

MUNICÍPIO DE TOMAR

Aviso n.º 13800/2024/2

Sumário: Revisão do Plano de Pormenor da Alameda de 1 de Março e Rua de João dos Santos Simões – UOPG 6

Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG 6

Filipa Alexandra Ferreira Fernandes, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Tomar, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de Tomar, a que respeita a deliberação tomada em reunião pública de 22 de janeiro de 2024, a Assembleia Municipal de Tomar, na sua 1.ª sessão ordinária realizada em 23 de fevereiro de 2024, deliberou aprovar a Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG 6.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, publica-se a deliberação que aprovou a Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG 6, bem como o regulamento, as plantas de implantação e as plantas de condicionantes.

Mais se torna público que o referido plano entra em vigor no dia seguinte à publicação no *Diário da República* da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Tomar, ficando o mesmo disponível para consulta na página eletrónica do Município de Tomar, em www.cm-tomar.pt e no gabinete da Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território, localizado na Praça da República, em Tomar.

29 de abril de 2024. – A Vice-Presidente da Câmara Municipal de Tomar, Filipa Alexandra Ferreira Fernandes.

1.ª sessão ordinária, de 23 de fevereiro de 2024

Minuta de deliberação

Entrando no Ponto Três da Ordem de Trabalhos – Discussão e votação da Deliberação de Câmara, tomada em 22.01.2024, sobre a “Revisão do Plano de Pormenor da Alameda Um de Março e Rua João dos Santos Simões (UOPG6) – proposta de plano”, de acordo com o definido no n.º 1, do artigo 90.º, da RJIGT, a Senhora Presidente da Assembleia Municipal, em exercício, abriu inscrições para o uso da palavra, tendo-se verificado as seguintes intervenções: Miguel José Costa Coelho Rodrigues, do Partido Social Democrata; Senhor Presidente da Câmara Municipal e Miguel José Costa Coelho Rodrigues, do Partido Social Democrata (2.ª intervenção).

Não havendo mais inscrições a Senhora Presidente da Assembleia Municipal, em exercício, passou à votação, tendo sido aprovada, com dezanove votos a favor do Partido Socialista, Coligação Democrática Unitária, Partido CHEGA, Bloco de Esquerda e do Senhor Deputado Municipal Américo da Conceição Pereira, Presidente da União de Freguesias de Serra e Junceira, dos Independentes do Nordeste e treze abstenções do Partido Social Democrata e do CDS/Partido Popular.

Esta Deliberação foi tomada em minuta.

Tomar, 23 de fevereiro de 2024. – A Presidente da Assembleia Municipal, em exercício, Maria de Fátima R. da C. G. Duarte. – O Primeiro Secretário, em exercício, Vasco Miguel dos Reis Marques.

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 – A revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG 6, adiante designado por PP, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo plano.

2 – A área de intervenção do PP, delimitada na planta de implantação, localiza-se no centro urbano da cidade de Tomar, no município de Tomar.

Artigo 2.º

Objetivos

Constituem objetivos do PP os seguintes:

- a) 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;
- b) Incentivar a regeneração e reabilitação do edificado existente, garantindo a articulação e a harmonização entre as diferentes escalas e morfologias urbanas presentes na envolvente;
- c) Reforçar a integração da área de intervenção na centralidade da cidade de Tomar, através diversificação funcional do tecido urbano e da sua qualificação paisagística;
- d) 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;
- e) 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.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 – O PP é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento, que inclui os perfis longitudinais dos arruamentos em anexo, do qual fazem parte integrante;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

2 – O PP é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório, contendo:
 - i) Caracterização e diagnóstico da área de intervenção;
 - ii) Fundamentação das opções e soluções previstas;

- b) Programa de execução e plano de financiamento, contendo
 - i) Descrição das ações previstas;
 - ii) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económico-financeira;
 - iii) Indicadores de avaliação;
- c) Planta de transformação fundiária;
- d) Planta de localização;
- e) Planta da situação existente;
- f) Planta de compromissos urbanísticos (atos administrativos de controlo prévio em vigor, designadamente, os alvarás de loteamento, as informações prévias favoráveis, a aprovação de projetos de arquitetura, o deferimento de pedidos de licenciamento e as comunicações prévias, por serem constitutivos de direitos urbanísticos e/ou edificatórios);
- g) Mapa de Ruído;
- h) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- i) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 4.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

O PP está em conformidade com os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo;
- c) Plano Diretor Municipal de Tomar (PDM).

