

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

1 | 4
[Handwritten signatures and initials]

ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada ao abrigo do n.º 4 do artigo 126º conjugado com os artigos 84º e 86º do Decreto - Lei. n.º 80/2015, de 14 de maio - **Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)**

Data: 17 de setembro de 2021

Hora: 10h30

Local: Por videoconferência

Designação - 2ª Suspensão parcial do "Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado" e estabelecimento de Medidas Preventivas - Tomar

1. ORDEM DE TRABALHOS

Apreciação da Proposta de 2ª Suspensão parcial do "Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado" e estabelecimento de Medidas Preventivas

2. ASSUNTOS TRATADOS

2.1. NOTAS GERAIS

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) deu início à Conferência Procedimental (em videoconferência) com a representação das entidades indicadas na lista de presenças (ARHTO) e da Câmara Municipal de Tomar (CMT).

Entidades Presentes (em videoconferência):

- CCDRLVT
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARHTO)

A CCDR LVT informou os presentes das razões que levaram a convocar a Conferência Procedimental prevista no n.º 4 do seu artigo 126º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo presente o âmbito das normas a suspender do regulamento do plano e as condicionantes do local.

Informou os presentes que teriam de estar mandatados para representar a entidade e transmitir o respetivo parecer vinculativo. Solicitou, ainda, que os presentes, quando interpelados para se pronunciarem, se identifiquem e evidenciem o respetivo mandato, bem como o parecer escrito se forem portadores do mesmo.

2.1. APRECIÇÃO DA PROPOSTA APRESENTADA PELA CMT

APA - O parecer da APA/ARHTO é favorável condicionado (cf. Parecer anexo). Em relação à área 1 a proposta pretende realizar estudos e obras de acordo com o protocolo assinado entre a APA e a CMT no



sentido de intervir na regularização do Rio Nabão no troço que integra a área de intervenção do PP, o que não é viável por não serem coincidentes com o projeto referido no artigo 13.º do seu regulamento. Considera-se que a proposta de suspensão apresentada vai no sentido de viabilizar as intervenções defendidas pela APA, estando salvaguardado pelas MP propostas que as intervenções na área ficam sujeitas a parecer obrigatório e vinculativo da APA. No que respeita à área 2 constata-se a existência de inconformidade do PP com a Lei da Água, na medida em que a ARHTO tem conhecimento de que parte desta área 2 é afetada pelas cheias, estando este conhecimento formalizado através da aprovação da ZAC no âmbito da revisão da REN elaborada em sede de revisão do PDM. Esta inconformidade resulta da obrigatoriedade de construção de caves nas parcelas resultantes da demolição do edifício existente, atendendo que a Lei da Água não permite a execução de caves.

A APA emite **parecer favorável condicionado**.

CCDR LVT - Analisadas as duas componentes da proposta de suspensão parcial (Área 1 - Realização das obras de regularização do Rio Nabão; Área 2 - Reabilitação e ampliação de edifício) verifica-se que, no seu todo e tal como se apresenta, **a proposta não está em condições de prosseguir nos termos do RJIGT**.

Assim, nos termos do n.º 3 e seguintes do artigo 126º do RJIGT, conjugado com o n.º 2 do artigo 138º, emite:

- **parecer favorável condicionado** à proposta de Suspensão e MP com incidência territorial na **Área 1**:

. ao parecer da APA/ARHTO, que confirmou que a proposta apresentada está em consonância com o protocolo e os elementos/estudo apresentados em sede de revisão do PDM e da REN e que respeita à área a intervir e necessária para a minimização do risco;

. à reformulação dos elementos da proposta nos termos expostos, à adequação das MP (nos termos indicados no parecer anexo) em termos cartográficos e de texto, à colmatação das lacunas materiais identificadas e à explicitação das normas do regulamento do PP a suspender em cada uma das subáreas abrangidas pela suspensão (área abrangida pelo artigo 13.º e áreas exteriores à sua aplicabilidade);

- **parecer desfavorável** à proposta de Suspensão e MP com incidência territorial na **Área 2** por deficiente enquadramento na alínea b) do n.º 1 do artigo 126º do RJIGT.

A CCDRLVT **deu a palavra à CMT** para que se pronunciasse nos termos que entendesse pertinentes.

A CMT, ouvidas as posições das entidades, esclareceu que delimitou a área 1 a suspender considerando o território estritamente necessário à execução das obras (protocoladas com a APA) e à efetiva redução da ZAC na área consolidada da cidade, considerando ainda a integração e compatibilização com o restante território já edificado.



A CMT vai ponderar as indicações da APA e da CCDRLVT e proceder nos termos considerados mais adequados.

3. SÍNTESE DO PARECER

A CCDRLVT, relativamente à Área 1, manifestou o seu parecer favorável condicionado à colmatação pela CMT das questões indicadas no seu parecer anexo e debatidas em Conferência. Relativamente à Área 2 manifestou o seu parecer desfavorável.

A APA manifestou o seu parecer favorável condicionado nos termos expressos em ata e no parecer anexo.

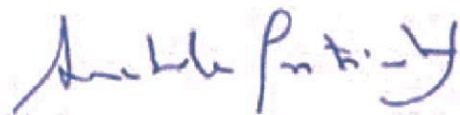
Face às posições da CCDRLVT e da APA sobre a proposta de suspensão e implementação de medidas preventivas, resulta da Conferência Procedimental que a mesma **não poderá prosseguir** nos termos dos procedimentos estabelecidos no RJIGT sem que sejam sanadas as questões colocadas.

4. TAREFAS A REALIZAR

A ata foi validada/aprovada em reunião e, após assinatura pelos representantes da CCDRLVT, será enviada à APA/ARHTO e ao município de Tomar para assinatura e devolução pela mesma via.

Ficam anexos os pareceres da CCDRLVT e da APA/ARHTO que complementam os reportados em ata.

5. LISTA DE PRESENCAS (em videoconferência)



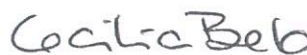
Anabela Cortinhal
(CCDRLVT)



Isabel Rodrigues
(CCDRLVT)



Carlos Castro
(APA/ARHTO)



Cecília Belo
(APA/ARHTO)

Hugo Cristóvão
(CMT - Vereador)

José Carlos
(CMT)

Susana Pereira
(CMT)

6. ANEXOS

Pareceres das entidades - CCDRLVT; APA/ARHTO

Documento nº I15832-202109-DSOT/DGT
Processo: 16.05.07.01.00022.2003

**2ª Suspensão Parcial e Medidas Preventivas - Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado
Câmara Municipal de Tomar
Proc.º CCDR LVT: 16.05.07.01.00022.2003**

Parecer no âmbito do nº 3 e seguintes do artigo 126º, conjugado com o n.º 2 do artigo 138º do Decreto-Lei nº 80/2016, de 14 de maio (RJIGT), sobre a proposta de Suspensão parcial do Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado e estabelecimento de Medidas Preventivas

1- Proposta da Câmara Municipal de Tomar

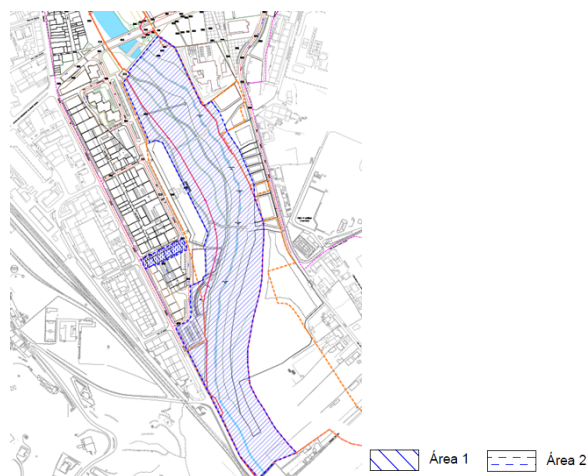
A Câmara Municipal de Tomar (CMT) pretende **Suspender parcialmente** o Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado (PP), publicado no D.R. n.º 65, 2ª série, de 2 de abril de 2008, através do Aviso nº 10193/2008, e implementar **Medidas Preventivas** (MP) na respetiva área de incidência. Pretende-se que suspensão da aplicação de disposições do Regulamento do Plano em área definida em planta.

