



TOMAR
CIDADE TEMPLÁRIA

**REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ALAMEDA 1 DE MARÇO
E RUA JOÃO DOS SANTOS SIMÕES – UOPG 6**

5ª Fase: Versão final do plano

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

dezembro 2023



1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL E ESTRATÉGICO	5
2.1. Antecedentes	5
2.2. Quadro legal	9
2.3. Instrumentos de gestão territorial aplicáveis	10
2.4. Outros instrumentos de política municipal	19
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	25
3.1. População e atividades económicas	27
3.2. Morfologia urbana e parque edificado	29
3.3. Infraestruturas urbanas e espaço público	42
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	53
5. MODELO DE OCUPAÇÃO	57
5.1. Aspetos gerais	57
5.2. Espaços edificados de usos mistos	60
5.3. Espaços públicos	65
6. CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS EM VIGOR	71

ANEXO I – FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

ANEXO II – RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA NÃO SUJEITAÇÃO DO PROCEDIMENTO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Página intencionalmente deixada em branco

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório integra a proposta de Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG 6 (adiante designado por PP-UOPG6), correspondendo à versão final de plano.

O relatório procede à explicitação da estratégia de intervenção da área de intervenção bem como dos argumentos que fundamentam as opções técnicas tomadas nas diversas componentes do plano, nomeadamente as que se encontram plasmadas no regulamento e na planta de implantação, contendo a revisão do conteúdo do relatório de caracterização e diagnóstico desenvolvido numa fase anterior.

Assim, o presente documento é constituído pelos seguintes conteúdos:

- o **enquadramento legal e estratégico**, que consiste no quadro de referência estratégica para a revisão do PP, contendo as principais orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, que enquadram a elaboração do Plano, bem como um balanço da execução do PP em vigor;
- a **caracterização da área de intervenção**, onde se apresenta a caracterização da situação existente, com base nos resultados dos levantamentos de campo e na integração de toda a informação e estudos sectoriais já desenvolvidos noutros âmbitos, sistematizada segundo os domínios mais relevantes para o conhecimento do território (as dinâmicas demográficas e atividades económicas, a morfologia urbana, o parque edificado, os equipamentos, as infraestruturas urbanas e o espaço público);
- as **opções estratégicas** para a área de intervenção, onde são ajustados os objetivos gerais e específicos que consubstanciam a estratégia de requalificação e reabilitação urbana da área de intervenção que estão na base da proposta de plano;
- o **modelo de ocupação**, estruturado pelas categorias consideradas na área de intervenção que refletem a estratégia delineada e para as quais se explicitam as opções em termos de regulamento;
- a fundamentação da **conformidade do plano com outros programas e planos territoriais**;
- e, finalmente, o sistema de **avaliação** do plano que identifica os indicadores de monitorização e avaliação da sua execução.

Constam do anexo ao presente relatório as fichas de caracterização dos edifícios resultantes do levantamento realizado e serviram de suporte a parte da caracterização que se apresenta no capítulo 3, bem como o documento que fundamenta a não sujeição do presente procedimento a avaliação ambiental

Página intencionalmente deixada em branco

2. ENQUADRAMENTO LEGAL E ESTRATÉGICO

Para o desenvolvimento do PP-UOPG6, assumem-se como fundamentais as normas legais e as orientações estratégicas e técnicas a respeitar, pelo que o presente capítulo se centra na análise dos instrumentos de gestão territorial, dos regimes legais e de outros normativos específicos considerados relevantes para o âmbito do plano.

Por outro lado, o presente capítulo apresenta uma breve análise do PP-UOPG6 em vigor bem como um balanço da sua implementação de modo a identificar os conteúdos que carecem de alteração ou desenvolvimento.

2.1. Antecedentes

A cidade de Tomar foi objeto de um Plano Geral de Urbanização (PGU) publicado no Diário da República, 2.ª série, 6 de outubro de 1992, que abrangeu a área de intervenção. Pouco depois da aprovação do PGU, foi aprovado o Plano de Pormenor para as Ruas Voluntários da República e da Carrasqueira, (Portaria n.º 712/94 de 8 de agosto) que abrangeu parte da área de intervenção e alterou o PGU. Este plano foi totalmente concretizado e está na base do desenho urbano de uma parte significativa de intervenção. Ele preconizava uma ocupação com edifícios mistos, de habitação coletiva e comércio, com 4 pisos e cave destinada a estacionamento, traduzindo-se num aumento do número de pisos face ao previsto no PGU, tendo em vista uma articulação mais equilibrada com os edifícios da envolvente, na Alameda 1 de Março e Rua de Amorim Rosa, com 8 e 4 pisos respetivamente.

Figura 2.1 – Extrato da proposta de implantação do PP para as Ruas Voluntários da República e da Carrasqueira



Fonte: Relatório PP-UOPG6 em vigor. CM Tomar

Com a entrada em vigor do PDM de Tomar, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 100/94 de 8 de outubro, tanto o PGU como o Plano de Pormenor para as Ruas Voluntários da República e da Carrasqueira foram revogados, tendo o PDM delimitado na zona de intervenção uma UOPG, designada por n.º 6 - Plano de Pormenor da Alameda de 1 de Março, correspondendo às ruas D, L e M do PGU, e à qual associava um índice de construção bruta máxima de 1,94.

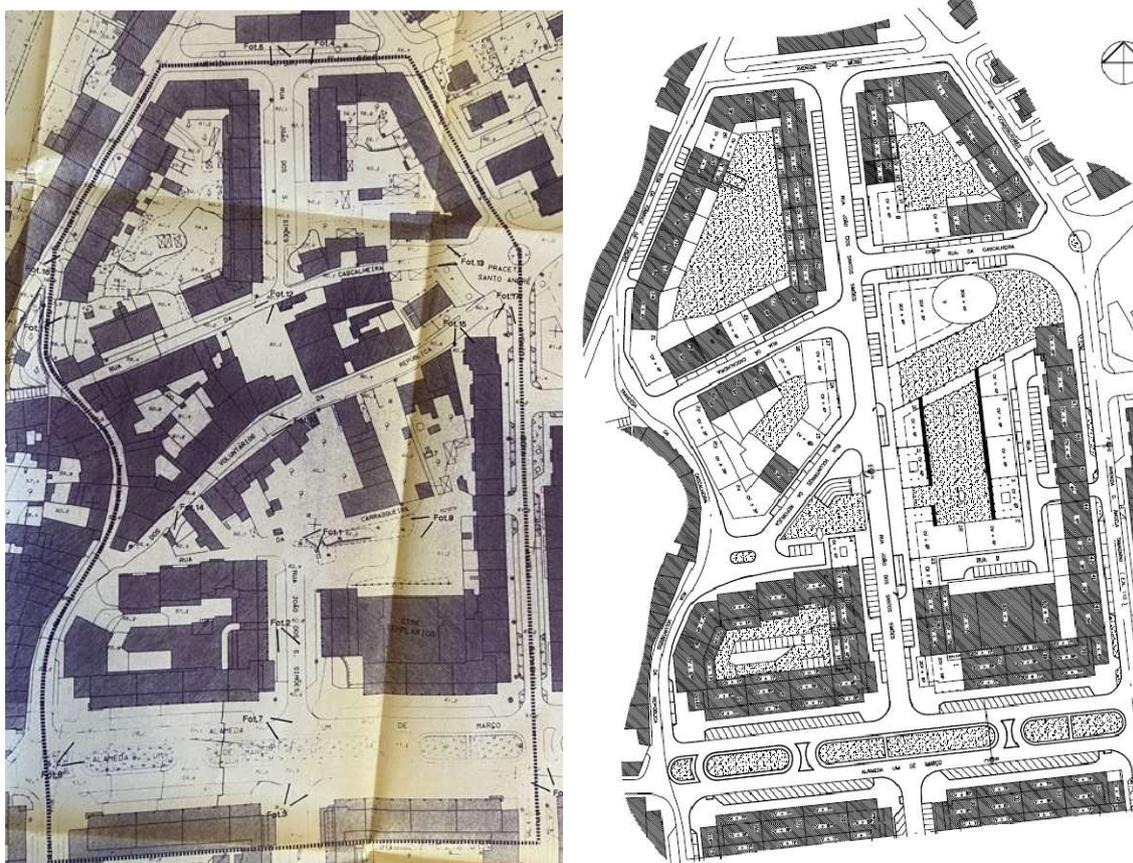
O PP-UOPG6 foi então desenvolvido e aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar, por deliberação de 8 de fevereiro de 2000 e publicado no Diário da República n.º 16, II Série, de 19 de janeiro de 2001,

através da Declaração n.º 23/2001, sendo o instrumento de planeamento eficaz para este território, para o qual definiu os seguintes objetivos¹:

- *Requalificar a área em causa, alterando por completo o casario antigo existente, com alguns edifícios bastante degradados, habitações com más condições de habitabilidade, etc.;*
- *Articular, “cosendo” o novo edificado com os edifícios já existentes e em situação “expectante” ou seja, construções erigidas obedecendo a estudos anteriores e que pressupunham situações urbanísticas de continuidade entretanto interrompidos;*
- *Abertura definitiva da Rua João dos Santos Simões, opção viária evidente e com clara urgência de concretização;*
- *Criação de uma área urbanisticamente nova com enorme centralidade correspondendo à tendência do centro de comércio e serviços da Cidade que hoje já se verifica, mas sem respostas em termos de oferta de tipologias e espaços adequados.*

O PP em vigor abrange uma área central da cidade de Tomar para a qual propõe a continuidade entre o tecido construído e a manter – fechando os quarteirões praticamente consolidados – e a aplicação do conceito urbanístico da “praça urbana” através de edifícios vazados ao nível do piso térreo formando galerias comerciais, num novo quarteirão aberto, e através da criação de estacionamento público subterrâneo de modo a retirar os automóveis da nova praça, privilegiando a circulação pedonal e os espaços de estadia em detrimento do atravessamento automóvel.

Figura 2.2 – Comparação entre a situação anterior ao PP em vigor e a planta de implantação do PP em vigor



Fonte: CM Tomar.

O regime de edificabilidade atualmente em vigor inclui as disposições relativas à implantação dos novos edifícios – os quais devem respeitar os afastamentos, os usos admitidos em cada parcela, as áreas e o número de pisos indicados nos quadros de parâmetros urbanísticos e nas peças desenhadas que integram o plano – bem como as normas arquitetónicas, nomeadamente no que se refere às cotas de

¹ Segundo o Relatório do PP em vigor, Câmara Municipal de Tomar, Departamento de Administração Urbanística - Divisão de Planeamento Físico, 1999.



soleira, ritmos e composição das fachadas, cores e revestimentos, materiais dos vãos e, ainda, a instalação de equipamentos técnicos e normas relativas ao espaço público (passeios, espaços verdes e de utilização coletiva).

Assim, a edificabilidade no PP-UOPG6 em vigor decorre da conjugação entre disposições arquitetónicas e os parâmetros urbanísticos associados a cada parcela que constam do quadro apresentado na planta de implantação e no anexo I ao Regulamento. Este contém o seguinte tipo de parâmetros:

- Usos (por piso);
- Área de construção (m²);
- N^o máximo de pisos;
- Cércea máxima (m);
- N^o máximo de fogos.

O estacionamento na área de intervenção constitui uma preocupação do plano em vigor, prevendo a construção de um parque de estacionamento público em cave, com capacidade para 150 lugares, para além dos lugares à superfície ao longo dos arruamentos, remetendo para os critérios de dimensionamento definidos na legislação então em vigor.

No que se refere a cedências, uma vez que o plano apresenta um conjunto significativo de intervenções da responsabilidade do Município – nomeadamente a abertura da Rua de João dos Santos Simões e a construção do parque de estacionamento público subterrâneo, o regulamento remete as áreas de cedência para os critérios definidos na portaria então em vigor² (para espaços verdes públicos, espaços de utilização coletiva e equipamentos, vias de circulação e áreas de estacionamento), equiparando o parque de estacionamento a áreas de equipamento de utilização coletiva – e estabelece um regime de compensações para as situações em que não haja lugar a tais cedências, bem como um valor base para efeitos de negociação das parcelas a adquirir pelo Município no âmbito da execução do plano.

Por fim, atendendo à proximidade do centro histórico e à necessidade de proteção do património cultural, nomeadamente o património arqueológico, o regulamento estabelece a obrigatoriedade do acompanhamento dos trabalhos que impliquem revolvimento do subsolo por parte de um arqueólogo devidamente autorizado pelo Instituto Português de Arqueologia (IPA) e, se no decurso desse acompanhamento for encontrada alguma estrutura ou contexto arqueológico, estes devem ser objeto de análise pelo IPA e, se necessário, proceder-se a escavações arqueológicas.

Decorridos 20 anos sobre a sua publicação, é notório o reduzido grau de execução das propostas do PP-UOPG6, verificando-se que a maior parte do edificado previsto continua por concretizar. Tal situação resulta do facto de o PP vigor preconizar uma intensa transformação do tecido urbano da zona central da área de intervenção, ainda com características semelhantes às do centro histórico do ponto de vista da dimensão das parcelas e morfologia do edificado. Esta solução urbanística não foi concretizada sobretudo por depender de um elevado número de demolições e do envolvimento de muitos proprietários, nomeadamente para a criação de uma vasta área de estacionamento público em cave.

Verifica-se que, das ações previstas no PP em vigor, apenas se concretizaram, até hoje, intervenções estruturantes no espaço público e pontualmente operações urbanísticas avulsas, a saber:

- a conclusão da Rua João dos Santos Simões, permitindo abrir um eixo de ligação N-S, em continuidade com a Rua Amorim Rosa;
- o reperfilamento da Rua da Cascalheira, adotando um traçado mais ortogonal;
- a requalificação parcial da Rua dos Voluntários da República e criação de estacionamento (embora este não esteja conforme previsto no plano)
- a edificação na parcela de gaveto entre a Rua João dos Santos Simões e a Alameda 1 de Março.

² Portaria 1182/92 de 22 de dezembro que regula o dimensionamento das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva

Figura 2.3 – Situação existente



Fonte: CM Tomar.

Tendo presente a ausência de procura e dinâmica imobiliária que justifique a transformação urbanística nos termos preconizados pelo PP em vigor e o paradigma dominante da reabilitação e revitalização dos centros urbanos tradicionais, o Município decidiu, através da Deliberação de 2 de março de 2021, proceder à revisão do PP-UOPG6 ampliando ligeiramente a norte a respetiva área de intervenção. Os objetivos gerais da presente revisão foram determinados pelo executivo municipal e são os seguintes:

- *Redefinição do desenho urbano constante no plano, de forma a permitir uma reabilitação equilibrada do tecido urbano, respeitando sempre que possível os limites cadastrais existentes;*
- *Promover a consolidação da malha urbana de forma equilibrada, especialmente no que diz respeito aos três quarteirões parcialmente erigidos, requalificando o seu interior e possibilitando assim a utilização e fruição destes espaços pela população residente;*
- *Promover uma utilização racional das infraestruturas, suportando sempre que possível as novas opções urbanísticas nos eixos viários existentes;*
- *As operações urbanísticas relativas a novas construções e/ou ampliação de edifícios existentes deverão contemplar a localização de estacionamentos em cave ou à superfície, no interior da parcela, de forma a não sobrecarregar as zonas de estacionamento público à superfície;*
- *Uma vez que a área de intervenção se encontra em pleno centro urbano e cívico da cidade, reveste-se de especial relevância a requalificação do espaço público existente, bem como a sua possível ampliação, sempre tendo em vista o usufruto e bem-estar da população residente;*
- *Surgindo no prolongamento para norte da Rua Amorim Rosa, cujo traçado define um importante cruzamento viário com a Alameda 1 de Março, pretende-se que o desenvolvimento da Rua João dos Santos Simões seja definido por uma frente edificada e reabilitada acompanhada por intervenções no espaço público que permitam obter uma imagem urbana mais atual.*



2.2. Quadro legal

O principal diploma legal relevante para o desenvolvimento do PP-UOPG6 é o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial³ (RJIGT). De acordo com aquele, “o plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.”

Ao definir o conteúdo material dos planos de pormenor, o RJIGT estabelece que o mesmo deve ser adaptado às condições da área de intervenção e aos objetivos e fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração. Independentemente da referida adaptação, os planos de pormenor são constituídos pelas seguintes peças:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação das edificações, a altura total das edificações ou altura total das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.
- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais e para a sua execução;
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária (quando previstas);
- Programa de execução das ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

Para além do RJIGT, importa referir o Regime Geral do Ruído, que enquadra o desenvolvimento de uma peça específica do plano – o Mapa de Ruído, correspondendo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.

No que se refere à **avaliação ambiental estratégica** (AAE), segundo o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os planos de pormenor “só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais” (número 1 do artigo 78º).

Neste contexto, e tendo em atenção que:

- (i) se trata de um plano que incide sobre uma área de 7,8ha, em área urbana praticamente consolidada, integrada na revisão do PDM de Tomar (a aguardar publicação);
- (ii) a revisão do PDMT foi sujeita a AAE da qual não há nenhuma orientação específica para a área objeto de PP;
- (iii) a presente revisão tem como objetivos fundamentais aspetos de requalificação urbanística e desenvolvimento urbano sustentável;

³ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

(iv) abrange uma área de intervenção pequena, de escala local,

a Câmara Municipal entende não haver justificação para se proceder à AAE do PP-UOPG6 já que considera que não entra em contradição com orientações mais gerais estabelecidas noutros diplomas legais, nem tão pouco se prevê que constitua enquadramento para a futura aprovação de projetos que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Por fim, importa referir que no período de **auscultação prévia** do público após a comunicação⁴ do início da revisão do PP-UOPG6 de acordo com a legislação, o qual decorreu entre os dias 7 e 21 de maio de 2021, foi recebida apenas uma participação que diz respeito a uma proposta de desenho urbano por parte de um cidadão para a consolidação desta zona da cidade.

2.3. Instrumentos de gestão territorial aplicáveis

Os instrumentos de gestão territorial aplicáveis e com mais relevância para a revisão do PP-UOPG6 são o Plano Regional do Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT) e o Plano Diretor Municipal de Tomar (PDMT).

Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de agosto de 2009, posteriormente objeto de retificação pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009 de 2 de outubro, o **PROT-OVT** estabelece a política de ordenamento do território para 3 sub-regiões de um território correspondente à coroa norte da área metropolitana central - Oeste, Lezíria do Tejo e Médio Tejo.

O PROT-OVT apresenta uma visão, um conjunto de opções estratégicas de base territorial (que incluem eixos estratégicos, modelo territorial e sistemas estruturantes) e, ainda, um manancial de normas orientadoras. Pretende-se aqui evidenciar as opções do PROT-OVT que interferem no processo de revisão do PP-UOPG6 de forma mais direta.

Figura 2.4 – Extrato do modelo territorial do PROT-OVT



Fonte: PROT-OVT

O modelo territorial consubstanciado no PROT-OVT assenta em 3 sistemas estruturantes: o sistema urbano e de competitividade, o sistema ambiental e o sistema de mobilidade.

Ao nível do sistema urbano, a cidade de Tomar surge como um dos centros estruturantes do Subsistema Urbano do Médio Tejo (articulada com os núcleos urbanos de Torres Novas, Entroncamento e Abrantes

⁴ Aviso n.º 8107/2021 de 30 de abril.



e o eixo Fátima-Ourém), o qual assume um papel de charneira inter-regional e de potencial de localização de atividades logísticas, e onde se denota uma forte dinâmica e dispersão do povoamento.

Faz parte também do Eixo de Conetividade a Norte, uma rede de articulação urbana de proximidade, entre o Subsistema Urbano do Oeste e o Subsistema Urbano do Médio Tejo, apresentando fortes ligações a Leiria e tendo o património como fator de agregação: a conjugação entre o património mundial de Tomar e Alcobaça com o importante património religioso de Fátima. Este “arco” concretiza-se através do património da Batalha, como ponto de interligação com a Região Centro.

Tendo em consideração o âmbito territorial do PP-UOPG6, importa reter sobretudo as opções do sistema urbano e de competitividade do modelo territorial do PROT-OVT ao nível da estrutura urbana e turismo, lazer e cultura.

Ao nível da **estrutura urbana**, o modelo territorial aponta para qualificação dos centros urbanos através da consolidação do tecido urbano existente, promovendo a aglomeração, a colmatação e a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação, bem como a regeneração urbana, apostando na qualidade urbanística, do comércio e dos serviços, na harmonização territorial dos usos e atividades e a proteção e valorização dos recursos e valores naturais como pilares dos processos urbanos. Tomar figura ainda como um dos centros estruturantes com condições potenciais para o desenvolvimento de polos de acolhimento empresarial – englobando as funções, serviços, equipamentos e infraestruturas suscetíveis de desenvolver estratégias associadas à afirmação das atividades de reabilitação e restauro e constituindo um polo de competitividade e tecnologia – como estratégia de valorização e renovação económica urbana e promoção do reordenamento e valorização do seu centro urbano.

No que se refere às opções do modelo do PROT-OVT em matéria de **turismo, lazer e cultura**, no subsistema do Medio Tejo, Tomar emerge como **Zona Turística de Interesse** ancorada no Património Cultural e Histórico, como a principal vertente estratégica de um desenvolvimento baseado nos recursos em presença e na identidade histórica, cultural e paisagística, sendo determinante – em conjunto com outros centros estruturantes do Médio Tejo – na organização da prestação de funções turísticas de qualidade, numa lógica de complementaridade. Nesta componente, a revisão do PP-UOPG6 poderá contribuir para a concretização destas opções estratégicas apenas na medida em que se encontra adjacente ao núcleo histórico, o que lhe permite beneficiar das dinâmicas provocadas pelos fluxos turísticos, possibilitando um aumento da atratividade deste local e o desenvolvimento das atividades complementares, e ainda da qualidade de vida urbana.

Constituindo uma das matérias centrais do PROT-OVT, a abordagem definida no âmbito do **sistema ambiental** privilegia valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental, consagrando áreas à Estrutura Regional de Proteção e Valorização ambiental (ERPVA), subjacentes a critérios de conectividades ecológica, de hierarquia e importância regional em termos da sua dimensão ou raridade. Neste contexto, a ERPVA constitui uma estrutura de áreas territoriais e corredores que representam e incluem as áreas de maior valor natural ou com maior sensibilidade ecológica, devendo permitir a manutenção da biodiversidade característica da Região e dos processos ecológicos fundamentais para a integridade dos seus ecossistemas sensíveis.

Contudo, a área de intervenção do PP-UOPG6 corresponde a uma área urbana consolidada, na zona central da cidade de Tomar, pelo que se considera que as opções do modelo territorial no âmbito da ERPVA foram devidamente incorporadas na revisão do PDMT, com a qual o PP tem de se conformar, mas que não se repercutem de forma direta no PP. Por outro lado, são de referir as orientações relativas à eficiência energética dos edifícios e dos sistemas associados às infraestruturas ambientais (ver tabela seguinte).

