



Câmara Municipal de Tomar

**DELIBERAÇÃO**  
(22/ESPP/DGT/2021 - 5/INSTGT/DGT/2021)

**ASSUNTO: ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS AVESSADAS - início de procedimento**

Foi presente proposta do Sr. Vereador Hugo Cristóvão submetendo a aprovação do Executivo Municipal proposta de início de procedimento de elaboração do Plano de Urbanização das Avesadas, nos termos e fundamentos das informações n.ºs 7736/2021 e 8209/2021 da Divisão de Gestão do Território, e respetivos anexos.

**Deliberação tomada em minuta:** A Câmara, tudo visto e analisado, homologando as referidas informações e respetivos anexos, deliberou, ao abrigo das disposições do artigo 76.º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT):

1.- Iniciar a elaboração do Plano de Urbanização das Avesadas, considerando:

OS TERMOS DE REFERÊNCIA:

**1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar, enquadra e define a oportunidade de elaboração do Plano de Urbanização das Avesadas (PUA), definido no procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) B, de acordo e para os efeitos do previsto nos artigos 76º a 94º, em conjugação com o disposto nos artigos 98º a 100º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constituindo os seus Termos de Referência.

**2. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO**

A área de intervenção, a sujeitar a plano de urbanização, encontra-se parcialmente integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) B, de acordo com o definido no procedimento de revisão do PDM, que se encontra nesta data em fase de elaboração do relatório de ponderação dos resultados da discussão pública (tendo a mesma decorrido entre os dias 23 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021).

Esta UOPG B abrange parte da área de intervenção do Plano de Pormenor das Avesadas (PPA), aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar, por deliberação de 23 de abril de 1999 e publicado no Diário da República n.º 238, II Série, de 12 de outubro de 1999.

A zona poente do PPA (correspondente, no procedimento de revisão do PDM, à Sub-UOPG B2 juntamente com uma área na envolvente ao hospital, integrada na referida UOPG-B) encontra-se já

em dinâmica, através de um procedimento de alteração.

Nos termos de referência do acima mencionado procedimento de alteração do PPA em curso, encontramos explicitado o seguinte:

“Decorridos 18 anos sobre a sua publicação (1) é incontornável a necessidade de atualização das premissas do plano, pelo que se julga ser oportuno despoletar os procedimentos necessários para garantir a sua adaptação ou ajustamento de forma a fornecer uma resposta mais adequada às necessidades da procura e às atuais exigências de ordenamento territorial.

As dificuldades de implementação do plano no terreno, as alterações socioeconómicas que se verificaram no nosso país e que afetaram a atividade imobiliária, e a constante procura de investimentos de índole diferente daquela prevista em plano, obriga a uma reflexão e reposicionamento no que respeita a todo o contexto urbanístico, nomeadamente no que se refere à sua forma de utilização.

(...)

A área de intervenção do PPA, oferecendo essa disponibilidade de espaço numa localização próxima do centro, possuindo boas condições rodoviárias e albergando importantes equipamentos na área da saúde, desporto e educação e ainda grandes estabelecimentos comerciais, torna-se atrativa para a instalação de atividades empresariais de carácter diverso, pelo que urge rever a estratégia do município para este território.”

Esta análise é igualmente válida para a área de intervenção do PUA, merecendo adaptações à morfologia do terreno e aos usos e vivências instalados.

Acrescendo ao acima descrito, as recentes alterações ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), que incide sobre os planos municipais de ordenamento do território vigentes, para a sua adequação aos critérios de classificação e qualificação do uso do solo, tornam necessária uma reapreciação da estratégia municipal para a área de intervenção, adequando-a ao novo enquadramento legal estabelecido.

### 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUA é de aproximadamente 125,1 hectares, encontrando-se situada a nascente do núcleo consolidado da cidade.

Os limites do plano encontram-se assinalados nas peças desenhadas constituintes do procedimento e são os decorrentes das opções estabelecidas em PDM, em função dos objetivos e prioridades por ele definidos.

