



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

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

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

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**ÍNDICE**

**1. INTRODUÇÃO**

**2. OPORTUNIDADE DA REVISÃO DO PLANO**

**3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA REVISÃO DO PLANO**

**4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DO PP-UOPG 6

4.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA REVISÃO DO PP-UOPG 6

**5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

5.1. ENQUADRAMENTO NO PROTOVT

5.2. ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR - PUBLICADO

5.3. ENQUADRAMENTO NO PDM EM REVISÃO

**6. FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS**

**7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO**

7.1. CONTEÚDO MATERIAL

7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

**8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)**

**9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

**10. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO**

**ANEXOS**

Desenho 01 - Ortofotomapa/ Situação existente

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

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

Desenho 04 - Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo - (PDM em revisão)

Desenho 05 - Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes (Cidade) - (PDM em revisão)

Desenho 06 - Planta de Ordenamento - Património Arquitetónico (Cidade) - (PDM em revisão)

Desenho 07 - Planta de Ordenamento - Património Arqueológico (Cidade) - (PDM em revisão)

Desenho 08 - Planta de Implantação do PP-UOPG 6

Desenho 09 - Planta da Área de Intervenção da Revisão do PP-UOPG 6

Relatório de Fundamentação da Qualificação Ambiental do procedimento

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar, enquadra e define a oportunidade de elaboração da revisão do Plano de Pormenor da Alameda 1 de Março e Rua de João dos Santos Simões – UOPG 6 (doravante designado PP-UOPG6), de acordo e para os efeitos do previsto no artigo 76º, em conjugação com o disposto no n.º 3 do artigo 115º e artigo 119º 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.

O PP-UOPG 6 foi aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar, por deliberação de 08 de fevereiro de 2000 e publicado no Diário da República n.º 16, II Série, de 19 de janeiro de 2001, através da Declaração n.º 23/2001, sendo o instrumento de planeamento eficaz para este território.

## **2. OPORTUNIDADE DA REVISÃO DO PLANO**

A revisão do PP-UOPG6 tem como objetivo principal 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.

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 dificuldades de implementação do plano no terreno, 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.

A reabilitação urbana e a revitalização do edificado existente são questões centrais e constituem uma prioridade para o município, tendo sido recentemente publicada a ARU – Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Tomar e respetiva ORU, que abrange toda a área de intervenção do PP-UOPG 6.

### **3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA REVISÃO DO PLANO**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar, enquadra e define a oportunidade de revisão do PP-UOPG 6, nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que regulamenta o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente o disposto nos seus artigos 76º a 94º, por remissão do artigo 119º.

### **4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

#### **4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DO PP-UOPG 6**

O plano de pormenor compreende uma área de aproximadamente 7 hectares e é delimitada:

- a norte pela Avenida Dr. Egas Moniz
- a poente pela Rua da Fábrica da Fiação, Travessa da Cascalheira e Rua Voluntários da República
- a sul pela Alameda 1 de Março
- a nascente pela Rua dos Construtores Cívicos e Avenida D.ra Ângela Tamagnini

#### **4.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA REVISÃO DO PP-UOPG 6**

Pretende-se alterar a delimitação da área de intervenção do plano, introduzindo uma nova área a norte cujas características se enquadram nos objetivos do procedimento que agora se inicia.

Assim, a área de intervenção da revisão do PP-UOPG 6 abrange a área de intervenção do anterior plano e também um pequeno núcleo habitacional que se estende a norte até ao cruzamento da Rua dos Construtores Civis com a Rua da Fábrica da Fiação, acompanhando assim melhor a própria malha urbana desta zona da cidade e colmatando a descontinuidade existente entre os limites deste plano e do Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude de Pedra.

Desta forma a área de intervenção da revisão do PP-UOPG 6 é de aproximadamente 7,4 hectares.

## **5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial, são eficazes o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), o Plano Diretor Municipal de Tomar (PDMT) e o PP-UOPG 6.

### **5.1. 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 da proposta de alteração ao PP-UOPG 6, uma vez que os planos municipais têm de adaptar-se às opções estratégicas, orientações e determinações resultantes do Plano Regional.

### **5.2 ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR – 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.

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

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo a área de intervenção da proposta de revisão do PP-UOPG 6 classifica-se como área urbana a consolidar, integrada em Espaço Urbano de nível I (artigo 31º, Título II, Capítulo VII).

Estas áreas urbanas a consolidar integram-se em espaço urbano, têm estrutura urbana já definida e estão parcialmente edificadas.

A área de intervenção corresponde ainda à Unidade Operacional de Planeamento e Gestão (UOPG) 6, para a qual se encontram definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de construção bruta máxima – 1,94

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

Na área de intervenção da revisão do plano não se identificam quaisquer condicionantes à exceção da assinalada EN 110, que atualmente não apresenta esse traçado, encontrando-se reclassificada em solo urbano.

### 5.3. ENQUADRAMENTO NO PDM EM REVISÃO

O 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), 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.

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

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo a área de intervenção da proposta de revisão do PP-UOPG 6 classifica-se como Espaços Centrais Nível 1 (artigo 32º, Secção II, Capítulo IV).

#### 5.3.2. Planta de Condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Para a área de intervenção da revisão do PP-UOPG 6 não existem condicionantes decorrentes de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, pelo que a peça desenhada em questão não é um elemento constituinte deste procedimento.

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

Para a área de intervenção da revisão do PP-UOPG 6 existem condicionantes decorrentes das redes de infraestruturas de abastecimento urbano e viárias.