No que concerne ao sistema de **mobilidade** da região do Oeste e Vale do Tejo, considera o PROT-OVT que a rede de corredores rodoviários estruturantes existentes nesta sub-região evidencia uma boa acessibilidade intra e inter-regional, o que contribuiu para o peso significativo de utilização do transporte individual em detrimento do transporte público. Assumindo o PROT-OVT como principal objetivo para o sistema de mobilidade da sub-região, a promoção das deslocações continuadas de pessoas e bens com menor impacte ambiental, seja pela adoção de novas tecnologias de comunicação que reduzem as necessidades de deslocação, seja através do incentivo à utilização dos transportes públicos e à melhoria da oferta dos serviços existentes, a revisão do PP deverá contribuir para a melhoria da mobilidade da população, sobretudo em termos de desenho urbano, seguindo as orientações regionais nomeadamente no que respeita à definição de uma hierarquia funcional da rede viária - procurando

adequar os perfis transversais e a ocupação marginal com a função desempenhada por cada via, visando a minimização de conflitos – e à qualificação dos espaços públicos.

Das normas do PROT-OVT, salientam-se de seguida aquelas que se assumem como de maior relevância para enquadramento da revisão do PP-UOPG6.

Tabela 2.1 – Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema Urbano e Competitividade

Estrutura urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Definir opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana, como fatores fundamentais da qualificação da cidade, da qualidade de vida e saúde dos habitantes, bem como da identidade urbana; - Promover a qualidade dos espaços intraurbanos, através do desenvolvimento de uma política de ordenamento urbano que inove e aposte: na melhoria da qualidade de vida e saúde dos residentes e visitantes, na mobilidade urbana sustentada; na eficiência energética e na promoção de energias renováveis; nas tecnologias da informação e comunicação como instrumento para a promoção de cidades inteligentes e para a sua governação;
Atividades comerciais	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar as áreas urbanas consolidadas, caracterizadas pela maior densidade comercial, funções urbanas centrais, maior confluência de rede de transportes públicos e onde a localização de novas formas de comércio pode ser um fator de consolidação e de qualificação das centralidades existentes; - Identificar nas novas centralidades as áreas a afetar ao uso comercial e de serviços garantindo um bom funcionamento da rede urbana;
Indústria e serviços às empresas	<ul style="list-style-type: none"> - Prever mecanismos que desincentivem a localização das unidades empresariais de forma dispersa, valorizando a sua localização na Rede de Polos Empresariais; - Desenvolver programas de fomento do empreendedorismo e da iniciativa empresarial que qualifique e promova a inovação e internacionalização da economia da região;
Turismo e lazer	<ul style="list-style-type: none"> - Zonas Turísticas de Interesse (ZTI) - Privilegiar o investimento público e privado nas ZTI dando preferência à qualificação da oferta cultural, e ao enquadramento e valorização do património edificado, com prioridade aos edifícios e espaços classificados como Património da Humanidade e Património Nacional; - Tomar – Centralidade Urbano Turística: área urbana de localização preferencial de equipamentos e serviços de apoio ao turismo e lazer: saúde, equipamentos culturais, agências bancárias e de seguros, agências de viagens e rent-a-car, etc.
Cultura	<ul style="list-style-type: none"> - Salvaguardar e valorizar o património cultural como base para o desenvolvimento sustentável, através da criação de programas e projetos e de parcerias, ações de divulgação; - Ponderar o interesse relativo dos valores socioculturais em presença e a salvaguardar no âmbito das decisões de localização de novas ocupações no quadro do planeamento e do licenciamento municipais; - Integrar disposições relativas a: <ul style="list-style-type: none"> - Inventariação dos elementos e valores patrimoniais e culturais de acordo com as tipologias e nomenclaturas vigentes contribuindo para a criação de bases de dados municipais e regionais - Integração de medidas de proteção ou valorização do património arquitetónico, paisagístico e arqueológico classificado e identificado; - Criação de condições de preservação do património edificado e da sua envolvente, bem como facilitar a criação de equipamentos indispensáveis ao acolhimento dos turistas (estacionamento, miradouros, locais de observação, zonas de repouso, percursos de visita, etc.) - Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana; - Definição (...) nos centros tradicionais, de egras urbanísticas que permitam, quer a valorização do património existente, quer a qualidade das novas intervenções que, sem prejuízo da sua contemporaneidade, se integrem no existente;



Tabela 2.2 – Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema Ambiental

Infraestruturas ambientais	<ul style="list-style-type: none"> - Fomentar a modernização de infraestruturas e de sistemas de gestão, tendo em consideração: <ul style="list-style-type: none"> - Aspectos conceptuais envolvendo origens de água convencionais e não convencionais de abastecimento de água; - Preocupações por maiores eficiências funcionais e otimização de custos; - Novas possibilidades de soluções tecnológicas. - Adoção, por parte das entidades públicas, de práticas exemplares de uso eficiente da água em todos os grandes empreendimentos de que sejam donos de obra, tanto na fase de construção como na de exploração, como sejam edifícios, parques, vias de comunicação e demais infraestruturas; - Adoção de princípios de integração dos sistemas de abastecimento de água e dos de saneamento e águas residuais “em alta” e “em baixa”; - Promover a aplicação de águas residuais tratadas em usos compatíveis públicos (rega de espaços verdes, lavagens etc.) e privados (descargas em instalações sanitárias), em particular nos perímetros urbanos;
Energia	<ul style="list-style-type: none"> - Melhorar a eficiência, na adequação dos vetores energéticos e na promoção do aproveitamento dos recursos endógenos, permitindo, assim, contribuir para o desenvolvimento da competitividade económica no médio prazo, para a redução dos riscos de abastecimento e para o esforço solidário do território no combate às alterações climáticas; - A energia solar é igualmente um recurso disponível relevante em toda a Região, podendo ser aproveitado diretamente como energia térmica. Sendo obrigatório para novos edifícios e grandes renovações, a energia solar térmica conhecerá uma forte expansão nos próximos anos no Oeste e Vale do Tejo. - Incentivar a adoção de medidas de eficiência energético-ambiental no parque edificado, com especial enfoque na reabilitação urbana e na habitação social - Adotar as melhores práticas nas soluções técnicas e na gestão da iluminação pública

Tabela 2.3 – Seleção de normas de carácter sectorial do PROT-OVT - Sistema de Mobilidade

Orientações	<ul style="list-style-type: none"> - Organizar e ocupar o território obedecendo a princípios de racionalidade, limitando as dispersões que se traduzem em incrementos de mobilidade, consumo energético e, consequentemente, de degradação ambiental. - Articular o Modelo Territorial com as redes e os sistemas de transportes, tendo em conta os diferentes subsistemas urbanos e funcionais identificados e o necessário reforço da atratividade do transporte público. - Promover a intermodalidade e interoperabilidade dos diferentes modos de transporte, de modo a proporcionar serviços de qualidade e fiabilidades nas deslocações de pessoas e mercadorias. - Promover a complementaridade modal com particular ênfase para os modos suaves, situação de maior impacto nos meios urbanos. - Hierarquizar a rede viária e articular o nível superior (IP) com os níveis regionais e locais, adequando a capacidade das vias e dos nós às necessidades decorrentes do modelo territorial.
Diretrizes	<ul style="list-style-type: none"> - Definir níveis adequados de serviço em transporte público. - Adequar as acessibilidades /infraestruturas, espaços canais de acesso rodoviário e acolhimento do transporte público às necessidades existentes.

Tabela 2.4 – Seleção de normas de ordenamento territorial do PROT-OVT

Concentração do edificado	Estabelecer modelos de usos e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes já servidos por infraestruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão.
Contenção, proporcionalidade e programação das áreas urbanas	Adequar o dimensionamento e a estruturação do solo urbano com as necessidades existentes e previstas, considerando os diversos tipos de procura em termos de habitação, atividades económicas e outras funções urbanas e assegurar a sua execução programada.
Qualidade urbana	Assegurar a gestão das áreas urbanas através do recurso sistemático ao planeamento de pormenor com base em critérios exigentes de qualidade urbanística, bem como qualidade de vida e saúde dos habitantes, que promovam a reabilitação das áreas antigas e históricas, a devida dotação em equipamentos, infraestruturas, espaços públicos e espaços verdes, a qualidade arquitetónica e a valorização da imagem urbana.
Harmonização espacial dos usos e atividades	Clarificar as aptidões e usos dominantes das várias parcelas do território e identificar as complementaridades e os usos e atividades incompatíveis, nomeadamente através da definição de afastamentos mínimos.
Acessibilidade e mobilidade sustentável	Coordenar o desenvolvimento e crescimento dos aglomerados urbanos e núcleos rurais com as principais redes de acessibilidades e transportes coletivos, de forma a fortalecer e integrar a rede urbana e a potenciar a relação cidade-campo, reduzindo a dependência em modos de transporte individual e contribuir para a economia energética.

Por sua vez, na revisão do **PDMT** publicada pelo Aviso n.º 1510/2022 de 24 de janeiro, a área de intervenção do PP integra totalmente a categoria de espaços centrais e a subcategoria de espaços centrais de nível I, os quais abrangem exclusivamente da cidade de Tomar.

A imagem seguinte apresenta a qualificação do solo urbano da área correspondente ao perímetro urbano da cidade, sendo identificada a localização da área de intervenção do PP-UOPG6. Com efeito, a área do PP-UOPG6 integra o coração da cidade localizando-se entre vários polígonos de equipamentos existentes (subcategoria dos espaços de uso especial).

Figura 2.5 – Ordenamento do PDMT: Cidade de Tomar

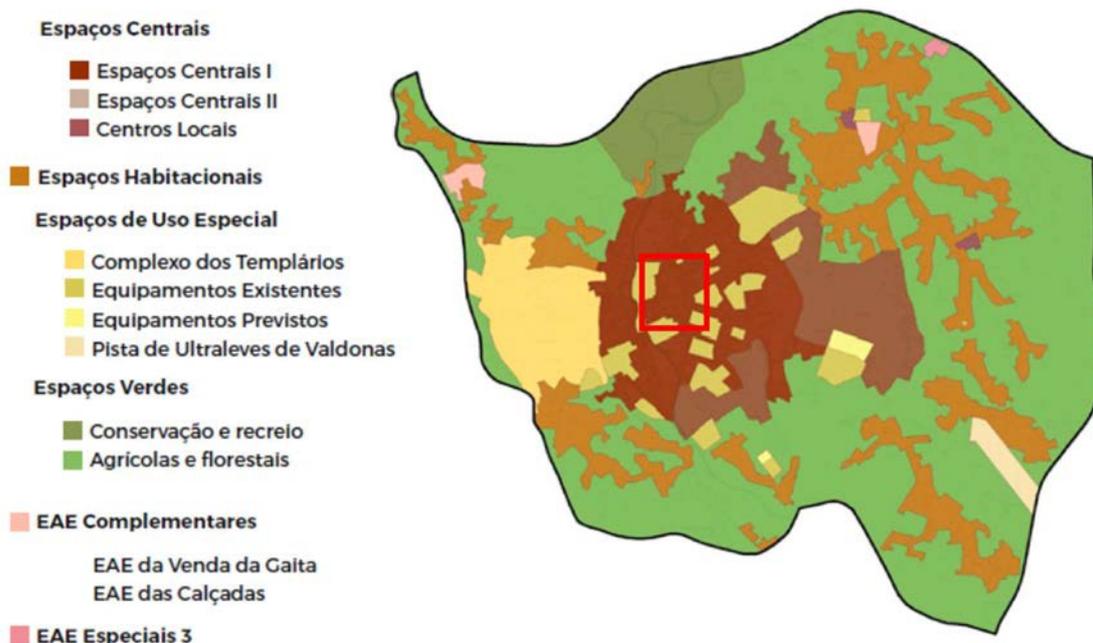


Figura 2.6 – Detalhe do ordenamento do PDMT: área de intervenção do PP-UOPG6



Em termos de regime, o PDMT define que os espaços centrais são áreas infraestruturadas e edificadas, nas quais se localizam funções de centralidade, integrando atividades terciárias e funções residenciais. Nestes espaços o uso dominante é o residencial, admitindo-se como usos complementares o comércio, os serviços, o turismo e os equipamentos e áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada.

Constituem usos compatíveis nestes espaços a indústria, a armazenagem e/ou de logística desde que a respetiva área bruta locável não seja superior a 1000 m², e os conjuntos comerciais com área bruta locável até 8000 m². No caso da indústria, é apenas compatível quando se insira no tipo 3 do Sistema da Indústria Responsável ou quando não se insira em nenhum regime legal específico desde que seja demonstrada a inexistência de impactos no equilíbrio urbano e ambiental nos termos do artigo 11º do regulamento do PDMT. Admite-se a coexistência dos estabelecimentos industriais considerados compatíveis com a habitação no mesmo edifício, desde que seja demonstrada a compatibilidade com a função habitacional.



Em termos de edificabilidade, a subcategoria de espaços centrais de nível I está sujeita às seguintes regras:

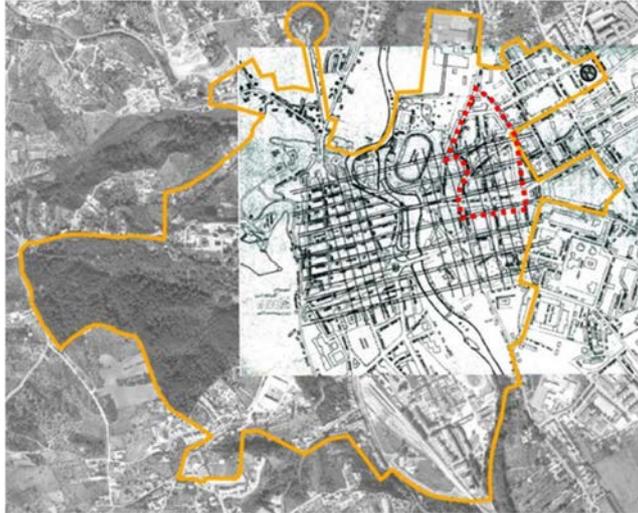
- Os planos e as operações de loteamento urbano e nas operações de impacte semelhante, devem cumprir uma densidade habitacional máxima de 60 fogos por hectare e um índice de utilização do solo máximo de 0,6;
- As obras de construção à parcela seguem os seguintes parâmetros
 - a) Alinhamentos - os estabelecidos pelas construções existentes ou confinantes ou os que venham a ser fixados pela CMT em regulamento próprio;
 - b) Altura da fachada e altura do edifício - as estabelecidas pelas construções existentes, com a altura máxima de 9 pisos acima da cota de soleira ou a que venha a ser fixada pela CMT;
 - c) Índice de utilização do solo máximo - 0,8;
 - d) Índice de ocupação do solo máximo - 50%;
 - e) Se a aplicação dos índices previstos nas alíneas c) e d) não permitirem assegurar a observância da legislação em vigor relativa à edificação e/ou os parâmetros previstos nas alíneas a) e b), os índices de utilização e de ocupação do solo podem ser majorados até ao mínimo necessário para garantir a observância daquelas disposições.
- As obras de reconstrução e ampliação seguem os seguintes parâmetros:
 - a) Altura da fachada e altura do edifício – as estabelecidas pelas construções existentes ou a que venha a ser fixada pela CMT;
 - b) Área de construção do edifício - poderá ser acrescida até ao índice de utilização máximo de 0,8, excetuando-se os edifícios que já tenham área equivalente ou superior, caso em que não será permitido qualquer aumento de área;
 - c) Manutenção das características arquitetónicas e construtivas preexistentes.

No âmbito da revisão do PDMT foram elaborados estudos relativos ao Património Arquitetónico e ao Património Arqueológico, onde são identificados os elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação, bem como outros elementos patrimoniais de interesse, não classificados, e os núcleos históricos. Esta lista e respetivas peças desenhadas deram origem à Carta Municipal do Património, com a identificação do património arquitetónico e arqueológico.

Observando as figuras seguintes, constata-se que existem elementos de património na área de intervenção do PP-UOPG6, a qual é parcialmente abrangida pela zona identificada como *Sellium* na revisão do PDMT, que, segundo estudos elaborados pelo Dr. Carlos Batata, corresponde à antiga implantação da cidade romana de Tomar⁵. Por outro lado, a mesma zona surge identificada na carta arqueológica como “zona de dispersão” sendo, ainda, sinalizados 3 sítios arqueológicos.

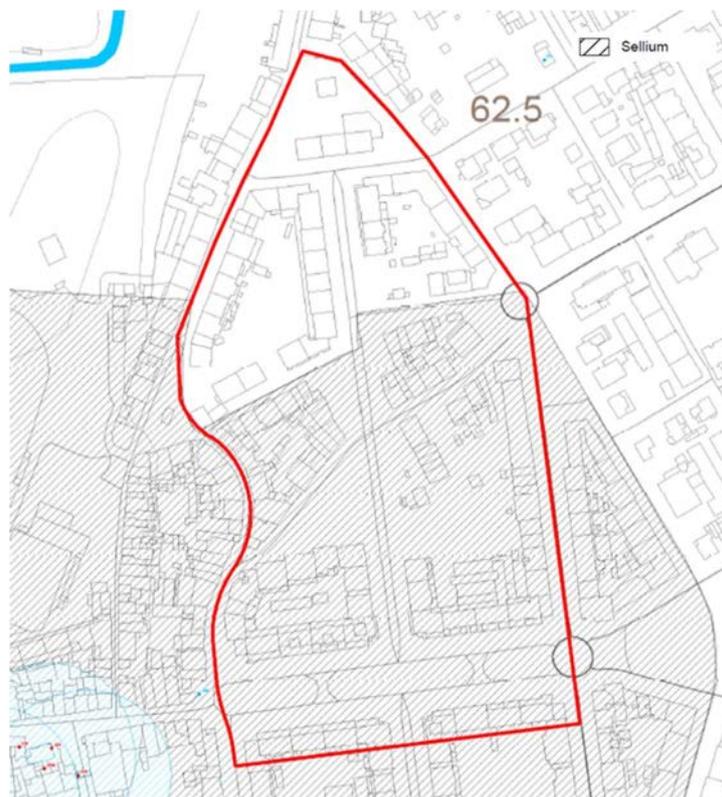
⁵ In BATATA, Carlos; “As Origens de Tomar – Carta Arqueológica do Concelho”; Centro de Estudos e Proteção do Património da Região de Tomar, Tomar, 1997

Figura 2.7 – Localização da Área do PP-UOPG6 com a quadrícula romana e medieval (*Sellium*)



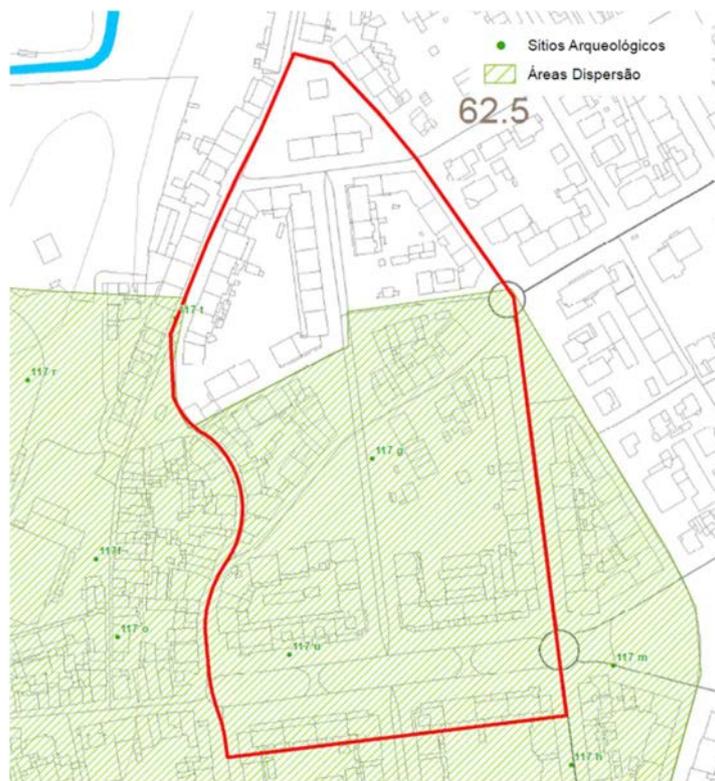
Fonte: Memória descritiva da delimitação da ARU de Tomar. CM Tomar

Figura 2.8 – Extrato da Carta do Património Arquitectónico



Fonte: PDMT

Figura 2.9 – Extrato da Carta do Património Arqueológico



Fonte: PDMT

Em termos de propostas, a revisão do PDMT define um regime de salvaguarda do património cultural do concelho. Assim, no que respeita ao património classificado ou em vias de classificação, aplica-se a legislação específica vigente, propondo ainda medidas de valorização da sua envolvente. Quanto aos outros elementos do património não classificados, núcleos históricos e património arqueológico, a revisão do PDMT estabelece um conjunto de disposições descritas na tabela seguinte.

Tabela 2.5 – Extrato do regulamento da Revisão do PDMT, no âmbito do património

Outros elementos do património não classificados	<ol style="list-style-type: none"> 1. Os elementos do património a proteger que não constituem imóveis classificados ou em vias de classificação, mas que assumem importância no âmbito do património concelhio, mencionados na alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º e que constam do Anexo II ao presente Regulamento, encontram-se assinalados na planta de ordenamento, em concreto, na Planta do património arquitetónico. 2. Todos os elementos identificados como outros elementos do património não classificados dispõem de uma faixa de proteção de 50 m para além dos seus limites físicos. 3. As intervenções a realizar nos elementos do património previstos no presente artigo obedecem às seguintes condições: <ol style="list-style-type: none"> a) Preservação das características originais, não comprometendo a respetiva linguagem arquitetónica, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico; b) Pretendendo-se introduzir qualquer novo uso, garantia da compatibilidade com as características arquitetónicas, estruturais ou com o valor cultural do elemento patrimonial em questão; c) Apresentação de um projeto de arranjos exteriores para a totalidade da área não edificada, no âmbito das intervenções a realizar nos elementos patrimoniais a que se refere o presente artigo, o qual pode ser dispensado pela Câmara Municipal, sob proposta do interessado, caso assim se justifique em função da natureza da intervenção; d) Realização de trabalhos arqueológicos (acompanhamento, prospeção, sondagem ou escavação) no caso de construções anteriores ao século XIX.
Núcleos históricos	<p>Os núcleos históricos constituem conjuntos edificados com valor patrimonial que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, histórico ou etnológico no concelho de Tomar, correspondendo ao centro histórico de Tomar e a parte dos aglomerados de Asseiceira, Cem Soldos, Paialvo, Pedreira e Olhalhas, encontrando-se identificados na Planta de ordenamento.</p>
Sítios arqueológicos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Os sítios arqueológicos são áreas onde existem depósitos estratigráficos, estruturas, construções ou agrupamentos arquitetónicos, localizados em espaço rural ou urbano, num estado de preservação indeterminado, cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data e ainda outros que venham a ser encontrados. 2. Os sítios arqueológicos conhecidos até à data constam da listagem do Anexo II – Valores culturais, e estão sinalizados na Planta de Ordenamento – Património Arqueológico. 3. A disciplina jurídica a aplicar aos sítios arqueológicos é a que decorre da legislação de proteção do património arqueológico em vigor e das seguintes disposições: <ol style="list-style-type: none"> a) Deve ser privilegiada a proteção, conservação e se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos nele existentes; b) Todas as operações urbanísticas e intervenções ao nível do solo e subsolo, incluindo os trabalhos de remodelação de terrenos na aceção do RJUE, bem como as intervenções de natureza agrícola e florestal, nas áreas identificadas no Anexo V do Relatório de Fundamentação, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos (acompanhamento, sondagem e escavação), nos termos e condições previstos na legislação aplicável; c) A utilização material dos solos e a remodelação de terrenos que impliquem revolvimento, remoção ou escavação, bem como as obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação ou demolição, têm que cumprir a legislação em vigor para a salvaguarda do património arqueológico. 4. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas ou outras atividades de utilização dos solos, implica: <ol style="list-style-type: none"> a) A suspensão imediata dos trabalhos e a comunicação da ocorrência à Câmara Municipal e aos serviços competentes em matéria de património cultural; b) A suspensão do prazo de vigência das licenças, autorizações ou comunicações prévias de operações urbanísticas ou de ações de arborização e re-arborização, emitidas ou recebidas pela Câmara Municipal de Tomar, pelo período que durar a suspensão dos trabalhos; c) Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após autorização serviços competentes em matéria de património cultural. 5. Para efeitos do presente artigo entende-se como vestígios arqueológicos o conjunto de artefactos, estruturas ou níveis estratigráficos, relacionados com a origem e evolução do homem, existentes em meio terrestre ou subaquático, que podem corresponder a um possível contexto arqueológico e cujo estado de preservação é indeterminado.