A proposta de Suspensão parcial, respetiva fundamentação, proposta de Medidas Preventivas (MP) e prazos foram aprovados por deliberação camarária n.º 36/ESPP/DGT/2021 - 9/INSTGT/DGT/2021, de 02/08/2021. Nessa mesma data foi decidido iniciar procedimento de Revisão do Plano, o prazo de elaboração, solicitação de parecer à CCDRLVT e publicitação em DR.

Este Plano possui vários antecedentes na CCDRLVT, nomeadamente relacionados com a sua Elaboração, Alteração, Revisão e 1.ª Suspensão e Medidas preventivas (por motivo de alteração do plano) publicadas pelo Aviso n.º 14575, de 21/11/2016, em vigor por 1 ano com extinção em 21/11/2017).

A CMT solicita agora à CCDRLVT a emissão de parecer sobre uma 2ª Suspensão do Plano e Implementação de Medidas Preventivas, através do of. n.º 1831/DGT/2021, de recebido em 09/08/2021, tendo sido **convocada para o dia 17/09/2021 a Conferência Procedimental (CP)** prevista no n.º 4 do artigo 126º do RJIGT com a APA. A CMT foi convidada a estar presente.

A proposta apresentada pela CMT tem **duas componentes**: Realização das obras de regularização do Rio Nabão - Área 1; Reabilitação e ampliação de edifício - Área 2.



Resulta invocado pela CMT que se verificam circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, porquanto:

- Relativamente à **Área 1** é alegado que no Plano, no que se refere à delimitação da ZAC, é referido um estudo hidrológico e hidráulico que foi entretanto alterado por outro estudo (elaborado de acordo com as normas previstas no PGRI), que veio a demonstrar serem as obras de regularização a implementar no rio, destinadas à obtenção de uma nova ZAC, substancialmente diferentes das anteriormente fixadas.

A CMT pretende executar as obras determinadas pelo novo estudo hidráulico, contudo o Regulamento do Plano no seu artigo 13º remete para a realização de obras de acordo com o “Estudo Hidrológico e Hidráulico do Rio Nabão”, e com as regras previstas no âmbito do “Projeto dos arranjos exteriores e arruamentos do Flecheiro e Mercado” (estudo e projetos anteriores à publicação do PGRI).

Em simultâneo é fundamental a conclusão da execução de um coletor pluvial, com ponto de entrega no rio a sul da área do Flecheiro e não a norte como agora ocorre.

- Quanto à **Área 2** o proprietário manifestou a intenção de reabilitar o edifício existente e proceder à sua ampliação para instalação de uma empresa de serviços multinacional, com um potencial de contratação de 150 postos de trabalho, na sua maioria quadros superiores especializados na área de informática, gestão, economia e finanças), sendo que o Plano em vigor não acolhe esta intenção. Refere-se que a instalação da empresa, com o número estimado de pessoas a contratar, irá permitir a reabilitação do edifício e do espaço público confinante, atualmente bastante degradado, assim como gerar dinâmica comercial e incrementar a reabilitação económica e social daquele território.

2 - Apreciação

2.1 - RJIGT

De acordo com o n.º 7 do artigo 126º do RJIGT, a suspensão de plano municipal implica o estabelecimento de medidas preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração de plano municipal para a área em causa, em conformidade com a deliberação tomada.

Resulta da deliberação camarária 36/ESPP/DGT/2021 - 9/INSTGT/DGT/2021, tomada na Sessão de Câmara realizada em 02/08/2021, a homologação do relatório de fundamentação da proposta e anexos, a aprovação da proposta de suspensão e estabelecimento de MP para a área, o início de um novo procedimento de Revisão do Plano de Pormenor (fixando um prazo de 3 anos), a solicitação de parecer à CCDR e a publicitação da deliberação em DR.

Segundo o Relatório de fundamentação, o procedimento de Revisão do plano deverá estar sujeito a Avaliação Ambiental (AA) nos termos do RJAAPP:

Atentos os condicionalismos da área a sujeitar a MP, as características da pretensão, a matéria a tratar e o conteúdo do articulado do Regulamento a suspender, considerou-se necessário promover uma **Conferência Procedimental** com a APA e com a CMT, nos termos do **nº 4 do artigo 126 do RJIGT**.

Segundo o nº 5 do artigo 141º do RJIGT, uma área só pode voltar a estar abrangida por medidas preventivas depois de decorridos quatro (4) anos sobre a caducidade das anteriores, salvo casos excecionais devidamente fundamentados.

Parte da Área 1 foi abrangida por MP, publicadas em 21/11/2016, que vigoraram por um ano até 21/11/2017. Não tendo decorridos os 4 anos a situação de excecionalidade referida na lei terá sempre de ser articulada e consonante com a fundamentação de suporte da proposta de suspensão (vd. apreciação seguinte).

Segundo o relatório de fundamentação a Área 2 correspondente ao edifício a reabilitar e requalificar não foi sujeita a MP nos 4 anos.

2.2 - Outras disposições legais e regulamentares aplicáveis

Uma vez que a suspensão é normativa, não implica alterações de conceitos/definições do Plano, nem exige alteração de classificação e qualificação do solo, à partida não se afigura ter implicações com as disposições legais e regulamentares dos diplomas complementares em vigor DR nºs 5/2019, de 27/09 e DR n.º 15/2015, de 19/08.

No que respeita à Avaliação Ambiental (AA) e ao cumprimento do DL n.º 232/2007 (AA) e orientações da COT03 da ex-DGOTDU, nada é referido nos documentos remetidos pela CM.

No que respeita à Avaliação Ambiental (AA) e ao cumprimento do DL n.º 232/2007 (AA) e orientações da COT03 da ex-DGOTDU, nada é referido nos documentos remetidos pela CMT respeitantes à suspensão.

Ao nível das restrições de utilidade pública, verifica-se que não estão em causa solos da **Reserva Agrícola Nacional** (cf. Planta de condicionantes do PP).

No que respeita à **Reserva Ecológica Nacional**, importa referir que o Concelho de Tomar possui delimitação municipal, aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 131/96, de 25 de julho e publicada no Diário da República, I Série B, n.º 194/96, de 22 de agosto, alterada para a área do PP do Flecheiro e Mercado pela RCM n.º 42/2008, de 28 de fevereiro e pela Portaria n.º 10/2012, de 10 de janeiro, para a área do PP Parque Desportivo ao Açude da Pedra. A área definida pela CMT objeto de Medidas Preventivas encontra-se condicionada por esta restrição de utilidade pública.

