



TOMAR
CIDADE TEMPLÁRIA

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

4ª Fase: Discussão pública

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

outubro 2023



1. Introdução	3
2. Processo de discussão pública	5
3. Análise das participações e sua ponderação	9
4. Síntese das alterações efetuadas	13
ANEXO - Participações recebidas	16

Página intencionalmente deixada em branco



1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de ponderação 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 quarta fase de desenvolvimento dos trabalhos, dando resposta ao exigido pela alínea f) do número 4 do artigo 107º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O seu conteúdo é estruturado do seguinte modo:

- No segundo capítulo apresenta-se uma descrição do processo de discussão pública;
- No terceiro capítulo descreve-se o âmbito das participações recebidas e fundamenta-se a sua ponderação;
- No quarto e último capítulo são descritas as alterações que resultaram da ponderação das participações;
- Do anexo constam as participações propriamente ditas.

Página intencionalmente deixada em branco



2. PROCESSO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

A Câmara Municipal de Tomar (CMT) deliberou em Reunião de Câmara de 12 de junho de 2023 aprovar a abertura do período de Discussão Pública da proposta de revisão do PP-UOPG6.

O período de Discussão Pública da proposta de revisão do PP-UOPG6 decorreu entre 9 de agosto e 6 de setembro de 2023 (Cf. Aviso n.º 14523/2023, publicado no Diário da República 2.ª Série (parte H) - n.º 149, de 2 de agosto).

Figura 1 – Aviso publicado em Diário da República

 **Diário da República, 2.ª série** **PARTE H**

N.º 149 2 de agosto de 2023 Pág. 697

MUNICÍPIO DE TOMAR

Aviso n.º 14523/2023

Sumário: Abertura de período de discussão pública do procedimento de revisão do Plano de Pormenor da Alameda de 1 de Março e Rua de João dos Santos Simões — UOPG6.

Discussão Pública da Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões — UOPG6

Hugo Cristóvão, Vereador da Câmara Municipal de Tomar, toma público, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que a Câmara Municipal de Tomar, em reunião pública de 12 de junho de 2023, deliberou aprovar a proposta de revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões — UOPG6 e determinar a abertura de um período de discussão pública de 20 dias úteis, com início no quinto dia útil após a publicação do presente aviso no *Diário da República*.

Durante este período os elementos relativos ao procedimento estarão disponíveis para consulta na página eletrónica do município (www.cm-tomar.pt) e no Balcão Único de Atendimento, localizado no edifício dos Paços do Concelho, na Praça da República, entre as 9 e as 13 horas e entre as 14 e as 16 horas.

Os interessados poderão, durante este período, proceder à formulação de sugestões, bem como à apresentação de reclamações e observações, através de impresso próprio, disponível na página eletrónica do município e no Balcão Único de Atendimento, local onde poderá ser entregue diretamente, podendo ainda ser enviado para o endereço eletrónico gestaodoterritorio@cm-tomar.pt ou através de correio dirigido à Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Tomar, Praça da República, 2300-550 Tomar.

Será ainda realizada uma sessão pública de apresentação e esclarecimento da proposta de revisão do plano, no dia 21 de julho de 2023, pelas 18h, no Salão Nobre da Câmara Municipal de Tomar.

29 de junho de 2023. — O Vereador da Câmara Municipal de Tomar, *Hugo Cristóvão*.

Fonte: <https://www.dre.pt>

De modo a contribuir para uma melhor análise e interpretação das peças do plano e para prestar eventuais esclarecimentos aos interessados, o Município promoveu uma sessão pública de apresentação da proposta de revisão do PP-UOPG6, que decorreu nos Paços do Concelho no dia 21 de julho. Nesta sessão estiveram presentes aproximadamente 30 interessados, para além de elementos do executivo camarário e da equipa técnica (municipal e externa).

Figura 2 – Imagens da sessão pública



Fonte: https://www.youtube.com/watch?v=7K_fASIRYQw

Durante todo o período de Discussão Pública, as peças do PP-UOPG6 estiveram disponíveis para serem consultadas pelos interessados, quer no website municipal quer no Balcão Único de Atendimento, podendo os mesmos apresentar sugestões, bem como reclamações ou outras observações, através de impresso próprio, disponível nos locais referidos ou através de correio (eletrónico ou convencional).

A ficha de participação que foi disponibilizada aos interessados apresenta os seguintes campos:

- Identificação do requerente/representante – Nome, NIF, morada, correio eletrónico, telefone;
- Sugestões/informações – espaço para a redação da sugestão, observação, reclamação, etc.
- Anexos – espaço para adicionar elementos associados à sugestão.



Figura 3 – Página do website municipal dedicada ao plano



Fonte: <https://www.cm-tomar.pt>

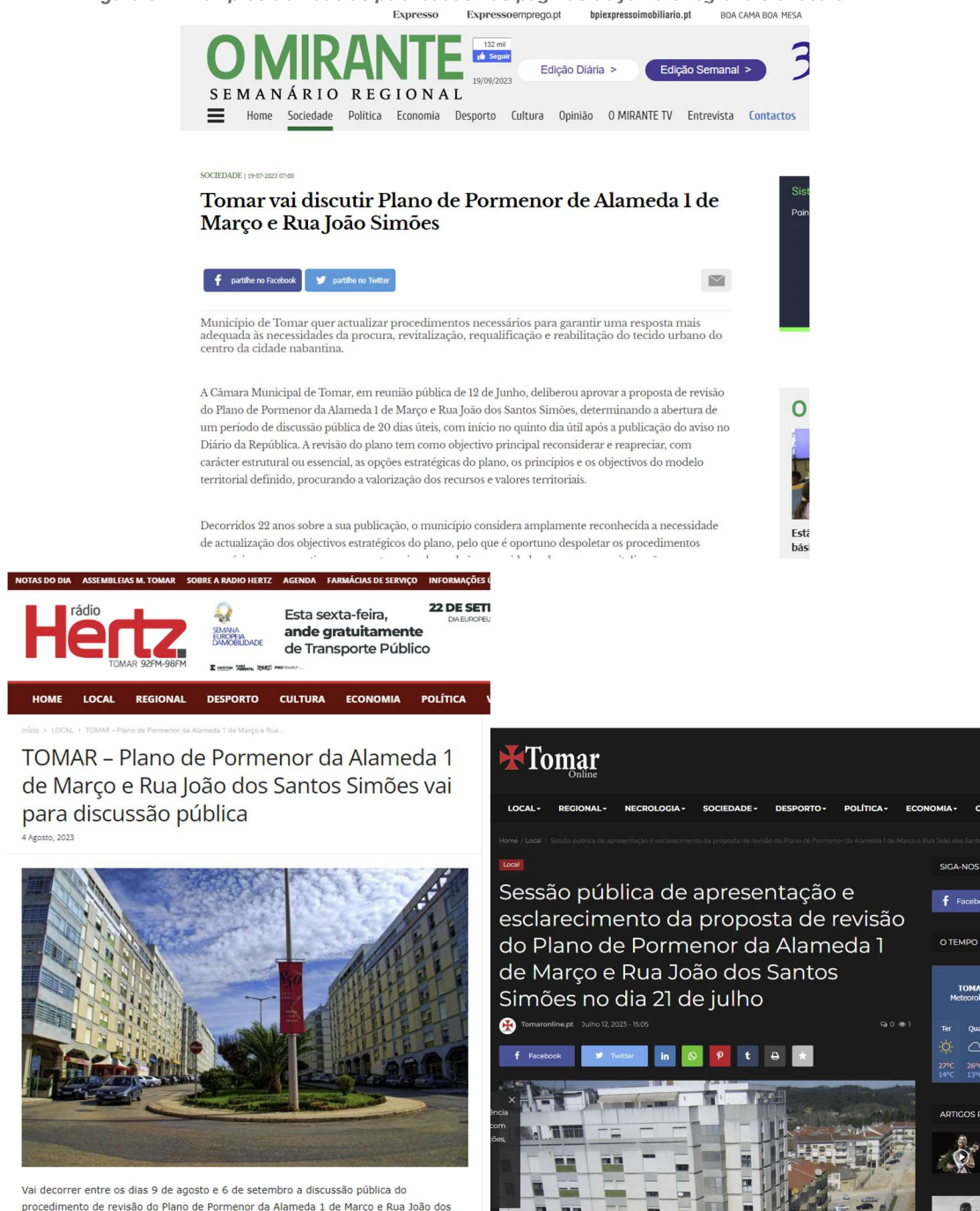
A Discussão Pública do PP-UOPG6 foi divulgada pelos canais de comunicação do Município, website e redes sociais, tendo sido ainda divulgada por canais de comunicação diversos de âmbito regional e local.

