

CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES VEDRAS
Plano de Pormenor do Choupal e Área Envolvente
Versão Final do Plano

Relatório e Programa de Intervenções

Outubro de 2007

Índice

1. Introdução	4
2. Enquadramento da área do Plano	5
2.1. Localização e antecedentes	5
2.2. Os instrumentos de gestão territorial	7
2.3. Estudos sectoriais	14
2.3.1 Edificado e património	14
2.3.2. Espaço público e caracterização ambiental	22
2.3.3. Acessibilidades e transportes	29
2.3.4. Actividades económicas	32
2.3.5. Demografia, habitação e condições sociais	45
2.3.6. Infra-estruturas	60
2.3.7. Mapa de ruído.....	64
3. Diagnóstico e opções estratégicas	66
4. Modelo urbano.....	81
4.1. Objectivos	81
4.2. Memória descritiva	84
4.2.1. Principais acções.....	84
4.2.2. Planta de Implantação.....	93
4.2.3. Planta de Condicionantes.....	100
4.2.4. Outras medidas de ordenamento	102
4.2.5. Unidade de Execução do Pátio Alfazema	105
4.3. Programa de intervenção e plano de financiamento	108

ANEXOS:

Anexo I – Planta de Enquadramento (desenho 05)

Anexo II – Planta da Situação Existente (desenho 06)

Anexo III – Planta da Transformação Fundiária (desenho 07)

Anexo IV – Planta de Compromissos Urbanísticos (desenho 08)

Anexo V – Extractos do regulamento e das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM de Torres Vedras (desenho 09)

Anexo VI – Extractos do regulamento e da planta de síntese do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Torres Vedras em vigor (desenho 10)

Anexo VII – Perfis Gerais (desenhos 11.1 a 11.4)

Anexo VIII – Ficha de dados estatísticos da Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Anexo IX – Autos de Transferência dos troços da EN 8 e EN 9

Anexo X – Documentação de certificação da cartografia base

1. Introdução

Corresponde o presente documento ao relatório de fundamentação das soluções adoptadas no Plano de Pormenor do Choupal e Área Envolvente (PPCAE) elaborado no âmbito da intervenção Polis na cidade de Torres Vedras.

O processo de planeamento, que culmina na elaboração da presente versão do Plano (a versão final), teve o seu início em 2002, com a elaboração da 1ª fase, Estudos Prévios, na qual se procedeu à caracterização e diagnóstico da área do Plano bem como a uma proposta preliminar de ocupação. A fase seguinte, Proposta de Plano foi apresentada dois anos mais tarde, tendo o tempo intermédio sido destinado à recolha de pareceres e à concertação entre entidades envolvidas, para além da elaboração da proposta propriamente dita. A versão Plano, foi apresentada em 2005, tendo a Discussão Pública decorrido sobre essa versão no final de 2006. No início de 2007, foi feita a ponderação da Discussão Pública e a produção de uma primeira Versão Final do Plano a qual mereceu da parte da CCDRLVT parecer desfavorável. A versão que agora se apresenta resulta, assim, de um longo processo de discussão, participação e concertação e engloba já as contribuições e correcções da CCDRLVT, tendo em vista a sua aprovação final.

De acordo com a legislação aplicável aos instrumentos de gestão territorial o relatório constitui um dos elementos que acompanha o Plano. Na produção e organização dos elementos que constituem o Plano, optou-se por integrar no relatório um conjunto de outros elementos que, nos termos da legislação, devem acompanhar o Plano, e que sustentam as suas opções, nomeadamente as caracterizações sectoriais, o programa de execução e de financiamento bem como as diversas peças desenhadas que o representam e que complementam de algum modo a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes, elementos fundamentais do Plano.

Para além do presente relatório, acompanham de igual modo o PPCAE outros dois relatórios: o do Mapa de Ruído e o da ponderação da Discussão Pública.

2. Enquadramento da área do Plano

2.1. Localização e antecedentes

A área de intervenção do PPCAE localiza-se numa área urbanística e ambientalmente degradada a norte do centro da cidade de Torres Vedras e tem como limites, a nascente, a linha de caminho-de-ferro do Oeste, a sul, o morro do Castelo e centro histórico, a norte/noroeste, a área urbana de baixa densidade de Boavista/Olheiros e, a sudoeste, a zona do Centro Regional de Exposições.

Os antecedentes deste Plano situam-se na candidatura ao Programa Polis aprovada pelo Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território. Esta candidatura foi buscar conhecimento e orientações ao Plano Estratégico de Cidade e a um concurso de ideias para o Choupal e área envolvente, oportunamente lançado pela Câmara Municipal de Torres Vedras.

A escolha da área de intervenção do Programa Polis foi ditada:

- Pela presença de valores ambientais e patrimoniais pouco fruíveis e degradados nesta zona da cidade;
- Pelo significado afectivo desta zona para os Torreenses;
- Pela necessidade de criar uma nova centralidade urbana que contrariasse a tendência natural de crescimento da cidade para sul.

Poderemos afirmar que, sendo o Programa Polis um instrumento financeiro e organizativo para as intervenções urbanas, o mesmo é aproveitado para financiar:

- As acções de recuperação ambiental;
- As acções de criação de equipamentos associados de forma directa à temática ambiental;
- A criação de formas de mobilidade alternativa;
- O desenvolvimento de novas formas de afirmação simbólica da cidade;
- O planeamento físico e estratégico de parcelas do território urbano.

A definição da área de intervenção do PPCAE teve como base a área abrangida pelo Programa Polis, tendo sido ajustada aos limites de outros dois instrumentos de gestão territorial que abrangiam parte da área da candidatura - o Plano de Salvaguarda do Centro Histórico, já aprovado, que cobria o morro do Castelo e a sua envolvente imediata, e um outro Plano de Pormenor em curso que abrangia a parcela poente da área Polis. Por outro lado, entendeu-se estender o PPCAE até à linha-férrea (a nascente) e, na face sul, até aos limites do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico (R. Cândido dos Reis). Os restantes limites são os que já constavam da candidatura aprovada.

Após um período concursal, o Plano iniciou-se formalmente em meados de 2002, tendo os Estudos Prévios (numa primeira versão) sido entregues em Dezembro desse mesmo ano (a inquirição e demais trabalho de terreno concluiu-se em Setembro desse mesmo ano). Em Fevereiro de 2003 foi entregue uma versão formalizada dos Estudos Prévios que conduziram à discussão com a autarquia e à realização de uma reunião com DRAOT-LVT.

Uma vez introduzidas as primeiras sugestões ao Plano, o mesmo foi aprovado em reunião do executivo, acompanhado de um parecer dos serviços técnicos da autarquia.

Em Setembro de 2003 o Plano foi enviado para as entidades para parecer, incluindo já as modificações que resultavam do parecer do município, das quais apenas duas se pronunciaram de forma genericamente favorável (a Refer e o IPPAR).

Após a decorrência de um período de concertação que envolveu reuniões separadas e conjuntas com o INAG e a CCDRLVT, pronunciou-se esta última através de parecer escrito datado de 19 de Julho de 2004.

Em Outubro de 2004, apresentou-se a proposta de Plano que mereceu um parecer da CCDRLVT onde foram apontadas várias lacunas quer em termos formais como de conteúdo técnico. As principais questões levantadas neste parecer e posteriormente corrigidas diziam respeito, sobretudo, à conformidade com a legislação, à coerência entre os vários elementos que constituem o Plano e à necessidade de introdução de determinados dados e justificações técnicas. Neste sentido, os elementos do Plano foram reformulados e completados de modo a compreender as questões referidas no parecer.

2.2. Os instrumentos de gestão territorial

O Plano Estratégico da Cidade de Torres Vedras, concluído pelo município em 1996 e elaborado na sequência do Plano Director Municipal e do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico, é um documento que faz um diagnóstico prospectivo sobre a cidade e que define opções estratégicas que visam:

- aumentar os níveis de centralidade da cidade;
- melhorar a qualidade de vida da população;
- e, criar as bases de desenvolvimento que permitam que a Cidade possa constituir um pólo de desconcentração metropolitana e uma base de reequilíbrio da rede urbana nacional.

Tendo como base estas orientações, a estratégia de desenvolvimento sustentável formulada para a Cidade consubstanciou-se num conjunto de objectivos agregados em torno de quatro vectores:

- Torres Vedras, Cidade Activa e Próspera. Charneira entre a Região Oeste e a AML. Cidade que Apoia o Campo (vector económico);
- Torres Vedras, Cidade da Solidariedade. Cidade Aberta e Segura. Cidade da Alegria e da Boa Disposição (vector socio-cultural);
- Torres Vedras, Cidade Saudável (vector ambiental);
- Torres Vedras, Cidade Viva que se Prepara para Crescer Integrando e Animando as Periferias e Revitalizando o Centro (vector estruturação urbana).

Como será visível ao longo deste relatório, este Plano cumpre escrupulosamente estes objectivos, procurando concretizá-los na parcela de cidade em causa.

O Plano Director Municipal de Torres Vedras (PDMTV)

O PPCAE foi desenvolvido em simultâneo com a revisão do PDM de Torres Vedras, tendo-se assumido desde o início do processo que seria no âmbito deste último que o PP se deveria enquadrar, ainda que nos relatórios das primeiras fases do PP se tenha apresentado o enquadramento das propostas no PDM que vigorava no momento, no qual se destacavam os principais conflitos entre eles.

A revisão do PDM foi, entretanto, ratificada pela RCM n.º 144/2007, de 26 de Setembro, pelo que não faz qualquer sentido referir o PDM anterior. Nas linhas seguintes, apresenta-se uma descrição da relação das disposições do PDM com o PPCAE.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, a área de intervenção do PPCAE integra-se no perímetro urbano da cidade de Torres Vedras, classificado como de nível I, correspondendo na sua totalidade a solo urbano, e estando identificada como subunidade operativa 16d).

São três as classes de espaço abrangidas pelo limite do PP:

- **Áreas Urbanas**, integradas na categoria de Solo Urbanizado, correspondem a mais de metade da área de intervenção nomeadamente a frente edificada a norte do Choupal e a poente da EN8, o espaço confinado pela EN8, pelo rio Sizandro e pela linha-férrea, e toda a área do PP a sul do rio; integrada neste categoria está cerca de 55.3% da área de intervenção, o equivalente a 117.102,47m²;
- **Áreas de Equipamento Proposto**, integradas na categoria de Solo de Urbanização Programável, constituída por a uma única área correspondente à Vala dos Ameais, espaço de 21.690,80 m² confinado pela EN8 e pela via de acesso à A8, correspondente a 10,2% da AI;
- **Áreas de Verde Ecológico Urbano**, pertencentes à categoria de Solo Afecto à Estrutura Ecológica, integram o Choupal, as margens do Sizandro e uma pequena parcela a sul da via de acesso à A8, correspondendo a cerca de 73.073,38 m² (34,5% da área de intervenção).

No que se refere aos parâmetros de ocupação definidos pelo PDM aplicáveis a estas três categorias e à compatibilidade entre o PP e o PDM, apresenta-se seguidamente uma síntese da análise efectuada.

Nas Áreas Urbanas, o PDM impõe condições específicas à edificação exclusivamente no caso de novas operações de loteamento, remetendo as restantes operações para as disposições contidas nos PU e PP e alvarás de loteamento em vigor; até à entrada em vigor destes, o PDM impõe o respeito pelas características urbanas da envolvente próxima. Considerando que o PDM reconhece a elaboração do PPCAE e que opta claramente por não definir parâmetros para áreas urbanas nestas circunstâncias, considera-se que o presente plano não apresenta qualquer incompatibilidade no que a esta categoria respeita.

Nas Áreas de Equipamento Proposto, destinam-se à prestação de serviços de interesse público no âmbito da saúde, educação, cultura, desporto, serviço social, segurança e protecção civil, mercados e feiras, devendo ser respeitados os índices urbanísticos definidos para o perímetro urbano onde se integram para as áreas de urbanização programável. Como não se prevê qualquer edificação no âmbito do PP para esta área, mas apenas uma utilização enquanto espaço de recreio e lazer, não se identificam incompatibilidades para com o PDM.

Numa primeira versão o RPDMTV considerou o lote triangular, confinado pela linha-férrea e pelo acesso à auto-estrada, como Área de Equipamento Proposto, da mesma forma que numa primeira proposta o PPCAE considerou aquele espaço uma área verde. No seguimento da discussão pública do RPDMTV, verificou-se a existência de um compromisso para a construção naquela área. Deste modo, o RPDMTV foi alterado de forma a integrar o referido lote em Área Urbana e, consequentemente, a proposta de PPCAE passou a definir para esse lote um edifício de utilização mista, cujas características morfológicas são ditadas pela continuidade e relação com a frente urbana prevista a zona nascente da área de intervenção, de forma a enquadrar e minimizar o impacto do edifício existente.

Nas Áreas de Verde Ecológico Urbano, que constituem os espaços de respiração e equilíbrio do sistema urbano, onde são admitidas actividades socio-culturais, de recreio, desporto e lazer, a construção de estruturas de suporte a estas actividades deve respeitar as características morfológicas, topográficas e ambientais do lugar, estando condicionada ao índice de 0,002 do lote, até um máximo de 150m². É, pois,

neste aspecto que reside o único conflito entre PP e PDM, já que no âmbito do primeiro estão previstos para a Área de Verde Ecológico Urbano 4 edifícios¹, que totalizam 5800m² de área bruta de construção, mais um parque de estacionamento enterrado (para as áreas veja-se ficha A1-iii, página 110). De facto, estes edifícios cuja localização se prende com os objectivos da intervenção Polis em Torres Vedras, apesar de se localizarem nos limites do Choupal e fora da REN (com excepção para o centro de interpretação ambiental), estão integrados na estrutura ecológica delimitada no âmbito do PDM, o que implicará a necessidade de ratificação do PPCAE.

Da análise da Planta de Condicionantes verifica-se que a maior parte do Choupal e a Vala dos Ameais pertencem simultaneamente à RAN e à REN, embora a delimitação no Choupal seja diferente (a área afecta à RAN é superior à afecta à REN). Os ecossistemas da REN a que estas áreas pertencem são em simultâneo “zonas ameaçadas por cheias” e “zonas de máxima infiltração”.

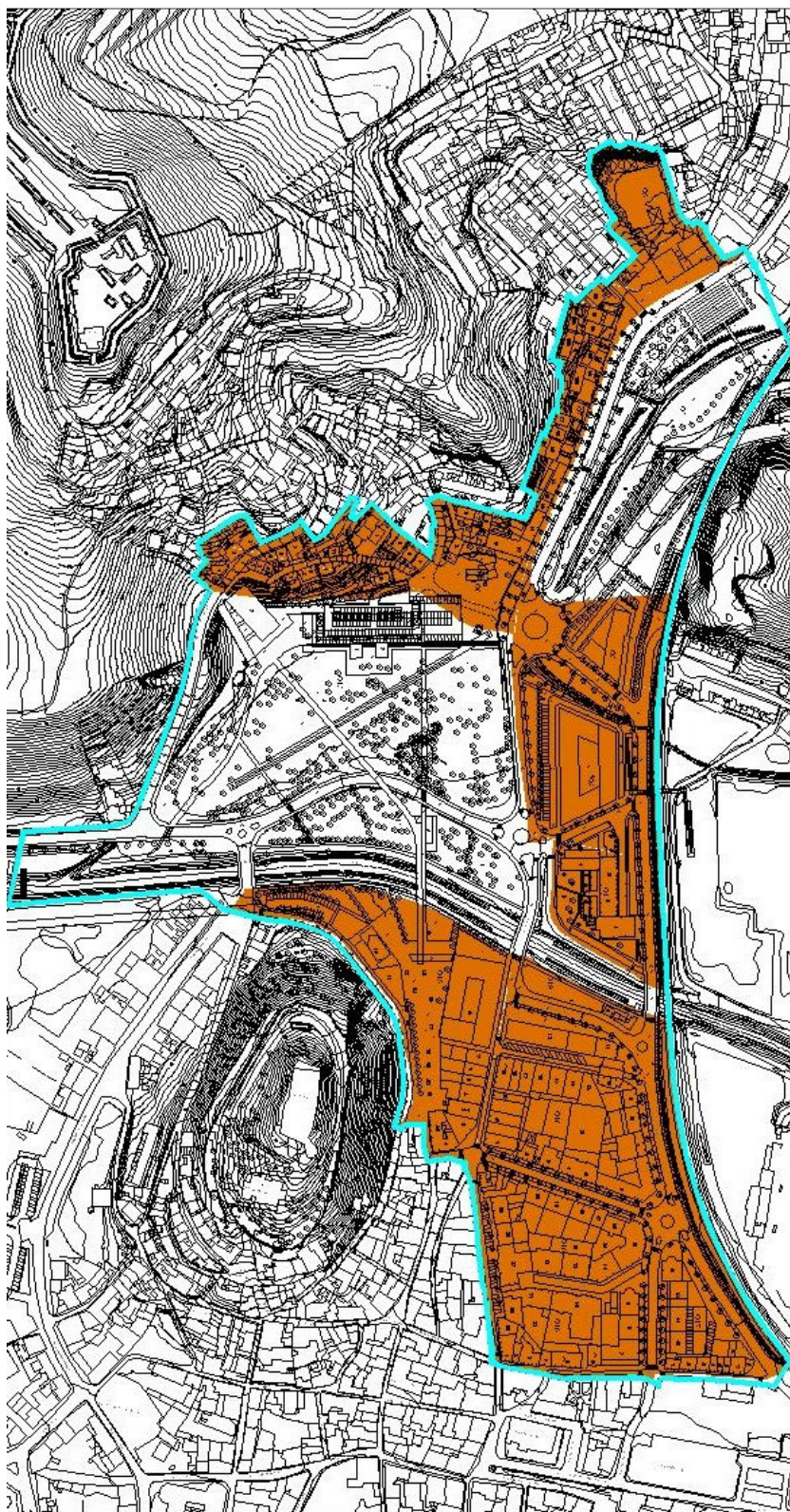
As margens do Sizandro, a jusante da Ponte da Mentira, pertencem igualmente à RAN, REN e Leito de Cheia. Os cursos de água identificados como pertencentes à REN são o Rio Sizandro e a Vala dos Ameais.

Para além do património natural e construído, a Planta de Condicionantes identifica as infra-estruturas existentes a proteger. Assim, na área do PP, no que se refere a infra-estruturas básicas destacam-se colectores/emissários integrados na rede de esgotos da cidade.

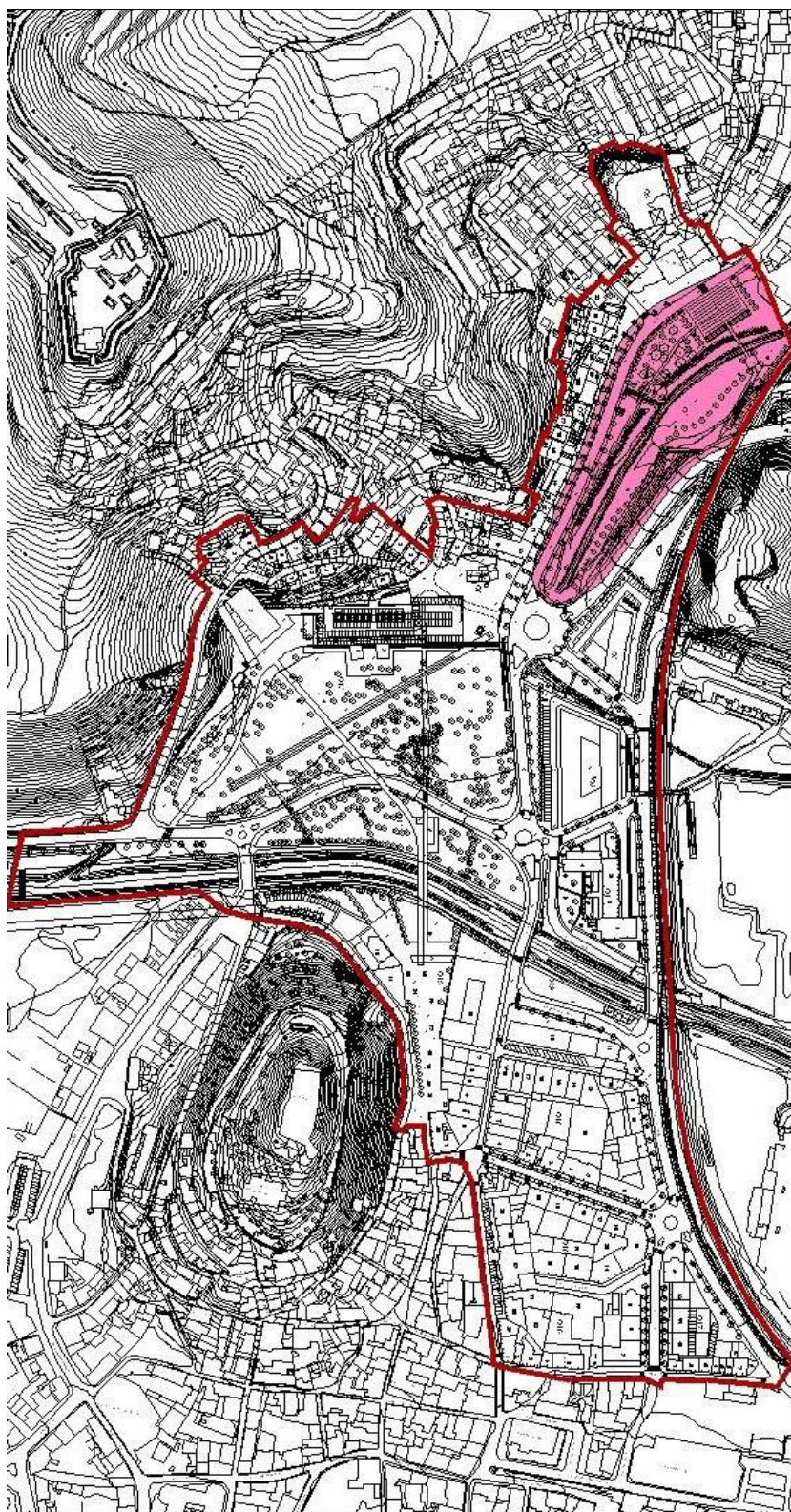
Relativamente a infra-estruturas de transportes identifica-se a hierarquia viária existente na área de intervenção, que corresponde essencialmente a um conjunto de Caminhos Municipais - arruamentos principais, na sua maioria, e alguns arruamentos secundários - e uma Estrada Municipal que corresponde à Rua das Linhas de Torres. Estão ainda identificados os nós existentes e um nó a criar no cruzamento entre a Rua Cândido dos Reis e a Rua Bernardes Botado. A linha de caminho-de-ferro está igualmente identificada bem como a respectiva servidão.

Seguidamente, apresentam-se três figuras onde constam a sobreposição das três categorias de uso do solo do PDM à Planta de Implantação do Plano de Pormenor.

¹ O centro de interpretação ambiental, a cafetaria, a ludoteca e o equipamento de carácter cultural, social e/ou recreativo, o qual está implantado cerca de 75% na área de verde ecológico urbano.



Áreas Urbanas



**Áreas de
Equipamento
Proposto**



**Áreas de Verde
Ecológico Urbano**

2.3. Estudos sectoriais

Os Estudos Prévios constituíram a 1ª fase da elaboração do PPCAE na qual foram levadas a cabo um conjunto de análises sectoriais às componentes edificado e património, espaço público e ambiente, acessibilidades e transportes, actividades económicas, demografia, habitação e condições sociais, e infra-estruturas.

2.3.1 Edificado e património

Compromissos Urbanísticos

A área de intervenção apresentava uma relativa dinâmica construtiva apreciável à data de elaboração das caracterizações de base do Plano, sobretudo na zona mais próxima do centro da cidade, a sul da área de intervenção, onde foram identificados diversos edifícios de habitação colectiva recém construídos ou em construção. A referida dinâmica sofreu, durante o processo de elaboração do Plano, uma diminuição considerável, tendo a equipa sido chamada a prestar apoio na avaliação de apenas dois processos de construção.

Sendo obrigatória a elaboração de uma Planta de Compromissos Urbanísticos sempre que estes se verifiquem, em anexo ao presente relatório apresenta-se a localização dos compromissos existentes à data da elaboração da versão final deste relatório os quais correspondem a três licenças de obras particulares integradas em operação de loteamento (edifícios de habitação colectiva em construção), a um pedido de licença de construção e a um pedido de informação prévia, ambos em tramitação.

Estrutura parcelar

Os lotes instituídos apresentam dimensões, geometrias e demais características muito diversificadas, assim como são diversas as suas formas de agregação pelos quarteirões resultantes. Estas são algumas das principais características das morfologias em presença:

- Quarteirões de grande dimensão correspondentes a equipamentos (matadouro – Q5), a lotes ocupados por construções de grande volumetria (Q1), a lotes ocupados por construções de matriz tradicional de frente urbana, ocupados por pavilhões de maior ou menor dimensão (Q”), ou a lotes sem ocupação construtiva (Q3, por exemplo).
- Os quarteirões de maior dimensão apresentam arruamentos “a corte” que permitem a serventia urbanística e utilização dos seus espaços interiores, em geral por naves (oficinas e armazéns-Q15 e Q18), ou por edifícios de habitação em substituição das naves (Q16).

Estas serventias que atravessam os quarteirões são frequentemente estabelecidas em “túnel” no desvão de novas construções de frente urbana, pelo que resultam como traçados interiorizados aos quarteirões, que assim não se fragmentam claramente em duas ou mais unidades morfológicas distintas (quarteirões de menor dimensão).

Tal situação ocorre naturalmente nos quarteirões de maior dimensão, permitindo, como referido, potenciar a capacidade construtiva e uso do solo disponível, melhorando ainda os níveis de conforto para os peões, o que resulta do relativo encurtamento das frentes urbanas, para percursos a pé transversais à malha urbana.

Alguns quarteirões apresentam morfologias peculiares que obrigam a soluções especiais quanto à organização dos correspondentes gavetos, ou no que respeita à profundidade das construções, entre outros aspectos.

Veja-se a situação do recorte morfológico do Q15 (Pátio Alfazema) ou a forma triangular e dimensão do Q17.

Alguns quarteirões apresentam uma única frente urbana, como o Q7 que se dispõe ao longo da EN.8-2, entre a ermida o antigo matadouro, com uma extensa frente da ordem dos 200 metros.

Não existe uma relação directa entre a dimensão dos quarteirões e a dimensão dos lotes, sendo que se encontram lotes com áreas, frentes e profundidades reduzidas em praticamente todos os quarteirões.

No entanto, esta circunstância ocorre com maior frequência nos quarteirões estabelecidos face a barreiras físicas ou face a impasses urbanísticos como os Q7, Q9, Q10, Q11 e Q12, a norte do Choupal, inseridos contra a formação orográfica em presença.

Estrutura edificada – conjuntos urbanísticos existentes

Nas situações de maior declive (a norte do Choupal), verifica-se um recorte volumétrico mais movimentado, o que não são alheios factores como a tipologia das construções ou as respectivas condições de implantação nos lotes, sendo frequente a ocorrência de espaços socalcados de transição fronteiros, laterais ou no tardo das construções.

Nos restantes quarteirões, a sul e nascente do Choupal, localizados em terrenos relativamente Planos, ocorrem igualmente, com alguma frequência, situações de intenso recorte volumétrico, decorrentes do confronto entre construções antigas e novos edifícios em geral de maior volumetria.

Trata-se, neste último caso, não apenas dos efeitos do processo em curso e incompleto de renovação da malha urbana, mas também da presença de uma série de rupturas morfológicas que resultam de novas volumetrias desajustadas, sobretudo quando inseridas em frentes urbanas contínuas, e face a imóveis com manifesto valor patrimonial que deverão ser mantidos com integridade significativa.

Parte das rupturas morfológicas referidas são ainda agravadas por imagens descontextualizadas das novas construções, perturbando assim o sentido de identidade formal da malha urbana.

Serventia urbanística

Grande parte dos lotes têm uma única frente de serventia urbanística, embora as correspondentes construções apresentem frente urbana e tardo orientado a logradouro ou a outra construção.

Os lotes dos quarteirões Q1, Q2 e Q15, por via das propostas do Plano no sentido da constituição de novos espaços públicos (arruamento rasante ao canal ferroviário e Pátio Alfazema) acederão a novas serventias urbanísticas que deverão ser devidamente qualificadas.

Sentido tipológico do edificado

Os pavilhões, naves e outras construções oficinais, de armazenagem e comerciais organizam-se, em geral, por fracção única.

Os edifícios de habitação unifamiliar constituem-se igualmente como fracções únicas, com excepção das situações em que o piso baixo é ocupado por uma oficina, por estabelecimento comercial, ou por função não residencial, casos em que ocorre a disposição de uma fracção por piso da construção.

Muitas das construções mais antigas verificam igualmente a situação de uma fracção por piso, quer sejam de habitação, comércio, serviços ou escritórios.

Os imóveis de construção mais recente correspondem, de forma mais ou menos equitativa, a duas tipologias organizacionais – a de esquerdo/direito e a de múltiplas fracções por piso.

Esta última situação apresenta-se muitas vezes associada às novas linguagens e imagens descontextualizadas, manifestando ainda fortes exigências no que respeita à guarnição urbanística por factores como estacionamento residente e estacionamento público, por exemplo.

Sistema construtivo

São já poucos os imóveis de matriz construtiva tradicional (paredes portantes, travejamentos e soalhos), correspondendo, no essencial, às construções mais antigas de alojamento (isoladas e de frente urbana), assim como ao solar, capela, e outros imóveis com interesse cultural reconhecido.

Os imóveis oficinais e de armazenagem são frequentemente constituídos por naves com paredes portantes ou estrutura em ferro, e por cobertura em asnas metálicas.

Alguns pavilhões comerciais e oficinais, assim como todas as novas construções correspondem a estruturas convencionais completas em pilar, viga e laje de betão.

Importa, entre outros aspectos, verificar os critérios de natureza regulamentar que incidem sobre as construções com interesse patrimonial, e no que respeita aos correspondentes termos e procedimentos de reabilitação e valorização.

Estado de conservação

As novas construções encontram-se em relativo bom estado de conservação.

A maioria dos edifícios de habitação, quer isolados quer inseridos em frentes urbanas contínuas, encontram-se em bom ou razoável estado de conservação, o que, para as construções mais antigas, resulta de investimentos de manutenção, embora as estruturas e imagens dessas construções se encontrem frequentemente modificadas por introdução de elementos e estruturas dissonantes.

A maioria dos imóveis com interesse patrimonial (Q5, Q8, Q16L24, Q16L5, Q15L3) ou imóveis de acompanhamento (conjuntos urbanísticos relevantes, como o do Q18L1), encontram-se em mau estado de conservação, situação que justifica a urgência em proceder à consolidação das correspondentes estruturas, por forma a evitar a ruína das mesmas, o que poderia comprometer irremediavelmente o sentido da respectiva preservação.