Ao nível das **servidões administrativas de utilidade pública** e segundo a Planta de Condicionantes do PP, a área em causa está parcialmente sujeita ao regime do domínio público hídrico, cuja competência específica se encontra cometida à APA/ARHTO.

Note-se, ainda a este propósito, que a “*Planta de Implantação/Síntese - Flecheiro*” do PP publicado identifica na área duas linhas correspondentes à “*Linha atual da máxima cheia, para o período de retorno de 100 anos*” e à “*Linha de máxima cheia (cota) para um período de retorno de 100 anos após a realização das obras*”.

2.3 - Outros IGT que abrangem a área

Nos termos do n.º 3 do artigo 126.º do RJIGT, o parecer da CCDR sobre a suspensão “*incide apenas sobre a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis*”, pelo que as MP a estabelecer devem respeitar os restantes IGT em vigor, nomeadamente incidentes na área territorial objeto da suspensão ou que regulamentem as intervenções. Assim, verifica-se que sobre a área a sujeitar a MP incidem os seguintes IGT:

- O Plano Regional do Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo - **PROTOVT** (publicado em 06-08-2009 e retificado em 02-10-2009), ao nível do Modelo territorial, considera Tomar como um centro urbano estruturante, zona turística de interesse. Ao nível da ERPVA a área em presença insere-se no corredor ecológico secundário associado ao rio Nabão e é identificada como estando sujeita perigo de inundação - cheia progressiva.

- O Plano Diretor Municipal de Tomar - **PDMT** (publicado em 08/10/1994 e sujeito a várias alterações ao longo dos anos) insere a Área 1 parcialmente em “Espaço urbano - área urbana a consolidar - UOPG 11 - Projeto de recuperação das margens do rio Nabão (valorização do ambiente urbano” e em “Espaços urbanizáveis da UOPG 12”.

A Área 2 insere-se em “Espaços urbanizáveis da UOPG 12”.

Importa aqui referir que o PP é posterior ao PDMT e refere no artigo 44.º do seu regulamento que as regras estabelecidas nos demais IGT (onde se inclui o PDMT) são aplicáveis em tudo o que não contrariar o previsto no PP, não sendo contudo indicadas as eventuais normas aplicáveis. **Não são indicadas em explicitadas as regras aplicáveis. A CMT terá de informar sobre o enquadramento no PDMT e aferir da conformidade com as suas regras/normativos aplicáveis.**

2.4 - Fundamentação da Proposta

2.4.1 - Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º do RJIGT, **a suspensão de um plano municipal** terá de se suportar sempre na verificação de circunstâncias excecionais decorrentes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano.

Recorda-se que no âmbito do desenvolvimento e acompanhamento da elaboração do PP, no quadro estratégico da intervenção Polis em Tomar e ao abrigo de regime excecional para a respetiva tramitação, a problemática das cheias foi objeto de análises exaustivas pelas entidades competentes (o INAG e posteriormente a CCDRLVT). Nesse acompanhamento foram avaliadas e ponderadas as propostas de uso e ocupação das áreas de risco/ameaçadas pelas cheias e das respetivas áreas envolventes, bem como a forma como estas poderiam (ou não) vir a ser intervencionadas. A referida ponderação ocorreu em paralelo com a alteração da delimitação da REN na área do plano.

Da referida ponderação resultou a possibilidade de virem a ser concretizadas as intervenções/operações urbanísticas previstas no plano nas zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC), contudo apenas poderiam ser licenciadas ou autorizadas **após a execução e entrada em funcionamento da totalidade das obras de regularização do rio Nabão** (cf. expresso no nº 4 do artigo 13º do regulamento do PP e no preâmbulo da RCM que alterou a REN na área do plano).

2.4.2 - Feito este enquadramento, importa atender à fundamentação e justificação apresentadas pela CMT de suporte à suspensão.

Relativamente à **Área 1** a CMT sublinha o facto de o Plano em vigor indicar expressamente no seu artigo 13º a realização de obras de acordo com o “*Estudo Hidrológico e Hidráulico do Rio Nabão*”, a concretizar de acordo com as regras previstas no âmbito do “*Projeto dos arranjos exteriores e arruamentos do Flecheiro e Mercado*” (estudo e projetos esses anteriores à publicação do PGRI), o que **não permite executar as obras de requalificação do rio necessárias à implementação das condições advenientes.**

Refere ainda que os estudos relativos aos trabalhos a realizar, já aprovados pelo executivo municipal, constam do procedimento de Revisão do “Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado” (execução e financiamento), apresentando uma estimativa de 2.500.000 euros (valor a aferir com rigor com a realização dos respetivos projetos de execução).

Resulta da Deliberação 36/ESPP/DGT/2021-9INSTGT/DGT/2021 e informação que a acompanha (Informação n.º 11734/2021) que a presente deliberação de suspensão parcial do plano se **fundamenta em circunstâncias excecionais, consubstanciando-se na assinatura do “PROTOCOLO DE COLABORAÇÃO PARA A CONCRETIZAÇÃO DE ACÇÕES DE REABILITAÇÃO DA REDE HIDROGRÁFICA”,** entre a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e a CMT (o qual junta em anexo).

Indica a CMT que haverá que **mandar elaborar os projetos de execução** que permitam a concretização das necessárias obras, e dispor de condições económicas para essa execução, que poderão vir a ser obtidas através dos **financiamentos previstos no referido Protocolo**

A CMT considera esta circunstância como assumindo natureza excecional resultante de alterações das perspectivas de desenvolvimento económico e social incidentes sobre o território, incompatível com as opções do plano.

Face aos fundamentos que se encontram expostos e poruqe a razão da suspensão é apenas permitir a realização de obras de regularização do rio Nabão, cuja necessidade é assumida no PP em vigor, necessárias para reduzir a ZAC e mitigar os efeitos das cheias e a consequente salvaguarda de pessoas e bens, e que têm por base estudos mais atualizados (**a validar pela APA/ARHTO**), entende-se que a **proposta de suspensão apresentada para a Área 1 encontra suporte no disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 126º do RJGT.**

Sublinhe-se no entanto que a suspensão parcial do PP não abrange a suspensão das condicionantes legais que continuam a impender sobre a área em presença (cf. planta de condicionantes do PP publicado).

Quanto à proposta de suspensão da aplicação do Plano de Pormenor na **Área 2**, afeta a um edifício existente a reabilitar a ampliar, a informação prestada pela CMT tem por fundamento o facto da área abrangida pelo Plano não ter merecido a adesão por parte dos proprietários às condições por este determinadas, não tendo ocorrido edificação nos novos lotes previstos nem requalificação de qualquer edifício aí existente. Refere que foi manifestada intenção de reabilitar um edifício e proceder á sua ampliação

contudo, o **plano de pormenor ora em vigor não acolhe esta intenção**, uma vez que prevê, nomeadamente, a sua demolição total com a subdivisão da parcela em 5 lotes. Refere a CM que o edifício em causa encontra-se parcialmente em ZAC o que inviabiliza a construção das caves a que o plano obriga.

Para além dos limites da área objeto da suspensão **não são identificadas as normas do regulamento do Plano a suspender**.

