



Fase 1

Relatório

Abril de 2026



Índice

I.	Introdução.....	3
1.	Objeto.....	3
2.	Metodologia	3
3.	Ponderação da participação pública	4
II.	Enquadramento e Contexto	7
1.	Territorial	7
2.	Plano Diretor Municipal	7
3.	Planos de Pormenor na envolvente imediata	28
III.	Caracterização	32
1.	Ocupação do solo	32
2.	Morfologia.....	33
3.	Biodiversidade	38
4.	Compromissos urbanísticos.....	44
5.	Infraestruturas	44
6.	Tecido urbano.....	45
7.	Cadastro.....	47
IV.	Condicionantes.....	47
V.	Modelo de ocupação.....	57
1.	Acessibilidade.....	57
2.	Estrutura ecológica.....	59
3.	Mobilidade Suave	61
4.	Uso do Solo.....	63



I. INTRODUÇÃO

1. OBJETO

O presente documento corresponde à Fase 1 da elaboração do Estudo Urbanístico para a zona de Bacelos/Casal dos Frades, a norte da cidade de Tomar. Este estudo pretende estabelecer um modelo territorial para a área em causa, integrando os objetivos da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão C definida no Plano Diretor Municipal (PDM), designadamente a promoção da qualificação e estruturação urbana e a articulação entre as operações urbanísticas no que toca à rede viária e opções morfotipológicas. Pretende-se ainda que o modelo de ocupação se venha a concretizar sem necessidade de recorrer a planos de urbanização ou de pormenor, mas com a possibilidade de vir a delimitar unidades de execução, pelo que a fase subsequente se irá debruçar sobre o modelo e formas de implementação.

Esta versão do documento, datada de abril de 2026, integra as alterações decorrentes da informação da Câmara Municipal de Tomar n.º 2213/DGT/2026, de 4 de fevereiro, e da reunião de 16 de março de 2026.

2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada segue o definido no caderno de encargos elaborado pelo Município de Tomar, e que consiste na elaboração do trabalho em duas fases, a saber:

- Fase 1: Modelo de ocupação, incluindo proposta de zonamento e definição dos elementos estruturantes do território;
- Fase 2: Programação da execução das intervenções, através da indicação das unidades de execução a ser alvo de posterior delimitação.

Nesta primeira fase, iniciaram-se os trabalhos com a caracterização da área em estudo, incluindo o enquadramento no PDM e a contextualização nos planos de



pormenor em vigor na envolvente imediata. Foram ainda identificadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

A partir da situação de referência foram definidos os elementos estruturantes do território, a saber, acessibilidade, estrutura ecológica, mobilidade suave e uso do solo.

Fazem parte dos elementos de entrega desta fase, para além do presente relatório, as seguintes peças desenhadas:

- Enquadramento territorial;
- Planta de Condicionantes;
- Planta de cadastro;
- Planta de Síntese.

3. PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Muito embora este estudo não configure um plano territorial, a Câmara Municipal entendeu relevante proceder à divulgação do início da sua elaboração, permitindo assim que os cidadãos apresentassem sugestões sobre o mesmo, tendo sido disponibilizada uma ficha de participação no sítio da Câmara Municipal convidando ao envolvimento de todos.



Pesquisa ...

PESQUISAR

Estudo Urbanístico para a Zona de Bacelos/ Casal de Frades

Notícia 04 abril 2025

Mais Populares ■[Instrução de procedimentos no âmbito do RJUE em formato digital](#)[Festa dos Tabuleiros - Estacionamento a 9 de julho](#)[noticia_destaque](#)[Procedimentos Concursais a decorrer](#)[Proposta final do PDM de Tomar já pode ser consultada online](#)

O executivo municipal deliberou dar início à elaboração de um estudo urbanístico, sob a forma de um plano geral de zonamento, de uma zona a norte da cidade de Tomar, conhecida como Bacelos/ Casal dos Frades, com uma área de aproximadamente 32,5 ha, conforme planta com a área de intervenção do estudo disponibilizada [aqui](#) (Planta de localização).

Nesta zona, limítrofe ao centro da cidade, encontramos um povoamento disperso e uma ocupação humana de baixa densidade, fenómenos típicos das zonas periurbanas enquanto espaços de transição e articulação entre as realidades urbana e rural.