Volumetria do edificado

A maioria dos pavilhões comerciais, oficinais e de armazenagem correspondem a um piso único de construção, embora frequentemente com desvão considerável.

Grande parte das habitações de matriz tradicional, isoladas ou de frente urbana contínua, apresentam dois pisos, encimados por coberturas em águas.

A maioria das novas construções desenvolvem-se por quatro e cinco pisos, sendo ainda de observar a presença insólita de uma construção singular com 11 pisos (Q1L2/3).

Alguns dos imóveis implantados em pendentes mais acentuadas, na malha a norte do Choupal, embora correspondam a construções com um, dois ou três pisos, apresentam, no seu conjunto, uma expressão volumétrica considerável, por se “encavalitarem” por patamares sucessivos, e por apresentarem recortes volumétricos muito intensos com imagens em geral pouco qualificadas.

Funções

A função alojamento não tem expressão para a malha de cota baixa a sul e nascente do Choupal, onde predominam os estabelecimentos comerciais, a par de oficinas e algumas indústrias.

O comércio de automóveis revela uma forte expressão na área em estudo, nomeadamente pelas escalas dos correspondentes pavilhões e escalas dos terrenos não edificadas utilizados para a referida função, situação ainda potenciada pela presença de diversas oficinas do mesmo ramo de actividade.

No piso baixo, a função alojamento só tem alguma expressão na malha das Linhas de Torres, a norte do Choupal

No primeiro piso alto predomina a função alojamento, sendo ainda de observar a presença pontual de comércio, serviços e escritórios.

Devolutos

São raras as situações de devolução de espaços edificados, remetendo-se aos imóveis em ruínas e algumas construções em mau estado de conservação, sendo ainda de observar muito poucas ocorrências transitórias que incidem em parte de construções, o que revela uma dinâmica e persistência interessante das funções e actividades instaladas.

Valores patrimoniais

Na área de intervenção existe um imóvel classificado que corresponde à Ermida da N. Sra. Do Ameal (Q8 L1). No entanto, existem ainda uma série de imóveis com interesse, que importa preservar e valorizar, por se constituírem como inestimáveis veículos de reconhecimento locativo e de qualificação dos lugares urbanos em que se inserem.

Antigo Matadouro Municipal na Estrada Nacional
8-2 (Q5 L1)



Edifício no Largo da Sra. do Ameal (Q8 L1)



Pavilhão da Báscula no Largo da N.ª Sr.ª do
Ameal (Q13 L6)



Edifício da Rua Dias Neiva, nº 26-26C (Q18 L19)



Edifício da Rua Dias Neiva, nº 20A a 22 (Q18 L1)



Edifício da Rua Dias Neiva, nº 19 (Q15 L3)



Edifício da Rua Dias Neiva, nº 16-16C (Q16 L24)



Edifício da Rua Cândido dos Reis, nº 74-74C (Q16 L5)



No PDMTV prevê-se a protecção a um conjunto de vestígios de uma muralha medieval localizados na Rua Cândido dos Reis (Q16 L6).

Na envolvente directa da área intervencionada localizam-se uma série de valores com reconhecido interesse patrimonial (vários imóveis localizados em lotes de gaveto e outras formas de inserção na malha urbana e alguns conjuntos urbanísticos relevantes), que participam na qualificação dos lugares-limite da área em estudo.

A presença de alguns valores na proximidade não imediata da área intervencionada motiva igualmente a reflexão acerca do tratamento e qualificação dos espaços de acesso aos correspondentes lugares. Veja-se, a propósito, os casos da Igreja de S. Pedro ou das estruturas do Forte de S. Vicente, entre outros.

2.3.2. Espaço público e caracterização ambiental

Espaços naturais e semi-naturais

Os espaços existentes considerados como espaços semi-naturais e marginais são o rio Sizandro e a Vala dos Ameais. Ambos os espaços encontram-se em avançado estado de degradação ambiental por diversos motivos, alguns dos quais cumulativos.

O rio Sizandro atravessa transversalmente a zona de intervenção numa extensão aproximada de 400m tendo nesta extensão dois atravessamentos perpendiculares ao seu curso, a Ponte das Mentiras com uma extensão de 26m e 11m de largura e a Ponte de S. Miguel com uma extensão de 30m e uma largura de 12,5m.

A secção do leito do rio varia ao longo da sua extensão, sendo que em média o rio apresenta uma largura entre margens de 20m. No entanto, ao longo de uma extensão de 150m, a secção do rio encontra-se regularizada por uma estrutura de betão como indica a figura 1. Na restante extensão dentro da área de intervenção a secção do rio assume uma forma mais natural como se observa na figura 2.

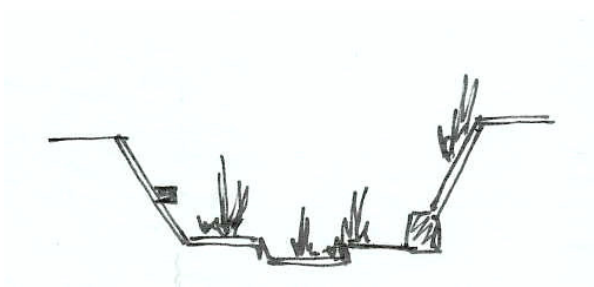


Figura 1 – secção regularizada do rio

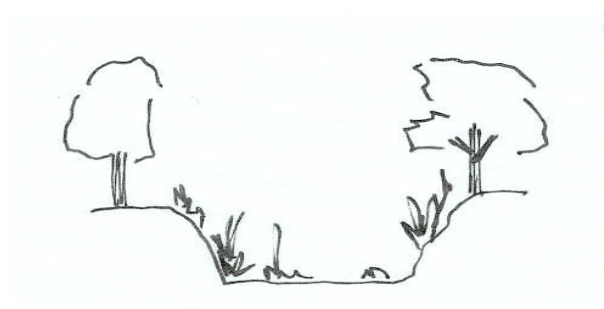


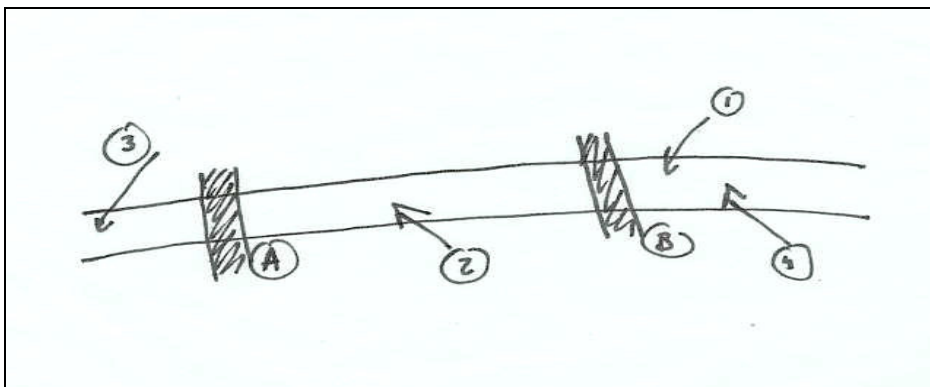
Figura 2 – secção naturalizada do rio

As margens na secção não regularizada do rio (fig. 3 e 4) encontram-se geralmente cobertas de vegetação diversa mas na sua maioria predomina o canavial. A tipologia de vegetação varia também consoante o nível das águas do Sizandro uma vez que se no Inverno o seu caudal é bastante abundante mas no verão é sobejamente diminuto.



Figuras 3 e 4 – vegetação das margens do rio

Dentro da área de intervenção foram ainda detectados quatro pontos de descarga de efluentes no rio, representados na figura seguinte.



- (1) Saída da fossa do edifício Choupal – efluente de rejeição da fossa existente para o edifício; (2) Vala dos Ossos – efluente doméstico e pluvial da zona urbana com rede unitária (fig.5); (3) Vala dos Ameais – efluente essencialmente pluvial misturado com alguns efluentes domésticos de zonas sem saneamento; (4) Saída da estação elevatória – efluente pluvial e descargas ocasionais de efluente doméstico (fig.6).

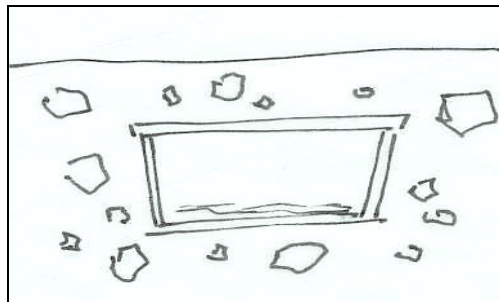


Figuras 5 e 6 – saída da Estação Elevatória e saída da Vala dos Ossos

Este conjunto de factores de degradação, apesar de bastante relevante não representa a totalidade dos imputes poluidores no rio Sizandro. Uma grande percentagem desta poluição tem origem a montante, tanto por descargas de indústrias e explorações pecuárias, como por populações sem saneamento. Assim sendo, este problema ambiental não poderá ser solucionado por este Plano o que não quer dizer que o mesmo não possa resolver as situações anteriormente descritas que se encontram dentro da sua área de intervenção.

A vala dos Ameais é também um espaço semi-natural composto por um terreiro paralelo à antiga EN 8-2 e à Vala propriamente dita.

A Vala tem dentro da área de intervenção uma extensão em superfície livre de 265m com uma largura de 7,4m. Ao chegar junto da ermida é confinada por um enrocamento (fig. 7) a partir daí segue por superfície fechada (fig.8) ao longo do Choupal indo sair no rio Sizandro junto à ponte de S. Miguel (fig.9 e 10).



Figuras 7 e 8 – Confinamento da Vala e secção de superfície fechada

A vala dos Ameais recebe ainda o caudal de drenagem de outras zonas nomeadamente o da Vala existente junto ao stand da Hertz mas também os efluentes domésticos e pluviais de parte dos bairros da floresta e da encosta do Choupal, no entanto e devido a obras recentes estes efluentes tendem a ser totalmente drenados para uma estação elevatória existente no terreiro da Vala e posteriormente encaminhados para tratamento na ETAR.



Figuras 9 e 10 – saídas da Vala junto ao rio

Recentemente e em virtude da precipitação registada a Vala foi completamente limpa na sua secção em superfície livre, no entanto geralmente encontra-se coberta por um denso canavial como é possível observar nas figuras 11 e 12.



Figuras 11 e 12 – Vala limpa e Vala e por limpar

Jardins públicos

Os jardins públicos existentes dentro da área de intervenção são o jardim do Choupal e o jardim entre o rio e a EN9.

O Choupal já foi um jardim com uma grande tradição de uso urbano, mas que ao longo do tempo foi perdendo a sua importância como espaço de lazer para a população de Torres Vedras, o que contribuiu para a sua degradação e progressivo abandono.



Figura 13 – Choupal

De todas as funções que já desempenhou foram restando estruturas em alvenaria e ferro hoje completamente abandonadas. Existem ainda algumas estruturas que são utilizadas como é o caso do coreto (Fig1), do ringue de futebol (Fig2), os WC ou os pré fabricados que funcionam como sede dos escuteiros de Torres Vedras.



Figuras 14 e 15 – Choupal

Tirando estas estruturas existem ainda no espaço do Choupal uma fonte bastante antiga, alguns lagos de patos, um parque de merendas e uma construção de apoio aos jardineiros onde são parqueadas as máquinas e onde se acumulam os restos de árvores e da limpeza do Choupal (Fig3 e 4).



Figuras 16 e 17 – zona de depósito de restos de limpeza

Como jardim o Choupal não apresenta uma organização estrutural cuidada, os canteiros existentes encontram-se dispersos e as sebes encontram-se bastante degradadas, o pavimento é em terra batida o que com o tempo chuvoso transforma este espaço num lamaçal.

Além do mais a densidade das copas das árvores é muito grande o que provoca um clima bastante húmido em todo o jardim ao longo do ano.

Um outro factor de degradação é a envolvente do Choupal, por um lado o seu confinamento com a EN9 afasta um grande número de utilizadores nomeadamente os mais jovens ou os mais idosos por outro a sua encosta ao longo da rua das Linhas de Torres encontra-se coberta por um denso canavial e é utilizada para despejar lixo.

O mobiliário urbano existente está bastante degradado e envelhecido como acontece com os bancos, caixotes do lixo e candeeiros, estes últimos são muito poucos os que

funcionam tornando o jardim um local considerado muito inseguro e favorável a actos de vandalismo especialmente no período nocturno.

Apesar de todos estes factores negativos o jardim do Choupal, que na sua maioria é composto por plátanos e outras espécies, é ainda um local bastante procurado por jovens e idosos mas principalmente visitantes em excursões, estes últimos servem-se do parque de merendas para descansar e almoçar.



Figuras 18 e 19 – Choupal

De entre as opiniões recolhidas junto da população predomina a sensação de desaproveitamento do espaço e da falta de equipamentos de qualidade que transformem o Choupal outra vez num local aprazível e apelativo.

Um outro jardim dentro da área de intervenção é o que se localiza entre a EN9 e o rio, este jardim é composto por um conjunto de caminhos em saibro sendo a restante área relvada.

A transição com a estrada é efectuada por um lancil de madeira, enquanto que, do outro lado junto ao rio existe uma fileira de choupos que delimita este jardim e a margem do rio.



Figuras 20 e 21 – Zona Verde entre o rio e a antiga EN 9

É um jardim bastante arborizado, apresentando inúmeras espécies arbóreas e algumas arbustivas, com grandes qualidades cénicas nomeadamente no que

concerne à coloração da folhagem ao longo do ano, os espécimes existentes apresentam já um porte bastante razoável.

No seguimento do jardim na direcção da ponte das Mentiras existe um espaço de estacionamento em terra batida e um estabelecimento comercial, entre este espaço comercial e a ponte existe ainda uma área com algumas árvores de grande porte, mas neste caso os acessos são em terra batida e o espaço não se encontra relvado.

Ruas, praças e outros espaços colectivos

A caracterização dos espaços colectivos correspondentes ao traçado viário, às praças e aos largos em presença na área intervencionada pelo presente Plano de Pormenor constam do caderno autónomo de caracterização urbanística a formatar em conjunto com a caracterização da estrutura parcelar e caracterização da estrutura edificada.

2.3.3. Acessibilidades e transportes

A área em estudo neste Plano de Pormenor tem os “ingredientes” todos para ser considerada um importante nó rodoviário urbano. É no interior do território do Plano que se cruzam:

- O acesso à auto-estrada A8 (acesso norte da cidade de Torres Vedras);
- A antiga EN 9 que faz a ligação a Alenquer (nascente) e a Mafra e Santa Cruz (Poente);
- A antiga EN 8.2 que faz a ligação para Norte à Lourinhã (virá a ser substituída pelo IC 11, até Peniche).

Este facto é uma condicionante das opções do Plano, sendo que nos obriga a proceder ao diagnóstico mediante três pressupostos:

- É da maior importância a função de entrada e saída da cidade que este território desempenha;
- É fundamental urbanizar as vias da área do Plano, sendo que será sempre necessário ter presente a presença do modo rodoviário;

- As grandes alterações estruturais à estrutura viária no interior do Plano estão dependentes de intervenções em áreas externas à área do Plano.

Os arruamentos da área do Plano podem, do ponto de vista da sua análise funcional, dividir-se em três conjuntos: ligações para fora da cidade, ligações a outras zonas da cidade e ligações internas à área do Plano.

As ligações para fora da cidade localizam-se todas a norte do Rio Sizandro e correspondem aos seguintes arruamentos: a EN 8, as antigas EN 8-2 e EN 9.

Ao contrário, as principais ligações a restantes áreas da cidade localizam-se fundamentalmente na parcela da área do Plano. Correspondem aos dois eixos de penetração (e saída) no centro de Torres Vedras a um eixo transversal que acede (indirectamente) a uma passagem inferior à via-férrea. A norte do Sizandro, apenas se assinalam duas vias, ambas marginais à área limite de Plano.

Exaustivamente, as vias são:

- Rua Dias Neiva;
- Rua dos Polomes;
- Rua Heitor Bernardes Botado;
- Rua Linhas de Torres;
- Rua da Floresta.

Os restantes arruamentos, que incluem alguns pequenos largos e praças, são vias de serviço interno ao Plano.

Os cinco impasses existentes, e que se encontram incluídos nesta classificação, são:

- Travessa Florêncio Augusto Chaves;
- Pátio do Alfazema;
- Rua das Escadas;
- Travessa José Pereira;
- Via sem nome junto à Opel.

No que diz respeito aos sentidos de trânsito, todas as vias de ligação ao exterior são vias com dois sentidos. Nas de ligação a outras partes da cidade, têm dois sentidos as vias localizadas a norte do Sizandro (Linhas de Torres e Floresta) e o troço sul da R.

Heitor Botado. A restante parcela desta última rua e a do Polomes têm apenas um sentido. Nas restantes vias, a existência de um ou dois sentidos é marcada pelas características geométricas dos arruamentos.

Destes elementos ressalta a evidência de duas lógicas de circulação:

- A primeira, a norte do Sizandro, evidenciada pelo facto de as vias principais serem estradas nacionais e consequentemente com dois sentidos (qualquer intervenção nestas vias será determinada pelo arranjo superficial das mesmas e pela retirada de tráfego rodoviário com a construção da variante norte);
- A segunda, a sul do Sizandro, em que as vias são ruas urbanas, cujas desenham um “triângulo” de circulação em sentido único constituído pelas Ruas Dias Neiva, dos Polomes e Heitor Botado.

Não existe em todo o Plano qualquer área dedicada ao estacionamento formal de veículos, com excepção da envolvente à Opel. O único espaço existente é informal e localiza-se junto à Ermida da N.ª Sr.ª do Ameal.

Transportes colectivos

Na cidade de Torres Vedras existe uma rede de mini-buses que procede a um serviço de transporte colectivo urbano.

A área de Plano de Pormenor tem quatro paragens integradas no percurso Rodoviária/Boavista. Duas delas são na antiga EN 8-2, uma em frente à outra, na zona do Matadouro. A terceira e quarta são nas extremidades da R. dos Polomes. O percurso dos autocarros inicia-se no terminal rodoviário e entra na área do PP através da Rua 1º de Dezembro. Continua para norte junto à via férrea até à ponte das Mentiras, e daí mais para norte pela antiga EN 8-2. No sentido inverso, percorre igual percurso até à Ponte das Mentiras, e daí para sul pela rua Dias Neiva.

As ligações em transporte colectivo à escala inter-urbana, apesar da presença da Linha do Oeste fazem-se quase exclusivamente por modo rodoviário, uma vez que a Linha do Oeste não tem melhorado a sua oferta. A título de exemplo, as ligações a Lisboa por via rodoviária duram 55 minutos e por via ferroviária 90 minutos.

2.3.4. Actividades económicas

Enquadramento Económico

“Da análise da estrutura de actividades ressalta a vocação agrícola do Concelho, onde quase ¼ dos activos trabalha no sector primário. No entanto, o sector industrial tem no concelho um peso idêntico ao da AML-Norte, sendo que os serviços têm um peso insuficiente, apesar de Torres Vedras ser um centro de serviços de âmbito sub-regional.

Em termos de desenvolvimento futuro, isto tem três significados:

- *Primeiro, existe no Concelho um grande potencial de mão-de-obra que ainda poderá ser libertado da agricultura e (...) permitir uma menor pressão sobre os salários;*
- *Segundo, o Concelho de Torres Vedras revelou no passado alguma vocação para o desenvolvimento industrial;*
- *Terceiro, o modelo de desenvolvimento passado não permitiu um crescimento significativo dos serviços, onde poderá existir um potencial de crescimento que terá começado a revelar-se recentemente”²*

Actualmente, e segundo os dados do último Anuário Estatístico (2001), o tecido económico do concelho é caracterizado por uma forte expressão do sector do comércio e da reparação automóvel (oficinas) e da construção, registando, respectivamente, 29% e 26% do número total de empresas registado para o total do concelho.

O sector primário, agricultura e pecuária, assume ainda uma expressão significativa na estrutura empresarial concelhia, ao concentrar 16% do total das empresas registadas. De relembrar que a Torres Vedras é reconhecido o papel de centro abastecedor de horto-frutícolas da Região da Grande Lisboa e Área Metropolitana, pelo que se conclui que, ainda hoje, o sector primário (agricultura e pecuária) desempenha um papel de extrema importância na criação de riqueza concelhia. Não obstante esta enorme importância, a representatividade do sector, outrora caracterizada pela presença de grandes unidades industriais e uma base de emprego expressiva, é actualmente

² Plano Estratégico da Cidade de Torres Vedras

marcada pela presença de pequenos negócios e por uma dimensão de emprego mais reduzida.

Apesar de alguma vocação industrial reconhecida (essencialmente na produção de maquinaria têxtil), o sector da indústria transformadora, no que concerne ao número de empresas sedeadas, não assume uma relevância significativa, apenas concentrando 8% das empresas concelhias. Do ponto de vista industrial, a maior representatividade o nível do tecido empresarial é a da indústria metalúrgica, com 23% das empresas industriais, seguido da indústria têxtil (17%) e da indústria alimentar, de bebidas e tabaco (15%).

Ao nível do emprego, estamos presente de uma estrutura marcada pelo predomínio dos sectores do comércio e da reparação automóvel e da indústria transformadora, ambos com 34% do total do pessoal ao serviço registado no concelho. De uma forma geral, o concelho de Torres Vedras não regista uma taxa de desemprego significativa, funcionando, segundo a opinião de alguns agentes, numa situação de quase pleno emprego.

Quadro 1 - Nº de Empresas e Pessoal ao Serviço, por sector de actividade, 2001, no concelho de Torres Vedras

	Nº Empresas*	Pessoal ao serviço*
Agricultura, Produção Animal e Pesca	16	4
Indústria Extractiva	0	0
Indústria Transformadora	8	34
Produção e Distribuição de Electricidade, Água e Gás	x	x
Construção	26	11
Comércio por Grosso e a Retalho; Reparação de Veículos Automóveis, ...	29	34
Alojamento e Restauração	5	3
Transportes, Armazenagens e Comunicações	2	4
Actividades Financeiras	2	1
Actividades de Imobiliárias e Serviços às Empresas	6	5
Serviços Públicos, Educação e Saúde	3	3

* % do total

Fonte: INE, Anuários estatísticos Regionais, 2001

Em termos de evolução, e comparando os indicadores do número de empresas e pessoal ao serviço actuais com os registados em 1999, registou-se, nos últimos 3 anos uma ligeira diminuição do número de empresas no concelho na generalidade dos sectores económicos (-1.6%), sendo que o sector mais afectado foi o da industria

transformadora com uma redução de 3.5% do total das suas empresas. Ao nível do emprego registou-se um ligeiro aumento do número de pessoas ao serviço na generalidade das empresas do concelho (1.8%), sendo de destacar o sector dos transportes e comunicações com um aumento de 35%, e do sector agrícola com um aumento de 4.6% do numero de pessoal ao serviço.

A cidade de Torres Vedras propriamente dita concentra como principais funções económicas o comércio e os serviços, sendo de destacar, pela sua forte expressão o comércio e a reparação de automóveis. Há mesmo quem afirma que Torres Vedras constitui o centro de comércio automóvel da AMLisboa. A agricultura e a indústria assumem uma significância muito reduzida na cidade, apenas traduzida em pequenas (e poucas) explorações de subsistência e em indústrias de cariz familiar e de pequena dimensão.

Metodologia de Análise

A caracterização das actividades económicas da área de intervenção teve por base de partida um inquérito realizado às actividades económicas presentes no território, sendo complementada por um conjunto de informação bibliográfica relevante e entrevistas a agentes pertinentes no desenvolvimento local.

A aplicação do inquérito contemplou cerca de 60% dos estabelecimentos comerciais e de serviços existentes, ficando por inquirir cerca de 40% das actividades, por motivos de encerramento temporário ou não disponibilidade para a realização do inquérito.

O guião de inquérito foi elaborado tendo presente 3 dimensões fundamentais de análise.

Um primeiro conjunto de questões foi direccionado para a caracterização da actividade propriamente dita, nomeadamente no que respeita ao tipo de actividade, ao espaço utilizado para o exercício da mesma, ao número, habilitações e origem dos colaboradores, e à própria dinâmica da actividade.

Um segundo conjunto de questões pretendeu caracterizar o universo de clientes da actividade, nomeadamente, o número médio de frequentadores por dia, a sua frequência e origem e as suas características sociais mais pertinentes.

Finalmente, as últimas questões pretenderam formalizar um conjunto de opiniões relativamente à área de intervenção propriamente dita, no que concerne à sua utilização, importância e estado de conservação actual.

A Área de Intervenção - Considerações Prévias

Uma vez mais, e antes de procedermos à análise dos resultados do inquérito realizado, importa tecer algumas considerações relativamente ao tecido económico da área de intervenção.

À semelhança do observado para as dinâmicas demográficas e sociais, é igualmente possível distinguir duas realidades distintas no que concerne às dinâmicas económicas do espaço de intervenção.

Por um lado, a designada área do Choupal e envolvente ao Matadouro, caracterizada pela presença de um número muito reduzido de estabelecimentos comerciais “avulso”, sem uma dinâmica concretizada, e onde apenas se destaca a presença do restaurante “Pátio do Faustino” enquanto actividade geradora de fluxos assíduos e frequentes.

Por outro lado, a “zona mista nascente” e “Pátio Alfazema”, já com alguma consolidação económica conotada (nomeadamente no que respeita ao ramo de reparação e comércio automóvel) e com uma concentração significativa de estabelecimentos comerciais e de serviços.

De facto, a esta parcela do espaço de intervenção é possível associar uma especialização direccionada para o ramo automóvel, pela presença de um conjunto significativo de oficinas de reparação e stand de vendas. Não obstante este predomínio, ainda é possível registar a presença de um outro conjunto de actividades de comércio especializado e serviços, que geram pequenos fluxos de pessoas e mercadorias, e que desta forma, influenciam o uso e a apropriação do espaço.

As actividades da Área de Intervenção

Características económicas

De uma maneira geral, e no que concerne às características económicas básicas da área de intervenção, poder-se-á afirmar que existem cerca de 70 estabelecimentos de

comércio/serviços localizados na área de intervenção, e que a estes estão associados, cerca de 200 colaboradores³.

Em termos de público, ou seja clientes/utentes, os resultados do inquérito apontam para uma estimativa diária (total) de cerca de 1400 utentes, sendo que a extrapolação destes teve por base a resposta dada pelos responsáveis das actividades ao seu número de clientes, pelo que se alerta desde já para a existência de uma possível margem de erro.

Em termos globais, e no que concerne ao tipo de actividades instalado, assiste-se a uma concentração relativamente heterogénea dos distintos tipos de actividades, sendo que ao nível da sua distribuição, o comércio de produtos não diários assume o papel de destaque, conforme é possível verificar pelo quadro abaixo apresentado:

Quadro 2 – Actividades económicas na área de intervenção

Actividade	% do total
Produtos não alimentares diários	10
Produtos não diários	40
Restauração e bares	10
Serviços diversos	20
Serviços administrativos privados	17.4
Colectividades e associações	2.6

Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

A representatividade do sector alimentar é, em termos de unidades comerciais, muito pouco representativa (apenas 1 unidade registada), sendo no entanto de destacar a sua importância na área de intervenção, uma vez que se trata de uma média superfície comercial (MiniPreço), muito utilizada pela população residente local.

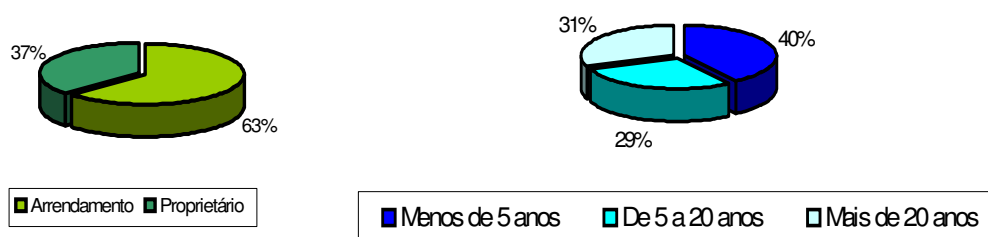
A situação e dinâmica das actividades da área de intervenção

Analisando as respostas ao inquérito relativamente à antiguidade da actividade e do regime de propriedade, tem-se que cerca de 40% das actividades presentes são “recentes”, i.e, deram início da sua actividade há menos de 5 anos, e que a grande maioria (63.4%) se encontram em locais arrendados. No que concerne aos horários

³ extrapolação com base nas respostas à questão “Nº de Colaboradores”, relativa ao inquérito aplicado. Considerou-se um intervalo entre o nº médio ponderado de colaboradores nas actividades inquiridas (3.9col./actividade), e a moda da amostra considerada (2 col./actividade), dando um resultado entre 140 a 270 colaboradores no total dos estabelecimentos localizados na área de intervenção.

praticados, a totalidade das actividades asseguram o horário convencional diurno, das 9 às 19 horas.

Gráficos 1 e 2 – Regime de propriedade e Idade da Actividade

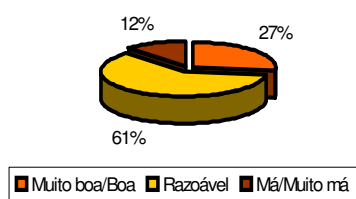


Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

Caracterizando os colaboradores das actividades da área de intervenção tem-se que cerca de 63% destes têm menos de 35 anos. No que respeita aos níveis de escolaridade, a análise das respostas ao inquérito revelam que 34% dos colaboradores presentes têm a escolaridade mínima, 56.5% o 12º ano e apenas 10% formação superior.

Em termos da situação do negócio, e dadas as reservas habituais dos responsáveis na resposta a este tipo de questões, não espanta muito que a maioria (61%) refira que a sua situação é razoável. No entanto, todos referem que, em termos de evolução, a actividade manterá os seus níveis de produtividade (50%) ou melhorá-los-á (35%).

Gráfico 3 – Situação da Actividade



Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

A dinâmica e situação actual das actividades estão, no presente caso, muito associadas ao tipo de actividade instalado, à sua localização, e em alguns casos, à sua idade. Assim, uma análise mais minuciosa dos resultados do inquérito permite destacar que as actividades que registam uma situação mais negativa, são aquelas cuja especialização encontra concorrência directa com as actividades instaladas no centro da cidade, como sejam, os estabelecimentos de decoração e de pronto-a-vestir.

Registam-se igualmente casos, em que a localização (pouco estratégica) desfavorece o movimento comercial, como sejam, os estabelecimentos situados longe do núcleo comercial mais dinâmico da área de intervenção (ex: edifício do Choupal, Rua Dr. Gomes Leal). Alguns casos ainda reflectem a ausência de dinâmica por motivos de idade dos próprios estabelecimentos, isto é, o facto de serem recentes ainda não lhes permitiu uma grande abertura ao mercado.