Face à justificação/fundamentação de suporte exposta, considera-se a mesma insuficiente para permitir considerar estarmos perante circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local (cf. alínea b) do n.º 1 do artigo 126º do RJIGT). **Independentemente da inadequação das regras urbanísticas do PP e da criação de emprego e revitalização do espaço, não se encontra fundamentada a excecionalidade, a necessidade e a premência de intervir num edifício com vista à instalação de usos/atividades terciários, derivado da vontade/interesse demonstrada pelos particulares e seguida pelo município.**

2.5 - Medidas preventivas

O procedimento de Suspensão de planos está expresso no artigo 126.º do RJIGT, articulado com o disposto no artigo 138.º relativo ao estabelecimento de **Medidas Preventivas**. Verifica-se que a CMT acautelou aquelas disposições, aprovando a implementação de Medidas preventivas.

Relativamente à **Área 1**, considera-se que **MP desajustadas** devendo a redação ser muito clara de que as operações de loteamento, obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, trabalhos de remodelação de terrenos, destruição do solo vivo e do coberto vegetal **são interditas, à exceção das expressamente previstas no projeto de regularização (e nos projetos de execução que permitam a concretização das necessárias obras) e desde que mereçam parecer favorável da APA/ARHTO e não coloquem em causa futuras propostas.**

No âmbito da **REN em vigor**, a realização das obras de regularização no rio Nabão podem ser enquadráveis no procedimento de **comunicação prévia** no âmbito da alínea r) Desassoreamento, estabilização de taludes e de áreas com risco de erosão, nomeadamente muros de suporte e obras de correção torrencial (incluindo as ações de proteção e gestão do domínio hídrico), do **anexo II, do RJREN**.

Quanto à proposta de **delimitação da REN**, mantém-se a possibilidade de realização das obras de regularização em ZAC, através do procedimento de comunicação prévia;

No que refere à **Área 2** e considerando que a proposta de suspensão não encontra suporte no RJIGT, **fica prejudicada a apreciação das MP**. Não obstante, sempre se poderá acrescentar o seguinte:

- Atualmente o terreno não é abrangido pela ZAC definida pelo Plano publicado, no entanto segundo a **proposta de REN** incidirá parcialmente em REN.

De acordo com a proposta de **revisão do PDM** nas área inundáveis não é permitida a alteração do relevo natural ou constituírem obstrução à livre passagem das águas, as obras nas construções existentes não podem resultar no aumento da área de construção e as cotas dos pisos inferiores das construções devem ser superiores à cota da máxima cheia verificada, exceto no caso das construções de apoio à atividade agrícola. Por sua vez a mesma estabelece ainda que nas construções existentes devidamente licenciadas, objeto de comunicação prévia ou legalizadas, são permitidas obras de reconstrução e de conservação, desde que não resulte aumentado o grau de vulnerabilidade e risco existente.

Para a respetiva categoria de espaço (Espaços centrais) o uso dominante é o residencial, e admitem-se como usos complementares o comércio, os serviços, o turismo e os equipamentos e áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada, e como uso compatível o que se desenvolve nos estabelecimentos industriais previstos nos números seguintes, de armazenagem e/ou de logística com área bruta locável até 1000 m2. É igualmente referido que:

1. Na reconstrução e ampliação de edificações aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) Altura da fachada e altura do edifício - as estabelecidas pelas construções existentes ou a que venha a ser fixada pela Câmara Municipal;
- 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.

Assim, as Medidas Preventivas teriam de acautelar o disposto para a categoria de espaço e em particular para as área inundáveis, não podendo nomeadamente haver acréscimo de área de construção na área da futura ZAC.

Relativamente ao **texto das MP** e no pressuposto da sua aplicabilidade à Área 1 (e não à Área 2), refere-se:

. artigo 1.º - Objetivos - Referir que as MP são estabelecidas em razão da Revisão do Plano

. artigo 2.º - Âmbito territorial - Remeter para a Planta de zonamento do Plano

. artigo 3.º - Âmbito material - Criar um número 1 com referência a que na área objeto das Medidas Preventivas ficam proibidas as operações de loteamento, obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, trabalhos de remodelação de terrenos, destruição do solo vivo e do coberto vegetal são interditas. Criar um número 2 referindo que não estão abrangidas pelas proibições do número anterior as operações urbanísticas e ações expressamente previstas no projeto de regularização (e projetos de execução) e desde que mereçam parecer favorável da APA (e da CM caso entendam - cf. texto atual).

. artigos 4.º e 5º - Nada a referir

. Criar um artigo 6.º de epígrafe “Entrada em Vigor”

Terá a CM de rever o texto das MP e adequá-lo ao objeto, área e âmbito da suspensão, conforme estabelecido no RJGT.

2.6 - Conteúdo material e documental

O pedido de **suspensão** integra, para além da fundamentação:

➤ O prazo

No que concerne ao prazo de duração da suspensão, o mesmo **não se encontra indicado**, porquanto prevê-se a possibilidade de as medidas preventivas serem adotadas por um período de 2 anos prorrogável por mais um. É referido que o prazo para o procedimento de revisão do Plano de Pormenor é de 3 anos, contudo não se refere expressamente o prazo de duração da suspensão.

Importa salientar que, no caso em apreço, estamos perante uma suspensão de plano a qual obriga à adoção de medidas preventivas e, assim sendo, é o prazo de duração da suspensão que irá determinar o limite temporal de vigência das medidas preventivas. Por seu turno, o prazo para elaboração da revisão encontra-se fixado em 3 anos, mas tal prazo apenas releva em sede da procedimento de revisão, sendo que o decurso do prazo sem que o procedimento se encontre concluído, e sem que ocorra a sua prorrogação, (nos termos em que tal se encontra previsto no art.º 76.º, n.º6 do RJGT), determina a caducidade do procedimento.

➤ A incidência territorial

A incidência territorial da suspensão encontra-se assinalada em sede de elementos gráficos remetidos a qual, note-se, terá de ser ajustada nos termos referidos (aplicável apenas à Área 1).

➤ As disposições suspensas

No que toca à indicação expressa das normas/disposições do plano a suspender, tanto quanto nos foi possível verificar, não se encontra feita tal referência quer na deliberação, quer na informação técnica que a acompanha.

A proposta de estabelecimento de **Medidas Preventivas** integra, para além da fundamentação:

➤ O âmbito territorial

Encontra-se definido o âmbito territorial das medidas preventivas. Contudo, **carece de clarificação e redefinição** nos termos já expressos.

➤ O âmbito material

O normativo proposto **carece de retificação e clarificação** nos termos expostos.

➤ O âmbito temporal

Prevê-se a possibilidade de as Medidas preventivas serem adotadas por um período de 2 anos prorrogável por mais um, referindo-se expressamente que as mesmas caducarão com a entrada em vigor da Revisão do Plano. Não é indicada a entrada em vigor das medidas preventivas.

2.7 - Procedimento seguido

Relativamente ao procedimento verifica-se que o processo seguiu o disposto no RJIGT, tendo a CMT deliberado sobre a proposta de suspensão parcial, medidas preventivas e Revisão do Plano e enviado à CCDRLVT para parecer (cf. n.º 3 do artigo 126º conjugado com o n.º 2 do artigo 138º do RJIGT) A CCDRLVT convocou a APA/ARHTO (e convidou a CMT) para uma **Conferência Procedimental** a realizar dia **17/09/2021**, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 126º, por remissão do n.º 3 do artigo 138º do RJIGT, apicando-se os artigos 84º e 86º do RJIGT, com as necessárias adaptações.

