



PLANO DE PORMENOR DOS PEGÕES

PROPOSTA DE REVOGAÇÃO
RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

DEZEMBRO DE 2023

PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DOS PEGÕES

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO LEGAL
3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
4. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PLANO
 - 4.1. A caducidade do contrato de urbanização
 - 4.2. A ineficácia do plano
 - 4.3. A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN)
5. OPORTUNIDADE DA REVOGAÇÃO DO PLANO
6. EFEITOS LEGAIS DA REVOGAÇÃO DO PLANO

Figuras

- Fig. 1 – Localização da área de intervenção do PPP
- Fig. 2 – Excerto da Planta de Ordenamento do PDM com o limite do PPP
- Fig. 3 – Excerto da Planta de Condicionantes do PDM - Reserva Agrícola Nacional - com o limite do PPP
- Fig. 4 – Excerto da Planta de Condicionantes do PDM - Perigosidade de Incêndios Florestais e Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios - com o limite do PPP
- Fig. 5 – Excerto da Planta de Condicionantes do PDM - Outras Condicionantes - com o limite do PPP
- Fig. 6 – Limite do PPP com as incidências de REN

1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar (CMT), constitui o relatório de fundamentação que enquadra e define a oportunidade de revogação do Plano de Pormenor dos Pegões (doravante designado abreviadamente por PPP), de acordo e para os efeitos do previsto no artigo 127º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação.

A proposta de revogação deste plano tem como objetivo colocar um término definitivo ao modelo de ocupação do território definido para este território e que se apresenta manifestamente desajustado das condições ambientais, urbanísticas e socioeconómicas que se verificam atualmente, bem como do enquadramento legal atualmente em vigor.

2. ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO LEGAL

A área de intervenção do PPP situa-se a poente da cidade, junto ao aqueduto dos Pegões, nas freguesias de Carregueiros e Madalena (atualmente União de Freguesias de Madalena e Beselga), compreendendo uma área de aproximadamente 140 hectares.

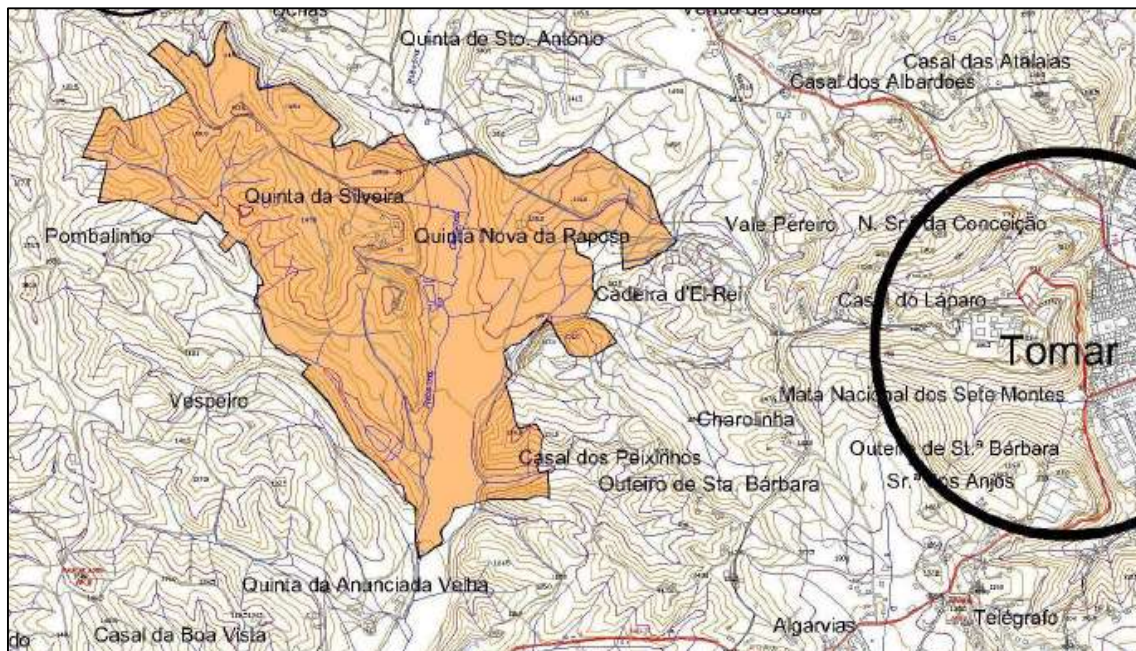


Fig.1 – Localização da área de intervenção do PPP

O plano foi aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar, por deliberação de 29 de abril de 2011 e publicado no Diário da República n.º 119, II Série, de 22 de junho de 2011, sendo o instrumento de planeamento eficaz para este território.