Artigo 5.º

Definições

No PP são adotadas as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, bem como os conceitos e definições que constam do regulamento do PDM.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

1 – Na área de intervenção do PP encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Reserva Ecológica Nacional – Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos (área de exclusão C168);
- b) Área de povoamento florestal percorrido por incêndios;
- c) Rede elétrica – Infraestrutura de transporte de Energia (30Kv);

d) Rede Rodoviária Municipal – Zona de Servidão de Estrada Nacional Desclassificada (sob gestão municipal, mas jurisdição da Infraestruturas de Portugal).

2 – Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é condicionada à observância dos respetivos regimes jurídicos.

CAPÍTULO III

Uso do solo

Artigo 7.º

Classificação e qualificação do solo

1 – A área de intervenção do PP é classificada no PDM como solo urbano, integrando a categoria de espaços centrais e a subcategoria de espaços centrais de nível I.

2 – O PP assume a classificação e a qualificação do solo definida no PDM e procede à subdivisão da subcategoria referida no número anterior, por forma a adequar a qualificação do solo ao modelo de organização espacial preconizado.

3 – Para efeitos de aplicação do PP, os espaços centrais de nível I subdividem-se em:

a) 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;

b) Espaços públicos, que abrangem as áreas de circulação viária e pedonal, as áreas de estacionamento e as áreas verdes de utilização coletiva.

Artigo 8.º

Património arqueológico

1 – Na área identificada na planta de implantação como Sítio Arqueológico – Sellium/Área de dispersão, qualquer intervenção ao nível do solo ou subsolo fica condicionada à realização de sondagens arqueológicas prévias, podendo em função dos resultados obtidos ser necessário escavação arqueológica em área, ou promover alterações ao projeto de forma a garantir a conservação parcial ou total de estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos arqueológicos.

2 – Na restante área do PP as intervenções com impacte ao nível do solo ou subsolo ficam condicionadas à realização de acompanhamento arqueológico, podendo em função dos resultados obtidos ser necessário efetuar sondagens ou escavação arqueológica em área, ou promover alterações ao projeto de forma a garantir a conservação parcial ou total de estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos arqueológicos.

3 – A realização de trabalhos arqueológicos carece de autorização da entidade competente e só pode ser efetuada por arqueólogos habilitados para o efeito nos termos do referido no Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro.

Artigo 9.º

Classificação acústica

1 – Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção é classificada como “Zona Mista”, ficando as operações urbanísticas sujeitas ao cumprimento dos valores limite de exposição ao ruído estabelecidos no referido regulamento.

2 – As operações urbanísticas a realizar nas áreas de conflito identificadas no Mapa de Ruído estão condicionadas à efetiva demonstração da compatibilidade da edificação e respetivos usos com o ambiente sonoro, através de avaliação acústica específica, nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 10.º

Eficiência ambiental

As operações urbanísticas e as intervenções em espaço público devem, sempre que possível:

- a) Adotar soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade local, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
- b) Adotar medidas mitigadoras dos consumos hídricos, nomeadamente, a reutilização de águas pluviais e a instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água;
- c) Adotar medidas mitigadoras dos consumos energéticos, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
- d) Adotar sistemas de separação de resíduos sólidos com vista ao respetivo tratamento e valorização;
- e) Privilegiar a utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis.

Artigo 11.º

Rede viária

A rede rodoviária da área de intervenção do PP é constituída por:

- a) Estradas da Rede Rodoviária Nacional – Estradas Nacionais Desclassificadas;
- b) Estradas Municipais.

CAPÍTULO IV

Espaços edificados de usos mistos

Artigo 12.º

Disposições gerais

1 – A intervenção nos edifícios existentes e a construção de novos edifícios visa a qualificação urbana da área de intervenção e a sua consolidação, numa perspetiva de melhoria das condições de vida nesta zona da cidade e de aproveitamento urbanístico de áreas disponíveis numa zona central e infraestruturada, promovendo a sua dinamização económica e multifuncionalidade.

