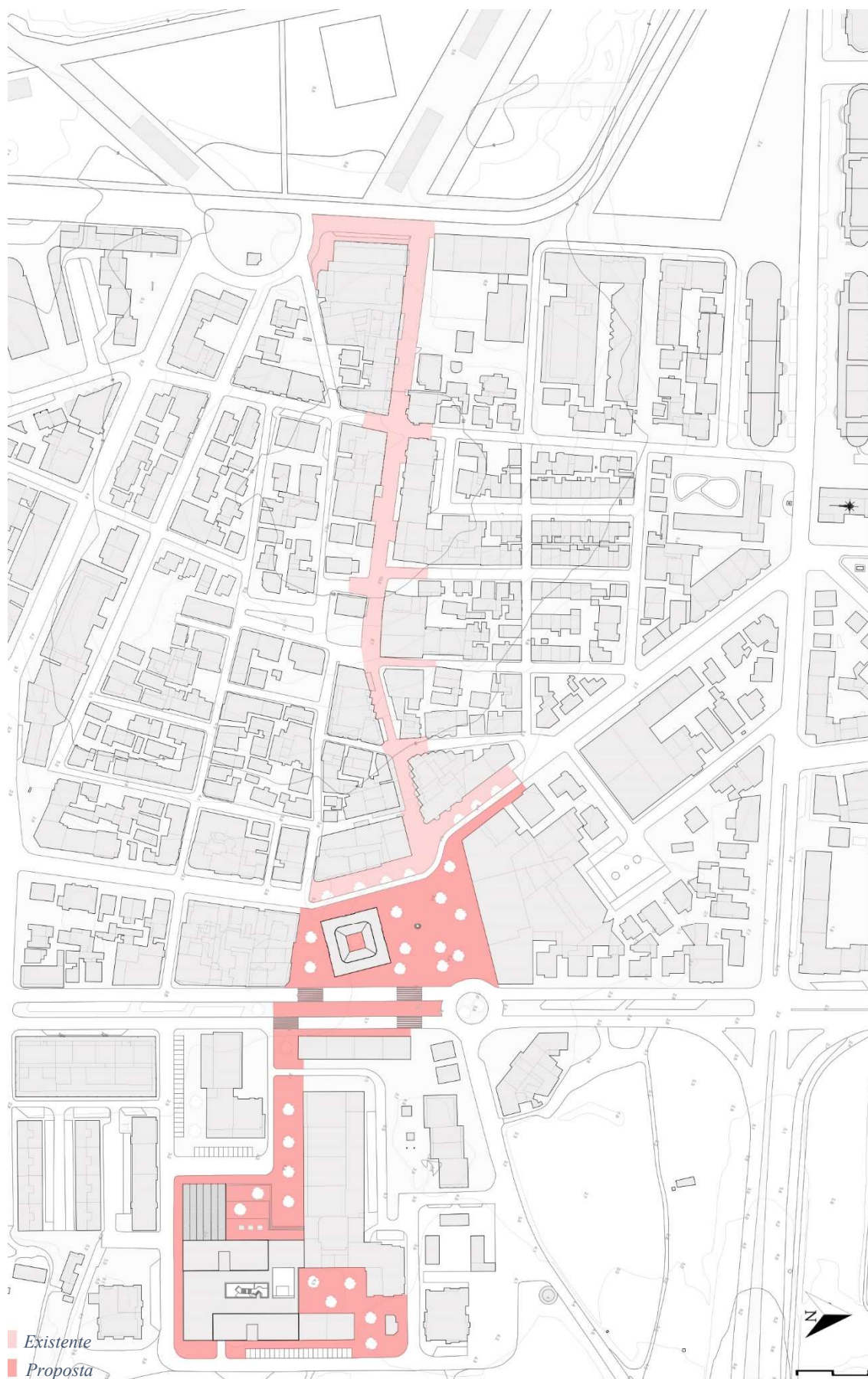


Figura 42 – Prolongamento percurso comercial Rua dos Pescadores.  
Fonte: Autor



## **Conclusão**

As origens deste território provêm de questões relacionadas com actividades ligadas à extensa frente marítima, com o estabelecimento de um aglomerado de pescadores que acabaram por permanecer e habitar este território. Os habitantes deste aglomerado também sentiram a necessidade de se dedicar a actividades agrícolas, durante meses de Inverno, quando as condições do mar não permitiam a pesca. Durante esta ocupação, as habitações deste território sofreram várias transformações, sendo originalmente construídas com madeira e colmo, e mais tarde construídas em alvenaria com maior conforto e condições básicas de vida. Muito rapidamente este território deixa de ser uma pequena aldeia de pescadores apenas ligados a actividades piscatórias e com o início da cultura do sol e banhos de mar é descoberto o extenso areal deste território, o que apresenta maiores possibilidades e variedade de actividades comerciais neste território.

Com aparecimento desta nova cultura e com o passar do tempo este território passou cada vez mais a dedicar-se ao turismo balnear, tanto a nível de desenvolvimento urbano, como a nível de actividades comerciais, afastando-se cada vez mais das suas origens e consequentemente proliferaram várias moradias, barracas e toldos na praia. Todo o desenvolvimento da cidade levou a que a cidade se tornasse cada vez mais, com o passar dos anos, numa cidade dormitório e cada vez mais dedicada no turismo. Nos dias de hoje, este território continua a ser o destino de escolha de muitos turistas, devido à qualidade das suas praias e sol, assim fortalecendo e focando cada vez mais o foco deste território em actividades comerciais e planos urbanos directamente relacionados com o turismo balnear, no entanto as problemáticas do recuo da linha de costa e do seu desordenamento territorial continuam a ser debatidos diariamente.

Tal como mencionado previamente, a proposta do arquitecto Cassiano Branco foi a primeira proposta para este território, sendo considerada uma proposta algo utópica e de grande escala. Esta acompanha o início da cultura do sol e banhos de mar, e a época em que se descobre o extenso areal deste território e o potencial das suas praias e do turismo balnear. Assim Cassiano Branco desenvolve uma cidade de lazer, com variados equipamentos lúdicos, desportivos e culturais, focando o plano urbano no turismo balnear e na frente de praia. Este também atribui ao seu plano o seu fascínio da cidade aberta e preparada a pensar no automóvel, com a presença de uma rede viária sobredimensionada, pensada para grandes massas.

Consequentemente, também os estabelecimentos comerciais são pensados para grandes massas, sendo assim projectados grandes estruturas comerciais, negligenciando os poucos e pequenos estabelecimentos comerciais deste território. Mais tarde surge a proposta de Étienne de Gröer e Faria da Costa, que mais viável que a proposta de Cassiano Branco, sendo parcialmente viabilizado. Ao contrário do plano de Cassiano Branco, esta afasta-se dum plano destinado a grandes massas e baseia-se no turismo e lazer, adoptando então, um modelo de zona balnear de baixa densidade, construído, essencialmente, por edifícios públicos e habitação, que dependem de uma zona central. Ao longo do plano de urbanização os arquitectos focam-se na desordem do território, tentando determinar os limites definidos do aglomerado e prever todo o seu apetrechamento urbano. No entanto, os arquitectos quando confrontados com este território existente já construído, adoptam a atitude de preservar o existente, realizando apenas alguns reajustamentos, existindo ainda uma preocupação com a ligação da população com a frente de praia, assim o edificado colectivo é desenhado perpendicularmente à linha de costa.

A nível de estabelecimentos comerciais, ao longo deste plano é desenvolvido um novo centro comercial e criam novas hierarquias de rua, atribuindo os estabelecimentos comerciais às ruas/avenidas principais, sendo que as restantes ruas assumem apenas funções de circulação local e ao novo centro da cidade é atribuído um carácter comercial. Ao longo do plano é dada grande importância à circulação, principalmente pedonal, sendo que os passeios variam consoante as necessidades particulares de cada troço e os perfis de rua foram adequados às funções que estes desempenham.

No ano de 2001 é lançado o plano Pólis Costa da Caparica, que surge com o intuito de visar a reordenação e requalificação das cidades, de forma a aumentar a qualidade de vida dos seus habitantes e investimentos, existindo uma preocupação com a vivência e desempenho funcional da cidade. Este plano foca-se na consolidação do perímetro urbano – tal como o plano de Étienne de Gröer e Faria da Costa – também se foca em potenciar a qualidade do uso balnear; na reestruturação urbana, de forma a reforçar e valorizar o espaço publico; na restrição do trânsito automóvel, atribuindo prioridade ao peão; na requalificação ambiental; e na valorização da frente de praia e frente urbana litoral.

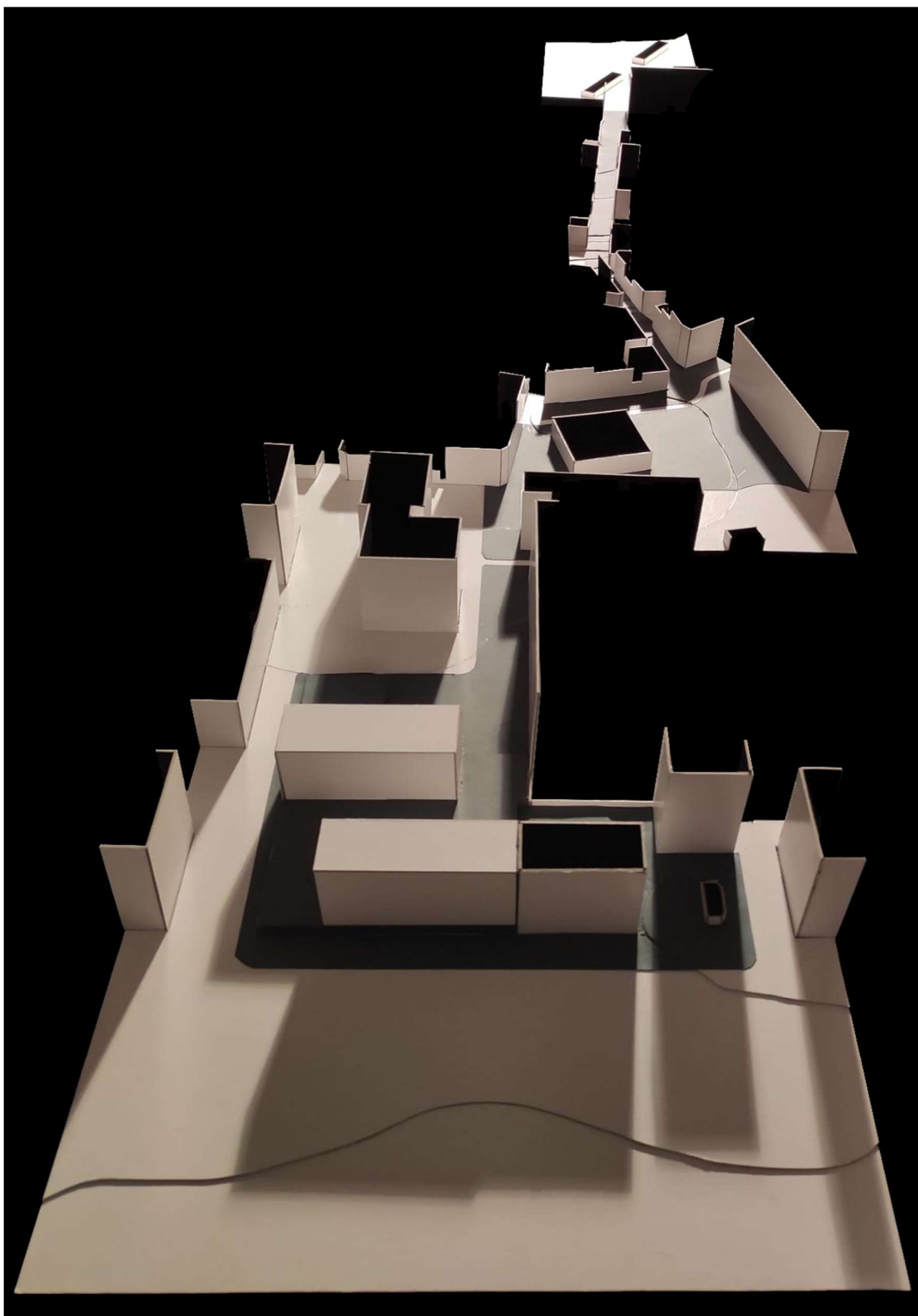
A nível de estabelecimentos comerciais, existe uma grande preocupação com o comércio e restauração nas frentes de praia e também propõe a construção de um edifício misto, ou seja, habitação, comércio e serviços abertos a investimento imobiliário nas imediações do espaço comercial do mercado e da Avenida General Humberto Delgado, sendo estes considerados os pontos mais atractivos do ponto de vista comercial. Também ao longo deste plano é proposta realocação do mercado municipal.

Nos dias de hoje, o foco no turismo balnear e nas frentes de praia ainda persiste, tal como as mesmas problemáticas já mencionadas que permaneceram ao longo dos tempos. De momento, existe grande preocupação com o desgaste das defesas costeiras e decorre um projecto de revitalização de toda a icónica Rua dos Pescadores, incluindo a alteração dos pavimentos, da iluminação, fachadas e outros. Ainda é possível perceber a existência da falta de hierarquia de rua e de fachada e a negligência das ruas que não são dedicadas a todas as outras actividades comerciais não relacionadas com o turismo balnear.