Os exemplos mais favoráveis no que respeita à dinâmica e situação actual dos negócios decorrem dos estabelecimentos cujo tipo de comércio ou actividades é fortemente especializado, e daí não confrontarem uma concorrência tão directa com as actividades estabelecidas no centro da cidade. Falamos dos serviços de contabilidade e gestão, dos serviços de seguros, de alguns estabelecimentos comerciais (loja de noivas, comércio de tintas, máquinas e ferramentas) e de algumas actividades de prestação de serviços especializados, como sejam a reparação de electrodomésticos e o aluguer de automóveis.

Quanto aos investimentos previstos, a grande maioria das actividades (71%) não prevê investimentos ou acções de melhoria num futuro próximo. Não será, no entanto, uma situação que indicie uma situação crítica, dado que a grande maioria as actividades têm menos de 5 anos. Das actividades com intenções de investimento (29% do total inquirido), 30% dependerão de projectos ou acções da Câmara Municipal, outras 30% de acções do próprio proprietário e 40% dependerão de outras situações, tais como possibilidades de expansão para outros concelhos, da evolução de mercado e da evolução da conjuntura económica de uma maneira geral.

Confrontados com a questão da mudança de localização, 60% dos responsáveis demonstraram a não intenção de se mudarem, sendo apontadas como principais causas por aqueles que a demonstraram, a falta de estacionamento, a degradação do espaço de circulação público, a ausência de movimento de público motivado pela distância ao centro da cidade e as dificuldades de expansão da actividade por indisponibilidade de espaço.

Mobilidade decorrente das actividades da área de intervenção

Um aspecto muito relevante na análise económica de um espaço de intervenção prende-se com os fluxos gerados pelas actividades que nele se concentram. Um

aspecto muito pertinente nesta análise da mobilidade prende-se com a origem dos colaboradores e dos clientes e da sua forma de mobilidade.

Assim, a análise do inquérito efectuado permitiu chegar às seguintes conclusões:

a grande maioria dos colaboradores (61%) é proveniente do concelho de Torres Vedras, mas não na cidade, seguindo por ordem decrescente de importância, os provenientes da cidade (17.7%), os de fora do concelho (11.5%) e os de origem na área de intervenção propriamente dita (9.7%);

o meio de transporte mais utilizado nas deslocações casa-trabalho é o automóvel privado, que concentra cerca de 89% das respostas. Os transportes colectivos e a deslocação a pé apenas concentram 5% e 6% das preferências, respectivamente.

Relativamente ao público das actividades existentes na área de intervenção é possível constatar pelas respostas ao inquérito, uma distribuição relativamente equitativa dos utentes pelas diferentes áreas de residência apresentadas. Assim, 36.5% dos clientes têm a sua origem fora da cidade de Torres Vedras (mas dentro do concelho), 23.5% têm a sua origem noutros concelhos da vizinhança, 21.2% dos clientes são provenientes da cidade e 18.8% pertencem à área de intervenção.

Em termos de mobilidade os clientes reúnem as suas preferências pelo automóvel privado (66% das respostas), sendo apontado pelos responsáveis dos estabelecimentos, como o outro meio de mobilidade preferencial dos seus clientes, a deslocação a pé (18% das respostas).

Quadro 3 - Origem e Mobilidade dos Trabalhadores e Clientes/Utentes da Área de Intervenção

	ORIGEM (%)			MOBILIDADE (%)	
	Trabalhadores	Clientes/Utentes		Trabalhadores	Clientes/Utentes
Área de Intervenção do PP	9,7	18,8	automóvel privado	89	66
Cidade de Torres Vedras	17,8	21,2	transportes colectivos	5	11
Concelho de TV (mas não cidade)	61	36,5	a pé	6	18
Fora do concelho	11,5	23,5	outro transporte	0	5

Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

As flutuações sazonais não são muito relevantes, dado o tipo de actividades instalado. Desta forma, e no que concerne à geração de fluxos de tráfego automóvel e de

peçoas, a área de intervenção mantém um padrão de mobilidade relativamente estável, em todos os períodos do ano.

Os Clientes da Área de Intervenção

Directamente associadas às características do universo de clientes das actividades da área de intervenção, estão as próprias características das actividades económicas instaladas. Assim, e dado o elevado grau de especialização da maioria das actividades existentes, crê-se que o público da área de intervenção é relativamente segmentado e direccionado.

Do ponto de vista da análise do inquérito, é possível tecer algumas considerações gerais sobre o universo de clientes que caracterizam a área de intervenção. Assim, destacam-se como características mais pertinentes do público da área de intervenção, o predomínio da classe média baixa e do escalão etário dos 35-65 anos. No que concerne à origem desse universo de clientes, o concelho de Torres Vedras (excluindo a cidade) e os concelhos limítrofes parecem ser os mais relevantes.

As Representações da Área de Intervenção por Parte dos Responsáveis e Colaboradores das Actividades

Em termos de representações sociais dos responsáveis e/ou funcionários das actividades da área de intervenção, é possível tecer algumas considerações, com base no inquérito efectuado.

Em primeiro lugar, a opinião global sobre a área de intervenção é, para a grande maioria dos inquiridos, razoável, fundamentada sobretudo pela proximidade ao centro da cidade e a um conjunto razoável de actividades comerciais e serviços.

O Choupal e envolvente, nomeadamente o largo da Ermida da Nossa Sra. do Ameal, são considerados, por grande parte dos inquiridos, como os elementos simbólicos mais marcantes da área de intervenção (apesar do seu estado de degradação acelerada), dado o seu carácter de espaço verde urbano sócio-recreativo de referência para todos aqueles que habitam na cidade de Torres Vedras.

Em termos de elementos mais dissonantes, os inquiridos identificam, na área de intervenção, a degradação do edificado, o excesso de trânsito a par com a ausência

de estacionamento e a poluição dos espaços de circulação pública e do rio como as situações mais pejorativas na área de intervenção.

Gráfico 4 – Elementos de Identidade da Área de Intervenção

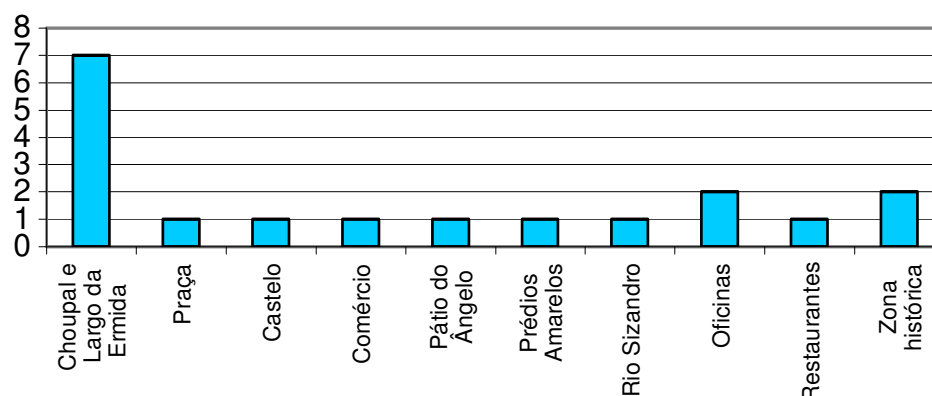
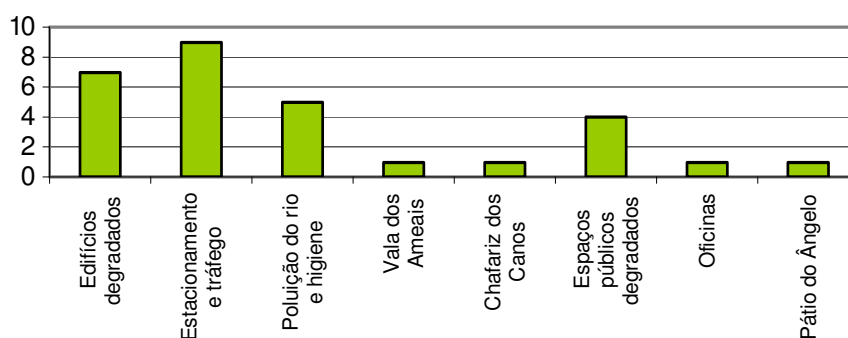


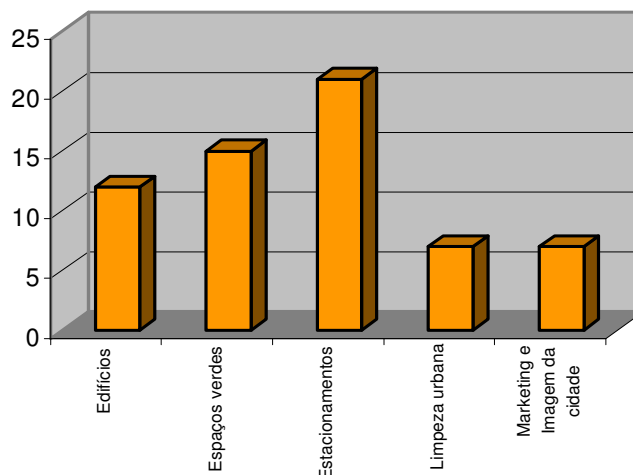
Gráfico 5 – Elementos Dissonantes da Área de Intervenção



Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

Perante estas evidências, e perante um conjunto de considerações relativas ao grau de utilização e de satisfação dos elementos mais marcantes da área de intervenção (que analisaremos em seguida), o universo em questão foi questionado sobre as principais prioridades de intervenção a efectuar.

Gráfico 6 – Prioridades de intervenção



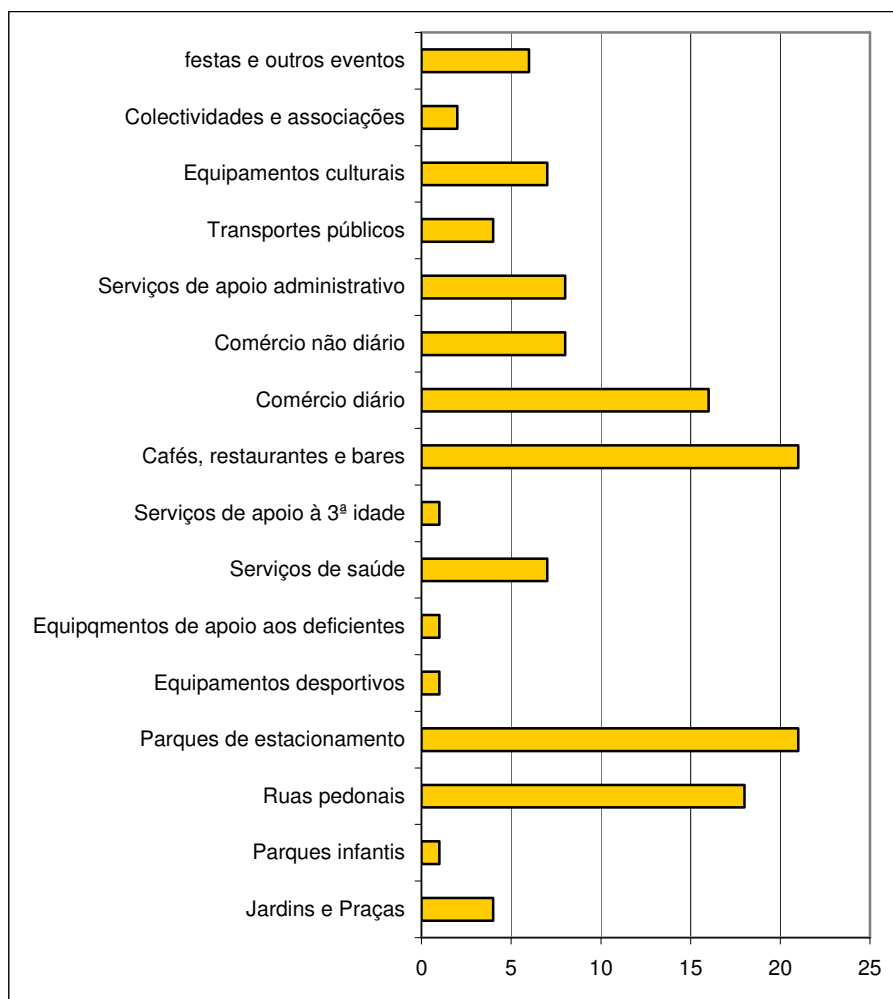
Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

Neste sentido, o problema do estacionamento surge com um claro destaque, como a primeira prioridade de intervenção. Por ordem decrescente de prioridade seguem-se o arranjo dos espaços verdes, o melhoramento do estado do edificado e finalmente a melhoria da limpeza urbana e a promoção da imagem da cidade.

Como referido anteriormente, e como complemento de análise das representações sociais das distintas dimensões da área de intervenção, foram avaliados os graus de utilização e satisfação face aos vários serviços e actividades existentes, aos espaços envolventes e aos eventos que aqui ocorrem.

Analisemos em primeiro lugar, a utilização das variadas dimensões da área de intervenção pelos inquiridos.

Gráfico 6 – Frequência de Utilização

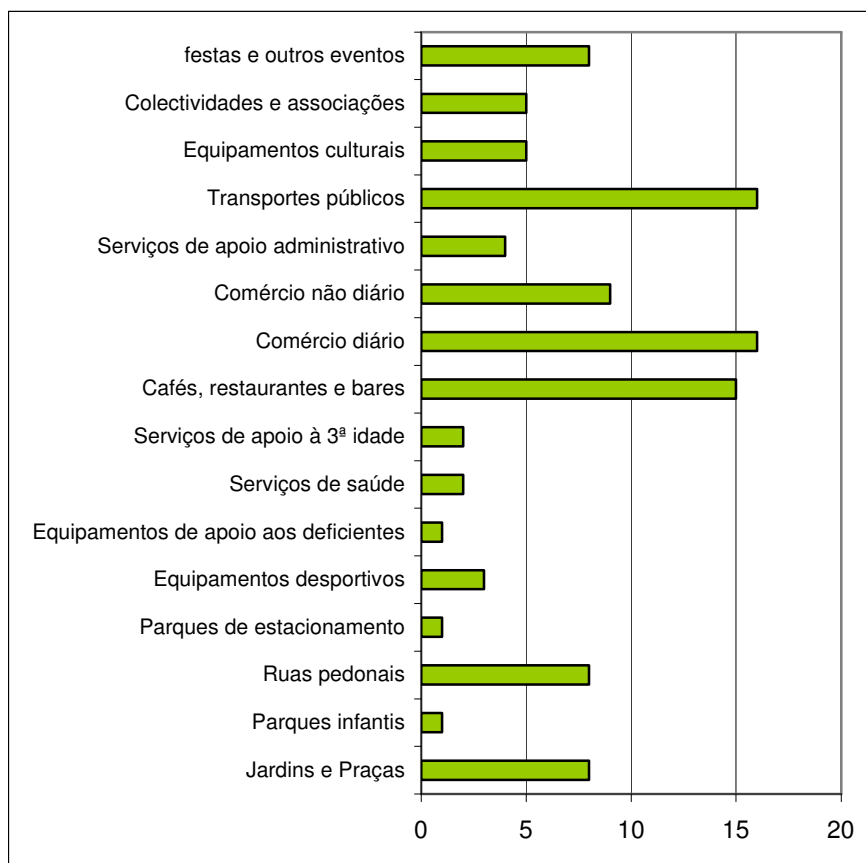


Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

A análise do gráfico de frequência de utilização permite concluir que a área de intervenção é utilizada e usufruída por múltiplas razões, sendo as que mais se destacam são as dimensões comerciais (cafés, restaurantes, bares e comércio diário) e o usufrutos dos seus espaços públicos (ruas pedonais e parques de estacionamento). Pela negativa, destaca-se a fraca utilização dos parques infantis, equipamentos desportivos, equipamentos de apoio a deficientes e equipamentos para a 3ª idade. As razões para a fraca, ou nula, utilização destes equipamentos por parte dos inquiridos prende-se com a não existência dos mesmos numa área próxima, ou pela não necessidade actual de o fazer (note-se equipamentos de apoio à 3ª idade).

No que concerne ao grau de satisfação dos inquiridos pelas diferentes dimensões consideradas pertinentes de análise na área de intervenção, tem-se que:

Gráfico 7 – Grau de satisfação



Fonte: Quatenaire Portugal - Inquérito realizado às actividades económicas, tratamento QP

O comércio e a restauração destacam-se como dos mais positivos ao nível da satisfação dos inquiridos. Lembre-se, no entanto, que esta opinião é dirigida sobretudo ao comércio do centro da cidade, que, recorde-se, é muito próximo da área de intervenção.

Os transportes públicos destacam-se igualmente como outra das actividades mais bem vistas aos olhos dos responsáveis e colaboradores das actividades da área de intervenção. No entanto, e apesar desta posição favorável, é claro o contracenso existente entre este grau de satisfação e o grau de utilização propriamente dito.

Relembramos que o nível de utilização dos transportes públicos foi dos mais baixos registados.

Apesar de serem reconhecidas algumas debilidades relativamente aos espaços públicos (Choupal, largo da Ermida e arruamentos), os inquiridos expressaram uma opinião relativamente positiva face aos mesmos. Este factor de consciência revela-se como um trunfo fundamental para uma futura motivação dos inquiridos em acções de intervenção concretas, com o objectivo da revitalização e reforço da identidade destes espaços. Este facto revela-se extremamente importante no caso concreto do presente trabalho, uma vez que este visa essencialmente a recuperação e revitalização de um espaço desta natureza: o Choupal.

O estacionamento é considerado extremamente deficitário e um dos principais problemas da área de intervenção.

Finalmente, e no que concerne à prestação de serviços públicos (serviços de apoio administrativo, colectividades e associações) e equipamentos (desportivos, culturais, de apoio à 3ª idade) estes registam uma opinião não muito favorável por parte dos inquiridos. Note-se, no entanto, que em termos de respostas (favoráveis ou não), o domínio dos equipamentos e dos serviços foi o mais afectado, isto é, foi aquele que registou um número mais elevado de “não-respostas”, situação que provocou, naturalmente, um enviesamento da análise. Esta ausência de respostas prende-se fundamentalmente com a não existência, na área de intervenção e sua proximidade imediata, de equipamentos e serviços desta natureza.

2.3.5. Demografia, habitação e condições sociais

Enquadramento demográfico

Antes de se proceder ao diagnóstico de pormenor, importa, antes de mais, situar as dinâmicas demográficas do concelho e da cidade de Torres Vedras num contexto regional mais abrangente, no sentido de uma melhor compreensão das realidades enraizadas, nomeadamente as da área de intervenção propriamente ditas.

Do ponto de vista demográfico, o concelho de Torres Vedras constitui-se como um concelho típico da região Oeste, assumindo grande parte das dinâmicas de evolução demográfica regionais.

Concentrando, em 2001, cerca de 18% da população residente da região do Oeste (e 2.1% da Região de Lisboa e Vale do Tejo, LVT), o concelho de Torres Vedras registou uma evolução demográfica positiva (crescimento populacional de 7.5% no período de 1991/2001), enquadrada numa dinâmica de crescimento demográfico regional, que no mesmo período registou um crescimento significativo na ordem dos 10% na Região Oeste e 5% na LVT.

As características da estrutura social da população revelam-se, nas três escalas territoriais em estudo, bastante semelhantes, registando um equilíbrio entre os escalões extremos dos [0,14] e dos [65,+]. A análise do indicador índice de envelhecimento evidencia uma população concelhia mais envelhecida quando comparada com a população regional, em geral.

Quadro 4 - Indicadores Demográficos

	População Residente 2001	Variação da População Residente 1991/2001 (%)	Pop. Residente e [0,14] 2001(%)	Pop. Residente e [15,24] 2001(%)	Pop. Residente e [25,64] 2001(%)	Pop. Residente e [65,+] 2001(%)	Índice de Envelhecimento, 2000
LVT	3468869	5.2	14.9	13.6	55	16.4	109.9
Oeste	394487	9.8	15.6	13.5	53.2	17.6	124.8
Torres Vedras	72250	7.5	15.7	13.5	53.4	17.5	126.3

Fontes: INE, RGP 1991 e 2001; Anuários Estatísticos Regionais 2002

As dinâmicas demográficas presentes no concelho de Torres Vedras poderão ser indiciadoras de algum ganho de capacidade de atracção local de residentes. De facto, ao concelho de Torres Vedras é reconhecido um papel de importância na dinamização de actividades e funções alternativas aos concelhos da Grande Lisboa, pelo que a constatação destas dinâmicas poderão encontrar a sua tradução num esforço, nos últimos anos, de criação de condições de bem-estar social e qualidade de vida urbana.

À cidade de Torres Vedras (freguesias de Santa Maria do Castelo/S. Miguel e S. Pedro/S. Tiago) é reconhecido o papel de centro socio-económico de excelência, ao concentrar 31% da população residente, e ao ser responsável por 53% do crescimento demográfico do concelho na última década. De facto, à cidade de Torres Vedras é imputado um crescimento populacional de 13.5% (bastante superior à média

concelhia), correspondendo a um crescimento de 2686 residentes, num total de 5065 verificado para o total do concelho.

Metodologia de análise

A presente análise sócio-demográfica tem como objectivo principal a caracterização dos residentes da área de intervenção do Plano de Pormenor do Choupal e Zona Envolvente, e das suas interrelações com o espaço em que habitam. Esta opção de análise é tanto mais pertinente quando considerarmos que estamos perante um espaço vivido e utilizado quotidianamente pelas pessoas, e quando defendemos que qualquer processo de intervenção em prol da requalificação social e urbana deverá equacionar sobretudo as necessidades e os desejos daqueles que o vivem e habitam.

Tendo em conta os objectivos de caracterização da população residente a que nos propomos, a opção por uma metodologia de carácter extensivo assumiu-se como a mais adequada.

Uma primeira fase dessa metodologia prendeu-se com a recolha de informação documental e estatística sobre o concelho e a cidade de Torres Vedras e o seu espaço de inserção regional.

Quadro 5 - Fontes de recolha de informação utilizadas

Informação documental	Quatenaire Portugal, Candidatura ao Programa POLIS em Torres Vedras, 2001
	Roland & Berger Partner, Pano Estratégico de Desenvolvimento da Região Oeste, 1999
	Câmara Municipal de Torres Vedras, Torres Vedras Passado e Presente, Volume II, 1998
	EGF-SAGE, Plano Estratégico da Cidade de Torres Vedras
Informação estatística	INE, RGP, Censos 2001
	INE, RGP, Censos 1991
	INE, Anuários Estatísticos regionais, 2001

Uma segunda fase da análise consistiu na recolha de informação directa à população residente da área de intervenção, através da realização de um inquérito por questionário. Tratou-se um inquérito de administração indirecta, i.e., que pressupôs a presença do inquiridor como um elemento de interface entre o guião de inquérito e o inquirido. Este inquérito foi aplicado a 73 famílias residentes, sendo assumido um erro de 10% na inquirição.

O guião do inquérito foi elaborado tendo presente três grandes grupos de questões: caracterização sociográfica dos grupos domésticos, situação habitacional e condições de habitabilidade e vivências relacionais face ao local da residência.

Quadro 6 - Síntese das questões nucleares do inquérito

1º conjunto de questões	Caracterização sociográfica dos grupos domésticos: sexo, idade, grau de escolaridade, rendimento médio mensal, profissão, condição perante o trabalho, ...
2º conjunto de questões	Identificação da situação habitacional dos grupos domésticos e das suas condições de habitabilidade através da análise dos anos de residência no local, das divisões e das tipologias da habitação, da realização de obras de arranjo/remodelação das casas, da preferência pelo espaço habitado, ...
3º conjunto de questões	Conhecimento das vivências e redes relacionais desenvolvidas pela população face ao local de residência, avaliando a utilização, a importância e a opinião dos habitantes face a um conjunto de serviços e equipamentos.

Finalmente, uma terceira fase de análise prendeu-se com a realização de entrevistas a um conjunto de actores locais privilegiados, nomeadamente, os Vereadores da cultura e da acção social e das actividades económicas, os Presidentes das Juntas de Freguesia de Santa Maria Castelo /S. Miguel e S. Pedro/S. Tiago e à Santa Casa da Misericórdia de Torres Vedras.

A Área de Intervenção - Considerações Prévias

Antes de remetermos este diagnóstico para a análise de pormenor realizada, é possível tecer algumas considerações prévias que, do ponto de vista demográfico, caracterizam a área de intervenção do Plano de pormenor em elaboração.

Assim, e de acordo com as 5 unidades territoriais⁴ definidas para a área de intervenção, é possível distinguir duas realidades distintas no que concerne ao carácter demográfico e, consequentemente, social do espaço a intervir.

A distinção destas duas realidades encontra a sua tradução no espaço pela presença de uma barreira natural de circulação: o rio Sizandro. Por um lado, o Choupal e Ermida, a vala dos Ameais e a Evolvente do Matadouro, caracterizada por uma população mais envelhecida e de características sociais mais deprimidas (baixos rendimentos, baixos padrões de escolaridade e cultura), e caracterizada pela ausência de dinâmicas económicas relevantes, como sejam a construção de habitação e a

⁴ Vala dos Ameais e Matadouro; Choupal e Ermida; Pátio Alfazema; Margens do Sizandro; Zona Mista nascente

dinamização de actividades de comércio e serviços. Por outro lado, a designada “Zona Mista Nascente” e “Pátio Alfazema”, de características demográficas e sociais mais rejuvenescidas, motivado por alguma dinâmica de construção habitacional e de terciarização das actividades económicas, o que consequentemente cria condições de fixação para uma camada de população mais jovem e de características sociais mais favoráveis, que a tornam uma zona mais vivida por um conjunto mais abrangente de pessoas.

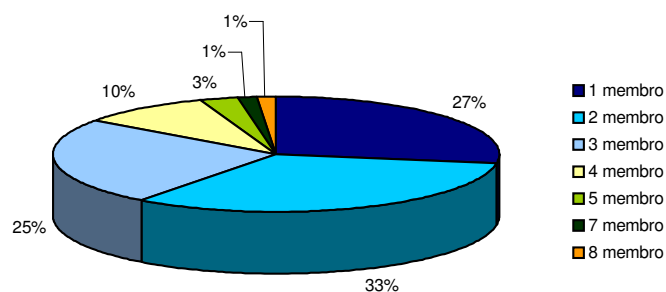
No entanto há que ressaltar uma outra questão fundamental, que deriva das próprias características sócio-demográficas das respectivas populações residentes nos diferentes espaços referidos. Relativamente ao primeiro espaço, e apesar da ausência de elementos de atractibilidade funcional e recreativa, este constitui-se um espaço com história, sentido pelos seus residentes como seu, e onde conceitos como espaço relacional e de vivência social adquire um significado especial. Neste espaço, as relações entre as pessoas são afectivas e envolvidas num espírito de solidariedade e cumplicidade, que dificilmente se encontrarão noutra espaço da cidade. O segundo espaço adquire um carácter meramente residencial, onde as pessoas apenas se deslocam para dormir, e constitui-se, por esta via, um espaço carente ao nível da vivência social e relacional dos seus moradores.

Perfil Sociológico da População Residente

De uma forma geral, e no que concerne ao número de habitantes, poderá afirmar-se que residem na área de intervenção propriamente dita cerca de 680 habitantes. Este número (estimado) resulta de uma extrapolação dos resultados do inquérito efectuado, tendo por base de partida o número médio de pessoas por família (2.5 indivíduos/família) e a existência de 373 fogos destinados a habitação.

Do ponto de vista da caracterização das famílias, estamos perante uma estrutura familiar caracterizada por núcleos de pequena dimensão, traduzida na forte expressão dos núcleos familiares com 1, 2 e 3 pessoas.

Gráfico 8 – N.º de membros do grupo doméstico



Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às famílias residentes na área de intervenção do Plano – tratamento QP (2002)

Do ponto de vista da caracterização dos indivíduos, predomina o sexo feminino, com 54.2% do total de residentes. A estrutura etária da população residente é razoavelmente jovem, com 30% dos residentes com idades inferiores aos 24 anos. Ainda do ponto de vista sociográfico, tem-se que 64% dos inquiridos referem que são casados e 50.7% referem que exercem uma profissão.

Gráfico 10 – Estrutura Etária

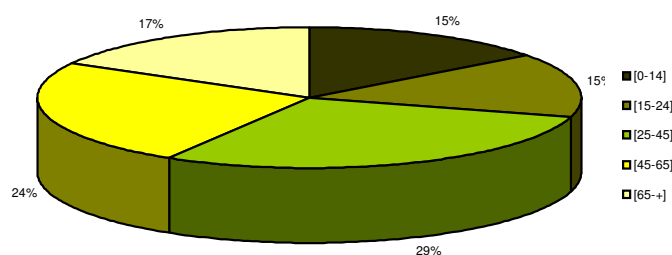
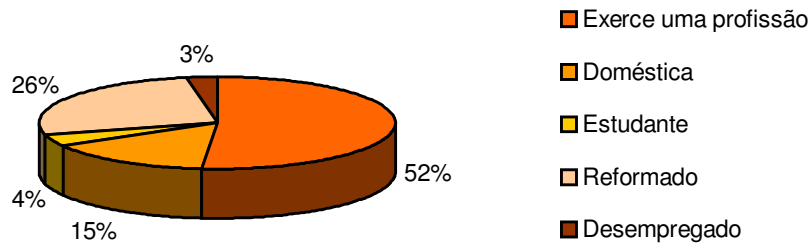


Gráfico 11 – Condição perante o trabalho



Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às famílias residentes na área de intervenção do Plano – tratamento QP (2002)

No que concerne a habilitações escolares, a população inquirida apresenta na generalidade baixos níveis de escolaridade, a corroborar pela expressão significativa de indivíduos apenas com a 4ª classe (35.6% do total dos inquiridos).

Quadro 7 - Habilitações

Habilitações Escolares	Frequência das respostas	% do total da população inquirida
Não sabe ler nem escrever	4	5.5
4 anos de escolaridade	26	35.6
6 anos de escolaridade	9	12.3
9 anos de escolaridade	9	12.3
12 anos de escolaridade	11	15.1
Ensino superior	13	17.8
NS/NR	1	1.4

Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às famílias residentes na área de intervenção do Plano – tratamento QP (2002)

Relativamente aos rendimentos familiares, as respostas ao inquérito revelam um certa heterogeneidade na distribuição dos rendimentos, assumindo principal destaque os rendimentos médios de 225 e de 870 euros por agregado familiar/mês. Uma chamada de atenção para o facto de que 16.4% das respostas corresponderam à categoria do “Não sei/Não responde”, situação que de alguma forma provoca o enviesamento da presente análise, e a assunção de considerações que não correspondem totalmente à verdade.