3 - Conclusão

Analisada a proposta da CMT de Suspensão parcial e estabelecimento de Medidas preventivas para uma área delimitada do PP publicado, verifica-se que, **no seu todo e tal como se apresenta, a proposta não está em condições de prosseguir nos termos do RJIGT.**

Assim, nos termos do n.º 3 e seguintes do artigo 126º do RJIGT, conjugado com o n.º 2 do artigo 138º, emite-se:

- **parecer favorável condicionado** à proposta de Suspensão e MP com incidência territorial na **Área 1**:

- . ao parecer da APA/ARHTO incluindo a confirmação da delimitação da ZAC apresentada, da aprovação do novo estudo e de que a globalidade da proposta mantém assegurado que não ocorrerão intervenções nas ZAC, tendo por base os princípios inerentes à aprovação do PP e da REN,
- . à reformulação dos elementos da proposta nos termos expostos, em especial a redefinição da área objeto da suspensão, a adequação das MP (nos termos indicados no parecer) e em termos cartográficos e de texto e à colmatação das lacunas materiais identificadas.

- **parecer desfavorável** à proposta de Suspensão e MP com incidência territorial na **Área 2** por deficiente enquadramento na alínea b) do n.º 1 do artigo 126º do RJIGT.

CCDRLVT/DSOT/DGT, setembro de 2021

S/ referência	Data	N/ referência	Data
S10807-202108-DSOT/DGT		S056119-202109-ARHTO.DPI	
PROC:16.05.07.01.00022.2003		ARHTO.DOLMT.01369.2015	
Assunto:	Suspensão parcial do Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado e estabelecimento de Medidas Preventivas - Câmara Municipal de Tomar-Conferência Procedimental		

A CCDD LVT convocou a APA-ARHTO para a Conferência Procedimental sobre a proposta de suspensão parcial do Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado (PPFM) e estabelecimento de Medidas Preventivas, apresentada pela Câmara Municipal de Tomar (CMT), a realizar a 17 setembro 2021, vindo por este meio transmitir o respetivo parecer.

A proposta é composta pelos seguintes ficheiros, descarregados através da ligação indicada na referida convocatória

- Relatorio Fundamentacao
- Informacao 11734-DGT-2021
- ANEXO 01_Protocolo_APA
- ANEXO 02_Pareceres APA_Ambiente
- ANEXO 03_Imagem do edificio
- Deliberacao_2021_08_02
- Desenho 01_Planta implantacao_PPFM
- Desenho 02_Suspensao_2021
- Desenho 03_Suspensao 2016

Saliente-se que não é apresentada qualquer planta com a delimitação das áreas onde se pretende aplicar a suspensão do PPFM na respetiva Planta de Condicionantes, nem da Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes do PDM de Tomar, incluindo a Planta de Condicionantes – REN. Considera-se que estes elementos devem integrar a proposta, bem como a respetiva informação geográfica (shapefiles).

1. Enquadramento

Considera-se relevante, antes da exposição da análise efetuada sobre a proposta em apreciação, referir que no âmbito do acompanhamento que a APA-ARHTO tem efetuado na dinâmica deste plano de pormenor: em 2016 foi dado início a um procedimento de suspensão do PPFM com o estabelecimento de Medidas Preventivas, tendo sido à data decidida a abertura de procedimento para a sua revisão, tal como estabelece o RJIGT. Esse procedimento de suspensão acabou por ser substituído por uma alteração ao PP.

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

Quanto ao procedimento de revisão, “cujo prazo terminou em 13 de fevereiro 2021, embora tenha avançado *“até à conclusão de uma proposta de plano”*, concluiu-se que “apresentava objetivos em termos de referência, em parte não compatíveis com os objetivos da suspensão e medidas preventivas” pelo que a presente proposta refere que é dado início a um novo processo de revisão do PPFM, conforme adiante se expõe neste parecer.

A questão mais complexa dos procedimentos acima referidos prendeu-se com a delimitação da ZAC do rio Nabão, nomeadamente no troço integrado no PPFM, cujas implicações são determinantes para efeitos do respetivo ordenamento do território e normas a estabelecer. Assim, foram elaborados diversos estudos, nomeadamente para compatibilização com o PGRI entretanto publicado, dos quais resultou uma delimitação das zonas inundáveis ou zonas ameaçadas pelas cheias que passou a integrar a delimitação da REN de Tomar, cujo processo de revisão se encontrava em curso, bem como a alteração do PPFM.

A presente proposta surge num contexto em que a delimitação da REN de Tomar se encontra aprovada, pelo que a tipologia ZAC corresponde ao resultado desse trabalho de atualização, sendo que também a revisão do PDM se encontra aprovada.

2. Análise da proposta

2.1. Relatório de fundamentação

O Relatório de Fundamentação (RF) faz uma introdução e enquadramento legal da proposta de suspensão, bem como uma breve caracterização do PPFM.

A Área de Intervenção (AI) do PP inclui cerca de 56 ha, localizados no *“centro da cidade de Tomar, ao longo das margens do rio Nabão, apresentando larga incidência de domínio hídrico e encontrando-se sujeito a cheias centenárias, cujos efeitos sempre se pretenderam mitigar”*.

Na margem direita do rio integra *“a área urbana consolidada da cidade até a Av. D. Nun’Álvares Pereira”*, enquanto que a margem esquerda integra *“importantes áreas de equipamentos (Mercado Municipal, Quartel dos Bombeiros, entre outros) prolongando-se a sul até a zona de Marmelais, integrando aqui áreas de menor densidade”*.

O PPFM encontra-se em vigor desde a sua publicação em abril de 2008, constatando-se, contudo, que a sua taxa de execução é *“praticamente nula”*. Tendo em conta a evolução da conjuntura económica e social, houve a necessidade de elaborar *“anteriores procedimentos de dinâmica do plano (revisão, suspensão e alteração)”*, conforme acima mencionado. Nessa altura verificou-se que não se encontrava *“executada a totalidade das obras de regularização do rio, nem as intervenções no espaço do Flecheiro previstas no plano”*, nomeadamente nas *“obras de regularização do rio e uma modulação de terrenos”* previstas no *“Projeto de arranjos exteriores e arruamentos do Flecheiro e do Mercado”* (parte integrante do PPFM), não havendo, por parte da CMT, *“expectativas de as vir a executar”*. A CMT constatou, então, que *“os objetivos que se pretendiam atingir [com o PPFM], eram indissociáveis da delimitação de uma nova ZAC”*.

O RF refere ainda que esse projeto previa *“a execução de um coletor pluvial, que iria reduzir a pressão hidráulica nas redes de drenagem de águas pluviais de todo o Centro Histórico e permitir a entrada do caudal referente à drenagem pluvial de toda essa grande área no rio, a sul do Flecheiro, junto ao Açude das Ferrarias”*, o qual não se encontrava em 2016 completamente executado. É ainda referido que hoje drena toda essa carga pluvial *“junto ao açude do Flecheiro,*

incrementando o caudal do rio a norte da área do Flecheiro e contribuindo para aumentar o risco de cheia”.