É certamente muito importante perceber que se cometeram graves erros de urbanismo ao longo das décadas nomeadamente a demolição de vários edifícios de património arquitectónico que definiam uma época e atribuíam um carácter único e individual ao território em benefício do turismo balnear e do imobiliário turístico, que dispunham de um carácter duvidoso, assentando numa lógica urbana ainda mais duvidosa. Um exemplo disso, é a icónica Rua dos Pescadores, que originalmente era praticamente o único caminho que os habitantes da costa dispunham como acesso às praias, ladeada nos seus limites a poente, por habitações de piso térreo, pertencentes à burguesia que habitava a costa na década de 30, séc. XX. Consequentemente, percorrer esta rua, era de uma beleza única, dispondo de vista para o mar ao longo de praticamente todo o percurso. Actualmente, este remate a poente foi substituído, encontrando-se no seu lugar dois edifícios de alguma envergadura, o Caparica Oceano e o Atlantic Plaza a norte, sendo o último mencionado, bem mais recente, no entanto obstruindo por completo a vista para o mar, agravando o facto da obstrução criada pela recolocação dos apoios de praia através do programa Pólis Costa da Caparica.

Como resposta ao trabalho proposto, a análise e projecto desenvolvidos focam-se apenas no ‘centro’ do território, sendo neste que se localizam a maioria dos espaços comerciais (incluindo os espaços comerciais abandonados). Ao longo da análise dos estabelecimentos comerciais é possível perceber o estado de degradação e o aparente abandono de um elevado número de edificado existente, a falta de planeamento de circulação automóvel e pedonal, a falta de estacionamento automóvel, a iluminação pública deficiente e o mau estado dos pavimentos de ruas e passeios de algumas ruas. Na totalidade, é possível contabilizar a existência de 319 estabelecimentos de comércio, de serviço, de horeca e ao abandono, mais especificamente 49 estabelecimentos abandonados. No entanto, é possível perceber a existência de três centros comerciais, de diferentes tipologias, que contêm no seu interior um elevado número de estabelecimentos comerciais individuais negligenciados e abandonados, no entanto, não incluídos individualmente nas análises. Através das análises realizadas é de notar que os espaços comerciais abandonados se localizam nas extremidades da área de estudo, sendo que estes vazios urbanos não se encontram nas ‘centralidades’, mas sim ao longo das restantes vias, em ruas menos acolhedoras a nível de estado de pavimento e de importância da circulação pedonal, sendo também a circulação e o estacionamento automóvel mais dificultado. É também possível perceber que uns elevados números de estabelecimentos comerciais surgem como reutilizações dos espaços originalmente desenvolvidos com intuito de habitação, sendo que vários destes estabelecimentos sofreram revitalizações.

Em confronto à problemática analisada ao longo da dissertação, propõe-se a revitalização do mais emblemático espaço comercial abandonado do território e do espaço público adjacente e com este intuito, proceder com o prolongamento do corredor comercial pedonal, existente desde a origem do território, até ao revitalizado espaço comercial. Como elemento catalisador, o mercado municipal do território, que de momento se localiza num espaço pouco qualificado, é realocado para o novo espaço comercial Silcentro.



*Figura 43 – Foto de maquete de proposta de prolongamento do percurso comercial pedonal, vista área a partir dos terrenos agrícolas da cidade.*

*Fonte: Autor*



Os mercados municipais são, de forma geral, estruturas tradicionais de comércio retalhista de proximidade, presentes em todo o território nacional, estando a maior parte sob gestão das Autarquias. Estes dispõem de vários pontos positivos para os consumidores que valorizam uma variedade dos produtos e a qualidade associada (sobretudo nos produtos hortícolas e no peixe, produtos de maior predominância no território analisado), a relação de confiança e proximidade com os vendedores e a satisfatória relação qualidade/preço. Assim a proposta vai de encontro ao sentido de oportunidade para dar um novo impulso a estes mercados que se têm verificado, face à crescente saturação do formato híper por parte dos consumidores, bem como da impessoalidade do atendimento nas grandes superfícies.

Tal como a generalidade dos mercados municipais, também este devido às suas características e localização, pode tornar-se num ponto de referência na cidade e na região, se for ao encontro de novos espaços públicos e se adquirir melhores condições de funcionamento. Qualquer intervenção no edifício a recuperar será sempre feita com processos e com materiais tradicionais, já existentes no edifício e respeitando sempre o seu desenho original, de forma a garantir a homogeneidade de todo o conjunto. Os principais materiais a utilizar serão a pedra, o ferro pintado, o vidro, o betão e o reboco pontado. As soluções e tecnologias de construção propostas são na sua maioria compostas por elementos construtivos e estruturas leves, recorrendo-se sempre que possível à pré-fabricação. Todos os materiais a utilizar bem como o mobiliário serão de qualidade e resistência adequadas aos usos propostos. As instalações sanitárias obedecerão a todas as normas em vigor. A pala que servirá de abrigo será executada em sistema de treliças de ferro pintado à cor branca e revestidas por uma membrana de vidro.

De certa forma, o projecto proposto afasta-se do plano urbano de Cassiano Branco e vai de encontro a algumas preocupações do programa Pólis Costa da Caparica e ao plano urbano de Étienne de Gröer e Faria da Costa, adoptando uma atitude de preservar o existente, realizando apenas a revitalização e reutilização do edificado existente. Desta forma, com base nas hierarquias de rua funcionais realizadas ao longo destes planos, prolongam-se e criam-se novas hierarquias de rua, revitalizando os estabelecimentos comerciais que passam a pertencer a ruas/avenidas principais, priorizando o peão.



*Figura 44 – Conjunto de fotografias com representação do percurso pedonal comercial da cidade.*  
*Fonte: Autor*





*Figura 45 – Fotomontagem de prolongamento do percurso pedonal comercial e intervenção no Centro Comercial Silcentro.  
Fonte: Autor*



## Referências Bibliográficas

### Material Impresso

#### Livros

- CARDOSO, Andrea; BAPTISTA, Luiz Santiago; DOMINGUES, Álvaro; LUZIA, Angela; MELÂNEO, Paula – **Almada : Um território em seis ecologias**. 1.<sup>a</sup> ed. Almada : Camara Municipal de Almada, 2020. 255 p. ISBN 9789898668264.
- BANHAM, Reyner – Los Angeles : **The Architecture of Four Ecologies**. 2.<sup>a</sup> ed. California : University of California Press, 2009. 296 p. ISBN 9780520260153
- BORJA, Jordi; MUXI, Zaída – **El espacio público : ciudad y ciudadanía**. 1.<sup>a</sup> ed. Barcelona : Diputació de Barcelona Electa, 2003. 118 p.
- STOUT, Frederic; LEGATES, Richard T. – **The City Reader**. 2.<sup>a</sup> ed. Londres e Nova Iorque : Routledge, 2000. 808 p. ISBN 04515190703
- JACOBS, Jane – **The Economy of Cities**. Estados Unidos da América : Vintage, Illustrated edition, 1970. 288 p. ISBN 067974195X
- JACOBS, Jane – **The Death and Life of Great American Cities**. Estados Unidos da América : Vintage, Illustrated edition, 1992. 458 p. ISBN 067974195X
- JAYNE, Mark – **Cities and Consumption : Routledge critical introductions to urbanism and the city**. 1.<sup>a</sup> ed. Londres e Nova Iorque : Routledge, 2006. 256 p. ISBN 9780415327343
- MARTINS, Salvador Félix – **Caparica doutros tempos**. Lisboa : Socingraf, Lda, 2004. 153 p.
- NEVES, Mário Silva – **Tu , Costa Minha!... : O passado e o presente**. Portugal, Selenova – Artes Gráficas, Lda, 2002. 384 p. ISBN 9729580782
- PINTO, Paulo Tormenta – **Cassiano Branco**. 3.<sup>a</sup> ed. Lisboa : Caleidoscópio, 2020. 648 p. ISBN 9789896586652.
- PROENÇA, Raúl; SANTANA, Dionísio – **Guia de Portugal : Beira Litoral, Beira Baixa e Beira Alta**. 2.<sup>o</sup> vol. Lisboa : Biblioteca Nacional de Lisboa, 1927. 1006 p. ISBN 9789723115215.
- RESENDE, Garcia de – **Crónica de D. João II : e Miscelânea**. Lisboa : Imprensa Nacional – Casa de Moeda, 1545. 382 p.
- SALOMÃO, Ricardo – **O povo das dunas. In colóquio “Saberes e Interculturais – ambientes e gentes do litoral : Brasil, Moçambique e Portugal”**. Lisboa : Universidade Aberta, 2012. 21 p.

### Capítulos de Livro

- BELO, Alexandra Paisana – Em busca da(s) centralidade(s) urbana(s) : Planeamento e reabilitação urbana em Castelo Branco. **CIDADES, Comunidades e Territórios** [Em linha]. Lisboa : ISCTE-IUL, Instituto Universitário de Lisboa. ISSN 2180-3030. 32 (2016) 59 – 79.
- COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. Portugal. **Arquitectura : revista de arte e construção**. Cota PP-ARQ 013. 2.<sup>a</sup> série : n.º13 (Mar. 1947) 3 – 13.
- COSTA, João Guilherme Faria da – Costa da Caparica, O Plano Geral de Urbanização. **Arquitectura : revista de arte e construção**. Portugal. Cota PP-ARQ 143. 4.<sup>a</sup> série : n.º143 (Set. 1981) 28 – 65.
- FIGUEIREDO, Fernanda – Boletim de Fontes Documentais. **Almada na História**. Almada. ISSN 1645-3026. Edição n.º 32 (2019) 5-72.
- MARQUES, Maria Manuel Leitão – Carlos José Lopes Balsas (1999), Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades. **Sociologia: problemas e práticas** [Em linha]. 33 (2000) 161-163, actual Mar. 2021. [Consult. 24 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.scielo.mec.pt/pdf/spp/n33/n33a07.pdf>>. ISSN 9728170556.

### Artigos de Publicações em Série

- ABRAMS, Charles – **The Economy of Cities**. New York Times, 1857, actual 2021. [Consult. 8 Fev. 2021]. Disponível em : WWW:<URL: <https://www.nytimes.com/packages/html/books/jacobs-economy.pdf>>.
- BALSAS, Carlos José Lopes – Comércio, Revitalização Urbana e Sustentabilidade : ensinamentos da experiência japonesa. **Finisterra : Revista Portuguesa de Geografia** [Em linha]. 50:99 (2015) 81-100, actual Mar. 2021. [Consult. 24 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://doi.org/10.18055/Finis3775>>.
- CARVALHO, Rita Almeida de – Ideology and Architecture in the Portuguese ‘Estado Novo’: Cultural Innovation within a Para-Fascist State (1932-1945). **Fascism – Journal of Comparative Fascist Studies** [Em linha]. 07:2 (2018) 141-174, actual Mar. 2021. [Consult. 22 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://doi.org/10.1163/22116257-00702002>>.
- CDS/PP: Candidato à CMA – Fernando Sousa da Pena [Em linha]. Costa da Caparica : Edição Costa da Caparica, 2013, actual 2021. [Consult. 03 Mar. 2021]. Disponível em WWW:URL:<<https://gandaia.info/cdspp-candidato-a-cma-fernando-sousa-da-pena/>>.
- COTRIM, António – **Salazar deu nome à ponte sobre o Tejo, mas não interfeuiu na construção**. Portugal : Diário de Notícias, 2016, atual 2021. [Consult. 11 Jan. 2021]. Disponível em WWW:<URL:<https://www.dn.pt/sociedade/salazar-deu-nome-a-ponte-sobre-o-tejo-mas-nao-interfeuiu-na-construcao-5317665.html>>.
- DEL RIO, Vicente – Revitalização de Centros Urbanos : o novo paradigma de desenvolvimento e seu modelo urbanístico. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitectura e Urbanismo da FAUUSP**. Universidade de São Paulo, 1993, actual 2021. [Consult. 26 Jan. 2021]. Disponível em : WWW:<URL:<https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i4p53-64>>.

- LUSA, DN – **Arte Xávega da Costa de Caparica entra no Inventário Nacional do Património Cultural.** Portugal : Observador, 2017, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL:<https://observador.pt/2017/02/16/arte-xavega-da-costa-de-caparica-entra-no-inventario-nacional-do-patrimonio-cultural/>>.
- LUSA, DN – **Câmara de Almada admite falhas de segurança nos parques de campismo do concelho.** Portugal : Diário de Notícias, 2019, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.dn.pt/pais/camara-de-almada-admite-falhas-de-seguranca-nos-parques-de-campismo-do-concelho--11109231.html>>.
- LUSA, DN – **“É uma área em risco. O mar pode causar destruição.”** Portugal : Diário de Notícias, 2018, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.dn.pt/portugal/reportagem-tempestades-expoem-necessidade-de-mais-planeamento-e-protecao-na-caparica-9242816.html>>.
- LUSA, DN – **Reforço de areia nas praias da Costa de Caparica vai custar 6,3 milhões de euros.** Portugal : Observador, 2019, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://observador.pt/2019/03/22/reforco-de-areia-nas-praias-da-costa-de-caparica-vai-custar-63-milhoes-de-euros/>>.
- LUSA, DN – **Reposição de areia na Costa da Caparica inicia-se com pouco impacto nos utentes.** Portugal : Observador, 2019, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://observador.pt/2019/08/13/reposicao-de-areia-na-costa-da-caparica-inicia-se-com-pouco-impacto-nos-utentes/>>.
- FERREIRA, Ana Bela – **A Costa já não é só a praia dos lisboetas e abriu a porta a hostels.** Portugal : Diário de Notícias, 2017, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.dn.pt/sociedade/a-costa-ja-nao--e-so-a-praia-dos-lisboetas-e-abriu-a-porta-aos-hostels-8759482.html>>.
- FERNANDES, José Alberto V. Rio – Os projectos de urbanismo comercial e a revitalização do centro da cidade. **Revista Memória em Rede.** v. 2, n. 6 (2012) 76 – 89 p. actual. Fev. 2021. [Consult. 22 Jan. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://periodicos.ufpel.edu.br/ojs2/index.php/Memoria/article/viewFile/9514/6316>>.
- FERNANDES, José Alberto V. Rio – Urbanismo Comercial – a experiência portuguesa. **Revista Memória em Rede.** v. X/XI, 1.<sup>a</sup> série (1994/5) 105 – 125 p. actual. Fev. 2021. [Consult. 22 Jan. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1591.pdf>>.
- GONÇALVES, Sandra – **Modernização da Costa da Caparica deixa de fora problemas mais sérios.** Portugal : Diário de Notícias, 2020, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL:<https://www.dn.pt/lisboa/modernizacao-da-costa-da-caparica-deixa-de-fora-problemas-mais-serios-11819142.html>>.
- MOREIRA, Cristiana Faria – **A Rua dos Pescadores, na Costa da Caparica, já está em obra.** Portugal : Público, 2020, actual 2021. [Consult. 02 Maio 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.publico.pt/2020/11/26/local/noticia/rua-pescadores-costa-caparica-ja-obra-1940707>>.