2 – Os espaços edificados de usos mistos correspondem ao conjunto de parcelas ou lotes, edificadas ou disponíveis para edificação, que se destinam à habitação e à instalação de atividades económicas compatíveis com a habitação, nos termos do artigo 14.º

3 – A edificabilidade potencial de cada parcela resulta da conjugação das disposições constantes do presente regulamento, dos perfis anexos, da planta de implantação e do quadro de edificabilidade nela contido.

4 – Para efeitos de regulação da edificabilidade, os edifícios são classificados segundo a seguinte tipologia de intervenção:

a) Os 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;

b) Os 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;

c) Os 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;

d) Os 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.

5 – Não são permitidas obras de alteração, de ampliação ou de reconstrução das construções a demolir identificadas na planta de implantação.

6 – Relativamente aos pisos situados abaixo da cota de soleira de cada edifício:

a) não são definidos números máximos de pisos;

b) não são definidas áreas de implantação máximas, podendo estes pisos corresponder à totalidade das parcelas a que correspondem, sem prejuízo do disposto no artigo 20.º;

c) destinam-se exclusivamente a estacionamento, no caso do edifício proposto identificado como P9.

Artigo 13.º

Propriedade e transformação fundiária

1 – A planta de transformação fundiária identifica a reconfiguração de algumas parcelas da área de intervenção que é necessária à concretização das opções do PP.

2 – Nas parcelas correspondentes aos edifícios propostos P5, P7, P8 e ao edifício a reconfigurar R3, identificados na planta de implantação, as obras de ampliação e reconstrução estão condicionadas ao emparcelamento entre as parcelas originais, conforme identificado no quadro de edificabilidade.

3 – Nos edifícios propostos P1, P2, P3 e P6 identificados na planta de implantação, os polígonos de implantação dos edifícios destinam-se apenas a servir de suporte à aplicação do parâmetro altura da fachada, não sendo vinculativo no que se refere à divisão da propriedade.

4 – As restantes parcelas não são objeto de restrições ao reparcelamento ou emparcelamento.

5 – O Município tem o direito de preferência na alienação das parcelas e respetivos edifícios em toda a área de intervenção do plano.

Artigo 14.º

Usos dos edifícios

1 – A utilização dos edifícios subordina-se ao interesse público, sem prejuízo da sua harmonização com o interesse particular, não podendo em caso algum colocar em causa a qualidade do ambiente urbano, a capacidade das infraestruturas e do espaço público, a estabilidade dos edifícios, a segurança de pessoas e bens ou a saúde pública.

2 – A utilização dos edifícios tem em consideração as condições de acessibilidade do espaço público consagradas no PP, estando a alteração funcional condicionada pelas regras de transformação dos edifícios constantes do presente regulamento.

3 – Os edifícios destinam-se preferencialmente aos seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio e serviços;
- c) Turismo;
- d) Equipamentos de utilização coletiva;
- e) Parques de estacionamento de utilização coletiva.

4 – Podem, ainda, ser admitidas as atividades industriais e de armazenagem nas seguintes condições:

a) Só é admitida a função de armazenagem quando a mesma esteja associada a um estabelecimento comercial ou serviço e seja instalada no mesmo edifício ou parcela, não sendo exigido acesso autónomo, sem prejuízo da legislação vigente;

b) Só é admitida indústria do tipo 3 que seja compatível com os usos definidos no número anterior nos termos do artigo 31.º do PDM;

c) São expressamente proibidas as novas oficinas de reparação e manutenção de veículos motorizados, assim como a ampliação das existentes.

5 – As frações dos edifícios podem ser afetos a usos distintos respeitando critérios de compatibilidade com os usos existentes licenciados.

6 – O Município pode recusar a instalação de uma função sempre que considerar que a mesma aumenta exponencialmente a pressão sobre as infraestruturas urbanas e/ou sobre o espaço público, ou mediante outros fatores de incompatibilidade nos termos do artigo 11.º do PDM.

Artigo 15.º

Implantação dos edifícios

1 – A planta de implantação define os polígonos de implantação dos edifícios propostos e dos edifícios existentes a reconfigurar, os quais apenas dizem respeito aos pisos acima do solo.

2 – Nas operações urbanísticas dos edifícios referidos no número anterior, são respeitados os polígonos de implantação definidos na planta de implantação, admitindo-se ajustes de pormenor a realizar em sede de projeto de arquitetura.

