

Documento: I20407-202211-DSOT/DGT
Processo CCDR LVT: 150.10.400.00021.2021
Assunto: Conferência Procedimental - artigo 86.º do RJIGT
PCGT ID 672 (Ex-523) - Revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6 - Tomar
Câmara Municipal de Tomar

PARECER DA COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO

Nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, nos seguintes aspetos:

1. Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
2. Conformidade ou compatibilidade da proposta de Plano com os Planos e programas territoriais existentes.

Enquadramento

– Principais momentos do desenvolvimento do Plano

O Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6 (PP) foi aprovado pela Declaração n.º 23/2001, publicado Diário da República n.º 16, II Série, de 19 de janeiro de 2001.

Em reunião de **2 de março de 2021**, a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CM) deliberou o início do procedimento de revisão do “**Plano de Pormenor da Alameda Um de Março e Rua de João dos Santos Simões (UOPG6)**”, considerando os Termos de Referência respetivos; dispensar esta revisão de realização de Avaliação Ambiental Estratégica (AA), de acordo com o explicitado no relatório “AAE_Fundamentacao.pdf”.

Pelo Aviso n.º 8107/2021, publicado em de 30/04/2021, é publicitada a decisão camarária e a abertura do período de participação preventiva por 15 dias, a iniciar no quinto dia útil a contar da data da publicação no Diário da República.

Em 13/12/2021, a CCDRLVT transmitiu aos Municípios a sua leitura do quadro legal aplicável relativamente aos procedimentos a desenvolver e aos princípios e critérios para enquadrar ou não enquadrar os Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP) no procedimento de alteração para adequação ao RJIGT, nos termos do artigo 199.º do RJIGT alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.

No que concerne ao PP da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6, a CM informou/transmitiu que “*o Plano foi aprovado para solo urbano, face ao atual PDM, não envolve reclassificação do solo. O Plano não apresenta programa de execução e Plano de financiamento. Em procedimento de Revisão cujo início foi deliberado em reunião pública de 2 de março de 2021 e publicado na 2ª Série do Diário da República n.º 84, de 30 de abril de 2021, através do Aviso n.º 8108/2021.*”

Na sequência da deliberação camarária tomada em reunião de **06/10/2022**, a Câmara Municipal de Tomar (CMT) solicitou **parecer à CCDR LVT**, em 12/10/2022, sobre a proposta de **Suspensão parcial e estabelecimento de Medidas Preventivas** para duas áreas do “**Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6**”, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 126º do RJIGT. A CCDRLVT comunicou em outubro/2022 à CM o seu parecer de sentido desfavorável, nos termos e para efeitos do n.º 3 e seguintes do artigo 126º do RJIGT, conjugado com o n.º 2 do artigo 138º.

A CM solicitou em 13/10/2022, pela **Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT)**, a realização da Conferência Procedimental (CP) prevista no artigo 86.º do RJIGT, colocando na plataforma os elementos do Plano.

A CCDRLVT convocou a CP através da PCGT para 21/11/2022 às 10h com a possibilidade de participação por meios telemáticos.

Atento o enquadramento e o âmbito do procedimento em causa, estão convocados a própria CCDRLVT, a APA/ARHTO, a ANPC, a ARSLVT, a Infraestruturas de Portugal, a DGPC, o LNEG, a DGT, a E-Redes, a Tagusgás, o Turismo de Portugal e a RESITEJO.

Caraterização da Proposta

– Localização administrativa e geográfica

A área de intervenção da proposta de revisão ao Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6 (PP) compreende uma área de aproximadamente 7,48 ha, localizando-se na sub-região do Médio Tejo, em área urbana praticamente consolidada no centro da cidade de Tomar, na União de Freguesias de Tomar - S. João Batista e Santa Maria dos Olivais - (Figuras 1 e 2).

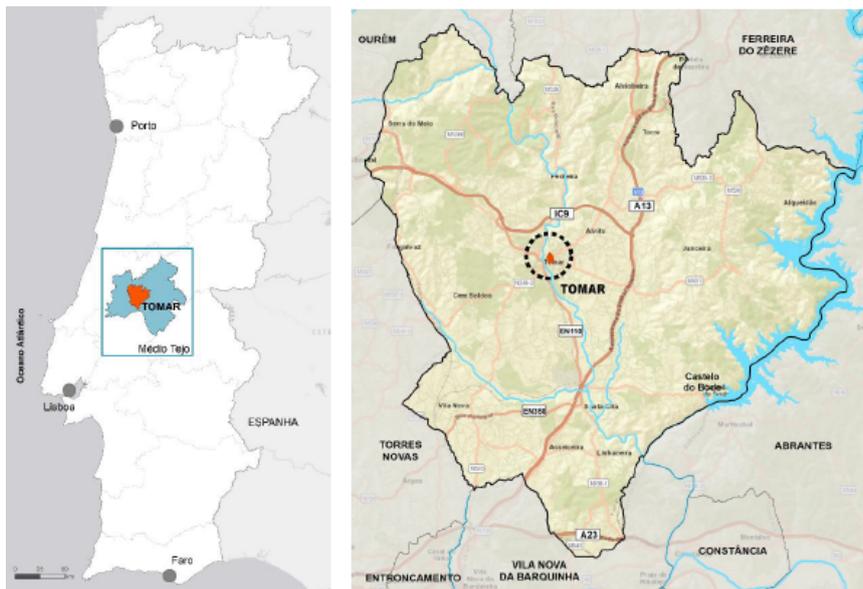


Figura 1 – Localização da área de intervenção do Plano.



Figura 2 – Localização da área de intervenção do Plano dentro do perímetro urbano da cidade de Tomar.

Relativamente ao PP em vigor, decorre uma nova delimitação da sua área de intervenção (Figura 3) que passa a abranger:

- a norte, um pequeno núcleo habitacional delimitado pelo cruzamento da Rua dos Construtores Cívicos com a Rua da Fábrica da Fiação, contíguo ao limite do PP do Parque Desportivo do Açude da Pedra;
- a poente, uma área de espaço público onde se situam os sanitários públicos, sendo ajustado pela Rua da Fábrica da Fiação, contíguo aos limites dos PP do Parque Desportivo do Açude da Pedra e do Plano de Salvaguarda do Núcleo Histórico.

Esta alteração dos limites do PP enquadra-se nos objetivos da revisão e visa, por um lado, incluir a malha urbana desta zona da cidade no limite norte do Plano (assinalado a preto na figura seguinte) e, por outro lado, tendo em vista colmatar a descontinuidade existente entre os limites deste Plano e dos Planos contíguos em vigor e permitindo a requalificação do espaço em causa, designadamente o PP do Parque Desportivo ao Açude de Pedra e o PP do Centro Histórico, propõe-se incluir também uma pequena área a poente (a vermelho na figura seguinte).



Figura 3 – Alteração da delimitação da área de intervenção do PP da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6.

Neste contexto, a área de intervenção do PP (Figura 4) tem como limites:

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



Figura 4– Extrato da Carta Militar com a área de intervenção da proposta de revisão ao PP da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6.