Quadro 8 - Rendimentos

Rendimento Mensal (inquirido)	Frequência das respostas	.% do total dos inquiridos
Menos de 150 Euros	5	6.8
De 150 a 300 Euros	11	15.1
De 300 a 450 Euros	10	13.7
De 450 a 600 Euros	10	13.7
De 600 a 750 Euros	7	9.6
De 750 a 1000 Euros	11	15.1
Mais de 1000 Euros	7	9.6
NS/NR	12	16.4

Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às famílias residentes na área de intervenção do Plano – tratamento QP (2002)

Em forma de síntese pode-se afirmar que estamos presente uma população caracterizada por:

- população maioritariamente feminina
- núcleos familiares de reduzida dimensão
- população residente relativamente jovem
- população residente, na sua maioria, em situação activa
- baixas competências escolares
- distribuição do rendimento familiar heterogéneo

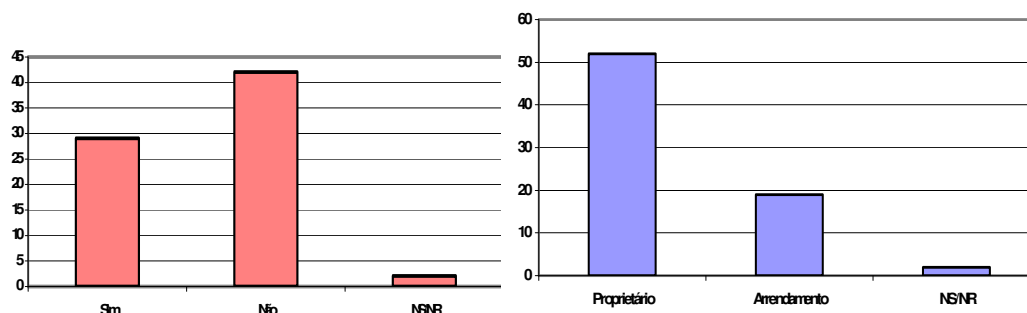
Modos de Vida e Condições de Habitabilidade da População Residente

Um dos principais eixos de análise desta população em termos de vivência no espaço de intervenção prende-se com a análise do tempo de permanência dos grupos domésticos neste mesmo espaço. A análise dos resultados do inquérito evidenciam as duas realidades anteriormente descritas, tendo-se por um lado, uma população residente há bastante tempo na área de intervenção (mais de 40 anos), e a qual mantém uma relação de apropriação e uso do espaço especial (referimo-nos, neste caso concreto, à população residente na zona do Choupal e envolvente da Ermida e Matadouro); e por outro, uma população bem mais recente, na designada zona mista nascente, que mantém um relação com o espaço habitado menos emotiva e menos marcante.

Seguindo a mesma linha de análise, e para além do tempo de permanência, a relação com o espaço habitado pode ser avaliada á luz da sua forma jurídica, tendo-se, no presente caso, que 73.2% da habitação existente é adquirida, em contraposição com 26.8% em regime de arrendamento.

Avaliando as respostas à pergunta “*Se pudesse, gostava de mudar de casa*”, observa-se que 59.2% dos inquiridos não demonstram essa intenção. A análise cruzada entre ambos os indicadores – forma jurídica e intenção de mudar de casa - sugere uma tendência de permanência relativamente estável e segura, facto que se revela bastante importante a ter em conta na programação e definição de uma estratégia de intervenção urbana e social.

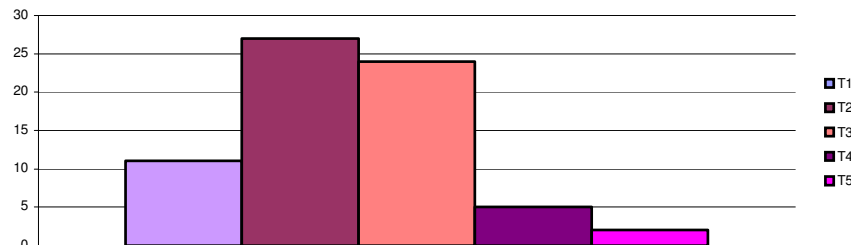
Gráficos 12 e 13 – Intenção de mudar de habitação e Vínculo legal/jurídico com a habitação



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

A vivência face ao espaço de habitação pode ainda ser aferida à análise das tipologias das habitações existentes. Assim, estamos perante uma diversidade tipológica considerável, entre o T1 (15.1%) e o T5 (2.7%). Não obstante esta diversidade, destaca-se o predomínio dos T2 e T3, concentrando respectivamente 37% e 33% dos fogos existentes. Tendo presente a tipologia das famílias residentes (núcleos familiares de reduzida dimensão), podemos afirmar que grande parte dos agregados vivem numa situação de desafogo habitacional.

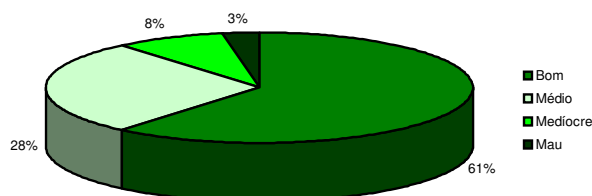
Gráficos 14 – Tipologia das habitações



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

Em termos de satisfação residencial, destaca-se que mais de metade dos inquiridos (61.1%) referem o estado de conservação físico da sua casa como Bom. As restantes opiniões dividem-se em Médio (27.8%), Medíocre (8.3%) e Mau (2.8%). Independentemente das classificações anteriores, 65.8% da população inquirida afirmou ter já realizado obras de remodelação na sua habitação.

Gráficos 15 – Grau de satisfação com a habitação



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

O grau de antiguidade da casa parece ser um dos factores que mais justificam estas necessidades de intervenção, bem como o descontentamento, por parte dos residentes, relativamente às suas condições de habitabilidade (classificações de medíocre e mau). De facto, às casas mais antigas estão associados os maiores fenómenos de precariedade residencial, na medida em que estas acarretam problemas mais graves ao nível do estado de conservação da estrutura física da habitação e, consequentemente, maiores encargos ao nível das remodelações.

Dinâmicas de Sociabilidade e de Convivialidade da População Residente

Sendo o local de residência um palco de vivências quotidianas (pelo seu carácter de relativa permanência), interessa, do ponto de vista da avaliação social da área de intervenção, tecer algumas considerações relativamente à forma de como este espaço gere e sustenta as relações sociais dos seus habitantes.

Um primeiro indicador de vivência relacional prende-se com a existência, no local, de associações de moradores. A este respeito, as respostas ao inquérito revelam uma situação claramente desanimadora, uma vez que a totalidade das respostas oscila entre o “não existe” e o “desconheço a sua existência”.

Ainda do ponto de vista das redes relacionais existentes, nomeadamente as relações de vizinhança, apenas 31.5% dos inquiridos afirmam manter um convívio habitual com os seus vizinhos.

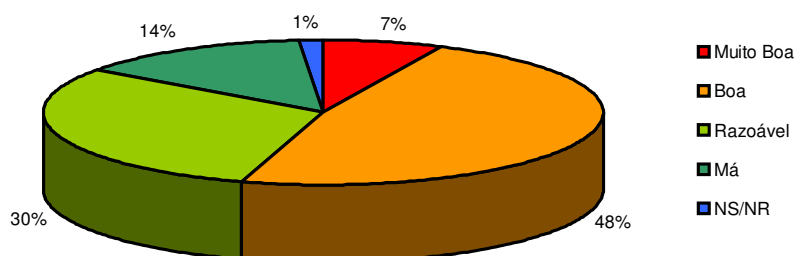
Não obstante 56% dos inquiridos referissem que, de uma maneira geral, mantêm boas relações com os seus vizinhos, o facto é que estas relações apenas reflectem encontros esporádicos sem motivo aparente, e não um tipo de convívio mais organizado.

Uma vez mais, neste domínio de análise, é possível observar, no local, as duas realidades sociais já descritas anteriormente. São notórias as diferenças entre os dois sub-espacos definidos, sendo que num, as relações são mais próximas, menos formais e bastante frequentes (Choupal e envolvente), e no outro (Zona mista nascente) são praticamente inexistentes e desprovidas de qualquer sentimento.

Representações e Sentimentos de Pertença Identitária Relativamente ao Local da Residência

De uma forma geral, a área de intervenção é caracterizada positivamente pelos seus moradores. De facto a resposta à questão “*Qual é a sua opinião geral relativamente à área de intervenção?*” revela que mais de metade (55.5%) dos inquiridos tem uma opinião entre o Muito Bom e o Bom. Apenas 14% dos inquiridos revelaram uma opinião negativa sobre a mesma.

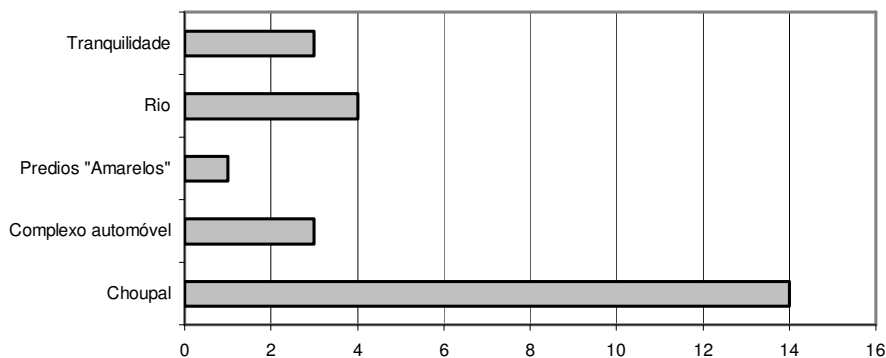
Gráficos 16 – Opinião sobre a área de intervenção



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

O parque Urbano do Choupal revela-se, de longe, como a referência identitária mais relevante da área de intervenção. Não obstante a identificação de elementos marcantes ter sido objecto de uma forte dispersão de respostas, podemos admitir que o número de respostas relativamente ao Choupal é de facto significativo e, por isso, considerado como o elemento âncora, de afirmação externa.

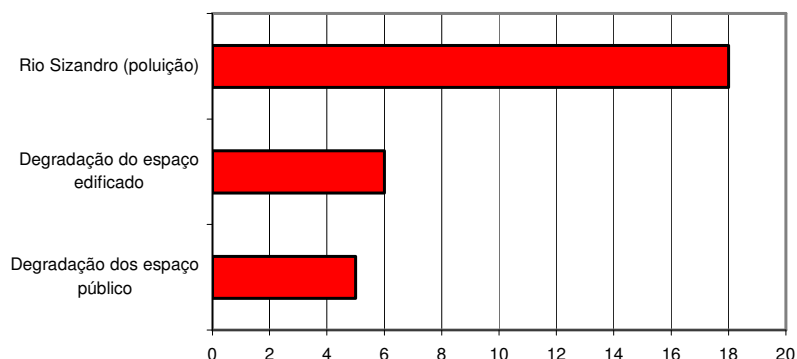
Gráficos 17 – Elementos de identidade mais relevantes



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

Por oposição, o elemento dissonante mais referido da área de intervenção é o rio Sizandro, com 17.8% do total das respostas do inquérito. Uma chamada de atenção, porém, ao facto que esta dissonância se deve, na opinião dos inquiridos, exclusivamente ao estado de degradação do rio (particularmente a poluição da água), e não ao elemento rio *per si*, sendo este considerado, pelo contrário, um elemento estruturante e fundamental na leitura e identidade da área de intervenção.

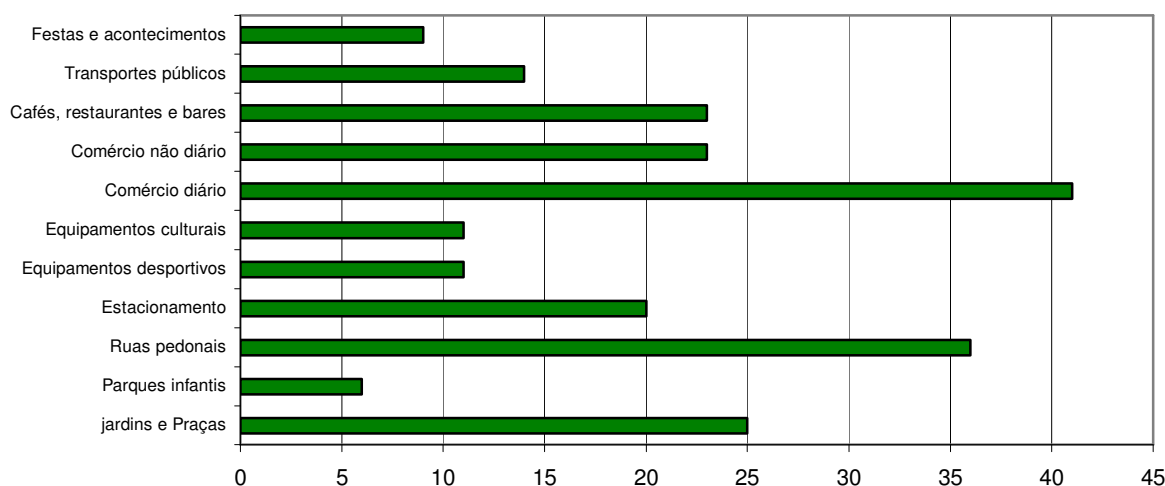
Gráficos 18 – Elementos dissonantes mais relevantes



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

No que concerne à utilização do espaço de intervenção propriamente dito, tem-se que os habitantes residentes utilizam/usufruam mais frequentemente do comércio diário de proximidade (73.2%), das ruas pedonais (61%) e dos jardins e praças existentes na cidade (42.4%). Em contraposição, os elementos nunca utilizados são os parques infantis (83.9%), os equipamentos desportivos (75.5%), equipamentos culturais (55.8%), os transportes públicos (66.7%), e os eventos e acontecimentos urbanos (4.1%). Alguns destes resultados, nomeadamente o dos parques infantis e dos equipamentos culturais, traduzem uma situação de carência deste espaço em termos de dotação.

Gráficos 19 – Grau de utilização frequente



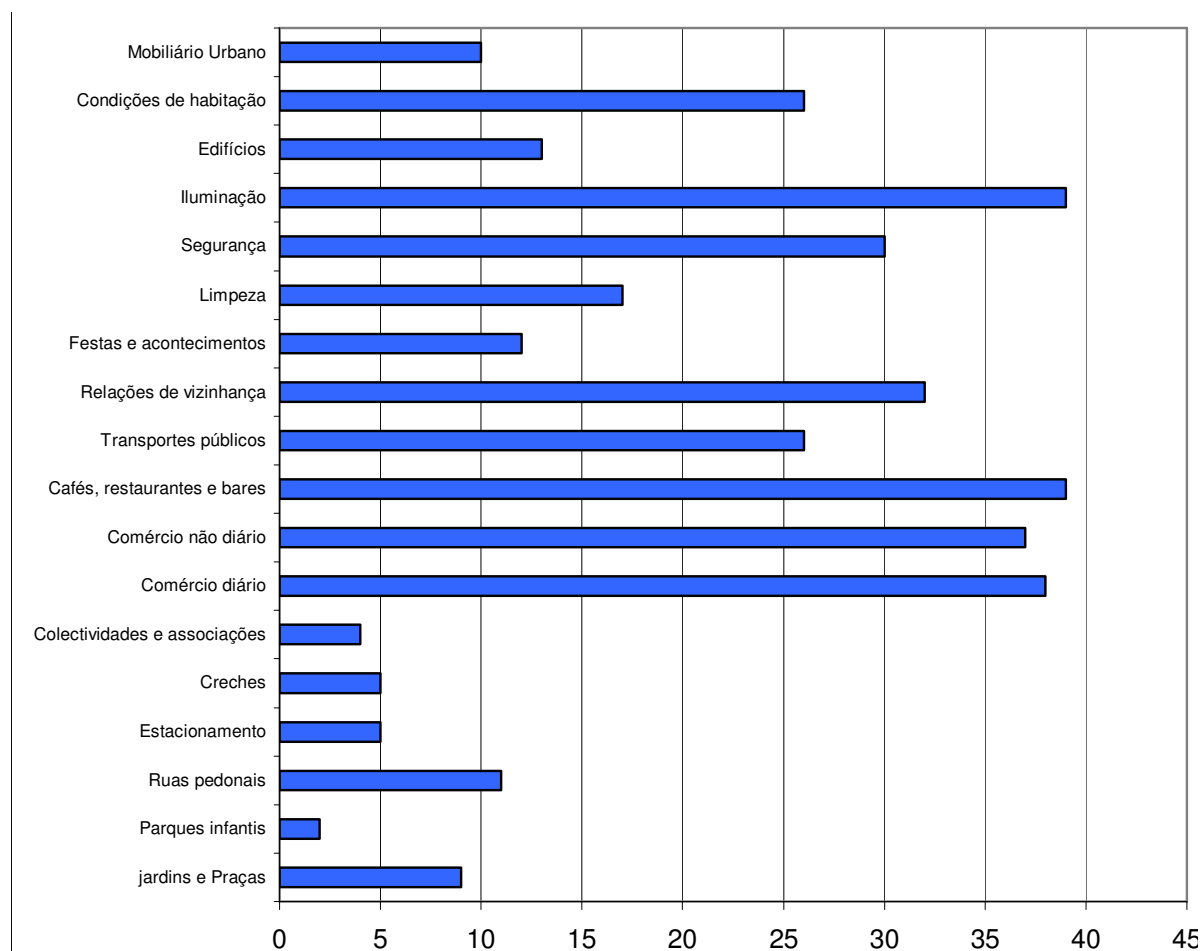
Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

Se centramos a nossa análise na opinião dos inquiridos face à situação na área de intervenção, podemos constatar o seguinte:

a área de intervenção é representada bastante positivamente no que concerne ao comércio, diário, de proximidade, de restaurantes e cafés, e ainda no tocante a relações de vizinhança e segurança.

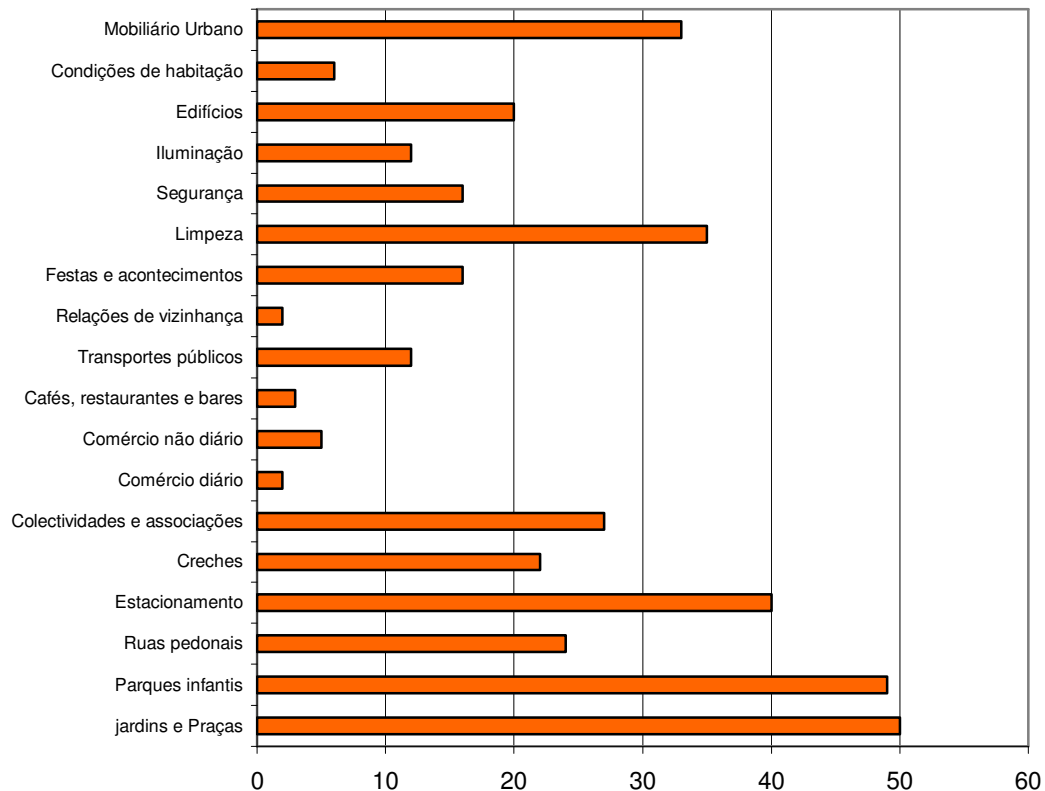
De uma forma bastante mais negativa, a representação da área de intervenção evidencia-se nos espaços públicos, nomeadamente, nos jardins e praças, nos parques infantis, no estacionamento, na limpeza e na dotação de mobiliário urbano.

Gráficos 20 – Opinião sobre a área de intervenção (boa)



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

Gráficos 21 – Opinião sobre a área de intervenção (má)



Fonte: Quaternaire Portugal – Inquérito realizado às famílias residentes, tratamento QP (2002)

Para finalizar a presente análise das características sociais, condições de habitabilidade e vivências da população residente na área de intervenção, foi ainda realizado um levantamento das prioridades de intervenção a contemplar num futuro projecto de intervenção. Assim, de um conjunto de hipóteses sugeridas, aparece como primeira prioridade mencionada, a intervenção sobre os espaços públicos, como sejam os jardins praças e ruas; como segunda prioridade, a limpeza urbana, e finalmente como terceira prioridade a segurança da área de intervenção.

Quadro 9 – Prioridades de intervenção

Áreas de Intervenção	1ª Prioridade	2ª Prioridade	3ª Prioridade
Espaços Públicos	46	2	-
Edifícios	7	8	2
Equipamentos e serviços colectivos	3	8	1
Estacionamento	8	10	6
Limpeza urbana	4	23	8
Segurança	1	5	10
Mobiliário Urbano	1	-	7
Transportes públicos	-	5	2
Vivências culturais e sociais	-	2	7
Qualificação do comércio	-	-	2
Circulação de automóveis	-	-	7

Fonte: Quaternaire Portugal - Inquérito realizado às famílias residentes na área de intervenção do Plano – tratamento QP (2002)

2.3.6. Infra-estruturas

Energia eléctrica

Sendo uma zona urbana, toda a área de intervenção encontra-se servida por rede eléctrica, abastecida e da responsabilidade da empresa EDP.

Através dos levantamentos de campo efectuados em toda a área de intervenção foram identificados candeeiros públicos, postes de transformação e distribuição e diferentes tipos de armários eléctricos.

As renovações necessárias decorrem essencialmente de critérios de qualidade urbana e passam pela renovação dos candeeiros e o enterrar dos cabos de distribuição de electricidade.

Telecomunicações

Grande parte da área de intervenção encontra-se servida por redes de telecomunicações, nomeadamente rede telefónica e de televisão por cabo.

Rede de distribuição de gás

A rede de distribuição de gás para a cidade é da responsabilidade da empresa Lisboa Gás e inicia-se a partir de um Posto de Regulação e Medida (PMR) da rede primária,

estando localizado junto à antiga EN 8-2 nas proximidades de Casal de Vale de Canas. Esta ramificação inicia a rede secundária que funciona a uma pressão máxima de 4 bar.

A rede secundária, ou rede de Torres Vedras, é composta por uma conduta principal em polietileno de diâmetro nominal 200 mm que se estende para sul, desde o Casal de Vale de Canas até à Conquinha.

Desta linha partem outras três condutas do mesmo material com um diâmetro nominal de 160 mm. Estas condutas complementares servem essencialmente para abastecer alguns consumidores mais afastados.

Assim, a rede de distribuição de gás em Torres Vedras tem uma extensão de 6 369 m incluindo um atravessamento do Sizandro acoplado à Ponte de S. Miguel.

As restantes ramificações para o abastecimento doméstico seguem as especificações da empresa para estes casos.

Segundo as informações obtidas junto da empresa distribuidora a rede inicial descrita sofreu algumas expansões dentro da área de intervenção:

- conduta de abastecimento para a Rua da Floresta;
- conduta de abastecimento para o restaurante Pátio do Faustino na rua Maria Pereira;
- conduta de abastecimento para o edifício Choupal;
- conduta ao longo da rua da Sociedade Columbófila até ao Largo dos Polomes;
- conduta de abastecimento para a Rua dos Polomes, Rua 1^o de Dezembro, Travessa Florêncio Augusto Chagas e uma parte da Rua Dias Neiva;
- conduta de abastecimento para rua Cândido dos Reis.

Sistema de Abastecimento de água

O sistema de abastecimento de água no concelho de Torres Vedras é da responsabilidade dos serviços municipais de saneamento (SMAS) que obtêm a água da Empresa Pública das Águas de Lisboa (EPAL), esta mesma água em bruto provém de captações na albufeira de Castelo de Bode ou no Alviela sendo posteriormente

tratada de modo a satisfazer os parâmetros exigidos pela lei vigente no que concerne à qualidade da água para o abastecimento humano.

Dados relativos à população servida, capitações médias e outras especificações técnicas não foram possíveis de serem disponibilizados até ao momento.

Sistema de drenagem de águas residuais e pluviais

O sistema de drenagem de efluentes domésticos (ED) e pluviais (EP) no concelho de Torres Vedras é da responsabilidade dos serviços municipais de saneamento (SMAS).

Dentro da área de intervenção o sistema de drenagem apresenta duas tipologias: uma de rede separativa e outra de rede unitária.

A rede separativa existente constitui a parte mais recente do sistema, efectuando uma drenagem diferenciada de ED e EP, enquanto os EP são descarregados na linha de água os ED são bombeados, através de uma estação elevatória, para a estação de tratamento de águas residuais (ETAR) existente, onde o ED é por sua vez submetido a tratamento.

Segundo as informações fornecidas a ETAR existente funciona por lagunagem sendo o efluente tratado rejeitado a jusante no rio Sizandro.

Esta situação tende a alterar-se com a constituição e entrada em funcionamento da empresa multimunicipal das Águas do Oeste que prevê a construção de uma nova ETAR para servir as populações dos vários concelhos da região do Oeste.

A rede unitária corresponde a um conjunto de troços que restam de sistemas primitivos, os quais tem vindo a ser modificados ao longo dos tempos, constituem assim um quebra-cabeças muito pouco funcional e problemático que requer uma intervenção urgente uma vez que misturam EP e ED, sendo os mesmos posteriormente descarregados no rio ainda dentro da área de intervenção.

Abrangidas por esta rede encontram-se as ruas Cândido dos Reis, Dias Neiva (até à ponte das mentiras), Rua dos Polomes, Rua Guilherme Gomes Fernandes, Largo do Alfazema e a Rua da Sociedade Columbófila.

Sendo este o cenário dominante ocorrem ainda algumas situações específicas que importa referenciar:

- Na zona norte do Choupal/bairro da Boavista a inexistência de saneamento em algumas habitações;
- Na zona a montante do pátio do Faustino a drenagem é efectuada através de uma rede unitária que posteriormente é conectada com a rede separativa de ED e direccionada para tratamento na ETAR;

Praticamente toda a rede unitária drena para uma estrutura primitiva conhecida como Vala dos Ossos, que por sua vez efectua a descarga directamente no Sizandro, a falta de cadastro não permite conhecer toda a extensão desta rede o cadastro vai sendo actualizado ao mesmo tempo que se realizam obras de manutenção.

Sistema de recolha de RSU

No concelho de Torres Vedras a recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU) é efectuada pela câmara municipal, sendo este serviço tutelado pelo Departamento de Ambiente e Qualidade de Vida Sector de Higiene Pública.

Assim e segundo as informações recolhidas junto deste serviço, a capitação média de RSU na cidade é de 1.3kg/hab/dia, existindo três circuitos de recolha dentro da cidade um dos quais corresponde à recolha na área de intervenção.

O serviço de recolha na cidade é efectuado por duas viaturas de 20m³ e uma de 15m³, dentro da área de intervenção é utilizada uma das viaturas de 20m³, para este serviço encontram-se destacados sete trabalhadores, dois dos quais afectos à área de intervenção.

A limpeza urbana na cidade é efectuada com uma viatura varredora/aspiradora de 5m³, além disso existem 14 funcionários afectos à varredura na cidade dois dos quais pertencem à área de intervenção.

Como mobiliário urbano para recolha de RSU existem dentro da área de intervenção:

- 3 papeleiras de 30 L para recolha indiferenciada;
- 7 contentores 5 de 800 L e 2 de 1000 L para recolha indiferenciada;
- 1 ecoponto para recolha selectiva de papel, vidro e embalagens;
- 11 contentores subterrâneos do tipo Molok;

Capacidade	Tipo de Recolha	Quantidade
3000 litros	indiferenciada	3
	vidro	1
5000 litros	indiferenciada	5
	papel	2

A recolha selectiva deverá ser efectuada em breve pela empresa ResiOeste que abrange os municípios do Oeste e será a responsável pela recolha selectiva e seu processamento.

Prevenção de incêndios

Na zona de intervenção existem dois hidrantes, situados na via pública, no entanto existem outros colocados nas fachadas de grande parte dos edifícios existentes.

2.3.7. Mapa de ruído

Em simultâneo à elaboração do PPCAE foi desenvolvido o Mapa de Ruído para a área de intervenção do Plano de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral do Ruído e a Directiva Comunitária 2002/49/CE.

A carta de ruído elaborada traduz o estado acústico da área de intervenção com base nas fontes de ruído mais relevantes para a situação actual. Os objectivos que orientaram a sua elaboração são os seguintes:

- Fornecer informação ao público e aos responsáveis sobre o ruído;
- Identificar, qualificar e quantificar o ruído ambiente;
- Identificar situações de conflito do ruído com o tipo de zona;
- Avaliar a exposição ao ruído das populações;
- Apoiar à decisão na correcção de situações existentes;
- Planear e definir objectivos e planos para o controlo e a redução do ruído;
- Influenciar as decisões de financiamento de programas de redução de ruído.

O relatório do Mapa de Ruído apresenta-se como elemento de acompanhamento do Plano de Pormenor, integrando a metodologia prosseguida na caracterização da

situação actual bem como na situação prevista. O relatório faz ainda referência às fontes sonoras utilizadas na elaboração do modelo que deu origem aos mapas de ruído, bem como a descrição do processo de validação do modelo que teve como base um conjunto de medições feitas no local. São anexos ao relatório as definições da nomenclatura utilizada, a rede viária de referência e os pontos onde foram feitas medições, os mapas de ruído para as situações actual e prevista e para os período diurno e nocturno, bem como os quadros de validação de resultados.

3. Diagnóstico e opções estratégicas

Tendo em conta os objectivos do Plano e as características específicas da área de intervenção, os estudos sectoriais desenvolvidos incidiram essencialmente nos domínios do sistema mais relevantes para a sua caracterização.

As interdependências funcionais, as dinâmicas e tendências de evolução, os fluxos dominantes, a evolução demográfica, as condições sociais e económicas, o significado patrimonial presente, as formas urbanas significativas, os valores ambientais, os compromissos existentes serão vectores estruturantes da síntese que se apresenta.

A síntese organiza-se de forma a evidenciar no seu todo as principais dinâmicas e existências que caracterizam a zona sujeita a PP, estruturada da seguinte forma:

- **Análise externa** - avaliação dos factores exógenos à área de Plano que com esta interação, condicionando-os ou abrindo novas perspectivas para o seu desenvolvimento (as ameaças e as oportunidades);
- **Análise interna** – avaliação dos factores internos aos diversos sub-sistemas que constituem o território a planear, descrevendo-os no que eles têm de mais marcante, pela positiva ou pela negativa (pontos fortes e pontos fracos).