De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Tomar, a grande maioria da área de intervenção do estudo a realizar é classificada como uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), ou seja, uma porção contínua do território municipal com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia funcional e constituindo uma unidade territorial de referência para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas.

Nesta UOPG em concreto, definida como UOPG C, dadas as suas características, pretende-se promover a qualificação e estruturação urbana da envolvente, nomeadamente a articulação entre operações urbanísticas recentes e futuras, no que toca à rede viária e opções morfo-tipológicas.

Assim, o estudo urbanístico que se pretende levar a cabo, tratando-se de um plano geral de zonamento, contribuirá para a definição do modelo territorial a adotar nesta área e para o estabelecimento de uma estratégia de programação da execução das intervenções a realizar.

Tendo em conta o direito dos cidadãos à informação e à participação pública constantes no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, disponibilizamos o seguinte impresso para a recolha de sugestões/ observações e outras informações pertinentes para a elaboração do referido estudo:

[\(Ficha de participação\)](#)

As participações deverão ser realizadas num prazo de 15 dias úteis, devendo o impresso ser enviado para o endereço eletrónico gestaodoterritorio@cm-tomar.pt ou remetido através de correio dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Tomar, Praça da República, 2300-550 Tomar.

Fonte: CMT (<https://cm-tomar.pt/index.php/comunicacao/noticias/estudo-urbanistico-para-a-zona-de-bacelos-casal-de-frades>)

Figura 1 – Notícia do sítio da CMT relativa ao início da elaboração do Estudo Urbanístico

Foram recebidas duas participações durante o período de 15 dias que a Câmara Municipal deu para a realização das mesmas.

A primeira participação alerta para o facto de o território em estudo se tratar de uma área periurbana, sendo importante assegurar a continuidade entre o meio urbano e rural. Sugere a preservação dos valores naturais associados ao Rio Nabão, bem como a garantia de que as intervenções propostas contribuam para a valorização do Mouchão da Fábrica de Fiação. É igualmente recomendada a consideração da formalização de hortas urbanas e a avaliação da naturalização do troço da Vala da Fábrica contíguo e incluído na área em estudo. Recomenda também o cruzamento de vários descritores biofísicos e das condicionantes em presença. Relativamente ao tecido edificado, apresenta preocupação com a guetização do Bairro 1º de maio, bem como a articulação das novas edificações com as existentes.

Relativamente a esta participação, é de referir que o estudo prevê já a caracterização da área quer nos seus aspetos morfológicos e biofísicos como de potencial urbano. No entanto, algumas das análises propostas ultrapassam o âmbito



do estudo, que tem um carácter estruturador deste território. Algumas das análises referidas farão mais sentido no âmbito da elaboração dos projetos específicos de ocupação. No estudo, é também dada especial relevância à articulação entre o solo rústico a norte/nascente e o vale do rio Nabão, através da criação de corredores ecológicos e de fruição sob a forma de áreas verdes de utilização coletiva ou da arborização de arruamentos. Toda a área urbana volvida à rua da Ponte da Vala terá uma ocupação mais limitada, até devido à existência de Reserva Ecológica Nacional em algumas zonas, mas sobretudo porque se pretende que nessa área se privilegiem os modos suaves. Relativamente à naturalização da Vala da Fábrica, é de referir em primeiro lugar que esta se encontra fora da área em estudo. Entende-se ainda que tal intervenção poderia comprometer a memória do funcionamento da Antiga Fábrica de Fiação, a qual se pretende valorizar. Além disso, considera-se que esta ação não se justifica, dado que, na proximidade a ponte, presencia-se o Rio Nabão que apresenta as suas margens naturalizadas e, consequentemente, maiores potencialidades ecológicas, ambientais e paisagísticas. Quanto à questão das hortas, considera-se que a sua localização seria mais adequada e viável ao longo da zona aluvionar do Rio Nabão, e não na área em estudo, que apresenta limitações significativas, nomeadamente ao nível da disponibilidade de água e da aptidão agrícola dos solos, em comparação com a área ribeirinha; de qualquer forma, esta opção poderá vir a ser ponderada numa fase subsequente, e dependendo da situação predial de algumas áreas integradas em solo rústico. Relativamente às questões associadas à habitação, estas serão ponderadas em fases subseqüentes, carecendo de opção estratégica da Câmara Municipal.