Fonte: PDMT

Em termos gerais, as intervenções nos elementos patrimoniais e na sua envolvente devem contribuir para a sua valorização, harmonizando-se com as características originais do edifício, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico.

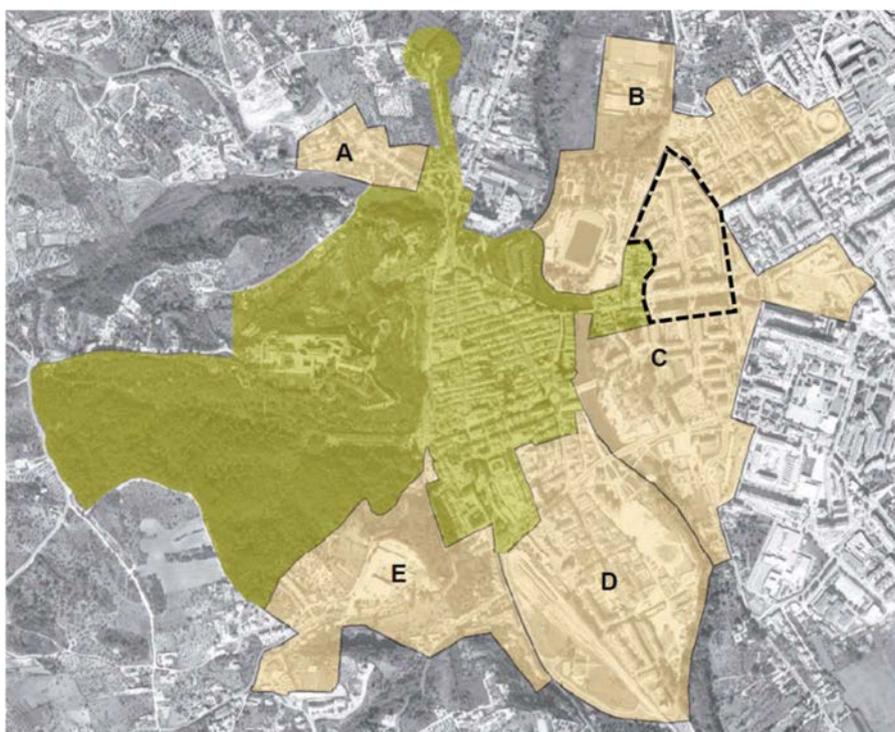
Relativamente aos núcleos históricos, foram delimitadas áreas de reabilitação urbana destinadas a incentivar a requalificação dos edifícios e do espaço público, promovendo a sua preservação – veja-se a este propósito o subcapítulo 2.5.

Quanto ao centro histórico de Tomar, refira-se que é abrangido por Plano de Pormenor denominado Projeto Global de Conservação e Recuperação do Centro Histórico de Tomar⁶, desde 1999.

2.4. Outros instrumentos de política municipal

A cidade de Tomar dispõe de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU a qual abrange toda a área de intervenção do PP-UOPG6, visando o incentivo à proteção do património edificado e ao desenvolvimento sustentável desta importante zona urbana central da cidade.

Figura 2.10 – Localização da área de intervenção do PP na ARU de Tomar. Sinalização das zonas urbanas da cidade, para além do perímetro do Centro Histórico, integradas na ARU



Fonte: Memória descritiva da delimitação da ARU de Tomar, CM Tomar

A área do PP-UOPG6 está integrada na zona C identificada na figura anterior, a qual valoriza a presença de importantes estruturas arqueológicas que importa preservar e que não estão abrangidas pelo plano de pormenor do centro histórico.

A **ARU de Tomar** foi publicada pelo Aviso n.º 11995/2014 de 27 de outubro, e a sua delimitação obedeceu aos seguintes critérios⁷:

- Identificar o atual centro da cidade de Tomar com vista à promoção da unificação e coesão territorial;
- Consagrar o rio Nabão como elemento de união e ligação entre a “cidade histórica” e a “cidade habitada”;
- Conciliar a preservação do edificado de valor patrimonial reconhecido com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- Promover a regeneração urbana de áreas urbanas com níveis de degradação do seu edificado e/ou dos seus espaços públicos;

⁶ Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico de Tomar, publicado pela Declaração n.º 76/99 de 5 de março, alterado pela Declaração n.º 147/2004, de 29 de maio

⁷ CM Tomar: Memória descritiva da delimitação da ARU de Tomar, 2014.

- Contemplar a inclusão de equipamentos e serviços relevantes, com necessidades de intervenção,

tendo associados os seguintes objetivos gerais, e que, fundamentalmente, enquadram uma estratégia municipal de regeneração urbana:

- a) Assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à reabilitação urbana;
- b) Integrar e sustentar a futura Estratégia de Reabilitação Urbana na política de desenvolvimento territorial da cidade e do concelho de Tomar, nomeadamente nas opções de ordenamento contidas em sede de revisão do Plano Diretor Municipal;
- c) Potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa da ARU promovendo a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- d) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação e manutenção de emprego.

Considerando as características do território, a delimitação da ARU estabeleceu um conjunto de objetivos estratégicos para concretização dos objetivos gerais anteriormente referidos.

Tabela 2.6 – Extrato da proposta de regulamento da Revisão do PDMT

Eixos de intervenção prioritária	Objetivos estratégicos
1. Fomentar a reabilitação do edificado degradado e devoluto com a promoção da coesão social e rejuvenescimento da população residente:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agilização da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana; ▪ Promoção do mercado de arrendamento; ▪ Introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem; ▪ Criação de um Manual de Apoio orientador da reabilitação de edifícios com valor patrimonial;
2. Integração e consolidação territorial:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consagrar o rio Nabão como eixo estruturante e físico da delimitação da ARU; ▪ Cimentar vias privilegiadas de ligação entre o núcleo urbano na margem nascente, o “centro histórico” e o Convento de Cristo; ▪ Requalificar os Bairros Sociais e as áreas com particularidades sociais – 1º de Maio e Flecheiro; ▪ Identificar projetos âncora;
3. Valorização da identidade cultural como forma de afirmação urbana garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Requalificar os espaços públicos e os espaços verdes, valorizando artérias e áreas com elevado impacto na perceção das qualidades paisagísticas da cidade; ▪ Promover a mobilidade e a acessibilidade, através da instalação de postos turísticos, sinalética e reordenamento do estacionamento à superfície; ▪ Diversificar a promoção da oferta cultural, através da valorização de núcleos museológicos e do fomento de atividades; ▪ Recuperar áreas e equipamentos coletivos de elevado valor - Fabrica de fiação e Colégio Nun’Álvares;
4. Promoção e atração de funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos no centro histórico e em outras áreas da cidade:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilegiar a instalação de serviços e de comércio de carácter criativo (“indústrias criativas”); ▪ Promover uma oferta hoteleira diversificada e proporcional às necessidades de procura; ▪ Identificar os edifícios camarários existentes, tendo em conta a sua ocupação e desenvolvimento dos respetivos planos de reconversão; ▪ Criação de um centro comercial ao ar livre na zona histórica;
5. Implementação de medidas fiscais especiais:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacionais (IRS, IRC e IVA) para obras executadas, nos termos da estratégia de reabilitação urbana; ▪ Implementação de uma segunda via de avaliação de acesso a benefícios fiscais; ▪ Estabelecer medidas especiais relativamente às taxas administrativas e urbanísticas municipais; ▪ Agravamento do IMI de prédios ou frações declaradas devolutas e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor

Fonte: Memória descritiva da delimitação da ARU de Tomar, CM Tomar.

No âmbito do Projeto Urbano Global de Tomar (PUGT, 2015) onde foram definidas as orientações de política de cidade para um horizonte de 20 anos, foi desenvolvido o **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)**, aprovado pela Autoridade de Gestão do PO Centro2020 em 2016, conseguindo assim obter um envelope financeiro destinado ao financiamento de projetos enquadrados nas prioridades 4.5 (investimentos nos modos suaves e ações que procurem reduzir reduzam as emissões de gases de efeito de estufa), 6.5 (intervenção em espaço público, reabilitação do edificado

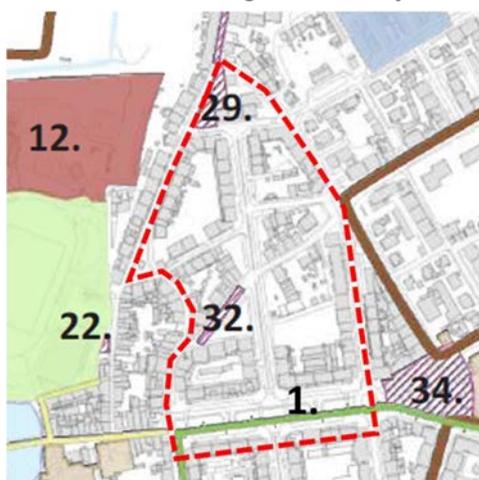
e substituição de infraestruturas) e 9.8 (regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas e zonas urbanas e rurais), implementado em duas fases.

O PEDU (ainda em execução) define um programa de intervenções (físicas e imateriais) com impacto direto na qualidade de vida das populações, que visam responder a um conjunto de desafios de desenvolvimento urbano da cidade de Tomar, destacando os seguintes objetivos estratégicos⁸:

- **OE1.** Desenvolver e projetar a especialização funcional da cidade de Tomar através da consolidação de Tomar enquanto cidade de serviços, residencial, inteligente e cultural e criativa;
- **OE2.** Consolidar o papel de Tomar como espaço de referência patrimonial, histórica e cultural;
- **OE3.** Promover a regeneração urbana e a qualificação e animação dos espaços e equipamentos públicos, assim como a unidade paisagística dos espaços urbanos da cidade;
- **OE4.** Melhorar as condições de mobilidade urbana sustentável e do sistema de transportes o uso eficiente dos serviços urbanos;
- **OE5.** Promover a coesão social e territorial e a qualidade de vida da população, dando especial atenção às comunidades desfavorecidas.

É com base nas orientações de política de cidade do PUGT e, conseqüentemente, das linhas e objetivos estratégicos do PEDU que o Município definiu a **ORU** de Tomar⁹ no sentido de operacionalizar um conjunto de intervenções previstas no PEDU e incluir novas ações dentro e fora da ARU que consolidam a regeneração urbana da cidade.

Figura 2.11 – Projetos abrangidos pela área de intervenção do PP-UOPG6



1. Projeto "Tomar Ciclável"

Implementação de um troço de ciclovia entre o Convento de Cristo e o Instituto Politécnico de Tomar para reforço da atratividade dos modos de transporte suave e qualificação do espaço público adequando-o às novas formas de mobilidade sustentável. Tratando-se de um projeto piloto, em ORU, será alargado para além do previsto em PEDU - PMUS com a construção de mais troços de ciclovias, estabelecendo uma rede de trajetos em espaço urbano em associação e complementaridade com o sistema de transportes públicos, tendencialmente elétricos, e uma oferta de serviços de bikesharing, numa política clara de incentivo à utilização de modos suaves de transporte e deslocação.

29. Requalificação do espaço público a norte da Rua da Fábrica

Requalificação e arranjo urbano do espaço localizado, a norte da Rua da Fábrica de Fiação

32. Requalificação da Rua Voluntários da República

Projeto e obra de requalificação, arranjo urbano, infraestruturas de subsolo e outras

Fonte: ORU Tomar, 2017. CM Tomar

O Projeto ORU decorre, assim, das orientações estratégicas que deram suporte ao PUGT – a base da estratégia municipal de reabilitação urbana desta ORU – reforçando-o, num paradigma de sustentabilidade social, económica e ambiental. Neste contexto, no que à área de intervenção do PP-diz respeito, a execução da ORU envolveu projetos relacionados com a requalificação do espaço público, promoção dos modos suaves e melhoria do ambiente urbano.

Ainda que os projetos de requalificação referidos apenas abranjam marginalmente a área de intervenção do PP, importa fazer referência às recomendações da TomarHabita, EM para a proposta de regulamentação das intervenções no espaço público desta zona, tendo em vista uma melhor integração das propostas, em respeito pela imagem urbana adotada na envolvente, sobretudo nas zonas de transição.

⁸ CM Tomar, ORU – Operação de Reabilitação Urbana, 2017.
⁹ Aviso n.º 11986/2017 de 6 de outubro.

Tabela 2.7 – Recomendações para as intervenções no espaço público

<p>Estacionamento à superfície</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Previsto ao longo dos arruamentos existentes, desenvolvido em paralelo ou perpendicular à via e conforme a solução /hierarquia da via a intervir; - Nas vias de distribuição e coletoras de caráter urbano, o estacionamento ajuda a promover a redução de velocidade juntamente com a sinalização vertical e as passadeiras para peões; - Nas vias de hierarquia superior (distribuidoras e coletoras principais) poderá o estacionamento ser previsto em bolsas autónomas que não tenham interferência direta com a via, promovendo maior fluidez do trânsito; - Quando se tratar de vias estreitas e bolsas de acesso secundário, arruamentos com via única pode ser equacionado o estacionamento em espinha;
<p>Materiais das áreas de estacionamento</p> <p>Privilegiar pavimentos confortáveis e de caráter duradouro</p>	<p>A) Pavimentos em betuminoso com marcação de lugares pintados;</p> <p>B) Pavimentos em calçada branca (11x11) com marcação de lugares a cubo grosso preto;</p>
<p>Materiais dos passeios</p> <p>Privilegiar pavimentos confortáveis e que promovam as condições de acessibilidade</p>	<p>A) Pavimentos contínuos em material betuminoso em áreas mais amplas e de caráter mais pedonal;</p> <p>B) Pavimentos em calçada, sempre que existam situações de compromisso com as áreas envolventes ou de maior sensibilidade histórica (Centro Histórico e outros);</p> <p>Sempre que possível, garantir áreas de passeio generoso (superior a 2,50m) que permita dispor de elementos urbanos (Colunas de iluminação sinalização, painéis publicitários, bancos, papeleiras, caldeiras e outros) e eliminação de barreiras arquitetónicas, em defesa da acessibilidade pedonal, do conforto e da segurança nos termos do DL 163/2006;</p>
<p>Passadeiras</p> <p>Privilegiar as passadeiras táteis, niveladas com a via e que promovam as condições de acessibilidade</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Em contexto de cidade consolidado, devem ser preferencialmente rebaixadas e niveladas com a via, eliminando qualquer ressalto com o passeio; - Colocação de pavimento tátil nos termos do DL 163/06; (Cores vermelha / branca/ preta); - A área de atravessamento deve ser preferencialmente em betuminoso, marcada e pintada de forma a permitir maior comodidade e fácil manutenção;
<p>Caldeiras e estrutura verde</p> <p>Privilegiar as opções de caldeiras alinhadas, sempre que se desenvolvam ao longo dos passeios, com dimensões adequadas e niveladas relativamente ao passeio por forma a não causar barreiras arquitetónicas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - A colocação de árvores ao longo de passeios com frentes edificadas, deve salvaguardar uma distância mínima de 5 metros aos edifícios de forma a permitir o bom desenvolvimento do porte da árvore em fase adulta, e assegurar a iluminação e ventilação dos vãos desses edifícios; - A distribuição das árvores e passadeiras deve ter em conta a localização das colunas de iluminação pública de forma a promover a eficácia da iluminação dos arruamentos.

Fonte: Tomar Habita, 2021

Enquadrado na articulação entre os três principais domínios da política municipal – ordenamento do território e urbanismo, reabilitação urbana e habitação - o Município desenvolveu recentemente a sua **Estratégia Local de Habitação (ELH)**¹⁰ para dar resposta às carências e dificuldades no acesso à habitação em Tomar, no seguimento da publicação da Lei de Bases da Habitação¹¹ e da criação de um conjunto de instrumentos específicos de apoio que consubstanciam a Nova Geração de Políticas de Habitação.

Após identificar um conjunto de problemas genéricos ao nível das necessidades de habitação (dificuldade no acesso a habitação digna, aumento do valor das rendas, deficit de habitação pública, diminuição da produção de habitação, etc.) a ELH de Tomar apresenta quatro desafios fundamentais:

1. Desenvolver respostas para os problemas de habitação e integração das comunidades desfavorecidas;
2. Dinamizar o mercado de arrendamento;
3. Fixar e atrair jovens talentos;
4. Promover a inclusão social e a coesão territorial, num quadro de gestão de equilíbrios funcionais.

Estes desafios que se colocam ao município permitiram traçar a seguinte visão: Tomar será, em 2025, **um território que investe na habitação pública como suporte decisivo para a plena integração das comunidades desfavorecidas e reforça a aposta na reabilitação do edificado e do espaço público, como mecanismo de dinamização do mercado de arrendamento e de melhoria da**

¹⁰ Terrisirga – Territórios & Redes, Lda, CM Tomar, Estratégia Local de Habitação de Tomar – Relatório Final

¹¹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro

atratividade urbana, para um desenvolvimento coeso, inclusivo e sustentável, projetado a partir da cidade, mas gerador de benefícios para todo o território.

Nesse sentido, apresenta-se na tabela seguinte os objetivos estratégicos (OE), com escalas de atuação e temáticas diferenciadas e que se desdobram num conjunto de objetivos operacionais.

Tabela 2.8 – Objetivos da Estratégia Local de Habitação de Tomar

Objetivos estratégicos	Objetivos operacionais
OE1: Garantir o acesso a uma habitação condigna	1.1 - Reabilitar a habitação social; 1.2 - Aumentar o stock de habitação social
OE2: Melhorar a atratividade do ambiente urbano	2.1 - Reabilitar o edificado público e qualificar o espaço público; 2.2 - Promover a reabilitação do edificado privado
OE3: Implementar um modelo de governação da ELH	3.1 - Capacitar o município para a implementação da NGPH; 3.2 - Desenhar um modelo de monitorização, avaliação e comunicação dos resultados da implementação da ELH

Fonte: ELH Tomar – Relatório Final.

Importa referir que a zona envolvente a poente do PP-UOPG6 é regulada através de planos de pormenor, nomeadamente os seguintes:

- **Plano de Pormenor do Centro Histórico**, designado por “Projeto global de conservação e recuperação do Centro Histórico de Tomar” publicado em 1999, encontra-se em processo de revisão, no seguimento da deliberação do Executivo Municipal, de 21 de março de 2013;
- **Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude de Pedra**, publicado pela Declaração nº 67/2012, no Diário da República, 2ª série, nº 72, de 11 de abril, abrange uma área de equipamentos em torno do rio Nabão;
- **Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado** publicado no D.R. 2ª série, nº 65, de 2 de abril, com o Aviso nº 10193/2008, suspenso parcialmente desde novembro de 2016, para o qual foram estabelecidas medidas preventivas.

Figura 2.12 – Envolvente da área de intervenção abrangida por planos de pormenor



Fonte: CM Tomar.

O concelho de Tomar dispõe de um **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Taxas Urbanísticas do Município (RMUE)** aprovado pelo Aviso 9721/2010 de 17 de maio, tendo a componente de taxas municipais sido alterada pelo Regulamento nº 364/213 de 23 de setembro.

Este regulamento, para além das normas sobre instrução dos procedimentos relativos ao licenciamento das diversas operações urbanísticas bem como sobre o cálculo das diversas taxas urbanísticas, contém algumas regras cujo âmbito tem relevância para o desenvolvimento do regulamento do PP-UOPG6 nomeadamente:

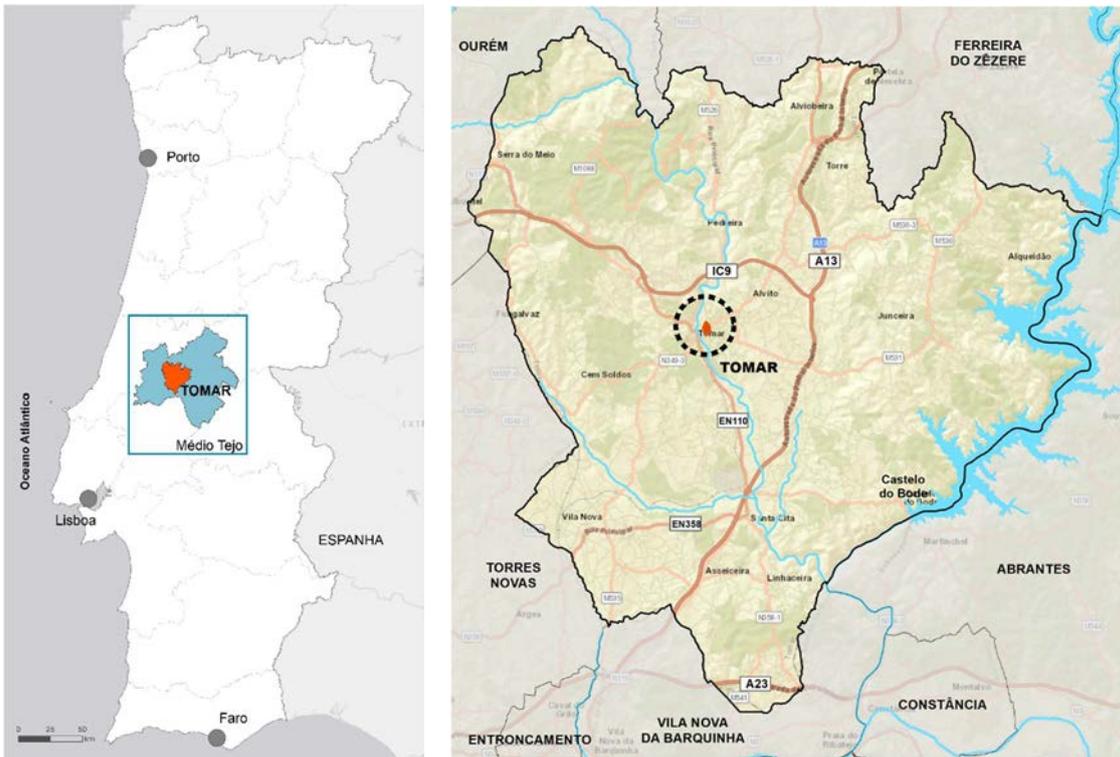
- Edificação - cérceas e alinhamentos, fachadas, coberturas, vãos, anexos, ar condicionado, antenas;
- Envolvente dos edifícios – muros, frentes de terrenos;
- Estacionamento – parâmetros em função do uso e tipologia.