Os eixos fundamentais que estruturam a área de intervenção do PP são a Alameda 1 de Março e a Rua João dos Santos Simões, constituindo este último o eixo central da mesma (**Figura 5**). Além destes, outros quatro arruamentos constituem importantes atravessamentos, nomeadamente:

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

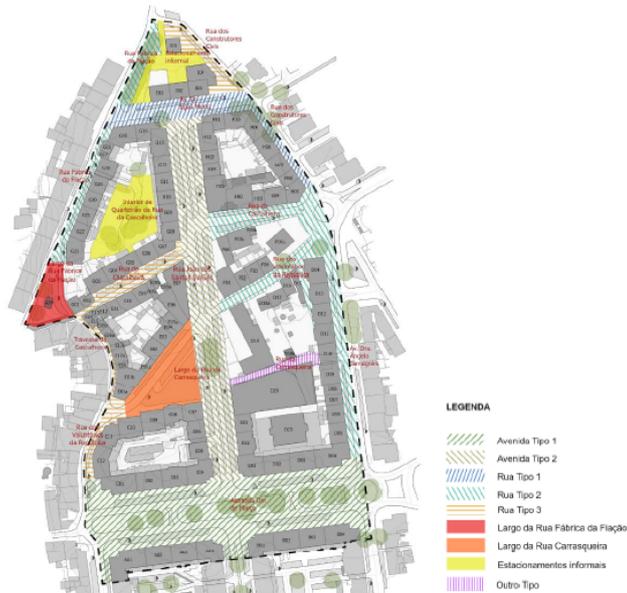


Figura 5 – Distinção das tipologias de perfil de arruamento no Plano.

– Justificação/contexto para a elaboração do Plano

De acordo com os **Termos de Referência para a revisão do PP**, o principal objetivo deste procedimento de dinâmica é reconsiderar e reapreciar, com carácter estrutural ou essencial, as opções estratégicas do Plano, os princípios e os objetivos do modelo territorial definido, procurando a valorização dos recursos e valores territoriais, de acordo e para os efeitos do previsto no artigo 76.º, em conjugação com o disposto no n.º 3 do artigo 115.º e artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Neste contexto é referido que “*decorridos 20 anos sobre a sua publicação é amplamente reconhecida a necessidade de atualização dos objetivos estratégicos do Plano, pelo que é oportuno despoletar os procedimentos necessários para garantir uma resposta mais adequada às necessidades da procura, revitalização, requalificação e reabilitação do tecido urbano desta área central da cidade de Tomar. As alterações socioeconómicas que se verificaram no nosso país e que afetaram a atividade imobiliária e a evolução do próprio paradigma do urbanismo que tende a valorizar cada vez mais as ações de reabilitação urbana em zonas consolidadas, leva-nos a ponderar todo o contexto urbanístico desta área central da cidade.*”

O Plano em vigor, que preconiza alterações estruturais/de fundo e abrangentes, com demolições e transformação fundiária, regista baixo grau de execução o que permite inferir da fraca adesão e mobilização dos atores privados.

A execução limitou-se a intervenções de estruturação viária e operações urbanísticas pontuais, designadamente.

- a conclusão da Rua João dos Santos Simões, eixo de ligação N-S em continuidade com a Rua Amorim Rosa;

- o reperfilamento da Rua da Cascalheira com um traçado mais ortogonal;
- a requalificação parcial da Rua dos Voluntários da República com a criação de estacionamento;
- a edificação na parcela de gaveto entre a Rua João dos Santos Simões e a Alameda 1 de Março.

Assim, tendo presente a ausência de procura e dinâmica imobiliária que justifique a transformação urbanística nos termos preconizados pelo PP em vigor e o paradigma dominante da reabilitação e revitalização dos centros urbanos tradicionais, o município decidiu proceder à revisão do PP-UOPG6, ampliando ligeiramente a respetiva área de intervenção.

Compete à CM de Tomar assegurar que a **equipa responsável pela alteração do Plano** inclui especialistas nas diversas áreas (caso se afigure aplicável) e com experiência conforme previsto no D.L. nº 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual, e atento o enquadramento/âmbito e contexto da alteração.

– Objetivos, ações, classificação e qualificação do solo

Segundo o **Relatório de fundamentação (set./2022)**, os objetivos gerais da proposta de revisão do PP são os seguintes:

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

De acordo com o PDM em vigor, a área de intervenção do PP está totalmente inserida na categoria de “*Espaços Centrais*” e na subcategoria de “*Espaços Centrais de Nível I*”, os quais abrangem exclusivamente a cidade de Tomar.

O PP assume a classificação e a qualificação do solo definida no PDM e procede à subdivisão da subcategoria de “*Espaços Centrais de Nível I*” em:

- **Espaços Edificados de Usos Mistos**, que correspondem genericamente aos lotes e parcelas edificadas que constituem os quarteirões urbanos e que têm, maioritariamente, natureza privada;
- **Espaços Públicos**, que abrangem as áreas de circulação viária e pedonal, as áreas de estacionamento e as áreas verdes de utilização coletiva.

A regulação da edificabilidade definida para os **Espaços Edificados de Usos Mistos** assenta na tipificação dos edifícios por tipologia de intervenção e na definição de regras por tema, a saber:

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

Segundo o Relatório, a proposta de revisão do PP altera substancialmente o PP em vigor, quer no respeitante ao desenho urbano da área de intervenção, quer quanto ao tipo de parametrização da edificabilidade. A

revisão do PP altera/define a propriedade e transformação fundiária, os usos e a implantação dos edifícios, a altura dos edifícios, as normas relativas a fachadas, a empenas, a equipamentos técnicos e a outros elementos, o estacionamento e a regulação dos logradouros e anexos.

O uso habitacional mantém-se claramente predominante, sendo apenas 16% dos edifícios com outras funções.

No PP em vigor, as funções admitidas são: habitação com estacionamento em cave, comércio/serviços/restauração, espaços verdes e de utilização coletiva, artesanato não incómodo ou insalubre.

A revisão do PP pretende promover/dinamizar a multifuncionalidade do parque edificado, desde que cumpridos os critérios de compatibilidade entre usos, estabelecendo como usos admitidos: habitação, comércio/serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva (os dois últimos atualmente com uma representatividade muito reduzida na área de intervenção) e parques de estacionamento de utilização coletiva. Ao contrário do PP em vigor, que estabelece usos por piso, a proposta de revisão não inclui esta definição, conferindo maior flexibilidade às operações urbanísticas para responderem às necessidades do mercado imobiliário.

No que respeita ao **Espaço Público**, prevêem-se ações de incremento da circulação pedonal e a construção/ordenamento de bolsas de estacionamento potenciadores da atratividade desta zona da cidade. As áreas de circulação viária e pedonal correspondem ao conjunto de arruamentos e largos existentes na área de intervenção, dividindo-se nas seguintes subcategorias: áreas de circulação automóvel livre, áreas de circulação pedonal com trânsito automóvel condicionado, áreas de estadia e circulação exclusivamente pedonal e áreas de estacionamento.

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

Para as novas vias de circulação automóvel destacam-se os interiores de quarteirão D, G e I, cujas vias têm como principal função o acesso ao estacionamento automóvel público e a áreas verdes de utilização coletiva.

A CM refere que a revisão se materializa/configura:

- Na **Planta de Implantação**

A planta de implantação (**Figura 5**) foi reapreciada globalmente em consonância com um novo regulamento, traduzindo a nova rede viária e os usos previstos com uma nova trama/cor dos polígonos e a ajustamento da legenda.