A segunda participação apresenta preocupação com o papel da rua Dr. José Tamagnini no sistema viário da cidade, assim como refere a importância da salvaguarda dos espaços ambientais, da promoção de espaços verdes e áreas de lazer, bem como da salvaguarda das árvores existentes. Relativamente ao uso do solo, refere discordância em relação à ocupação da área a nascente do Bairro 1º de maio com edifícios de habitação coletiva. Refere ainda preocupação com a questão da execução das propostas.

Relativamente a esta participação, é de referir que, muito embora o troço da rua referido não se encontre dentro dos limites da área em estudo, a proposta identifica a sua continuação a norte da rua Dr. Egas Moniz como uma via distribuidora local, a partir da qual se estruturará a ocupação da área. O troço existente a sul é,



de facto, uma via de ligação entre a já referida rua Dr. Egas Moniz e a rua de Coimbra, e assim se manterá. Relativamente à questão da salvaguarda ambiental, as propostas têm em consideração quer a manutenção do solo rústico, quer a sua articulação com o vale do Nabão e o tecido urbano mais consolidado. É ainda de referir, relativamente à questão da habitação coletiva a nascente do Bairro 1º de maio, que esta considera a continuidade com os tecidos a sul e até ainda a nascente. Por último, e no que respeita à execução das propostas, esta será objeto de atenção na fase subsequente do presente trabalho.

II. ENQUADRAMENTO E CONTEXTO

1. TERRITORIAL

A área em estudo localiza-se a norte da cidade, a nascente do rio Nabão, constituindo uma área de transição entre o tecido urbano consolidado e o solo rústico envolvente. No que respeita a acessibilidade, encontra-se servida pela N110 (rua de Coimbra), que estabelece a ligação com o IC9 e a partir deste com a A13.

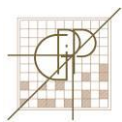
Na envolvente encontram-se diversos equipamentos públicos, designadamente desportivos e de saúde, tratando-se de uma área com uma ligação privilegiada com o rio Nabão junto à área da antiga Fábrica de Fiação-

A área envolvente foi objeto de diversos planos de pormenor, com diferentes níveis de execução.

2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

No presente ponto irá analisar-se exclusivamente as propostas de ordenamento e de programação e execução do Plano Diretor Municipal (PDM) de Tomar, com a identificação das condicionantes a ser remetida para o Capítulo **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** -Condicionamentos.

A revisão do PDM foi publicada através do Aviso n.º 1510/2022, de 24 de janeiro, tendo sido alvo de retificação (Declaração de Retificação n.º 130/2022, de



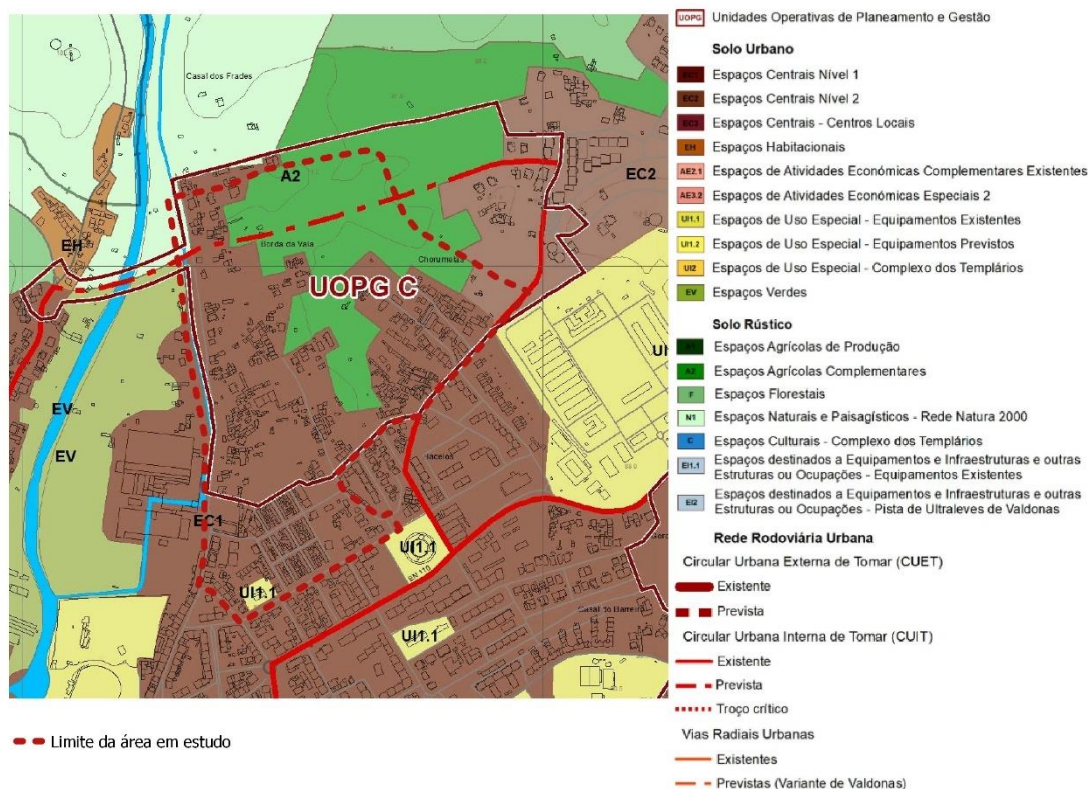
22 de fevereiro) e uma alteração por adaptação decorrente da publicação da Reserva Ecológica Nacional (Declaração n.º 102/2024/2, de 21 de novembro).