OLIVEIRA, Tiago – **Bairro Feliz. A moeda de troca comunitária**. Portugal : Expresso, 2021, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://expresso.pt/iniciativaseprodutos/projetos-expresso/2021-10-11-Bairro-Feliz.-A-moeda-de-troca-comunitaria-eac5db15>>.

#### **Teses, dissertações**

CASAL, Carlos – **Comércio e serviços na cidade de Castelo Branco**. Porto : Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 2009. 83p. Dissertação de mestrado.

CORREIA, Bárbara Calado – **[RE] Habitar as Terras : Da intuição à racionalização: práticas de habitação com [texto] social nas terras da costa**. Lisboa : Faculdade de Arquitectura, Universidade de Lisboa, 2016. 153 p. Dissertação de Mestrado.

COSTA, André Filipe Coelho da – **Revitalização do Shopping Center de Massamá**. Lisboa : Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa, 2016. 144 p. Dissertação de Mestrado

DEL RIO, Vicente – **Desenho Urbano e Revitalização na Área Portuária do Rio de Janeiro : A contribuição do estudo da percepção ambiental**. São Paulo : Faculdade de Arquitectura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1991. 518 p. Tese de Doutoramento.

GRAÇA, Miguel Silva – **Shopping (&) center : sobre o consumo, a cidade e os centros comerciais em Portugal e na Europa**. Espanha : Universidade da Valladolid, 2011. 146 p. Tese de Doutoramento.

LOBO, Susana Luísa Mexia – **Arquitectura e Turismo : Planos e Projectos. As Cenografias do Lazer na Costa Portuguesa. Da 1.ª República à Democracia**. Coimbra : Faculdade de Ciências e Tecnologias da Universidade de Coimbra, 2013. 1641 p. Tese de Doutoramento.

OLIVEIRA, Marta Neves Simões Correia de – **Evolução Natural e Antrópica : Trafaria – Cova de Vapor – Costa da Caparica**. Lisboa : Instituto Superior de Agronomia, 2015. 123 p. Dissertação de Mestrado.

REIS, Rui Emanuel Rocha Oliveira Gomes dos – **Polémicas em torno dos shopping : Analise crítica sobre a Tese de Doutoramento Shopping (&) center de Miguel Graça**. Porto : Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 2014. 205 p. Dissertação de Mestrado.

ROSMANINHO, Ema – **Os programas de intervenção e a estratégia da cidade**. Porto : Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2002. 164 p. Dissertação de mestrado.

ROUSSEAU, José António – **Resiliência do Retalho Independente Centenário de Lisboa**. Lisboa : Escola Superior de Lisboa, 2014. 166 p. Dissertação de Mestrado

## Material Não-Livro

### Decreto de Lei

Decreto de Lei nº 10/2005 de 26 de Janeiro da Assembleia da República. [Em linha]. Diário da República: I série, A [Consult. 26 Out. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://dre.pt/pesquisa/-/search/624460/details/maximized>>.

### Filmes

LISBOA. Câmara Municipal - **Cassiano Branco: uma obra para o futuro**. Lisboa: Asa, 1991. 237 p. 30 cm. DGT

Cassiano Branco : uma obra para o futuro. [registo vídeo]. Videoteca Municipal de Lisboa. Lisboa: Videoteca Municipal de Lisboa, 1991. 1 documentário. (86 min).

### Livros electrónicos

JACOBS, Jane – **Cities and the Wealth of Nation**. Estados Unidos da América : Vintage, Illustrated edition, 1985, atual. Fev. 2021. [Consult. 14 Fev. 2021]. Disponível em: WWW:URL:<[https://books.google.pt/books?id=sDG5DAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=pt-PT&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.pt/books?id=sDG5DAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=pt-PT&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)>. ISBN 9780394729114>.

MENDES, Raquel; RIBEIRO, José Cadima; SANTOS, José Freitas – Urbanismo Comercial e Desenvolvimento Regional : Os Casos de Braga e Barcelos. **Conference : IX Encontro Nacional da APDR**. [Em linha]. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa : 2002, actual 2021. [Consult. 24 Mar. 2021], Disponível em WWW:<URL: [https://www.researchgate.net/publication/329276695\\_Urbanismo\\_Comercial\\_e\\_Developolvimento\\_Regional\\_Os\\_Casos\\_de\\_Braga\\_e\\_Barcelos](https://www.researchgate.net/publication/329276695_Urbanismo_Comercial_e_Developolvimento_Regional_Os_Casos_de_Braga_e_Barcelos)>.

SAGALYN, Lynne; BERNARD, Frieden – **Downtown, Inc. : How America rebuilds cities**. Cambridge, MA : MIT Press, 1989, actual. Fev. 2021. [Consult. 10 Fev. 2021], Disponível em: WWW:<URL:<<https://books.google.pt/books?id=xRntFdOk8ewC&printsec=frontcover&hl=pt-PT#v=onepage&q&f=false>>. ISBN 0262560593.

SIMONČIČ, Katja – **A Book Review of Jane Jacobs' : “Cities and the Wealth of Nations”**. Eslovénia, Universidade de Ljubljana, 2014, actual 2021. [Consult. 8 Fev. 2021]. Disponível em : WWW:<URL: [https://www.academia.edu/11826113/A\\_Book\\_Review\\_of\\_Jane\\_Jacobs\\_Cities\\_and\\_the\\_Wealth\\_of\\_Nations\\_](https://www.academia.edu/11826113/A_Book_Review_of_Jane_Jacobs_Cities_and_the_Wealth_of_Nations_)>.



## Índice de Imagens

**Figura 2 – Gravura dos pescadores, primeiros habitantes da Costa da Caparica.**

1. Costa da Caparica, Narciso Afredo de Moraes Moraes Gazeta dos Caminhos de Ferro. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Mar da Caparica, José Manuel Soares, pintor e ilustrador* [Em linha]. Almada : Mar de Caparica, 2015, actual. 2021. [Consult. 1 Maio. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://mar-da-costa.blogspot.com/2017/12/jose-manuel-soares-pintor-e-ilustrador.html>>; 2. Costa da Caparica, Cozendo as redes, José Manuel Soares, 1974. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Mar da Caparica, José Manuel Soares, pintor e ilustrador* [Em linha]. Almada : Mar de Caparica, 2015, actual. 2021. [Consult. 1 Maio. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://mar-da-costa.blogspot.com/2017/12/jose-manuel-soares-pintor-e-ilustrador.html>>; 3. Pescador da Costa da Caparica, José Manuel Soares, 1964. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Mar da Caparica, José Manuel Soares, pintor e ilustrador* [Em linha]. Almada : Mar de Caparica, 2015, actual. 2021. [Consult. 1 Maio. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://mar-da-costa.blogspot.com/2017/12/jose-manuel-soares-pintor-e-ilustrador.html>>; 4. Pescador (detalhe), Narciso Alfredo de Moraes. Fonte: OLIVEIRA, Marta Neves Simões Correia de – *Evolução Natural e Antrópica : Trafaria – Cova do Vapor – Costa da Caparica*. Lisboa : Instituto Superior de Agronomia, 2015. 123 p. Dissertação de Mestrado. 5. Costa da Caparica, Pescadores arrastando o seu barco, edição passaporte, 371. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Mar da Caparica, Pescadores da Costa da Caparica (1967)* [Em linha]. Almada : Mar de Caparica, 2018, actual. 2021. [Consult. 1 Maio. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://mar-da-costa.blogspot.com/2018/07/pescadores-da-costa-da-caparica-1967.html>>; 6. Costa da Caparica, Pescadores reparando as redes, José Manuel Soares, 1960. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Mar da Caparica, José Manuel Soares, pintor e ilustrador* [Em linha]. Almada : Mar de Caparica, 2015, actual. 2021. [Consult. 1 Maio. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://mar-da-costa.blogspot.com/2017/12/jose-manuel-soares-pintor-e-ilustrador.html>>;

**Figura 3 – Imagens dos primeiros pescadores e do território da Costa da Caparica.**

1. Costa da Caparica, Descida do Cabedelo, década de 1920. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Almada Virtual, nossa senhora da piedade* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2014, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2014/08/>>; 2. A Fonte da Telha (Costa da Caparica, Praia do Sol), Cruz Louro, 1937. Fonte: PARENTE, Ana Catarina Louro – *Cruz Louro* [Em linha]. Coimbra : Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, 2014, actual 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.cruzlouro.com/a-fonte-da-telha/>>; 3. As novas edificações na Costa da Caparica. (desenho de J. R. Christino). Fonte: MERCÊS, Francisco António das; AZEVEDO, Guilherme de; MACEDO, Manuel – *O Ocidente : revista ilustrada de Portugal e do estrangeiro*. n.º 295 (1887) 53 p. actual Mar. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: [http://hemerotecadigital.cm-lisboa.pt/OBRAS/Ocidente/1887/N295/N295\\_item1/P5.html](http://hemerotecadigital.cm-lisboa.pt/OBRAS/Ocidente/1887/N295/N295_item1/P5.html)>; 4. Costa da Caparica (desenho de Alfredo Keil). Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Almada Virtual, costa da Caparica: notas cronológicas* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2014, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2016/05/costa-da-caparica-notas-cronologicas.html>>; 5. Costa da Caparica, entrando no mar, cliché João Martins. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Almada Virtual, arte xávega descrita por Romeu Correia* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2014, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2014/03/>>; 6. Arribação de pescadores após lançamento de redes, Costa da Caparica, passaporte. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Almada Virtual, coleção passaporte LOTY* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2014, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2014/07/>>; 7. Barco de mar, companhia de S. José, praia de Mira. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Almada Virtual, arte xávega na Costa da Caparica a Património Imaterial* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2015, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2015/>>; 8. Costa da Caparica, As redes, aguarela de Manuel Tavares, 1965. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Almada Virtual, arte xávega na Costa da Caparica a Património Imaterial* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2015, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2015/>>.

**Figura 4 – Fotos e gravuras de projectos desenvolvidos na Costa da Caparica e que constituem um claro valor patrimonial.**

1. *Fortaleza da Torre Velha*. Fonte: TORRES,, João Romano – *História dos principais lazaretos da Europa, acompanhada de diferentes memórias sobre a peste*. [Em linha] Portugal : Dicionário Histórico, Corográfico, Heráldico, Biográfico, Numismático e Artístico, 2000, actual 2021. [Consult. 10 Jan. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://www.arqnet.pt/dicionario/lazareto.html>>; 2. Costa da Caparica, Casa da Coroa, em acentuada degradação, já não existe. A ganância de uns e o desinteresse de outros, aceleraram o seu fim, deixando a Costa da Caparica mais pobre.- Foto de Henrique Ferraz. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *A Costa no século XIX* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2014, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2014/05/a-costa-no-seculo-xix.html>>; >; 3. Costa da Caparica, Convento dos Capuchos, antes da restauração, edição passaporte, 30, c. 1950. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Cronologia do Convento dos Capuchos (Caparica)* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2017, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2017/05/cronologia-do-convento-dos-capuchos-de.html>>; >; 4. Costa da Caparica, A Praia do Sol, Panorama dos Capuchos, edição Acção Bíblia, 107 década de 1930.. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Cronologia do Convento dos Capuchos (Caparica)* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2017, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2017/05/cronologia-do-convento-dos-capuchos-de.html>>; 5. Costa da Caparica, edição Lif, 04, Igreja da Nossa Senhora da Conceição, 1945. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *A Costa no século XIX* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2014, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2014/05/a-costa-no-seculo-xix.html>>; >;