#### 5.3.4. Plantas de Ordenamento - Património Arquitetónico (Cidade) e Arqueológico (Cidade)

Para a área de intervenção da revisão do PP-UOPG 6 existem condicionantes decorrentes do património cultural da cidade, constituído por imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, bem como espaços ou elementos pontuais de valor que se considere ser de interesse público conservar.

## **6. FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS**

O principal objetivo da proposta de revisão do PP-UOPG 6 reside na premente necessidade de consolidação e ordenamento urbano, que se revela relevante e determinante para a vivência

socioeconómica deste espaço central da cidade, apresentando um elevado impacto económico para o município.

A área de intervenção da UOPG 6, enquanto território urbano central, já anteriormente havia sido estudada e parcialmente estruturada por células correspondentes ao antigo PU – Plano de Urbanização da cidade. Este território apresenta-se agora parcialmente consolidado, com ocupações e edificado, estrutura urbana e malha definida, cuja continuidade urge consolidar. Toda a área de intervenção da revisão do plano encontra-se inserida em Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada e em vigor para a cidade de Tomar, verificando-se que o atual plano não acolhe este objetivo estratégico, na medida em que se baseia na reconfiguração das parcelas prevendo elevado número de demolições para dar lugar a novas construções.

No momento observa-se uma procura e apetência pela reabilitação do edificado existente, sem que o plano permita acolher esta vontade, uma vez que previa a sua demolição.

Da análise do plano em vigor verifica-se que o mesmo previa a execução de importante rede viária estruturante, bem como de estacionamento público em cave (associado e dependente da construção de edifícios privados à superfície), constatando-se que esta última solução poderá ter estado na origem do reduzido nível de concretização deste plano, passados 20 anos sobre a sua publicação.

Apesar de à data da publicação do plano, este ter como horizonte incrementar a oferta de estacionamento público em cave, a verdade é que ao longo do tempo o município investiu no reordenamento do estacionamento da cidade, inclusivamente na construção de parques de estacionamento subterrâneos, um dos quais nas imediações da área de intervenção.

O município tem ainda apostado na requalificação dos principais eixos viários da cidade, valorizando a circulação pedonal e os modos suaves de transporte, nomeadamente com a implementação de ciclovias e a criação de uma rede urbana de transportes públicos, parte destes investimentos suportados no documento relativo à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Tomar, aprovado e em vigor.

Associada a esta evidência constata-se que, por questões de sustentabilidade ambiental, a população residente está mais sensível a utilizar estes meios de mobilidade suave e transportes públicos, reduzindo a procura de estacionamento nesta área da cidade.

Por outro lado, assiste-se agora a uma elevada procura da área central da cidade de Tomar, bem servida de equipamentos escolares e de saúde, possibilitando uma dinâmica que a estrutura de implementação do plano, com uma elevada dependência da concretização do estacionamento público em cave, não tem acompanhado.

Na sequência destas circunstâncias pretende-se com este procedimento:

- Redefinição do desenho urbano constante no plano, de forma a permitir uma reabilitação equilibrada do tecido urbano, respeitando sempre que possível os limites cadastrais existentes;
- Promover a consolidação da malha urbana de forma equilibrada, especialmente no que diz respeito aos três quarteirões parcialmente erigidos, requalificando o seu interior e possibilitando assim a utilização e fruição destes espaços pela população residente;
- Promover uma utilização racional das infraestruturas, suportando sempre que possível as novas opções urbanísticas nos eixos viários existentes;
- As operações urbanísticas relativas a novas construções e/ou ampliação de edifícios existentes deverão contemplar a localização de estacionamentos em cave ou à superfície, no interior da parcela, de forma a não sobrecarregar as zonas de estacionamento público à superfície;
- Uma vez que a área de intervenção se encontra em pleno centro urbano e cívico da cidade, reveste-se de especial relevância a requalificação do espaço público existente, bem como a sua possível ampliação, sempre tendo em vista o usufruto e bem-estar da população residente;
- Surgindo no prolongamento para norte da Rua Amorim Rosa, cujo traçado define um importante cruzamento viário com a Alameda 1 de Março, pretende-se que o desenvolvimento da Rua João dos Santos Simões seja definido por uma frente edificada e reabilitada acompanhada por intervenções no espaço público que permitam obter uma imagem urbana mais atual.

## **7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO**

### 7.1. CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material da revisão do PP-UOPG 6 terá como referência o disposto no artigo 102º do RJIGT e será o apropriado aos objetivos e fundamentos previstos e indicados nos presentes termos de referência.

### 7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental da revisão do PP-UOPG 6 terá como referência o disposto no artigo 107º do RJIGT e será adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material, devendo integrar todos os elementos necessários à implementação e compreensão das soluções propostas.

## 8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

A decisão quanto à necessidade de proceder à avaliação ambiental da proposta de revisão do PP-UOPG 6 “*competes 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 os descritos no 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.

De acordo com a conclusão do relatório de fundamentação da qualificação ambiental da revisão do plano (documento que integra o presente procedimento), qualifica-se a mesma

como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, como tal, considera-se estarem reunidas as condições para a sua não sujeição a AAE, 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.

## **9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

A elaboração e o acompanhamento da revisão do PP-UOPG 6 são da responsabilidade da Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território da Câmara Municipal de Tomar.

A equipa técnica responsável pelo processo de revisão 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.

## **10. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO**

Prevê-se um prazo global de 2 anos para a elaboração da proposta de revisão do PP-UOPG 6, 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.