De forma genérica, o objetivo deste plano consiste na implantação de um empreendimento turístico num local com reconhecida vocação para uma oferta turística de qualidade, devido ao conjunto de valores paisagísticos e patrimoniais em presença e a valorizar, procurando-se assegurar a coerência territorial e um desenvolvimento turístico sustentável.

Os seus objetivos específicos são:

- O desenvolvimento de um conjunto turístico/ resort;
- A valorização da paisagem natural e cultural;
- A gestão eficiente da água e a otimização ambiental e económica dos sistemas de infraestruturas a instalar;
- A promoção da eficiência energética e gestão de resíduos;
- A promoção do conforto e qualidade ambiental.

O plano apresenta subcategorias de espaços de ocupação turística, entre as quais aldeamentos turísticos, estabelecimento hoteleiro, espaços afetos a cursos de água, lagos e espaço para implantação de um campo de golfe.

O procedimento de revogação proposto é um dos mecanismos de “dinâmica” a que podem ser sujeitos os Instrumentos de Gestão Territorial.

De acordo com o artigo 50.º, n.º 1 da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (que aprova a Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo - LBPPSOTU), “(...) Os programas e planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei.(...)”.

Similarmente o RJIGT prevê também, no n.º 1 do seu artigo 127.º, que os planos territoriais (entre os quais os planos de pormenor) possam ser objeto de revogação, “(...) sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine”.

De acordo com o n.º 3 do supracitado artigo 127.º do RJIGT, “A revogação dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua aprovação e publicação”.

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Uma vez que o Plano Diretor Municipal incorpora os objetivos, as premissas e o modelo territorial dos planos e programas que lhe são hierarquicamente superiores, é face à disciplina instituída por este instrumento de gestão territorial que é efetuado o enquadramento da proposta de revogação do PPP, agora apresentada.

De acordo com o PDM, em vigor desde 25 de janeiro de 2022, no que diz respeito à ocupação, uso e transformação do solo, a área de intervenção do PPP está classificada como solo rústico, com a qualificação de Espaço de Ocupação Turística (artigos 68º e 69º, Secção VII, Capítulo V do seu Regulamento).