Figura 4 – Nota publicada no Facebook do Município



Fonte: <https://www.facebook.com/municipiotomar/>

Figura 5 – Exemplos de notícias publicadas nas páginas de jornais regionais e locais





3. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES E SUA PONDERAÇÃO

No decurso do período de Discussão Pública da proposta de revisão do PP-UOPG6, a CMT recebeu 3 participações escritas que foram analisadas e ponderadas individualmente.

Por motivos de proteção dos dados pessoais, não serão feitas referências aos nomes dos participantes, exceto no caso das participações coletivas; as participações são identificadas por um número, de acordo com a ordem de notificação enviada aos participantes. A tabela seguinte caracteriza as participações recebidas durante do período formal de Discussão Pública.

Participações	Tipo	Síntese do conteúdo
1	Individual	Propõe que o n.º 3 do artigo relativo ao estacionamento passe a ter a seguinte redação: “Nos edifícios propostos, a garantia do cumprimento do numero 1 realiza-se obrigatoriamente em pisos subterrâneos, cujas áreas são otimizadas ao máximo que após garantido o número de lugares de estacionamento por fogo, para a totalidade das frações do edifício a construir, conforme prevê as alíneas anteriores, a), b), c) e d) do artigo em epígrafe; poderá ser previsto a construção de parqueamento ou de garagens autónomas da área total da unidade de intervenção, prevendo o seu fracionamento e para o mesmo uso.”
2	Individual	Solicita a alteração da área de implantação passível de ampliação do edifício identificado como R5 (a participação refere-se incorretamente P14) com base no facto de não serem proprietários de parte da área abrangida pela ampliação prevista no PP. O proprietário pretende reabilitar o edifício, não demolir para reconstrução, e quer construir um 2º edifício de habitação com 8 fogos de tipologia T1, ocupando a restante área com estacionamento à superfície. Na solução apresentada, é patente que não é dada resposta à inclusão de estacionamento privativo de acordo com os parâmetros do PP.
3	Coletiva – União de Freguesias de S. João Batista e Santa Maria dos Olivais	1) Propõe que a altura de fachada máxima definida seja obrigatória e não apenas o limita máximo; 2) Sugere que na construção do edifício P9 seja obrigatório manter a continuidade da galeria existente; 3) Questiona se os edifícios no interior da unidade R3 podem ser reabilitados; 4) Pede clarificação das alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2º, relativamente à possibilidade de se admitir a ampliação em altura e implantação respetivamente.

Para além destas três participações, foi ainda recebida uma quarta participação, de carácter coletivo (Partido Volt) que, apesar de ter sido enviada após a conclusão do período da discussão pública, foi também analisada. Nesta participação, é apresentada uma proposta alternativa de desenho urbano para a zona central da área de intervenção, sugerindo-se uma alteração significativa das implantações de alguns dos edifícios propostos bem como de alguns arruamentos e configuração do espaço público.

Seguidamente, descreve-se e fundamenta-se o sentido da ponderação das participações recebidas.

Participação 1

O n.º 3 do artigo sobre estacionamento, a que a participação se refere, estabelece que a garantia do cumprimento dos parâmetros de estacionamento definidos no regulamento, no caso dos edifícios propostos, deve ocorrer obrigatoriamente em pisos subterrâneos e que as respetivas áreas devem ser otimizadas ao máximo, pelo que se devem evitar as compartimentações dos lugares de estacionamento (vulgarmente designadas de boxes) porque as mesmas resultam normalmente num menor aproveitamento do espaço para este fim.

O n.º 1 do mesmo artigo, por sua vez, refere que os lugares de estacionamento decorrentes dos parâmetros nele definidos devem integrar as frações em função das quais foram quantificados, evitando assim que sejam alienados de forma autónoma, conduzindo a um aumento de pressão sobre a via pública.

O que se depreende do conteúdo desta participação é que seja permitido aos novos edifícios oferecer ao mercado lugares de estacionamento, em frações autónomas, desde que não sejam colocados em causa os lugares exigidos no plano. Por outro lado, é proposta a eliminação da interdição da compartimentação prevista, precisamente para permitir a alienação autónoma.

Tendo por base o princípio da flexibilidade e atendendo à diversidade de dimensões das parcelas existentes e propostas na área de intervenção, considera-se que o PP deve permitir às operações urbanísticas a possibilidade de otimizarem o aproveitamento urbanístico, seja através da construção de mais pisos subterrâneos dedicados ao estacionamento automóvel, seja porque dispõe de uma parcela suficientemente grande, de tal modo que permita prever um maior número de lugares de estacionamento do que os mínimos exigidos. Neste enquadramento, o PP deve permitir outras soluções formais que melhor se adequem ao produto imobiliário em apreço, desde que tais opções não coloquem em causa a qualidade arquitetónica e urbanística dos edifícios e sua envolvente.