Do cruzamento destes factores de diagnóstico serão definidos os factores nucleares do sucesso de Plano, que serão informadores dos objectivos que se sucederão.

FACTORES NUCLEARES DE SUCESSO DO PLANO

- **VULNERABILIDADES**
(pontos fracos a que correspondem ameaças);
- **CAPACIDADES DE DEFESA DO TERRITÓRIO**
(pontos fortes a que correspondem ameaças);
- **NECESSIDADES DE RE-ORIENTAÇÃO**
(para o aproveitamento de oportunidades);
- **VANTAGENS COMPETITIVAS**
(pontos fortes a que correspondem oportunidades)

Embora a cidade tenha tido a sua origem junto ao rio, no morro do Castelo, o crescimento urbano nas últimas décadas fez-se, sobretudo, para sul dadas as melhores condições geográficas existentes. Para norte surgiram algumas infra-estruturas associadas aos principais eixos viários, nomeadamente o matadouro, e bairros periféricos associados a estratos sociais com menor poder económico. Da sua condição periférica resultou igualmente uma ocupação manifestamente industrial, materializada no aparecimento de armazéns e mais recentemente em oficinas e stands de venda de automóveis.

À barreira física natural do rio Sizandro juntaram-se eixos rodoviários que vieram acentuar os dois espaços da cidade e criaram as condições favoráveis para a marginalização da área sujeita a Plano.

Dinâmicas de construção mais recente têm conduzido a uma reversão de fenómeno de exclusão, embora estas devam considerar a divisão do território em dois: as duas margens do Sizandro.

Urbana, económica e socialmente, a área sujeita a Plano tem conseguido ser atractiva na margem esquerda do Sizandro, sendo que, a outra margem, tem vivido um processo paulatino de exclusão urbana.

Ameaças:

- A consolidação urbanística da cidade tem-se desenvolvido para sul, excluindo esta zona das novas centralidades urbanas ditadas pelo mercado fundiário;
- O estado de degradação da qualidade da água do Sizandro, comprometedor de uma intervenção de qualidade para esta área, e cuja solução passa por um complexo processo que envolve entidades estranhas à vontade política e fiscalizadora do município;
- A ausência de elementos diferenciadores da cidade no contexto do sistema urbano, que a pode conduzir a um processo de atopia e de ausência de afirmação regional;
- As diferenças entre margens que poderão conduzir a um processo de desagregação urbana.

Oportunidades

- O programa Polis e a capacidade de mobilizar investimentos para a área sujeita a PP;
- A consciência crescente por parte dos cidadãos da importância dos projectos de requalificação urbana como forma de melhorar a qualidade de vida e gerar atractividade;
- A rentabilidade social dos investimentos efectuados em espaços com um valor simbólico e afectivo;
- A determinação da autarquia em aproveitar o edifício do Matadouro para nele construir um equipamento relacionado com o Carnaval e de localizar um grande equipamento municipal de cariz cultural, social e/ou recreativo na área sujeita a PP;
- O projecto de construção de uma variante urbana a norte que libertará a zona do Choupal de uma parcela significativa do tráfego existente.

Pontos Fracos

- Excesso de tráfego rodoviário resultante da presença de duas estradas nacionais e do acesso à A8;
- Presença de actividades pouco compatíveis com a qualidade de vida urbana como sejam a armazenagem e as grandes áreas de comércio automóvel;
- Desqualificação do espaço público e fraca qualidade das margens do Sizandro;
- Situações de habitação muito degradada e baseada em tipologias de muito pequena dimensão na parte norte da área do PP;
- Estrutura comercial pouco consentânea com um espaço urbano, com ausência de estabelecimentos de consumo diário, cafés e restaurantes;
- Ausência de infra-estruturas de recolha de efluentes no Pátio do Alfazema e em algumas habitações do bairro do matadouro;
- Dois pólos de degradação paisagística que correspondem a dois grandes desmontes, no Matadouro e no Choupal.

Pontos Fortes

- Grande parte dos terrenos são públicos, com um grande potencial de renovação;
- Existência de âncoras de renovação urbana como sejam a Ermida da N.^a Sr.^a do Ameal e o Choupal;
- Percepção dos habitantes inquiridos sobre a zona coincidente com os objectivos de intervenção Polis;
- Proximidade do morro do castelo como elemento paisagístico de importante valor cénico
- Dinâmica de construção de habitação na margem esquerda do Sizandro que favorece a integração imediata no centro urbano desta zona;

Neste contexto, os factores nucleares de desenvolvimento do Plano podem sintetizar-se nos seguintes.

Duas fortes vulnerabilidades:

- Uma no domínio da habitação e da normal integração urbana. A cidade tem crescido para sul, dentro da área sujeita a PP a habitação na margem norte do Sizandro tem uma origem humilde e tem-se vindo a degradar, o que conduzirá, se não existir intervenção, a uma marginalização definitiva desta parcela de espaço urbano. Também as funções urbanas (nomeadamente as comerciais) não têm um perfil tipológico consentâneo com o de uma área urbana.
- Outra no domínio ambiental. A degradação da qualidade da água do Sizandro e das suas margens (bem como da vala da costa) associada às carências infra-estruturais, à existência de focos de degradação paisagística e ao empobrecimento ambiental do Choupal são factores que reclamam uma acção urgente sob pena de se comprometer em definitivo os valores que esta zona possui.

Duas significativas capacidades de defesa:

- A primeira, ainda que parcelar, no domínio da habitação. Os quarteirões norte da área sujeita a PP têm vindo a atrair fortes dinâmicas imobiliárias que constituem a garantia do aumento da população na zona.
- A segunda ao nível das condições de base para a intervenção. Boa parte dos terrenos associados às intervenções mais emblemáticas são terrenos públicos o que vem facilitar a operacionalidade das mesmas.

Três necessidades de re-orientação:

- Uma ao nível da circulação. A questão do excesso de tráfego não se consegue resolver à escala do Plano, sendo fundamental avançar com a construção da variante prevista.
- Outra no domínio funcional. A alteração progressiva do perfil de actividades da zona, substituindo os grandes espaços de armazenagem e de comércio automóvel por serviços urbanos (que podem ser a empresas), restauração e comércio de proximidade.

- Uma última na área dos equipamentos. Aproveitamento de espaços e edifícios degradados e compatibilizá-los com o desígnio autárquico de construir nesta zona dois grandes equipamentos, conferindo a este espaço um cariz de centralidade diferenciada no contexto urbano de Torres Vedras.

Uma vantagem competitiva:

- O potencial ambiental urbano da área em estudo, associando a valorização social da componente lazer e a presença de elementos simbólicos que importa reforçar.

As opções estratégicas do Plano, que dão origem à formulação dos seus objectivos, são explicitadas através de um conjunto de interrogações que ao serem respondidas fundamentam as principais soluções adoptadas, indo ao encontro das questões mais sensíveis que surgiram aquando das diversas reuniões havidas durante a realização deste Plano de Pormenor, abrangendo simultaneamente as componentes estruturais que caracterizam a área de intervenção.

1. Como é que foram integradas as preocupações dos moradores da zona?
2. Porquê criar mais habitação?
3. Como foram tratadas as preocupações hidráulicas?
4. Porquê dois novos equipamentos?
5. Qual o novo sistema de circulação e estacionamento proposto?
6. Porquê uma alteração tão profunda no pátio do Alfazema?
7. Quais são as propostas concretas no domínio da preservação do património natural e construído?

1. Como é que foram integradas as preocupações dos moradores da zona?

Na primeira fase do Plano foi lançado um inquérito às famílias e actividades económicas presentes na área em estudo.

Das diversas conclusões retiradas do inquérito elaborado nos estudos prévios deste retiram-se um gráfico e uma tabela e a forma como os mesmos foi tratado no âmbito das opções do Plano (capítulo 2.3.1.5.).

Os principais elementos dissonantes do Plano são os que constam do gráfico antecedente. Nas suas propostas, apesar de estar completamente fora do seu âmbito a resolução dos problemas de poluição do Sizandro, o Plano considera uma acção específica de mitigação da qualidade da água e do seu efeito visual.

No que ao espaço público diz respeito, o inquérito realizado nos estudos prévios vem confirmar as apostas do Programa Polis para esta zona.

Em relação ao edificado, o PPCAE concretiza algumas das acções a promover, muito particularmente a recuperação total do Pátio Alfazema.

Sobre as prioridades de intervenção, o Plano confirma o interesse do investimento nos espaços públicos, reforça a componente de estacionamento e dos equipamentos colectivos na zona.

2. Porquê criar mais habitação?

Esta zona da cidade tem vindo a mostrar uma dinâmica inferior a outras zonas de expansão no que à disponibilização de habitação diz respeito. Estando prevista uma forte intervenção no domínio da requalificação do espaço público, torna-se uma evidência a necessidade de criar uma massa mínima de residentes que garanta uma base de fruição quotidiana dos espaços a criar e qualificar.

A análise do espaço existente conduz-nos a três locais privilegiados para aumentar essa oferta.

O primeiro, cremos que sem qualquer discussão, corresponde ao completamento da frente construída nos lotes compreendidos entre o R. Heitor Bernardes Botado, o Pátio do Ângelo e a R. Dias Neiva.

O segundo corresponde ao espaço em que hoje se situam o stand e oficinas da Opel. Localizado em posição frontal ao Choupal, e ao lado de um prédio disforme na escala e na qualidade estética, este novo edifício de habitação (com comércio no piso térreo) permite obter uma charneira de escalas e marcar a imagem urbana de entrada norte da cidade.

O terceiro espaço é o Pátio Alfazema, cuja descrição se fará na resposta a pergunta 7 deste capítulo.

Do ponto de vista do número de fogos e de novas habitações, será possível aumentar em 381 habitantes e 93 fogos a capacidade existente.

3. Como foram tratadas as preocupações hidráulicas?

O Rio Sizandro sofreu no passado recente intervenções no leito e margens que aumentaram de forma muito expressiva a sua capacidade de escoamento e, consequentemente reduziram a possibilidade de existência de cheias.

Neste contexto, e sem embargo de estarmos perante uma zona que pela riqueza de linhas de água obrigará sempre a cuidados na ocupação no solo, as zonas inundáveis correspondem às delimitadas em sede de revisão do PDMTV que correspondem ao leito e margens do Sizandro e aos terrenos envolventes da Vala dos Ameais, ajustamento que se prendeu com as obras de regularização promovidas pelo INAG de modo a encaixar a cheia centenária.

As preocupações do Plano podem resumir-se da seguinte forma:

- Não está prevista qualquer construção, pública ou privada nas zonas inundáveis, sendo que, a única intervenção com significado é constituída por uma praça de uso pedonal em frente do futuro Centro de Artes do Carnaval;
- O mecanismo hidráulico a construir no Sizandro carece ainda de especificação técnica, devendo o seu projecto de execução ser alvo de apreciação detalhada por parte do INAG;
- A vala dos Ameais será aberta na travessia do Choupal, garantindo um escape livre em caso de grandes caudais;
- A passagem hidráulica considerada mais problemática em toda a área de Plano situa-se no local de encanamento da Vala dos Ameais. Esta deverá ser redimensionada aquando da intervenção na rotunda que se encontra à superfície da mesma, bem como a da vala que com esta converge vinda de nascente

4. Porquê dois novos equipamentos?

Criar uma centralidade, objectivo deste Plano e dos documentos que o precedem, traduz a necessidade de encontrar novos motivos de visita e permanência urbana. A aposta “ambiental” deste espaço implicará necessariamente, para ir além de clichés de sustentabilidade, a criação de habitação (já analisada) e de equipamentos com escala que motivem deslocações quotidianas e ocasionais a esta parcela urbana.

Esta foi a posição de partida, complementada por uma dupla análise:

- O interesse da Câmara Municipal em desenvolver um projecto de equipamento no âmbito do Carnaval, a necessidade de construir uma biblioteca e novas escolas no primeiro ciclo, a vontade de integrar socialmente os habitantes do bairro envolvente ao antigo Matadouro;
- A presença de um edifício e um logradouro devolutos (o antigo matadouro) com evidente interesse patrimonial, um espaço correspondente a um desmonte na face noroeste do Choupal a “pedir” uma edificação de remate,

As nossas propostas de “animar” todo espaço vão no sentido de:

- Aproveitar o matadouro para nele criar um Centro de Artes do Carnaval, que projecte a imagem do Carnaval de Torres, funcione com valências de apoio de animação ao Bairro do Matadouro, e se complete com a criação de um espaço de “parada” no exterior para manifestações festivas;
- Implantar um novo equipamento de carácter cultural, social e/ou recreativo⁵ no desmonte do Choupal, capaz de animar toda esta zona pela presença de jovens e estudantes.

Neste contexto, e considerando os objectivos predefinidos para o Plano, os quais decorrem da estratégia determinada no âmbito da intervenção Polis, não são previstos outros equipamentos de menor escala. De facto, a área de intervenção é encarada como um espaço de oportunidades de criação de equipamentos à escala da cidade ou até do concelho, pelo que não foram aplicadas as recomendações da DGOTDU no que se refere ao cálculo dos equipamentos mínimos municipais a considerar para população residente. De acordo com o parecer da CCDRLVT à versão final do Plano datada de Agosto de 2007, os equipamentos mínimos necessários seriam um

⁵ Na primeira fase do Plano a proposta era para uma biblioteca municipal, tendo-se optado posteriormente por permitir outros conteúdos

pequeno campo de jogos e um jardim-de-infância. Ora, considerando que a área de intervenção se localiza no seio da cidade, que existem diversos equipamentos na sua envolvente, e que o PDM já assegura a correcta distribuição dos mesmos na área urbana, optou-se por não integrar os referidos equipamentos na área de intervenção.

Em especial no que se refere ao campo de jogos, o qual foi eliminado da área de intervenção e cuja área se destina à implantação do parque de estacionamento do Coupal, importa referir que esta opção está devidamente enquadrada na estratégia municipal de distribuição de equipamentos. A Câmara Municipal, no âmbito da elaboração, em curso, do Plano de Urbanização da Cidade de Torres Vedras, prevê a execução de um parque desportivo a nascente da área de intervenção do PP do Choupal, imediatamente a seguir à linha de caminho de ferro. Esse parque desportivo abrange os terrenos actualmente ocupados pelo Sport Clube União Torriense, com o seu estádio e campo de treinos e prevê ainda a construção das piscinas municipais e outros campos de jogos, a norte destas instalações, na margem norte do Rio Sizandro. O acesso pedonal sobre a via-férrea previsto pelo Plano para junto do quarteirão n.º 2 serve precisamente para a ligar a área de intervenção a esses equipamentos.

5. Qual o novo sistema de circulação e estacionamento proposto?

As opções tomadas são enquadradas pelos seguintes pressupostos:

- Reconhecer a importância desta zona como importante nó rodoviário de entrada e saída na cidade e conexão com o litoral do concelho;
- Impedir a “rodoviarização” desta parcela da cidade, limitando o impacto inevitável da circulação automóvel;
- Fazer acompanhar as novas funções urbanas da correspondente oferta de estacionamento, principalmente por nos encontrarmos numa entrada da cidade.

As acções concretas passam por:

- Criar uma nova via para a saída da cidade, facilitando este fluxo, implantada junto à via férrea, e permitindo a libertação de tráfego no acesso directo ao centro histórico a partir da R. Dias Neiva através da reposição dos dois sentidos no troço mais a norte da R: Heitor Bernardes Botado;

- Reperfilar e rebaixar a EN9 integrando-a melhor na envolvente sem reduzir a sua capacidade viária;
- Ripar para nascente a antiga EN 8-2, criando uma alameda na sua face poente e aumentando o raio da rotunda de articulação com a entrada AE de modo a simplificar a circulação;
- Criar dois espaços de estacionamento, um no topo norte do Choupal que poderá servir os novos equipamentos, outro na margem direita do Sizandro de maneira a servir o Pátio Alfazema.

Poderá ser considerada discutível a construção de uma via na proximidade imediata da via-férrea. Note-se que, qualquer alargamento da via terá que ser feito para nascente, em virtude de todo o desenvolvimento existente a sul do Rio Sizandro, incluindo o edifício da própria estação. Mesmo assim, o espaço existente entre a nova rua e o eixo da via-férrea é de 6m.

O Plano prevê apenas lugares de estacionamento de veículos ligeiros. Constitui opção do Plano a não identificação de lugares destinados a pesados, remetendo-se para a Autarquia a futura afectação das baias existentes e previstas ao longo dos arruamentos a este tipo de veículos, em função das necessidades verificadas para as cargas e descargas associadas à actividade comercial, serviços e indústria.



SENTIDOS DE TRÁFEGO

LEGENDA: Limite plano de pormenor Sentidos Becos Rotundas P Parques de estacionamento

ESCALA: 1/4000



6. Porquê uma alteração tão profunda no pátio do Alfazema?

O Pátio do Alfazema corresponde hoje a um espaço fechado sobre si próprio que comporta algumas funções de armazenagem que não são compatíveis com a envolvente urbana actual, em edifícios sem valor patrimonial. Deverá também ser envolvido o Mini Preço, edifício com importantes funções mas com uma forma completamente desadequada do contexto urbano. Prevista já no Programa Polis, esta intervenção cumpre o seguinte conjunto de objectivos específicos;

Retirar um conjunto de edifícios sem valor patrimonial, mantendo o único armazém localizado num edifício com importância (nº19 da R. Dias Neiva);

Criar espaço e conferir alinhamento à inserção da nova ponte;

Reforçar a ligação entre o centro histórico e o rio;

Desenvolver um projecto conjunto de arquitectura que promova o aparecimento de habitação e de comércio de proximidade;

Criar uma praça urbana, que triângule o morro do castelo, o rio e a cidade.

Esta operação produzirá profundas alterações no cadastro actual, criando-se um conjunto de 7 novas parcelas como potencial construtivo, refazendo as infra-estruturas de saneamento e abrindo um novo atravessamento.

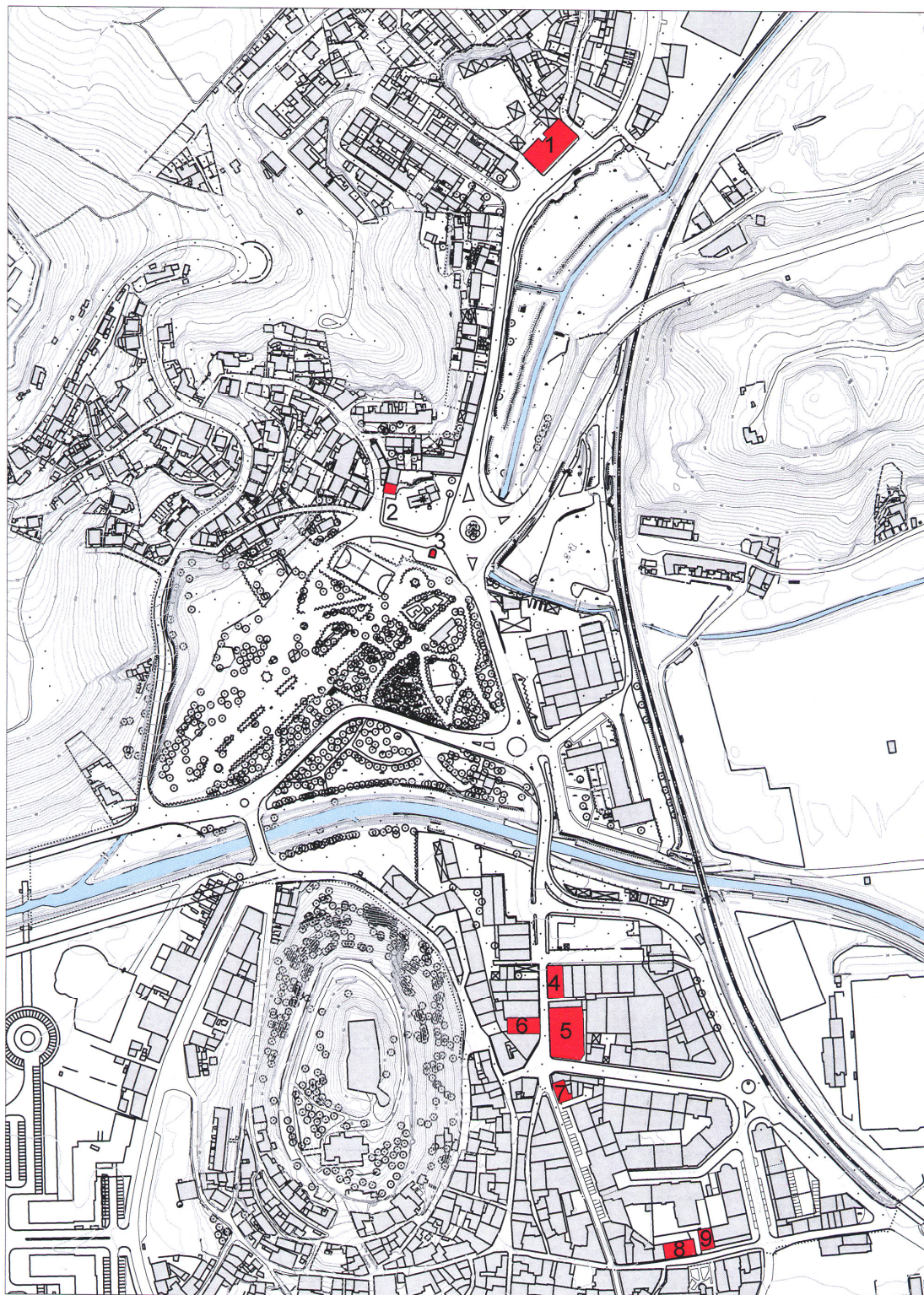
7. Quais são as propostas concretas no domínio da preservação do património natural e construído?

Em relação ao património natural, sendo que os valores presentes são sobretudo simbólicos e de enquadramento, proceder-se-á à sua valorização intrínseca, à plantação de 630 novas árvores, à revegetação das margens do Sizandro e à recuperação ambiental de todo o espaço que envolve a Vala dos Ameais.

No tocante ao património construído será valorizada a presença do único monumento nacional existente (Ermida da N.ª Sr.ª do Ameal) construindo um adro em torno da mesma e impedindo o estacionamento informal na sua envolvente. Complementarmente, propõe-se a classificação do imóvel situado junto à entrada principal da Ermida e a báscula existente a sul, de forma a garantir a sua integração urbana.

Propõe-se ainda a classificação como imóvel de interesse municipal os seguintes casos:

- Antigo Matadouro Municipal na Estrada Nacional 8-2 (Q5 L1)
- Edifício no Largo da N.^a Sr.^a do Ameal (Q8 L1)
- Pavilhão da Báscula no Largo da N.^a Sr.^a do Ameal (Q13 L6)
- Edifício da Rua Dias Neiva, nº 26-26C (Q18 L19)
- Edifício da Rua Dias Neiva, nº 20A a 22 (Q18 L1)
- Edifício da Rua Dias Neiva, nº 19 (Q15 L3)
- Edifício da Rua Dias Neiva, nº 16 (Q16 L24)
- Edifício da Rua Cândido dos Reis, nº 74-74C (Q16 L5)
- Vestígios da Muralha da Idade Média na Rua Cândido dos Reis (Q16 L6)



IMÓVEIS DE INTERESSE MUNICIPAL PROPOSTOS

LEGENDA:

----- Limite plano de pormenor

■ Edifícios a classificar

- 1 - Antigo Matadouro Municipal na Estrada Nacional 8-2 [Q5L1]
- 2 - Edifício no Largo da N.ª Sr.ª do Ameal [Q8L1]
- 3 - Pavilhão da Bâscula no Largo da Senhora do Ameal [Q13L6]
- 4 - Edifício na R. Dias Neiva, nº 26-28C [Q18L19]

5 - Edifício na R. Dias Neiva, nº 20A-22 [Q18L1]

6 - Edifício na R. Dias Neiva, nº 19 [Q15L3]

7 - Edifício na R. Dias Neiva, nº 16-16C [Q16L24]

8 - Edifício na R. Cândido dos Reis, nº 74-74C - [Q16L5]

9 - Vestígios de uma muralha da Idade Média na R. Cândido dos Reis [Q16L61]



ESCALA: 1/4000

4. Modelo urbano

4.1. Objectivos

Os objectivos definidos para o PPCAE são os seguintes:

- Criar uma nova centralidade na cidade de Torres Vedras a partir da valorização dos elementos naturais presentes e da introdução de novos equipamentos de cariz lúdico e cultural;
- Estruturar urbanística e ambientalmente toda a área sujeita a Plano, nomeadamente por introdução de novos elementos que contribuam para a afirmação simbólica da cidade de Torres Vedras, por recuperação das áreas em estado de degradação física e funcional, e a articulação entre os vários espaços em presença;
- Promover a fixação da população através da disponibilização de terrenos para construção de habitação, recuperando ainda para comércio local algumas das zonas de armazenagem localizadas na área, procedendo ao tratamento dos espaços públicos intersticiais;
- Amenizar os espaços de circulação transformando as vias rodoviárias em espaços claramente urbanos, reconhecendo a importância desta zona como um dos principais acessos à cidade.

Seguidamente descrevem-se as principais acções propostas que visam concretizar os objectivos.

Criar uma nova centralidade na cidade de Torres Vedras a partir da valorização dos elementos naturais presentes e da introdução de novos equipamentos de cariz lúdico e cultural.

Trata-se de, em face de uma área em perda, aproveitar os motivos de visitação já existentes e introduzir novos factores que refuncionalizem todo o espaço, provocando a sua fruição quotidiana e ocasional por parte dos Torreenses. Incluem-se nestes objectivos acções como:

- O centro de criatividade do Carnaval, a erigir no edifício do antigo Matadouro e respectivo logradouro, como uma extensão em “out-door” para os terrenos a poente da Vala dos Ameais;
- A biblioteca municipal ou outro equipamento de cariz cultural, social e/ou recreativo, a construir num desmonte no limite norte/poente do Choupal;
- O centro de interpretação ambiental, a construir na margem do Sizandro;

Estruturar urbanística e ambientalmente toda a área sujeita a Plano, nomeadamente por introdução de novos elementos que contribuam para a afirmação simbólica da cidade de Torres Vedras, por recuperação das áreas em estado de degradação física e funcional, e a articulação entre os vários espaços em presença.

Os espaços envolventes aos valores naturais presentes na área sujeita a Plano, sem perderem o seu valor intrínseco, encontram-se em adiantado estado de degradação ambiental. Demonstra-se assim necessário intervir nestes recursos, vivificando-os e introduzindo um forte elemento de imagem urbana, matéria na qual a cidade se encontra carenciada, consubstanciado na nova ponte. Neste objectivo integram-se projectos como:

- A ponte pedonal e ciclável;
- A criação de uma praça no Pátio Alfazema que estruture a ligação entre margens.
- A recuperação ambiental e lúdica do Choupal, nomeadamente por reabilitação das preexistências com sentido morfológico e valor significante, a construção de um anfiteatro ao ar livre e o “descobrir” da vala enterrada;
- A limpeza e revegetação das margens do Sizandro, bem como a introdução de percursos para peões e bicicletas;
- A intervenção em torno das margens da dos Ameais para recreio passivo e lazer;
- O completamento, melhoramento e renovação das infra-estruturas urbanísticas (hidráulicas, eléctricas e de comunicações).

Promover a fixação da população através da disponibilização de terrenos para construção de habitação, recuperar para comércio local algumas das zonas de armazenagem localizadas na área e proceder ao tratamento dos espaços públicos intersticiais.

Trata-se de reforçar função residencial como primeiro garante de vida e de fruição imediata dos investimentos públicos a concretizar, bem como de garantir o aumento das funções de comércio diário e de restauração. Integram este objectivo projectos como:

- Criação de dois blocos quarteirão para habitação, pensados em conjunto;
- Renovação funcional dos espaços de armazenagem a poente da Rua Dias Neiva;
- Consolidação da frente habitacional da Rua Heitor Bernardes Botado virada para o Sizandro.

Amenizar os espaços de circulação transformando as vias rodoviárias em espaços claramente urbanos, reconhecendo a importância desta zona como um dos principais acessos à cidade.

Integram-se neste objectivo projectos como os seguintes, sendo que parte dos mesmos está dependente da construção da variante a norte da área de intervenção.

- A recuperação das pontes de São Miguel e das Mentiras, melhorando as condições de segurança para peões;
- Reperfilar a antiga EN 8-2 a norte da rotunda da Ermida da N.^a Sr.^a do Ameal, afastando-a das construções existentes e criando uma alameda na face poente da via;
- Abrir um novo arruamento paralelo à linha de caminho de ferro que facilite a saída da cidade;
- Criar uma rede de percursos cicláveis apoiados na nova ponte.

4.2. Memória descritiva

4.2.1. Principais acções

As principais acções que resultam da concretização do PPCAE, e que se encontram devidamente desenvolvidas no capítulo 3.3 – Programa de Execução e Plano de Financiamento, são as seguintes:

- A1 – Choupal e Ermida
- A2 – Margens do Sizandro
- A3 – Pátio Alfazema
- A4 – Ponte Pedonal
- A5 – Novo Arruamento
- A6 – Vala dos Ameais
- A7 – Alameda Norte
- A8 – Matadouro

A1 - Choupal e Ermida

Há três elementos fundamentais a considerar na elaboração deste programa:

- A construção de um equipamento de carácter cultural/social/recreativo no limite norte/poente do Choupal, num espaço residual degradado e resultante de um antigo desmonte. O edifício deverá ser um elemento de contacto entre as duas cotas em que se desenvolve, tirando partido da frente arborizada do seu contexto, e ser dotado de um parque de estacionamento em cave estanque;
- A criação de um parque urbano no actual Choupal, fazendo deste espaço um local de recreio e de acontecimentos de animação urbana. Construção de um anfiteatro. A vala deverá ser aberta constituindo-se como um elemento de água. O parque de jogos deverá ser desactivado e sensivelmente nessa localização deverá prever-se um parque de superfície. A área do Choupal será dotada de novos equipamentos e percursos para peões e bicicletas;

- A criação de um adro para a Ermida da N.ª Sr.ª do Ameal, integrando o monumento no próprio espaço do Choupal, acautelando as necessidades de acesso rodoviário aos parques de estacionamento e aos arruamentos que aí confluem. O espaço circundante da Ermida da N.ª Sr.ª do Ameal deixará de ter estacionamento.

Equipamento cultural/social/recreativo

Edifício em dois volumes, com três e quatro pisos acima do solo e estacionamento residente em cave, com acesso a partir do Choupal, e uma serventia pelas “traseiras” a partir da Rua da Alameda das Linhas de Torres.

Localizado junto ao morro que compõe o limite norte do Choupal, aproveita o desmorte existente, evitando-se assim interferências com o coberto arbóreo do Choupal.

A frente do edifício para a área do Choupal deverá observar critérios de alinhamento com Ponte Pedonal, tal como expressos pelas peças gráficas e demais elementos do projecto urbano em curso.