**Figura 5 – Fotografias, data aproximada da produção da fotografia original: anos 40 do século XX.**

**Biblioteca de Arte-Fundação Calouste Gulbenkian, Delcampe.net;** 1. *Praça da Liberdade, fotografia direccionada para a famosa Rua dos Pescadores, data aproximada da produção da fotografia original, anos 40 do século XX. Fotografia de Mário Novais*. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Costa da Caparica (1)* [Em linha]. Almada : Restos de Colecção, 2013, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://restosdecoleccion.blogspot.com/2013/06/costa-da-caparica-1.html>>; 2. *Famosa Rua dos Pescadores, a culminar com a sua icónica linha de costa, data aproximada da produção da fotografias original, anos 40 do século XX*. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *A Costa no século XIX* [Em linha]. Almada : Almada Virtual Museum, 2014, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://almada-virtual-museum.blogspot.com/2014/05/a-costa-no-seculo-xix.html>>; 3. *Vista da Rua dos Pescadores, ao fundo a Mata da Quinta de Santo António, data aproximada da produção da fotografia original, anos 40 do século XX. Fotografia de Mário Novais*. Fonte: Biblioteca de Arte Fundação Calouste Gulbenkian, *Costa da Caparica, Almada, Portugal*. [Em linha]. Almada : Flickr, 2014, actual. 2021. [CFT003.6068]; 4. *Vista sobre Costa da Caparica, data aproximada da produção da fotografia original, anos 40 do século XX. Fotografia de Mário Novais*. Fonte: Biblioteca de Arte Fundação Calouste Gulbenkian, *Costa da Caparica, Almada, Portugal*. [Em linha]. Almada : Flickr, 2014, actual. 2021. [CFT003.4348]; 5. *Praça Padre Manuel Bernardes, data aproximada da produção da fotografias original, anos 40 do século XX*. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Costa da Caparica (3)* [Em linha]. Almada : Restos de Colecção, 2013, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://restosdecoleccion.blogspot.com/2013/06/costa-da-caparica-1.html>>; 6. *Estrada Cacilhas-Costa da Caparica (subida para os Capuchos), data aproximada da produção da fotografias original, anos 40 do século XX*. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Costa da Caparica (3)* [Em linha]. Almada : Restos de Colecção, 2013, actual. 2021. [Consult. 18 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://restosdecoleccion.blogspot.com/2013/06/costa-da-caparica-1.html>>;

**Figura 11 - Desenhos da autoria do arquitecto Cassiano Branco baseado na sua solução urbanista proposta para a cidade da Costa da Caparica**

1. *Desenho da autoria do arquitecto Cassiano Branco baseado na sua solução urbanista proposta para a cidade da Costa da Caparica*. Fonte: CARVALHO, Rita Almeida de -*Ideology and Architecture in the Portuguese 'Estado Novo' : Cultural Innovation within a Para-Fascist State (1932-1945)*. *Fascism – Journal of Comparative Fascist Studies* [Em linha]. 07 : 2 (2018) 141 – 174, actual Mar. 2021. [Consult. 22 Mar. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://doi.org/10.1163/22116257-00702002>>. 2. *Desenho da autoria do arquitecto Cassiano Branco, baseado no Pormenor de solução urbanística do Hotel para a cidade da Costa da Caparica*. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Mar da Caparica, Sobre o projecto de Cassiano Branco* [Em linha]. Almada : Mar de Caparica, 2016, actual. 2021. [Consult. 1 Maio. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://mar-da-costa.blogspot.com/2016/06/sobre-o-projecto-de-cassiano-branco.html>>; 3. *Desenho da autoria do arquitecto Cassiano Branco, baseado no Pormenor de solução urbanística do Casino para a cidade da Costa da Caparica*. Fonte: Câmara Municipal de Almada, *Mar da Caparica, Sobre o projecto de Cassiano Branco* [Em linha]. Almada : Mar de Caparica, 2016, actual. 2021. [Consult. 1 Maio. 2021]. Disponível em WWW: <URL: <https://mar-da-costa.blogspot.com/2016/06/sobre-o-projecto-de-cassiano-branco.html>>; 4. *Desenho da autoria do arquitecto Cassiano Branco, baseado no Pormenor de solução urbanística do Casino para a cidade da Costa da Caparica*. Fonte: LISBOA. Câmara Municipal - *Cassiano Branco: uma obra para o futuro*. Lisboa: Asa, 1991. 237 p. 30 cm. DGT;

**Figura 15 – Fotografias dos projectos desenvolvidos na Costa da Caparica resultantes do programa Pólis Costa da Caparica.**

1. Praça panorâmica incluída no Plano Pormenor 1 – Praias Urbanas. *Fonte: Autor*; 2. Dunas renaturalizadas entre as praias e o edificado do núcleo consolidado da Costa da Caparica. *Fonte: Autor*; 3. Parque urbano incluído no Plano Pormenor 2 – Parque Urbano. *Fonte: Autor*; 4. Volumes entre as praias urbanas e o parque urbano da Costa da Caparica, incluído na estabilização dos PP, através do controlo do perímetro urbano e complementação de funções do núcleo urbano. *Fonte: Autor*; 5. Apoios de pesca construídos no contexto da intervenção Pólis Costa da Caparica. *Fonte: Autor*;

**Figura 16 – Fotografias de diferentes tipologias de rua da Costa da Caparica resultantes do programa Pólis Costa da Caparica, data actual, ano 2020.**

1. Icónica Rua dos Pescadores, fotografia actual, ano 2020. *Fonte: Autor*; 2. Fotomontagem apresentada pela Camara Municipal de Almada sobre projecto de revitalização da icónica Rua dos Pescadores, no seu cruzamento com o Largo da Coroa. *Fonte: MOREIRA, Cristiana Faria – A Rua dos Pescadores, na Costa da Caparica, já está em obra. Portugal : Público, 2020, actual 2021. [Consult. 02 Maio 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.publico.pt/2020/11/26/local/noticia/rua-pescadores-costa-caparica-ja-obra-1940707>>.* 3. Fotomontagem apresentada pela Camara Municipal de Almada sobre projecto de revitalização da icónica Rua dos Pescadores, fotomontagem com vista da Praça da Liberdade. *Fonte: MOREIRA, Cristiana Faria – A Rua dos Pescadores, na Costa da Caparica, já está em obra. Portugal : Público, 2020, actual 2021. [Consult. 02 Maio 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.publico.pt/2020/11/26/local/noticia/rua-pescadores-costa-caparica-ja-obra-1940707>>.* 4. Fotomontagem apresentada pela Camara Municipal de Almada sobre projecto de revitalização da icónica Rua dos Pescadores, na sua intercepção com a Avenida General Humberto Delgado. *Fonte: MOREIRA, Cristiana Faria – A Rua dos Pescadores, na Costa da Caparica, já está em obra. Portugal : Público, 2020, actual 2021. [Consult. 02 Maio 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.publico.pt/2020/11/26/local/noticia/rua-pescadores-costa-caparica-ja-obra-1940707>>.* 5. Avenida General Humberto Delgado, rua maioritariamente comercial, ao qual foi atribuída prioridades equivalentes ao peão e automóvel fotografia actual, ano 2020. *Fonte: Autor*; 6. Rua Movimento das Forças Armadas, rua maioritariamente comercial, ao qual foi atribuída prioridade ao automóvel, fotografia actual, ano 2020. *Fonte: Autor*;

**Figura 17 – Manchetes e notícias da cidade da Costa da Caparica.**

1. LUSA, DN – Reposição de areia na Costa da Caparica inicia-se com pouco impacto nos utentes. Portugal : Observador, 2019, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://observador.pt/2019/08/13/reposicao-de-areia-na-costa-da-caparica-inicia-se-com-pouco-impacto-nos-utes>>; 2. LUSA, DN – Reforço de areia nas praias da Costa de Caparica vai custar 6,3 milhões de euros. Portugal : Observador, 2019, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://observador.pt/2019/03/22/reforco-de-areia-nas-praias-da-costa-de-caparica-vai-custar-63-milhoes-de-euros/>>; 3. OLIVEIRA, Tiago – Bairro Feliz. A moeda de troca comunitária. Portugal : Expresso, 2021, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://expresso.pt/iniciativaseprodutos/projetos-expresso/2021-10-11-Bairro-Feliz.-A-moeda-de-troca-comunitaria-eac5db15>>; 4. LUSA, DN – Arte Xávega da Costa de Caparica entra no Inventário Nacional do Património Cultural. Portugal : Observador, 2017, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:URL:<https://observador.pt/2017/02/16/arte-xavega-da-costa-de-caparica-entra-no-inventario-nacional-do-patrimonio-cultural/> 5. LUSA, DN – Câmara de Almada admite falhas de segurança nos parques de campismo do concelho. Portugal : Diário de Notícias, 2019, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.dn.pt/pais/camara-de-almada-admite-falhas-de-seguranca-nos-parques-de-campismo-do-concelho--11109231.html>>. 6. LUSA, DN – “É uma área em risco. O mar pode causar destruição.” Portugal : Diário de Notícias, 2018, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.dn.pt/portugal/reportagem-tempestades-expoem-necessidade-de-mais-planeamento-e-protecao-na-caparica-9242816.html>>; 7. FERREIRA, Ana Bela – A Costa já não é só a praia dos lisboetas e abriu a porta a hostels. Portugal : Diário de Notícias, 2017, actual 2021. [Consult. 28 Outubro 2021]. Disponível em WWW:<URL: <https://www.dn.pt/sociedade/a-costa-ja-nao-e-so-a-praia-dos-lisboetas-e-abriu-a-porta-aos-hostels-8759482.html>>.

**Figura 25 – Espaços comerciais parcial ou completamente abandonados, com utilização originalmente destinada como Centros Comerciais.**

**Google Earth.** 1. Espaço parcialmente abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com três entradas/saídas, respectivamente, na Praça da Nossa Senhora. Dos Navegantes, n.º 74; Avenida Dom Sebastião, n.º 74; Avenida Dom Sebastião, n.º 76; 2. Espaço abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com uma entrada/saída, respectivamente, na Rua Adelina Abranches, n.º 15-21; 3. Espaço parcialmente abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com duas entradas/saídas, respectivamente, na Rua Engenheiro Henrique Mêndia, n.º 26 e Rua Engenheiro Henrique Mêndia, n.º 28; 4. Espaço abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com uma entrada/saída, respectivamente, na Rua Joaquim da Matosa, n.º 35; 5. Espaço abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com três entradas/saídas, respectivamente, na Rua do Juncal, n.º 6; Rua Ercília Costa, n.º 1; Praça de 9 de Julho, n.º 20; 6. Espaço abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com uma entrada/saída, respectivamente, na Rua Movimento das Forças Armadas, n.º 27B.

**Figura 26 – Espaços comerciais abandonados, com utilização originalmente destinada a diversas utilizações.**

**Google Earth.** 1. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Avenida 1.º de Maio, número 44B. 2. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Praça de 9 de Julho, número 14A. 3. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Restaurante, com entrada/saída para a Praça de 9 de Julho, número 10E. 4. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Praça de 9 de Julho, número 18. 5. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada a Loja, com entrada/saída para a Avenida General Humberto Delgado, número 19A. 6. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua António Correia, número 2A. 7. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua António Correia, número 2B. 8. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua Augusto Machado, número 13. 9. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua Ercília Costa, número 1A. 10. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua dos Pescadores, número 21. 11. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua José Vicente da Costa, número 2A. 12. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua Gil Eanes, número 12A. 13. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua do Juncal, número 5. 14. Espaço comercial abandonado, com utilização originalmente destinada como Loja, com entrada/saída para a Rua Horácio da Silva Louro, número 37B.

**Figura 28 – Fachada Poente do Centro Comercial Silcentro, fotografia feita a partir da Praça 9 de Julho, fotografia actual, ano 2021.**

**Google Earth.** 1. Espaço parcialmente abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com três entradas/saídas, respectivamente, na Praça da Nossa Senhora. Dos Navegantes, n.º 74; Avenida Dom Sebastião, n.º 74; Avenida Dom Sebastião, n.º 76; 2. Espaço abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com uma entrada/saída, respectivamente, na Rua Adelina Abranches, n.º 15-21; 3. Espaço parcialmente abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com duas entradas/saídas, respectivamente, na Rua Engenheiro Henrique Mêndia, n.º 26 e Rua Engenheiro Henrique Mêndia, n.º 28.

**Figura 29 – Fachada Poente e Sul do Centro Comercial Silcentro, fotografia feita a partir da Praça 9 de Julho e da Rua Ercílio Costa, fotografia actual, ano 2021.**

**Google Earth.** 1. Espaço parcialmente abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com três entradas/saídas, respectivamente, na Praça da Nossa Senhora. Dos Navegantes, n.º 74; Avenida Dom Sebastião, n.º 74; Avenida Dom Sebastião, n.º 76; 2. Espaço abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com uma entrada/saída, respectivamente, na Rua Adelina Abranches, n.º 15-21; 3. Espaço parcialmente abandonado, com utilização originalmente destinada como Centro Comercial, com duas entradas/saídas, respectivamente, na Rua Engenheiro Henrique Mêndia, n.º 26 e Rua Engenheiro Henrique Mêndia, n.º 28.