Classificação e Qualificação do Solo

No que respeita à classificação e qualificação do solo, a área em estudo encontra-se maioritariamente integrada em solo urbano, nas categorias de Espaços Centrais de Nível 1 e de Espaços de Uso Especial – Equipamentos Existentes (correspondente à Escola Básica do 1º Ciclo Santo António), com uma pequena parte integrada em solo rústico, na categoria de Espaços Agrícolas Complementares.

Do ponto de vista da Rede Rodoviária Urbana, a rua Principal da Chorumela integra o troço existente da Circular Urbana Interna de Tomar (CUIT), com a área em estudo a ser atravessada pela proposta de uma nova ligação desta circular a norte da cidade.

É ainda de referir que a grande parte da área em estudo se encontra integrada na designada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) C.





Fonte: SNIG

Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Relativamente às disposições previstas para as categorias de espaço em causa, o regulamento do PDM estabelece o seguinte:

«TÍTULO III - Regime de Uso do Solo**CAPÍTULO IV - Qualificação do Solo Urbano****(...)****SECÇÃO II - Espaços Centrais****Artigo 31.º - Identificação e usos**

1 — Os espaços centrais são áreas infraestruturadas e edificadas, nas quais se localizam funções de centralidade, integrando atividades terciárias e funções residenciais.

2 — Os espaços centrais desagregam -se nas seguintes subcategorias:

a) Espaços Centrais Nível 1 (EC1);

b) Espaços Centrais Nível 2 (EC2);

c) Centros Locais (EC3).

3 — Nos espaços centrais o uso dominante é o residencial, e admitem-se como usos complementares o comércio, os serviços, o turismo e os equipamentos e áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada, e como uso compatível o que se desenvolve nos estabelecimentos industriais previstos nos números seguintes, de armazenagem e/ou de logística com área bruta locável até 1000 m² e conjuntos comerciais com área bruta locável até 8000 m².

4 — É compatível com os usos dominante e complementares referidos no número anterior a atividade dos estabelecimentos industriais de tipo 3 a que se refere a parte 2 A e 2 B do Sistema da Indústria Responsável (SIR), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto na sua atual redação, conferida pelo Decreto -Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, bem como a dos estabelecimentos industriais não abrangidos por nenhum dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias, desde que sejam demonstradas a inexistência de impactos no equilíbrio urbano e ambiental e em geral a observância das condições constantes do artigo 11.º do presente Regulamento:

a) Regime jurídico de avaliação de impacto ambiental (RJAIA);

b) Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);

c) Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);



- d) Instalações exclusivamente destinadas à realização de operação de gestão de resíduos no âmbito do Regime Geral da Gestão de Resíduos (RGGR);*
- e) Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);*
- f) Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;*
- g) Potência térmica superior a 12×106 KJ/h;*
- h) Número de trabalhadores superior a 20.*

5 — A instalação dos estabelecimentos industriais identificados no número anterior e não previstos na parte 2, A e B, do Anexo I do Sistema da Indústria Responsável está sujeita à prévia demonstração, em sede de comunicação prévia, das medidas a adotar que garantam a inexistência de impactos no equilíbrio urbano e ambiental e em geral a observância das condições constantes dos artigos 11.º e 12.º do presente regulamento e do RMUE.