Os dois volumes mutuamente articulados conferem um sentido tipológico facilmente apreensível, no que respeita aos termos de organização formal e funcional do equipamento, potenciando ainda os termos de contextuação do mesmo face à envolvente e ao sistema proposto em que se insere (relações com os espaços de praça, parque, ponte, acessibilidades, etc.).

Prevê-se ainda a construção de uma cave estanque para estacionamento residente.

Adro da Ermida

Constituição de uma praça para peões com uma área de 4.046m² (total envolvente à capela), que se desenvolve essencialmente para sul e poente da igreja, limitada a norte pelo edificado existente, a nascente pelo eixo da Rua Leonel Trindade/ antiga EN 8-2, a sul por uma escadaria e rampa de acesso livre ao terreiro do Choupal, e a poente por uma cortina arbórea e porticado a instalar, que faça a separação para um parque de estacionamento.

Este espaço colectivo resulta assim como uma praça “seca” em contraponto com os espaços frescos confrontantes a sul (parque) e a poente (bosqueto correspondente ao parque de estacionamento envolvido pela estrutura porticada/pérgola).

A praça será revestida a materiais pétreos, tendo como base o lajeado de calcário e o cubo de calcário (para os corredores partilhados para acesso condicionado de automóveis), em soleiras integralmente faceadas, sendo atravessada transversalmente por um acesso automóvel balizado por dissuasores apropriados, e com uma largura (perfil transversal) de 5m, que possibilite o acesso às Ruas Aníbal Gaspar e Maria Pereira, bem como às zonas de estacionamento previstas (parques de estacionamento subterrâneo e de superfície) e serventia ao equipamento.

Parques de estacionamento

Na localização aproximada do actual campo de jogos é proposta a construção de um parque de estacionamento com uma capacidade em superfície para 75 veículos ligeiros.

Este recinto será arborizado e envolvido por uma estrutura porticada que assegura boas condições de conforto ao percurso a que corresponde.

Em cave existirá também um espaço para estacionamento, com entrada e saída autónomas, e com uma capacidade de 110 lugares.

Deverá prever-se a possibilidade de ligar, em cave, ao futuro parque de estacionamento do grande equipamento.

Outros projectos na zona do Choupal

- Estrutura porticada com uma área de 366m², com desenvolvimento nascente/poente, desde o equipamento até ao adro da ermida, junto ao qual se insere a ciclovia. Trata-se de um percurso coberto com desenvolvimento ao longo do anfiteatro, ligando o adro (praça) da Ermida ao equipamento;
- Ciclovia, com percurso informal no adro da Ermida, e com percurso formal alinhado pelo porticado até ao lugar de inserção da ponte pedonal, prolongando-se ainda para sul/poente pelo Choupal até às margens do Sizandro. O percurso ciclável terá um perfil transversal com 2,5m e uma extensão de 317m;

- Pequeno largo de apoio ao equipamento cultural/social/recreativo, a nascente desta, com uma área de 257m²;
- Anfiteatro ao ar livre com o coroamento definido pelo porticado, articulando um desnível entre 1,60m e 2,80m, e com uma área de 200m²;
- Cafetaria e esplanada junto ao acesso norte da ponte pedonal, aproveitando uma clareira existente, com um “deck” sobre a linha de água (Vala dos Ameais) a descobrir;
- Desencanamento e tratamento da Vala dos Ameais numa extensão de 205m, rematada em ambas as extremas por pequenos tanques (mães-de-água), onde poderão ser instalados jogos ou efeitos de água a estudar;
- Edifício para ludoteca;
- Percursos pedonais com uma extensão de 480m.

A2 – Margens do Sizandro

Esta zona é delimitada a nascente pela linha de caminho de ferro, a poente por uma ponte a construir, a sul por um percurso pedonal a implantar, e a norte pelo Choupal.

A principal intervenção a levar a cabo neste espaço passa pela despoluição do rio, tarefa que ultrapassa largamente o escopo deste Plano de pormenor.

Os objectivos específicos a desenvolver no âmbito desta acção são os seguintes:

- a. Criar mecanismos arquitectónicos e mecânicos que contribuam para dissuadir e dissimular o grau de poluição actual da água do rio Sizandro, procurando garantir, simultaneamente, a presença de uma coluna de água mínima, quer no rio quer na Vala dos Ameais, e um escoamento turbulento no rio.
- b. Proceder ao arranjo paisagístico das margens do rio que deverão manter o seu cariz natural, ou resultar naturalizadas.
- c. Remodelar a EN9, conferindo-lhe um cariz mais urbano (inclui passeios), nomeadamente por rebaixamento do trainel, já que o mesmo se constitui actualmente como uma barreira física e visual entre o Choupal e o Rio Sizandro.

- d. Remodelar a ponte de S. Miguel e a ponte das Mentiras, conferindo-lhes maior dignidade urbana e qualidade formal, melhorando ainda as respectivas condições de segurança e de conforto para utilização pedonal.

O leito e margens do rio, como já se encontram muito artificializados, dificilmente serão um elemento natural relevante, com exclusão do próprio espelho de água. Neste sentido, deverá ser assumido o cariz urbano deste troço de rio.

Seguidamente apresenta-se a descrição das acções a incluir.

Construção de um mecanismo hidráulico (açude, comportas ou outro)

O aparato a construir, localizado na extrema poente da área intervencionada pelo Plano, deverá assegurar uma coluna de água mínima no Rio Sizandro e na Vala dos Ameais.

Leito do rio

Intervenção de limpeza da vegetação e colocação de pedras com formato irregular ou elementos escultóricos, bem como construção de plataformas artificiais, que provoquem turbulência no escoamento, de forma a controlar convenientemente a leitura do espelho. As opções a concretizar deverão facilitar a limpeza do fundo do rio.

Poderá prever-se a instalação de um sistema arejador de fundo, que oxigene a água quando esta estiver estagnada e simule a existência de correntes.

Recuperação das pontes existentes

Intervenção nas duas pontes existentes, avaliando a necessidade de reforço da estrutura, remodelação de perfil e imagem, melhorando guardas e passeios.

Arranjos marginais

Arranjos de espaço público, nomeadamente pela instalação de superfícies relvadas e percursos de peões.

Para além do coberto arbóreo naturalizado a reforçar, serão instalados três renques de árvores alinhadas para marcação de relações espaciais entre as duas margens do rio, e como ordem formal de qualificação ambiental.

Antiga EN 9

Como medida de redução do tráfego nesta via, propõe-se a integração de sistemas dissuasores de velocidade que não tenham como consequência um aumento do nível de ruído.

A via deverá ser reperfilada (ripando-a para sul, com uma largura de faixa de rodagem de 7,00m, integrando passeios em ambos os lados com 2,30m de largura) e rebaixada no desvão da ponte pedonal, de forma a reduzir o desenvolvimento altimétrico desta última estrutura (e consequentes pendentes dos tramos de inserção no Pátio Alfazema e no Choupal), garantindo o “gabarit” universal da mesma. Esta opção ainda permitir a redução dos impactes sonoros no interior do Choupal, entre outros efeitos de interesse ambiental.

A3 – Pátio Alfazema

A previsão do Polis é, entre outros aspectos igualmente relevantes, a de criar no Pátio Alfazema uma praça vocacionada para eventos de animação e para o convívio urbano de jovens. Para tal é necessário proceder a algumas demolições de edifícios e definir regras claras no PP que conduzam a que os armazéns que podem manter-se com esta intervenção venham a alterar as suas funções, garantindo a presença de comércio, serviços e restauração nos pisos baixos, que deverão assumir frentes de serventia para o novo espaço de praça, assim como para todos os espaços colectivos existentes e propostos para a envolvente urbana coalescente.

A praça, com uso pedonal e de bicicletas, é limitada a poente pelo morro do castelo e a nascente pelos edifícios existentes com fachadas recompostas. A norte será aberta sobre o rio, embora contida espacialmente por um porticado e pela inserção da ponte pedonal.

Na frente de nascente é proposta a construção de dois edifícios para restauração, que sejam o suporte de dois espaços de esplanada a criar.

O topo sul do edifício da associação de columbofilia será rematado por uma construção com utilização comercial e de restauração, com as características constantes das peças gráficas em anexo. Pretende-se que esta construção participe, pela sua qualidade formal, na qualificação do novo espaço de praça.

O pavimento da praça será apropriado ao uso pedonal e à instalação de esplanadas, tendo como base de partida um padrão em lajeado de calcário integralmente faceado. Para o efeito serão ainda instalados elementos de mobiliário e equipamento urbano de qualidade relevante.

A intervenção em apreço inclui a execução de todas as infra-estruturas urbanísticas, prevendo-se a adopção de soluções inovadoras, nomeadamente no que respeita à iluminação pública, a assegurar por várias ordens (ambiental geral, ambiental específica e valorativa).

Incluem esta acção os seguintes projectos:

- Praça - Construção de uma praça pedonal conformada pelos elementos existentes a remodelar, e pela futura ponte pedonal, e pelas novas estruturas preconizadas em PP.
- Parque de Estacionamento - Parque de estacionamento de superfície que sirva a praça e respectivo acesso rodoviário a partir da Rua do Quebra Costas.
- Infra-estruturas - Execução de todas as infra-estruturas urbanísticas e resolução do valado de esgoto que existe no limite nascente do futuro espaço de praça.
- Edificação - Edifício de remate poente, junto à sede da associação de columbofilia, com a implantação e a volumetria que constam do Plano de pormenor.
- Arranjos paisagísticos - Arranjo paisagístico no extremo norte até ao contacto com as margens do Sizandro.
- Demolição de edifícios - Proposta exacta das demolições a efectuar e fixação das cotas de soleira dos novos edifícios.

A4 – Ponte pedonal

Construção de uma ponte destinada a peões e bicicletas, com uma extensão de 242m e com um perfil transversal padrão de 4m, com desenvolvimento entre o Pátio Alfazema e o Choupal, dotada de acesso intermédio em escada na margem norte do Sizandro.

A ponte deverá ser constituída por três tramos – tramo norte alinhado com o equipamento, tramo sul alinhado com as principais referências morfológicas da malha do centro histórico e da nova praça pretendida para o lugar do Pátio Alfazema, e tramo central onde se articulam os alinhamentos dos restantes tramos, por “dobragem” da estrutura, e onde se localizará a escada para articulação com a plataforma situada no seu desvão e com o centro de interpretação ambiental.

Pretende-se que a ponte se constitua como uma estrutura ligeira de grande elegância e qualidade formal relevante, embora deva assegurar cargas suficientes à serventia por veículos ligeiros de emergência e segurança.

Articulado com a ponte pedonal, o edifício a construir será desenvolvido num só piso e com uma área máxima de 100m², podendo dispor de uma alpendre exterior para funções complementares.

Articulado com as duas acções precedentes, trata-se de construir uma ponte que proceda à ligação directa com o Pátio do Alfazema

A5 – Novo arruamento

Trata-se da construção de um novo arruamento com plena competência funcional, rasante à linha de caminho de ferro, permitindo melhorar as condições de saída e/ou entrada na cidade.

Esta via será inserida na continuidade da já existente a sul do Rio Sizandro, e terá uma extensão de cerca de 325 metros.

A inserção do arruamento obriga ainda à construção de uma ponte sobre o Rio Sizandro, que permitirá ainda uma passagem desnivelada sobre a Rua Fernando Vicente, que, por uma passagem inferior à linha de caminho de ferro, permite aceder à área situada a nascente desta última.

Propõe-se ainda o redesenho da rotunda junto à ermida onde a nova via se insere com o traçado existente.

O perfil da nova via contempla faixas de rodagem para um total de 7,00 metros, baias de estacionamento longitudinal, a constituição de passeios, e arborização lateral por renques alinhados, sendo que o renque rasante ao canal ferroviário resulta como uma cortina ambiental.

A6 – Vala dos Ameais

Trata-se sobretudo do tratamento ambiental de todo este espaço, nomeadamente por constituição de uma praça “seca” formal fronteira ao edifício do antigo Matadouro Municipal, a pavimentar por lajeado de calcário.

Em articulação com esta praça, é proposta a organização de um “espaço fresco” arborizado, equipado com elementos de mobiliário e de equipamento para acolhimento e estadia de peões.

Ao longo da Vala dos Ameais é proposta a inserção de uma ciclovia que prolonga para norte, até à praça fronteira ao matadouro, o corredor ciclável já proposto para a área da Ermida e do Choupal.

A7 – Alameda

Propõe-se a constituição de um percurso de peões com perfil transversal de cerca de 7 metros, e um desenvolvimento longitudinal da ordem dos 200 metros entre a ermida e o edifício do antigo Matadouro Municipal.

Trata-se fundamentalmente do alargamento do passeio da frente urbana existente e respectiva arborização por renque duplo alinhado.

O alargamento do passeio permitirá ainda a formalização de um espaço de adro fronteiro ao matadouro, em contacto com o mesmo.

A remodelação do eixo da EN8-2/Rua Leonel Trindade abarcado pelos presentes estudos, contempla ainda a organização de baias de estacionamento longitudinal, com uma capacidade de 30 lugares.

Os pavimentos de peões serão em materiais pétreos, tendo como base o lajeado de calcário e o cubo de calcário.

A8 – Matadouro Municipal

Propõe-se a reabilitação do edifício do antigo Matadouro Municipal, destinado a equipamento colectivo associado ao Carnaval, propondo-se a constituição de um centro de artes que prolongue a presença do Carnaval ao longo do ano e que, muito particularmente, contribua para valorizar a sua imagem e potenciar os fenómenos de criatividade que associa.

A reabilitação do edifício em questão não pôde ser contemplada no Programa Polis, não existindo, por esse motivo uma urgência na definição de um programa base para a intervenção pretendida, devendo o mesmo ser alvo de um concurso apropriado.

Note-se que este espaço é de uma grande importância para todo o PP, não só pela excelência do equipamento (que inclui o logradouro), como pela necessidade de articular o reperfilamento da antiga EN 8-2 com a frente construída e com a utilização a dar à Vala dos Ameais.

4.2.2. Planta de Implantação

Representada à escala 1:1000, a Planta de Implantação inclui toda a informação desenhada do Plano considerada fundamental para a sua aplicação regulamentar, com excepção do número máximo de pisos admitido na ampliação dos edifícios existentes, que se encontra definido nos perfis anexos aos regulamento.

Para além do limite da área do Plano, a planta produz as determinações necessárias e exigidas por lei para:

- Proceder à renovação e conservação do edificado;
- Definir os critérios de intervenção no espaço público.

Ao nível do edificado, a Planta de Implantação representa as construções existentes, os respectivos lotes e logradouros uma vez que, por princípio, a sua renovação deve

respeitar a actual estrutura de lotes e as regras que constam do regulamento, com excepção daqueles cuja demolição se prevê. Estão também representados os novos lotes e construções propostas e respectivos logradouros.

Os perfis, em anexo, devem ser consultados como elemento complementar à Planta de Implantação quanto à definição da capacidade de construção ou ampliação de cada lote. A opção por conjugar o número de pisos com as regras para a implantação dos edifícios foi tomada em detrimento da definição de índices de construção ou de ocupação do solo, por se entender que, ainda que mais trabalhosa, esta opção dá garantias de melhor estipular as regras de transformação do solo urbano num espaço que se pretende nobre para a cidade. Ainda assim, por sugestão da CCDRLVT, foram introduzidos diversos outros parâmetros de construção no quadro anexo ao regulamento.

Ainda relativamente ao edificado, a Planta de Implantação representa os edifícios a demolir bem como aqueles considerados como outros valores patrimoniais. No sector das novas construções, a Planta de Implantação representa alinhamentos propostos para alguns conjuntos edificados.

Estão ainda identificados os vários equipamentos propostos. A utilização da designação de “equipamento” para identificar propostas como o parque de estacionamento público, a cafetaria do Choupal e o quiosque do Pátio Alfazema, prende-se com:

- a nomenclatura do PDMTV para as condições de ocupação das áreas de verde ecológico urbano⁶;
- o conceito de dinamização e qualificação dos espaços públicos existentes, nos quais a cafetaria e o quiosque têm por função “equipar” os espaços públicos em que se integram e torna-los mais atractivos;
- o facto de serem de promoção municipal;

No caso específico do parque de estacionamento do Choupal, procurou-se representar com o pormenor possível o acesso, elevadores, estrutura porticada de confina o parque de superfície e a área a afectar ao parque subterrâneo.

⁶ O artigo 40 do regulamento do PDMTV refere que nas áreas de verde ecológico urbano, são permitidas actividades sócio-culturais, de recreio, desporto e lazer, e que os projectos para equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das mesmas devem ter em conta as condições topográficas, morfológicas e ambientais.

No que diz respeito ao espaço público, a Planta de Implantação faz juz aos objectivos do Plano e do próprio Programa Polis, procurando a sua configuração com critérios muito estritos de desenho. Estão assim delimitadas as diversas categorias de espaço público, nomeadamente de circulação e áreas verdes.

Nos espaços de circulação representam-se as diferentes subcategorias referidas no regulamento – vias e estacionamento, passeios e zonas pedonais, ciclovia – salientando-se elementos de composição de rede pedonal, designadamente as passeadeiras, a ponte pedonal e as passagens aéreas previstas.

A categorias áreas verdes é complementada pelo coberto arbóreo existente no Choupal (mancha formada pelas copas das árvores), pelas árvores existentes e propostas.

Como informação complementar na leitura da Planta de Implantação representa-se o limite da unidade de execução do Pátio Alfazema, os planos de água e zonas inundáveis (de acordo com a Planta de Condicionantes) e o açude proposto.

São ainda representadas algumas referências à base de dados de caracterização do edificado, elaborada na 1ª fase do Plano, designadamente a numeração dos lotes, dos quarteirões e números de polícia.

Na legenda do limite da área de intervenção do PPCAE acrescenta-se uma informação relativa à sua classificação como zona mista no que se refere à aplicação da regulamentação geral do ruído.

A Planta de Implantação integra um Quadro Síntese com os principais indicadores e parâmetros urbanísticos associados à proposta do PPCAE, nomeadamente alguns indicadores gerais para a situação existente e prevista:

- Área do Plano;
- População existente e prevista;
- Densidade populacional prevista;
- N.º de fogos existentes e propostos;
- N.º de lugares de estacionamento existentes e previstos em espaço público;
- Árvores existentes e propostas;

as áreas do plano relativas a cada tipo de uso do solo previsto:

- Área afectada com edifícios existentes e respectivos logradouros;
- Área afectada com edifícios propostos e respectivos logradouros;
- Área afectada a equipamentos;
- Área afectada vias de circulação e estacionamento;
- Área afectada a passeios e zonas pedonais;
- Área afectada a espaços verdes públicos;
- Área afectada a planos de água.

e, por fim, os parâmetros de edificabilidade globais:

- Área bruta de construção total;
- Área de implantação total;
- Área de impermeabilização total;
- Volume de construção total;
- Área bruta de construção destinada a habitação;
- Área bruta de construção destinada a comércio;
- Área bruta de construção destinada a serviços;
- Área bruta de construção mista (habitação, comércio e serviços);
- Área bruta de construção destinada a equipamentos;
- e Área bruta de construção destinada a infraestruturas.

Os parâmetros de edificabilidade para cada lote não puderam, devido a sua extensão, ser integrados na Planta de Implantação, pelo que o respectivo quadro constitui anexo ao regulamento, fazendo, desta forma, parte integrante dos elementos fundamentais do Plano. O quadro de edificabilidade referido integra os seguintes parâmetros: função, área do lote, área de implantação, área bruta de construção, n.º de pisos, cêrcea, n.º de fogos, índice de construção, índice de implantação e índice de impermeabilização.

Conjuntamente com o quadro, são apresentadas algumas notas sobre os pressupostos que orientaram ou condicionaram os cálculos dos parâmetros.

Importa, contudo, salientar que a maioria dos parâmetros apresentados tem como referência a área de implantação dos edifícios existentes medida com base na cartografia disponível, as quais dificilmente coincidem com os registos prediais. Assim, nas situações de reconstrução, atendendo à irregularidade das formas cadastrais presentes, as áreas brutas de construção dependerão sempre das soluções arquitectónicas desenvolvidas que poderão encontrar formas coerentes de aproveitar os lotes na sua globalidade, nos termos do regulamento. Sendo o cálculo das áreas brutas de construção máximas dificultado pela conjugação da topografia acidentada com a irregularidade dos lotes, o que se apresenta é uma estimativa grosseira que só será possível precisar no projecto de arquitectura.

Ainda no que respeita à área bruta de construção, não são apresentadas as áreas de construção por função pelas seguintes razões: i) o regulamento permite mais de um uso na maior parte das edificações, pelo que, se fossem contabilizadas as áreas máximas admitidas para cada função, o seu somatório não corresponderia à área bruta máxima admissível mas a um valor bastante superior⁷; ii) a possibilidade de afectação de um edifício ou parte dele a determinada função só pode ser aferida caso a caso, dadas as condições estabelecidas no regulamento.

Relativamente ao estacionamento, optou-se por não apresentar o n.º de lugares impostos os edifícios existentes porque, de acordo com a estimativa feita, não é possível cumprir os indicadores previstos na Portaria n.º 1136/2001, nem ao nível do espaço público, nem no interior da maioria dos lotes. Assim, não faria sentido impor um determinado n.º de lugares de estacionamento quando nem ao nível do interior do lote, por limitação do número de caves, é possível cumprir o dimensionamento previsto na lei. Outro factor que conduziu à não apresentação deste parâmetro é o facto de que o dimensionamento do estacionamento privado depender da função do edifício. Ora, se o regulamento deixa margem para a alteração da função dos edifícios existentes, não fará sentido determinar no âmbito do Plano o n.º de lugares. Remete-se, então, para o projecto individual de cada edifício, a verificação e integração dos lugares de estacionamento necessários de acordo com a legislação vigente.

O n.º de lugares de estacionamento exigíveis aos edifícios propostos no âmbito do PP são indicados no Anexo II ao regulamento, embora estes valores também dificilmente

⁷ Por exemplo, um edifício com 2 pisos e com 200m² de área bruta de construção total pode, nos termos do regulamento, ser totalmente dedicado à função habitacional ou pode ter uma ocupação comercial no piso térreo. Assim, a função comercial teria 100m² de abc máxima e a habitacional 200m², sendo o seu somatório de 300m².

cumpram a legislação vigente. Esta situação deve-se ao facto de se ter optado por limitar o número de caves que podem ser construídas em cada novo edifício, por questões associadas às características hidráulicas da área de intervenção. Assim, o cumprimento da legislação ao nível do estacionamento dependerá sempre da disponibilidade de lugares em espaço público. O estacionamento em cave deverá destinar-se, preferencialmente à função habitacional.

No contexto das referências aos parâmetros urbanísticos associados ao Plano, importa aqui fazer menção da sua inconformidade parcial com o disposto na Portaria nº. 1136/2001 de 25 de Setembro que, embora se destine a estabelecer os parâmetros mínimos a assegurar pelas operações de loteamento, deve ser cumprida igualmente nos Planos de Pormenor desenvolvidos na região de Lisboa e Vale do Tejo, de acordo com orientação da CCDRLVT. Não tendo sido possível assegurar o seu cumprimento, já que esta exigência só surgiu na fase final do Plano e após a sua Discussão Pública, importa aqui identificar os resultados da aplicação da referida Portaria à área de intervenção. Assim, considerando que estão previstas 38 fogos em edifícios de habitação unifamiliar, 51.599 m2 de habitação colectiva e 25.378 m2 de comércio e serviços⁸, tem-se que:

1. No que diz respeito a espaços verdes e de utilização colectiva, da Portaria resulta a necessidade de contemplar 20.210 m2 de áreas desta natureza, valor que é superado pelos 65.178,97 m2 de espaços verdes previstos no PPCAE, o que se deve às especificidades da área de intervenção, que é constituída maioritariamente por espaços públicos e espaços naturais.
2. Relativamente a equipamentos de utilização colectiva, a Portaria impõe a existência de 22.724 m2 de área bruta de construção, valor que é bastante superior aos 9.028 m2 destinados a equipamentos de acordo com o Plano⁹. Este incumprimento deve-se aos seguintes factores: a) os espaços não construídos constituirão a maior parte da área de intervenção; b) a integração da área do Plano na cidade de Torres Vedras dentro da qual existem diversos equipamentos, sendo a sua distribuição assegurada pelo PDM; c) a necessidade de outros

⁸ Não se distinguem as áreas destinadas a indústria uma vez que estas não são contabilizáveis, pois podem surgir em apenas alguns edifícios (veja-se regulamento). Acresce que as exigências da Portaria são inferiores no que respeita a esta função.

⁹ Para este cálculo não se contabilizaram os seguintes equipamentos designados como parque de estacionamento, cafetaria e quiosque.

equipamentos não constar das prioridades da Autarquia nem da população (veja-se resultado dos inquéritos realizados e objectivos do Polis para a cidade).

Quadro 10 – Áreas necessárias de acordo com a Portaria n.º 1136/2001

Uso	Unid.	Valor	Espaços verdes	Equipamentos
Habitação unifamiliar	Nº	38.0	1.064	1.330
Habitação colectiva	m2 ABC	51599.0	12.040	15.050
Comércio + Serviços	m2 ABC	25378.4	7.106	6.345
Total			20.210	22.724

- No que se refere ao estacionamento, de acordo com a Portaria seriam necessários 2114 lugares de estacionamento no total (privado e público) dos quais 618 seriam em espaço público, quando de facto o Plano apenas prevê 518 lugares em espaço público (para além de 1236 contabilizados no interior dos lotes. Identifica-se, deste modo uma lacuna de 360 lugares no total. Embora no âmbito do Plano se tenha procedido ao redesenhar do espaço público (arruamentos incluídos), a existência de alguns conjuntos urbanos consolidados constituiu um entrave à integração de estacionamento nos espaços onde este é necessário. Assim, as situações de incumprimento da Portaria no que respeita à capacidade de estacionamento referem-se a parcelas, construções e arruamentos existentes com condicionamentos de natureza morfo-tipológica. Nesta análise, importa também referir que o défice de estacionamento na área de intervenção é, de certa forma, compensado pela existência de estacionamento na envolvente, em espaços de menor densidade construtiva, em especial no Parque de Exposições da cidade, que integra um parque de grandes dimensões localizado a sudoeste da área do plano. A totalidade de lugares de estacionamento desenhados na Planta de Implantação correspondem a estacionamento de veículos ligeiros. Constitui opção do Plano a não identificação de lugares destinados a pesados, remetendo-se para a Autarquia a futura afectação das baías existentes e previstas ao longo dos arruamentos a este tipo de veículos, em função das necessidades verificadas para as cargas e descargas associadas à actividade comercial, serviços e indústria.
- Relativamente aos perfis dos arruamentos, importa salientar que a maioria das vias são existentes, tendo o reperfilamento das mesmas sido condicionado pelas frentes urbanas existentes. Assim, na maioria das vias existentes não é cumprida a Portaria, mas em alguns casos foi possível a integração de passeios com 2,3m e

faixas de rodagem com 7,0m. No único novo arruamento, junto à linha-férrea, o dimensionamento cumpre a portaria para áreas com mais de 80% de habitação.

4.2.3. Planta de Condicionantes

A Planta de Condicionantes que se apresenta, à mesma escala da Planta de Ordenamento, corresponde à representação das servidões e restrições de utilidade pública em vigor sobre o desenho da proposta, nomeadamente:

- Domínio Hídrico, correspondente ao rio Sizandro, Vala dos Ameais e Ribeira do Sarge;
- Margens e zonas inundáveis, de acordo com a actualização efectuada no âmbito da revisão do PDMTV (a redução da área inundável confinando-a ao leito do rio Sizandro e Vala dos Ameais prende-se com as obras de regularização fluvial, efectuadas pelo INAG, dimensionadas para a cheia centenária);
- Reserva Ecológica Nacional, tal como foi publicada em 2002;
- Reserva Agrícola Nacional, de acordo com o PDMTV, com parecer favorável da entidade competente;
- Monumento nacional (Ermida de Nossa Senhora do Ameal);
- Zona Especial de Protecção (Forte de São Vicente);
- Redes de esgotos (colectores/emissários);
- Estações elevatórias;
- Ferrovia;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Torres Vedras.

As infraestruturas representadas são existentes. Todas as infra-estruturas lineares encontram-se no subsolo de espaços públicos, pelo que se considera dispensável a sua representação em planta.

Outras das actualizações feitas relativamente à Planta de Condicionantes do PDMTV diz respeito às antigas estradas nacionais EN 9 e EN 8-2, que entretanto foram desclassificadas, passando para municipais. Em anexo, apresentam-se os Autos de Transferência respectivos que abrangem os troços dessas estradas integradas na área do PP.

Da sobreposição entre as servidões e restrições de utilidade pública existentes e a proposta do PPCAE, importa esclarecer duas questões:

As propostas existentes para as zonas de RAN e REN correspondem apenas a acções de promoção pública, o que implica que a necessidade de declaração de interesse público de forma a possibilitar a execução das acções previstas;

Na Zona Especial de Protecção do Forte de São Vicente estão previstas três novas construções – um equipamento e dois edifícios de habitação, comércio e escritórios, para os quais se prevê uma expressão volumétrica considerável. O primeiro localiza-se numa parcela de terreno que em nada prejudica a servidão de vistas do Forte. No que diz respeito aos outros dois edifícios, não só se localizam no único espaço de todo o Plano em que é possível reforçar a oferta residencial (importante para o cumprimento dos objectivos do Plano), como pretende amenizar a fortíssima presença do imóvel existente, com um elevado número de pisos e completamente desintegrado do contexto urbano. Também por esse facto se propõe um número de pisos mais significativo para as extremidades dos edifícios opostas ao Forte de São Vicente, no alinhamento com o edifício existente. Com a construção destes edifícios haverá uma recomposição urbanística da frente edificada e o remate da malha urbana de modo a integrar o edifício preexistente bem como o aterro que serve de base à linha-férrea.

Este Plano é acompanhado pelos pareceres do INAG, CRRARO e IPPAR às quais cabe a capacidade e autoridade de aprovação das Áreas Inundáveis e RAN, respectivamente.

4.2.4. Outras medidas de ordenamento

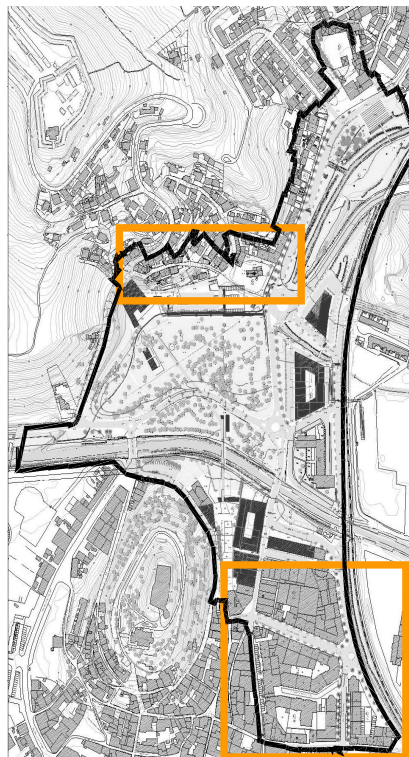
Acessibilidades a indivíduos de mobilidade reduzida

O desenho dos espaços públicos do Plano foi feito à luz dos parâmetros definidos no Decreto-Lei n.º 123/97 de 22 de Maio, tendo-se procurado, sempre que possível, cumprir a legislação aplicável, apesar de a área de intervenção se tratar de uma zona parcialmente consolidada.