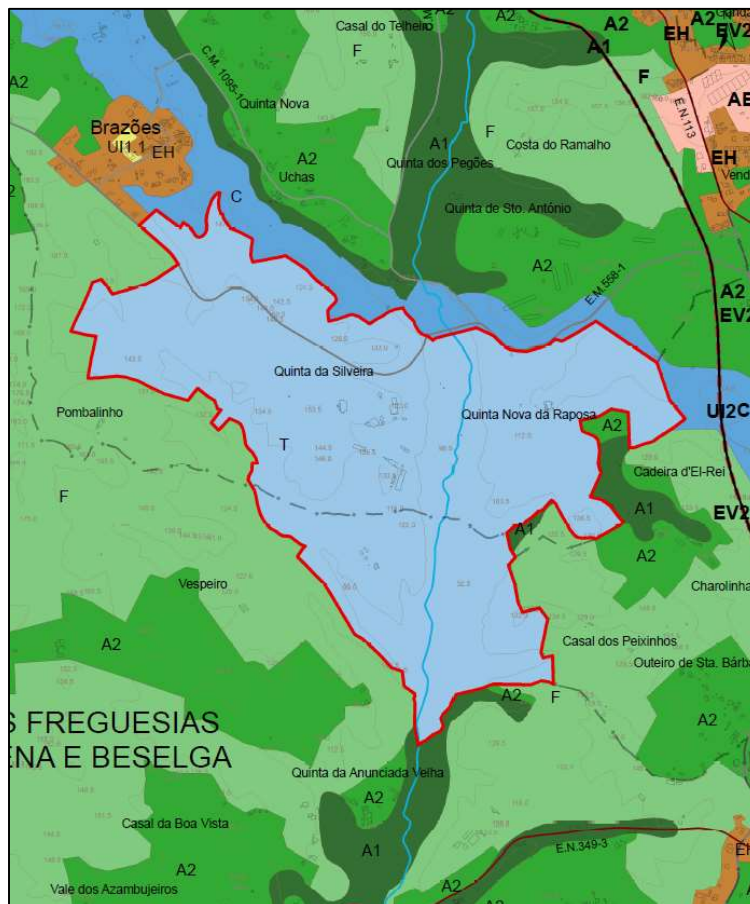


Fig. 2 - Excerto da Planta de Ordenamento do PDM com o limite do PPP

No que respeita às condicionantes que impedem sobre o território do plano, para além das incidências da Reserva Ecológica Nacional (REN) explicitadas no ponto 4.3. do presente relatório, verificamos a existência de solos integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN), de manchas com elevada e muito elevada perigosidade de incêndios florestais e a incidência de outras condicionantes, nomeadamente a Zona Especial de Proteção do Aqueduto dos Pegões, servidão rodoviária (E.M. 558-1) e atravessamentos de um coletor residual e de uma linha de alta tensão.

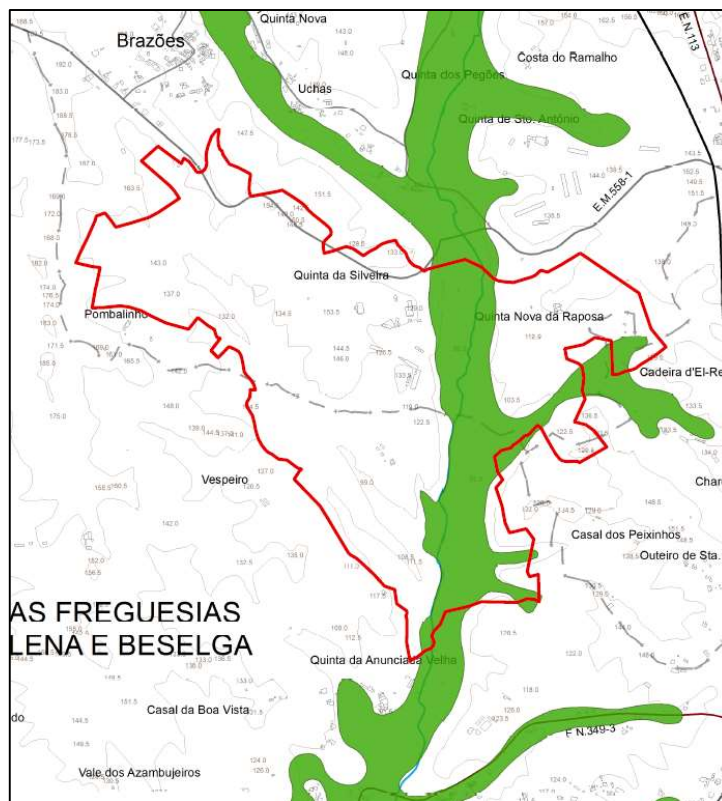


Fig. 3 - Excerto da Planta de Condicionantes do PDM – Reserva Agrícola Nacional com o limite do PPP