Figura 5 – Planta de Implantação da proposta de Plano.

O Plano define três unidades de execução que se encontram delimitadas na planta de implantação, cuja implementação deve ser orientada pelas seguintes opções programáticas:

a) UI 1:

- i) Ocupação edificada em forma de “L” com edifícios de habitação coletiva e comércio/serviços, com a demolição dos edifícios existentes;
- ii) Alinhamento das novas frentes urbanas com o cadastro original;
- iii) Alargamento da Rua Voluntários da República, introduzindo estacionamento longitudinal de ambos os lados da via e melhoria das condições de circulação pedonal;
- iv) Libertação do interior do quarteirão para espaço verde e parque de estacionamento público de superfície com estacionamento perpendicular e circulação de sentido único, com acesso pela Rua Voluntários da República e pela Avenida Dr.ª Angela Tamagnini;
- v) Criação de áreas pedonais em torno dos edifícios;
- vi) Arborização geral do espaço público.

b) UI 2:

- i) Ocupação edificada em forma de “L” na continuidade da frente urbana existente, com edifícios de habitação coletiva e comércio/serviços, criando um efeito de fecho parcial do quarteirão;
- ii) Formalização do acesso viário aos pisos subterrâneos do edifício do antigo centro comercial e criação de bolsa de estacionamento perpendicular;
- iii) Criação de pequena área verde arborizada no “interior do quarteirão”;
- iv) Garantia de acesso pedonal ao “interior do quarteirão” através de piso térreo vazado.

c) UI 3:

- i) Ocupação edificada de nova frente urbana na Rua da Cascalheira com remate para a rotunda, com a demolição dos edifícios existentes, libertando parte da área interior para logradouro;
- ii) Alargamento/alinhamento do perfil da Rua da Cascalheira, com melhoria das condições de circulação pedonal;
- iii) Libertação de parte da área para espaço público, quer na frente do edifício junto à rotunda, quer no acesso pedonal entre a rotunda e a Rua Voluntários da República, promovendo a sua abertura e arborização.

O PP prevê que a **execução** se realize através:

- a) Operações urbanísticas (com e sem obras de urbanização) de iniciativa dos particulares, sendo que as operações urbanísticas com obras de urbanização correspondentes às unidades de intervenção delimitadas na planta de implantação;
- b) Intervenções de alteração ou requalificação do espaço público de iniciativa municipal (antecedidas por projeto de execução), de acordo com o Programa de Execução do PP.

Para a concretização das intervenções referidas na alínea b), o Município de Tomar deve recorrer à expropriação por utilidade pública, sendo que estão identificadas como intervenções em espaço público da responsabilidade municipal as seguintes 7 ações:

- A. Requalificação urbana da Alameda Um de Março;
- B. Reperfilamento da Travessa da Cascalheira;
- C. Construção do jardim da Rua Voluntários da República;
- D. Requalificação urbana da zona central da Rua João dos Santos Simões;
- E. Reestruturação do interior de quarteirão das Ruas João dos Santos Simões, Rua da Cascalheira e a Rua da Fábrica da Fiação;
- F. Requalificação urbana das Escadinhas da Cascalheira e espaço público adjacente;
- G. Requalificação do espaço público do quarteirão formado pela Avenida Dr. Egas Moniz, Rua dos Construtores Cívicos e Rua Fábrica da Fiação;

A **concretização das unidades de intervenção** realiza-se através de operações urbanísticas de iniciativa dos particulares, devendo cada uma delas abranger a totalidade da unidade territorial respetiva.

Tendo em conta o nível de consolidação da área de intervenção, serão aplicados dois **mecanismos de perequação**: as *taxas urbanísticas municipais* vigentes bem como as *cedências para espaço público* identificadas na planta de transformação fundiária.

O PP estabeleceu um horizonte temporal de 10 anos para a sua execução.

Em síntese, as propostas de alterações resultam do novo desenho urbano e regime de uso do solo na proposta de alteração parcial do Plano.

- Na **Planta de Condicionantes**

A Planta de Condicionantes tem de ser revista considerando o enquadramento/seguimento a adotar para REN, acrescendo o que resultar das posições das entidades convocadas competentes pelas restrições/servidões aplicáveis.

- O **Regulamento** foi integralmente revisto e alterado.

Alguns **elementos de acompanhamento do PP** sofreram alterações/atualizações, especificamente:

- Planta de Compromissos;
- Perfis Longitudinais de Arruamentos, à escala 1:1 000 (set./2022);
- Planta de Localização, à escala 1: 2 500 (set./2022);
- Planta da Situação Existente, à escala 1:1 000 (set./2022);
- Planta de Compromissos Urbanísticos, à escala 1:1 000 (set./2022);
- Planta de Transformação Fundiária, à escala 1:1 000 (set./2022).

- O **regime/sistema económico e financeiro do Plano** tem de ser configurado em elementos/documentos autónomos de programação e de financiamento e não em matérias vertidas no Relatório.

1. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares

1.1. Avaliação Ambiental (a CM não qualifica para AA)

– Enquadramento legal

. Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP), publicado pelo D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação.

. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

. Regime da avaliação ambiental conjugado com os regimes legais e diretrizes aplicáveis ao ruído ambiente (cf. ponto 3.5. do presente parecer).

– Entendimentos e fundamentos da CM

A CM **deliberou em 2 de março de 2021**, atendendo ao conteúdo do Relatório de Fundamentação da Qualificação Ambiental, aprovar a não sujeição da alteração do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), por considerar que:

“a revisão do PP-UOPG 6 como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, como tal, considera-se estarem reunidas as condições para propor a sua não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio e dos artigos 3º e 4º do Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de junho”.

– Avaliação setorial dos fatores/critérios de Não Sujeição

- O princípio constante do RJIGT é o de que todos os PP estão sujeitos a Avaliação Ambiental (AA), apenas podendo ser dispensados deste procedimento aqueles que incidam sobre pequenas áreas a nível local e não sejam suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A AA dos Planos é obrigatória quando estes enquadrem projetos suscetíveis de vir a produzir impactes ambientais significativos.

Nos termos do RJIGT, a AA das **Revisões aos Planos** territoriais é regulada pelo artigo 120.º, segundo o qual a qualificação compete à entidade responsável pela elaboração do Plano de acordo com os critérios estabelecidos no anexo do RJAAPP, neste caso, à CM de Tomar que decidiu a não sujeição da presente revisão a procedimento de AA e as razões pelas quais entende que a mesma não é exigível.

Sobre a fundamentação verifica-se que **abordagem técnica não é desenvolvida** e explicitamente suportada nos critérios do Anexo do RJAAPP, conforme indicado na COT 03/2011 - “*Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental*” da ex-DGOTDU (atual DGT).

Neste sentido, a CM deve sintetizar num quadro (cf. indicado na COT 03/2011 - “Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental” da ex-DGOTDU) para cada um dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente (cf. Anexo do RJAAPP) a respetiva fundamentação, de acordo com as características da proposta de alteração.