Da conclusão dos estudos efetuados para delimitação da ZAC nas condições atuais, ficou demonstrado que as obras de regularização do rio previstas no PPFM não são adequadas à realidade atual, quer com vista à proteção de pessoas e bens quer à requalificação urbana da frente ribeirinha do Flecheiro e suas infraestruturas, considerando-se ainda ser *“fundamental a conclusão da execução do coletor pluvial anteriormente referido”*, de modo a controlar o caudal do rio nos troços em causa.

Ora, as obras necessárias, sendo diferentes das previstas no PPFM em vigor, resultam numa inconformidade com o mesmo, pelo que não podem ser executadas, sendo proposta a suspensão do PP em vigor para que se possam concretizar.

Simultaneamente foi assinado entre a APA e a CMT, em abril do corrente ano, um *“Protocolo de colaboração para a concretização de ações de reabilitação da rede hidrográfica”*, que refere, explicitamente para o caso de Tomar, *“as intervenções a realizar na RH5 - Rio Nabão, com vista à «reabilitação da rede hidrográfica do rio Nabão em Tomar com soluções de engenharia natural, e permitir diminuir a zona ameaçada pelas cheias em Tomar» ”*, e que pretende *“vir a criar condições de financiamento para promover ações de reabilitação da rede hidrográfica, definindo as tipologias de intervenção”*.

Assim sendo, existe uma oportunidade para a realização das obras necessárias com vista à *“redução da zona ameaçada pelas cheias e a conseqüente salvaguarda de pessoas e bens”*, sendo necessário contratar a elaboração dos respetivos projetos de execução e *“dispor de condições económicas para essa execução, que poderão vir a ser obtidas através dos financiamentos previstos no protocolo celebrado”*.

A proposta identifica duas áreas (Área 1 e Área 2) onde se pretende aplicar a suspensão do PPFM, as quais se encontram representadas na figura 1 em anexo.

Área 1

Quanto a esta área importa salientar o seguinte, tal como consta do RF:

- O Regulamento do PPFM refere expressamente as normas para a realização das obras a implementar, estabelecendo que as mesmas devem ser concretizadas conforme o *“Projeto dos arranjos exteriores e arruamentos do Flecheiro e Mercado”*. Neste contexto, não é permitido executar as obras de requalificação do rio consideradas necessárias face à realidade atual do território;
- A CMT pretende elaborar as *“obras de requalificação do rio, determinadas por novo estudo hidráulico, já elaborado de acordo com as normas previstas no citado PGRI, com vista a redução da ZAC referida e à salvaguarda de pessoas e bens”*;
- Existe uma oportunidade de efetuar uma *“candidatura para financiamento específico para a execução das referidas obras”*.

Conclui, deste modo, que *“a ocorrência de circunstâncias excecionais que resultaram das alterações das previsões das perspetivas de desenvolvimento económico e social incidentes sobre o território, incompatíveis com as opções do plano”* justificam a apresentação desta proposta de suspensão parcial do PPFM de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 1, do artigo 126º do RJIGT.

Nesta área a proposta pretende viabilizar a intenção de **reabilitação e ampliação de um edifício** localizado dentro da área de intervenção do PPFM (ver figuras 1,2 e 3), referindo o RF o seguinte:

- Trata-se de uma área ocupada por um edifício com cerca de 800 m² de implantação, degradado e abandonado, tendo sido utilizado para comércio e armazém, localizado no lado sul da Rua Rodrigues Simões;
- Para esta área o PPFM prevê a total demolição do edifício existente, *“sendo a parcela resultante dessa ação subdividida em 5 lotes, destinados a uso misto, com 4 pisos acima do solo e no mínimo 1 piso abaixo do solo”*;
- Até à data não houve adesão dos proprietários dos terrenos confinantes com a Rua Rodrigues Simões relativamente à estratégia e modelo territorial definidos neste PP, continuando a caracterizar-se pelo seu abandono, não tendo sido *“edificados os novos lotes previstos pelo plano, no lado norte da via, nem requalificado qualquer edifício aí existente”*;
- Existe uma pretensão para *“reabilitar o edifício e proceder à sua ampliação, para instalação de uma empresa multinacional”*, correspondendo à instalação do Centro de Serviços da empresa Air Liquide Europe Business Services (ALEBS), Unipessoal Lda.), a qual se apresenta *“com um potencial de contratação de 150 postos de trabalho, na sua maioria quadros superiores especializados na área de informática, gestão, economia e finanças”*.
- É referido que a área de implantação do edifício não interfere com a zona ameaçada pelas cheias delimitada no PPFM em vigor (embora interfira com a ZAC no âmbito da REN).

Neste contexto foi solicitado pelo requerente à CMT *“a indicação das condições de viabilidade de uso transformação do edifício”* em causa, tendo em conta que se pretende manter a área de implantação existente, sem fracionamento da parcela *“e, eventualmente vir a permitir ampliação em altura, estritamente na área confinante com Av. D. Nuno’ Álvares Pereira, de modo a colmatar a fachada cega do edifício existente e contíguo, com frente para aquela avenida (em área não integrada em ZAC)”*.

Ora, face ao exposto, esta intenção não é viável tendo em conta que:

- O PP prevê a total demolição do edifício existente, tal como acima referido, e a edificação com *“no mínimo 1 piso abaixo do solo”*;
- A revisão da REN, aprovada no âmbito da revisão do PDM, integra parcialmente a área de implantação do edifício em ZAC (ver fig. 5), ficando assim inviabilizada a construção das caves previstas, a que o PP obriga;

Considera-se ainda de referir os seguintes aspetos mencionados no RF:

- A Câmara considera que a instalação desta empresa gera oportunidades, tendo em conta o número estimado de pessoas a contactar, no que respeita à *“reabilitação do edifício e do espaço público confinante, atualmente bastante degradado”* e à criação de dinâmica comercial, que pode ter impacto numa *“reabilitação económica e social daquele território”*;
- A área constituída pelo *“eixo estabelecido pela Av. D. Nuno’ Álvares Pereira, Rua Torres Pinheiro e Várzea Grande”*, foi alvo de intervenções de reabilitação do espaço público

“tendo sido efetuados avultados investimentos por parte da Câmara Municipal, constituindo um fator de reabilitação e regeneração urbana daquela área, que os rentabilizar com fixação de população”. De igual modo, é referido que a “instalação desta empresa em Tomar irá certamente gerar uma dinâmica de procura habitacional e fixação de população residente, com reflexos positivos na economia do concelho”.

- Existe a possibilidade de construção de uma área de “estacionamento público na área do plano e de acordo com este, em terrenos municipais localizados a tardoz do edifício”.

A proposta conclui que em relação à pretensão existente para esta Área 2 que *“para ser possível concretizar esta intenção e a Câmara Municipal vir a responder favoravelmente, conclui-se ser necessário afastar as condições de edificação da parcela previstas no plano, porque se reúnem agora circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local que urge acolher, estando as opções estabelecidas pelo plano desajustadas desta realidade, justificando-se a sua suspensão parcial de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 126º do RJIGT”.*

Resumindo, o facto de esta área estar integrada em ZAC (segundo a delimitação da revisão da REN de Tomar) impede o cumprimento do estabelecido no plano de pormenor, que estipula para esta área a construção de edificações com caves (no mínimo um piso subterrâneo), sendo que, não é permitida a construção de caves de acordo com o regime jurídico da REN em vigor. Assim existência de uma incompatibilidade entre o estabelecido no plano pormenor e o regime jurídico da REN.