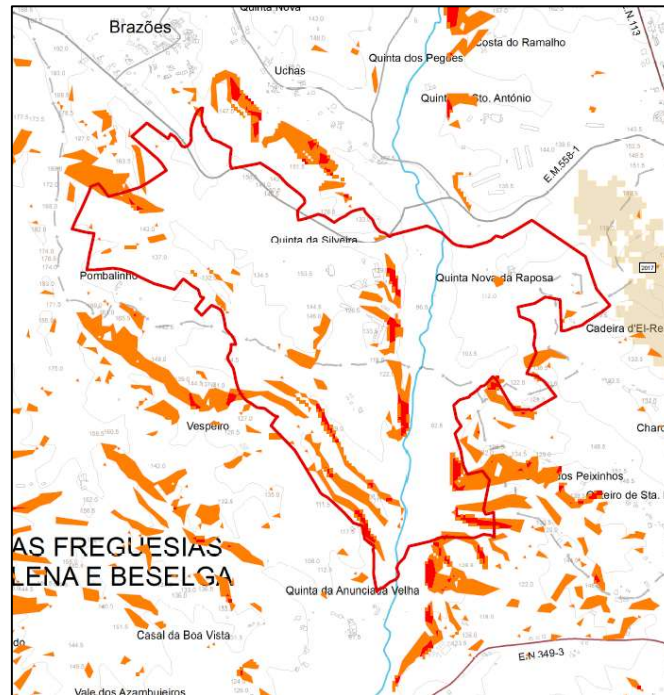


Fig. 4 - Excerto da Planta de Condicionantes do PDM – Perigosidade de Incêndios Forestais e Povoamentos Forestais Percorridos por Incêndios – com o limite do PPP

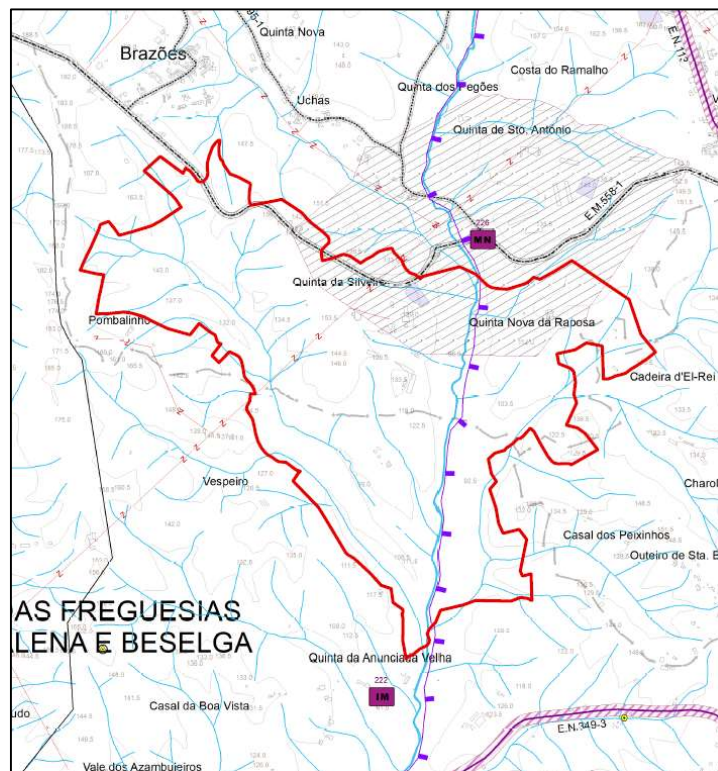


Fig. 5 - Excerto da Planta de Condicionantes do PDM – Outras Condicionantes com o limite do PPP

4. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PLANO

4.1 - A caducidade do contrato de urbanização

De forma a estabelecer as condições de execução do plano foi assinado um contrato de urbanização entre o Município de Tomar e os proprietários dos terrenos existentes na sua área de intervenção.

Este contrato define os direitos e obrigações dos proprietários dos terrenos, bem como os direitos e obrigações destes perante o Município, para a execução dos projetos de infraestruturas com vista à execução do PPP.

Este prevê a delimitação de uma única Unidade de Execução, correspondente a toda a área de intervenção, sendo necessário que todos os terrenos nela incluídos se encontrem previamente emparcelados, constituindo um único prédio.

Verificou-se que os proprietários dos terrenos manifestaram grande relutância em efetuar o seu prévio emparcelamento, tendo sido ultrapassados os prazos legais estipulados para que os mesmos o fizessem e requeressem à CMT a delimitação da unidade de execução, considerando-se assim que à data o contrato de urbanização não se encontra válido e eficaz, não tendo sido satisfeita qualquer condição para o início da execução do plano.

4.2 - A ineficácia do plano

Devido às circunstâncias descritas no ponto anterior, ou seja, uma vez que não foram despoletados os procedimentos necessários ao início da execução do plano, verificamos a sua completa ineficácia e nula concretização.

4.3 - A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN)

Durante o procedimento de revisão do PDM foi também elaborada a delimitação da REN em todo o concelho.