## **Anexos**



| Rua / Nº               | Uso (original) | Uso (2020)    | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção |
|------------------------|----------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|
| Av. 1º de Maio, nº 4   | Habitação      | Centro Social | não                       | Ano 1991                      |
| Av. 1º de Maio, nº 8   | Hotel          | Hotel         | não                       | Ano 1957                      |
| Av. 1º de Maio, nº 29  | Habitação      | Loja          | não                       | Ano 1951                      |
| Av. 1º de Maio, nº 31  | Habitação      | Loja          | não                       | Alterações ano 2009           |
|                        |                |               |                           | Ano 1951                      |
| Av. 1º de Maio, nº 34A | Lojas          | Café          | não                       | Ano 1984                      |
|                        |                |               |                           | Alterações anos 2007 e 2011   |
| Av. 1º de Maio, nº 34B | Lojas          | Loja          | não                       | Ano 1984                      |
|                        |                |               |                           | Alterações anos 2007 e 2011   |
| Av. 1º de Maio, nº 34C | Lojas          | Loja          | não                       | Ano 1984                      |
|                        |                |               |                           | Alterações anos 2007 e 2011   |
| Av. 1º de Maio, nº 34F | Lojas          | Café          | não                       | Ano 1984                      |
|                        |                |               |                           | Alterações anos 2007 e 2011   |
| Av. 1º de Maio, nº 34G | Lojas          | Restaurante   | não                       | Ano 1984                      |
| Av. 1º de Maio, nº 36A | Lojas          | Cabeleireiro  | não                       | Alterações anos 2007 e 2011   |
| Av. 1º de Maio, nº 36B | Lojas          | Restaurante   | não                       | Ano 1984                      |
| Av. 1º de Maio, nº 36C | Lojas          | Restaurante   | não                       | Ano 1984                      |
| Av. 1º de Maio, nº 38A | Lojas          | Loja          | não                       | Ano 1984                      |
| Av. 1º de Maio, nº 38B | Lojas          | Loja          | não                       | Ano 1984                      |
| Av. 1º de Maio, nº 38C | Lojas          | Loja          | não                       | Ano 1984                      |
|                        |                |               |                           | Ano 1985                      |
| Av. 1º de Maio, nº 40A | Lojas          | Cabeleireiro  | não                       | Alterações anos 2006 e 2007   |
|                        |                |               |                           | Ano 1985                      |
| Av. 1º de Maio, nº 40B | Lojas          | Restaurante   | não                       | Alterações anos 2006 e 2007   |
|                        |                |               |                           | Ano 1985                      |
| Av. 1º de Maio, nº 40C | Lojas          | Restaurante   | não                       | Alterações anos 2006 e 2007   |
|                        |                |               |                           | Ano 1985                      |
| Av. 1º de Maio, nº 40D | Lojas          | Café          | não                       | Alterações anos 2006 e 2007   |
|                        |                |               |                           | Ano 1985                      |
| Av. 1º de Maio, nº 40E | Lojas          | Restaurante   | não                       | Alterações anos 2006 e 2007   |
| Av. 1º de Maio, nº 42A | Lojas          | Café          | não                       | Ano 2012                      |
| Av. 1º de Maio, nº 42C | Lojas          | Loja          | não                       | Ano 2012                      |
| Av. 1º de Maio, nº 44A | Lojas          | Loja          | não                       | Ano 1985                      |
| Av. 1º de Maio, nº 44B | Lojas          | Sem uso       | sim                       | Ano 1985                      |

Figura 46 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 01 de 12.

Fonte: Autor

| Rua / Nº                         | Uso (original) | Uso (2020)               | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção     |
|----------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Av. 1º de Maio, nº 46A           | Lojas          | Loja                     | não                       | Ano 1986                          |
| Av. 1º de Maio, nº 46B           | Lojas          | Café                     | não                       | Ano 1986                          |
| Av. 1º de Maio, nº 48A           | Lojas          | Loja                     | não                       | Ano 1986                          |
| Av. 1º de Maio, nº 48B           | Lojas          | Sem uso                  | sim                       | Ano 1986                          |
| Av. 1º de Maio, nº 9             | Lojas          | Apoio Junta de Freguesia | não                       | Ano 1986                          |
| Av. 1º de Maio, nº 21            | Lojas          | Centro de Saúde          | não                       | Ano 1961                          |
| Av. 1º de Maio, nº 23            | Lojas          | Fisioterapia             | não                       | Ano 1985                          |
| Av. 1º de Maio, nº 25            | Lojas          | Clinica                  | não                       | Ano 1985                          |
| Av. 25 de Abril, nº 12           | Habitação      | Restaurante              | não                       | Ano 1988                          |
| Av. 25 de Abril, nº 50           | Lojas          | Loja                     | não                       | Ano 1965                          |
| Av. 25 de Abril, nº 3            | Lojas          | Banco                    | não                       | Ano 1981                          |
| Av. 25 de Abril, nº 5            | Habitação      | Restaurante              | não                       | Ano 1973                          |
| Av. 25 de Abril, nº 15A          | Habitação      | Loja                     | não                       | Ano 1973                          |
| Av. 25 de Abril, nº 23           | Habitação      | Restaurante              | não                       | Ano 1998                          |
| Av. 25 de Abril, nº 45A          | Lojas          | Restaurante              | não                       | Ano 1992                          |
| Av. 25 de Abril, nº 45B          | Lojas          | Sem uso                  | sim                       | Alterações ano 2013               |
| Av. 25 de Abril, nº 51           | Lojas          | Banco                    | não                       | Ano 1976                          |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 18 | Habitação      | Hostel                   | não                       | Alterações ano 2011               |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 34 | Habitação      | Imobiliária              | não                       | Ano 1958                          |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 38 | Habitação      | Loja                     | não                       | Ano 1981                          |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 50 | Lojas          | Banco                    | não                       | Ano 1992                          |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 31 | Habitação      | Loja                     | não                       | Ano 1985                          |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 33 | Habitação      | Serviços                 | não                       | Ano 1955                          |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 35 | Habitação      | Restaurante              | não                       | Alterações anos 2006, 2008 e 2011 |
| Av. Afonso de Albuquerque, nº 37 | Habitação      | Restaurante              | não                       | Ano 1955                          |
| Av. Da Republica, nº 7           | Habitação      | Serviços                 | não                       | Ano 1956                          |
| Av. Da Republica, nº 13          | Lojas          | Hipermercado             | não                       | Ano 1933                          |
| Av. Da Republica, nº 21          | Lojas          | Serviços                 | não                       | Ano 2002                          |
|                                  |                |                          | não                       | Alterações ano 2008               |
|                                  |                |                          | não                       | Ano 1962                          |
|                                  |                |                          | não                       | Alterações ano 2010               |

Figura 47 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 02 de 12.

Fonte: Autor

| Rua / Nº                            | Uso (original)   | Uso (2020)       | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Av. Da Republica, nº 23B            | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1951                      |
| Av. Da Republica, nº 6              | Habitação        | Clinica          | não                       | Alterações ano 2018           |
| Av. Da Republica, nº 8              | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1944                      |
| Av. Da Republica, nº 17             | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1944                      |
| Av. Dom Sebastião, nº 71A           | Lojas            | Sem uso          | sim                       | Ano 1987                      |
| Av. Dom Sebastião, nº 71B           | Lojas            | Café             | não                       | Ano 1987                      |
| Av. Dom Sebastião, nº 73A           | Lojas            | Clinica          | não                       | Ano 1984                      |
| Av. Dom Sebastião, nº 73B           | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1984                      |
| Av. Dom Sebastião, nº 75A           | Lojas            | Sem uso          | sim                       | Ano 1984                      |
| Av. Dom Sebastião, nº 75B           | Lojas            | Lavandaria       | não                       | Alterações ano 2009           |
| Av. Dr. Aresta Branco, nº 15-19     |                  |                  |                           |                               |
| R. Ercília Costa, nº 9              |                  |                  |                           |                               |
| R. António Pinheiro, nº 15          | Centro Comercial | Centro Comercial | não                       | Anos 1973 e 1974              |
| Av. Dr. Aresta Branco, nº 2A        | Habitação        | Restaurante      | não                       | Alterações ano 2009           |
| Av. Dr. Aresta Branco, nº 6A        | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1960                      |
| Av. Dr. Aresta Branco, nº 14        | Lojas            | Centro Comercial | não                       | Ano 1987                      |
| Av. Dr. Aresta Branco, nº 16        | Habitação        | Supermercado     | não                       | Ano 1981                      |
| Av. Dr. Aresta Branco, nº 22        | Habitação        | Hótel            | não                       | Ano 1972                      |
| Av. Dr. Aresta Branco, nº 5B        | Habitação        | Talho            | não                       | Ano 1961                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 30 | Lojas            | Restaurante      | não                       | Alterações ano 1986           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 32 | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1964                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 3A | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 2012                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 5B | Lojas            | Sem uso          | sim                       | Ano 2012                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 5C | Lojas            | Pastelaria       | não                       | Ano 1973                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 5D | Lojas            | Restaurante      | não                       | Alterações anos 2008 e 2011   |
| Av. General Humberto Delgado, nº 5E | Lojas            | Serviço          | não                       | Ano 1972                      |

Figura 48 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 03 de 12.  
Fonte: Autor

| Rua / Nº                             | Uso (original) | Uso (2020)  | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção |
|--------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| Av. General Humberto Delgado, nº 5F  | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 7B  | Lojas          | Restaurante | não                       | Alterações ano 2003           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 7C  | Lojas          | Café        | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 7D  | Lojas          | Restaurante | não                       | Alterações ano 2007           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 7E  | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 7F  | Lojas          | Restaurante | não                       | Alterações ano 2007           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 9B  | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 9C  | Lojas          | Restaurante | não                       | Alterações ano 2007           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 9D  | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1973                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 9E  | Lojas          | Restaurante | não                       | Alterações ano 2003           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 9F  | Lojas          | Café        | não                       | Ano 1973                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 11A | Lojas          | Restaurante | não                       | Alterações ano 2003           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 11B | Lojas          | Loja        | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 13A | Lojas          | Restaurante | não                       | Alterações ano 2011           |
| Av. General Humberto Delgado, nº 13B | Lojas          | Café        | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 15A | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 15B | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1972                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 17A | Lojas          | Café        | não                       | Ano 1973                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 17B | Lojas          | Café        | não                       | Ano 1973                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 19A | Lojas          | Restaurante | sim                       | Ano 1973                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 19B | Lojas          | Café        | não                       | Ano 1973                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 23  | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1992                      |
| Av. General Humberto Delgado, nº 23A | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1992                      |

Figura 49 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 04 de 12.

Fonte: Autor

| Rua / Nº                                   | Uso (original)   | Uso (2020)       | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção   |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Av. General Humberto Delgado, nº 27        | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 1982<br>Alterações ano 2011 |
| Av. General Humberto Delgado, nº 27E       | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1982<br>Alterações ano 2011 |
| Av. General Humberto Delgado, nº 27F       | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1982<br>Alterações ano 2011 |
| Av. General Humberto Delgado, nº 29        | Centro Comercial | Lojas em Galeria | não                       | Ano 1981                        |
| Av. General Humberto Delgado, nº 31        | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 2012                        |
| Av. General Humberto Delgado, nº 39        | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1967                        |
| Av. General Humberto Delgado, nº 47        | Lojas            | Loja / Museu     | não                       | Ano 1991                        |
| Av. General Humberto Delgado, nº 47H       | Lojas            | Café             | não                       | Ano 1991                        |
| Mercado Municipal, Praça da Liberdade      | Cinema           | Mercado          | não                       |                                 |
| Praça de 9 de Julho, nº 10E                | Restaurante      | Sem uso          | sim                       | Ano 1968                        |
| Praça de 9 de Julho, nº 12                 | Lojas            | Serviços (CTT)   | não                       | Ano 1968                        |
| Praça de 9 de Julho, nº 14A                | Lojas            | Sem uso          | sim                       | Ano 1971<br>Alterações ano 2010 |
| Praça de 9 de Julho, nº 14B                | Lojas            | Café             | não                       | Ano 1971<br>Alterações ano 2010 |
| Praça de 9 de Julho, nº 16A                | Lojas            | Café             | sim                       | Ano 1971                        |
| Praça de 9 de Julho, nº 16B                | Lojas            | Café             | não                       | Ano 1971                        |
| Praça de 9 de Julho, nº 18                 | Lojas            | Sem uso          | sim                       | Ano 1971<br>Alterações ano 2007 |
| Praça de 9 de Julho, nº 24A                | Lojas            | Supermercado     | não                       | Ano 1977                        |
| Praça de 9 de Julho, nº 24B                | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 1977                        |
| Praça da Liberdade, nº 2                   | Mercado          | Restaurante      | não                       | Alterações ano 2004             |
| Praça da Liberdade, nº 3                   | Mercado          | Restaurante      | não                       | Alterações ano 2004             |
| Praça da Liberdade, nº 5                   | Mercado          | Pastelaria       | não                       | Alterações ano 2004             |
| Praça da Liberdade, nº 12                  | Mercado          | Restaurante      | não                       | Alterações ano 2004             |
| Praça da Liberdade, nº 16                  | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1984<br>Alterações ano 2011 |
| Praça da Liberdade, nº 17                  | Lojas            | Café             | não                       |                                 |
| Praça da Liberdade, nº 18                  | Lojas            | Centro Comercial | não                       | Ano 1978<br>Alterações ano 2004 |
| Praça Padre Manuel Bernardes, nº 5         | Lojas            | Supermercado     | não                       | Ano 1974                        |
| Praça da Nossa Sra. dos Navegantes, nº 62A | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1958                        |
| Praça da Nossa Sra. dos Navegantes, nº 62B | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1958                        |

Figura 50 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 05 de 12.