A área de intervenção é limitada a poente pela Avenida Maria de Lurdes de Mello e Castro; a sul pelos terrenos adjacentes à Estrada da Serra (incluindo os terrenos do Instituto Politécnico de

Tomar); a nascente por uma faixa edificada que se estende ao longo da Rua Alexandre da Cruz; a norte pela Estrada do Barreiro e inclui ainda um pequeno núcleo que se desenvolve entre a Rua da Quinta das Gorduchas e a Rua Carolina Ângelo.

Da análise efetuada no âmbito da revisão do PDM, a área de intervenção foi caracterizada como um território expectante, atualmente fragmentado no que respeita às suas morfologias e bastante ineficiente no que se refere à gestão urbana dos espaços e infraestruturas coletivas, pelo que deverá ser fomentada a sua estruturação e consolidação.

#### 4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial, são eficazes entre outros, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), o Plano Diretor Municipal de Tomar (PDMT) e o PPA.

##### 4.1. ENQUADRAMENTO NO PROTOVT

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) consagrado na Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, constitui o quadro de referência para a elaboração do PUA, uma vez que os planos municipais têm de adaptar-se às opções estratégicas, orientações e determinações resultantes do Plano Regional.

##### 4.2. ENQUADRAMENTO NO PDM PUBLICADO

O PDMT em vigor, aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar em 27 de maio de 1994 e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 100/94 de 8 de outubro, com as alterações em vigor, apresenta os seguintes objetivos gerais:

- a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado;
- b) Definir princípios e regras de uso, de ocupação e de transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;
- c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações.

###### 4.2.1. Planta de Ordenamento da Cidade de Tomar

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo a área de intervenção do PUA classifica-se maioritariamente como Espaço Urbanizável (artigo 38º, Título II, Capítulo VIII), correspondendo às Unidades Operacionais de Planeamento e Gestão (UOPG) 12, 13 e 14, cujos parâmetros urbanísticos são os seguintes:

UOPG 12

- Índice de construção bruta máxima - 0,6



- Densidade bruta máxima - 60 fogos/ha

- Estacionamento - de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro

UOPG 13

- Índice de construção bruta máxima - 0,4

- Densidade bruta máxima - 40 fogos/ha

- Estacionamento - de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro

UOPG 14

- Índice de construção bruta máxima - 0,25

- Densidade bruta máxima - 25 fogos/ha

- Estacionamento - de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro

A área de intervenção do PUA abrange ainda áreas classificadas como Espaço Agro-Florestal (artigo 28.º, Título II, Capítulo V).

#### 4.2.2. Planta de Condicionantes e Servidões/ Restrições de Utilidade Pública

- Artigo 10.º - Condicionamentos decorrentes da proteção de infraestruturas e equipamentos

1. Redes de esgotos

2. Rede de distribuição de águas

3. Linhas elétricas

- Artigo 12º - Servidões rodoviárias

4. E.N. 110

5. a) E.M. 531

- Artigo 15º - Outras servidões militares

d) PM 11/Tomar – “Quartel do Alvito” – Decreto do Governo n.º 2/88 de 26 de janeiro

#### 4.3. ENQUADRAMENTO NO PDM EM REVISÃO

O presente plano de urbanização corresponde, em parte, à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) B, prevista no artigo 94º do projeto de regulamento do procedimento de revisão do PDM. Esta UOPG encontra-se dividida na Sub-UOPG B1 – Campus da Inovação e Sub-UOPG B2 – Central 1, sendo que esta última, juntamente com a área envolvente do hospital, já se encontra a ser trabalhada no âmbito do procedimento de alteração do Plano de Pormenor das Avessadas em curso.

O procedimento de revisão do PDM apresenta as seguintes linhas de orientação estratégica:

a) Dinamização económica;

b) Estruturação da mobilidade;

c) Estruturação do espaço urbano e do espaço rústico;

d) Valorização ambiental e da paisagem.

#### 4.3.1. Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo a grande maioria da área de intervenção do PUA classifica-se como Espaços Centrais Nível 2 (artigo 33º, Secção II, Capítulo IV), encontrando-se uma parte (a poente do Instituto Politécnico) classificada como Espaços Centrais Nível 1 (artigo 32º, Secção II, Capítulo IV).

#### 4.3.2. Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Municipal

Para a área de intervenção da revisão do PUA existem condicionantes decorrentes do regime da Reserva Ecológica Nacional (REN), nomeadamente no que diz respeito às tipologias “Leitos dos cursos de água”, “Zonas ameaçadas pelas cheias” e “Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos”.