Esta delimitação, ainda que acompanhando os trabalhos de revisão do PDM, visto tratar-se de uma das suas principais condicionantes, constitui um procedimento autónomo tutelado pela

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), entidade que procede à sua aprovação, publicação e depósito.

Desde que foram efetuadas as reuniões relativas à Conferência Decisória deste procedimento, em novembro de 2019, que a CMT tem vindo a trabalhar conjuntamente com a equipa adjudicatária do procedimento de revisão do PDM para apresentar uma versão que obtenha o parecer favorável da CCDRLVT e constitua a delimitação final da REN.

Toda a área de intervenção do PPP se encontra incluída em REN, abarcando várias tipologias – “Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos” (AEIPRA), “Cursos de Água, Leitões e Margens” (CALM), “Zonas Ameaçadas por Cheias” (ZAC) e “Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo” (AEREHS).

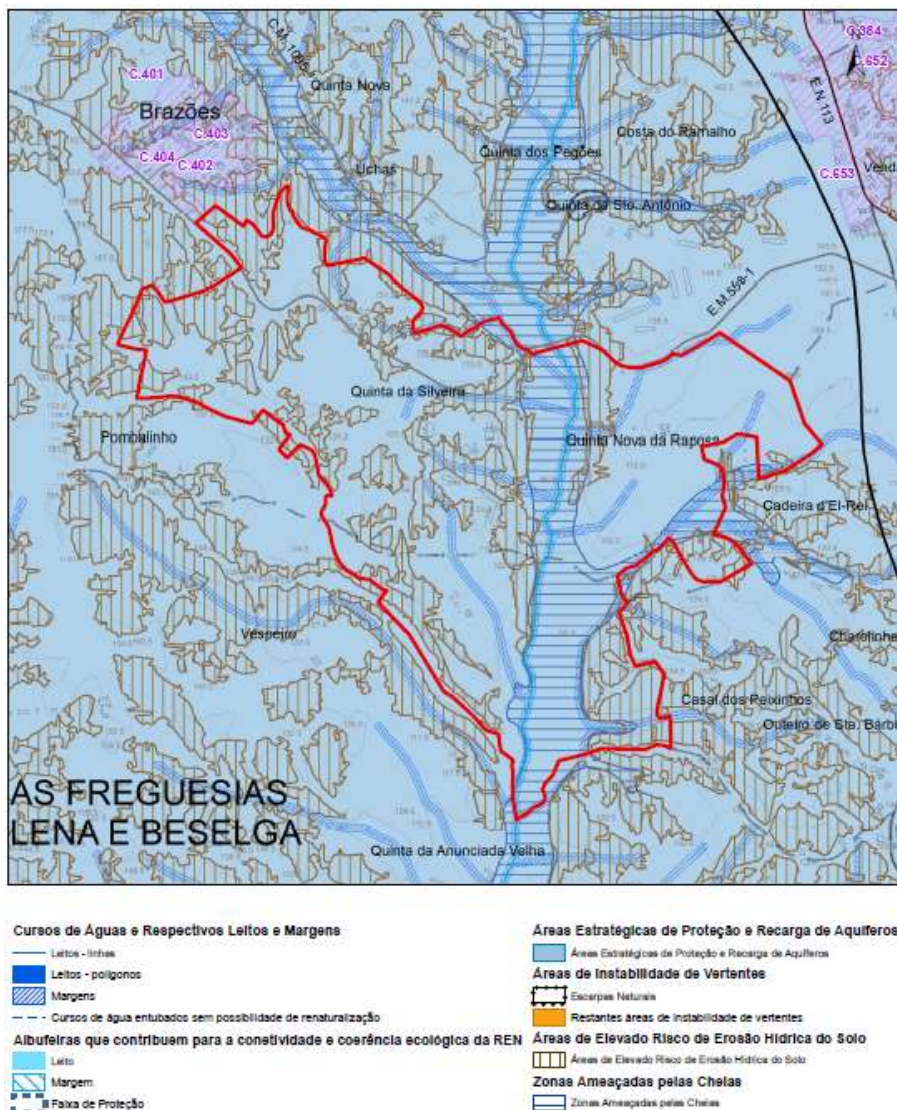


Fig. 6 – Limite do PPP com as incidências de REN

A esta primeira delimitação, que se designa por REN bruta e que tem apenas em conta as características ecológicas do território, são posteriormente retiradas as zonas que se encontrem já infraestruturas e consolidadas e/ou com compromissos urbanísticos válidos e eficazes, denominados polígonos de exclusão.