Deste modo a proposta pretende suspender as condições de edificação estabelecidas pelo PPFM para a parcela delimitada na figura 2 e 3 – Área 2, ficando sujeita ao PDM de Tomar (Ordenamento e Condicionantes).

2.2. Medidas preventivas

Conforme já foi referido, foram já anteriormente adotadas Medidas Preventivas para uma pequena área confinante com o rio Nabão, integrada na presente Área 1, relativas ao procedimento de suspensão e posterior alteração do PPFM, relacionados com as instalações da Santa Casa da Misericórdia na margem esquerda do rio Nabão, a jusante do Mercado. Essas medidas foram publicadas em 21 novembro 2016 e extintas em 21 novembro 2017.

De acordo com o RJIGT, Art.º 141 - 4 *“uma área só pode voltar a ser abrangida por medidas preventivas ou normas provisórias depois de decorridos quatro anos sobre a caducidade das anteriores, salvo casos excecionais devidamente fundamentados.”*

Todavia, a CMT considera que a proposta atual se enquadra nessa exceção, tendo em conta que está em causa a salvaguarda de pessoas e bens, pelo que entende estarem reunidos “os requisitos estabelecidos pela norma atrás referida”.

Da proposta de Medidas Preventivas a estabelecer na área de suspensão parcial do PP, considera-se relevante referir que, no contexto do parecer da ARHTO, se encontra salvaguardado o seguinte:

- No Art.1º - Objetivos (primordialmente “reduzir a ZAC — Zona Ameaçada por Cheias e reduzir os riscos decorrentes das cheias e a salvaguarda de pessoas e bens”);

- No Art.º 3º - Âmbito material, a sujeição a parecer obrigatório e vinculativo da APA nas seguintes intervenções: a) obras de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução; b) trabalhos de remodelação de terrenos; c) obras de demolição de edificações existentes; d) derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal, sendo que o referido parecer, tal como o da CMT "têm de ser ambos favoráveis e são vinculativos para os particulares".
- Estas medidas têm um prazo de 2 anos, "*prorrogáveis por mais um, caducando com a entrada em vigor da revisão do Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado*" (Art.º 4º)

Assim, sobre a proposta de Medidas Preventivas apresentada, entende-se que:

Relativamente ao artigo 1º, sugere-se a revisão da redação da alínea a) tornando mais clara a referência à salvaguarda de pessoas e bens.

No geral considera-se que garantem que todas as intervenções com impacto nos recursos hídricos serão previamente analisadas pela ARHTO, cujo parecer será obrigatório e vinculativo, o que permite atuar ao nível da salvaguarda e proteção dos recursos hídricos, bem como das pessoas e bens no que se relaciona com cheias ou inundações.

2.3.Revisão do Plano de Pormenor do Flecheiro e do Mercado

De acordo com o artigo 126º do RJIGT (n.º 7), a suspensão parcial do PPFM obriga à "*abertura do procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano intermunicipal ou municipal para a área em causa, em conformidade com a deliberação tomada, o qual deve estar concluído no prazo em que vigorem as medidas preventivas*".

O RF destaca a "*política de reabilitação urbana da cidade Tomar, de acordo com a ARU e ORU em vigor, estando em curso ações significativas de requalificação dos espaços públicos*", a necessidade de repensar as funções do mercado municipal; a "*imperativa necessidade de executar as obras no rio, necessárias a mitigação das cheias*" permitindo a requalificação do tecido urbano degradado e das margens do rio Nabão de modo a criar o Jardim do Flecheiro.

É ainda referido que o município pretende implementar as obras necessárias à regularização do rio, que darão lugar a uma alteração dos limites da ZAC, que deverão refletir-se igualmente na REN no que respeita à AI do PPFM.

Neste âmbito importa salientar que para efeitos da proposta de revisão do PPFM, deve ser considerada a delimitação da ZAC da delimitação da revisão da REN de Tomar já aprovada, a não ser que sejam entretanto realizadas obras que alterem essa mesma ZAC e que seja feita uma alteração da REN em vigor, devidamente fundamentada. Deste modo convém que a proposta seja devidamente clara, não dando lugar a uma situação idêntica à criada no passado resultante da apresentação no plano em vigor, de dois limites para as ZAC, uma inicial e outra final, sem considerar situações intermédias.

É, portanto, dado início a um "*novo procedimento de revisão do plano*", sendo, no entanto, salientado que embora os objetivos da revisão anteriormente proposta "*não sejam completamente coincidentes com os que agora se pretende prosseguir, foi o avançado nível de execução da proposta de revisão do plano anteriormente elaborada que permitiu documentar e aferir a absoluta necessidade de reformulação das obras de regularização no rio*". "*Assim, parte significativa dos objetivos estabelecidos, dos trabalhos realizados, bem como dos pareceres*

externos obtidos no âmbito da referida revisão, poderão ser considerados no novo procedimento que agora se propõe iniciar”.

São apresentados os objetivos programáticos para a revisão do plano:

- *Execução das obras de requalificação do rio, determinadas por estudo hidráulico elaborado de acordo com as normas previstas no PGRI, com vista à redução da ZAC e à salvaguarda de pessoas e bens;*
- *Redelimitação da Reserva Ecológica Nacional na área do plano, em função do quadro legal vigente e na sequência das obras de regularização a executar;*
- *Integração na estratégia do plano dos objetivos da Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente no que respeita à reabilitação urbana e revitalização do edificado, bem como de outros instrumentos de carácter estratégico desenvolvidos para área;*
- *Introdução de novas valências nos edifícios e espaços municipais, nomeadamente na área afeta ao Mercado Municipal, com vista a sua integração no contexto da reabilitação e revitalização do Histórico;*
- *Revisão das propostas de ocupação do solo tendo em conta as efetivas necessidades habitacionais, as dinâmicas de construção e as expectativas urbanísticas efetivamente concretizáveis no horizonte do plano;*
- *Adequação do plano ao atual quadro legislativo em matéria de ordenamento do território.*

Relativamente ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, tendo em conta o quadro legal em vigor, a proposta refere que o procedimento de revisão do PPFM deverá estar sujeito a AAE, concordando-se com esta decisão.

É previsto um prazo elaboração da revisão do plano de três anos.

Para além da salvaguarda relativamente à delimitação da ZAC a considerar para efeitos da revisão do PPFM, considera-se nada mais haver a referir.

5. Conclusão

Da proposta apresentada importa reter:

Área 1 – pretende-se realizar estudos e obras de acordo com o protocolo assinado entre a APA e a CMT, no sentido de intervir na regularização do rio Nabão no troço que integra a área de intervenção do PPFM, o que não é viável por não serem coincidentes com o “Projeto dos arranjos exteriores e arruamentos do Flecheiro e Mercado” (estudo e projetos esses anteriores à publicação do PGRI) que integra o PP em vigor.

Considera-se que a proposta de suspensão apresentada vai no sentido de viabilizar as intervenções defendidas pela APA, estando salvaguarda pelas Medidas Preventivas propostas que as intervenções na AI do PPFM ficam sujeitas a parecer obrigatório e vinculativo da APA.