3 – Os edifícios propostos estão limitados a uma profundidade máxima de 15 metros, exceto no caso dos estabelecimentos hoteleiros para os quais se admite uma profundidade até 18 metros.

4 – O alinhamento da fachada de tardoz deve garantir um afastamento mínimo de 1,5 metros às extremas laterais da parcela na zona em que ultrapassem o alinhamento com a fachada de tardoz dos edifícios confinantes.

5 – Os edifícios existentes a manter não podem ser sujeitos a obras de ampliação que se traduzam num aumento da sua área de implantação.

6 – O piso térreo do edifício proposto P3, identificado na planta de implantação, deve ser parcialmente vazado, de forma a permitir o prolongamento da área de circulação pedonal, conforme assinalado na planta de implantação.

7 – Os pisos térreos dos edifícios existentes M14, M30, M60 e M71, identificados na planta de implantação, são parcialmente vazados, de forma a permitir o acesso pedonal e viário ao interior dos quarteirões, conforme assinalado na planta de implantação.

8 – O piso térreo do edifício proposto P9, identificado na planta de implantação, deve ser parcialmente vazado de forma a garantir:

- a) o acesso pedonal e viário ao estacionamento descoberto no interior do quarteirão respetivo;
- b) o acesso à zona de estacionamento em cave;
- c) a continuidade da galeria existente nos edifícios confinantes.

9 – No dimensionamento do acesso referido no número anterior, serão obrigatoriamente tidas em conta as normas de segurança relativas aos acessos a parques de estacionamento subterrâneos.

10 – A implantação do edifício proposto P7, identificado na planta de implantação, deve garantir a passagem de um coletor pluvial gravítico, com uma secção mínima de 1 m², para drenagem das águas pluviais do logradouro confinante, cujas cotas e pendentos serão determinadas aquando das obras de requalificação do logradouro, ou de construção do edifício, conforme o que acontecer em primeiro.

11 – O piso térreo do edifício proposto P10, identificado na planta de implantação, deve ser parcialmente vazado de forma a garantir que são criados lugares de estacionamento de utilização privativa, conforme previsto na planta de implantação.

Artigo 16.º

Altura dos edifícios

1 – O quadro de edificabilidade que integra a planta de implantação e os perfis longitudinais em anexo regulam a altura dos edifícios da área de intervenção através de definição da altura da fachada, identificando:

- a) Os limites máximos ao aumento da altura da fachada dos edifícios existentes a manter e dos edifícios existentes a reconfigurar;
- b) A altura da fachada dos edifícios propostos.

2 – A altura máxima da edificação corresponde à altura da fachada definida nos termos do número anterior, acrescida de 3,5 metros.

3 – O quadro de edificabilidade identifica os edifícios onde se admite a criação de um último piso recuado, ou seja, um piso cujo plano de fachada recua em toda a sua extensão mais de 3 metros relativamente ao plano de fachada dos pisos inferiores.

4 – Nos edifícios com cobertura inclinada, a altura da cumeeira não pode exceder um quarto da profundidade da construção.

Artigo 17.º

Fachadas e empenas

1 – Nas obras de reconstrução de edifícios de habitação coletiva existentes, deve ser assegurada a manutenção das galerias associadas a pisos comerciais, quando existentes.

2 – Nos edifícios propostos deve evitar-se a criação de empenas cegas e, sempre que as mesmas forem fundamentadamente necessárias, devem ser objeto de solução arquitetónica específica que constitua um fator de qualificação da paisagem urbana.

3 – Nos edifícios propostos são admitidos corpos balançados e varandas para além do polígono da implantação respetivo, desde que alinhados por volumes da mesma natureza existentes em edifícios contíguos a nunca excedendo 1,5 metros em profundidade.

- 4 – Os corpos balançados e varandas devem garantir uma altura mínima ao solo de 3 metros.

5 – Os novos edifícios devem ser objeto de soluções arquitetónicas que:

- a) reduzam a probabilidade de aparecimento de marquises, nomeadamente prevendo compartimentos específicos para tratamento de roupa com envidraçado ou solução similar;
- b) integrem soluções de secagem de roupa, obrigatoriamente inseridas na volumetria dos edifícios, devendo privilegiar-se a sua localização em fachadas de interior de quarteirão, não sendo permitidos estendais aparentes em qualquer das fachadas.