Atendendo às exigências legais do RJAAPP é possível referir o seguinte:

- O Plano em vigor não foi sujeito a procedimento de AA nos termos do RJIGT e do RJAAPP.
- A proposta de revisão do Plano consubstancia novas abordagens ao território, altera o modelo de ordenamento, uso e ocupação do solo ou o modelo estratégico de desenvolvimento definidos no PP em vigor, implicando alterações de regras urbanísticas para a área de intervenção do PP.
- Por se tratar de uma revisão ao PP em vigor que mantém a urbanização da área de intervenção em presença, propondo a alteração da programação inicial ao nível funcional local, o que previsivelmente induzirá dinâmicas diferentes no território, nomeadamente ao nível da população presente, do tráfego associado, condições de acesso e circulação que terão sido avaliadas e tratadas numa perspetiva integrada aquando da sujeição do PDM de Tomar ao procedimento da AA, pelo que não se prevê qualquer agravamento da probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos seus efeitos ambientais.

Nestes termos **e tendo presente o enquadramento legal, os objetivos e o âmbito da revisão**, acrescendo os antecedentes do Plano em vigor, em concreto o procedimento de AA a que o PDM de Tomar foi sujeito, entende-se que **com a alteração proposta não são expectáveis impactes significativos no ambiente que não tenham sido previamente ponderados em sede de AA.**

- No âmbito da **REN**, a DOT não se pronunciou especificamente em matéria de AA, pelo que se presume que nada tenha a opor à proposta da CM de não sujeitar a alteração do Plano a avaliação ambiental.

- No âmbito da **Ruído**, a DSA/DAMA não se pronunciou especificamente em matéria de AA, pelo não identificou aspetos que possam obstar à decisão camarária de não sujeitar a alteração do Plano a AA.

- No domínio dos **Resíduos**, a DAS/DLA não se pronunciou especificamente em matéria de AA, pelo que se presume que nada tenha a opor à proposta da CM de não sujeitar a alteração do Plano a avaliação ambiental.

Entende-se justificado, nos termos do RJIGT conjugado com o RJAA, que o âmbito/objeto deste procedimento não é suscetível de gerar efeitos ambientais relevantes, acrescendo que tem como suporte a AA desenvolvida sobre a revisão do PDM, pelo que é aceitável e adequada a não qualificação para efeitos de avaliação ambiental, conforme opção/decisão da CM de Tomar.

21

Cabe às restantes entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) convocadas para a Conferência Procedimental (APA, ANEPC, ARSLVT, CCDRLVT, DGPC, IP e LNEG) pronunciarem-se no âmbito das suas competências ambientais próprias.

1.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)

– Enquadramento legal

É da competência da CM a definição da área de intervenção do Plano e dos respetivos Termos de Referência e a promoção/desenvolvimento de todas as formalidades

- **Regimes legais** aplicáveis (Lei de Bases; RJIGT; AUGI; ACRU/ARU; Salvaguarda,)
 - . Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU), publicada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação
 - . Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação

A presente revisão do PP-UOPG 6 tem como grande a consolidação e o ordenamento urbano deste espaço central da cidade, procurando promover a reabilitação urbana e a requalificação do espaço público, de forma a melhorar significativamente o seu ambiente urbano, afigurando-se que **tem enquadramento no n.º 3 do artigo 115º do RJIGT**, segundo a qual os programas e Planos territoriais podem ser revistos em função “*Da reconsideração e da reapreciação global, com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do Plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais*”.

- **Conteúdo Documental e Material**

O RJIGT não especifica os elementos (peças escritas e desenhadas) que devem instruir a revisão dos Planos. Segundo o n.º 3 do artigo 119.º do RJIGT, a **revisão dos Planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos estabelecidos no regime para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicação**.

Assim, o conteúdo documental e material da revisão dos Planos é adaptado ao tipo, com referência ao artigo 107.º (conteúdo documental) e artigo 102.º (conteúdo material) do RJIGT.

A presente revisão do PP incide sobre **novas disposições regulamentares com implicações nas peças desenhadas do Plano publicadas**, nomeadamente a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

- **Conteúdo Documental** - n.ºs 1, 2, 3, 4 e 7 do artigo 107.º do RJIGT (PP)

O **conteúdo documental** das alterações aos Planos é adaptado ao tipo e às características da alteração, com referência ao **artigo 107.º - Conteúdo documental** do RJIGT.

A CM disponibiliza os elementos constituintes do Plano que sofrem alterações, a saber: o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes (cf. alíneas a), b) e c) do n.º 1), acompanhados do Relatório (cf. alínea a) do n.º 2)).

Atenta a natureza do Plano e a área territorial relativas ao procedimento em causa considera-se que as peças escritas e desenhadas disponibilizadas não enquadram e apresentam devidamente as propostas de alteração do Plano. Assume-se que a CM acautelou que as restantes peças do Plano (não exibidas) não carecem de alterações.

A CM deve apresentar uma **Planta / Relatório referente aos compromissos urbanísticos eficazes com a indicação da sua validade**, enquanto elementos complementares que devem acompanhar o Plano. Constatase que no Relatório de fundamentação é referido que *“Na área de intervenção existem apenas dois compromissos [urbanísticos] que se referem a 2 pedidos de licenciamento para a construção de novas edificações. Estas intervenções, a ter em conta na proposta de Plano, permitirão encerrar o quarteirão no gaveto formado pela Rua João dos Santos Simões e Rua da Cascalheira.”* Contudo, na Planta de Compromissos Urbanísticos, à escala 1:1 000 (set./2022), apenas consta a identificação de um compromisso urbanístico referente ao processo N409 sem precisar que se refere a um pedido de licenciamento nem indicar a sua validade.

O programa de execução e o Plano de financiamento têm de ser documentos autónomos e têm de se articular/compatibilizar entre si e com as disposições do Regulamento;

- **Conteúdo Material** - artigo 102.º do RJIGT (PP)

Atentas as exigências do **artigo 102.º do RJIGT** (com as devidas adaptações), a apreciação sobre o **conteúdo material não pode dissociar-se do âmbito e do contexto do presente procedimento, sendo o mais relevante a apreciação a realizar** sobre a classificação e qualificação do Solo assim como os usos previstos.

Tratando-se de um Plano de Pormenor relativo a área não abrangida por Plano de Urbanização, a CM deve proceder à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no Plano Diretor Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 102.º do RJIGT. Constatase que **a CM não teve em consideração o estipulado no n.º 2 do artigo 102.º do RJIGT**.

Importa sublinhar que a CM introduziu um conjunto de alterações ao nível do articulado do regulamento que se relacionam diretamente com o **desenho urbano, a rede viária e os usos previstos**.

. Relatório

O Relatório justificativo da proposta procede à reconsideração e a reapreciação global, com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do Plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial até então preconizado que fundamentaram a elaboração da revisão deste Plano e descreve os respetivos objetivos e as alterações que são necessárias introduzir nas peças do Plano.

No que concerne à **classificação e qualificação do solo** importa **explicitar no Relatório de fundamentação**, os compromissos urbanísticos já existentes e a sua validade.

Segundo o Relatório de fundamentação as propostas de uso e ocupação do solo **têm suporte no novo Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano**.

O Plano em vigor não estabelece o prazo para a sua execução, situação que é alterada com o estabelecimento de um horizonte temporal de execução de 10 anos na presente proposta de regulamento do Plano. Desta forma, considera-se que no geral **está definido o quadro de programação temporal que acautele a execução das ações preconizadas no regulamento do Plano**.