#### 4.3.3. Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes (Cidade)

Para a área de intervenção do PUA existem ainda as seguintes condicionantes:

Rede rodoviária – Estradas nacionais e municipais

Rede elétrica – Infraestrutura de transporte de energia (220Kv)

Defesa nacional – Zona de servidão militar – Quartel do Alvito e Casa de Reclusão (1ª e 2ª zonas de servidão)

Servidão aeronáutica – Heliporto do Hospital Nossa Senhora da Graça

### 5. FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

A elaboração do PUA tem como objetivos gerais desenvolver e concretizar as opções definidas no procedimento de revisão do PDM em curso, estruturar a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecer o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definir a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

Este instrumento de gestão territorial é o mais adequado para a definição da estratégia urbanística do município e a organização e desenvolvimento desta zona limite da cidade de forma coesa e articulada, estabelecendo regras mais concretas que as do PDM, mas, dada a extensão e as características da área de intervenção, não tão específicas como as de um plano de pormenor.

De acordo com o RJIGT o PUA deverá estabelecer:

a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;

b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;



- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar ou reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;
- f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

O procedimento de revisão do PDM prevê como objetivos programáticos para a UOPG B – Avessadas o equilibrado ordenamento do solo no que diz respeito à instalação das seguintes funções:

- Habitacionais;
- Económicas, destacando-se a instalação de:
  - Unidades comerciais de dimensão relevante, devendo promover-se a sua correta inserção e articulação com a rede viária estruturante e com as unidades já existentes nessa zona;
  - Campus da Inovação (correspondendo à Sub-UOPG B1), cuja composição deverá contemplar a existência de unidades de Investigação e Desenvolvimento (I&D) em consórcio com empresas e cooperação internacional; de desenvolvimento experimental de projetos I&D; de prestação de serviços laboratoriais e ensaios técnicos; e de incubação de empresas, na ótica do desenvolvimento do empreendedorismo;
- Equipamentos coletivos de irradiação municipal e local;
- Infraestruturas viárias em articulação com a envolvente, assegurando a ligação entre a Estrada da Serra (EM 531) e a Estrada de Coimbra (EN 110).

## 6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DO PLANO

### 6.1. CONTEÚDO MATERIAL



O conteúdo material da elaboração do PUA terá como referência o disposto no artigo 99.º do RJIGT, devendo ter em consideração as condições da área territorial a que respeita, os objetivos das políticas urbanas e os fundamentos previstos e indicados nos presentes termos de referência.

## 6.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental da elaboração do PUA é adaptado ao seu conteúdo material, devendo integrar todos os elementos necessários à implementação e compreensão das soluções propostas.

De acordo com o definido no artigo 100º do RJIGT, o PUA é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O PUA é acompanhado por:

- a) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- c) Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
- d) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- e) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

O PUA é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, com indicação das principais vias de comunicação, outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes;
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;



d) Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;

e) Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;

f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

O PUA deverá ainda incluir indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a posterior avaliação da adequação e concretização da disciplina nele consagrada e o estado do ordenamento do território na sua área de intervenção.

#### 7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

A decisão quanto à necessidade de proceder à Avaliação Ambiental Estratégica da proposta de elaboração do PUA “compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa”, de acordo com o explicitado no número 2 do artigo 120º do RJIGT, ou seja, à Câmara Municipal de Tomar.

No âmbito de aplicação da alínea a) do número 1 do artigo.3º do DL n.º 232/2007 de 15 de junho, estão sujeitos a avaliação ambiental os planos de ordenamento urbano que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do DL n.º 69/2000, de 3 de maio, com a redação atual dada pelo DL n.º 197/2005, de 8 de novembro.

Ainda de acordo com a alínea c) do número 1 do artigo 3º do mesmo diploma (DL n.º 232/2007), refere-se que apenas se devem sujeitar a avaliação ambiental os planos suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente são, de acordo com o anexo do DL n.º 232/2007 de 15 de junho com a redação dada pelo DL n.º 58/2011 de 4 de maio, os seguintes:

1. Características do plano, tendo em conta:

a) Grau em que o plano estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;

b) Grau em que o plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;

c) Pertinência do plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;

d) Problemas ambientais pertinentes para o plano;



e) Pertinência do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

2. Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:

a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;

b) Natureza cumulativa dos efeitos;

c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;

d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;

e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;

f) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:

i) Características naturais específicas ou património cultural;

ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;

iii) Utilização intensiva do solo.

g) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Ainda de acordo com o previsto no nº 1 do artigo 78º do RJIGT, “Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais”.