6 – Não é admitida a marcação, na empena, da localização interior das lajes.

Artigo 18.º

Equipamentos técnicos e outros elementos

1 – Não é admitida a instalação de antenas, de aparelhos de ventilação ou de ar condicionado, de condutas, tubos de queda ou cablagens, de armários técnicos e de outros elementos salientes relativamente às coberturas ou às fachadas que confrontam com arruamento público, que não correspondam à construção original, salvo os que decorrem do cumprimento de legislação específica e desde que salvaguardada a adequada integração arquitetónica.

2 – Nas obras de reconstrução, ampliação e construção, os elementos referidos no número anterior são obrigatoriamente objeto de soluções arquitetónicas que permitam a sua integração adequada de modo a evitar saliências face aos planos das fachadas e coberturas, devendo ser adotadas soluções que impeçam ou minimizem a sua visualização a partir dos arruamentos exteriores aos quarteirões.

Artigo 19.º

Estacionamento

1 – Nas obras de reconstrução e construção, é obrigatório garantir lugares para estacionamento privativo, a localizar no interior da parcela de acordo com os seguintes parâmetros, sem prejuízo de dotação definida em legislação específica aplicável, se mais exigente:

- a) Habitação: 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros para cada T0 e T1; 1,5 lugares de estacionamento de veículos ligeiros para cada T2; 2 lugares de estacionamento de veículos ligeiros para cada T3 e T4; 3 lugares de estacionamento de veículos ligeiros para cada T5 ou superior;
- b) Comércio, incluindo restauração e bebidas: 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; 2 lugares de veículos ligeiros por cada 30 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área de construção superior a 1000 m²;
- c) Serviços e indústria: 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; 5 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada 100 m² de área de construção para estabelecimentos com uma área de construção superior a 500 m²;
- d) Empreendimentos turísticos: 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros para cada 2 unidades de alojamento; 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.

2 – Os parâmetros definidos no número anterior são, ainda, aplicados, a obras de ampliação dos edifícios existentes que consistam num aumento da área de construção existente superior a 70 %, exceto no caso dos empreendimentos turísticos que cumprem o estabelecido na legislação específica.

3 – Os lugares de estacionamento a que respeitam os números anteriores são insuscetíveis de constituir frações autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

4 – Nos edifícios propostos, a garantia do cumprimento do n.º 1 realiza-se obrigatoriamente em pisos subterrâneos, cujas áreas são otimizadas ao máximo, evitando-se o recurso à compartimentação física dos lugares de estacionamento.

5 – Cumpridos os parâmetros definidos no n.º 1, as operações urbanísticas podem prever lugares de estacionamento adicionais com ou sem recurso à compartimentação, os quais podem constituir frações autónomas, desde que não impliquem a criação de acessos autónomos relativamente aos restantes a partir da via pública.

6 – Nos edifícios propostos identificados como P1, P2 e P3, não obstante o n.º 4, o cumprimento do disposto no n.º 1 não pode implicar exceder os limites de implantação identificados na planta de implantação.

7 – No edifício proposto identificado como P9:

a) O estacionamento em cave deve suprir, no mínimo, as necessidades do edifício;

b) O estacionamento à superfície deve ser afeto à utilização coletiva.

8 – No edifício proposto identificado como P10, o cumprimento do disposto no n.º 1 depende da área a afetar a lugares de estacionamento no desvão do piso térreo, considerando as áreas necessárias para a circulação vertical do edifício, devendo garantir-se uma solução o mais próxima possível da desenhada na planta de implantação.

9 – A dispensa do cumprimento dos números 1 e 2 pode ser autorizada pelo Município, em sede de processo de controlo prévio, no caso de operações de reconstrução, ampliação ou alteração, e ainda nas parcelas P5, P7, P8, R1, R3 e R4, identificadas na planta de implantação, desde que fundamentada na inviabilidade da integração de estacionamento na parcela atendendo à dimensão da mesma, mediante a apresentação de peças escritas e desenhadas esclarecedoras de tal impossibilidade.