A **abordagem técnica no âmbito da AA não é desenvolvida** no Relatório nem suportada nos critérios do Anexo do RJAAPP, conforme indicado na COT 03/2011 - *“Circular de Orientação Técnica sobre Qualificação dos PMOT para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental”* da ex-DGOTDU (atual DGT).

. Planta de Condicionantes

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT a **Planta de Condicionantes** de um PP identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública (SRUP) em vigor na área de intervenção

A CM procedeu à identificação das SRUP que passaram a constar na Planta de Condicionantes referente à presente proposta de revisão do Plano, uma vez que o Plano em vigor não possuía qualquer Planta de Condicionantes.

. Planta de Implantação

Nos termos do RJIGT, a **Planta de Implantação** do Plano deve estabelecer a classificação e a qualificação do uso do solo, em consonância com o seu Regulamento, delimitando as respetivas categorias/subcategorias de solo em presença.

Na planta de implantação (1:2 000) não consta qualquer informação referente à classificação e qualificação do uso do solo conforme decorre do disposto na **Lei de Bases**, do RJIGT (**artigos 71.º a 74.º, 102.º, 107.º**) e do **Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**, havendo a necessidade de ser revista/corrigida à luz das novas disposições legais.

O conteúdo da Planta de Implantação e o Quadro Síntese têm de ser completados (classificação e qualificação do solo) e articulados com o disposto no Regulamento.

- Regulamento

Não consta do Relatório ou de outro documento autónomo a identificação e justificação das disposições regulamentares alteradas, aditadas e revogadas relativamente ao Plano em vigor.

Do ponto de vista da forma, a versão proposta apresenta-se corretamente estruturada, obedecendo o mesmo à divisão em Capítulos, em número de sete (VII).

Sobre o articulado.

Artigo 1.º

Natureza e Âmbito Territorial

A primeira consideração vai para o modo como a epígrafe surge redigida, porquanto, não faz sentido que todas as palavras surjam escritas em maiúsculas.

Depois, o texto do artigo tem de traduzir o que a epígrafe, efetivamente enuncia.

Ora, neste caso, o corpo do artigo não trata a questão da natureza do Plano, pelo que nada se falando sobre a sua natureza de regulamento administrativo, a epígrafe deve ser reformulada.

Artigo 5.º

Definições

Tenha-se presente que o Plano é um todo, composto de peças escritas e gráficas, pelo que as definições estabelecidas no Decreto-regulamentar aqui mencionado, deverão ser tidas em conta por todo o Plano e não somente pelo regulamento.

Deve, por isso, a substituição da palavra “regulamento” pela palavra “Plano”.

Estando explicitado que o Plano se conforma com o Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27/9 (conceitos e definições), tem de ser verificado/assegurado pela CM que não são listados/enunciados conceitos “alternativos” em nenhuma peça do Plano.

Artigo 23.º

Entrada em Vigor e Revisão

Vale para este artigo, e muito concretamente para a sua epígrafe, a consideração efetuada para o artigo 1.º, com as devidas adaptações.

O **Regulamento tem de referir/explicitar o prazo de execução** (10 anos conforme Relatório) articulando/complementando com indicações/regras que resultem da programação global do Plano.

Deve ser explicitado o enquadramento/cumprimento do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8/8 (mobilidade condicionada).

O **Regulamento terá de considerar/incorporar as** alterações necessárias no seguimento dos pareceres nos vários domínios e sobre os vários regimes, nomeadamente, de classificação e qualificação do solo, do RJREN e do RGR.

1.3. Regimes Jurídicos Específicos (verificar/apreciar)

. Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto - Produção cartográfica no território nacional

O Relatório deve conter uma abordagem à temática da Cartografia do Plano.

Sobre a Cartografia a utilizar nos IGT (n.º 3 do artigo 203.º do RJGT) e representação de quaisquer condicionantes e uma vez que se trata de uma temática específica, **deve ser ouvida a DGT** que tutela essa matéria e a quem cumpre acautelar o cumprimento dos dispositivos legais aplicáveis.

. Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27/9 - Conceitos e definições

O artigo 5.º do regulamento do Plano, de epígrafe “Definições” adota as definições e conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, nos domínios do ordenamento do território e urbanismo, bem como os conceitos e definições que constam do regulamento do PDM de Tomar.

. Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - Critérios de classificação e qualificação do solo

Estamos perante procedimento de revisão do Plano que implica a reapreciação global, com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do Plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial até então preconizado que fundamentaram a sua elaboração.

O n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, estabelece que o **solo urbano compreende**:

- o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em Plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

De acordo com o legalmente previsto no RJGT e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, **apenas integra o Solo urbano aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e que cumulativamente cumpra os requisitos para a classificação/qualificação do solo** estabelecidos na lei.

Algumas áreas/bolsas de território não estão urbanizadas nem edificadas, observando-se assim não estarem reunidos cumulativamente os critérios estabelecidos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

Essas situações têm de ser detalhada e individualmente caracterizadas e enquadradas nos termos do artigo 71.º do RJGT, do artigo 7.º do DR n.º 15/2015 e do artigo 86.º da Lei de Bases no sentido de aferir e justificar a sua classificação como solo urbano.

Importa explicitar que se entendem como **compromissos urbanísticos**, nos termos do **Regime Jurídico de Urbanização e da Edificação (RJUE)**, os **Contratos de Urbanização**, os **Contratos de Desenvolvimento Urbano** e os **Atos Administrativos de Controlo Prévio** que inclui os alvarás de loteamento, as informações prévias favoráveis, a aprovação de projetos de arquitetura, o deferimento de pedidos de licenciamento e as Comunicações Prévias, por serem constitutivos de direitos urbanísticos e/ou edificatórios.

Em síntese, a proposta tem de identificar os fatores/objetivos que justificam a classificação dessas áreas como solo urbano, bem como os mecanismos (disciplinares e contratuais) estabelecidos que garantam o cumprimento da sua execução.

1.4. Servidões e Restrições de Utilidade Pública (verificar/apreciar)

– Reserva Agrícola Nacional (RAN) - DRAPLVT

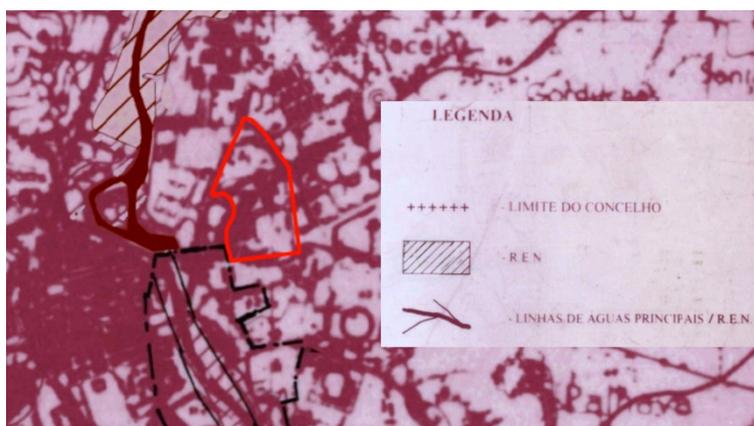
A área de intervenção não abrange solos da **Reserva Agrícola Nacional - RAN** (cf. Planta de Condicionantes do PP), pelo que carece de parecer da respetiva Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional (**DRAPLVT/ERRALVT**) no âmbito do regime legal desta restrição pública (RJLAN).