Assim, ao artigo 19º será acrescentado um novo número que enquadre esta possibilidade, ao invés da alteração com a redação do proponente, que se considera desadequada.

No âmbito desta alteração e revisto todo o artigo, optou-se ainda por clarificar num número novo a obrigatoriedade de integrar os lugares de estacionamento nas frações a que respeitam bem como rever a exceção prevista no último número deste artigo de modo a clarificar que a dispensa de cumprimento a que se refere será sempre sujeita à apreciação dos serviços municipais. Foram ainda realizados outros ajustes no articulado incluindo a passagem de normas que constavam do artigo relativo aos logradouros para este artigo, no sentido de tornar as normas mais claras.

Deste modo, a participação 1 foi considerada aceite.

Participação 2

Considerando-se as limitações em termos de cadastro da propriedade apontadas nesta participação relativas à ampliação do edifício identificado como R5, bem como o facto de a informação disponibilizada pela participação ter permitido verificar que a proposta de plano impediria qualquer aproveitamento urbanístico nessa parcela, entendeu-se ser de viabilizar um novo edifício na mesma, ainda que com uma configuração distinta daquela que é proposta pelo interessado, que nos parece totalmente desajustada ao local. Para além disso, esta solução não permite o cumprimento das normas de estacionamento previstas e é penalizadora da circulação pedonal da desejada qualificação do espaço público que se pretende promover.

Perante a comunicação de inviabilidade e desinteresse na ampliação do edifício R5 (que deixará de ter esta designação na versão final do plano), o plano assumi-lo-á como um edifício a manter e incluirá uma nova implantação de um edifício autónomo, que promova a consolidação deste conjunto e contribua para a sua valorização conjunta.

Nesse sentido, será delimitado um novo edifício proposto na planta de implantação, com uma configuração a semelhante à do R5, de modo a garantir que se mantém a fluidez no espaço público e a área de estacionamento à superfície prevista. O quadro de edificabilidade será corrigido em conformidade.

Paralelamente, a planta da situação existente e a planta de transformação fundiária serão também atualizadas.

Deste modo, a participação 2 foi considerada aceite parcialmente.



Participação 3

Relativamente à primeira sugestão, considera-se pertinente, pelo que as referências à altura máxima no nº1 do artigo 16º serão revistas, uma vez que se pretende que os edifícios propostos cumpram a altura definida no plano, mas os restantes não.

Relativamente à segunda sugestão, também se considera uma opção com sentido na medida em que nos edifícios a norte já existe uma galeria comercial, sendo desejável que o edifício P9 lhe dê continuidade, aspeto que será traduzido na planta de implantação e no regulamento.

No que se refere à questão relativa ao edifício R3, foi revista a situação e entendeu-se que deveria ser clarificada a possibilidade de os edifícios em causa poderem ser mantidos, pelo que o regulamento e a planta de implantação serão ajustados nesse sentido.

Quanto ao pedido de clarificação da alínea a) do nº 3 do artigo 12º, esclarece-se que o PP identifica os edifícios a manter e que podem sofrer alterações de altura como aqueles que na planta são identificados como edifícios existentes a manter e que no quadro de edificabilidade apresentam uma altura máxima de fechada diferente da existente, facto de pode ser confirmado pela consulta dos perfis. Apesar de se considerar que não existe necessidade de alterar o conteúdo do regulamento, optou-se por trocar a ordem dos números 3 e 4 para promover uma melhor interpretação do mesmo, incluindo um ajuste no número relativo às tipologias de intervenção. Por outro lado, identificou-se uma lacuna no regulamento ao não deixar totalmente claro que os edifícios a manter que não podem crescer em número de pisos acima do solo, podem, ainda assim, ser objeto de um aumento no número de pisos subterrâneos se a opção for a da reconstrução.

Já no que respeita à clarificação da alínea b) do nº 3 do artigo 12º, considera-se pertinente a sua alteração porquanto se trata de um lapso a corrigir. Com efeito, os edifícios existentes a reconfigurar podem ser objeto de um aumento de altura de fachada, para além de alterações a nível da implantação.

Deste modo, a participação 3 foi considerada aceite.

Participação 4

Ainda que não exista obrigatoriedade de ponderação desta participação, atendendo ao número reduzido de participações, optou-se por ponderá-la à semelhança das restantes.

Tratando-se de uma participação que propõe alterações substanciais ao desenho urbano preconizado atingindo, ainda, opções estratégicas do PP, considera-se que esta participação é, de certa forma, extemporânea. Com efeito, as propostas apresentadas deveriam ter sido sinalizadas em fase de participação preventiva de modo a poderem influenciar a construção do plano.

Em todo o caso, salienta-se que muitas das preocupações evidenciadas nesta participação já são respondidas pelo plano; outras poderão ainda ser concretizadas fisicamente no futuro uma vez que o plano não as impede.

Relativamente à ciclovía, o PP assume a sua concretização, mas não condiciona as opções de traçado futuro porquanto tal opção tem de estar devidamente integrada num projeto mais amplo.

Relativamente aos edifícios propostos, a implantação dos novos conjuntos edificados está amarrada à proposta de rede viária, sendo que neste âmbito, a participação sugere uma alteração significativa da malha existente prevendo um atravessamento no sentido nascente-poente que se considera ser prejudicial ao ambiente de bairro que se pretende promover. As novas vias a prever devem ser exclusivamente de âmbito local, uma vez que já existem suficientes vias de atravessamento e ligação à cidade.

A proposta apresentada na participação também reduz substancialmente a oferta de estacionamento à superfície, quando a maioria dos edifícios existentes não tem estacionamento subterrâneo. Considera-se que a proposta de plano traduz um compromisso equilibrado entre oferta de estacionamento público e espaços de utilização coletiva.

O volume construído sugerido pela participação apresenta uma forma que dá continuidade à morfologia existente, mas a proposta de plano pretende criar uma rutura com os alinhamentos preexistentes associando-se à memória das construções preexistentes.

As propostas de arborização e estacionamento subterrâneo encontram cabimento na solução apresentada pelo Município.

Quanto às coberturas dos edifícios, considera-se que a arquitetura deve ser uma opção dos promotores.

As propostas relativas a espaço público, nomeadamente de índole programática, são passíveis de vir a ser acomodadas na área de intervenção caso existam condições para tal, não pretendendo o plano limitar essas opções.

Deste modo, a participação 4 foi considerada não aceite.



4. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES EFETUADAS

As alterações a introduzir na proposta de revisão do PP-UOPG6, na sequência da ponderação da discussão pública, têm repercussões no regulamento e na planta de implantação (incluindo quadro de edificabilidade), sendo necessariamente refletidas em ajustamentos no relatório de fundamentação. Complementarmente, serão ajustadas as plantas de situação existente e transformação fundiária.