Importa também fazer referência à proposta de **Regulamento de utilização de espaços verdes, parques, jardins e ajardinamentos situados em domínio público municipal e classificação municipal de arvoredo de interesse público municipal** onde se estabelecem as normas relativas ao uso e fruição dos parques, jardins, ajardinamentos e espaços verdes municipais, defesa e proteção de árvores, arbustos e restante material vegetal neles existentes ou situados em arruamentos, praças e logradouros públicos, bem como à proteção das espécies vegetais classificadas de interesse público e de interesse público municipal situadas no domínio público e privado do Município.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PP-UOPG6 localiza-se na cidade de Tomar, sede do concelho com o mesmo nome, na sub-região do Médio Tejo, (na União de Freguesias de Tomar - S. João Batista e Santa Maria dos Olivais), uma zona adjacente ao centro histórico da cidade e abrange uma área urbana consolidada com cerca de 7,48 ha.

Figura 3.1_Localização da área de intervenção



A área de intervenção do PP atualmente em vigor é de aproximadamente 7 ha, sendo ligeiramente inferior em relação à área definida para a sua revisão, conforme identificado nos Termos de Referência, onde se pretende que seja incluído um pequeno núcleo habitacional no limite norte do plano (assinalado a preto na figura seguinte).

Figura 3.2 – Área de intervenção do PP em vigor



Esta alteração da delimitação da área de intervenção do PP enquadra-se nos objetivos da revisão e visa incluir a malha urbana desta zona da cidade, a qual apresenta as mesmas características da área abrangida pelo plano. Por outro lado, tendo em vista colmatar a descontinuidade existente entre os limites deste plano e dos planos contíguos em vigor e permitindo a requalificação do espaço em causa, designadamente o Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude de Pedra e o Plano de Pormenor do Centro Histórico, propõe-se incluir também uma pequena área a poente (assinalado a vermelho na figura anterior).

Assim, a área de intervenção da revisão do PP-UOPG6 passa a abranger cerca de 7,48 ha, introduzindo duas pequenas diferenças na presente alteração:

- o limite norte, definido pela Av. Dr. Egas Moniz, passa a englobar um pequeno núcleo habitacional delimitado pelo cruzamento da Rua dos Construtores Civis com a Rua da Fábrica da Fiação, contíguo ao limite do PP do Parque Desportivo do Açude da Pedra;
- o limite poente, definido pela Travessa da Cascalheira, passa a abranger uma área de espaço público onde se situam os sanitários públicos, sendo ajustado pela Rua da Fábrica da Fiação, contíguo aos limites dos PP do Parque Desportivo do Açude da Pedra e do Plano de Salvaguarda do Núcleo Histórico.

Neste contexto, a área de intervenção passa a ser delimitada:

- a norte, pelas Rua dos Construtores Civis e Rua da Fábrica da Fiação, até ao seu cruzamento;
- a poente, pela Rua da Fábrica da Fiação, Rua da Cascalheira (escadinhas), Travessa da Cascalheira e Rua Voluntários da República;
- a sul, pela frente edificada sul da Alameda 1 de Março;
- e a nascente, pela Avenida Dra. Ângela Tamagnini e Rua dos Construtores Civis.

A caracterização da área de intervenção que se apresenta de seguida e que servirá de base à formulação da proposta de revisão do PP-UOPG6 partiu da análise da informação existente facultada pelo Município, nomeadamente um conjunto de estudos elaborados no âmbito da delimitação da ARU de Tomar e da revisão do PDMT.

Foi também realizado um levantamento de campo (em setembro/outubro de 2021) relativamente ao edificado e espaço público, permitindo completar os dados existentes.

A componente de caracterização socioeconómica compara os dados disponíveis ao nível do município, freguesia e subsecção estatística disponíveis na Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGR) de 2011 e 2021.

Por sua vez, a análise do edificado assentou, sobretudo, no levantamento de campo realizado pela equipa técnica e que abrangeu os edifícios da área de intervenção que são visíveis do espaço público e que têm acesso a partir dos arruamentos, excluindo, portanto, os anexos e outras edificações que se encontram no interior dos quarteirões.

Foram igualmente excluídos os edifícios que se localizam junto ao limite da área de intervenção, considerados como a coroa envolvente e que constituem o cenário de enquadramento e para o qual não serão definidas regras (por não fazerem parte da área do PP-UOPG6).

O levantamento de campo efetuado deu origem à construção de uma base de dados georreferenciada (cujas fichas de caracterização se encontram em anexo ao presente relatório) permitindo um retrato da situação atual do parque edificado.

3.1. População e atividades económicas

Conforme referido, apresenta-se uma caracterização genérica da área de intervenção no que se refere à população residente e à sua estrutura etária, apenas comparando a evolução nos indicadores disponíveis para 2021.

De uma forma geral, o concelho de Tomar tem vindo a perder população na última década, registando-se uma diminuição de cerca de 8% da população concelhia. Ao nível da União de Freguesias de Tomar que abrange a Cidade, este decréscimo é ligeiramente inferior (-7% de residentes) ao registado no concelho.

Tabela 3.1 – Evolução da população residente 2011-2021

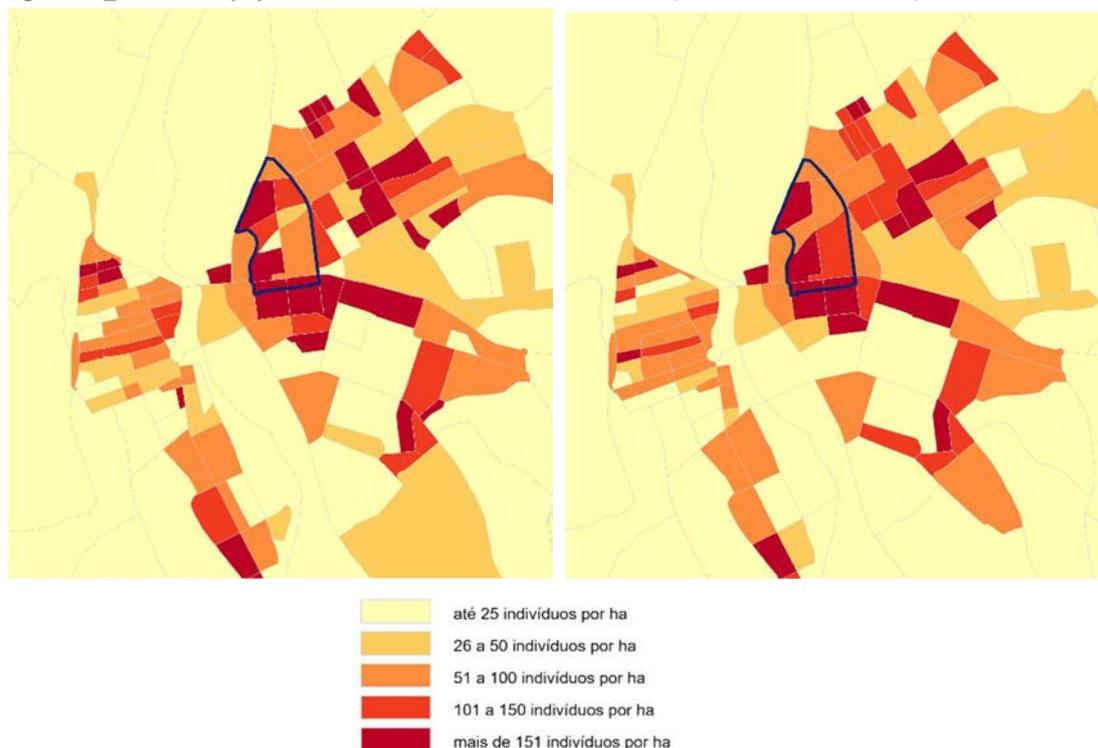
	2011		2021		Variação (2011-2021)	
	Residentes (Nº)	Famílias (Nº)	Residentes (Nº)	Famílias (Nº)	Residentes (%)	Famílias (%)
Concelho	40.677	16.391	36.444	15.724	-10,41%	-4,07%
UF Tomar (Cidade)	18.209	7.527	16.947	7.491	-6,93%	-0,48%
Área PP-UOPG6	759	347	783	384	3,16%	10,66%

Fonte: Censos 2011/2021; BGRI 2011 e 2021, INE.

Contudo, na área do PP-UOPG6 verifica-se a tendência inversa, com o crescimento do número de residentes entre os anos de 2011 e 2021. No local de estudo residem 783 indivíduos, representando um crescimento de 3,16%.

As figuras seguintes comparam a distribuição da densidade populacional em 2011 e 2021 na área do PP-UOPG6 no contexto da cidade de Tomar. É possível constatar a relevância no contexto da área de intervenção, assim como a sua crescente capacidade de fixação da população, apesar da sua pequena dimensão face à extensão da própria cidade. No entanto, deve-se referir a perda de densidade populacional nos quarteirões centrais, mais destruídos e com edificado em pior estado de conservação.

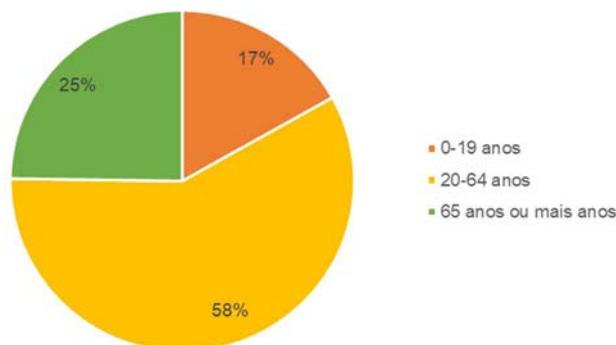
Figura 3.3_Densidade populacional na cidade de Tomar e localização da área de intervenção, em 2011 e 2021



Fonte: BGRI 2011.

No que respeita ao número famílias, se a diminuição também é notória no contexto municipal (-4%), o mesmo não se aplica à cidade, que registou, entre 2011 e 2021 -0,3%, existindo atualmente 7516 famílias. Na área do PP-UOPG6 nota-se, igualmente, um crescimento do número de famílias de 347 para 384 na última década, equivalente a 10,66%.

Figura 3.4_Distribuição da população residente na área do PP por grandes grupos etários



Fonte: BGRI 2011.

Finalmente, no que respeita à distribuição da população pelos principais grupos etários, em 2011, ¼ dos residentes na área de intervenção tinham idade superior a 65 anos, os jovens (com idade inferior a 20 anos) representavam cerca de 17% dos residentes e os restantes 58% correspondiam à população entre os 20 e os 64 anos.

Em termos da análise das atividades económicas, dada a falta de dados atualizados e a dimensão reduzida da área de intervenção, a caracterização desta componente baseia-se na análise das funções de comércio e serviços recenseadas no levantamento de campo – sendo a complementada na fase seguinte com os indicadores resultantes do Censos2021.

O comércio existente na área de intervenção do PP-UOPG6 é dominado pelo pequeno retalho de produtos domésticos, vestuário, estética e cafetaria. Na Alameda 1 de Março a oferta comercial é mais diversificada e especializada (nas áreas da eletrónica, telecomunicações, caça, etc.). No que toca aos serviços, destacam-se os gabinetes de contabilidade, agências bancárias, seguradoras e clínicas veterinárias.

3.2. Morfologia urbana e parque edificado

A morfologia do centro histórico de Tomar está profundamente associada à sua génese histórica e ao processo de expansão urbana que conduziu ao que hoje se denomina como cidade de Tomar.

Figura 3.5 – Área de intervenção do PP e provável localização da colónia romana em Tomar

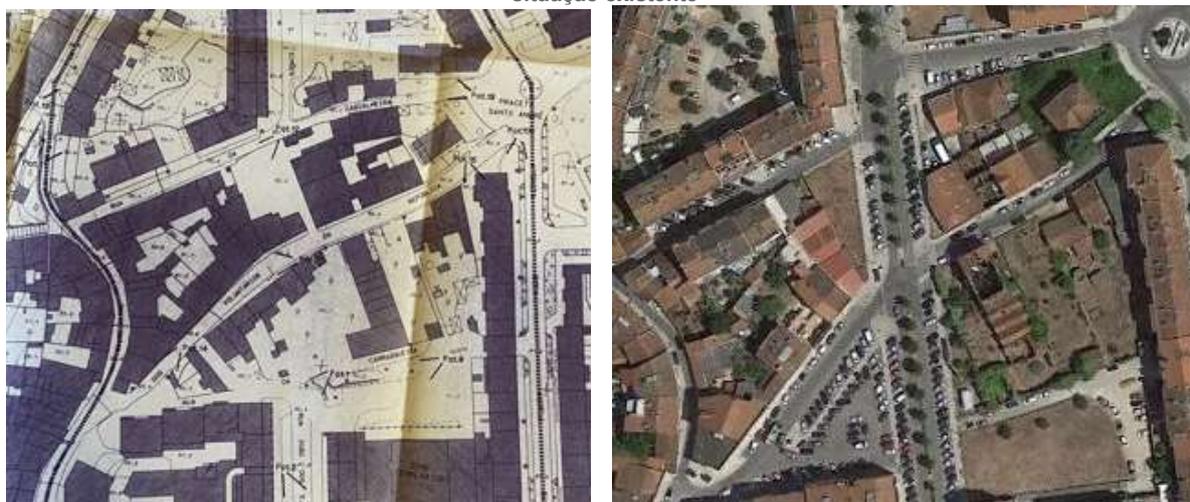


Fonte: Imagem aérea GoogleEarth 2020; Memória descritiva da delimitação da ARU de Tomar. CM Tomar

Segundo vários autores¹², o primeiro assentamento com características urbanas em Tomar remonta ao período de ocupação romana, que terá abrangido a área onde se insere o PP-UOPG6, considerando que os achados arqueológicos descobertos apontam para a sua localização a nascente do Rio Nabão, entre o atual Convento de Santa Iria e a Igreja de Santa Maria dos Olivais.

Conforme anteriormente referido, acredita-se que parte da área de intervenção do PP-UOPG6 se insere naquela que ficou conhecida como a primeira implantação romana em Tomar – “*Sellium*” – devendo a sua origem ao interesse do Império Romano na reorganização do espaço rural e na atividade agrícola – o que justifica a presença, embora muito ténue, de algumas reminiscências de ocupação rural dentro desta zona central da cidade de Tomar.

Figura 3.6 – Caráter rural da zona central da área de intervenção: situação anterior à implementação do PP em vigor e situação existente



Fonte: Relatório PP em vigor; Fotografia aérea 2020. CM Tomar.

¹² Com base na Memória descritiva da delimitação da ARU de Tomar.

Adjacente ao centro histórico da cidade, a área do PP-UOPG6 apresenta diferentes morfologias de ocupação correspondendo à evolução urbana da cidade construída onde se destacam por um lado, uma malha regular ortogonal e, por outro, alguns resquícios de uma organização mais medieval, num prolongamento da cidade antiga, pontuada por alguns espaços vazios que dificultam a leitura da sua estrutura urbana.

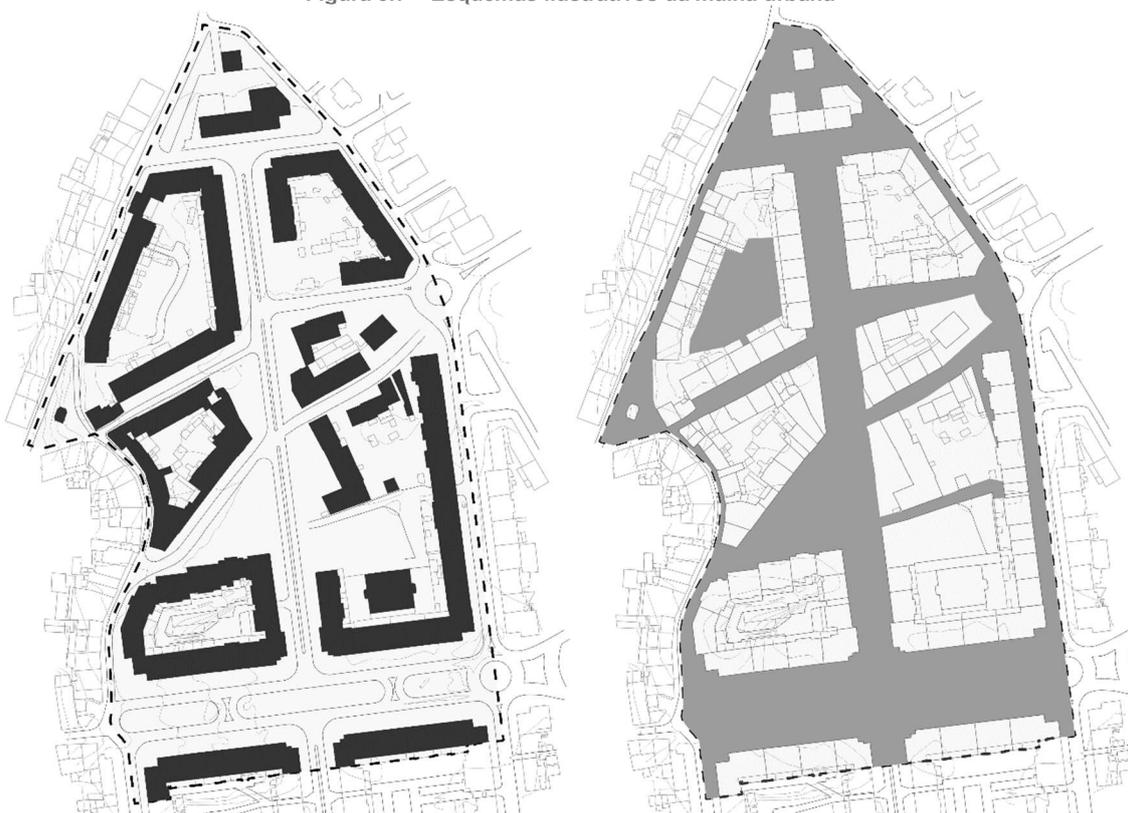
A área de intervenção do PP-UOPG6 apresenta um tecido urbano heterogéneo, sendo possível observar a articulação entre uma malha urbana densa e irregular e uma malha ortogonal constituída por quarteirões regulares. Apesar da maior proximidade da primeira ao centro histórico de Tomar, a área de intervenção não apresenta as mesmas características urbanas, pelo contrário: no centro histórico predomina um desenho reticulado constituído por quarteirões regulares formado por ruas estreitas que desembocam no Rio Nabão; na margem oposta do rio, onde se situa a área de intervenção, a estrutura urbana apresenta quarteirões de maiores dimensões, mais densos e irregulares. Esta malha irregular evidencia características típicas de assentamentos urbanos de caráter rural, onde o edificado essencialmente unifamiliar dispõe de uma pequena horta e a propriedade se adapta à topografia natural do terreno.

Por oposição, a malha regular surge com a implementação do PGU de Tomar, de 1964. Esta caracteriza-se por um traçado ortogonal, desenvolvido em torno de avenidas largas e propriedades de formas e dimensões regulares, ocupadas por habitação plurifamiliar. Posteriormente, a abertura da Alameda 1 de Março reforçou e estruturou esta malha.

Os eixos fundamentais que estruturam a área de intervenção são a Alameda 1 de Março e a Rua João dos Santos Simões, constituindo este o eixo central da mesma. Além destes, outros quatro arruamentos constituem importantes atravessamentos, nomeadamente:

- A Avenida Dr. Egas Moniz cruza-se com a Rua João dos Santos Simões no topo norte (limite do PP-UOPG6 em vigor) e detém uma importante função no desenho formal do Plano.
- As Ruas da Cascalheira, Voluntários da República e a da Carrasqueira ficaram divididas com a abertura total da Rua João dos Santos Simões, perdendo a expressão e importância que detinham como eixos estruturantes da área de intervenção, mas ainda assim, constituem os atravessamentos que definem os quarteirões mais antigos.

Figura 3.7 – Esquemas ilustrativos da malha urbana



Como resultado da imposição de uma lógica de quarteirões regulares e ortogonais sobre uma preexistência mais orgânica, surgem situações de desarticulação, desalinhamentos, vazios urbanos e quebras de escala. Tais contrastes têm um enorme impacto na rede viária, resultando em mudanças de escala abruptas, estreitamentos e alargamentos de via, entroncamentos rígidos, becos sem saída e desarticulação da hierarquia viária.

Não existindo um levantamento cadastral da área de intervenção (exceto um registo gráfico parcial no relatório do PP em vigor, provavelmente desatualizado), optou-se por fazer uma aproximação aos limites das unidades cadastrais, através da interpretação da cartografia de base com o apoio da fotografia aérea e dos elementos do relatório do plano em vigor, representada no esquema seguinte, carecendo de validação por parte do Município.

Foram, assim, delimitadas na área do PP um total de 110 unidades, das quais 104 possuem edificações, 2 encontram-se atualmente com obras de edificação e 4 permanecem vazias. Verifica-se um nível de impermeabilização considerável, ainda que na zona central do PP e nos interiores de quarteirão subsistam terrenos com elevado nível de permeabilidade dos solos.

Figura 3.8 – Unidades cadastrais na área de intervenção



Fonte: Levantamento de campo 2021; Relatório PP-UOPG6 em vigor, CM Tomar

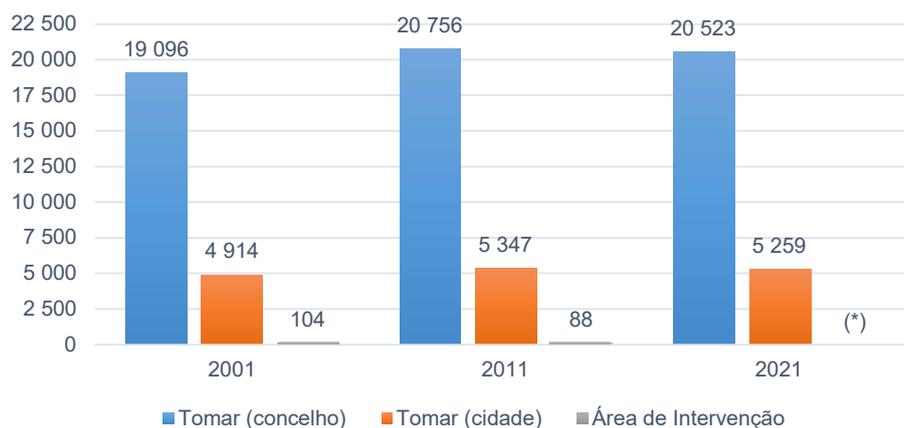
Nos quarteirões mais regulares, as unidades cadastrais que compõem a área de intervenção apresentam configurações retangulares que variam entre os 150m² e 450m². Na zona central mais irregular, surgem dimensões muito díspares: por um lado, na malha mais densa encontram-se parcelas com 30m²; por outro, na zona menos estruturada e com um carácter mais rural, verifica-se o contrário, correspondendo a maior parcela a um terreno vago com cerca de 1.875m².

Figura 3.9 – Exemplo de parcela sem edificação na área de intervenção do PP



A análise da evolução do **parque edificado** recorreu aos dados censitários de 2001, de 2011 e 2021 (este último apenas à escala do município e da freguesia). Para uma análise mais fina da área de intervenção, atendendo à falta de dados estatísticos atualizados à subsecção estatística à data do presente relatório, optou-se por comparar os dados dos Censos de 2001 e 2011, relativos ao número total de edificações. Contudo, considera-se que as alterações nos anos subseqüentes a 2011 no que respeita ao edificado existente na área do PP-UOPG6, não apresentam grandes diferenças, pelo que se justifica a análise dos dados do Censos 2011.