No caso da área de intervenção do plano a fundamentação de exclusão da REN assentava na existência de um compromisso urbanístico - o contrato de urbanização mencionado no ponto 4.1. do presente relatório.

Operada a sua caducidade, e porque a existência de um plano de pormenor por si só não constitui um compromisso urbanístico, não poderão ser excluídas da REN as áreas edificadas previstas no plano.

Deste modo, a área de intervenção do plano permanecerá incorporada em REN, com todas as restrições ao uso do solo que esse regime implica, sobretudo no que diz respeito à edificação.

A CMT tem apresentado várias versões da delimitação da REN, sendo que nenhuma mereceu até à data a aprovação por parte da CCDRLVT, tendo sido discutidas, na mais recente reunião com aquela entidade, realizada no passado dia 9 de agosto, as questões colocadas anteriormente com vista à elaboração da versão final do documento.

Estes desenvolvimentos no procedimento de delimitação da REN vêm introduzir profundas alterações à capacidade de uso dos solos na área de intervenção do PPP, ao inviabilizar o tipo de ocupação nela previsto.

5. OPORTUNIDADE DA REVOGAÇÃO DO PLANO

Conforme foi já explícito, a concretização deste plano de pormenor sofreu diversas vicissitudes, tendo a formalização do seu modelo de execução sido contestado pelos proprietários dos terrenos da sua área de intervenção, que nunca despoletaram os procedimentos necessários ao seu início.

A caducidade do contrato de urbanização subjacente ao PPP e a constatação das suas consequências na proposta de delimitação da REN, ou seja, a impossibilidade de edificar na área de intervenção do plano por não se encontrarem suportados os polígonos de exclusão

anteriormente propostos, leva-nos a concluir ser este o momento para colocar um ponto final ao modelo territorial instituído por este plano, por meio da sua revogação.

A entrada em vigor de uma nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo em 2014, desenvolvida um ano mais tarde pelo RJIGT no seu artigo 199º, introduziu novas regras para a classificação e qualificação dos solos.

No dia 9 de julho de 2022, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho, que procedeu à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e que determinou a mais recente prorrogação do prazo para incluir nos planos municipais e intermunicipais as regras de classificação e qualificação dos solos, que passa a terminar em 31 de dezembro de 2023.

Para além deste facto salienta-se ainda que o PPP foi elaborado e publicado ao abrigo de um regime excecional, à data previsto no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), sendo que em 27 de julho de 2022, em reunião de trabalho com o Turismo de Portugal e a CCDRLVT, esta última entidade expressou o seu entendimento em como um procedimento de adequação ao referido artigo 199º do RJIGT obrigaria ao cumprimento e compatibilização com o PROT-OVT.

A premência em tomar posição no que diz respeito à necessidade de adequação do PPP relativamente ao disposto no artigo 199º do RJIGT e a necessidade de compatibilização com o referido plano regional, vem confirmar a oportunidade da revogação deste plano.

6. EFEITOS LEGAIS DA REVOGAÇÃO DO PLANO

- À área de intervenção do plano serão aplicáveis as normas dos Instrumentos de Gestão Territorial eficazes, designadamente as definidas no Plano Diretor Municipal em vigor;

- A revogação do PPP não produz qualquer efeito sobre a eficácia das Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública que se encontram em vigor na sua área de incidência;

- A revogação do PPP não deverá afetar as licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes, bem como os atos administrativos de aprovação dos projetos de operações de loteamento e de arquitetura que ainda se mantenham válidos e eficazes, conforme

decorre dos princípios gerais de aplicação para o futuro dos novos regulamentos administrativos;

- A revogação do plano não virá a gerar o dever de justa indemnização a que se refere os números 2 e 4 do artigo 171º do RJIGT, quer por não impor o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados (caducidade, revogação ou alteração das condições das licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes), quer porque as eventuais restrições que a mesma venha a impor às possibilidades objetivas de aproveitamento do solo, irão ocorrer muito para além do período de três anos a contar da data da entrada em vigor do plano.