A tabela seguinte descreve as alterações efetuadas ao regulamento no seguimento da ponderação das participações.

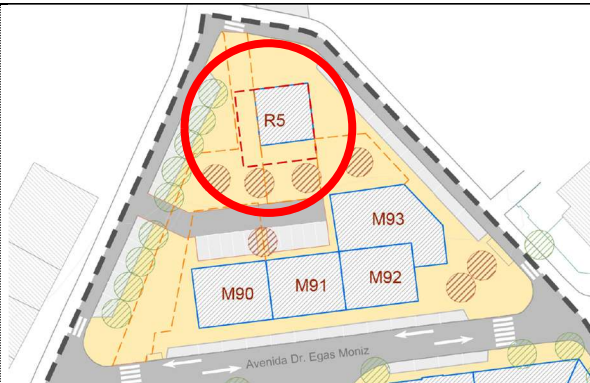
	Redação da versão discussão pública	Redação da versão final do plano
Artigo 12º	Troca de ordem entre os números 3 e 4	
Artigo 12º / n.º 4 (anterior n.º 3)	A planta de implantação identifica os edifícios segundo a seguinte tipologia de intervenção preconizada: a) Os edifícios existentes a manter, que correspondem às preexistências cuja manutenção é compatível com as opções do PP, admitindo-se em alguns deles o aumento da sua altura; b) Os edifícios existentes a reconfigurar, que correspondem a edifícios cuja manutenção não é compatível com as opções do PP, admitindo-se uma alteração da sua implantação (redução ou ampliação), mas cuja concretização não é prioritária;	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 altura da fachada;
Artigo 12º / n.º 6	b) não são definidas áreas de implantação máximas, podendo estes pisos corresponder à totalidade das parcelas a que correspondem.	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 20º.
Artigo 12º / n.º 6 – nova alínea c)		c) destinam-se exclusivamente a estacionamento, no caso do edifício proposto identificado como P9.
Artigo 15º / n.º 8	O piso térreo do edifício proposto P9, identificado na planta de implantação, deve ser parcialmente vazado de forma a permitir o acesso pedonal e viário ao estacionamento descoberto no interior do quarteirão e ainda o acesso a zona de estacionamento em cave, conforme assinalado na planta de implantação.	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; b) o acesso a zona de estacionamento em cave; c) a continuidade da galeria existente nos edifícios confinantes.
Artigo 16º / n.º 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 máxima da fachada, identificando: a) Os limites ao aumento da altura da fachada dos edifícios existentes a manter e dos edifícios existentes a reconfigurar; b) Os limites à altura da fachada dos edifícios propostos.	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.
Artigo 19º / n.º 1	Nas obras de reconstrução e construção, é obrigatório garantir lugares para estacionamento privativo associado às frações, a localizar no interior da parcela de acordo com os seguintes parâmetros, sem prejuízo de dotação definida em legislação específica aplicável, se mais exigente	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.
Artigo 19º - novo n.º 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.

Artigo 19º - novo n.º 5		Cumpridos os parâmetros definidos no número 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.
Artigo 19º - novo n.º 7 (conteúdo que constava do artigo 20º/n.º2)		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 a utilização coletiva.
Artigo 19º / n.º 8 (anterior n.º 5)	A dispensa do cumprimento do número 1 e 2 pode ser requerida, em sede de processo de controlo prévio da operação urbanística, no caso de operações de reconstrução, ampliação ou alteração, e ainda nas parcelas P4, P5, P7, P8, R1, R3, R4 e R5, identificadas na planta de implantação, desde que o requerente fundamente a inviabilidade da integração de estacionamento na parcela atendendo à dimensão da mesma.	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 20º / n.º 2	O logradouro da parcela do edifício proposto P9, identificado na planta de implantação, destina-se a estacionamento, de modo a contribuir para o aumento da sua oferta na área de intervenção, sendo que: a) O estacionamento em cave deve suprir, no mínimo, as necessidades do edifício; b) O estacionamento à superfície deve ser afeto à utilização coletiva.	Os logradouros das parcelas dos edifícios propostos identificados como P4 e P9, destinam-se na sua totalidade a estacionamento, de modo a contribuir para o aumento da oferta na área de intervenção.

A tabela seguinte localiza as alterações a efetuar nas peças desenhadas no seguimento da ponderação das participações. As alterações das peças gráficas serão efetuadas na fase seguinte do procedimento, relativa à elaboração da versão final do plano para aprovação, publicação e depósito.

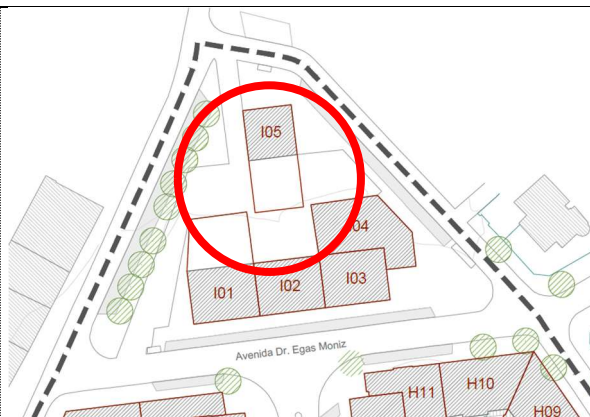
Planta de implantação

Introdução de um novo edifício proposto na zona norte da área de intervenção e eliminação da possibilidade de ampliação do R5



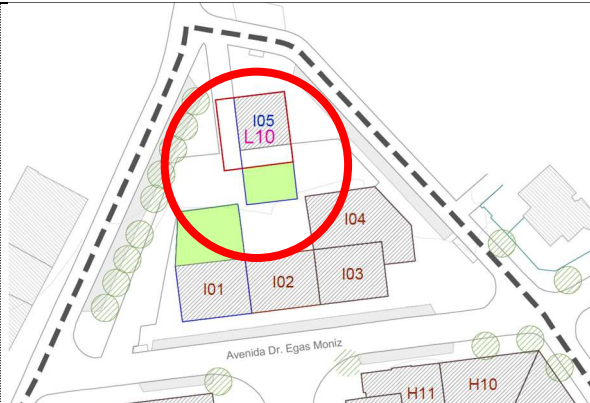
Planta de situação existente

Correção do traçado da parcela relativa ao edifício I05 e inclusão de nova parcela



Planta de transformação fundiária

Correção do traçado da parcela L10 e inclusão da parcela resultante do novo edifício a inserir junto a este



ANEXO - PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS

DISCUSSÃO PÚBLICA

De acordo com o artigo 89º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação

Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG6

Apresentação de sugestões e informações:

Na sequência da Discussão Pública do procedimento de revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG6, serve o presente para apresentar sugestão retificativa, face ao previsto do n.º 3, Artigo 17º - **ESTACIONAMENTO**, onde é referido que:

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

Propõe-se alteração ao articulado, mencionando que:

(...)