– Reserva Ecológica Nacional (REN) - CCDRLVT

A Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) para o Concelho de Tomar foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 131/96, publicada no Diário da República n.º 194/1996, Série I-B de 22/08/1996, tendo sido objetivo das seguintes alterações:

- Resolução do Conselho de Ministros n.º 42/2008, publicada no Diário da República n.º 42/2008, Série I de 28/02/2008, com o objetivo de substituir a delimitação constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 131/96, enquadrando a proposta de ordenamento do Plano de Pormenor do Flecheiro e Mercado;
- Portaria n.º 10/2012, de 10 de janeiro, que consubstancia uma proposta de alteração na área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude da Pedra.

No âmbito do presente procedimento, verifica-se que a área de intervenção da revisão do PP-UOPG 6 não abrange áreas integradas na REN em vigor (v. imagem infra)



Representação da área de intervenção do PP-UOPG 6 sobre extrato da Carta da REN em vigor

Nos termos do artigo 15.º do regime jurídico da REN (RJREN: Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado pelos Decretos-Leis n.º 239/2012, de 2 de novembro, e n.º 124/2019, de 28 de agosto) encontra-se atualmente a decorrer o procedimento de delimitação da REN para o Concelho de Tomar (cf. P.º 16.08.02.000001.2004) em articulação com a revisão do Plano Diretor Municipal (Aviso n.º 1510/2022 publicado no Diário da República n.º 16/2022, Série II de 24/01/2022, retificado pela Declaração de Retificação n.º 130/2022 publicada no Diário da República n.º 37/2022, Série II de 22/02/2022), regendo-se este procedimento pelas Orientações estratégicas de âmbito nacional e regional para a delimitação da REN, revistas pela Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro, alterada pela Portaria n.º 264/2020, de 13 de novembro.

No âmbito deste processo, em 04/01/2022 a CMT submeteu junto desta CCDR os elementos instrutórios para a publicação da nova delimitação da REN, tendo, contudo, se constatado a existência de um conjunto desconformidades que importava sanar. Não obstante estas questões, todavia, verifica-se que a proposta de delimitação da REN para o Concelho de Tomar se encontra globalmente estabilizada ao nível das suas diferentes tipologias.

Atendendo à nova delimitação da REN, verifica-se que a área de intervenção do PP-UOPG 6 é integralmente abrangida pela tipologia *Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos (AEIPRA)*, para a qual é proposta a exclusão desta restrição de utilidade (mancha de exclusão C 1q, aceite pela CCDR) com a seguinte fundamentação: *“Área urbana comprometida, infraestruturada, edificada ou a edificar, compreendida entre diversas áreas infraestruturadas e edificadas e fundamental à qualificação e uniformidade do aglomerado periurbano de Tomar, na União das freguesias de Tomar (S. João Baptista) e Sta. Maria dos Olivais. Trata-se de uma área abrangida por diversos Planos de Pormenor e alvarás de loteamento, correspondendo a áreas já edificadas ou a edificar no âmbito dos PP, e que inclui perifericamente uma área integrada no Centro Histórico. Área parcialmente integrada em Área Urbana Consolidada, cuja metodologia foi favoravelmente acolhida pela CCDR-LVT. Edificado maioritariamente legal de acordo com os registos da CMT.”*



Representação da área de intervenção do PP-UOPG 6 sobre a proposta de delimitação da REN

Analisado o conteúdo documental da proposta de revisão do PP-UOPG 6, nomeadamente a Planta de Condicionantes na sua versão de setembro de 2022, observa-se que não consta nenhuma representação da REN, assumindo-se, assim, que na área de intervenção do Plano não vigora esta restrição de utilidade, nos termos da Carta da REN em vigor.

Ora, considerando que nos procedimentos de elaboração, aprovação, alteração, revisão, execução e avaliação de Planos territoriais deverão ser identificados e ponderados os vários programas, Planos e projetos com incidência na área a que respeitam, nomeadamente os existentes e os que se encontram em elaboração (cf. n.º 2 do artigo 22.º do RJGT), entende-se que este princípio geral deverá ser estendido à REN. Este entendimento fundamenta-se no facto de que a REN constituir, nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do respetivo regime jurídico, uma *“restrição de utilidade pública à qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionantes à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas.”*

Assim, tem o PP de assumir e tratar no Regulamento (artigo 6.º) e na Planta de condicionantes a delimitação da REN em conformidade com a proposta municipal estabilizada que está em vias de publicação.

Nesse sentido, há duas abordagens/soluções possíveis:

- Se o Plano aguardar a publicação da nova Carta da REN, transpor os respetivos limites/tipologias para a Planta de Condicionantes e assegurar, por via regulamentar, que todas as ações previstas em áreas da REN são compatíveis nos termos do regime legal;
- Se o Plano avançar primeiro, então ele próprio terá de fazer uma delimitação, através de procedimento próprio e simultâneo, da REN na área de intervenção integrando os trabalhos/peças da REN (proposta) municipal e identificar, justificar e enquadrar eventuais exclusões suportadas na proposta de ordenamento.

– **Servidões de Utilidade Pública** (elencar e indicar entidades competentes)

Sobre a área de intervenção impendem ainda outras **condicionantes à ocupação e transformação do uso do solo**, cuja competência na verificação do cumprimento legal recai sobre várias entidades.

Estão assim em causa áreas sujeitas à servidão do Gasoduto - 2º Escalão (competência da **TAGUSGÁS**); Rede Elétrica - Linhas de Alta Tensão (competência da **E-Redes**); Rede Geodésica - Marca de Nivelamento (competência da **DGT**); Área de povoamento florestal percorrido por incêndios (competência da **ICNF**); Rede de Abastecimento de Água (competência da **EPAL/AdVT**); zona da servidão da Estrada Nacional da Rede de Municipal (competência da **CM**) e Rede de Drenagem de Águas Residuais (competência dos Serviços Municipalizados de Águas da **CM**).

Atento o âmbito e o enquadramento da revisão do Plano, foram convocadas para a Conferência Procedimental a **EPAL/AdVT**, a **DGT**, a **ICNF**, a **TAGUSGÁS** e a **E-Redes**, cujos pareceres importará acautelar.

1.5. Regulamento Geral do Ruído

– Dispositivos legais

- Regulamento Geral do Ruído (RGR)- aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.

A proposta de Plano (setembro/2022) inclui a classificação de zonas no Regulamento - artigo 9º, classificação acústica - estando em conformidade com o disposto no artigo 6.º do RGR. A proposta classifica a área de intervenção como zona mista, mantendo a classificação definida no PDM de Tomar.

De acordo com o artigo 3.º do Regulamento do PP - Conteúdo documental - a proposta é acompanhada de um relatório sobre recolha de dados acústicos. Ao contrário do referido, este relatório não consta dos elementos remetidos.