Assim, tendo em conta:

- Que o instrumento de gestão territorial a elaborar é um plano de urbanização cujo conteúdo estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, e fornece o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas;

- As características específicas e os objetivos estratégicos que se pretendem concretizar com a elaboração do PUA;

- Os critérios de sujeição a avaliação ambiental e os critérios conducentes à determinação da probabilidade de efeitos das características do plano no ambiente acima enumerados;

Entende-se que a elaboração do PU das Avessadas deverá estar sujeita a AAE.

## 8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração e o acompanhamento do PU das Avessadas são da responsabilidade da Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território da Câmara Municipal de Tomar.

A equipa técnica responsável pelo processo de elaboração do plano será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá ser constituída por técnicos das áreas de



Arquitetura, Arquitetura Paisagista, Urbanismo, Direito, Engenharia Civil, com experiência profissional de pelo menos três anos, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2009 de 3 de julho.

#### 9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 3 anos para a elaboração do PU das Avessadas, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase – Caracterização e diagnóstico; elaboração de relatório de ponderação do período de participação pública preventiva;

2ª Fase – Elaboração de proposta de plano para apresentação à CCDRLVT;

3ª Fase – Elaboração de proposta de plano para discussão pública;

4ª Fase – Elaboração do relatório de ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública;

5ª Fase – Elaboração da versão final do plano para aprovação, publicação e depósito.

(1).- Os termos de referência do procedimento de alteração do Plano de Pormenor das Avessadas foram elaborados em outubro de 2017, pelo que atualmente decorreram já 21 anos desde a sua publicação.

E AS PEÇAS DESENHADAS:

Desenho 01 – Planta da Área de Intervenção do PUA

Desenho 02 – Planta de Ordenamento da Cidade de Tomar (PDM publicado)

Desenho 03 – Planta de Condicionantes e Servidões/ Restrições de Utilidade Pública (PDM publicado)

Desenho 04 – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM em revisão)

Desenho 05 – Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Municipal (PDM em revisão)

Desenho 06 – Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes (Cidade) (PDM em revisão)

Desenho 07 – Planta de Implantação do Plano de Pormenor das Avessadas - 6C

2.- Determinar o prazo de elaboração do plano em três anos, prorrogável por igual período;

3.- Determinar a sujeição do procedimento a avaliação ambiental estratégica, de acordo com o explicitado nos termos de referência do procedimento;

4.- Solicitar o acompanhamento da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, nos termos do disposto no artigo 86.º do RJIGT;

5.- Determinar a abertura de um período de participação pública preventiva, a iniciar no quinto dia útil a contar da data da publicação em Diário da República, com a duração de 15 dias úteis;

6.- Mandar publicar em Diário da República o conteúdo da presente deliberação e publicitar a mesma, bem como a abertura do referido período de participação pública preventiva, no seu sítio da internet, na plataforma colaborativa de gestão territorial e na comunicação social, com uma antecedência mínima de 5 dias úteis.

7.- Mandar designar, pela Divisão de Assuntos Administrativos, um técnico superior da área jurídica para integrar a equipa interna de acompanhamento do procedimento;

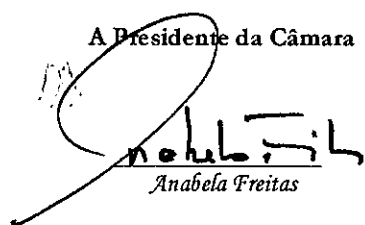
8.- Iniciar procedimentos de aquisição de serviços e de aquisição de cartografia base homologada para a elaboração do Plano.

Esta deliberação foi tomada por unanimidade.

**Tomar, 7 de junho de 2021**

**Seguimento:**

- À DGT p/ os devidos efeitos

A Presidente da Câmara  
  
Anabela Freitas

A Coordenadora Técnica

  
Avelina Leal