Nos edifícios propostos, a garantia do cumprimento do número 1 realiza-se obrigatoriamente em pisos subterrâneos, cujas áreas são otimizadas ao máximo que após garantido o número de lugares de estacionamento por fogo, para a totalidade das frações do edifício a construir, conforme prevê as alíneas anteriores, a), b), c) e d) do artigo em epígrafe; poderá ser previsto a construção de parqueamento ou de garagens autónomas da área total da unidade de intervenção, prevendo o seu fracionamento e para o mesmo uso.

Justifica-se esta proposta na possibilidade futura, de oferta de garagens ou estacionamentos na área em questão, que atualmente são inexistentes. Permitindo que de futuro sejam alocadas, a futuros proprietários, reduzindo o deficit na oferta de estacionamento.



TOMAR
CIDADE TEMPLÁRIA

Município de Tomar - Câmara Municipal
Divisão de Gestão do Território

Assinatura

|

Data: ____ / ____ / ____

DISCUSSÃO PÚBLICA

De acordo com o artigo 89º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação

Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG6

Apresentação de sugestões e informações:

Exmos Srs.

No seguimento da discussão pública sobre a revisão do plano de pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG 6, vimos propor a alteração que consta no anexo a esta Ficha e que passa pela alteração da zona da área de construção em redor do prédio identificado como P14.

Em primeiro lugar importa referir que:

- 1) Somos os proprietários quer do prédio em questão (P14) quer do terreno adjacente para onde propomos a alteração (imagem C – identificação dos 2 prédios). Não somos proprietários do terreno em frente ao prédio para onde o plano sugere parte da expansão do prédio identificado como P14.
- 2) O prédio actual, embora devoluto, encontra-se em razoável estado de conservação, permitindo a sua reabilitação.
- 3) A demolição do prédio P14 e posterior reconstrução é inviável do ponto de vista económico.
- 4) Quer o prédio identificado como P14 quer o terreno adjacente encontram-se no centro da cidade de Tomar onde é cada vez mais premente reforçar a habitação de carácter permanente, sendo que tudo que está a ser proposto visa o aluguer de longa duração.

Em segundo lugar gostávamos de referir que procuramos que a nossa proposta de alteração fosse ao encontro dos objectivos de requalificação do quarteirão nomeadamente:



Continuação: _____

- 1) Incentivar a regeneração e requalificação do edificado existente – vamos, de imediato, requalificar o edifício P14 e, numa segunda fase, com a construção do 2 edifício, pretendemos a requalificação da empena cega do edifício P14 bem como melhorar toda a zona.
- 2) Valorizar o espaço público – propomos a requalificação da área adjacente ao edifício através da construção de um novo edifício enquadrado nas volumetrias e áreas pretendidas pelo plano, usando sensivelmente a mesma área de construção adicional identificada em redor do edifício P14 (calculámos uma área entre 120 e 140m² – utilizando 4,5 ou 5 metros de expansão face o actual edifício). Propomos, uma faixa pedonal a ligar a Rua dos construtores civis e a Rua Fábrica de Fiação. Esta acção continua a permitir a intervenção nos pavimentos pedonais envolventes bem como a utilização de espécies arbóreas tal como são os objectivos do plano.
- 3) Garantir a oferta de estacionamento adicional - apesar de ser um edifício de muito pequena dimensão e, por isso, ser inviável a construção de garagens, conseguimos encontrar uma solução que permite adicionar 1 lugar de estacionamento por apartamento T1 (8 lugares de estacionamento adicionais). Fazemo-lo utilizando parte do lote actual de que dispomos e em total harmonia com o projecto actual de requalificação da área.

Proposta (Figura A):

- 1) Passar a área de construção adicional do prédio P14 que se encontra virada para a Rua Fábrica de Fiação (cerca 55m² – 11,7mx5m) para a área que se encontra junto à empena cega do edifício, permitindo a construção de um pequeno prédio (com uma base de implantação de 131m²) junto da empena cega do prédio P14, garantindo a harmonia quer com o edifício existente quer com a envolvente do quarteirão.
- 2) Será um prédio que respeita as regras de construção previstas no plano e cuja altura não passará os 4 pisos permitindo a construção de 8 T1 destinados a arrendamento permanente.