Figura 3.10 – Evolução do número de edifícios entre 2001 e 2021



Legenda: (*) a aguardar resultados dos Censos 2021.

Fonte: Censos 2001, 2011, e 2021; BGRI2011, INE

Entre 2001 e 2011 o parque edificado do município cresceu cerca de 9%, tendo registado um decréscimo de cerca de 1% no último Censos2021. À escala da freguesia, verifica-se uma tendência de crescimento que se mantém nos dois períodos intercensitários, sendo de 4% na primeira década e 5% em 2021. Já na área de intervenção foram recenseados 104 edifícios em 2001, número que viria a descer em 2011 para 88, provavelmente motivado pela implementação do PP em vigor que deu origem a algumas demolições para a abertura da parte central da Rua João dos Santos Simões.

Ainda segundo os dados da BGRI2011, praticamente todo o parque edificado da área de intervenção foi construído num período de 50 anos entre 1946 e 1995 (cerca de 92%). Existem apenas 3 edifícios anteriores a este intervalo, construídos recorrendo a estruturas anteriores ao sistema de abobadilha e vigota, sendo 97% do total do parque edificado construído em betão armado.

A caracterização do edificado foi desenvolvida com base nos levantamentos de campo e visa abordar as características morfológicas, funcionais, construtivas e o estado de conservação dos edifícios existentes. Foi realizado um levantamento fotográfico que acompanha uma base de dados de edificado, estruturada em fichas, com os seguintes conteúdos:

Identificação do edifício

- A **identificação do quarteirão** representado por uma letra do alfabeto - de A a I - e denominado sequencialmente no sentido sudoeste-nordeste do Plano;

- A **identificação da parcela** (agrupado por quarteirão), ao qual é atribuído um número de, denominado sequencialmente no sentido anti-horário. No caso de haver mais do que um edifício por lote, ao número de lote dos edifícios secundários e/ou dependências é acrescentada uma letra minúscula do alfabeto;
- A **morada**;

Tipologia do edificado

- A **propriedade**, distinguindo a propriedade privada da propriedade pública;
- A **ocupação da parcela**, distinguindo as parcelas edificadas, das que se encontram em construção e vazias;
- A **tipologia arquitetónica**, distinguindo entre habitação coletiva, edifício em banda (quando partilham uma empena), edifício geminado (quando dois ou mais edifício são desenvolvidos em conjunto, com um sentido unitário e de simetria), moradia isolada e armazém;

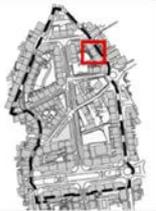
Características gerais do edificado

- O número de frentes para a via pública;
- O tipo de cobertura, distinguindo entre cobertura plana e cobertura inclinada;
- O estado de conservação, distinguindo entre bom, razoável (quando se registam patologias visíveis), mau (quando as condições estruturais e de salubridade da edificação amaçam a habitabilidade) e ruína (quando não existe cobertura);
- O nº de pisos acima da cota de soleira;
- O nº de pisos abaixo da cota de soleira;

Características funcionais do edificado

- O número de frações;
- O número de fogos;
- O **uso ao nível do piso térreo**, distinguindo a função do piso térreo dos restantes, identificando-se, no caso das frações não habitacionais, o ramo de atividade;
- O **nome do estabelecimento**, do uso do piso térreo, caso se aplique;
- O **uso dominante**, distinguindo a função habitacional de outras, identificando-se, no caso das frações não habitacionais, o ramo de atividade.

Figura 3.11 – Aspeto das fichas que compõem a base de dados do PP-UOPG6

Identificação do edifício		
Quarteirão	H	
Lote	08	
Morada	Rua dos Construtores Cívis, nº	
Tipologia do edificado		
Propriedade	Privada	
Ocupação do lote	Edificado	
Tipologia arquitetónica	Edifício em banda	
Características gerais do edificado		
Número de frentes para a via pública	1	
Tipo de cobertura	Inclinada	
Estado de conservação	Razoável	
Número de pisos	3	
Número de pisos abaixo da cota de soleira		
Características funcionais do edifício		
Número de frações	6	
Número de fogos	6	
Uso ao nível do piso térreo	Habitación	
Nome do estabelecimento		
Uso dominante	Habitación	
	Observações	

Em cada ficha, são também identificadas observações (quando aplicável) e a localização da parcela em causa, no contexto da área de intervenção.

Assim, a base de dados identifica 119 edifícios. Em anexo apresentam-se as fichas de caracterização individual, sendo que as conclusões que seguidamente se apresentam seguem a ordem dos temas acima assinalados.

O parque edificado existente na área do PP-UOPG6 é heterogéneo do ponto de vista formal, programático e funcional, proporcionando quer situações urbanas de conflito, quer de contraste, quer ainda de unidade. Apesar da diversidade de situações que dá corpo à área de intervenção, no que toca à propriedade, existe apenas um edifício público, correspondente a instalações sanitárias de utilização pública, atualmente encerradas. Assim, o contexto do PP assenta numa tónica de intervenção sustentada e dependente da iniciativa privada.

Para a análise das tipologias arquitetónicas, foram selecionadas as cinco categorias (edifício de habitação coletiva, edifício em banda, edifício geminado, moradia isolada e armazém) que caracterizam o parque edificado. Começando por aquelas com uma menor representação, as moradias isoladas e os edifícios geminados representam 5% do total dos edifícios. Estas duas tipologias estão associadas a construções integradas que exigem desenho de conjunto (no caso dos edifícios geminados) ou a preexistências de quintas e solares (no caso das moradias isoladas), modelos pouco compatíveis com o mercado imobiliário atual, o que justifica a sua fraca representatividade, assim como a sua substituição e renovação. Por serem construções mais antigas, estão também associadas a um maior número de patologias, a uma necessidade de intervenção mais profunda e portanto, a um pior estado de conservação. Os armazéns, por sua vez, constituem 9% do total de edifícios, concentrando-se na zona central da área de intervenção.

Figura 3.12 – Distribuição da tipologia arquitetónica e da cobertura



Os edifícios em banda representam praticamente um terço do total (30%) e a sua distribuição é feita na zona central do plano e em quarteirões onde a altura de fachada se situa nos 3 pisos. O edifício de habitação coletiva, por sua vez, constitui mais de metade do parque edificado e localiza-se nos quarteirões da Alameda 1 de Março e ao longo da Rua João Dos Santos Simões.

A maior parte dos edifícios apresenta cobertura inclinada. Apesar da tipologia arquitetónica e construtiva dos edifícios da Alameda 1 de Março, a cobertura destes é semelhante à do restante parque edificado – quatro águas encabeçada por uma claraboia – ainda que se encontre recuada. Efetivamente, apenas se verificam situações pontuais de cobertura plana na área de intervenção, sendo uma característica sem expressão neste contexto.

Os edifícios de maior volumetria na área do PP-UOPG6 encontram-se ao longo da Alameda 1 de Março, variando entre os 8 e os 11 pisos, ou seja, o triplo e o quádruplo, respetivamente, da altura média do edificado na área de intervenção. A transição para edifícios de 4 pisos dá-se ao longo da Rua João dos Santos Simões, da Av. Dr.^a Ângela Tamagnini e dos quarteirões mais regulares das ruas da Cascalheira e da Carrasqueira. No entanto, refira-se que cerca de metade dos edifícios existentes na área de intervenção tem menos de 4 pisos. Os edifícios de menor altura localizam-se na zona central estão associados às preexistências anteriores à abertura da Rua João dos Santos Simões.

Os edifícios com pisos abaixo da cota de soleira concentram-se no lado norte da Alameda 1 de Março e pontualmente em edifícios dos quarteirões fechados a norte da área de intervenção. De registar que o centro comercial atualmente abandonado, no quarteirão D, é o único edifício com 2 pisos subterrâneos.

Figura 3.13 – Distribuição do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira



De uma forma geral, o número de frações e de fogos na área do PP-UOPG6 é relativamente próximo – como seria de esperar numa zona maioritariamente habitacional. Os levantamentos de campo levaram à identificação de 790 frações na área de intervenção, das quais 652 constituem alojamentos. Comparando com os dados à subsecção estatística de 2011, regista-se um acréscimo de 28% nos

alojamentos existentes na área de intervenção. A análise dos dados do Censos2011 permite perceber que 67% do total de alojamentos estava ocupado como residência habitual e cerca de 18% se encontravam vagos.

No que toca à sua distribuição territorial, a maior concentração de fogos situa-se no eixo viário mais largo do PP-UOPG6. A tendência predominante é para um número de frações superior ao de fogos - podendo observar-se nas figuras seguintes a relação entre o intervalo de valores preponderante no número de frações (7 a 9) e o número de fogos (3 a 6) – o que indica que a área de intervenção tem uma componente relevante de frações dedicadas a comércio e serviços. Sem surpresa, o menor número de frações encontra-se na zona central, onde o edificado é tendencialmente unifamiliar sendo igualmente relevante a concentração de edifícios em estado de ruína nesta zona.

Figura 3.14 – Distribuição do número de fogos



Em 2011, verificava-se a completa cobertura do parque edificado, em termos de infraestruturas de abastecimento de água como de drenagem de águas residuais, registando-se somente 3 alojamentos sem capacidade para banhos. Ainda relativamente às condições de habitabilidade, mais de metade dos alojamentos tinham entre 50 e 100m² (56%), 6% tinham menos de 50 m² e somente cerca de 2% representavam uma área superior a 100m².

No que respeita ao número de divisões por alojamento, a esmagadora maioria tinha 3 ou 4 divisões, sendo que apenas 2 edifícios da área de intervenção tinham um número inferior a 3 divisões. Já no que concerne ao estacionamento privado, um dos temas críticos a tratar no âmbito da revisão do PP-UOPG6, é importante notar que dos 48 alojamentos servidos por parqueamento, a maior concentração se localiza no quarteirão C, detendo 63% da totalidade do estacionamento privado da área de intervenção.

Relativamente ao estado de conservação, de acordo com o levantamento de campo, cerca de 37% dos edifícios existentes encontram-se em bom estado e um número muito semelhante (35%) apresentam um estado razoável de conservação, evidenciando sobretudo falta de manutenção regular das fachadas. Como já foi referido anteriormente, o parque edificado data sobretudo do período da construção em betão armado (1946 a 1995) que, apesar de não constituir uma agravante do ponto de vista estrutural (ainda que seja um sistema construtivo de difícil julgamento de longevidade), não deve descuidar a manutenção das coberturas e elementos de revestimento de fachadas.

Ainda assim, 22 dos 114 edifícios apresentavam-se em mau estado – situações em que se verificam notórias infiltrações, deterioração de caleiras, tubos de queda e ainda dos rebocos, portas ou janelas e vidros partidos ou defeitos estruturais nas paredes, pavimentos ou na cobertura – e 10 em ruína – quando se verifica a ausência total ou parcial dos seus elementos estruturais. Os edifícios considerados em mau estado de conservação ou ruína localizam-se na zona central da área de intervenção, como mostra a figura seguinte.

Figura 3.15 – Estado de conservação dos edifícios existentes



Assinala-se também alguma descaracterização arquitetónica, sobretudo nos edifícios de habitação coletiva, decorrentes da transformação das fachadas, nomeadamente pelo encerramento das varandas sem critério e instalação de equipamentos técnicos (sistemas de ventilação, antenas, etc.) ou por falta de integração da composição das fachadas.

Figura 3.16 – Exemplos da descaracterização arquitetónica



No que concerne aos usos dominantes do edificado, a função habitacional encontra-se em clara maioria na área de intervenção (84%) e existem apenas 8 edifícios dedicados exclusivamente ao comércio ou serviços.

A nível do piso térreo, o panorama funcional é mais diversificado salientando a predominância dos usos terciários (45%) – sobretudo pelo papel da área de intervenção na zona central da cidade – que ocupam a totalidade dos pisos térreos existentes ao longo da Alameda 1 de Março, da Rua João dos Santos Simões e da Av. Dr.^a Ângela Tamagnini.

Figura 3.17 – Representatividade dos usos dominantes do edificado existente

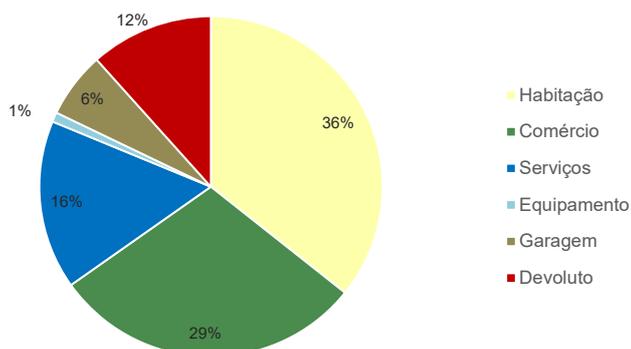


Figura 3.18 – Distribuição dos usos dominantes e do uso ao nível do piso térreo do edificado



Ainda assim, a habitação surge ao nível do piso térreo sobretudo nos quarteirões a norte. A instalação sanitária pública anteriormente referida, constitui o único equipamento existente. Por sua vez, as garagens, bem como os espaços devolutos representam cerca de 18% dos pisos térreos, maioritariamente na zona central do PP-UOPG6.

Figura 3.19 – Exemplos de edifícios devolutos



Finalmente, salienta-se a existência na área do PP-UOPG6 de um conjunto de edifícios com características interessantes do ponto de vista arquitetónico e patrimonial. Correspondem, essencialmente, a edifícios que se encontram num estado de progressivo abandono e falta de manutenção, alguns mesmo em ruína, mas que pelo seu método construtivo, pela sua tipologia arquitetónica, pela relação que estabelecem com a via pública ou com os demais edifícios ou mesmo por conta da memória de uma ocupação histórica do local, contribuem para um maior interesse e riqueza urbana da área de intervenção.

Figura 3.20 – Localização dos edifícios com interesse arquitetónico



Os edifícios situados nas parcelas D19 e F05 destacam-se pela sua tipologia arquitetónica (apesar de constituírem exemplos de diferentes épocas e sistemas estruturais), pelas suas características construtivas e ornamentais. Dada a sua escala excecional e a sua implantação isolada, conferem um interesse formal e programático relevante na área de intervenção, quer seja pelos seus anteriores usos, como pelos que poderão vir a acolher. No entanto a sua condição de abandono e mau estado de conservação não contribuem para a valorização da imagem urbana do local onde se inserem.

Figura 3.21 – Edifícios D19 e F05



Os edifícios situados nas parcelas F02, F03 e F04, localizados na Rua Voluntários da República, destacam-se pelo seu desenho unitário, promovendo uma leitura integrada daquela frente de rua. Por outro lado, o edifício E01, justifica o seu interesse arquitetónico tanto pela sua escala e carácter mais urbano que os exemplos anteriores, como pelo seu lugar de destaque no cruzamento entre duas ruas. Por fim, o edifício da parcela G24 que constitui um equipamento público, de momento abandonado, apresenta uma integração urbana muito relevante, que importa dar destaque e preservar.

Figura 3.22 – Edifícios F02, F03 e F04



Figura 3.23 – Edifício E01 e edifício de instalações sanitárias públicas (G24)



Relativamente à dinâmica do mercado imobiliário na área de intervenção, identificaram-se 8 fogos disponíveis – 7 para venda e apenas 1 para arrendamento –, com maior incidência em edifícios mais antigos e em pior estado de conservação, eventualmente fruto dos fenómenos especulativos que assolam as cidades, de uma forma geral, e que dificultam a fixação de residentes. Por outro lado, salienta-se que só na Rua João dos Santos Simões foram identificados 4 espaços comerciais devolutos que podem indiciar algum abandono da zona central da cidade, embora este possa estar associado às consequências da crise económica provocada pela pandemia de Covid-19. Acresce ainda o edifício do Centro Comercial dos Templários completamente devoluto.

Importa ainda fazer referência aos compromissos urbanísticos que correspondem às licenças de construção e pedidos de informação prévia com parecer favorável emitidos pela autarquia que se encontram em vigor na área de intervenção do PP-UOPG6. Na área de intervenção existe apenas um compromisso que se refere a um alvará de construção¹³ de um edifício de habitação coletiva. Esta intervenção, a ter em conta na proposta de plano, contribui para a consolidação da frente urbana respetiva.

Figura 3.24 – Localização do compromisso urbanístico



Fonte: CM Tomar. Fotos Equipa Técnica

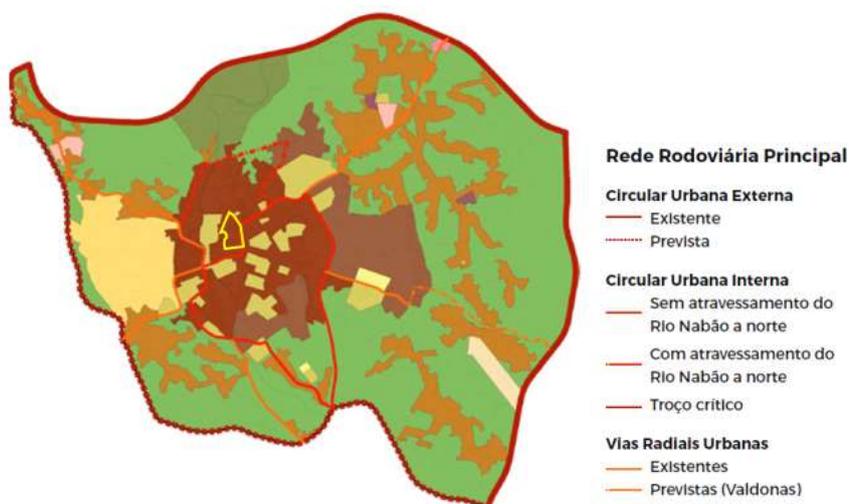
¹³ Processo n.º 404/2019 com o alvará de obras n.º 117/2021, válido até 17/7/2023

3.3. Infraestruturas urbanas e espaço público

No presente subcapítulo pretende-se apresentar uma leitura sucinta do nível de infraestruturização da área de intervenção, dando especial enfoque ao espaço público considerando o âmbito e escala do PP-UOPG6.

Relativamente às infraestruturas viárias, importa referir que, de acordo com o modelo de ordenamento da revisão do PDMT, a área de intervenção do PP-UOPG6 encontra-se limitada a nascente por uma via relevante no sistema de circulação rodoviária na cidade de Tomar, ou seja, parte da Av. Dr^a Ângela Tamagnini integrada a designada “Circular Urbana Interna”.

Figura 3.25 – Localização da área de intervenção na rede rodoviária municipal



Fonte: PDMT

A restante rede viária apresenta uma hierarquia funcional assente nos eixos de estruturantes da transformação da ocupação desta zona da cidade, nomeadamente a Alameda 1 de Março, da Rua João dos Santos Simões e Rua Dr. Egas Moniz, complementados pelas vias de acesso local (Rua da Cascalheira e Rua dos Voluntários da República). Esta hierarquia é visível nas características físicas das vias, conforme se verá de seguida.

Apesar de relativamente pequena em área, é possível identificar diferentes escalas, diferentes interações com o piso térreo e uma hierarquia funcional distinta nos diversos arruamentos que estruturam a área de intervenção. Por forma a caracterizar a rede viária foi feita uma tipificação (com variações) em cinco perfis de arruamento: Avenida Tipo 1, Avenida Tipo 2, Rua Tipo 1, Rua Tipo 2 e Rua Tipo 3.

O mapa e a tabela seguintes territorializam e expõem as diferentes características de perfis de arruamento em presença na área de intervenção, bem como de outros espaços públicos.

Figura 3.26 – Distinção das tipologias de perfil de arruamento

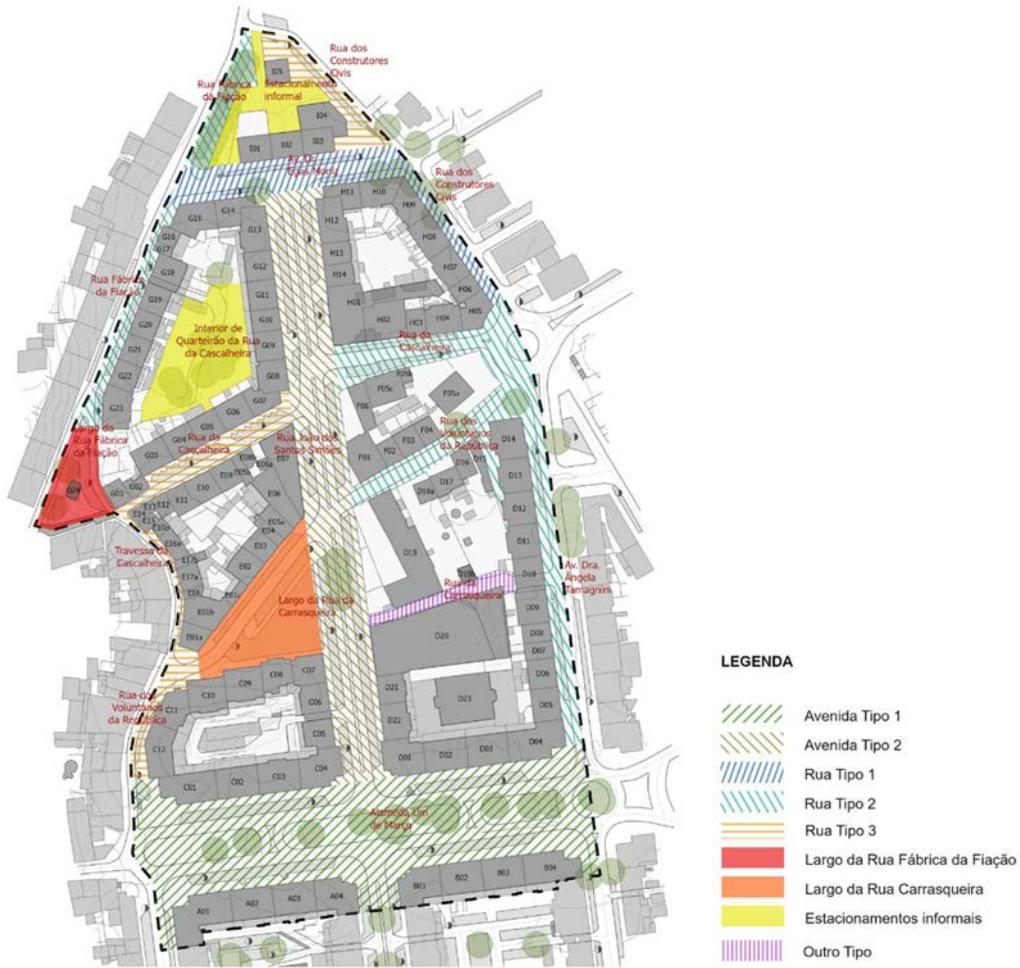
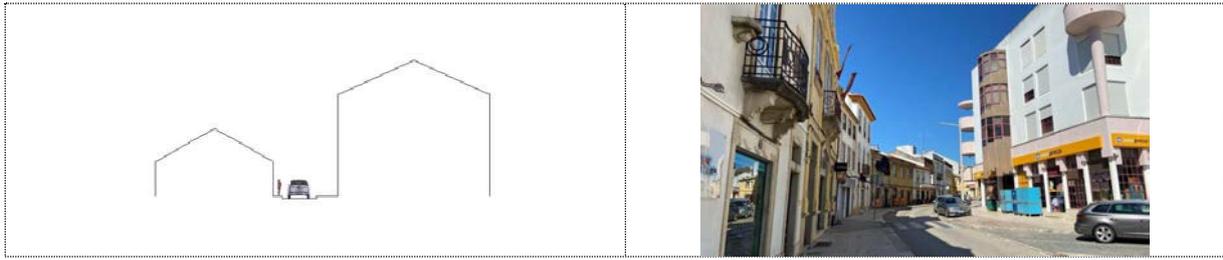