Artigo 20.º

Logradouros e anexos

1 – À ocupação dos logradouros aplica-se um índice de impermeabilização da respetiva área de 50 %, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – Os logradouros das parcelas dos edifícios propostos P4 e P9, identificados na planta de implantação, destinam-se a estacionamento, de modo a contribuir para o aumento da sua oferta na área de intervenção.

3 – A construção de anexos nos logradouros está limitada à ocupação de um máximo de 20 % da área do logradouro e uma altura máxima de 3 metros.

CAPÍTULO V

Espaços públicos

Artigo 21.º

Áreas de circulação viária e pedonal

1 – As áreas de circulação viária e pedonal correspondem ao conjunto de arruamentos e largos existentes na área de intervenção, estando sujeitas a condicionamentos distintos consoante o tipo de serviço prestado, pelo que se dividem nas seguintes subcategorias:

a) Áreas de circulação automóvel livre, que correspondem às 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 vários tipos de circulação através da distinção dos pavimentos e cotas das plataformas/passeios;

b) Áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado, que correspondem aos 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;

c) Áreas de estadia e circulação exclusivamente pedonal, que correspondem aos largos, praças e passeios que integram os arruamentos e os espaços verdes, que são interditos à circulação automóvel, com exceção de veículos de emergência;

d) 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.

2 – As áreas referidas na alínea a) do n.º 1 integram os lugares de estacionamento público identificados na planta de implantação, podendo a sua configuração sofrer ajustes no âmbito da elaboração dos respetivos projetos.

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

4 – Os arruamentos que integram as áreas referidas na alínea b) do n.º 1 são caracterizados pela presença de um corredor destinado à circulação automóvel marcado no pavimento e com perfil transversal contínuo e complanar relativamente à área pedonal, devendo a ligação entre estes e as áreas de circulação automóvel livre ser dotada de um lancil rampeado.

5 – A planta de implantação identifica os acessos automóveis em túnel que atravessam as parcelas, os quais importa manter bem como salvaguardar a largura que apresentam à data de entrada em vigor do PP.

6 – As intervenções a realizar no espaço público da área de intervenção correspondem às identificadas na planta de implantação, devendo ser objeto de projetos de execução específicos, e tendo em consideração as opções programáticas definidas no Capítulo VI e no relatório que acompanha o PP.

7 – As intervenções a realizar em áreas de circulação automóvel livre devem adotar soluções de pavimentação que permitam minimizar o ruído.

8 – 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 dos Voluntários da República e Rua João dos Santos Simões admite-se a instalação de equipamentos de apoio ao recreio e lazer.

9 – Todos os canais afetos à circulação pedonal devem ser dotados de meios que permitam a sua utilização por parte de utentes com mobilidade reduzida ou condicionada, no cumprimento da legislação em vigor.

10 – À ocupação do espaço público da área de intervenção aplica-se o disposto no diploma legal que estabelece as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

11 – O Município deve criar mecanismos para afetar, em exclusivo, parte dos lugares de estacionamento dos parques de estacionamento a cidadãos com mobilidade condicionada, a cargas e descargas e ao carregamento de veículos elétricos.

12 – A planta de implantação representa o percurso indicativo da ciclovia a criar, cujo traçado e integração no perfil do arruamento deve ser aferido em contexto de projeto de execução.

Artigo 22.º

Áreas verdes de utilização coletiva

1 – As áreas verdes de utilização coletiva correspondem às áreas integradas nas unidades de intervenção e às áreas ajardinadas localizadas nos diversos arruamentos.

2 – As áreas verdes de utilização coletiva devem ser objeto de instalação de equipamentos e mobiliário urbano que promovam a estadia e a convivência social, nomeadamente pela presença de iluminação pública adequada.

3 – Nas áreas verdes de utilização coletiva não são admitidas quaisquer construções.

4 – As áreas verdes de utilização coletiva integradas nas unidades de intervenção e no espaço entre a Rua dos Voluntários da República e Rua João dos Santos Simões devem ser objeto de projeto de arquitetura paisagista que:

a) Inclua soluções que promovam a infiltração, que prevejam plantações de espécies adequadas e que acautelem a drenagem das águas superficiais;

b) Pondere a pertinência e viabilidade de instalação de equipamentos lúdicos e recreativos adaptados aos diferentes grupos etários e que propiciem atividade física.