Assinatura



Data: 12/06/2023

Anexos

Figura A) Solução proposta neste documento

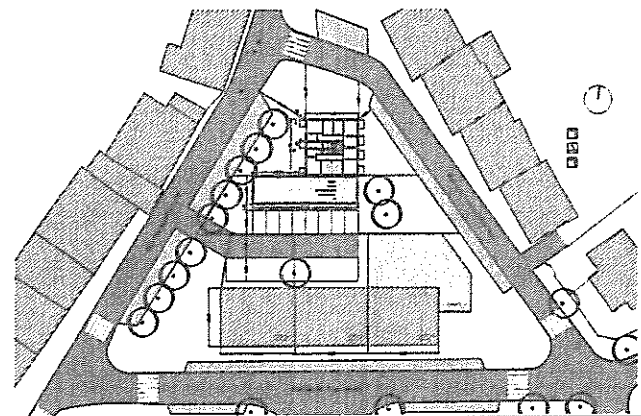


Figura B) Solução Proposta no Plano

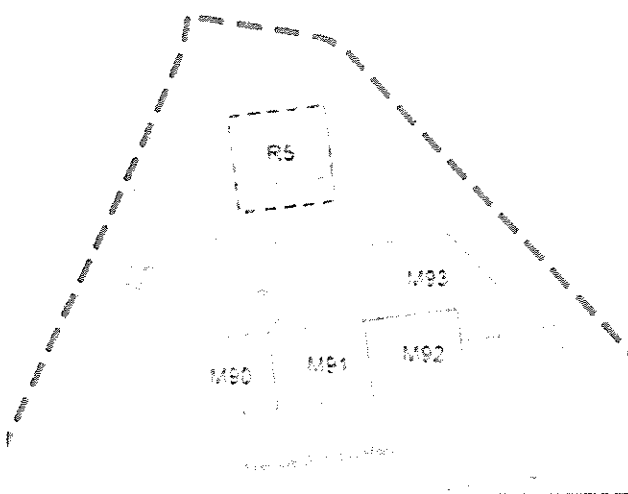
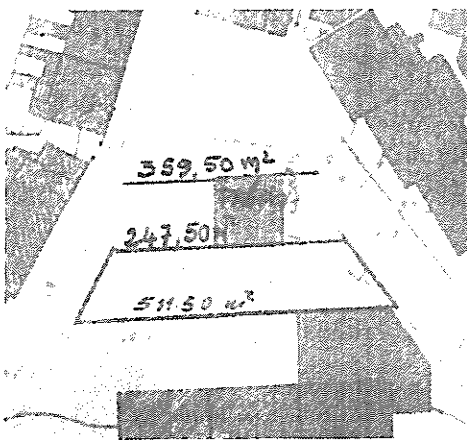
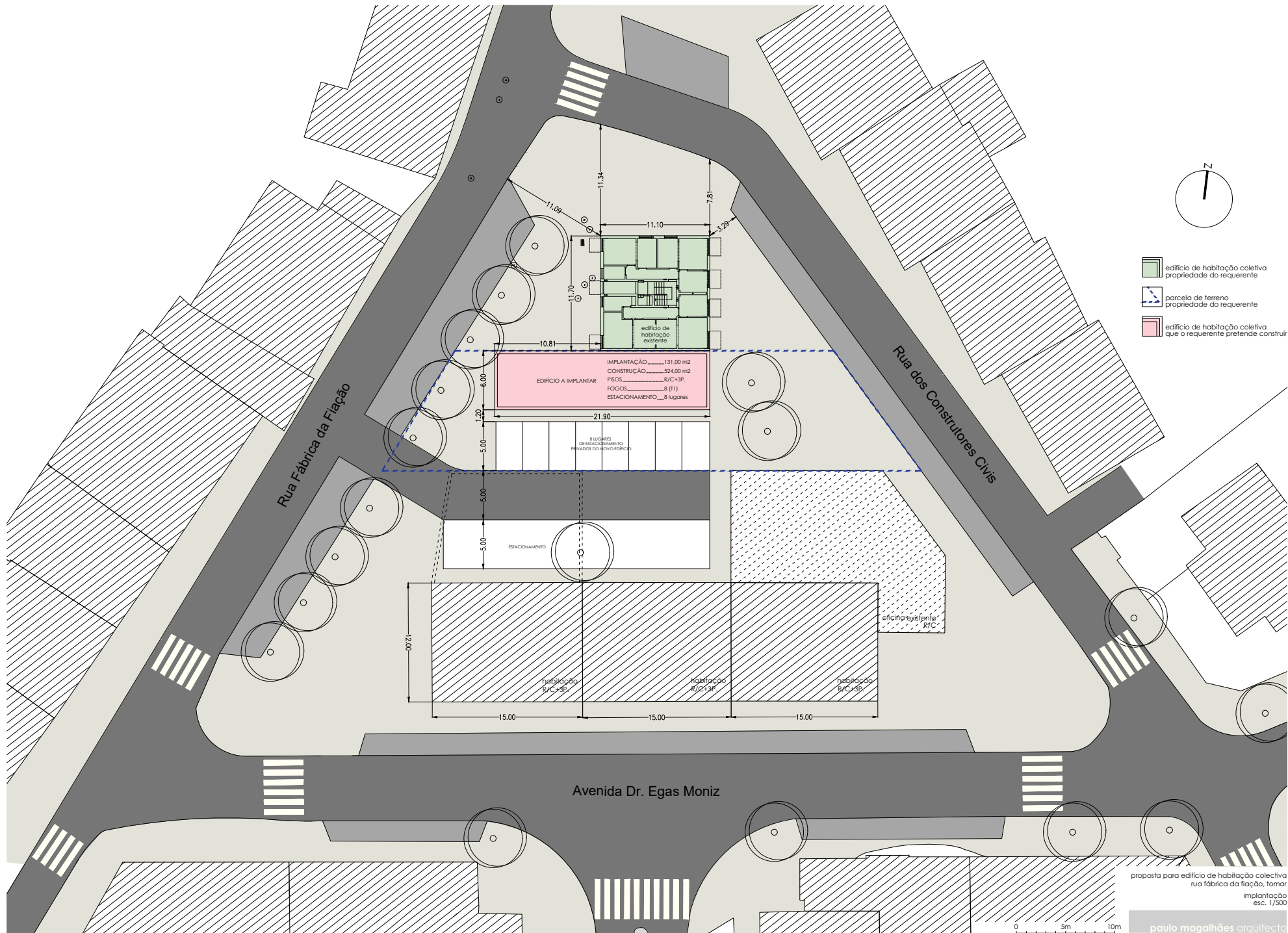
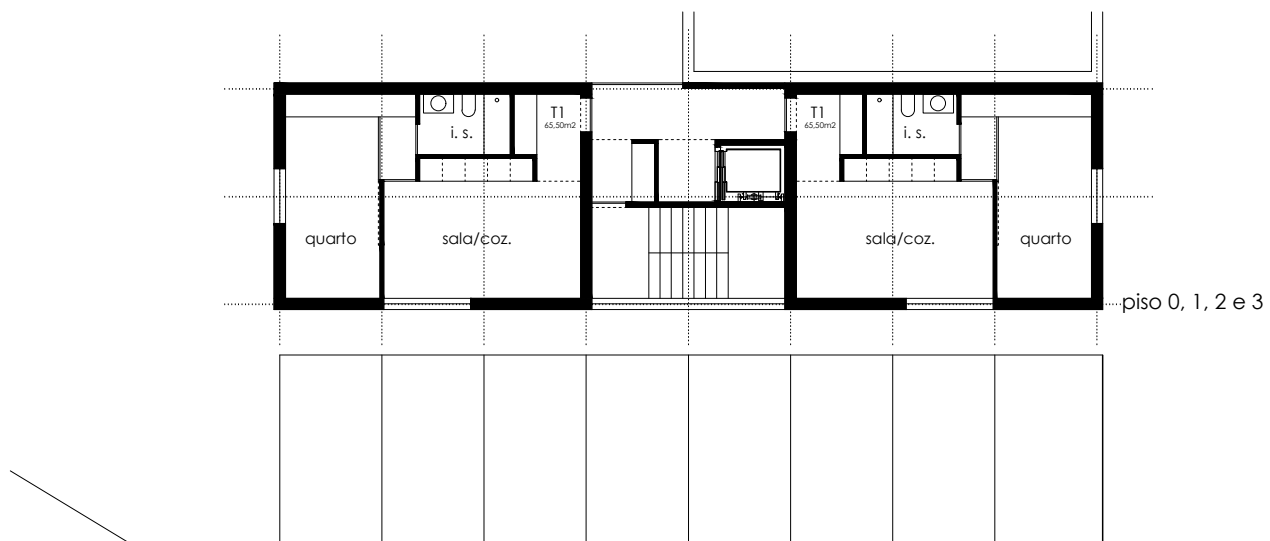


Figura C) Identificação das áreas dos terrenos que estão em nosso nome







Município de Tomar - Câmara Municipal
Divisão de Gestão do Território

DISCUSSÃO PÚBLICA

De acordo com o artigo 89º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação

Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG6

IDENTIFICAÇÃO: UNIÃO DE FREGUESIAS DE SÃO JOÃO BATISTA E SANTA MARIA DOS OLIVAIS

MORADA: RUA ALEXANDRE HERCULANO, N.º 20

COD. POSTAL: 2300- 554

LOCALIDADE: TOMAR

E-MAIL: geral@freg-sjoaosmaria-tomar.pt

TELEFONE: 249313927/938581973

Apresentação de sugestões e informações:

No âmbito da Discussão Pública do procedimento de revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG 6, deixam-se as seguintes dúvidas/ observações:

- No caso das novas construções, a altura da fachada indicada é uma altura máxima ou terá de ser essa a altura a respeitar (para que corresponda ao indicado na planta com os perfis das ruas)?
- Relativamente ao edifício P9 sugere-se a indicação de que o mesmo deve garantir a continuidade da galeria existente nos edifícios adjacentes.
- No caso das parcelas abrangidas no R3, poderá ser possibilitada a requalificação dos edifícios existentes sem que se faça o emparcelamento agora previsto?
- Relativamente à alínea a) do n.º 3 do artigo 12º, quais são os edifícios existentes a manter que poderão aumentar a sua altura? E na alínea b) apenas se admite a alteração da implantação? Julga-se ser de clarificar as alíneas deste número.



TOMAR
CIDADE TEMPLÁRIA

Município de Tomar - Câmara Municipal
Divisão de Gestão do Território

Continuação: _

Assinatura

Data: 05/09/2023

DISCUSSÃO PÚBLICA

De acordo com o artigo 89º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação

Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões – UOPG6

Apresentação de sugestões e informações:

A equipa do Volt em Tomar gostaria de felicitar a Câmara Municipal Tomar pela iniciativa de Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e da Rua João dos Santos Simões.

Saudar também todas as contribuições e participação cívicas de quem na discussão pública fez parte, sendo que, apelamos ao executivo que tenha em real conta as sugestões dos cidadãos, pois não existem sugestões mais construtivas do que as dos habitantes.

O Volt defende políticas baseadas em conhecimento científico e nos melhores exemplos de produzidos na Europa, e não só, devidamente adaptadas ao contexto local ou nacional. Somos um partido ecologista e que vê no planeamento urbano um ponto preponderante para o desenvolvimento local e para a sustentabilidades urbana.

Assim sendo, todas as alterações que sugerimos têm como base, o contexto local e memória colectiva, bem como as melhores práticas arquitectónicas e urbanísticas que contribuem para a poupança de energia urbana, diminuição de gases de efeito de estufa, maior segurança dos cidadãos, promoção do convívio social e intergeracional, a garantia de Direitos constitucionais que ainda não se verificam e que levam a maior justiça social e económica entre os cidadãos.

Foi executada uma contraproposta do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março, da Rua João dos Santos Simões, Rua da Carrasqueira e Rua dos Voluntários da República.

Afirmamos que não existem projectos certos ou errados e/ou acabados no tempo, logo as sugestões que fazemos à Câmara Municipal de Tomar não partem desse pressuposto, porém, apenas e somente, da melhoria da proposta actual e que não percamos oportunidades que podem colocar Tomar no topo nacional dos concelhos para melhor se viver no futuro. Valorizando todo o edificado habitacional e patrimonial, bem como o espaço público.

Face às principais lacunas que o Volt encontrou na proposta estas são as nossas sugestões por ordem de relevância na nossa perspectiva (que poderão ver na Planta proposta em anexo):

1- A projecção de ciclovias na Alameda 1 de Março que façam conexão com a nova ciclovía que acaba na Rua Coronel Garcês Teixeira.;

Continuação:

2- As implantações dos novos edifícios P1, P2, P3 e P6 a serem edificadas como na nossa proposta além de permitir maiores áreas urbanas para espaços colectivos que valorizam todo o conjunto edificado e consequentemente Tomar, permitem também uma maior área de edificação o que poderá levar a prédios urbanos com mais habitações. Sugerimos que estes 4 edifícios tenham garagem semi-enterrada, para vagar lugares exteriores a outros habitantes e visitantes, desta forma podemos reduzir os lugares de estacionamento propostos no logradouro e potenciar os espaços colectivos urbanos. As coberturas destes edifícios deveriam dar preferência a coberturas planas e não a telhados inclinados de duas águas, para maior rendimento energético da possível instalação de painéis fotovoltaicos. O Volt gostaria também que estes 4 edifícios viessem a fazer parte do Parque Público de Habitação, com habitações sociais e de rendimento acessível para a classe média, esta será uma forma de evitar a especulação de preços imobiliários no centro urbano de Tomar o que favorecerá Tomar como cidade para se viver. O nosso desenho proposto em planta da implantação destes edifícios invoca a malha urbana projectada pelos romanos que ocorre da perpendicularidade entre eixos cardus e decumanus.;

3- Com as alterações ao edificado (P1, P2, P3 e P6) e seguindo a lógica desta malha, concluímos que faz mais sentido a Rua da Carrasqueira ter uma extensão até à frente Norte do edifício M18 e que parte da Rua Voluntários da República passe a ser denominada por Parque José-Augusto França, será esta uma bela homenagem a uma das maiores personalidades de Portugal e de Tomar do século XX. Desta forma podemos defender o edificado existente com elementos arbóreos no alçado Sul, respeitando a Carta Solar, pois os alçados Sul e Oeste são os mais quentes, habitações expostas ao Sol nestes pontos levam a maior gasto energético em sistemas de AVAC (aquecimento, ventilação e ar condicionado, prejudiciais ao futuro.), a nossa proposta visa a maior arborização pública possível nos alçados orientados a estes pontos cardeais a todo o edificado em geral. As árvores são elementos essenciais no combate às alterações climática, além das vantagens, como maior capacidade do espaço urbano em absorver águas pluviais que ocorrerão cada vez menos vezes, mas em maiores quantidades de mm/m2. O parque teria elementos de ginástica e bancos de jardim nas áreas verdes e uma área central com pequenos jactos de água para a população se refrescar no Verão como se sucede em muitos pontos da Europa, como Alemanha, Chéquia e Lituânia.;

4- Com esta malha urbana surge também a oportunidade para dois novos espaços de usos colectivos públicos no logradouro, a Norte, uma homenagem a uma personalidade querida pelos portugueses e tomarenses, o Parque Intergeracional Eusébio da Silva Ferreira (que inclui um Parque Infantil, um Jardim de Convívio com mesas e bancos para socialização, uma área verde de frente de rua e um Quiosque/café com área de esplanada, a nossa sugestão do que contém este parque intergeracional é meramente ilustrativa, há inúmeras possibilidades). No Sul do Logradouro o Volt sugere que se edifique o novo Parque de Skates de Tomar, primeiro é central, segundo inclui a faixa etária dos jovens no convívio intergeracional e mais importante é um local seguro. O Volt tem algumas reticências quanto ao Parque de Skates junto da Estação de comboios da CP, pois são frequentes os acidentes e mortes de jovens praticantes de skate junto de linhas de comboio, resolvia-se também algum impasse que possa existir com a Infraestruturas de Portugal para a construção do novo Parque de Skates. Para os lugares de estacionamento públicos o Volt prioriza em toda a proposta o estacionamento em espinha, que permite mais lugares e menor largura da via para as manobras de estacionamento.;