Não obstante pelas características funcionais e urbanísticas da área de intervenção (predominantemente consolidada) e a natureza (de manutenção, alteração/reabilitação) de grande parte das ações previstas não sejam expectáveis alterações significativas ao ambiente acústico, **tem a CM de apresentar informação/análise que afira e demonstre a conformidade com os limites de ruído ambiente.**

As eventuais desconformidades, aferidas pelos levantamentos e análise a realizar, têm de ser identificadas e justificadas e/ou tratadas, nomeadamente, através de medidas de redução a serem implementadas no plano.

Importa assinalar que o PDM de Tomar aponta para a existência conflitos na envolvente da Av. Dra. Ângela Tamagnini, via que delimita o PP a sudeste (cf. plantas de ordenamento “Zonamento Acústico e Áreas de Conflito”).

Atentas as lacunas que impedem uma verificação/conclusão sobre a conformidade com o RGR, importa reforçar que o licenciamento dos usos sensíveis (habitação, equipamentos, lazer) é interdito em áreas em violação dos níveis sonoros, sendo apenas exceção os novos edifícios habitacionais em áreas urbanas consolidadas que têm de cumprir as condições definidas no n.º 7 do artigo 12.º do RGR.

1.6. Outros Domínios/Setores

Nada a referir.

2. Compatibilidade/Conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território

2.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

O PROTOVT foi publicado, em 6 de agosto de 2009, pela RCM n.º 64-A/2009 retificada, em 2 de outubro de 2009, pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009.

Os Planos municipais de ordenamento do território - figura na qual se insere o PP - devem adequar-se à estratégia regional de desenvolvimento territorial do PROTOVT e às suas orientações territoriais e setoriais.

– Identificar sinteticamente o enquadramento territorial e setorial e o quadro orientador e normativo aplicável

O Plano de Pormenor foi elaborado e publicado antes a publicação do PROTOVT.

21

Verifica-se que a proposta de revisão do Plano se integra, de acordo com o **Modelo Territorial do PROTOVT**, na **Unidade Territorial 9 - Colinas do Tejo**, cujo padrão dominante se caracteriza por **áreas edificadas**, nomeadamente de *Áreas Edificadas Compactadas* (AEC).

Segundo o Modelo Territorial definido no PROT o local insere-se na coroa correspondente ao **Centro Urbano Estruturante de Tomar**. Ao nível das **Áreas de Desenvolvimento Agrícola e Florestal** insere-se em área de *“Viticultura e Olivicultura”*.

Relativamente à Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), a área de intervenção poente do PP interfere com um Corredor Ecológico Secundário.

No que respeita aos Riscos identificam-se áreas de **Perigosidade sísmica moderada a elevada** e de **Perigo de Inundação - Cheia Progressiva** (competência da ANEPC).

Conclui-se que a proposta de revisão do Plano está em consonância e convergência com os objetivos e orientações estratégicas do PROTOVT.

2.2. Planos Municipais de Ordenamento do Território

. **Plano Diretor Municipal de Tomar (PDM)** - conforme Revisão publicada pelo Aviso n.º 1510/2022, de 24 de janeiro, e posteriores dinâmicas.

. **Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6 (PP)** - publicado pela Declaração n.º 23/2001, de 19 de janeiro.

– Enquadramento na classificação e qualificação e do solo e respetivas regras de ocupação/edificabilidade

Constata-se que o PDM de Tomar foi publicado em Diário da República através do Aviso n.º 1510/2022, de 24 de janeiro, tendo entrado em vigor no dia seguinte.

Prevê a alínea b) do n.º 3 do artigo 5.º que e passa-se a transcrever: *“enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, mantêm -se em vigor e prevalecem sobre as disposições do PDM de Tomar os Planos de pormenor eficazes à data da entrada em vigor deste Plano, a seguir identificados:*

(...)

g) Plano de Pormenor de Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões (UOPG 6), aprovado pela Declaração n.º 23/2001, de 19 de janeiro,”

No âmbito do **PDM de Tomar**, o Plano em vigor insere-se na UOPG B - Avessadas e, dentro desta, a Sub-UOPGB1 - Campus da Inovação e a Sub-UOPG2 - Central 1, identificada na Planta de Ordenamento como uma área a requalificar ou a consolidar, sendo que os conteúdos programáticos das UOPG encontram-se definidos no Anexo III do Regulamento do PDM e cujas funções a instalar incluem a habitação, atividades económicas, designadamente de unidades comerciais de dimensão relevante e o Campus da Inovação e equipamentos coletivos de irradiação municipal e local.

Na Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo (Cidade) (1/2.000) do PDM de Tomar em vigor (ver **Figura 5**), a área de intervenção do PP está qualificada como solo urbano dentro perímetro da cidade de Tomar e integra totalmente a categoria de Espaços Centrais e a subcategoria de Espaços Centrais de Nível I (EC1) a que correspondem áreas infraestruturadas e edificadas, nas quais se localizam funções de centralidade, integrando atividades terciárias e funções residenciais e outros usos compatíveis (n.º 1 e seguintes do artigo 31.º).