Em virtude da recente publicação do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, durante a fase final de elaboração do plano, a qual aprova um conjunto de normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em espaço urbano, poderá verificar-se a eventual desconformidade entre o plano e alguns novos parâmetros do referido diploma, os quais deverão ser considerados aquando da elaboração dos respectivos projectos de execução.

De acordo com o artigo 10º do Decreto-Lei n.º 163/2006, exceptuam-se da exigência de adaptação dos espaços públicos às normas técnicas estabelecidas na nova legislação, as duas áreas urbanas consolidadas a norte do Choupal e a sul da área de intervenção (veja-se desenho adjacente), sobretudo a aplicação total ou parcial dos parâmetros relacionados com:

- o dimensionamento dos percursos pedonais acessíveis na via pública, passeios e caminhos de peões;
- as condições de acesso a zonas de permanência de peões;
- a previsão e dimensionamento de zonas de manobras.



Na restante área do Choupal será garantida a aplicação das normas técnicas, nos termos da legislação específica aplicável, tal como se evidencia no Artigo 35º do regulamento do Plano.

Zonas inundáveis

Com a redefinição do leito de cheia resultante das obras efectuadas pelo INAG, toda a margem direita do rio deixou de integrar o leito de cheia centenário. Contudo, nestas áreas são restringidas ao mínimo as edificações e as impermeabilizações, sendo apenas previstos no Choupal equipamentos de utilização colectiva.

Dada a susceptibilidade desta área, propõem-se em termos regulamentares algumas medidas que visam salvaguardar eventuais situações de cheia para períodos de retorno superiores, designadamente:

- Todas as obras e novas construções localizadas na margem direita do Rio Sizandro têm que ser estanques a cotas topográficas inferiores a 28 m.
- Os parques de estacionamento em cave do equipamento cultural/social/recreativo e do Choupal devem ser construções estanques e com os seus acessos localizados acima da cota topografia 28 m.

Mapa de ruído

Da leitura do relatório do Mapa de Ruído, nomeadamente no que concerne à avaliação prospectiva do ambiente sonoro na área de intervenção, verifica-se que a implementação do PPCAE terá um impacte positivo no sentido da atenuação dos níveis sonoros. Se na situação actual não se verifica o cumprimento do critério de exposição máxima, para zona mista, numa faixa de 10 a 12 metros e de 15 a 20 metros, respectivamente nos períodos diurno e nocturno, na situação prevista as faixas de não cumprimento regridem consideravelmente para 3 a 5 metros e 6 a 14 metros nos mesmos períodos, ou seja, cerca de 50%. Para tal redução terá contribuído o desenho urbano e algumas alterações na circulação viária propostas pelo Plano, a par da redução do tráfego de atravessamento que resultará da construção de uma variante na envolvente da área de intervenção, que está prevista no âmbito do PDM.

Com excepção das referidas faixas em torno das vias, os níveis sonoros na restante área de intervenção cumprem os parâmetros estabelecidos para as zonas mistas, para os períodos de referência. Na ausência de classificação definitiva da zona, a análise do ambiente sonoro e possíveis conflitos será efectuada com base nos valores limite estabelecidos pelo Regulamento Geral de Ruído (Dec.Lei 292/2000) para o critério de

exposição máxima para estes casos. Sendo o único enquadramento possível face ao tipo de ocupação existente e previsto para a área do mapa de Zona Mista, os limites aplicáveis são de 65 dB(A) para o período diurno e de 55 dB(A) para o período nocturno.

Só em algumas ilhas se verifica a compatibilidade com os níveis estabelecidos para zona sensível.

Para a ocupação sensível existente na área em estudo existirá portanto um impacte positivo, em termos de atenuação de níveis sonoros, com a implementação do Plano de Pormenor.

Não obstante, sempre que uma área esteja em incumprimento com os valores-limite, deverá se proceder à redução de ruído, através de realização e implementação de Plano Municipal de Redução de Ruído (PMRR). É da competência da autarquia a elaboração e execução do PMRR, devendo este apresentar medidas de minimização que visem o cumprimento dos valores limite junto dos receptores sensíveis aí existentes.

As medidas de minimização incidirão sobre as rodovias, seguindo o disposto no Regulamento Geral de Ruído. Este prevê que as infra-estruturas de transporte, novas ou em exploração estão sujeitas aos valores limite de exposição definidas no R.G.R.. Para efeitos de cumprimento dos valores limite, serão adoptadas as medidas necessárias, de acordo com a seguinte ordem decrescente:

- a) Medidas de redução na fonte de ruído;
- b) Medidas de redução no meio de propagação de ruído.

Deste modo, e para o cumprimento de legislação, o PPCAE propõe a elaboração de um Plano Municipal de Redução de Ruído para as áreas onde os níveis sonoros admitidos são ultrapassados, para a situação prevista, no período em que estas áreas são superiores, ou seja, no período nocturno. As áreas a sujeitar a Plano de Redução de Ruído estão representadas no desenho 04, anexo ao Regulamento.

4.2.5. Unidade de Execução do Pátio Alfazema

A unidade de execução delimitada como Pátio Alfazema corresponde a um conjunto de 23 parcelas com potencial edificativo nas quais se pretende criar uma praça de dimensões generosas, e uma frente construída com pisos baixos comerciais e os restantes para habitação.

A solução urbanística conduzirá à determinação de incapacidade para construção em 12 das parcelas existentes (parcelas 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 do respectivo quarteirão).

Nas restantes parcelas, existem 5 que se mantêm imutáveis na sua forma (1, 2, 3, 10 e 23) e são criadas 7 novas parcelas (A, B, C, D, E, F, G).

Das que se mantêm inalteráveis, há ainda duas delas nas quais as alterações de volumetria são impossíveis. Uma (a 10), por corresponder a um equipamento e outra (a 3) por constituir um imóvel com valor patrimonial e, dessa forma, ter restrições de alteração, com excepção do uso.

Neste contexto, a nossa proposta vai no sentido de excluir das regras da perequação as parcelas 3 e 10.

Se tomarmos como um todo toda a operação, e assumindo que os custos e benefícios da perequação são aplicáveis às modificações de expectativa atribuídas pelo Plano de Pormenor em relação ao Plano Director Municipal em vigor, as diferenças a registar são as que constam do quadro seguinte, tomando como capacidade inicial a seguinte:

“CCI = frente de via habilitante* 15 de profundidade*3 pisos”

As capacidades de construção finais decorrem directamente da solução adoptada pelo Plano e indicam-se no quadro seguinte, bem como o benefício/prejuízo que o PP introduz em cada parcela.

Parcelas iniciais	Área do lote (m2)	Parcelas finais	Frete (m)	Fundo (m)	Nº Pisos	CCI (m2)	CCF (m2)	Diferença (m2)
1	204,1	1				560,1	560,1	0
2	291,76	2				875,28	875,28	0
4	379,77	A	13,1	15	3	589,5	793,5	204
5	239,37	B	7,2	15	3	324	436	112
6	303,37	C	8,6	15	3	387	544,25	157,25
7	287,87	D	10,2	15	3	459	569	110
8	1281,9	F	75,9	15	3	3415,5	5205	1789,5
Construção existente								
9		-		590,9			0	-590,9
11		-		212,27			0	-212,27
12		-		209,94			0	-209,94
13		-		135,95			0	-135,95
14		-		101,9			0	-101,9
15		-		177,33			0	-177,33
16		-		82,35			0	-82,35
17		-		335,95			0	-335,95
18		-		112,31			0	-112,31
19		-		209,61			0	-209,61
20		-		156,86			0	-156,86
21		-		104,13			0	-104,13
22		-		203,58			0	-203,58
23	258,3	23				654,33	654,33	0
-		E	-	-	-	0	80	80
-		G	-	-	-	0	600	600

Em resumo, existem três parcelas (1, 2 e 23) que mantêm a sua capacidade construtiva, 5 parcelas (4 a 8) que vêm aumentada essa capacidade, 12 parcelas que perdem capacidade construtiva e duas novas parcelas criadas (E e G).

Estimemos agora o custo das infra-estruturas, sendo que as mesmas se reduzem à intervenção no pátio alfazema, que não poderá ser tomada como uma infra-estrutura local em face dos objectivos para esta nova praça. Assumamos que caberá aos novos detentores de capacidade construtiva a responsabilidade de pagar 20% do custo da intervenção na praça, de forma equitativa aos ganhos de capacidade que resultam da nova forma do Plano.

A intervenção no pátio alfazema tem um custo estimado de 839.250€, correspondendo os referidos 20% à seguinte distribuição:

	Área (m2)	Custo (€)
A	204	11216,58
B	112	6158,12
C	157,25	8646,11
D	110	6048,153
F	1789,5	98392,46
E	80	4398,657
G	600	32989,93

Os valores finais deste exercício contabilizam os custos de expropriação (550€/m2) e os benefícios resultantes da área concedida pelo Plano a cada uma das fracções (500€/m2). Admitindo-se que 50% do benefício de cada proprietário será revertido para a compensação financeira do conjunto da operação, chegaremos aos seguintes valores finais.

Parcelas iniciais	Parcelas finais	Diferença (€)	Obra pública (€)	Benefício (€)	Expropriação (€)
1	1	0			
2	2	0			
4	A	204	11.217	51.000	
5	B	112	6.158	28.000	
6	C	157,25	8.646	39.312,5	
7	D	110	6.048	27.500	
8	F	1.789,5	98.392	447.375	
9	-	-590,9			324.995
11	-	-212,27			116.748,5
12	-	-209,94			115.467
13	-	-135,95			74.772,5
14	-	-101,9			56.045
15	-	-177,33			97.531,5
16	-	-82,35			45.292,5
17	-	-335,95			184.772,5
18	-	-112,31			61.770,5
19	-	-209,61			115.285,5
20	-	-156,86			86.273
21	-	-104,13			57.271,5
22	-	-203,58			111.969
23	23	0			
-	E	80	4.399	20.000	
-	G	600	32.990	150.000	
Total		419,67	167.850	763.187,5	1.448.194

Como poderá constatar-se, será ainda necessário que a Câmara Municipal invista 517.000€ para atingir o equilíbrio da operação.

4.3. Programa de intervenção e plano de financiamento

Este capítulo é integrado por um conjunto de fichas de projecto que correspondem, até à ficha A8 às acções de maior relevância já indicadas e descritas no capítulo 6 do presente relatório e, a partir desta, a um conjunto de outras acções que se julgam relevantes para a prossecução do PP.

Cada ficha é composta por:

- Código;
- Nome;
- Descrição;
- Indicadores físicos;
- Custo (correspondente a uma estimativa);
- Prazo (curto prazo corresponde à vigência do Programa Polis, médio prazo até 10 anos);
- Financiamento (indica fontes de financiamento que respeitam a estrutura actual do IIIº QCA);

Quadro resumo

Tipologia de acções	Custo (€)
Espaço público e percursos pedonais	6.220.510
Equipamentos	7.772.100
Estacionamento	1.392.300
Arruamentos	2.202.300
Total	17.587.210

A1 - i**Nome**

Equipamento de carácter cultural, social e/ou recreativo

Descrição

Construção do equipamento no desmonte existente na parcela noroeste do Choupal, em dois volumes, alinhada em conjunto com a nova ponte pedonal e promovendo o contacto entre a sua cota de implantação e a do Bairro do Matadouro.

A cave, que terá que ser estanque, deverá incluir um parque de estacionamento residente.

Indicadores físicos

Área – 3.900m²
Nº pisos – 3 e 4.
Cave – 1600 m²

Custo

5.640.000€

Financiamento

Programa Operacional da Cultura
Câmara Municipal

Prazo

Médio Prazo

A1 - ii**Nome**

Parque urbano

Descrição

Recuperação do Choupal que inclui a revegetação, uma estrutura porticada, um escadório, um pequeno anfiteatro, a recuperação da vala, caminhos, passeios envolventes e arranjos viários, ciclovia, ludoteca e cafeteria

Indicadores físicos

Área – 26.000 m²
Área construída – 200 m²
Ciclovia – 317m
Árvores - 30

Custo

1.663.800

Financiamento

Programa Polis

Prazo

Curto prazo

A1 - iii**Nome**

Parque de estacionamento do Choupal

Descrição

Construção de Parque de Estacionamento no topo norte do Choupal, com um piso à superfície e outro subterrâneo em cave estanque, garantindo que os seus acessos se localizam fora do leito de cheia,

Indicadores físicos

Área à superfície – 2.488m²

Nº lugares – 75

Área enterrada – 3.994m²

Nº lugares – 110

Custo

1.347.480€

Financiamento

Programa Polis

Câmara Municipal

Concessionários privados

Prazo

Curto prazo

A1 - iv**Nome**

Adro da Ermida

Descrição

Construção de adro amplo e sem barreiras arquitectónicas que promova a ligação com o Choupal e integre com dignidade o único monumento nacional presente na área de Plano. O adro tem que prever o atravessamento automóvel para acesso ao estacionamento

Indicadores físicos

Área – 4.046m²

Custo

323.680€

Financiamento

Programa Polis

Prazo

Curto Prazo

A2 - i**Nome**

Leito do Rio Sizandro

Descrição

A intervenção é constituída por uma componente hidráulica que garanta a presença constante de uma lâmina de água e uma intervenção plástica que obrigue à existência de correntes artificiais no rio que mitiguem o problema real de qualidade da água.

Indicadores físicosÁrea – 4830m²**Custo**

200.570€

FinanciamentoPrograma Polis
Instituto da Água**Prazo**

Curto Prazo

A2 - ii**Nome**

Margens do Sizandro

Descrição

Em ambas as margens e entre as Pontes de São Miguel e das Mentiras, serão tratadas paisagisticamente as margens do rio, construindo um caminho pedonal em toda a sua extensão e colocando vegetação ripícola adequada.

Indicadores físicosÁrea – 5.267m²
Caminhos pedonais – 1.301m**Custo**

1.033.060€

Financiamento

Programa polis

Prazo

Curto prazo

A2 - iii

Nome
Pontes e EN9

Descrição
Requalificação das pontes existentes reforçando a sua qualidade e amenidade para a circulação pedonal, construção de uma nova ponte pedonal e reestruturação da EN9 conferindo-lhe um perfil mais urbano e integrado.

Indicadores físicos
Pontes - 3
Área – 4.028

Custo
350.000€

Prazo
Curto prazo

Financiamento
Programa Polis

A3 - 1

Nome
Pátio do Alfazema

Descrição
Operação complexa que envolve a demolição de uma parcela significativa das construções existentes e a sua substituição por um praça e um espaço ajardinado.

Indicadores físicos
Área a pavimentar – 4.094m²
Área a ajardinar – 2.442m²
Demolições – 2.429m²

Custo
839 250€

Prazo
Curto prazo

Financiamento
Programa Polis
Câmara Municipal (expropriações)

A3 - ii**Nome**

Parque de estacionamento do Alfazema

Descrição

Construção de um pequeno parque de estacionamento de apoio às funções da praça.

Indicadores físicosÁrea – 747m²
N.º de lugares - 32**Custo**

44.820€

Financiamento

Programa Polis

Prazo

Curto prazo

A4 - i**Nome**

Ponte pedonal

Descrição

Construção de uma ponte pedonal e para bicicletas que funcione como eixo de ligação entre margens e se constitua como um marca da paisagem urbana

Indicadores físicosÁrea – 1.007 m²
Extensão – 242 m**Custo**

1.301.950€

Financiamento

Programa Polis

Prazo

Curto prazo

A4 - ii

Nome

Centro de interpretação ambiental

Descrição

Espaço de monitorização e divulgação ambiental a localizar na margem esquerda do Sizandro

Indicadores físicos

Área – 100 m²
Nº pisos máximo - 1

Custo

212.100€

Financiamento

Programa Polis

Prazo

Curto prazo

A 5

Nome

Novo arruamento

Descrição

Construção de um novo arruamento paralelo à via-férrea na margem direita do Sizandro que funcione como saída da cidade. Este novo arruamento implica ainda a construção de dois restabelecimentos viários e a construção de uma ponte sobre o Sizandro

Indicadores físicos

Extensão – 325m
Faixa de rodagem – 7m

Custo

430.000€

Financiamento

Câmara Municipal
Programa Operacional Regional

Prazo

Médio prazo

A6

Nome

Vala dos Ameais

Descrição

Arranjo paisagístico de toda a zona, incluindo a instalação de uma ciclovia, a construção de uma praça e o arranjo das margens da vala

Indicadores físicos

Área a pavimentar – 1.200m²
Área a ajardinar – 20.000m²
Extensão da linha de água – 250m

Custo

315.000€

Financiamento

Câmara Municipal
Programa Operacional Regional

Prazo

Médio prazo

A7

Nome

EN 8-2 - Alameda

Descrição

Criação de uma alameda urbana ao longo da EN8-2 que inclui o redimensionamento da rotunda existente e da passagem hidráulica da vala dos ameais

Indicadores físicos

Área – 26.040m²

Custo

536.300€

Financiamento

Câmara Municipal
Programa Operacional Regional
IEP

Prazo

Médio prazo

A8

Nome

Centro de Artes do Carnaval

Descrição

Aproveitamento do edifício do Matadouro para criar um Centro de Artes do Carnaval, que associe funções de integração e ocupação dos tempos livres para crianças dentro de temáticas artísticas

Indicadores físicos

Área de construção – 4522m2
Nº pisos máximo – 2
Área a pavimentar – 2.300m2

Custo

2.100.000€

Financiamento

Câmara Municipal
Programa Operacional Regional
Programa Operacional da Cultura

Prazo

Médio Prazo

A 9

Nome

Arborização de arruamentos

Descrição

Plantação de um grande número de árvores ao longo dos arruamentos existentes e a criar.

Indicadores físicos

Nº de árvores - 630

Custo

193.200€

Financiamento

Câmara Municipal

Prazo

Curto e médio prazo

A10**Nome**

Classificação de imóveis

Descrição

Proceder à classificação como Imóveis de Interesse Concelhio os seguintes edifícios e conjuntos.

- Matadouro Municipal; Edifício no Largo da Sra. do Ameal; Pavilhão da Báscula; Nº 26 a 26C da R, Dias Neiva; Nº 20A a 22 da R, Dias Neiva (conjunto de naves); Nº 19 da R. Dias Neiva; Nº 16 da R. Dias Neiva; Nº 74 a 74c da R. dos Polomes e muralhas.

Indicadores físicos

Nº de Imóveis – 8 e as muralhas

Custo**NÃO APLICÁVEL****Prazo**

Médio prazo

Financiamento**NÃO APLICÁVEL****A11****Nome**

Reperfilamento de vias urbanas

Descrição

Em função da proposta de circulação, existe um número de vias que deverão ser redesenhadas, de forma a não comprometer alterações futuras.

Indicadores físicosÁrea – 6.000m²**Custo**

36.000€

Prazo

Médio prazo

FinanciamentoCâmara Municipal
Programa Operacional Regional

A12**Nome**

Infra-estruturas urbanas

Descrição

Completamento das infra-estruturas de saneamento em falta, nomeadamente na Alameda das Linhas de Torres e no Pátio Alfazema, construindo vias separativas.
Cumprimento dos projectos de introdução e melhoria de infra-estruturas pelas empresas concessionárias

Indicadores físicos

NÃO ESTIMÁVEL

Custo

NÃO ESTIMÁVEL

Financiamento

Câmara Municipal
Operadores públicos e privados

Prazo

Médio prazo

A13**Nome**

Passagens aéreas sobre a via-férrea.

Descrição

De forma a completar as ligações com a área a nascente do Plano, para a qual existe um ambicioso Plano de novos equipamentos desportivos, é proposta a construção de duas passagens aéreas, uma apenas para peões e a outra para automóveis e peões.

Indicadores físicos

Passagens - 2

Custo

1.200.000€

Financiamento

Câmara Municipal
DGT

Prazo

Médio prazo

Anexo I

Planta de Enquadramento (desenho 05)

Anexo II

Planta da Situação Existente (desenho 06)

Anexo III

Planta da Transformação Fundiária (desenho 07)

Anexo IV

Planta de Compromissos Urbanísticos (desenho 08)

Anexo V

Extractos do regulamento e das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM em vigor (desenho 09)

TÍTULO III USO DOMINANTE DO SOLO

Art.º 7º (Classificação e qualificação do solo)

1. Para o concelho de Torres Vedras a classificação do solo faz-se em função do seu destino básico e distingue-se entre solo urbano e solo rural.
2. A qualificação do solo regula o seu aproveitamento em função dos usos dominantes e preferenciais, integrando no Plano Director Municipal de Torres Vedras as seguintes categorias:

I. SOLO URBANO

A - Solos urbanizados:

- a) Áreas urbanas;
- b) Áreas urbanas em faixa de risco;
- c) Áreas de equipamento existente;
- d) Áreas de desenvolvimento turístico;
- e) Áreas de parque de campismo;
- f) Áreas industriais existentes.

B - Solos de urbanização programável:

- a) Áreas urbanizáveis;
- b) Áreas de equipamento propostas;
- c) Áreas de aptidão turística;
- d) Áreas industriais propostas.

C - Solos afectos à estrutura ecológica:

- a) Áreas de verde ecológico urbano;
- b) Áreas verdes.

II. SOLO RURAL

A – Áreas de enquadramento paisagístico.

B - Espaços agrícolas:

- a) Áreas agrícolas especiais;
- b) Áreas agro-florestais;
- c) Áreas de edificação dispersa.

C - Espaços florestais:

- a) Áreas florestais;
- b) Áreas de edificação dispersa.

D – Espaços naturais:

- a) Áreas de praia;
- b) Áreas de protecção integral;
- c) Áreas naturais de valor paisagístico.

E - Espaços de indústria extractiva:

- a) Áreas de indústria extractiva existente;
- b) Áreas de indústria extractiva proposta.

F - Espaços industriais em solo rural:

- a) Áreas para actividades industriais existentes;
- b) Áreas para actividades industriais propostas.

G - Espaços de usos múltiplos:

Áreas de equipamento.

III. ESPAÇOS DESTINADOS A INFRAESTRUTURAS:

- a) Rede fundamental IC1 / A8;
- b) Rede complementar IC11 / A17;
- c) Estradas nacionais e regionais;
- d) Estradas e caminhos municipais;
- e) Caminho-de-ferro – Linha do Oeste
- f) Espaços canais rodoviários propostos (12, 50 e 100 m);
- g) Aeroporto;
- h) E.T.A.R. 's propostas.

IV. ELEMENTOS DO PATRIMÓNIO NATURAL, ARQUEOLÓGICO E ARQUITECTÓNICO:

- a) Elementos classificados;
- b) Elementos em vias de classificação;
- c) Outros valores a proteger.

CAPÍTULO I SOLO URBANO

Art.º 8º (Perímetros urbanos)

1. A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende os solos urbanizados, os solos de urbanização programável e os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
2. O Plano Director Municipal de Torres Vedras prevê para o território municipal perímetros urbanos de nível I, II, III e IV.
3. O perímetro urbano de nível I corresponde ao núcleo urbano da cidade de Torres Vedras.
4. Os perímetros urbanos de nível II correspondem aos núcleos urbanos de A-dos-Cunhados, Campelos, Dois Portos, Freiria, Maceira, Maxial, Outeiro da Cabeça, Ponte do Rol, Portela da Vila, Ramalhal, Runa, Santa Cruz, São Pedro da Cadeira, Silveira, Turcifal e Ventosa.
5. Os perímetros urbanos de nível III correspondem aos núcleos urbanos de Ameal, Arneiros (Ventosa), Assenta, Boavista (A-dos-Cunhados), Bombardeira, Bonabal, Bordinheira, Cabeça Gorda, Caixaria, Cambelas, Carreiras, Carvoeira, Casal das Paradas, Casalinhos de Alfaiata, Chãos, Coutada, Ereira, Escaravilheira, Fernandinho, Fonte Grada, Freixofeira, Furadouro, Gondruzeira, Matações, Monte Redondo, Palhagueiras, Paúl, Pedra, Póvoa de Penafirme, Quinta da Piedade, Ribeira de Pedrulhos, S. Domingos de Carmões, Sarge, Serra da Vila, Sobreiro Curvo, Varatojo e Vila Facaia.
6. Os perímetros urbanos de nível IV correspondem aos núcleos urbanos de Abadia, Abrunheira, Aldeia Grande, Aldeia Nossa Senhora da Glória, Aldeia Nova, Arneiros (S. Pedro), Asseiceira, Azenha Velha, Barrocas, Bececarias, Bogalheira, Braçal, Buligueira, Cadoiço, Cadriceira, Carrasqueira, Carregueira, Carvalhais, Carvalhal, Casais da Cruz, Casais da Torre, Casais da Valentina, Casais das Figueiras Velhas, Casais do Arneiro da Vinha, Casais do Vale da Borra, Casais Larana, Casais Tojais, Casal da Barreirinha, Casal da Brejoeira, Casal da Carrasquinha, Casal da Casa Branca, Casal da Castelhana, Casal da Lage, Casal da Pedra Pequena, Casal da Sarpegeira, Casal da Semineira, Casal da Serra, Casal das Carreiras, Casal das Giestas, Casal das Oliveiras, Casal das Portelas, Casal Barbas, Casal do Janeiro, Casal do Neto, Casal do Porto Rio, Casal do Seixo, Casal do Vale da Azenha, Casal do Vale de Merendas, Casal dos Sobreirinhos, Casal Paleart, Casal Pinheiro, Catefica, Colaria, Corujeira, Costa de Água, Ermegeira, Espera, Feliteira, Figueiras (S. Pedro da Cadeira), Figueiras (Ventosa), Figueiredo, Folgarosa, Folgorosa, Gentias e Foz, Granja, Loubagueira, Maceira (Dois Portos), Melroeira, Moncova, Montengrão, Moucharia, Mouguelas (Dois Portos), Mucharreira, Mugideira, Olho Polido, Ordasqueira, Patameira, Paúl (Freiria), Povoia de Além, Praia Azul, Recomeira, Ribaldeira, Santa Rita, Sarreira, Sendieira, Sevilheira, Serra de S. Julião, Sirol, Soito, Soltaria, Vale da Borra, Valongo, Via Galega, Zibreira e Zurigueira.

Art.º 9º (Solos urbanizados)

Os solos urbanizados caracterizam-se por um elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção.

Art.º 10º (Solos de urbanização programável)

Os solos de urbanização programável são susceptíveis de virem a ser infraestruturados, adquirindo características urbanas e constituindo ou complementando os solos urbanizados.

Art.º 11º (Solos afectos à estrutura ecológica)

Os solos afectos à estrutura ecológica destinam-se a funções de respiração e equilíbrio do sistema urbano, podendo ou não ser coincidentes com a Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS ÁREAS URBANAS E URBANIZÁVEIS

Art.º 12 (Condicionamentos nas áreas urbanas e urbanizáveis)

1. Nas áreas urbanas e urbanizáveis é interdita:
 - a) A instalação de depósitos de sucatas, de resíduos sólidos e de produtos explosivos;
 - b) A instalação de agro-pecuárias;
 - c) A instalação de estruturas precárias destinadas ao comércio;
2. É permitida a instalação de abrigos em perímetros urbanos de nível III e IV e ainda nas subunidades de perímetros urbanos de nível II, previstas no Título VI, desde que respeitem um afastamento mínimo de 10m aos edifícios para habitação.

Art.º 13º (Indústria e armazéns nas áreas urbanas e urbanizáveis)

1. Nas áreas urbanas e urbanizáveis é permitida a instalação de armazéns, compatíveis com o uso habitacional e com as infraestruturas que os servem, bem como de unidades industriais cuja classificação corresponda a qualquer actividade do tipo IV ou às actividades do tipo III, conforme anexo I.
2. As indústrias do tipo III não incluídas no anexo I, devem localizar-se em áreas industriais, como tal identificadas na planta de ordenamento.
3. A aplicação dos números anteriores, faz-se sem prejuízo dos condicionamentos impostos pelas disposições legais aplicáveis, nomeadamente pela adequabilidade da dimensão à localização pretendida, e de licenciamento pelas entidades competentes.

Art.º 14º (Estabelecimentos industriais licenciados)

1. Verificando-se a requalificação do solo, onde se localizam estabelecimentos industriais dos tipos I e II, bem como os do tipo III não incluídos no anexo I, em áreas urbanas e/ou urbanizáveis, a execução do Plano Director Municipal nessas áreas fica dependente da prévia realocação daqueles estabelecimentos.
2. Até à realocação dos estabelecimentos referidos no número anterior, apenas são permitidas obras de requalificação ambiental.

Art.º 15º (Zonas inundáveis em áreas urbanas e urbanizáveis)

1. Nas áreas urbanas ou urbanizáveis é proibida a construção em cave.
2. Sempre que nas áreas urbanas ou urbanizáveis, se verifique que o piso térreo está abaixo da cota da maior cheia conhecida, a sua utilização fica condicionada a estacionamento ou outro uso que não implique a existência de barreiras à livre circulação das águas.
3. Nos edifícios existentes nos pisos térreos abaixo da cota da maior cheia conhecida são proibidas alterações ao uso para habitação, comércio e serviços ou outros que pressuponham riscos ou danos para as pessoas.
4. A impermeabilização de logradouros deve ser reduzida ao mínimo indispensável.
5. É proibida a construção de muros ou vedações que possam constituir barreiras físicas à livre circulação das águas.

SECÇÃO II SOLOS URBANIZADOS

SUBSECÇÃO I ÁREAS URBANAS

Art.º 16º (Condições gerais de edificação)

1. Nas áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou alvará de loteamento em vigor, são aplicáveis as disposições neles contidas.
2. Na realização de operações urbanísticas em áreas urbanas e até à existência de plano de urbanização ou de plano de pormenor eficazes, deve respeitar-se a moda dos indicadores patentes na envolvente mais próxima, designadamente no que respeita à utilização dominante dos edifícios, número de pisos, tipologia, índice de implantação, índice de construção e densidade habitacional.
3. As áreas urbanas em faixa de risco são uma categoria do solo existente no Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobaça – Mafra e regem-se pelas disposições nele contidas e no presente Regulamento.

Art.º 17º (Condições específicas de edificação em áreas urbanas de nível I)

Sem prejuízo do disposto no Artº 16º, na realização de operações de loteamento não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Densidade bruta: 55 fogos/ha;
- b) Número de pisos acima da cota média do terreno: 6, ou cércea de 19 mt²s;
- c) Percentagem de utilização comercial: 20% da área bruta de construção.