Fonte: Autor

| Rua / Nº                                   | Uso (original)   | Uso (2020)           | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Praça da Nossa Sra. dos Navegantes, nº 62C | Habitação        | Restaurante          | não                       | Ano 1958                      |
| Praça da Nossa Sra. dos Navegantes, nº 64  | Habitação        | Supermercado         | não                       | Ano 1958                      |
| Praça da Nossa Sra. dos Navegantes, nº 74  |                  | Lojas                |                           |                               |
| Av. Dom Sebastião, nº 74                   |                  | Café                 |                           |                               |
| Av. Dom Sebastião, nº 76                   | Centro Comercial | Sem uso              | não                       | Ano 1989                      |
| Praceta Joaquim Maria da Costa, nº 2       | Habitação        | Restaurante          | não                       | Ano 1979                      |
| R. Adelina Abranches, nº 15-21             | Centro Comercial | Centro Comercial     | sim                       | Anos 1973 e 1974              |
| Rua de Almada, nº 67A                      | Habitação        | Café                 | não                       | Alterações ano 2009           |
| Rua de Almada, nº 65A                      | Habitação        | Café                 | não                       | Ano 1992                      |
| R. António Correia, nº 1B                  | Habitação        | Restaurante          | não                       | Ano 1992                      |
| R. António Correia, nº 2A                  | Lojas            | Sem uso              | sim                       | Ano 1974                      |
| R. António Correia, nº 2B                  | Lojas            | Sem uso              | sim                       | Ano 1971                      |
| R. António Correia, nº 10B                 | Lojas            | Sem uso              | sim                       | Ano 1971                      |
| R. António Correia, nº 10C                 | Lojas            | Sem uso              | sim                       | Ano 1968                      |
| R. Augusto Machado, nº 13                  | Lojas            | Sem uso              | sim                       | Ano 1968                      |
| R. Cap. Ribeiro da Cruz, nº 3              | Habitação        | Restaurante          | sim                       | Ano 1986                      |
| R. Cap. Ribeiro da Cruz, nº 32             | Habitação        | Restaurante          | não                       | Ano 1963                      |
| R. Cesário Verde, nº 12                    | Lojas            | Mercearia            | não                       | Ano 1963                      |
| R. Dom João VI, nº 1                       | Habitação        | Loja                 | não                       | Ano 1983                      |
| R. Dom João VI, nº 3                       | Lojas            | Loja                 | não                       | Ano 1999                      |
| R. Dom João VI, nº 8                       | Habitação        | Sem uso              | não                       | Ano 1934                      |
| R. Dom João VI, nº 11                      | Habitação        | Sem uso              | sim                       | Ano 2008                      |
| R. Dom João VI, nº 11B                     | Habitação        | Restaurante          | não                       | Ano 1957                      |
| R. Dom João VI, nº 23                      | Habitação        | Loja                 | não                       | Ano 1957                      |
| R. Dom João VI, nº 32                      | Habitação        | Loja                 | sim                       | Ano 1951                      |
| R. Dr. Alberto Araújo, nº 18               | Habitação        | Loja                 | sim                       | Ano 1974                      |
| R. Dr. Francisco Inácio, nº 3              | Habitação        | Serviço              | sim                       | Ano 2001                      |
| R. Dr. Francisco Inácio, nº 28             | Habitação        | Restaurante          | não                       | Ano 1965                      |
| R. Dr. Francisco Inácio, nº 28A            | Habitação        | Restaurante          | não                       | Ano 1982                      |
| R. Dr. Francisco Inácio, nº 28B            | Habitação        | Loja                 | não                       | Ano 1982                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 26             | Habitação        | Loja                 | não                       | Ano 1982                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 28             | Centro Comercial | Loja                 | não                       | Ano 1972                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 34             | Habitação        | Sem uso              | não                       | Ano 1964                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 1              | Lojas            | Serviços (Bombeiros) | não                       | Ano 1958                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 3A             | Lojas            | Loja                 | sim                       | Ano 1958                      |

Figura 51 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 06 de 12.

Fonte: Autor



| Rua / Nº                           | Uso (original) | Uso (2020)        | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção |
|------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------|
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 3B     | Lojas          | Minimercado       | não                       | Ano 1958                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 5A     | Lojas          | Minimercado       | não                       | Ano 1990                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 7A     | Lojas          | Restaurante       | não                       | Ano 1991                      |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 7B     | Lojas          | Loja              | não                       | Alterações ano 2010           |
| R. Eng. Henrique Mândia, nº 7C     | Lojas          | Loja              | não                       | Ano 1991                      |
| R. Ercília Costa, nº 6A            | Lojas          | Loja              | não                       | Alterações ano 2010           |
| R. Ercília Costa, nº 6B            | Lojas          | Loja              | não                       | Ano 1971                      |
| R. Ercília Costa, nº 1A            | Lojas          | Sem uso           | não                       | Ano 1971                      |
| R. Ercília Costa, nº 1B            | Lojas          | Loja              | sim                       | Ano 1971                      |
| R. Ercília Costa, nº 3A            | Lojas          | Serviço           | não                       | Ano 1971                      |
| R. Ercília Costa, nº 5             | Lojas          | Loja              | não                       | Ano 1979                      |
| R. Ercília Costa, nº 7A            | Lojas          | Clinica           | não                       | Ano 1979                      |
| R. Ercília Costa, nº 7B            | Lojas          | Loja              | não                       | Ano 1971                      |
| R. Ercília Costa, nº 7C            | Lojas          | Restaurante       | não                       | Ano 1971                      |
| R. das Flores, nº 7                | Habitação      | Restaurante       | não                       | Ano 1971                      |
| R. das Flores, nº 9                | Habitação      | Loja              | não                       | Ano 1957                      |
| R. das Flores, nº 12               | Habitação      | Sem uso           | não                       | Ano 2008                      |
| R. das Flores, nº 16               | Habitação      | Talho             | sim                       | Ano 1951                      |
| R. das Flores, nº 19               | Habitação      | Loja              | não                       | Ano 1993                      |
| R. Frei Bartolomeu Assunção, nº 1A | Lojas          | Loja              | não                       | Ano 1953                      |
| R. Frei Bartolomeu Assunção, nº 1B | Lojas          | Loja              | não                       | Ano 1991                      |
| R. Gil Eanes, nº 12A               | Lojas          | Restaurante       | não                       | Alterações ano 2010           |
| R. Gil Eanes, nº 12B               | Lojas          | Sem uso           | não                       | Alterações ano 2010           |
| R. Gil Eanes, nº 1                 | Habitação      | Sem uso           | sim                       | Ano 1962                      |
| R. Horácio da Silva Louro, nº 37   | Lojas          | Serviços          | não                       | Ano 1962                      |
| R. Horácio da Silva Louro, nº 37A  | Lojas          | Papelaria         | não                       | Ano 1957                      |
| R. Horácio da Silva Louro, nº 37B  | Lojas          | Banco             | não                       | Ano 1988                      |
| R. dos Ilhaves, nº 1               | Habitação      | Sem uso           | não                       | Ano 1988                      |
| R. dos Ilhaves, nº 5               | Habitação      | Hotel             | sim                       | Ano 1988                      |
| Rua Jerónimo Dias, nº 6B           | Habitação      | Hotel             | não                       | Alterações ano 2020           |
| Rua Jerónimo Dias, nº 6A           | Habitação      | Papelaria         | não                       | Ano 1969                      |
|                                    |                | Centro de estudos | não                       | Ano 1990                      |

Figura 52 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 07 de 12.  
Fonte: Autor

| Rua / Nº                                | Uso (original)   | Uso (2020)       | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção   |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------|
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 91A         | Comércio         | Sem uso          | sim                       | Ano 1989<br>Alterações ano 2007 |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 91B         | Comércio         | Barbearia        | não                       | Ano 1989<br>Alterações ano 2007 |
| R. Mte. Adrião, nº 12                   | Escola           | Escola           | não                       | Ano 1988                        |
| R. Mte. António Borrelha, nº 22         | Habitação        | Restaurante      | não                       | Ano 1988                        |
| R. Mte. Ernestino, nº 16                | Habitação        | Restaurante      | sim                       | Ano 1956                        |
| R. do Mte. Manuel, nº 6                 | Lojas            | Sem uso          | sim                       | Ano 1981                        |
| R. do Mte. Manuel, nº 18                | Habitação        | Hótel            | não                       | Ano 1970                        |
| R. do Mte. Manuel, nº 20                | Habitação        | Restaurante      | não                       | Ano 1993                        |
| R. do Mte. Manuel, nº 22                | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 1993                        |
| R. do Mte. Manuel, nº 24                | Lojas            | Serviços         | não                       | Ano 1998                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 2   | Habitação        | Talho            | não                       | Alterações ano 2008             |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 4   | Habitação        | Minimercado      | não                       | Ano 1934                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 8   | Habitação        | Minimercado      | não                       | Ano 1991                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 8A  | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1981                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 8B  |                  |                  |                           | Ano 1981                        |
| R. das Flores, nº 11                    | Centro Comercial | Centro Comercial | não                       | Ano 1981                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 12  | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1933                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 20A | Lojas            | Loja             | não                       | Alterações ano 1948             |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 20B | Lojas            | Café             | não                       | Ano 2007                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 22A | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 2007                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 22B | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1982                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 30A | Lojas            | Talho            | não                       | Ano 1982                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 30B | Lojas            | Café             | não                       | Ano 1973                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 30C | Lojas            | Peixaria         | não                       | Alterações ano 2007             |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 30D | Lojas            | Lavandaria       | não                       | Ano 1973                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 30E | Lojas            | Loja             | sim                       | Alterações ano 2007             |

Figura 53 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 08 de 12.

Fonte: Autor



| Rua / Nº                        | Uso (original)   | Uso (2020)         | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção |
|---------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Rua Jerónimo Dias, nº 5A        | Habitação        | Cabeleireiro       | não                       | Ano 1979                      |
| Rua Jerónimo Dias, nº 471       | Escola           | Escola             | não                       |                               |
| R. Joaquim da Matosa, nº 35     | Centro Comercial | Sem uso            | sim                       | Ano 2001                      |
| Rua de João Lopes, nº 25        | Habitação        | Jardim de Infância | não                       | Ano 1989                      |
| R. João Inácio, nº 22           | Lojas            | Café               | não                       | Ano 1991                      |
| R. José Alves Martins, nº 2     | Habitação        | Loja               | não                       | Ano 1954                      |
| R. José Alves Martins, nº 4     | Habitação        | Loja               | não                       | Ano 1954                      |
| R. José Alves Martins, nº 10    | Habitação        | Restaurante        | não                       | Ano 1984                      |
| R. José Alves Martins, nº 1     | Habitação        | Café               | não                       | Ano 1954                      |
| R. José Alves Martins, nº 7     | Habitação        | Loja               | não                       | Ano 1936                      |
| R. José Alves Martins, nº 11    | Habitação        | Restaurante        | não                       | Ano 1982                      |
| R. José Vicente da Costa, nº 2A | Lojas            | Sem uso            | sim                       | Ano 1987                      |
| R. José Vicente da Costa, nº 2B | Lojas            | Loja               | não                       | Ano 1987                      |
| R. José Vicente da Costa, nº 2C | Lojas            | Sem uso            | sim                       | Ano 1987                      |
| R. José Vicente da Costa, nº 69 | Centro Comercial | Centro Comercial   | não                       | Ano 1973                      |
| R. Padre Manuel Bernardes, nº 1 | Lojas            | Serviços           | não                       | Alterações ano 2007           |
| R. do Juncal, nº 2              | Lojas            | Serviços           | não                       | Ano 1974                      |
| R. do Juncal, nº 4              | Lojas            | Café               | não                       | Ano 1974                      |
| R. do Juncal, nº 6              | Lojas            | Café               | não                       | Alterações ano 2008           |
| R. Ercília Costa, nº 1          | Centro Comercial | Centro Comercial   | sim                       | Ano 1976                      |
| Praça de 9 de Julho, nº 20      | Centro Comercial | Centro Comercial   | sim                       | Ano 1974                      |
| R. do Juncal, nº 3              | Lojas            | Serviços           | não                       | Alterações ano 2007           |
| R. do Juncal, nº 5              | Lojas            | Sem uso            | sim                       | Ano 1974                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 48  | Habitação        | Lar                | não                       | Ano 1960                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 64  | Comércio         | Loja               | não                       | Ano 1989                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 9   | Habitação        | Hótel              | não                       | Ano 1953                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 37  | Habitação        | Externato          | não                       | Ano 1953                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 70  | Comércio         | Clinica dentária   | não                       | Ano 1989                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 87C | Comércio         | Loja               | não                       | Ano 1989                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 89A | Comércio         | Restaurante        | não                       | Alterações ano 2008           |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 89B | Comércio         | Sem uso            | sim                       | Ano 1989                      |
| R. Manuel Agro Ferreira, nº 89C | Comércio         | Lavandaria         | não                       | Ano 1989                      |

Figura 54 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 09 de 12.