5- Uma vez que, o Volt está a propor sugestões que levem a maior interacção social e intergeracional, bem como a maior segurança pública e projectar uma cidade com maior eficiência energética pública e privada e resistência a eventos climáticos extremos, faz para nós sentido que seja definido o primeiro Super Quarteirão de Tomar e que as vias de circulação automóvel inseridas nele sejam definidas como Zona de Coexistência, limitando a velocidade máxima a 20KM/hora, uma velocidade que tem uma taxa praticamente nula de acidentes mortais, esta alteração recupera as ruas para os seus utilizadores originais, os peões. Os Super Quarteirões e Zonas de Coexistência serão num futuro próximo os melhores exemplos de planeamento urbanístico, estando a ser reproduzido em Barcelona e Paris, bem como recentemente em Lisboa temporariamente.

Continuação:

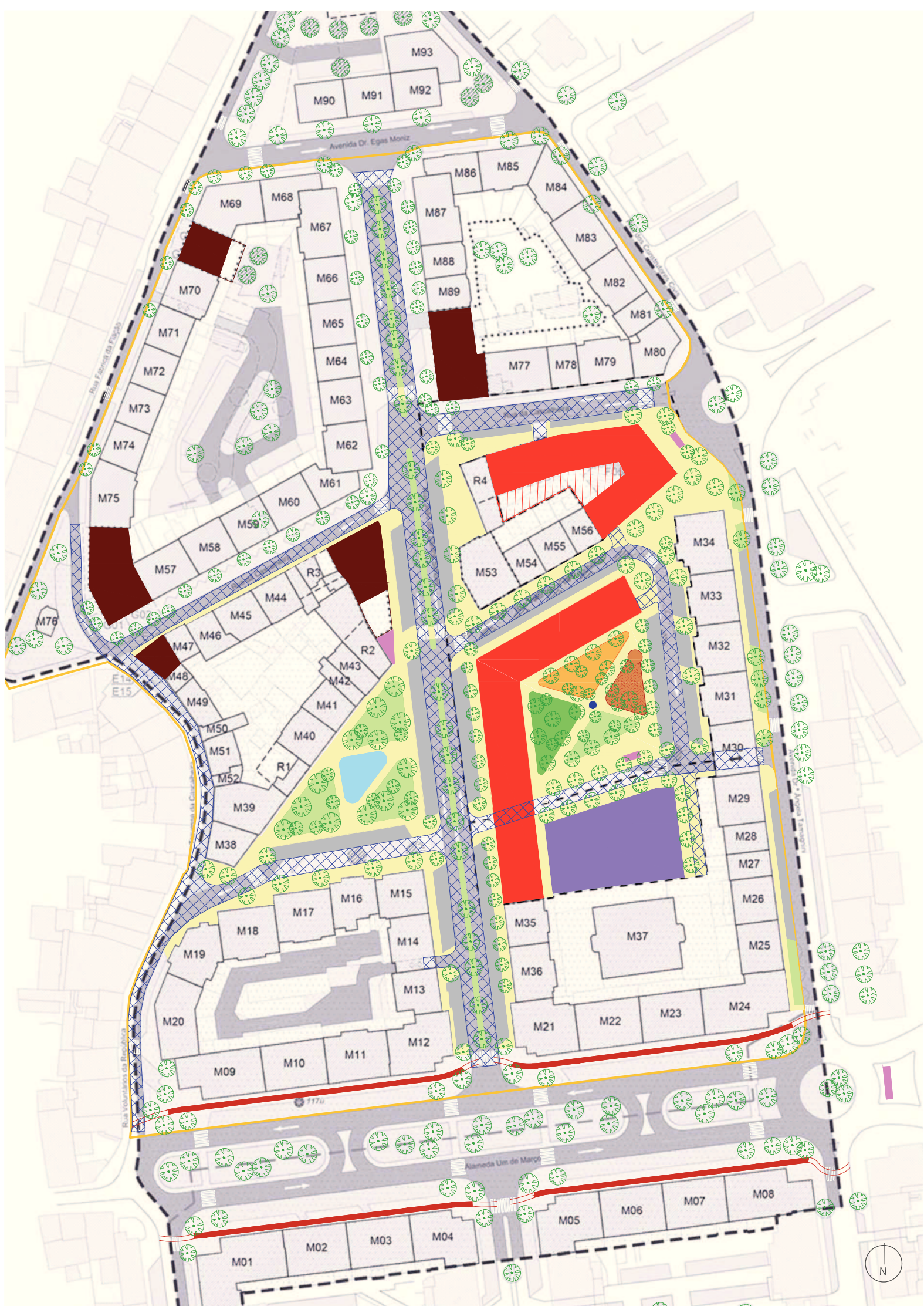
Concluindo, o Volt sabe que muitas destas sugestões são de grande escala para o vosso projecto proposto, porém não ficaríamos descansados ao ver ser perdida uma grande oportunidade de Tomar projectar urbanisticamente para o Futuro, logo numa zona tão central de Tomar e cujas obras poderão e esperamos que venham a ter um impacto significativamente positivo para os tomarenses. A grande prioridade para o Volt nestas sugestões são as ciclovias na Alameda 1 de Março (que não passe na área verde central levando ao abate de árvores, como possibilidade na vossa proposta) e em segundo ao repensar da área e local de implantação dos edifícios P1, P2, P3 e P6, pois estes bem definidos conferem mais oportunidades a Tomar.

Assinatura

Data: 11 / 09 / 2023

Legenda:

-  Novo edifício alterado (com garagem própria)
-  Vista parcial de garagem do novo edifício
-  Novo edifício sem proposta de alterações
-  Passeios em calçada portuguesa
-  Lugares de estacionamento exteriores
-  Parque de Skate e outras modalidades urbanas
-  Estacionamento de Velocípedes de app móvel
-  Fonte de Água
-  Área de Arrefecimento (com jactos de água)
-  Áreas Verdes
-  Jardim de Convívio
-  Parque Infantil
-  Quiosque/Cafetaria
-  Área de esplanada de quiosque/cafetaria
-  Elemento Arbóreo
-  Vias integradas na Zona de Coexistência
-  Ciclovias propostas na Alameda
-  Limite da Área do Super Quarteirão





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