Tabela 3.2 – Tipologia dos arruamentos na área de intervenção

<p>Avenida Tipo 1 - Rua de dois sentidos de trânsito, com árvores de alinhamento ao centro, com estacionamento em espinha dos dois lados do passeio, com passeio dos dois lados e galeria.</p> 	
<p>Avenida Tipo 2 - Rua de dois sentidos de trânsito, com árvores de alinhamento ao centro, com estacionamento em espinha dos dois lados do passeio, com passeio dos dois lados e galeria.</p> 	
<p>Rua Tipo 1 - Rua de dois sentidos de trânsito, com árvores de alinhamento em ambos os lados do passeio, com estacionamento paralelo dos dois lados do passeio, com passeio dos dois lados Variações: Rua de dois sentidos de trânsito, com árvores de alinhamento de um lado do passeio, com estacionamento paralelo de um lado do passeio, com passeio dos dois lados.</p> 	
<p>Rua Tipo 2 – Rua de dois sentidos de trânsito, sem árvores de alinhamento, com estacionamento paralelo dos dois lados do passeio, com passeio dos dois lados. Variações: Rua de dois sentidos de trânsito, com árvores de alinhamento de um dos lados do passeio, com estacionamento perpendicular de um dos lados, com passeio dos dois lados.</p> 	
<p>Rua Tipo 3 – Rua de um sentido de trânsito, sem árvores de alinhamento, sem estacionamento, com passeio dos dois lados. Variações: Rua de um sentido de trânsito, sem árvores de alinhamento, com estacionamento em espinha de um dos lados do passeio, com passeio dos dois lados; Rua de um sentido de trânsito, com árvores de alinhamento de um dos lados do passeio, com estacionamento paralelo dos dois lados, com passeio dos dois lados. Rua de um sentido de trânsito, com árvores de alinhamento de um lado do passeio, com estacionamento em espinha de uma lado do passeio, com passeio dos dois lados.</p> 	



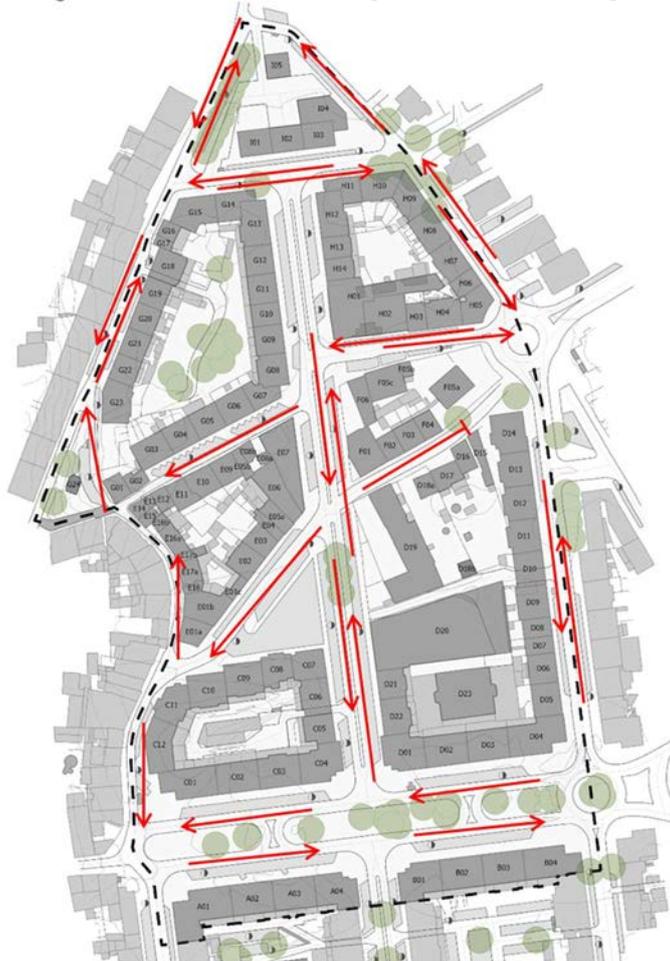
Dadas as características da malha urbana mais próxima do centro histórico (zona poente), as vias são mais estreitas e sinuosas por comparação com as vias amplas e regulares a nascente. Assim, verifica-se que nos arruamentos mais estreitos, a via apresenta apenas um sentido de circulação, com passeios reduzidos ou mesmo inexistentes. Verifica-se também que o estacionamento ao longo da via e os elementos arbóreos são mais frequentes na zona nascente da área de intervenção, onde a largura das vias assim o permite. De referir que o troço nascente da Rua dos Voluntários da República constitui o único arruamento sem saída.

Em termos de pavimentos utilizados, dominam as vias asfaltadas, com rede de drenagem de águas pluviais integrada e ladeadas por passeios em cubos de calcário. Ainda que todos os atravessamentos pedonais sejam feitos com recurso a lancis rampeados, a largura dos passeios de algumas vias fica aquém das medidas mínimas indicadas no Decreto-Lei 163/2006 de 8 de agosto (1,50m), sendo frequente a existência de barreiras arquitetónicas. Por outro lado, no troço de rua sem saída acima referido, verifica-se estacionamento abusivo sobre o passeio, dificultando a circulação pedonal.

Existe ainda um troço da Rua da Carrasqueira acessível pela Rua João dos Santos Simões sem bermas nem passeios, reservado a moradores e cargas/ descargas, sendo usado como atravessamento pedonal e estacionamento informal.

Em termos de sentidos de circulação verifica-se que a maioria das ruas apresenta os dois sentidos, tendo já sido adotados alguns sentidos únicos em troços de ruas no setor poente da área de intervenção.

Figura 3.27 – Sentidos de circulação na área de intervenção



O **estacionamento** é uma componente importante da funcionalidade das áreas urbanas, sendo a quantidade e regime da oferta uma importante medida de qualificação dos espaços públicos. Analisando a oferta de estacionamento na área de intervenção, constata-se que esta componente constitui um fator problemático, atendendo à centralidade da zona e do nível de procura que suscita, tendo em conta que a maioria dos edifícios não inclui estacionamento privativo.

Foram identificados em toda a área de intervenção as seguintes áreas destinadas a estacionamento público (delimitado) num total de 385 lugares, para além dos lugares reservados, sendo que nas vias que limitam a área de intervenção apenas se contabilizam os lugares adjacentes à frente urbana abrangida pelo PP-UOPG6:

- Alameda 1 de Março (82 lugares + 4 lugares destinados a cargas e descargas + 1 lugar reservado PSP);
- Rua João dos Santos Simões (129 lugares + 5 lugares para mobilidade reduzida + 3 lugares destinados a cargas e descargas);
- Av. Dr.^a Ângela Tamagnini (13 lugares + 1 lugar para mobilidade reduzida);
- Rua dos Construtores Cívicos (13 lugares);
- Rua Dr. Egas Moniz (18 lugares);
- Rua da Cascalheira – troço nascente (20 lugares);
- Rua da Cascalheira – troço poente (17 lugares + 1 lugar para mobilidade reduzida);
- Rua Voluntários da República (30 lugares + 5 lugares destinados a cargas e descargas);
- Travessa da Cascalheira (9 lugares);
- Rua da Fábrica da Fiação (30 lugares + 1 lugar para mobilidade reduzida);
- 1 parque contíguo à Rua dos Voluntários da República (24 lugares + 2 lugares para mobilidade reduzida).

Acrescem ainda diversas zonas de estacionamento informal, nomeadamente o interior do parque de estacionamento atrás referido (aproveitando a área intersticial não delimitada) no Largo da Rua Fábrica da Fiação ou o interior de alguns quarteirões como o da Rua da Cascalheira. Considera-se que este é um fenómeno de grande expressão que urge tratar no âmbito da revisão do PP-UOPG6.

Figura 3.28 – Exemplo de situações de estacionamento informal e/ou abusivo



Sabendo que a circulação se faz sobretudo em transporte individual, a oferta de áreas de estacionamento assume um papel preponderante na melhoria da acessibilidade a esta zona central da cidade, salientando-se a existência de um parque de estacionamento subterrâneo (Pavilhão Municipal da Cidade de Tomar) numa zona adjacente à área de intervenção, que complementa a oferta existente.

Na tentativa de regular a ocupação informal de áreas livres com estacionamento, o Município tem prevista uma intervenção de requalificação do logradouro do quarteirão formado pelas ruas da Cascalheira, da Fábrica de Fiação, João dos Santos Simões e Avenida Dr. Egas Moniz, para o qual já desenvolveu um estudo prévio, conforme se pode observar na figura seguinte.

Figura 3.29 – Situação existente e proposta de requalificação no quarteirão da Rua da Cascalheira



Fonte: Foto Equipa Técnica; estudo prévio CM Tomar

Finalmente, conforme foi anteriormente referido, o PEDU, no âmbito do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) contemplou uma operação que prevê a implantação um troço de ciclovia entre o Convento de Cristo e o Instituto Politécnico de Tomar para reforço da atratividade dos modos suaves e qualificação do espaço público no âmbito do incentivo à mobilidade sustentável. Esta ciclovia será alargada para além do previsto, de modo a estabelecer uma rede de percursos em complementaridade com o sistema de transportes públicos, e deverá atravessar a Alameda 1 de Março.

Figura 3.30 – Localização da intervenção Tomar Ciclável



Fonte: ORU Tomar, 2017. CM Tomar

No que respeita especificamente ao sistema de transportes coletivos, importa fazer referência ao serviço Transportes Urbanos de Tomar (TUTOMAR) que assegura a articulação entre o centro histórico e a zona norte da cidade nomeadamente aos estabelecimentos de ensino, unidades de saúde e hipermercados. A área de intervenção do PP-UOPG6 beneficia deste serviço na medida em que existem dois circuitos que passam na Av. Dr.^a Ângela Tamagnini e Alameda 1 de Março.

Em termos de infraestruturas ambientais, sendo a área de intervenção uma área urbana praticamente consolidada, já foi alvo de profunda infraestruturização, pelo que apresenta um bom nível de serviço, existindo redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, distribuição de energia elétrica e gás ao longo de todas as vias, exceto no troço nascente da Rua Voluntários da República, correspondente à área que não sofreu qualquer intervenção, desde a entrada em vigor do PP-UOPG6. De referir a necessidade de contrariar a proliferação de cabos aéreos de infraestruturas de telecomunicações, no âmbito da proposta de intervenção nestas zonas.

Figura 3.31 – Cadastro da rede pública de abastecimento de água



Fonte: TejoAmbiente

Figura 3.32 – Cadastro da rede coletora de esgotos doméstico



Fonte: TejoAmbiente

De uma forma geral os arruamentos estão igualmente providos de equipamentos de recolha seletiva de resíduos urbanos (a Rua da Fábrica da Fiação tem necessidade de reforço).

Em termos de iluminação pública, identificam-se pequenas zonas como a Travessa da Cascalheira, o troço nascente da Rua Voluntários da República e outros espaços como o Largo da Rua da Carrasqueira com necessidade de intervenção, tendo em vista a melhoria da segurança. Por outro lado, a utilização de equipamentos de mobiliário urbano é bastante reduzida, surgindo pontualmente em cruzamentos, como o da Alameda 1 de Março com a Rua Voluntários da República ou com a Travessa da Cascalheira.

Há que referir que, na sequência da abertura da Rua João dos Santos Simões, algumas parcelas ficaram divididas e encontram-se desocupadas por força das suas reduzidas dimensões e configurações triangulares resultantes da nova via. Delimitadas por vedações, estas parcelas também constituem obstáculos físicos e visuais ao espaço público e não contribuem para a sua valorização. Com menor preponderância na área de intervenção, constata-se a ocupação, obstrução e até perigo iminente em determinadas vias, devido à evolução do estado de deterioração de determinados edifícios.

Os espaços públicos constituem elementos fundamentais de um tecido urbano e garantem condições para a fruição do espaço urbano pela população e para o desenvolvimento das atividades de recreio e lazer, convívio e contemplação. São compostos por uma diversidade de espaços desde praças, largos e terreiros, a espaços verdes assim como todas a componente de vias que permite a circulação da população nas suas diferentes formas.

Na área de intervenção o espaço público de permanência é inexistente, tendo sido dada prioridade tanto à circulação rodoviária como ao estacionamento automóvel. Apesar da existência de algumas zonas de confluência de caminhos, alargamentos de vias, cruzamentos e largos, a área do PP-UOPG6 não apresenta qualquer zona de estadia, praça ou jardim.

Os poucos espaços com estas características são constituídos por bancos e zonas ajardinadas e localizam-se apenas num troço da Rua Voluntários da República e pela Travessa da Cascalheira.

O Largo junto Rua da Fábrica da Fiação está associado ao único equipamento público existente na área de intervenção – instalações sanitárias – apresentando um pequeno espaço verde de enquadramento e uma rua pedonal em escadaria (escadinhas da Cascalheira).

Além destes espaços de pequenas dimensões, outras áreas apresentam um grande potencial de espaço público dada a sua dimensão, o seu carácter polarizador e a sua integração no contexto da área de intervenção. Refira-se a título de exemplo o Largo da Rua da Carrasqueira – um dos espaços mais relevantes neste contexto, apesar da sua atual utilização como estacionamento automóvel – que, pela sua configuração e relação com o edificado existente constitui uma centralidade, detendo o carácter agregador típico de uma praça.

Figura 3.33 – Troço da Rua Voluntários da República e largo junto à Rua da Fábrica da Fiação



Página intencionalmente deixada em branco



4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A estrutura urbana da área de intervenção do PP-UOPG6 apresenta uma significativa heterogeneidade no contexto da cidade de Tomar, sendo composta por quarteirões regulares que convivem com uma malha mais densa e fragmentada (em forte contraste com a envolvente), com resquícios de uma organização mais medieval, num prolongamento da cidade antiga, pontuada por alguns espaços vazios que remetem para uma ocupação de cariz rural.

Trata-se de um espaço de carácter residencial embora integrando a centralidade da cidade de Tomar que se traduz na predominância dos usos terciários que ocupam a totalidade dos pisos térreos existentes ao longo da Alameda 1 de Março, da Rua João dos Santos Simões e da Av. Dr.^a Ângela Tamagnini, eixos estruturantes da área de intervenção.

O estado de conservação das edificações é variável, salientando-se que cerca de 9% dos edifícios em avançado estado de degradação, tendo-se verificado a existência de vários edifícios de construção tradicional em estado de ruína, potenciando o risco de incêndio e/ou derrocada.

No que ao espaço público diz respeito, a área de intervenção apresenta, por um lado, os problemas típicos das áreas urbanas de génese medieval, isto é, vias de perfil reduzido com a consequente ausência/insuficiência de espaços para a circulação pedonal e para o estacionamento automóvel e, por outro, os constrangimentos causados pelo atravessamento de eixos rodoviários estruturantes, associado à proximidade do centro histórico e à presença de diversas atividades e serviços, dificultando a acessibilidade em transporte individual e coletivo que levam a situações de congestionamento e saturação e desqualificando o espaço público e o ambiente urbano.

Apesar da existência de algumas zonas de confluência de caminhos, alargamentos de vias, cruzamentos e largos, a área de intervenção não tem espaços públicos de estadia e convivência, revelando ter sido dada prioridade ao automóvel. De salientar, no entanto, a preocupação com a promoção das condições de circulação e dos modos suaves de deslocação através de várias intervenções nos arruamentos no centro histórico consolidado e nas áreas adjacentes à área de intervenção, nomeadamente através da diferenciação de pavimentos, delimitação de corredores destinados a circulação exclusivamente pedonal, restrição do tráfego rodoviário a trânsito local e ordenamento dos espaços de estacionamento e Implementação de uma rede de percursos cicláveis.

A tabela seguinte apresenta um diagnóstico correspondendo ao corolário sintético das análises produzidas anteriormente, onde se procura evidenciar os principais fatores positivos e negativos que melhor caracterizam a área de intervenção do PP-UOPG6.

Tabela 4.1 – Principais aspetos do diagnóstico

Fatores positivos	Fatores negativos
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localização central no contexto da cidade ▪ Boa acessibilidade a nível municipal e local ▪ Envolvente com relevância patrimonial regional e nacional ▪ PDM com revisão recente fornecendo um enquadramento estratégico atual ▪ Políticas urbanas generalizadas de incentivo à reabilitação urbana ▪ Presença de espaços “livres” de dimensão considerável num contexto urbano denso ▪ Parque habitacional em razoável estado de conservação ▪ Presença de imóveis com interesse arquitetónicos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Território congelado pelo PP em vigor ▪ Modelo de mobilidade urbana ainda muito assente no transporte individual ▪ Dificuldades de estacionamento e saturação dos espaços ▪ Arruamentos sem condições de circulação pedonal ▪ Integração urbana dos quarteirões centrais não conseguida ▪ Conflitos de escala ▪ Presença de edifícios em avançado estado de degradação, em especial os que apresentam algum interesse arquitetónico ▪ Descaracterização arquitetónica sobretudo de edifícios de habitação coletiva

Considera-se que o PP-UOPG6, enquanto instrumento de desenho urbano e regulador da edificabilidade, deve ser sustentado por um conjunto de opções estratégicas que respondam aos termos de referência e redirecionem dos objetivos do PP.

Neste contexto, e com base nas caracterizações apresentadas, foram definidos os seguintes objetivos para a revisão do PP-UOPG6:

- Promover a consolidação do tecido urbano numa lógica de exequibilidade da intervenção, tendo como base de partida a estrutura da propriedade e a rede viária preexistente;
- Incentivar a regeneração e reabilitação do edificado existente, garantindo a articulação e a harmonização entre as diferentes escalas e morfologias urbanas presentes na envolvente;
- Reforçar a integração da área de intervenção na centralidade da cidade de Tomar, através diversificação funcional do tecido urbano e da sua qualificação paisagística;
- Valorizar o espaço público e melhorar as condições de circulação pedonal, num quadro de incremento da mobilidade sustentável, concretizando os troços da rede ciclável previstos para a cidade e articulando-se com a rede de espaços públicos da cidade;
- Regular o estacionamento em espaço público e garantir a oferta de estacionamento adequada, quer por via das operações de natureza particular, quer por via de intervenções em espaço público.

Estes objetivos são concretizados através das ações previstas no PP, sejam elas intervenções físicas (enquadradas na planta de implantação e descritas no programa de execução) sejam elas de caráter regulamentar (a aplicar em sede de gestão urbanística).

O 1º objetivo corresponde a uma das mais importantes componentes do PP, onde se pretende assegurar a consolidação da zona central da área de intervenção que atualmente impede uma leitura coerente da malha urbana inserida em pleno centro urbano da cidade, e que passa pela colmatação de alguns quarteirões e desenho de novas frentes edificadas, partindo da estrutura da propriedade existente sem recorrer a grandes operações de transformação fundiária (uma vez que este foi o principal fator de impedimento à execução do PP em vigor). Assim, a colmatação da malha urbana deverá basear-se no fecho parcial dos quarteirões centrais, embora fugindo à ortogonalidade do tecido edificado envolvente por forma a preservar a memória de algumas implantações. Os arruamentos existentes são de manter e qualificar, propondo-se para alguns deles o reperfilamento em consonância com a alteração do tipo de utilização.

O 2º objetivo procura responder às duas questões centrais que constituem uma prioridade para Município; a reabilitação e requalificação desta área urbana, procurando a manutenção da sua escala e morfologia e a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade. O PP prevê medidas de intervenção – sendo o princípio geral o da manutenção do existente – e regras que, de uma forma clara e objetiva, orientem as ações de construção, reconstrução, alteração, ampliação e demolição dos edifícios.

Importa referir que as regras incidem, de uma forma geral, em aspetos como implantação/alinhamento, volumetria, composição e altura das fachadas procurando assegurar a integração dos edifícios e valorizar a imagem urbana. A regulação da edificabilidade é definida de forma detalhada, por parcela/edifício.

O 3º objetivo é prosseguido através de medidas de visam a manutenção e qualificação dos estabelecimentos comerciais existentes e a instalação de novas funções que se destinem a servir a população local ou que estimulem novas dinâmicas de visitação e fortaleçam a centralidade da área de intervenção no contexto da cidade de Tomar. Isto traduz-se, por um lado, na regulação da transformação dos edifícios, com maior flexibilidade à adaptação das frações nos pisos térreos às exigências que a legislação atual impõe a estes estabelecimentos, e, por outro lado, pela preparação do espaço público para a presença destas funções, nomeadamente ao nível das acessibilidades e estacionamento e criação de espaços de estadia e esplanadas. O PP sugere a reconversão de alguns edifícios existentes e promove o mix funcional nos novos edifícios.

No que se refere ao 4º objetivo, as propostas relativas ao espaço público constituem uma vertente fundamental da reabilitação desta zona da cidade, podendo induzir novas procuras de residentes e atividades económicas, melhorando a qualidade de vida dos residentes e visitantes e reforçando o papel



de centralidade desta zona. As propostas resultam, por um lado, do reconhecimento de um excesso de ocupação pelo automóvel e, por outro, do aproveitamento do potencial das parcelas disponíveis. Numa perspetiva interna da área de intervenção, sendo ela uma zona predominantemente habitacional, entende-se que devem ser melhoradas as condições de vida deste local o que passa pela existência de espaços de estadia e lazer. Numa lógica de integração na cidade, há a aposta nos circuitos e ligação em rede quer em termos de espaços pedonais quer de rede ciclável, prevendo-se a concretização do projeto de ciclovia previsto para a cidade.

Quanto ao 5º objetivo, pretende responder a um dos principais desafios do PP já que envolve redução da oferta de estacionamento à superfície e eventuais alterações no sistema de acessibilidade e estacionamento, condicionando a circulação automóvel em algumas áreas. O plano apresenta uma resposta equilibrada entre a redução do tráfego de atravessamento e a salvaguarda da atratividade da área em termos de acessibilidade e estacionamento: é certo que a requalificação do espaço público exige uma redução de número de veículos em circulação e estacionados, não colocando em causa o futuro da área de intervenção enquanto espaço residencial e de centralidade no contexto da cidade. Por outro lado, importa garantir a acessibilidade às edificações existentes e a construir, bem como das viaturas de emergência. Em suma, pretende-se incrementar a oferta, mas reduzir o impacto visual e qualificar o espaço público ocupado pelas áreas de estacionamento.

Página intencionalmente deixada em branco



5. MODELO DE OCUPAÇÃO

5.1. ASPETOS GERAIS

A área de intervenção é classificada no PDM de Tomar como solo urbano e qualificada na categoria de espaços centrais e na subcategoria de espaços centrais de nível I. A revisão do PP assume a **classificação e a qualificação do solo** definida no PDM, detalhando-a por forma a garantir a adequação ao modelo de organização espacial preconizado. Assim, os espaços centrais de nível I subdividem-se nas seguintes categorias:

- **Espaços edificados de usos mistos**, que correspondem aos lotes e parcelas edificadas ou não que constituem os quarteirões urbanos e que têm, maioritariamente, natureza privada;
- **Espaços públicos**, que abrangem as áreas de circulação viária e pedonal, as áreas de estacionamento e as áreas verdes de utilização coletiva.