Art.º 18º (Condições específicas de edificação em áreas urbanas de nível II)

1. Sem prejuízo do disposto no Artº 16º, na realização de operações de loteamento não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Densidade bruta: 35 fogos/ha;
 - b) Número de pisos acima da cota média do terreno: 3, ou cércea de 10 mt²s;
 - c) Percentagem de utilização comercial: 15% da área bruta de construção.
2. Constitui excepção à alínea b) do número anterior, o aglomerado urbano de Santa Cruz, onde o número máximo de pisos acima da cota média do terreno permitido é de 4 e a cércea máxima de 13 mt²s.

Art.º 19º (Condições específicas de edificação em áreas urbanas de nível III)

Sem prejuízo do disposto no Artº 16º, na realização de operações de loteamento não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Densidade bruta: 20 fogos/ha.;
- b) Número de pisos acima da cota média do terreno: 2 + 1 recuado, ou cércea de 9,5 mt²s;
- c) Percentagem de utilização comercial: 10% da área bruta de construção.

Art.º 20º (Condições específicas de edificação em áreas urbanas de nível IV)

Sem prejuízo do disposto no Artº 16º, na realização de operações de loteamento não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Densidade bruta: 15 fogos/ha;
- b) Número de pisos acima da cota média do terreno: 2, ou cércea de 7 mt²s;
- c) Percentagem de utilização comercial: 10% da área bruta de construção.

...

SECÇÃO IV SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA

Art.º 39º (Definição)

1. Os solos afectos à estrutura ecológica integram as áreas de verde ecológico urbano e estão incluídos nos perímetros urbanos, destinando-se a funções de respiração e equilíbrio do sistema urbano, podendo ou não ser coincidentes com a Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.
2. As áreas verdes são uma categoria do solo existente no Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobaça/Mafra e regem-se pelas disposições nele contidas e no presente Regulamento.

Art.º 40º (Condições de ocupação das áreas de verde ecológico urbano)

1. Nas áreas de verde ecológico urbano, permitem-se actividades sócio-culturais, de recreio, desporto e lazer, compatíveis com a sua natureza e condicionantes legais aplicáveis.
2. A configuração e implantação das estruturas necessárias ao desenvolvimento das actividades referidas no número anterior, devem ser definidas em estudos de maior detalhe.
3. Os projectos para equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento de actividades em áreas de verde ecológico urbano, devem ter em conta as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, e respeitar um índice máximo de construção correspondente a 0.002 da parcela, até ao máximo de 150m² de área bruta de construção, sem prejuízo da legislação em vigor.
4. Nas áreas de verde ecológico urbano onde já existam edificações habitacionais, estas poderão ser recuperadas, ampliadas ou remodeladas, de acordo com os mecanismos legais aplicáveis, desde que a área bruta de construção resultante não exceda 250 m² para habitação e 50 m² para edifícios de apoio, sem prejuízo da legislação em vigor.

Art.º 41º (Condicionamentos nas áreas de verde ecológico urbano)

Nas áreas de verde ecológico urbano é interdita, designadamente:

- a) A instalação de unidades industriais;
- b) A instalação de unidades de indústria extractiva;
- c) A instalação de actividades agro-pecuárias;
- d) A instalação de estufas e abrigos;
- e) A instalação de depósitos de sucatas, de resíduos sólidos e de produtos explosivos;
- f) A realização de operações de loteamento ou de qualquer edificação para uso habitacional;
- g) A instalação de estruturas precárias destinadas ao comércio.

CAPÍTULO III ESPAÇOS DESTINADOS A INFRAESTRUTURAS

Art.º 61º (Definição)

Os espaços destinados a infraestruturas encontram-se identificados na planta de ordenamento e integram as vias rodoviárias existentes e propostas, a via ferroviária existente, o aeroporto municipal, as ETAR's propostas e ainda os espaços canais rodoviários propostos, de interesse municipal, regional e nacional, neles se integrando as respectivas faixas de protecção, constituindo em geral uma barreira física das áreas que marginam.

Art.º 62º (Espaços canais rodoviários e ferroviários)

1. Os espaços canais rodoviários são constituídos por:
 - a) Rede fundamental IC1/A8;
 - b) Rede complementar IC11/A17;
 - c) Estradas nacionais e regionais;
 - d) Estradas e caminhos municipais;
2. O espaço canal ferroviário corresponde à Linha do Oeste.

Art.º 63º (Condicionamentos e zonas non aedificandi)

1. Os espaços canais estão sujeitos a todas as disposições relativas a condicionamentos, servidões e restrições de utilidade pública previstas nos respectivos regimes legais.
2. Os espaços canais rodoviários propostos destinam-se a salvaguardar os espaços necessários à implantação de vias municipais previstas ou alargamento de vias existentes e são constituídos por corredores com 12, 50 ou 100 mtºs de largura, conforme a sua relevância, até à existência de projecto aprovado.
3. A via rodoviária Paio Correia/Santa Cruz está sujeita a uma zona *non aedificandi* de 50 metros para cada um dos lados do eixo.

CAPÍTULO IV ELEMENTOS DO PATRIMÓNIO NATURAL, ARQUEOLÓGICO E ARQUITECTÓNICO

Art.º 64º (Definição)

Os elementos do património natural, arqueológico e arquitectónico, devidamente identificados na planta de ordenamento, são ocorrências ou edificações com as respectivas áreas de salvaguarda, onde se privilegia a protecção dos recursos naturais e ainda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos, constantes do inventário municipal do património.

Art.º 65º (Inventário municipal do património)

1. O inventário municipal do património, que constitui o anexo II ao presente regulamento, do qual faz parte integrante, assinala as ocorrências ou edificações já classificadas, em vias de classificação ou consideradas valores a proteger.
2. Do inventário municipal do património, serão seleccionados, através de estudos específicos ou de instrumentos de planeamento, os edifícios a classificar nos termos da legislação em vigor, bem como outros imóveis, conjuntos edificados e as áreas arqueológicas a integrar na carta municipal do património.
3. A carta municipal do património, após a sua aprovação e publicação em Diário da República substitui para efeitos do presente regulamento o inventário municipal do património.

Art.º 66º (Condições de edificação)

1. Nas áreas de salvaguarda dos elementos do património natural, arqueológico e arquitectónico são interditas todas as acções que possam prejudicar os edifícios e ocorrências que aquelas pretendem proteger.
2. A área de salvaguarda dos elementos do património natural, arqueológico e arquitectónico considerados valores a proteger, constantes do anexo II, abrange a área envolvente ao elemento, até 50 metros, medidos a partir dos limites exteriores do mesmo.
3. Até à publicação da carta municipal do património, quaisquer alterações de edifícios integrados nos conjuntos edificados/quintas identificados no anexo II, devem garantir a homogeneidade e identidade arquitectónica e urbanística desses conjuntos.
4. Qualquer operação urbanística que se realize na imediata proximidade ou na área de salvaguarda dos moinhos constantes do anexo II, tem de respeitar os seguintes requisitos:
 - a) As operações urbanísticas têm de contribuir para a sua valorização;
 - b) Sempre que o moinho se localize dentro do prédio objecto de licenciamento ou autorização, a Câmara Municipal pode condicionar aquele acto, à recuperação do elemento patrimonial em causa.
 - c) Sempre que tecnicamente se justifique pode a Câmara Municipal de Torres Vedras definir uma área superior a 50 m ao redor do moinho.
5. São interditas todas as intervenções nos fortes, fortins, estradas militares ou outros imóveis e respectivas áreas de salvaguarda que integrem as linhas de torres.

Art.º 67º (Núcleos urbanos tradicionais)

1. A Câmara Municipal promoverá a delimitação e eventual classificação no âmbito do património cultural, dos núcleos urbanos tradicionais de Runa, Turcifal, São Domingos de

Carmões, Ribeira de Maria Afonso, Ribaldeira, Zibreira, Caixaria, Maxial, Ponte do Rol, Coutada e Feliteira.

2. Os planos de ordenamento que venham a surgir para os núcleos urbanos supra referidos, devem prever a inventariação, salvaguarda e classificação do património aí existente.

TÍTULO IV ÁREAS DE CEDÊNCIA

Art.º 68º (Âmbito)

Os valores constantes do presente título são os mínimos a considerar, atendendo aos tipos de ocupação do espaço.

CAPÍTULO I ESTACIONAMENTO E PARQUEAMENTO

Art.º 69º (Estacionamento e parqueamento)

1. Os valores constantes no presente capítulo são aplicáveis quer a operações de loteamento quer a obras particulares.
2. O dimensionamento do número de lugares de estacionamento necessário ao uso habitacional deve ser determinado em função da tipologia dos fogos e na ausência desta indicação, pelo valor da área média e fogo.

Art.º 70º (Área por lugar de estacionamento)

1. Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:
 - a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
 - b) Uma área bruta mínima de 30 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.
2. Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:
 - a) Uma área bruta de 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;
 - b) Uma área bruta de 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

Art.º 71º (Edifícios destinados a habitação)

1. Na falta de plano de urbanização e plano de pormenor eficazes, deve ser assegurado para edifícios de habitação colectiva, estacionamento no interior do lote na proporção de 1 um lugar até 90 m² de área média de fogo desde que a tipologia seja T0 ou T1; de 2 lugares até 130 m² de área média do fogo desde que a tipologia seja até T3 e de 3 lugares acima de 130 m² de área média de fogo ou tipologia igual ou superior a T4.
2. Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de 2 lugares de estacionamento por área de construção até 300m² e 3 lugares para áreas de construção superiores.
3. O disposto nos números anteriores para edifícios destinados a habitação não incluídos em alvarás de loteamento, só é aplicável nos núcleos urbanos consolidados desde que seja tecnicamente viável e mediante deliberação da Câmara.

Art.º 72º (Edifícios destinados a comércio e serviços)

1. Nos edifícios e áreas destinados a comércio, é obrigatória a constituição de estacionamento, equivalente a 1 lugar por cada 30 m², se a área de construção for inferior a 1000 m², 1 lugar por cada 25 m², se a área de construção for superior ou igual a 1000 m² e 1 lugar por cada 15 m², se a área de construção for superior a 2500 m², acrescido de 1 lugar de pesados por cada 200 m² de área de construção.
2. Nos edifícios destinados a serviços é obrigatória a constituição de estacionamentos equivalente a 3 lugares por cada 100 m² se a área de construção for inferior ou igual a 500 m², e de 5 lugares por cada 100 m², se a área de construção for superior a 500 m².

3. A câmara municipal pode exigir a apresentação de um estudo que permita, designadamente, avaliar a acessibilidade do local, a capacidade das vias envolventes e a necessidade de estacionamento, bem como o funcionamento de cargas e descargas, nos termos legais e regulamentares.

Art.º 73º (Edifícios destinados a indústria e armazenagem)

1. Nos edifícios destinados a indústria é obrigatória a existência de uma área de estacionamento, dentro da parcela, equivalente a 1 lugar por cada 75 m² de área de construção, e 1 lugar de pesados por cada 500 m² de área de construção a localizar dentro do lote.
2. Em qualquer dos casos, deve ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria a instalar, nos termos legais e regulamentares.
3. Em função do tipo de indústria a instalar, a câmara municipal pode exigir um estudo, nos termos do disposto no n.º 3 do Art.º 72º.

Art.º 74º (Edifícios destinados a turismo)

1. Nos edifícios destinados ao uso turístico, as áreas a reservar para estacionamento, no interior da parcela, correspondem a 1 lugar de estacionamento por cada 4 camas.
2. Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar em função da dimensão e localização dos empreendimentos turísticos, não podendo este valor ser inferior a 1 lugar por cada 50 camas.
3. As intervenções em áreas de desenvolvimento ou de aptidão turísticas, devem prever um valor mínimo de estacionamento correspondente a 1 lugar por cada 4 camas.
4. Quando os empreendimentos turísticos integrem salas de uso público, deve aplicar-se o disposto no artigo seguinte.

Art.º 75º (Edifícios destinados a equipamentos)

1. Para a instalação de equipamentos, designadamente, de natureza escolar, desportiva, hospitalar e de culto religioso procede-se, na ausência de normas específicas, à definição e fundamentação nos respectivos projectos, das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento, não podendo este valor ser inferior a 1 lugar por cada 100 m² de área de construção.
2. Para a instalação de salas ou conjuntos de salas de uso público, designadamente, de espectáculos, de eventos desportivos, de congressos, de conferências, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 1 lugar por cada 10 lugares sentados.

Art.º 76º (Estacionamento afecto a uso público)

1. Na realização de operações de loteamento e no licenciamento de obras particulares, ao número total de lugares de estacionamento obrigatórios, estabelecidos no presente capítulo, acresce 20% para uso público, com excepção dos lugares de estacionamento destinados a serviços, cujo valor é de 30 %.
2. A câmara municipal pode não exigir os valores referidos no ponto anterior, nos casos em que a localização e configuração da parcela, assim como a natureza da obra, tornem tecnicamente inviável o seu cumprimento.

CAPÍTULO II

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA EM OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

Art.º 77º (Moradias)

Nas moradias unifamiliares deve ser garantida uma área de 28 m² por fogo, destinada a espaços verdes de utilização colectiva.

Art.º 78º (Habitação colectiva)

Nos edifícios de habitação colectiva é obrigatória a cedência de uma área de 28 m2, destinada a espaços verdes de utilização colectiva, por cada 120 m2 de área de construção para habitação.

Art.º 79º (Comércio e serviços)

Nos edifícios destinados a comércio e serviços é obrigatória a cedência de uma área de 28 m2, destinada a espaços verdes de utilização colectiva, por cada 100 m2 de área de construção para comércio ou serviços.

Art.º 80º (Indústria e armazéns)

Nos edifícios para indústria e armazéns é obrigatória a cedência de uma área de 23 m2, destinada a espaços verdes de utilização colectiva, por cada 100 m2 de área coberta para indústria ou armazém.

CAPÍTULO III
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA EM OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

Art.º 81º (Moradias)

Nas moradias unifamiliares deve ser garantida uma área de 35 m2 por fogo, destinada a equipamentos de utilização colectiva.

Art.º 82º (Habitação colectiva)

Nos edifícios de habitação colectiva é obrigatória a cedência de uma área de 35 m2, destinada a equipamentos de utilização colectiva, por cada 120 m2 de área de construção para habitação.

Art.º 83º (Comércio e serviços)

Nos edifícios destinados a comércio e serviços é obrigatória a cedência de uma área de 25 m2, destinada a equipamentos de utilização colectiva, por cada 100 m2 de área de construção para comércio ou serviços.

Art.º 84º (Indústria e armazéns)

Nos edifícios para indústria e armazéns é obrigatória a cedência de uma área de 10 m2, destinada a equipamentos de utilização colectiva, por cada 100 m2 de área coberta para indústria ou armazém.

CAPÍTULO IV
INFRAESTRUTURAS – ARRUAMENTOS EM OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

Art.º 85º (Parâmetros de dimensionamento)

Os parâmetros de dimensionamento para infraestruturas – arruamentos relativos ao perfil tipo, faixa de rodagem, passeios, estacionamento e caldeiras para árvores e para os diferentes tipos de ocupação são os fixados nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Art.º 118º (UOPG 16 – Torres Vedras)

7. A subunidade operativa 16 d) corresponde à área de intervenção do Plano de Pormenor do Choupal e Áreas Envolvente, em elaboração no âmbito da candidatura aprovada ao Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, designado programa Polis, delimitada na planta de ordenamento.

Anexo VI

**Extractos do regulamento e da planta síntese do Plano de Pormenor de
Salvaguarda do centro Histórico de Torres Vedras em vigor (desenho 10)**

Nos termos do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica de Torres Vedras, e face à sua sobreposição com o Plano em estudo, importa salientar do regulamento:

“- As vias secundárias considerámos aqueles arruamentos, que além de uma relativa aptidão viária (largura e traçado) constituem os circuitos preferenciais de penetração e circulação interna através do Centro Histórico.”

...

“Em zonas em que o estacionamento está sub-aproveitado, caso da Rua do Casal dos Ossos e Rua do Quebra-Costas, melhorar as condições de iluminação e segurança, de modo a que o local venha a servir como alternativa válida para p estacionamento automóvel, nomeadamente de moradores das zonas envolventes.”

...

“2.Pavimentos

2.a. Restauro e Conservação

- Que não seja feita a colmatagem de faltas de calçadas com argamassa e betuminosos ou qualquer outro tipo de material de ligantes rígidos ainda que provisoriamente.
- Que no caso de obras de conservação ou renovação de pavimentos betuminosos bordejados por valetas de calçada não seja extravassado material betuminoso sobre estas. Caso falem troços de valeta, devem ser reconstruídos com recurso a materiais semelhantes e assentes da mesma forma da restante valeta.
- Que na execução de rebocos exteriores de edifícios ou muros seja vedado o espalhamento de argamassas sobre as calçadas ou valetas que lhe fiquem contíguas.”

Anexo VII

Perfis Gerais (desenhos 11.1 a 11.4)

Anexos VIII

Ficha de dados estatísticos da Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
SECRETARIA DE ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DAS CIDADES
DIRECÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Ficha de Dados Estatísticos – Modelo DGOTDU (nº 5 da Portaria 138/2005)
Plano de Pormenor

Designação: Plano de Pormenor do Choupal e Área Envolvente

Localização

Região	Lisboa e Vale do Tejo
Município	Torres Vedras
Lugar	Cidade de Torres Vedras

Modalidade (indicar apenas a modalidade adoptada)

Não simplificada	X
------------------	---

Simplificada	
Projecto de intervenção em espaço rural	
Planta de edificação	
Plano de conservação, reconstrução, reabilitação urbana	
Plano de alinhamento e cércea	
Projecto urbano	

Valores globais

Área Urbanizada ¹	11,71	(ha)
Área cuja urbanização é possível programar ²	2,17	(ha)
Área de intervenção do plano (total)	21,19	(ha)
Área de intervenção do plano em solo rural	0	(ha)
População existente	680	(Hab)
População prevista	1061	(Hab)
Densidade populacional (com população prevista)	50,07	(Hab/ha)
Área de implantação	45929,18	(m ²)
Área bruta de construção	127058,28	(m ²)

¹ Corresponde a Área Urbana integrada na categoria de Solo Urbanizado do PDMTV.

² Corresponde a Área de Equipamento Proposto, integrada na categoria de Solo de Urbanização Programável.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
SECRETARIA DE ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DAS CIDADES
DIRECÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Área impermeabilizada ³	136940,8	(m ²)
Volume de construção	358573,87	(m ³)
Área de espaços verdes públicos	65178,97	(m ²)
Área de outros espaços de utilização colectiva ⁴	0	(m ²)
Área de reserva e protecção ⁵	82624,37	(m ²)
Área de infraestruturas ⁶	258,39	(m ²)
Área de circulação viária ⁷	35277,19	(m ²)
Área de circulação pedonal ⁸	50391,07	(m ²)
Área de Estrutura Ecológica Urbana ⁹	71261,18	(m ²)
Área de Estrutura Ecológica Municipal (caso o plano englobe solo rural)	0	(m ²)

Número de lotes ou parcelas	
Existentes ¹⁰	157
Previstas ¹¹	136

Número de fogos	
Habitação colectiva	441
Habitação unifamiliar	38
	479
Número de camas	
	0

Outros valores:

Áreas brutas de construção m ²) ¹²	
Habitação	18793,73
Comércio	6314,77
Serviços	3376,95
Turismo	0
Mistos (Hab., Com, Serv.)	85892,41
Equipamentos	12437,64
Infraestruturas	242,78

Equipamentos (m ²)	Áreas de terreno (m ²)	Áreas de construção (m ²)
Educação	100	100
Desporto	0	0
Saúde	0	0
Cultura ¹³	6192,75	11142,96
Cemitérios	0	0
Administrativos	0	0
Segurança Pública	0	0
Segurança Social	0	0
Outros	772,46	1194,68

³ Corresponde à área impermeabilizada do espaço público (vias e estacionamento, passeios e zonas pedonais) acrescida da área de impermeabilização máxima dos lotes.

⁴ Considerou-se que na área do plano não existe este tipo de áreas.

⁵ Área abrangida pela RAN, REN e zonas inundáveis conforme Planta de Condicionantes.

⁶ Área dos lotes onde estão localizadas as estações elevatórias e o posto de transformação eléctrica.

⁷ Valor das vias e estacionamento constante na Planta de Implantação.

⁸ Valor dos passeios e zonas pedonais constante na Planta de Implantação.

⁹ Corresponde a Área de Verde Ecológico Urbano, pertencente à categoria de Solo Afecto à Estrutura Ecológica do PDM.

¹⁰ Lotes existentes incluindo os lotes a demolir.

¹¹ Lotes existentes incluindo os lotes propostos e excluindo os lotes a demolir.

¹² No preenchimento deste quadro considerou-se a função do edifício. Assim, a área de habitação corresponde exclusivamente a edifícios de habitação e a área de "mistos" corresponde a edifícios onde se associa a habitação ao comércio e aos serviços.

¹³ Aqui se inserem as áreas associadas ao equipamento de carácter cultural, social e/ou recreativo previsto para o Choupal.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
SECRETARIA DE ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DAS CIDADES
DIRECÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Estacionamento			
Estacionamento público		Estacionamento privado	
Nº de lugares de estacionamento para habitação	104	Nº de lugares de estacionamento para habitação	635
Nº de lugares de estacionamento para indústria	5	Nº de lugares de estacionamento para indústria	9
Nº de lugares de estacionamento para comércio	364	Nº de lugares de estacionamento para comércio	345
Nº de lugares de estacionamento para serviços	45	Nº de lugares de estacionamento para serviços	162
Nº total de lugares	518	Nº total de lugares	1151

Índices e Parâmetros:

Número máximo de pisos	11	Índice de impermeabilização	0,65
Moda do número de pisos	3,88	Índice volumétrico	1,69
Índice de implantação	0,21	Cércea máxima	35
Índice de construção	0,60		

Articulação:

Enquadramento em Instrumentos de Gestão Territorial

PDM de Torres Vedras¹⁴

IGT que altera ou revoga (indique se altera ou revoga a totalidade ou apenas as disposições abrangidas):

Nome do IGT alterado ou revogado

Altera o PDM de Torres Vedras

Disposições alteradas ou revogadas

Artigo 40º, n.º 3 - Os projectos para equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento de actividades em áreas de verde ecológico urbano, devem (...) respeitar um índice máximo de construção correspondente a 0.002 da parcela, até ao máximo de 150m² de área bruta de construção, sem prejuízo da legislação em vigor.

Data de preenchimento da ficha

30 / 10 / 2007

¹⁴ Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 144/2007, de 26 de Setembro

Anexo IX

Autos de Transferência dos troços da EN 8 e EN 9

2ª prova de concurso
Eng.º de Estradas de Portugal
2006/03/04

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E HABITAÇÃO

EP - ESTRADAS DE PORTUGAL

DEL - DIRECÇÃO DE ESTRADAS DE LISBOA

**AUTO DE TRANSFERÊNCIA PARA
CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES
VEDRAS DA EN 9 ENTRE O KM
66+603 E O KM 67+343**

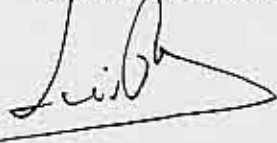
Aos ____ dias do mês de Junho de 2006, reuniram-se o Senhor Engenheiro Luís António Serrano Pinelo, Director de Estradas de Lisboa, em representação da EP - Estradas de Portugal, EPE, e o Senhor Doutor Carlos Manuel Soares Miguel, Presidente da Câmara Municipal de Torres Vedras, em representação da Autarquia, para proceder à entrega pela primeira e recebimento pela segunda, do lanço da Estrada Nacional número 9, entre o quilómetro 66+603 e o quilómetro 67+343 (entroncamento Norte com a EN 8), na extensão total de 0+740 quilómetros.

Esta transferência é feita nos termos do artigo 4º da Lei número 2 037, de 19 de Agosto de 1949, Estatuto das Estradas Nacionais e inclui a plataforma da estrada e seus taludes, as obras de arte integradas neste lanço, todos os elementos de sinalização e demarcação existentes ao longo do traçado e, bem assim, as árvores e arbustos radicados na zona da estrada, excluindo, se as houver, as casas de cantoneiro e parcelas de terreno sobrantes.

Pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Torres Vedras foi declarado que recebia o lanço da estrada acima indicado nos termos descritos, pelo que o representante da Estradas de Portugal declarou que lhe fazia a entrega do mesmo.

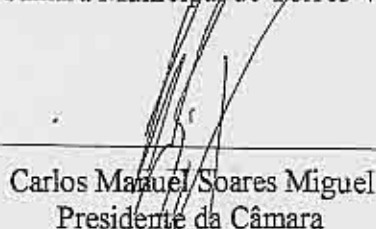
O presente Auto, depois de lido e achado conforme, vai ser assinado pelo primeiro e pelo segundo intervenientes.

Pela Estradas de Portugal



Luís António Serrano Pinelo
Director de Estradas de Lisboa

Pela Câmara Municipal de Torres Vedras



Carlos Manuel Soares Miguel
Presidente da Câmara

A planície existente ao
longo da estrada
2006/04/06

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E HABITAÇÃO

EP - ESTRADAS DE PORTUGAL

DEL - DIRECÇÃO DE ESTRADAS DE LISBOA

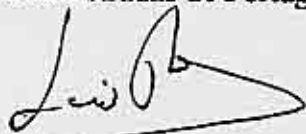
**AUTO DE TRANSFERÊNCIA PARA
CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES
VEDRAS DA EN 8 ENTRE O KM
43+293 E O KM 45+175**

Aos ____ dias do mês de Junho de 2006, reuniram-se o Senhor Engenheiro Luís António Serrano Pinelo, Director de Estradas de Lisboa, em representação da EP - Estradas de Portugal, EPE, e o Senhor Doutor Carlos Manuel Soares Miguel, Presidente da Câmara Municipal de Torres Vedras, em representação da Autarquia, para proceder à entrega pela primeira e recebimento pela segunda, do lanço da Estrada Nacional número 8, entre o quilómetro 43+293 e o quilómetro 45+175 (Praça 25 de Abril), na extensão total de 1+882 quilómetros.

Esta transferência é feita nos termos do artigo 166º da Lei número 2 037, de 19 de Agosto de 1949, Estatuto das Estradas Nacionais e inclui a plataforma da estrada e seus taludes, as obras de arte integradas neste lanço, todos os elementos de sinalização e demarcação existentes ao longo do traçado e, bem assim, as árvores e arbustos radicados na zona da estrada, excluindo, se as houver, as casas de cantoneiro e parcelas de terreno sobrantes.

Pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Torres Vedras foi declarado que recebia o lanço da estrada acima indicado nos termos descritos, pelo que o representante da Estradas de Portugal declarou que lhe fazia a entrega do mesmo. O presente Auto, depois de lido e achado conforme, vai ser assinado pelo primeiro e pelo segundo intervenientes.

Pela Estradas de Portugal



Luís António Serrano Pinelo
Director de Estradas de Lisboa

Pela Câmara Municipal de Torres Vedras



Carlos Manuel Soares Miguel
Presidente da Câmara

7.º P.º 1.º
ao G.º de
P.º 1.º
2006/07/02

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E HABITAÇÃO

EP - ESTRADAS DE PORTUGAL

DEL - DIRECÇÃO DE ESTRADAS DE LISBOA

AUTO DE TRANSFERÊNCIA PARA
CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES
VEDRAS DA EN 8 ENTRE O KM
46+075 E O KM 47+125

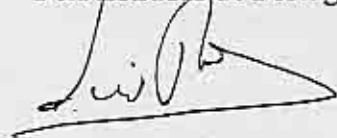
Aos ____ dias do mês de Junho de 2006, reuniram-se o Senhor Engenheiro Luís António Serrano Pinelo, Director de Estradas de Lisboa, em representação da EP - Estradas de Portugal, EPE, e o Senhor Doutor Carlos Manuel Soares Miguel, Presidente da Câmara Municipal de Torres Vedras, em representação da Autarquia, para proceder à entrega pela primeira e recebimento pela segunda, do lanço da Estrada Nacional número 8, entre o quilómetro 46+075 (entroncamento Norte com a EN 9) e o quilómetro 47+125 (entroncamento com a EN 8-2), na extensão total de 1+050 quilómetros.

Esta transferência é feita nos termos do artigo 4º da Lei número 2 037, de 19 de Agosto de 1949, Estatuto das Estradas Nacionais e inclui a plataforma da estrada e seus taludes, as obras de arte integradas neste lanço, todos os elementos de sinalização e demarcação existentes ao longo do traçado e, bem assim, as árvores e arbustos radicados na zona da estrada, excluindo, se as houver, as casas de cantoneiro e parcelas de terreno sobrantes.

Pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Torres Vedras foi declarado que recebia o lanço da estrada acima indicado nos termos descritos, pelo que o representante da Estradas de Portugal declarou que lhe fazia a entrega do mesmo.

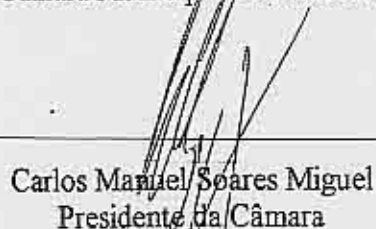
O presente Auto, depois de lido e achado conforme, vai ser assinado pelo primeiro e pelo segundo intervenientes.

Pela Estradas de Portugal



Luís António Serrano Pinelo
Director de Estradas de Lisboa

Pela Câmara Municipal de Torres Vedras



Carlos Manuel Soares Miguel
Presidente da Câmara

Anexo X

Documentos de certificação da cartografia base



Torres Vedras
Câmara Municipal

CLIENTE: CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES VEDRAS

DESIGNAÇÃO DO TRABALHO:

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO 1:200 DO CHOUPAL
E ÁREA ENVOLVENTE

ALVARÁ NÍVEL: 1/96 CT

RESPONSÁVEL DE OBRA: MARIA MANUELA ALMEIDA

RELATÓRIO RESUMO DOS TRABALHOS REALIZADOS

MAIO 2003

Elementos Referentes à Cobertura Aerofotográfica

Empresa: ERFOTO, LDA.

Escala Vão: 1/3500

Data Vão: 8-Mar-03

Avião: CESSNA

Modelo: T210-L

Matrícula: CS-AUW

Câmara Fotográfica: RC 30

Distância Focal: 153.16

Feadas: 1

Provas: 4

ALVARÁS

Os campos de actividade da empresa NÍVEL – SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS, Lda., são os indicados pelos Alvarás que lhe foram atribuídos, e que são os seguintes:

- **Alvará nº 1/96-CT**

- Topografia e Nivelamento
- Numerização da Informação Cartográfica
- Edição de Dados Cartográficos
- Triangulação Aérea
- Restituição Fotogramétrica
- Ortorrectificação

- **Alvará nº 5/96-CD**

- Cadastros Prediais