Fonte: Autor

| Rua / Nº                                | Uso (original)   | Uso (2020)               | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção   |
|-----------------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 34  | Lojas            | Minimercado              | não                       | Ano 1937<br>Alterações ano 1991 |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 1   | Habitação        | Restaurante              | não                       | Ano 1971<br>Alterações ano 2008 |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 5   | Habitação        | Restaurante              | não                       | Ano 1933                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 7A  | Habitação        | Restaurante              | não                       | Ano 1933                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 7B  | Habitação        | Restaurante              | não                       | Ano 1933                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 9   | Mercado          | Restaurante              | não                       | Ano 2015                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 9B  | Lojas            | Talho                    | não                       | Ano 2015                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 11  | Habitação        | Loja                     | não                       | Ano 1974<br>Ano 1990            |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 21C | Habitação        | Loja                     | não                       | Alterações ano 2005             |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 27A | Lojas            | Loja                     | não                       | Ano 1982<br>Alterações ano 2010 |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 27B | Centro Comercial | Centro Comercial         | sim                       | Ano 1982<br>Alterações ano 2010 |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 27C | Lojas            | Loja                     | não                       | Ano 1982                        |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 29A | Lojas            | Loja                     | não                       | Alterações ano 2010             |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 33A | Lojas            | Café                     | não                       | Ano 1987<br>Ano 1959            |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 41A | Lojas            | Restaurante              | não                       | Ano 1972<br>Alterações ano 2008 |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 41B | Lojas            | Sem uso                  | sim                       | Ano 1972<br>Alterações ano 2008 |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 41C | Lojas            | Loja                     | não                       | Ano 1972<br>Alterações ano 2008 |
| R. Movimento das Forças Armadas, nº 43  | Lojas            | Cabeleireiro             | não                       | Ano 1972<br>Alterações ano 2010 |
| R. Norberto de Araújo, nº 19            | Habitação        | Hotel                    | não                       | Ano 1965                        |
| R. Padre Baltazar, nº 27                | Lojas            | Loja                     | não                       | Ano 1993                        |
| R. Padre Baltazar, nº 29                | Lojas            | Loja                     | sim                       | Ano 1981<br>Ano 1933            |
| R. Padre Baltazar, nº 36                | Lojas            | Loja                     | sim                       | Alterações ano 1948             |
| R. Padre Manuel Bernardes, Parque TST   | Habitação        | Apoio Junta de Freguesia | sim                       | Ano 1953                        |
| R. Padre Manuel Bernardes, nº 13        | Habitação        | Serviço                  | não                       | Ano 1990                        |
| R. Pedro Álvares Cabral, nº 3           | Habitação        | GNR                      | não                       | Ano 1965                        |

Figura 55 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 10 de 12.

Fonte: Autor

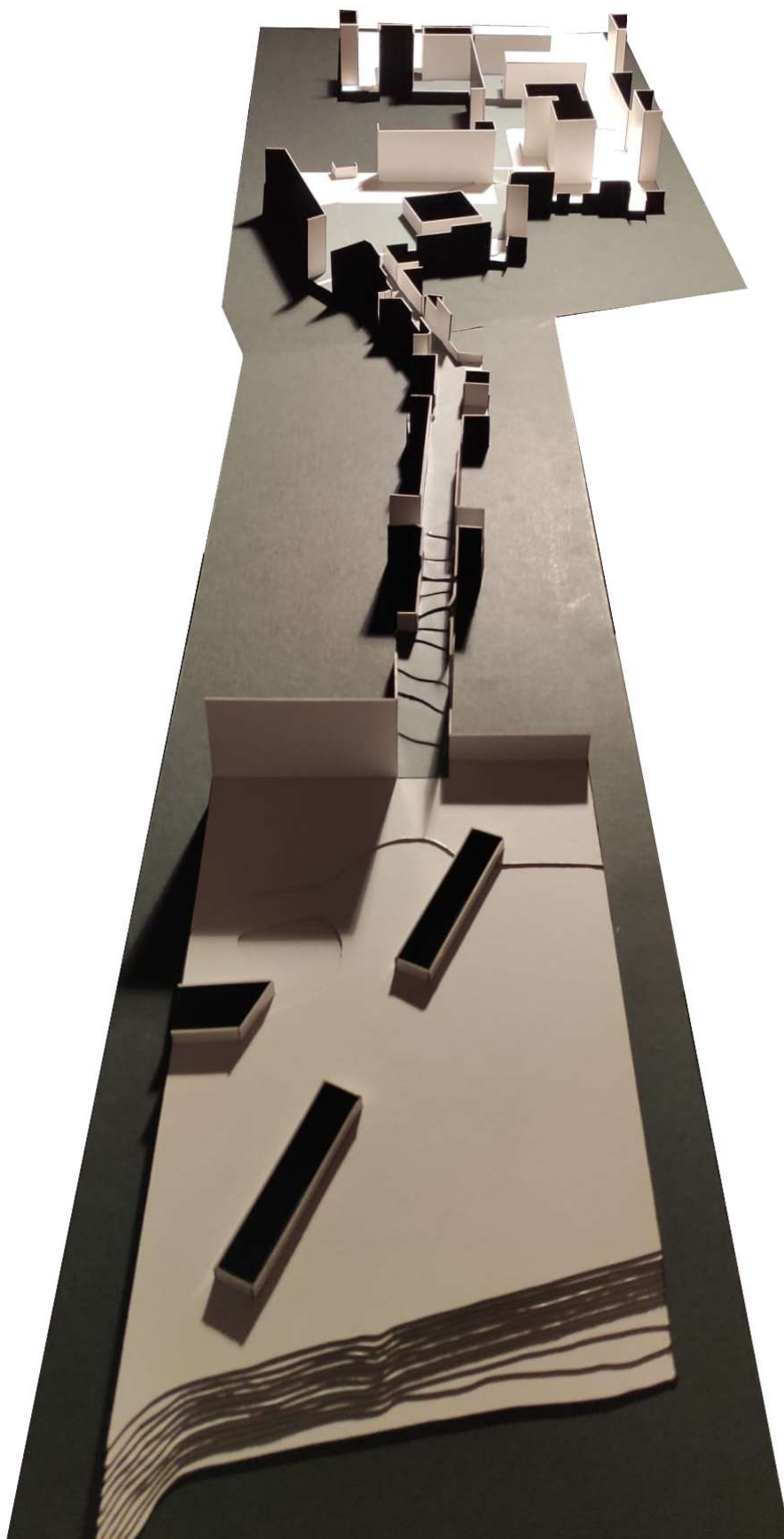
| Rua / Nº                       | Uso (original)   | Uso (2020)       | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção                 |
|--------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| R. Pedro Álvares Cabral, nº 29 | GNR              | GNR              | não                       | Ano 2005                                      |
| R. dos Pescadores, nº 8        | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 1980                                      |
| R. dos Pescadores, nº 10       | Lojas            | Loja             | não                       | Alterações ano 2008                           |
| R. dos Pescadores, nº 12       | Habitação        | Hótel            | sim                       | Ano 1974                                      |
| R. dos Pescadores, nº 14A      | Lojas            | Restaurante      | não                       | Alterações ano 2004                           |
| R. dos Pescadores, nº 14C      | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1981                                      |
| R. dos Pescadores, nº 16       | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1981                                      |
| R. dos Pescadores, nº 20       | Habitação        | Pastelaria       | não                       | Ano 1957                                      |
| R. dos Pescadores, nº 28       | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1984                                      |
| R. dos Pescadores, nº 30       | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1999                                      |
| R. dos Pescadores, nº 32       | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 1999                                      |
| R. dos Pescadores, nº 34       | Lojas            | Pastelaria       | não                       | Ano 1974                                      |
| R. dos Pescadores, nº 36       | Habitação        | Restaurante      | não                       | Ano 1963                                      |
| R. dos Pescadores, nº 38A      | Habitação        | Restaurante      | não                       | Alterações ano 2008                           |
| R. dos Pescadores, nº 40       | Habitação        | Restaurante      | não                       | Ano 2000                                      |
| R. dos Pescadores, nº 42A      | Habitação        | Hótel            | não                       | Ano 2000                                      |
| R. dos Pescadores, nº 42B      | Habitação        | Serviços         | não                       | Ano 1955                                      |
| R. dos Pescadores, nº 5        |                  |                  |                           | Ano 1939                                      |
| Av. Humberto Delgado, nº 35    | Centro Comercial | Centro Comercial | não                       | Ano 1939                                      |
| R. dos Pescadores, nº 7        | Habitação        | Loja             | não                       | Ano 1981                                      |
| R. dos Pescadores, nº 9        | Habitação        | Hótel            | não                       | Alterações anos 2006, 2007, 2008, 2009 e 2011 |
| R. dos Pescadores, nº 11       | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 1956                                      |
| R. dos Pescadores, nº 13A      | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1956                                      |
| R. dos Pescadores, nº 13C      | Habitação        | Serviços         | não                       | Ano 1963                                      |
| R. dos Pescadores, nº 15A      | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1980                                      |
| R. dos Pescadores, nº 15D      | Lojas            | Café             | não                       | Ano 1980                                      |
| R. dos Pescadores, nº 17       | Lojas            | Loja             | não                       | Ano 1980                                      |
| R. dos Pescadores, nº 17A      | Lojas            | Restaurante      | não                       | Ano 1967                                      |
| R. dos Pescadores, nº 17C      | Lojas            | Serviços         | não                       | Alterações ano 2012                           |

Figura 56 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 11 de 12.

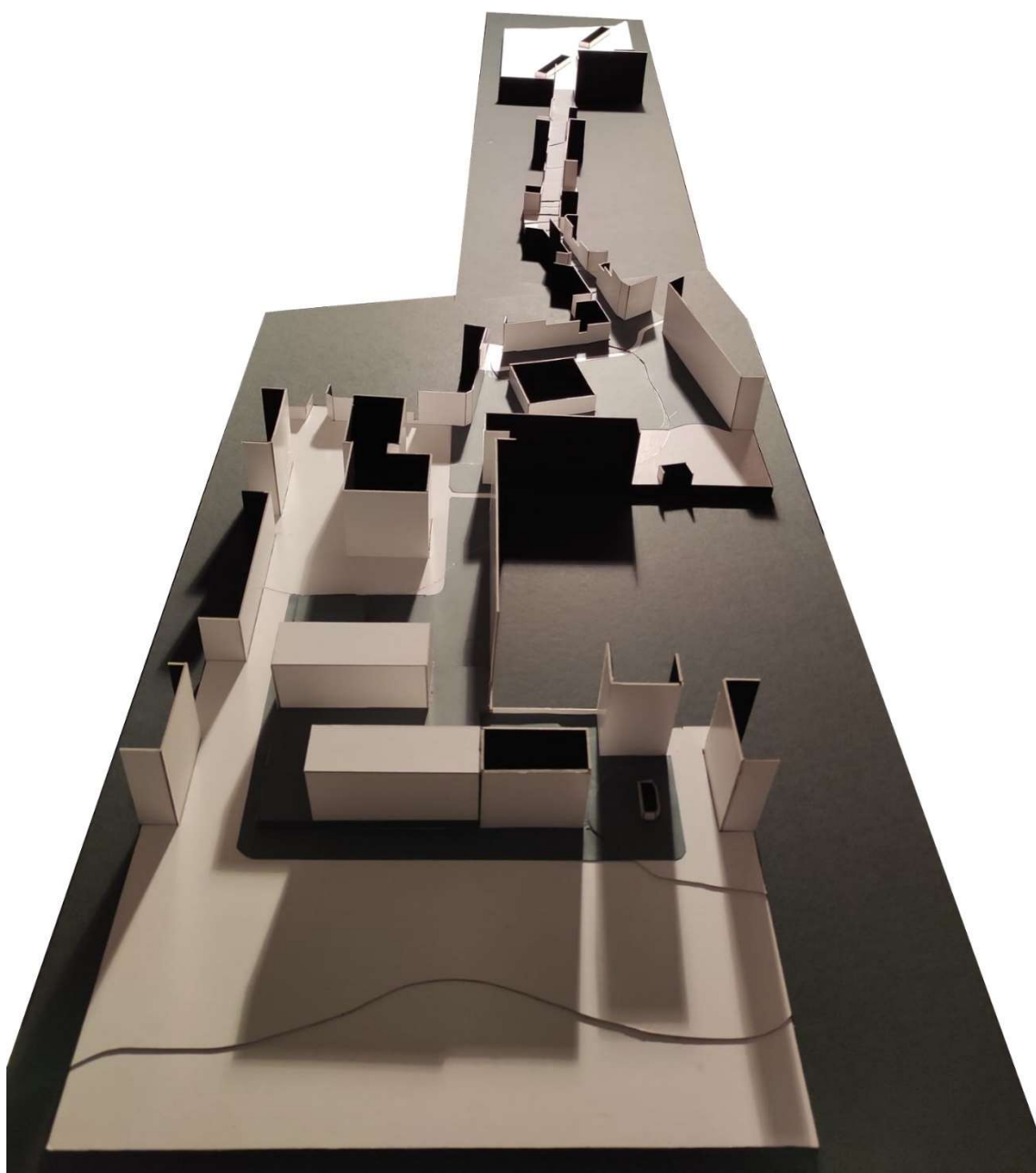
Fonte: Autor

| Rua / Nº                         | Uso (original) | Uso (2020)  | Abandonado 2020 (sim/não) | Data Projecto Data Construção |
|----------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| R. dos Pescadores, nº 19         | Lojas          | Serviços    | não                       | Ano 1948                      |
| R. dos Pescadores, nº 21         | Lojas          | Café        | sim                       | Ano 1948                      |
| R. dos Pescadores, nº 21A        | Lojas          | Bar         | sim                       | Ano 1948                      |
| R. dos Pescadores, nº 23         | Lojas          | Loja        | sim                       | Ano 1990                      |
| R. dos Pescadores, nº 25         | Lojas          | Loja        | não                       | Ano 1969                      |
| R. dos Pescadores, nº 27         | Lojas          | Loja        | não                       | Alterações ano 2007           |
| R. dos Pescadores, nº 29         | Lojas          | Restaurante | não                       | Ano 1988                      |
| R. dos Pescadores, nº 35B        | Lojas          | Loja        | não                       | Ano 1986                      |
| R. dos Pescadores, nº 35C        | Lojas          | Café        | não                       | Alterações anos 2011 e 2012   |
| R. dos Pescadores, nº 35D        | Lojas          | Loja        | não                       | Ano 1986                      |
| R. Prof. Salazar de Sousa, nº 13 | Habitação      | Bar         | não                       | Alterações anos 2011 e 2012   |
| R. Rebelo da Silva, nº 6         | Habitação      | Loja        | não                       | Ano 1984                      |
| R. Rebelo da Silva, nº 6A        | Habitação      | Loja        | não                       | Ano 1992                      |
| R. Vitorino José da Silva, nº 13 | Habitação      | Hostel      | não                       | Ano 1969                      |
| R. Vitorino José da Silva, nº 17 | Lojas          | Serviços    | não                       | Alterações ano 2007           |
| R. Vitorino José da Silva, nº 18 | Lojas          | Sem uso     | sim                       | Ano 1982                      |
| R. Vitorino José da Silva, nº 20 | Lojas          | Sem uso     | sim                       | Ano 1978                      |
| R. Serafim Martins, nº 20        | Serviços       | Serviço     | não                       |                               |
| Tv. De António Correia, nº 6     | Lojas          | Loja        | não                       | Ano 1973                      |