A classificação do solo como urbano conforme consta do PDM não foi colocada em causa no presente processo de revisão uma vez que se considera que a área de intervenção do PP-UOPG6 preenche os critérios definidos no artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, nomeadamente:

- Tratar-se de uma área totalmente urbanizada e infraestruturada, encontrando-se totalmente edificada exceto em 4 parcelas de terreno dispersas de área inferior a 1 hectare, que integram frentes urbanas e/ou quarteirões em processo de consolidação (veja-se planta da situação existente);
- Tratar-se de uma área inserida no tecido urbano consolidado da cidade de Tomar, sede da rede urbana municipal (veja-se planta de localização);
- Tratar-se de uma área densamente habitada (para a escala do concelho) e com presença de comércio de rua, sendo atravessada por um importante eixo urbano, antiga estrada nacional 110, atualmente desclassificada (veja-se capítulo 3.1);
- Tratar-se de uma área servida da rede de transportes públicos e de equipamentos coletivos da cidade (veja-se capítulo 3.3).

Na área de intervenção da revisão do PP-UOPG6 encontram-se em vigor as seguintes **servidões administrativas e restrições de utilidade pública** com representação gráfica na planta de condicionantes:

- a Reserva Ecológica Nacional (REN) - Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos (exclusão C168);
- a área de povoamento florestal percorrido por incêndios;
- a Estrada Nacional da Rede Municipal e respetiva Zona de Servidão;
- a rede elétrica constituída pela infraestrutura de transporte de energia de 30kv.

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

Relativamente à REN, importa esclarecer que a área representada na planta de condicionantes do PP não se encontra formalmente em vigor. Com efeito, a REN vigor no concelho na presente data não abrange a área de intervenção do PP. Contudo, por imposição legal, a CMT encontra-se a desenvolver o processo de delimitação da REN, que segue um enquadramento legal e orientações técnicas distintas daquelas que enquadraram a REN em vigor. Neste contexto, a área de intervenção do PP integra as Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos. No entanto, atendendo à sua localização e características urbanas, a proposta de delimitação da REN prevê a exclusão de uma área onde se insere a área de intervenção do PP, identificada com o código C168, dado que se trata de uma área

efetivamente já comprometida. A fundamentação que consta da proposta de delimitação da REN para esta área é a seguinte:

- “Área urbana comprometida, infraestruturada, edificada ou a edificar, compreendida entre diversas áreas infraestruturadas e edificadas e fundamental à qualificação e uniformidade do aglomerado periurbano de Tomar, na União das freguesias de Tomar (S. João Baptista) e Sta. Maria dos Olivais. Trata-se de uma área abrangida por diversos Planos de Pormenor e alvarás de loteamento, correspondendo a áreas já edificadas ou a edificar no âmbito dos PP, e que inclui perifericamente uma área integrada no Centro Histórico. Edificado maioritariamente legal de acordo com os registos da CMT.”

Na presente proposta de plano optou-se, assim, por representar a REN ainda não aprovada considerando a maturidade do procedimento de aprovação da mesma e o facto de já ter sido aceite pela tutela a referida exclusão. Com efeito, a mais recente versão da proposta de delimitação da REN foi enviada para apreciação à CCDRLVT em abril de 2023, tendo a área a excluir em apreço obtido parecer favorável em maio de 2022. Após a realização de uma reunião de acompanhamento com a referida entidade em agosto de 2023, manteve-se para a área de intervenção do plano o parecer favorável anteriormente emitido.

Relativamente à **classificação acústica**, a revisão do PP incluiu a elaboração do Mapa de Ruído, documento que integra o conteúdo documental da presente proposta, e que responde ao estabelecido no Regulamento Geral do Ruído (RGR). Trata-se do instrumento no âmbito do qual se procede à representação geográfica dos níveis de exposição ao ruído ambiente exterior, permitindo visualizar áreas às quais correspondem determinadas classes de valores de ruído expressos em dB(A) e, conseqüentemente, se identificam aquelas onde o ruído existente ultrapassa os limites legalmente considerados adequados (zonas de conflito). O ruído considerado é o que decorre das seguintes atividades humanas: tráfego rodoviário, tráfego ferroviário, tráfego aéreo e indústrias.

Dado que é no âmbito dos planos municipais de ordenamento do território que se procede à classificação acústica, ou seja, distinção entre zonas sensíveis e zonas mistas, o PP procedeu à delimitação destas áreas com base na definição das referidas classes de acordo com o RGR, classificando a área de intervenção como zona mista. Nestas zonas, os limites à exposição são, respetivamente, de 65 dB(A) no período diurno e noturno e 55 dB(A) no período noturno.

O Mapa de Ruído permitiu constatar que os níveis sonoros registados na área do PP são, de um modo global, compatíveis com os permitidos para zona mista, inclusivamente na simulação da situação futura. As reduzidas situações de incumprimento existentes e previstas resultam do tráfego rodoviário, nomeadamente proveniente da Avenida Ângela Tamagnini e a Alameda um de março. Na figura seguinte são identificadas a azul as frentes edificadas abrangidas pelas zonas de conflito acústico para o período noturno (período no qual estas áreas são mais amplas). Como se verifica, é reduzido o número de edifícios em incumprimento sendo que se trata de edifícios já existentes a manter. Os edifícios propostos não são abrangidos por zonas de conflito.

Figura 5.1.1 – Mapa de ruído - Planta da situação existente – indicador Ln



Por outro lado, quando comparadas as situações de incumprimento entre a situação existente e a prevista, verifica-se que a renovação urbana projetada tem associado um ligeiríssimo incremento do ruído no seu eixo central, ainda que o mesmo não se repercute nas áreas a construir, remetendo-se ao espaço público. Deste modo, conclui-se que o PP não agrava de forma considerável a situação existente em matéria de ruído, mas também não a melhora porque aumenta a carga urbanística. Ora, considerando que as fontes de ruído que justificam estes valores elevados correspondem aos dois arruamentos que limitam a área de intervenção a sul e a nascente, e que essas vias se prolongam para fora da área do PP, uma vez que são eixos urbanos estruturantes da cidade, não poderá o PP isoladamente resolver o problema, devendo o mesmo ser tratado numa escala diferente e abrangendo uma área mais ampla. Nesse sentido, remete-se a sua resolução para ao Plano Municipal de Redução do Ruído já previsto no âmbito da revisão do PDMT.

Nos capítulos seguintes apresenta-se a descrição das opções desenhadas e regulamentares relativas às duas subcategorias previstas, sendo de destacar que as normas propostas são integralmente novas relativamente ao regulamento em vigor.

Do regulamento em vigor mantiveram-se somente as seguintes normas dos artigos 5º e 6º do PP em vigor, relativas às características arquitetónicas dos edifícios:

- A distância mínima ao solo dos corpos balançados;
- A solução de integração dos estendais;
- A interdição da marcação, na empena, da localização interior das lajes.

5.2. ESPAÇOS EDIFICADOS DE USOS MISTOS

Esta categoria corresponde essencialmente ao espaço privado da área de intervenção, sendo objeto da maioria das regras definidas tendo em vista a transformação integrada dos quarteirões centrais da área de intervenção.

A regulação da edificabilidade definida no PP em vigor foi profundamente revista, tendo-se adotado um modelo que assenta de tipificação dos edifícios por tipologia de intervenção e na definição de regras por tema.

Os edifícios existentes bem como aqueles que se pretende construir são agregados em:

- Edifícios existentes a manter, que correspondem às preexistências cuja manutenção é compatível com as opções do PP, admitindo-se em alguns deles o aumento da altura da fachada;
- Edifícios existentes a reconfigurar, cuja manutenção não é compatível com as opções do PP e de concretização não prioritária, admitindo-se a alteração da sua implantação (redução ou ampliação) e da altura da fachada;
- Edifícios propostos, que correspondem a intervenções de preenchimento de parcelas vazias à data de revisão do PP ou à substituição de edifícios existentes a demolir, incluindo as intervenções necessárias à qualificação do espaço público, designadamente de alinhamento de fachadas para alargamento de passeios;
- Edifícios a demolir, que correspondem a intervenções essenciais à execução do PP, nomeadamente para permitir a construção de edifícios propostos ou a reconfiguração dos existentes.

A cada uma destas tipologias corresponde uma simbologia diferente na planta de implantação.

A planta de implantação define, para os edifícios propostos e edifícios existentes a reconfigurar os polígonos de implantação a seguir, constante da mesma planta um quadro de edificabilidade com parâmetros adicionais, entre os quais, a altura da fachada a cumprir. Complementarmente, são apresentados perfis para cada arruamento onde se admitem alterações volumétricas dos edifícios, e onde se identificam os limites à ampliação da altura das fachadas, onde aplicável.

Por conseguinte, a edificabilidade potencial de cada parcela resulta da conjugação das disposições constantes do regulamento, dos perfis referidos, da planta de implantação e do quadro de edificabilidade.

Por opção, o PP não define limites aos pisos situados abaixo da cota de soleira, quer seja em número de pisos, quer seja relativamente às respetivas áreas de implantação, podendo estes pisos corresponder à totalidade das parcelas a que correspondem.

As regras específicas que orientam a transformação dos edifícios existentes e a construção de novos nas parcelas vazias é estruturada nos seguintes temas a que correspondem artigos:

- Propriedade e transformação fundiária;
- Usos dos edifícios;
- Implantação dos edifícios;
- Altura dos edifícios;
- Fachadas e empenas;
- Equipamentos técnicos e outros elementos;



- Estacionamento;
- Logradouros e anexos.

A proposta de revisão do PP altera substancialmente quer o desenho urbano da área de intervenção quer o tipo de parametrização da edificabilidade. No PP em vigor a edificabilidade resulta da aplicação dos seguintes parâmetros: área de construção, nº máximo de pisos, cêrcea máxima e nº máximo de fogos. O nº máximo de pisos e a cêrcea, que são de alguma forma redundantes, são substituídos pela altura da fachada; a área de construção é considerada desnecessária a partir do momento em que são definidos limites a nível da implantação e da altura dos edifícios; por fim, o nº de fogos é considerado um parâmetro desnecessário do ponto de vista urbanístico a partir do momento em que a volumetria se encontra balizada, sendo desejável que os promotores tenham flexibilidade para definir as tipologias que consideram mais importantes para responder à procura e viabilizar o seu investimento.

Seguidamente, apresenta-se a descrição e fundamentação das regras temáticas propostas para a intervenção no edificado.

Propriedade e transformação fundiária

Atendendo a que a área de intervenção constitui um espaço urbano heterogéneo do ponto de vista morfológico, a alteração da propriedade fundiária é uma condição fundamental para a transformação e o desenvolvimento desta área da cidade. Uma vez que a área de intervenção do PP é, sobretudo, propriedade privada, o sucesso deste plano depende necessariamente da capacidade e da mobilização do interesse privado para a execução das propostas que o mesmo preconiza.

A morfologia de ocupação é definida, por um lado, por uma malha regular e ortogonal; e por outro pelas estruturas urbanas mais orgânicas e irregulares, de origem medieval, que se prolongam desde o centro histórico. Assim, convivem terrenos de grandes dimensões com origem em antigas quintas e solares; quarteirões muito densos e irregulares compostos por edifícios pouco profundos e com frentes de rua de pequenas e médias dimensões; e edifícios mais recentes, regulares e de grandes dimensões.

As propostas de transformação fundiária previstas no PP em vigor foram o principal entrave à sua execução, motivo pelo qual a presente proposta de revisão procurou ser mais comedida neste âmbito. Neste sentido, a proposta procura estimular a realização de operações urbanísticas sem total dependência de alterações fundiárias, com o objetivo de reverter o processo de congelamento a que a área de intervenção ficou sujeita. Deste modo, a consolidação do tecido urbano realiza-se através de operações que se realizam dentro de unidades cadastrais de um mesmo proprietário.

Por outro lado, considerou-se essencial para a regularização do espaço público prever algumas situações de emparcelamento entre parcelas de diferentes proprietários aos quais se associa um ganho de edificabilidade.

Outras transformações fundiárias são viabilizadas pela expropriação por utilidade pública de áreas para estacionamento automóvel público ou para o melhoramento do espaço público. No caso das expropriações a realizar na zona central da área de intervenção, dos dois lados da Rua João dos Santos Simões, têm a dupla função de alargamento do espaço público e melhoria da capacidade construtiva dos edifícios adjacentes, por via da criação de uma fachada de frente de rua.

É ainda fundamental referir que o município terá garantido o direito de preferência nas parcelas alienadas e respetivos edifícios em presença na área de intervenção.

Usos dos edifícios

Na área de intervenção, o uso habitacional é claramente predominante, sendo que apenas 16% dos edifícios detêm funções distintas. Seria desejável que o parque edificado alargasse a sua diversidade funcional, sobretudo a nível do piso térreo, tirando partido da centralidade da área de intervenção e da sua acessibilidade.

No PP em vigor, as funções admitidas são: habitação e estacionamento em cave; comércio e ou serviços e ou restauração e bebidas; espaços verdes e de utilização coletiva; artesanato não incómodo ou insalubre. Esta categorização exclui alguns usos com importância reconhecida na área de intervenção ou com potencial de crescimento na mesma, pelo que foi revista. Por outro lado, o PP em vigor estabelece usos por piso.

A revisão do PP pretende estimular a multifuncionalidade do parque edificado, desde que cumpridos os critérios de compatibilidade entre usos. Assim, os usos admitidos pelo PP passam a ser a habitação; o comércio e serviços; o turismo; os equipamentos de utilização coletiva – os dois últimos atualmente com uma representatividade muito reduzida na área de intervenção - e os parques de estacionamento de utilização coletiva. Estes últimos, apesar de não corresponderem a um uso comum dos edifícios, constam das possibilidades admitidas porque constituem uma potencial forma de aproveitamento de edifícios devolutos de grande dimensão. A proposta de revisão deixa, assim, de condicionar os usos aos pisos, conferindo maior flexibilidade às operações urbanísticas para responderem às necessidades do mercado imobiliário.

Em relação às atividades industriais e de armazenagem, são permitidas indústrias do tipo 3 e armazéns nos casos em que estejam associados a estabelecimentos comerciais ou de serviços e sejam instalados na mesma parcela. A instalação de novas oficinas de reparação de veículos motorizados será proibida na área de intervenção do PP, uma vez que constituem elementos agressivos do ponto de vista da poluição atmosférica, sonora e visual, ao que acresce a elevada necessidade de espaço físico para estacionamento automóvel que estas indústrias requerem.

Implantação dos edifícios

Complementarmente ao definido na planta de implantação, o regulamento clarifica que os polígonos definidos apenas abrangem os pisos acima do solo, podendo ser objeto de ajustamentos de pormenor.

São definidos polígonos de implantação para os edifícios propostos bem como para os edifícios existentes a reconfigurar. No caso destes últimos, as implantações visam regularizar as implantações existentes que se encontram a obstruir o espaço público ou que são abusivas em termos de área ou, ainda, a promover um melhor aproveitamento urbanístico.

Esta implantação máxima é definida, na generalidade dos casos pelo alinhamento das fachadas de frente rua, à qual se atribui uma profundidade máxima de 15 metros. O alinhamento da fachada tardoz pode ser ultrapassado, desde que garantindo um afastamento mínimo de 1,5 metros às extremas laterais. As implantações dos edifícios propostos pretendem assim: salvaguardar o alinhamento de frente de rua; conferir capacidade construtiva às parcelas que não detenham condições para tal e garantir a harmoniosa e coerente implantação do edificado na área de intervenção.

Os edifícios propostos que integram as unidades de intervenção 1, 2 e 3 procuram adequar-se à estrutura da propriedade existente, criando novas frentes urbanas.

O regulamento enquadra, ainda, algumas situações particulares: uma delas é a da necessidade de garantir o piso térreo vazado ou túnel seja para acesso ao interior de parques de estacionamento, a promover a acessibilidade pedonal ou a prolongar as galerias existentes. As outras exceções abrangem situações de passagem de um coletor gravítico e a integração de estacionamento privativo no piso térreo.

Altura dos edifícios

Como se referiu no capítulo 3.2, a área de intervenção apresenta morfologias diversas a que correspondem volumetrias distintas, variando entre os edifícios de 1 ou 2 pisos mais característicos de centro histórico e os edifícios de 11 pisos da Alameda Um de Março, projetados no âmbito do plano de urbanização.



O modelo de ocupação pressupõe a colmatação dos quarteirões formalizados existentes e a construção de tecido urbano no setor central da área de intervenção através da criação de novas frentes urbanas. Estes dois tipos de intervenção traduzem opções e referenciais distintos no que respeita à altura dos edifícios:

- Na situação de colmatação, nivelando a altura máxima das fachadas pelos edifícios mais altos presentes em cada um dos quarteirões;
- Na situação de novas frentes urbanas, nivelando a altura das fachadas pela moda dos edifícios que o constituem.

No primeiro caso, a abordagem visa a dinamização das operações de reabilitação e substituição de edifícios onde a malha urbana é mais antiga e as parcelas mais pequenas e irregulares; no segundo, a abordagem visa o incentivo à realização de operações urbanísticas atrativas para os proprietários que permitam “desbloquear” a estagnação desta zona induzida pelo PP em vigor, através da construção de volumes que se relacionem com as alturas dos edifícios mais próximos e que assegurem uma maior capacidade de fixação de alojamento e outros usos na área de intervenção, tirando partido do elevado nível de infraestruturização aí presente.

A opção de regulação da altura dos edifícios proposta baseia-se na altura da fachada, tendo como regra complementar para limitar a altura total dos edifícios o acréscimo de 3,5 metro à altura da fachada. Tal permite várias formas de remate dos edifícios, nomeadamente os pisos em cobertura inclinada ou a cobertura plana. Tal permite, igualmente, o aproveitamento do piso de cobertura de poderá ser recuado, desde que afastado 3 metros do limite da fachada. Esta opção é uma alternativa ao aproveitamento dos pisos de cobertura inclinada, permitindo a construção e ocupação em menor área de mais um piso, mas mantendo a altura do edifício percecionada a partir do espaço público.

Ao contrário do PP em vigor que estabelecia uma altura máxima de 3 metros de altura de piso para habitação e de 4,5 metros de altura de piso para comércio e serviços, a definição da altura máxima de fachadas estabelecidas na revisão do PP apenas condiciona a altura total da fachada, permitindo maior flexibilidade na definição de pisos, admitindo nomeadamente, a concretização de meios pisos, mezaninos ou outro tipo de organização interna no plano vertical do edifício.

No entanto, a altura de fachada definida para cada edifício foi calculada com base numa métrica por piso, tendo-se considerado 4 metros para o piso térreo e 3 metros para os restantes pisos.

Acresce referir que foi eliminada a referência à cota de soleira que se encontrava no PP em vigor, elemento que se considera desnecessário para a regulação da edificabilidade na área de intervenção, considerando o nível de estabilização do seu espaço público.

Foi mantida a regra do PP em vigor relativa à altura da cumeeira nas coberturas inclinadas.

Os perfis e o quadro de edificabilidade constante da planta de implantação indicam a altura máxima admitida para cada edifício, existente e proposto.

Fachadas e empenas

Para além da volumetria dos edifícios, as questões estéticas são comumente tratadas no âmbito dos planos de pormenor e o PP em vigor não é exceção, contendo normas relativas a aspetos como estendais, vãos e caixilharias, materiais, cores, entre outros.

Atendendo às características da arquitetura da área de intervenção, entende-se não haver justificação para tais especificações, mas apenas aquelas que influem na aparência global dos corpos edificados, na relação com a sua estrutura funcional e com o espaço público ou que respondam a alguns problemas existentes (como o fecho de varandas).

Deste modo, a revisão do PP pretende simplificar as normas de natureza estética.

Por um lado, considera-se que a preservação de galerias comerciais do piso térreo nas reconstruções de edifícios de habitação coletiva existentes, é um fator determinante para a promoção da dinâmica comercial na área de intervenção, sendo também uma condição desejável para os edifícios propostos com as mesmas características.

No que respeita aos corpos balanceados, são admitidos desde que alinhados por volumes da mesma natureza, não excedendo 1,5 metros de profundidade e distanciando-se do solo a uma altura mínima de 3 metros. Pretende-se assim garantir, além de uma imagem harmoniosa e contínua das frentes urbanas, a segurança da circulação pedonal e privacidade das frações.

O fenómeno das “marquises” que caracteriza a área de intervenção e que visa ampliar as áreas úteis dos alojamentos, em certos casos por necessidade de criação de uma área de lavagem e secagem de roupa, contribui negativamente para a imagem urbana do local. Neste contexto, o regulamento exige que os novos edifícios sejam objeto de soluções arquitetónicas que, por um lado, reduzam a probabilidade de aparecimento de marquises e, por outro, integrem soluções de secagem de roupa - preferencialmente viradas para o interior de quarteirão - inseridas na volumetria dos edifícios.

Relativamente às empenas cegas, que caracterizam igualmente a área de intervenção, o plano aposta na redução do seu impacto através de soluções arquitetónicas que constituam um fator de qualificação da paisagem urbana. Adicionalmente, não é admitida a marcação, na empena, da localização interior das lajes, uma vez que tal não qualifica nem contribui para o devido tratamento arquitetónico das empenas.

Equipamentos técnicos e outros elementos

Em convergência com as propostas apresentadas anteriormente para a qualificação de fachadas e empenas, devem os equipamentos técnicos e outros elementos ser ocultos a partir do espaço público e sempre que possível integrados na volumetria do edificado. Assim, é proibida a instalação de antenas, aparelhos de ventilação ou de ar condicionado, condutas, tubos de queda, cablagens elétricas, armários técnicos e outros elementos salientes ou evidentes relativamente às coberturas ou às fachadas que confrontam com arruamento público e que não correspondam à construção original (salvo os que decorrem do cumprimento de legislação específica e desde que salvaguardada a adequada integração arquitetónica).

Estacionamento

A melhoria das condições de estacionamento automóvel na área de intervenção constitui um dos maiores desafios da revisão do PPUOPG6. Para a mitigação deste problema é fundamental o contributo das operações urbanísticas particulares no sentido de garantir a capacidade de estacionamento necessária à satisfação das suas necessidades e o alívio da pressão sobre o espaço público.

A proposta de estacionamento que o PP em vigor definiu revelou-se demasiado ambiciosa e inexecutável, por depender de uma solução urbana de conjunto e do acordo entre os vários proprietários. Por outro lado, PP em vigor é omissivo no que aos parâmetros de estacionamento diz respeito.

Por sua vez o PDMT remete para o Regulamento de Urbanização e Edificação de Tomar, cujos parâmetros não se adequam às necessidades da área de intervenção, à qual acresce o facto de este conter uma desagregação funcional dos parâmetros que não se articula bem com a estrutura funcional prevista na revisão do PP, carecendo de simplificação.

Neste contexto, a revisão do PP-UOPG6 propõe que se agrupem os parâmetros de estacionamento por função nas seguintes categorias: i) habitação; ii) comércio, restauração e bebidas; iii) serviços e indústria; iv) empreendimentos turísticos.