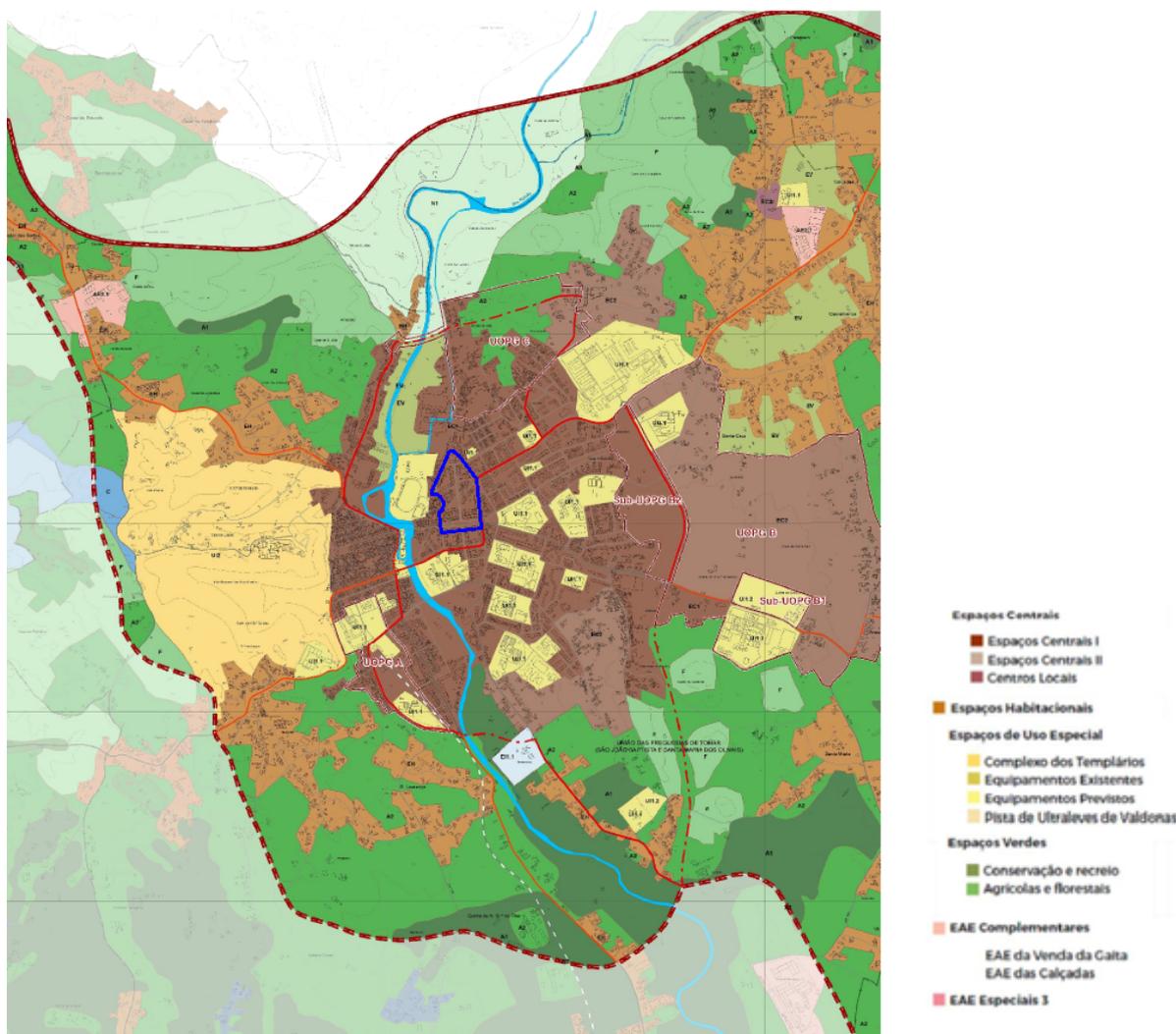


Figura 5 – Área de intervenção do PP (traço azul) sobre extrato da planta de ordenamento do PDM em vigor.

Em termos de edificabilidade como consta o artigo 32.º do regulamento do PDM de Tomar, a subcategoria de Espaços Centrais de Nível I (EC1) está sujeita às seguintes regras:

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

21

- f) Altura da fachada e altura do edifício - as estabelecidas pelas construções existentes ou a que venha a ser fixada pela CMT;
- g) 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;
- h) Manutenção das características arquitetónicas e construtivas preexistentes.

A Planta de Ordenamento - Património arquitetónico (Cidade) associa a parte da área do Plano uma zona identificada como Sellium - capital Civitas (ver **Figura 6**).

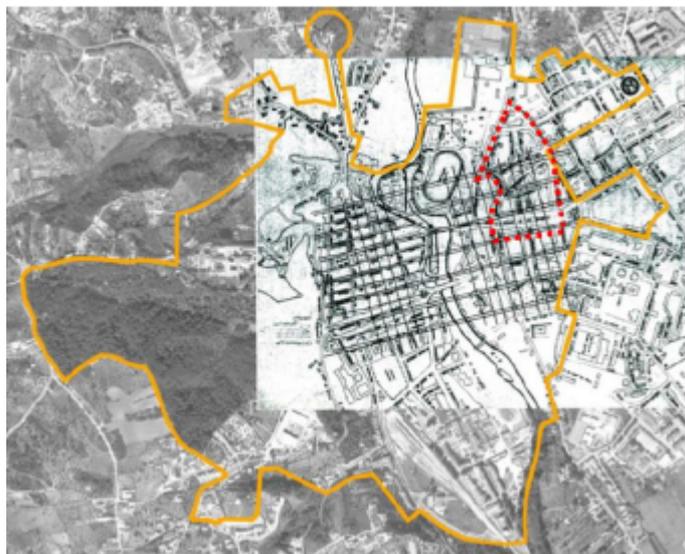


Figura 6 – Localização da Área do PP-UOPG6 com a quadrícula romana e medieval (Sellium).

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

A Planta de Ordenamento - Património arqueológico (Cidade) engloba parte da área do Plano em Área dispersão arqueológica de sítios arqueológicos.

Daí que a área de intervenção do PP esteja identificada como Zona Turística de Interesse Prioritária na Planta de Ordenamento - Zonas Turísticas de Interesse (Cidade).

– **Identificar as propostas que alteram os IGT em vigor, relacionando e ponderando com as respetivas justificações**

O PDM de Tomar sofreu alterações relevantes após a publicação do PP que já se encontram em vigor, como é referido expressamente no Relatório de fundamentação do PP da Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões - UOPG 6.

A qualificação e classificação do solo estipulada no PDM de Tomar em vigor não integra os elementos constituintes da proposta de revisão do Plano de Pormenor, designadamente a Planta de Implantação da proposta.

O Relatório desta proposta não identifica quaisquer alterações ao PDM em vigor.

2.3. Outros Instrumentos de Gestão

- Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa a Vale do Tejo (PROFLVT)

21

O Relatório de fundamentação **não avalia** a conformidade/compatibilidade da alteração do PU com o PROFLVT, publicado no DR n.º 29/2019, série I, de 11/02/2019, pela Portaria n.º 52/20, da competência da CM e do ICNF (convocado para a CP).

- **Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (PMDFCI)**

O Relatório de fundamentação **não avalia** a conformidade/compatibilidade do PP com o PMDFCI, da competência da CM e do ICNF. O PP possui uma área significativa que abrange *Solo rústico*, pelo que importa, especialmente, sublinhar a recente publicação do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro que estabelece o **Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR)** no território continental e define as suas regras de funcionamento e competências na gestão integrada de fogos rurais, da competência do ICNF.

3. Apreciação global

Estamos perante um Plano publicado em 2001 cuja área de intervenção não foi sujeita à implementação da maioria das ações/intervenções no terreno no seguimento da proposta de planeamento, mantendo-se uma área bastante significativa não urbanizada/edificada/ocupada, sem evidência de compromissos urbanísticos.

As alterações do Plano apresentadas pela CM visam a reconsideração e da reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do Plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais e incidem sobre as peças escritas e desenhadas a publicar, verificando-se o seguinte:

O Relatório e Regulamento do Plano devem ser corrigidos/complementados;

Têm de ser desenvolvidos e autonomizados os elementos/peças constituintes do regime económico e financeiro (programação e investimento/financiamento);

A Planta de Implantação tem de incorporar as opções de classificação e qualificação do uso do solo conforme decorre do disposto na Lei de Bases, no RJIGT (artigos 71.º a 74.º, 102.º, 107.º) e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19 de agosto, não estando assim assegurado o conteúdo mínimo e a conformidade com os dispositivos legais aplicáveis;

Tem de ser assumida e tratada no Regulamento e na Planta de condicionantes a delimitação da REN em conformidade com a proposta municipal estabilizada que está em vias de publicação.

4. Conclusão

Nos termos e para os efeitos do RJIGT, **emite-se parecer favorável condicionado a que a CM resolva em sede de concertação com a CCDRLVT as lacunas e desconformidades identificadas no parecer, em particular no que respeita à fundamentação e conformidade da classificação de solo urbano e da respetiva qualificação do uso do solo, ao conteúdo documental e material e ao cumprimento do RGR e do Regime Jurídico da REN.**

Assim, **não está a presente proposta em condições de ser colocada a discussão pública** nos termos do artigo 88.º do RJIGT.

Tem o município de **atender às posições das restantes entidades** com competências em matérias vinculativas de modo a assegurar a conformidade legal e regulamentar do Plano.

DSOT/DGT/novembro2022