Área 2 – Constata-se a existência de inconformidade do PPFM com o RJREN em vigor, relativamente ao estabelecido neste PP para a área de implantação do edifício em causa dada a sua implantação parcial em zona inundável ou zona ameaçada pelas cheias, de acordo com as recentes propostas de revisão da REN e revisão do PDM

aprovadas pela APA-ARHTO. Esta inconformidade resulta da obrigatoriedade de construção de caves nas parcelas resultantes da demolição do edifício existente, tendo em conta que de acordo com o RJREN (e do Regulamento da revisão do PDM) não é permitida a construção de caves.

Procedendo à suspensão do PPFM na área de implantação do edifício no lado sul da Rua Rodrigues Simões, é ultrapassada esta inconformidade, passando a aplicar-se as normas do Regulamento do PDM, do RJREN, bem como do quadro legal no âmbito do domínio hídrico.

Assim sendo, considera-se que a proposta apresentada contribui para a salvaguarda e proteção dos recursos hídricos, bem como para a proteção de pessoas e bens no que se relaciona com eventos de cheias.

Deve contudo o processo integrar os elementos em falta referidos neste parecer.

Face ao exposto, a APA-ARHTO emite parecer favorável condicionado à Suspensão parcial do Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado na área 1 e na área 2 delimitadas em planta anexa à proposta, bem como ao estabelecimento das Medidas Preventivas propostas, devendo ser consideradas as questões identificadas no presente parecer.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

Susana Fernandes

Anexos: Figuras referidas

Figuras

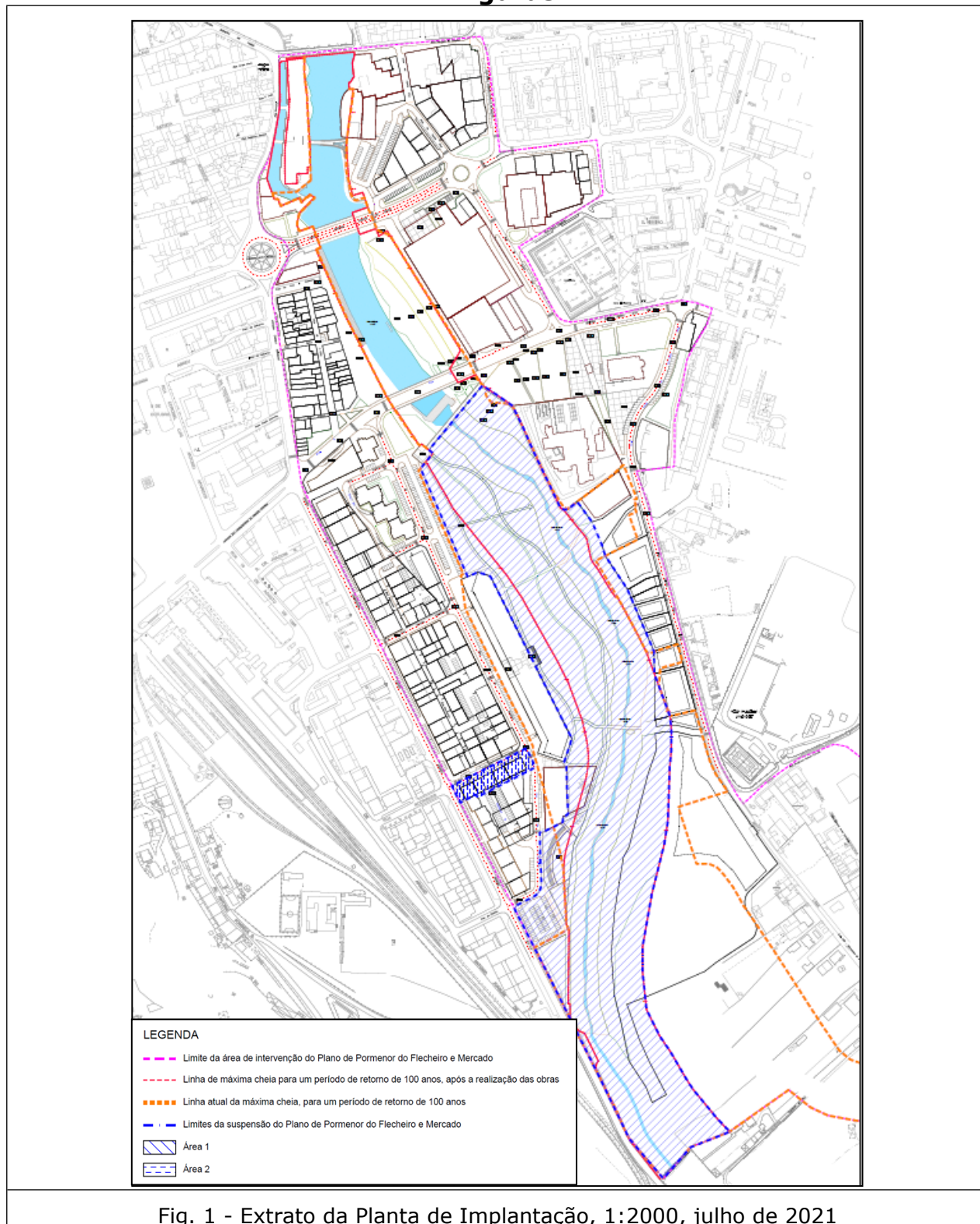


Fig. 1 - Extrato da Planta de Implantação, 1:2000, julho de 2021

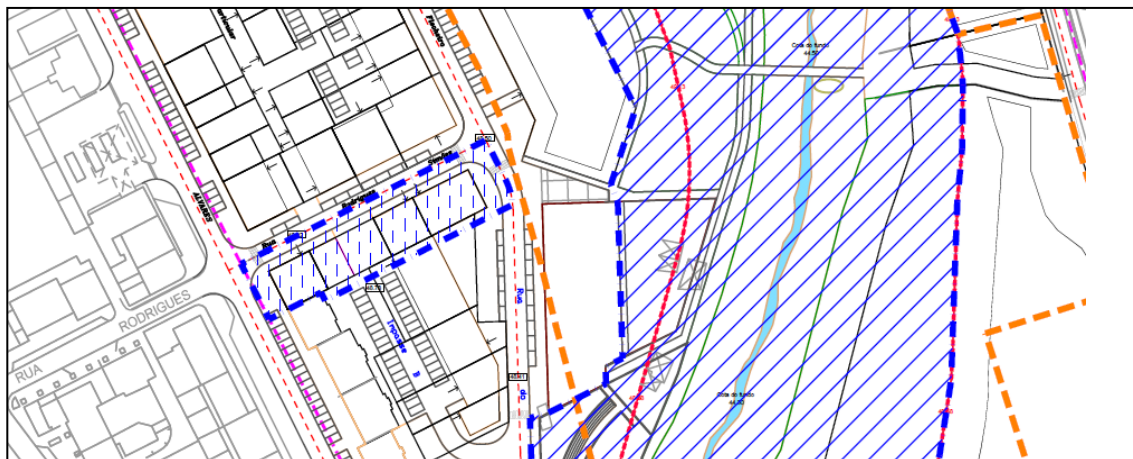


Fig. 2 - Pormenor do extrato da Planta de Implantação, 1:2000, julho de 2021, relativo à Área 2



Fig. 3 - Lote / Edifício sobre o qual incide proposta de suspensão do PDM – Área 2



Fig.4 - Imagem do edifício, obtida em Google Earth - Rua Rodrigues Simões, Tomar



Fig. 5 – Área 2 sobre a delimitação da revisão da REN de Tomar (2021-07)