Figura 57 – Tabela de análise de espaços comerciais da Cidade da Costa da Caparica. Tabela número 12 de 12.  
Fonte: Autor

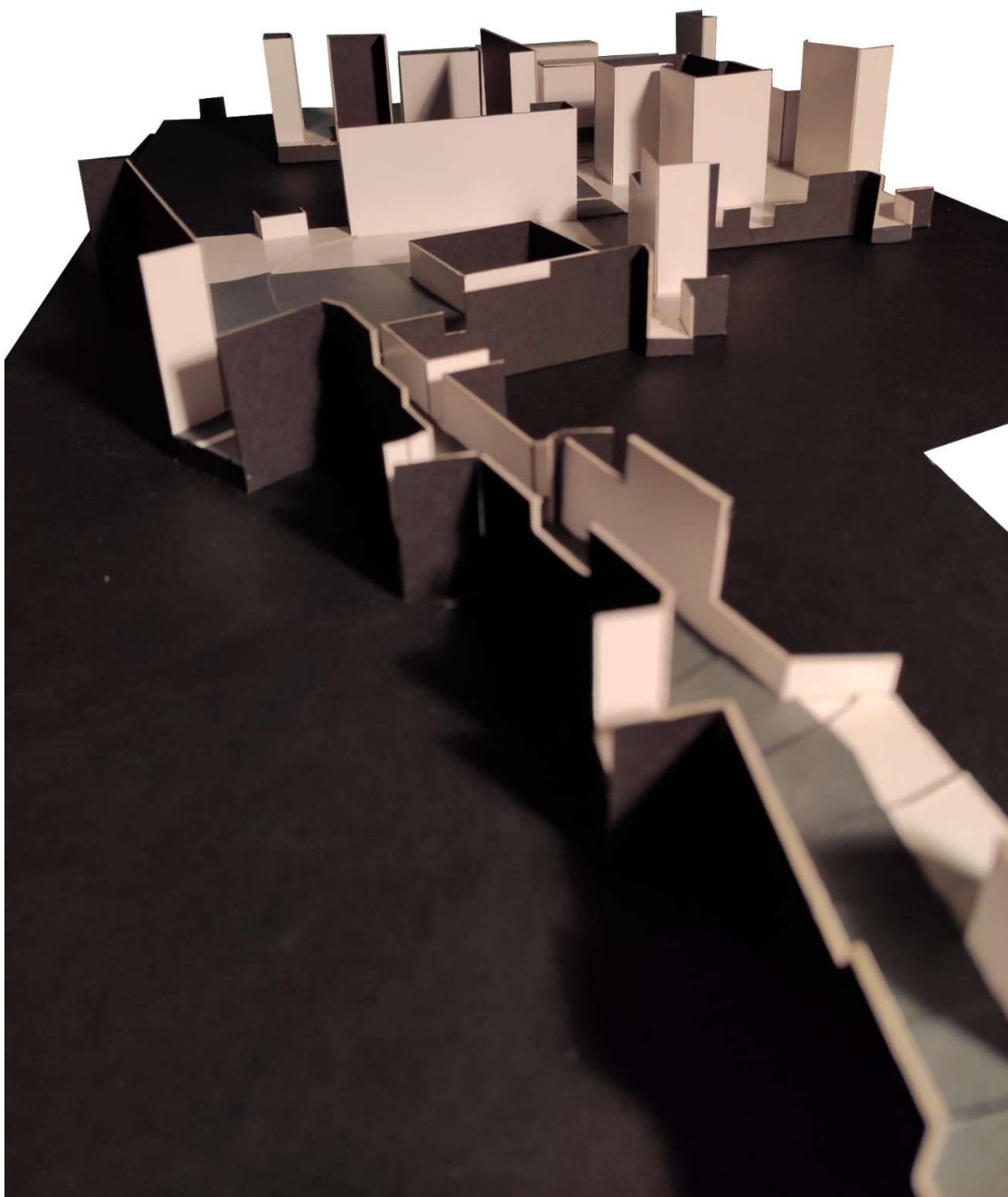


*Figura 58 – Foto de maquete de proposta de prolongamento do percurso comercial pedonal, vista área a partir das icónicas praias da cidade.*  
*Fonte: Autor*

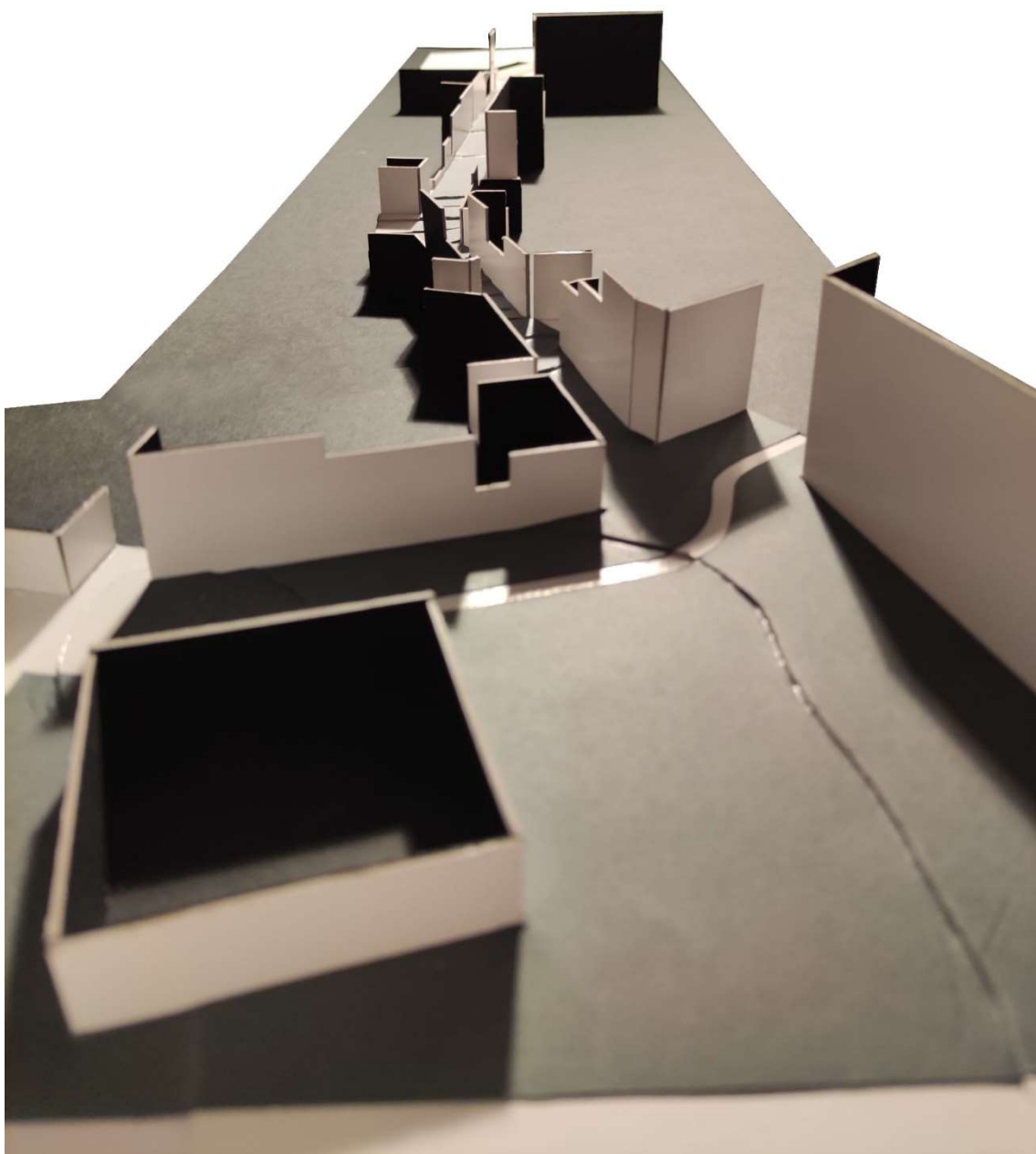


*Figura 59 – Foto de maquete de proposta de prolongamento do percurso comercial pedonal, vista área a partir dos terrenos agrícolas da cidade.*  
*Fonte: Autor*



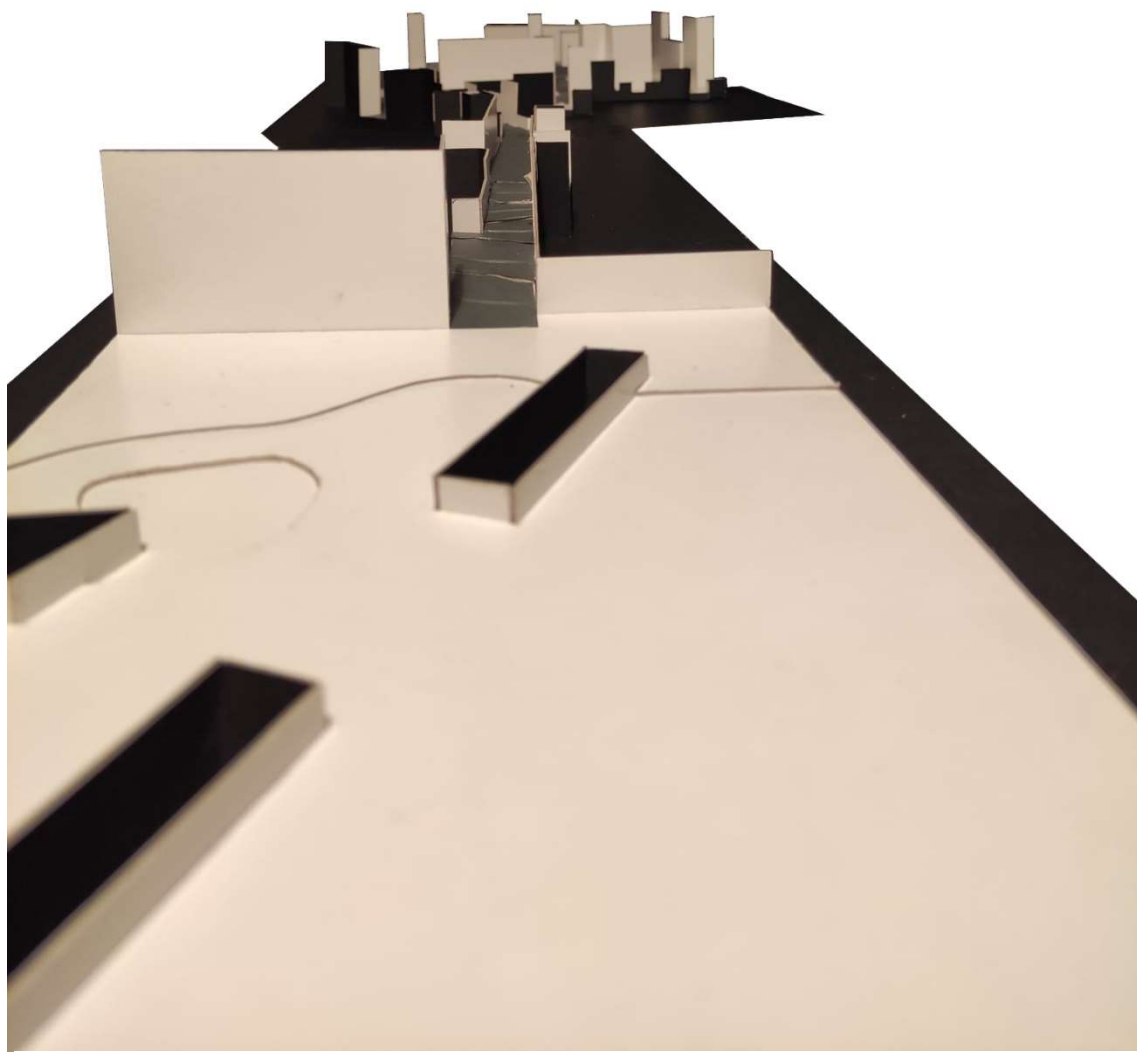


*Figura 60 – Foto de maquete de proposta de prolongamento do percurso comercial pedonal, vista aérea a partir da famosa Rua dos Pescadores.*  
*Fonte: Autor*



*Figura 61 – Foto de maquete de proposta de prolongamento do percurso comercial pedonal, vista área a partir da Praça da Liberdade.*  
*Fonte: Autor*





*Figura 62 – Foto de maquete de proposta de prolongamento do percurso comercial pedonal, vista área a partir do início do percurso comercial pedonal.*  
*Fonte: Autor*