No que respeita à habitação coletiva, o RMUET prevê dois modelos de cálculo do número de lugares de estacionamento, um baseado nas tipologias e outro nas áreas médias por fogo. O modelo adotado pela revisão do P-PUOPG6 vai ao encontro da prática de gestão urbanística municipal, optando-se por



usar apenas as tipologias de habitação. Por outro lado, e tendo em conta a aglutinação das duas categorias com função habitacional numa só, as tipologias de habitação foram também revistas no sentido de se garantir o ajuste do número de lugares de estacionamento à realidade da área de intervenção.

Assim, para obras de reconstrução, construção (e ampliação acima dos 70% de área de construção existente), prevê-se 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros para cada T0 e T1; 1,5 lugares de estacionamento de veículos ligeiros para cada T2 (tipologia que estava junta com o T3); 2 lugares de estacionamento de veículos ligeiros para cada T3 e T4 (tipologia que estava junta com T5 e T6); e 3 lugares de estacionamento de veículos ligeiros para cada T5 ou superior para o uso habitacional. No PP em vigor, uma última categoria englobava tipologias acima dos T6, o que se considera desnecessário.

Para usos como comércio, restauração e bebidas, mantém-se 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 30 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área de construção inferior a 1000 m², mas terá um acréscimo de 1,5 para 2 lugares de veículos ligeiros por cada 30 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área de construção superior a 1000 m². O estudo de circulação e estacionamento exigido para estabelecimentos com uma área de construção superior a 2500 m² deixa assim de ser aplicável.

Para serviços e indústria aplicam-se os mesmos parâmetros que vigoravam para o uso de serviços, ou seja, 3 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada 100 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área de construção inferior a 500 m² e 5 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada 100 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área de construção inferior a 500 m².

Para empreendimentos turísticos, aplica-se 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros para cada 2 unidades de alojamento e 1 lugar de estacionamento de veículos pesados para tomada e largada de passageiros em empreendimentos com mais de 70 unidades de alojamento, cuja inserção urbanística deve ser estudada em contexto de projeto de execução.

Concomitantemente com estes parâmetros, a proposta de revisão obriga a que os lugares exigidos sejam instalados em pisos enterrados e admite a dispensa do cumprimento desses parâmetros em operações de ocorram em parcelas de menor dimensão. São, ainda, consideradas algumas exceções a este regime.

Logradouros e anexos

Dado tratar-se de um tecido urbano constituído, parcialmente, por quarteirões fechados, cujas parcelas são ocupadas na frente de rua e dando origem a logradouros interiores, a revisão do PP-UOPG6 propõe regular a construção de anexos de modo a garantir-se alguma permeabilidade do logradouro. Neste contexto, deve ser garantida um nível de permeabilidade de 50% do logradouro e a implantação dos anexos está limitada a 20% da respetiva área, bem como a uma altura máxima de 3 metros.

A proposta de plano enquadra, ainda, a utilização de um dos logradouros como parque de estacionamento de uso privativo.

5.3. ESPAÇOS PÚBLICOS

O espaço público, que integra tanto as vias de circulação automóvel, como os espaços pedonais e as áreas de estacionamento assim como as zonas verdes, constitui uma dimensão fundamental do processo de qualificação da área de intervenção, uma vez que a melhoria das suas condições é indutora de processos de regeneração do parque edificado.

Os objetivos do PP-UOPG6 no âmbito do espaço público incidem essencialmente sobre a melhoria da qualidade do ambiente urbano e a criação de condições de consolidação do tecido edificado, através

de intervenções que facilitem a circulação pedonal, num quadro de incremento da mobilidade sustentável, e a construção/regularização de bolsas de estacionamento no sentido de minimizar a sua insuficiência e potenciar a atratividade desta zona da cidade para novos habitantes e atividades económicas.

Por uma questão de organização das normas em consonância com o regulamento, a fundamentação das propostas no que diz respeito ao espaço público é estruturada segundo as seguintes áreas:

- As áreas de circulação viária e pedonal que correspondem, em termos globais, aos arruamentos e largos existentes na área de intervenção, incluindo os circuitos exclusivamente pedonais inseridos em áreas de estadia e as áreas de estacionamento (integrados ou não nos arruamentos);
- As áreas verdes de utilização coletiva, que correspondem às áreas integradas nas unidades de intervenção e áreas ajardinadas localizadas ao longo dos diversos arruamentos.

As áreas de circulação viária existentes na área de intervenção constituem vias da rede municipal, exceto a Av. Dr.^a Ângela Tamagini que integra a rede rodoviária nacional, por se tratar de uma estrada nacional desclassificada, encontrando-se sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal (acordo de gestão homologado em 28/02/2011).

Esta estrutura reflete as principais apostas do PP-UOPG6, o qual prevê uma reconfiguração e requalificação dos espaços públicos da área de intervenção.

Áreas de circulação viária e pedonal

Para efeitos de regulação, as áreas de circulação viária e pedonal subdividem-se em:

- Áreas de circulação automóvel livre - vias onde podem transitar todos os veículos, em ambos ou num dos sentidos, conforme orientação na planta de implantação, integrando corredores que se caracterizam pela segregação entre os dois tipos de circulação através da distinção dos pavimentos e cotas das plataformas/passeios;
- Áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado - espaços destinados ao peão e à bicicleta onde o trânsito automóvel é condicionado através de elementos dissuasores e de pavimentação distinta, sendo interdita a circulação de veículos pesados, com exceção dos veículos de emergência e de cargas e descargas;
- Áreas de estadia e circulação exclusivamente pedonal - largos, praças e passeios que integram os arruamentos e os espaços verdes, que são interditos à circulação automóvel, com exceção de veículos de emergência;
- Áreas de estacionamento - que abrangem os lugares de estacionamento integrados nos arruamentos públicos e parques de estacionamento público identificados na planta de implantação, que correspondem a áreas especificamente destinadas a esse fim.

No que respeita às novas vias de circulação automóvel livre planeadas no PP-UOPG6, destacam-se os interiores de quarteirão D, G e I. Estas vias têm como principal função o acesso ao estacionamento automóvel público e a áreas verdes de utilização coletiva.

Figura 5.3.1 – Quarteirões D, G e I



As vias associadas ao quarteirão D estão, no entanto, dependentes sobretudo da execução da Unidade de Intervenção 1, ao passo que as intervenções nos interiores de quarteirão G e I serão suportadas e executadas pelo município.

Por sua vez, a Travessa da Cascalheira, no limite poente da área de intervenção, constituirá a única via de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado. Esta alteração funcional tem o objetivo de minimizar o estrangulamento circulação rodoviária e dotá-la de melhores condições de circulação pedonal, optando-se por delimitar o corredor de circulação automóvel no pavimento com um perfil transversal contínuo e complanar relativamente à área pedonal, sendo a ligação entre este e as áreas de circulação automóvel dotada de lancil rampeado.

Os sentidos de trânsito são os definidos na planta de implantação, ou outros definidos pelo Município em sede de implementação do PP-UOPG6, podendo ser ajustados em função dos resultados da monitorização das dinâmicas da área de intervenção.

É ao nível das áreas de estadia e circulação exclusivamente pedonal que se preveem maiores alterações, uma vez que na área de intervenção praticamente não existem espaços públicos de estadia e convivência. Assim, as principais alterações neste domínio correspondem sobretudo às intervenções de requalificação urbana dos principais eixos que estruturam a área do PP-UOPG6 – a Alameda Um de Março e Rua João dos Santos Simões –, e à construção de novas áreas pedonais associadas às Unidades de Intervenção 1, 2 e 3 (veja-se programa de execução). As áreas de circulação pedonal devem ser dotadas de meios, formas, texturas e materiais que permitam a sua utilização por todos em segurança, atendendo aos princípios da mobilidade inclusiva aplicando-se o disposto no diploma legal que estabelece as condições de acessibilidade a satisfazer nos projetos de execução e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Nas áreas de estadia e circulação exclusivamente pedonal dos quarteirões a norte e a sul da Rua da Carrasqueira e a área entre a Rua Voluntários da República e Rua João dos Santos Simões admite-se a instalação de equipamentos de apoio ao recreio e lazer, nomeadamente quiosques, esplanadas, parques infantis, entre outros.

Importa salientar que, no redesenho do espaço público procurou-se garantir sempre uma largura mínima dos passeios de 1,5m, de acordo com o exigido no do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, sendo que noutros arruamentos sem intervenção desenhada existem passeios que não cumprem estes mínimos. No caso da Travessa da Cascalheira, a proposta de criação de um perfil sem segregação visou, precisamente, alargar a área utilizável pelos peões.

Finalmente, no que respeita às áreas de estacionamento, a estratégia relativa assenta na criação do maior número possível de lugares ao longo dos arruamentos, “pulverizando” a oferta e conjugando com as intervenções de reperfilamento previstas. Paralelamente, são mantidas as bolsas de estacionamento existentes (salvo a adjacente à Rua Voluntários da República que é eliminada e a da parcela entre a Rua João dos Santos Simões e a Av. Dr.^a Ângela Tamagnini, onde existe atualmente estacionamento informal, que se pretende ordenar.

Foram identificados em toda a área de intervenção cerca de 386 lugares de estacionamento público, para além dos lugares reservados a utentes com mobilidade condicionada ou lugares de cargas e descargas. A tabela seguinte apresenta a quantificação dos lugares de estacionamento existentes e previstos pelo PP-UOPG6.

Tabela 5.3.1 – Quantificação dos lugares de estacionamento (delimitado) na área de intervenção

Localização	Nº lugares atual	Nº lugares na proposta
Alameda Um de Março	82 (+4 cd + 1 PSP)	82 (+4 cd + 1 PSP)
Rua João dos Santos Simões	129 (+5 mc + 3 cd)	129 (+5 mc + 3 cd)
Av. Dr. ^a Ângela Tamagnini	13 (+1 mc)	13 (+1 mc)
Rua dos Construtores Cívicos	13	13
Rua Dr. Egas Moniz	18	18
Rua da Cascalheira – troço nascente	20	20
Rua da Cascalheira – troço poente	17 (+1 mc)	17 (+1 mc)
Rua Voluntários da República – troço nascente	0 (+5 cd)	16 (+2 cd)
Rua Voluntários da República – troço poente	30	28 (+3 cd)
Travessa da Cascalheira	12	12
Rua da Fábrica da Fiação	28 (+1 mc)	26 (+1 mc)
Bolsa adjacente à R. Voluntários da República	24 (+2 mc)	0
Interior do Quarteirão D	0	64
Interior do Quarteirão G	0	42 (+5 mc)
Interior do Quarteirão I	0	10
Total	386 (+12 cd + 1 PSP + 10 mc)	490 (+12 cd + 1 PSP + 11 mc)

Legenda: cd – Cargas e descargas; mc – Mobilidade condicionada; PSP – Polícia de Segurança Pública

Figura 5.3.2 – Identificação das intervenções ao nível do estacionamento



Desta forma, apesar de se prever a eliminação da bolsa de estacionamento adjacente à Rua Voluntários da República, bem como de alguns lugares ao longo dos arruamentos intervencionados no âmbito da reconfiguração do espaço público, a proposta de PP-UOPG6 apresenta um acréscimo de 104 lugares de estacionamento público, num total de 490 lugares, não sendo aqui contabilizados os lugares de estacionamento reservados a pessoas com mobilidade condicionada, cargas e descargas e outras situações.

Se, por um lado, é espectável que a dinamização da atividade económica venha a aumentar o número de estabelecimentos comerciais e de serviços e, conseqüentemente, o número e visitantes, por outro lado, há que ter em consideração que alguns dos edifícios de habitação coletiva existentes têm estacionamento em cave e que, dos previstos, a maioria terá também estacionamento subterrâneo. Assim, a relação entre procura e oferta poderá equilibrar-se no futuro, desde que o comportamento dos cidadãos seja monitorizado e sejam tomadas medidas para os reorientar, nomeadamente através da taxaço do estacionamento de visitantes.

Como já foi referido, a resolução do problema de estacionamento envolve um acompanhamento da dinâmica de utilização da área de intervenção a partir do momento em que se começam a concretizar as diversas obras previstas.

A definição de lugares para cargas e descargas deve ser feita no contexto do projeto de execução respetivo e em função da localização dos estabelecimentos comerciais. Do mesmo modo, devem ser sinalizados lugares para cidadãos com mobilidade condicionada, nomeadamente junto aos principais equipamentos públicos. O Município deve criar mecanismos para afetar, em exclusivo, parte dos lugares de estacionamento a cidadãos com mobilidade condicionada, a cargas e descargas e ao carregamento de veículos elétricos.

No âmbito da mobilidade sustentável, o PP-UOPG6 prevê a criação de uma ciclovia ao longo da Alameda Um de Março - ligando a zona nascente e poente, a expansão periférica e o centro da cidade - a qual deverá articular-se com a rede ciclável da cidade, e cujo traçoço proposto na planta de implantação é meramente indicativo, devendo ser e aferido em contexto de projeto de execução, assim como a sua integração no perfil do arruamento.

Áreas verdes de utilização coletiva

As áreas verdes de utilização coletiva delimitadas na planta de implantação correspondem essencialmente às áreas integradas nas unidades de intervenção e às áreas ajardinadas localizadas nos diversos arruamentos as quais devem incluir a instalação de equipamentos de apoio e mobiliário urbano adequados que promovam a estadia e a convivência social, bem como de iluminação pública, contribuindo para a melhoria da qualidade do ambiente urbano desta zona da cidade.

Neste contexto, são previstas quatro áreas verdes de utilização coletiva na área de intervenção, para além de intervenções pontuais nos arruamentos, a saber:

- zona entre a Rua Voluntários da República e a Rua João dos Santos Simões;
- área verde da Unidade de Intervenção 1;
- área verde da Unidade de Intervenção 2;
- área verde do interior do quarteirão G.

sendo a todas exigido projeto de arquitetura paisagista que promova a infiltração, que preveja plantações de espécies adequadas e que acautele a drenagem das águas superficiais.

No que respeita aos conjuntos, alinhamentos e elementos arbóreos, a sua implantação proposta pelo PP-UOPG6 é indicativa, pelo que está sujeita a ajustamentos em sede de projeto de execução.



6. CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS EM VIGOR

No presente capítulo apresentam-se os fundamentos que permitem constatar que a revisão do PP-UOPG6 se encontra em conformidade com os dois instrumentos de gestão territorial referidos no capítulo 2.3: o PROT-OVT e o PDMT.

Relativamente ao PROT-OVT e ainda que estejamos em presença de escalas de intervenção muito diferentes, é possível confirmar que:

- Ao nível da **Sistema Urbano e Competitividade**, o modelo de ocupação do PP, que prevê a consolidação e requalificação do tecido urbano existente, contribui para a concretização do modelo territorial preconizado no PROT e em especial para o papel da cidade de Tomar no sistema urbano sub-regional. Relativamente às normas com impacto no PP-UOPG6, pode-se igualmente afirmar que este plano: contribui para a qualificação da imagem urbana do local e na qualidade do habitat; tira partido da centralidade física da área de intervenção para potenciar a fixação de novas atividades económicas e residentes, promovendo-a enquanto centralidade urbana; procura impedir a fixação de atividades não compatíveis com a habitação e impõe regras às atividades existentes como seja o caso das oficinas do ramo automóvel; promove a valorização do património edificado, tendo presente a proximidade ao centro histórico, respeitando a escala urbana respetiva e garantindo a transição de modelos urbanísticos presentes no local; não contém obstáculos à fixação de atividades relacionadas com o turismo e lazer; ponderou a preservação de alguns imóveis com valor arquitetónico mas conclui que a imposição da sua salvaguarda poderia colocar em causa o cumprimento dos objetivos do plano a nível do preenchimento de vazios e valorização do espaço público; integra as medidas de salvaguarda do património arqueológico previstas no PDMT.
- Ao nível do **Sistema Ambiental**, as opções do modelo territorial no âmbito da ERPVA não têm efeitos no PP-UOPG6 por se tratar de uma área urbana consolidada de muito reduzida dimensão à escala da cidade e, por esse motivo, não são adotadas medidas específicas para a área de intervenção quer relativas às infraestruturas ambientais ou à energia. Nestes domínios, a política municipal é idêntica para toda a cidade e as normas que respondem ao PROT-OVT foram consideradas à escala do PDMT.
- No que concerne ao **Sistema de Mobilidade** o modelo de ocupação do PP contribui para a melhoria da mobilidade pedonal da população, em articulação com a hierarquia funcional da rede viária, propondo a adequação dos perfis transversais e a qualificação dos espaços públicos. Ademais prevê a concretização de um troço da ciclovia planeada para a cidade e procura melhorar a capacidade de estacionamento na área de intervenção sem colocar em causa a oferta de espaços públicos de recreio e lazer.

Acresce referir que a proposta de revisão do PP-UOPG6 contribui, dentro do seu âmbito de ação, para o cumprimento das normas de ordenamento territorial relativas à concentração do edificado, contenção, proporcionalidade e programação das áreas urbanas, qualidade urbana, harmonização espacial dos usos e atividades e acessibilidade e mobilidade sustentável (veja-se tabela 2.4), já que promove a concentração do edificado e a mistura funcional, tirando partido das infraestruturas urbanas e potenciando as características da área de intervenção.

No que se refere ao PDMT, a revisão do PP-UOPG6 foi desenvolvida no pressuposto da conformidade e profunda articulação com o mesmo, cuja revisão se concluiu quando os trabalhos da revisão já estavam em curso. Com efeito, a proposta de revisão do PP-UOPG6 não coloca em causa nem as opções estratégicas do PDM, nem a respetiva classificação e a qualificação do solo. O PP-UOPG6 limita-se a desenvolver a qualificação do solo do PDMT (desdobramento em subcategorias), assumindo as suas disposições em matéria de condicionantes e de salvaguarda ao património arquitetónico e arqueológico, remetendo no seu articulado para os respetivos regimes.

Em termos do regime de uso do solo, o PP-UOPG6 mantém a edificabilidade global que o PP em vigor já contemplava, ajustando de forma mais intensa o desenho urbano a concretizar. No que se refere aos parâmetros urbanísticos do PDMT, o PP-UOPG6 desenvolve-os em aspetos que dizem apenas respeito à escala de um PP: fachadas e empenas, logradouros e anexos, equipamentos técnicos e outros elementos construtivos.

Ao nível da edificabilidade, o PP-UOPG6 cumpre e pormenoriza as normas do PDMT relativas a alinhamentos e altura da fachada, enquadrando as futuras operações urbanísticas no disposto nas alíneas a) e b) do nº 2 do artigo 32º do PDMT, que visam a melhor integração na envolvente. Em todo o caso, o índice de ocupação do solo definido (50%) é sempre cumprido no caso dos edifícios propostos. Porque o PP desenha as implantações dos edifícios, não recorre a índices quantitativos, exceto para especificar os parâmetros de impermeabilização dos logradouros.

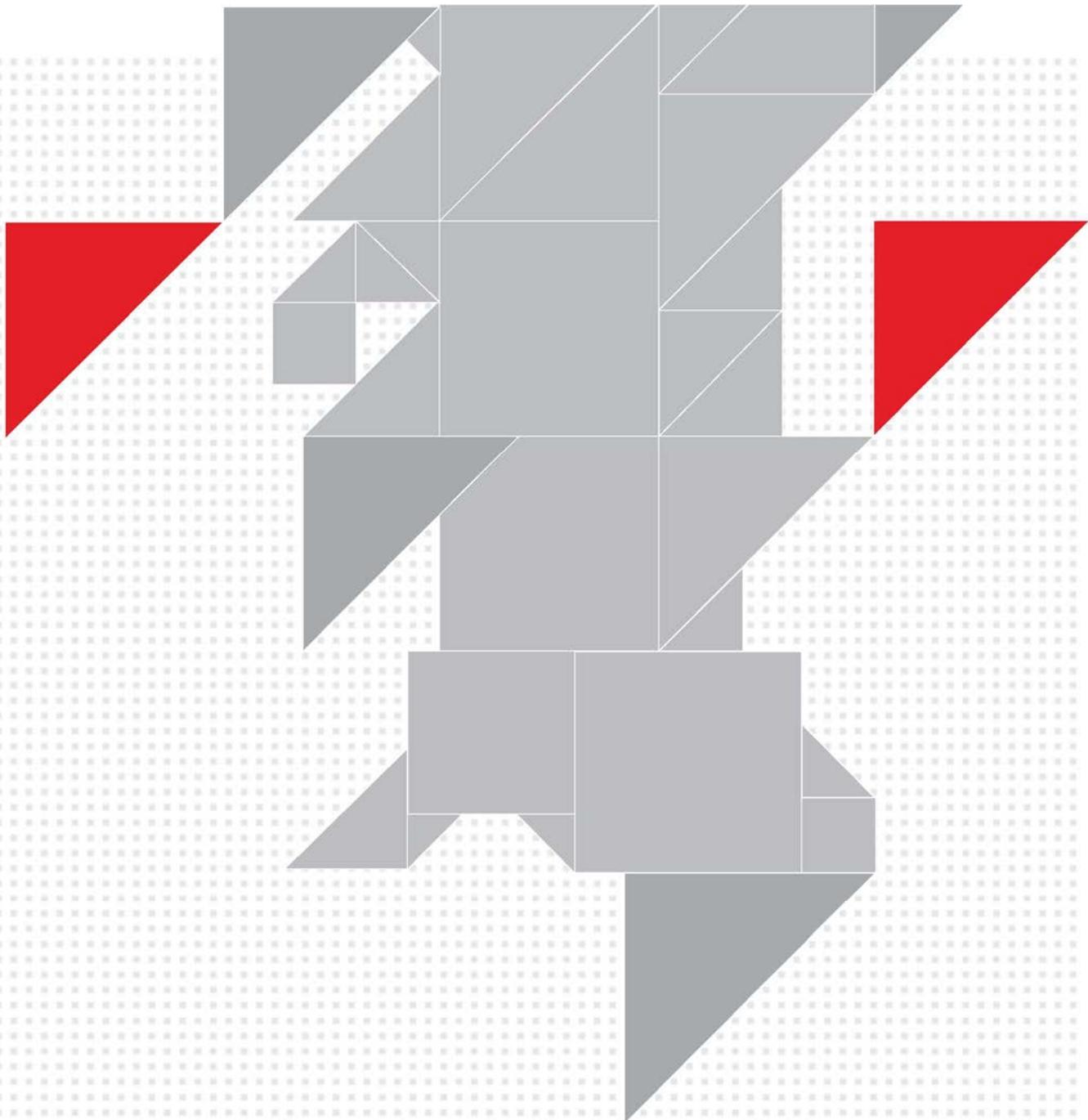
De igual forma, em matéria de estacionamento privativo, enquanto o PDMT remete para o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, o PP-UOPG6 opta por definir parâmetros específicos por considerar que os definidos em PDMT serem desadequados à situação particular da área de intervenção, o que se enquadra no detalhe que se espera de um PP.



ANEXO I – FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS



***ANEXO II – RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA NÃO SUJEITAÇÃO DO PROCEDIMENTO A
AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA***



Matosinhos

R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel (+351) 229 399 150

Fax (+351) 229 399 159

Lisboa

R. Duque de Palmela, nº25 – 2º
1250-097 Lisboa Portugal

Tel (+351) 213 513 200

Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt

www.quaternaire.pt