5 – A delimitação das áreas verdes que consta da planta de implantação é indicativa, podendo ser objeto de ajustamento de pormenor em sede de projeto de execução.

6 – A planta de implantação define as árvores existentes a manter, assim como os alinhamentos arbóreos a criar nos arruamentos, sendo a sua implantação meramente indicativa, sujeita a ajustamentos decorrentes dos respetivos projetos de execução.

CAPÍTULO VI

Execução do plano

Artigo 23.º

Execução

1 – A execução do PP assenta em:

a) Operações urbanísticas de iniciativa dos particulares;

b) Intervenções de alteração ou requalificação do espaço público de iniciativa municipal, de acordo com o Programa de Execução do PP.

2 – As operações urbanísticas referidas na alínea a) do número anterior distinguem-se entre operações com e sem obras de urbanização, sendo as primeiras correspondentes às unidades de intervenção delimitadas na planta de implantação e descritas no artigo seguinte.

3 – As intervenções referidas na alínea b) do n.º 1 são antecedidas por projeto de execução cumprindo as disposições constantes do presente regulamento e do Programa de Execução do PP, algumas das quais dependem de operações de transformação fundiária.

4 – Para a concretização das intervenções referidas na alínea b) do n.º 1, o Município deve recorrer à expropriação por utilidade pública.

5 – Tendo em conta o nível de consolidação da área de intervenção, constituem mecanismos de perequação do presente plano as taxas urbanísticas municipais vigentes bem como as cedências para espaço público identificadas na planta de transformação fundiária.

Artigo 24.º

Unidades de intervenção

1 – São definidas 3 Unidades de Intervenção (UI) que se encontram delimitadas na planta de implantação, cuja implementação deve ser orientada pelas seguintes opções programáticas:

a) UI 1:

i) Ocupação edificada em forma de "L" com edifícios de habitação coletiva e comércio/serviços, com a demolição dos edifícios existentes;

ii) Alinhamento das novas frentes urbanas com o cadastro original;

iii) Alargamento da Rua Voluntários da República, introduzindo estacionamento longitudinal de ambos os lados da via e melhoria das condições de circulação pedonal;

iv) Libertação do interior do quarteirão para espaço verde e parque de estacionamento público de superfície com estacionamento perpendicular e circulação de sentido único, com acesso pela Rua Voluntários da República e pela Avenida Dr.ª Ângela Tamagnini;

v) Criação de áreas pedonais em torno dos edifícios;

vi) Arborização geral do espaço público.

b) UI 2:

i) Ocupação edificada em forma de "L" na continuidade da frente urbana existente, com edifícios de habitação coletiva e comércio/serviços, criando um efeito de fecho parcial do quarteirão;

ii) Formalização do acesso viário aos pisos subterrâneos do edifício do antigo centro comercial e criação de bolsa de estacionamento perpendicular;

iii) Criação de pequena área verde arborizada no "interior do quarteirão";

iv) Garantia de acesso pedonal ao "interior do quarteirão" através de piso térreo vazado.

c) UI 3:

i) Ocupação edificada de nova frente urbana na Rua da Cascalheira com remate para a rotunda, com a demolição dos edifícios existentes, libertando parte da área interior para logradouro;

ii) Alargamento/alinhamento do perfil da Rua da Cascalheira, com melhoria das condições de circulação pedonal;

iii) Libertação de parte da área para espaço público, quer na frente do edifício junto à rotunda, quer no acesso pedonal entre a rotunda e a Rua Voluntários da República, promovendo a sua abertura e arborização.

2 – A concretização das unidades de intervenção descritas no ponto anterior realiza-se através de operações urbanísticas de iniciativa dos particulares, devendo cada uma delas abranger a totalidade da unidade territorial respetiva.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 25.º

Omissões

Qualquer situação não prevista no presente Regulamento observa o disposto no PDM e na demais legislação aplicável.

Artigo 26.º

Entrada em vigor e revisão

1 – O Plano entra em vigor no dia seguinte à publicação no *Diário da República* da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Tomar.

2 – O Plano tem a vigência de dez anos, podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim aconselhem.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT

(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

72633 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_72633_1418_PC_UOPG6.jpg

72642 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_72642_1418_PI_UOPG6.jpg

617781075