6 — Admite -se a coexistência dos estabelecimentos industriais referidos nos números anteriores com a habitação no mesmo edifício, desde que seja demonstrada a compatibilidade com a função habitacional.

Artigo 32.º - Espaços Centrais Nível 1 — regime de edificabilidade

1 — Na elaboração de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal e nas operações de loteamento urbano e nas operações de impacte semelhante, aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Densidade habitacional máxima — 60 fogos/ha;*
- b) Índice de utilização do solo máximo — 0,6.*

2 — É permitida a construção em parcelas já existentes ou em parcelas resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Alinhamentos — os estabelecidos pelas construções existentes ou confinantes ou os que venham a ser fixados pela Câmara Municipal 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 Câmara Municipal;*
- c) Índice de utilização do solo máximo — 0,8;*
- d) Índice de ocupação do solo máximo — 50 %.*

3 — Nas situações referidas no número anterior, e sempre que por aplicação dos índices previstos nas alíneas c) e d) não seja possível assegurar 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.

4 — Na reconstrução e ampliação de edificações aplicam -se os seguintes parâmetros:



- a) *Altura da fachada e altura do edifício — as estabelecidas pelas construções existentes ou a que venha a ser fixada pela Câmara Municipal;*
- b) *Área de construção do edifício — poderá ser acrescida até ao índice de utilização máximo de 0,8, excetuando -se os edifícios que já tenham área equivalente ou superior, caso em que não será permitido qualquer aumento de área.*
- c) *Manutenção das características arquitetónicas e construtivas preexistentes.*

5 — *Em loteamentos com alvará emitido em data anterior a 8 de outubro de 1994 aplica-se o disposto no n.º 2.*

(...)

SECÇÃO VII - Espaços de Uso Especial de Equipamentos

Artigo 44.º - Identificação e uso

1 — *Nos espaços de uso especial de equipamentos (equipamentos existentes, UI1.1, e equipamentos previstos, UI1.2) o uso dominante corresponde à instalação de equipamentos de utilização coletiva, públicos, cooperativos ou privados, que pela sua dimensão ou nível de funções praticadas, apresentam um carácter estruturante no ordenamento do território concelhio.*

2 — *Admite-se a alteração pela Câmara Municipal da tipologia do equipamento desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento estruturante de utilização coletiva e se de tal facto não resultar agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes.*

Artigo 45.º - Regime de edificabilidade

As novas edificações e as obras de ampliação e de alteração ficam sujeitas às seguintes condições:

- a) *Índice de utilização da parcela ou lote máximo — 1,0;*
- b) *Índice de ocupação da parcela ou lote máximo — 75 %.*

CAPÍTULO V - Qualificação do Solo Rústico

SECÇÃO I - Disposições Gerais

Artigo 46.º - Estatuto geral de ocupação do solo rústico

1 — *O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se desagrega, salvo nos ternos previstos no presente Regulamento e com as exceções decorrentes da lei, quando aplicáveis.*

2 — *No solo rústico é admitida a instalação de infraestruturas, nomeadamente, de saneamento, de abastecimento de água, de eletricidade e de gás, de telecomunicações e de produção de energias renováveis, tais como os parques eólicos, ecocentros, bem como infraestruturas viárias e obras hidráulicas.*



3 — No solo rústico é permitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT) e a instalação de empreendimentos turísticos isolados e de parques de campismo e caravanismo, nos termos e condições do presente Regulamento.

4 — Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, à construção de novos edifícios ou à alteração do uso dos pré-existentes, o Município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário e o disposto no artigo 49.º, a dotá-los, imediata ou futuramente, com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

5 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório, quando se justifique por razões de estética da paisagem, o tratamento paisagístico adequado das suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto a realizar para o efeito, devendo garantir -se ainda, quando aplicáveis, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

6 — Também nos casos referidos nos números anteriores e com exceção das instalações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, é obrigatória a construção e manutenção de infraestruturas próprias e autónomas de abastecimento de água e de eletricidade e de drenagem de águas residuais e de águas pluviais ou a sua ligação às redes públicas, quando estas existam.

7 — Com exceção do disposto na alínea c) do n.º 5 do artigo 75.º, a implantação dos novos edifícios e a ampliação dos existentes devem salvaguardar uma distância de 20 metros ao eixo da via rodoviária.

8 — O afastamento dos edifícios destinados ao armazenamento de substâncias perigosas e a atividades industriais insalubres ou perigosas relativamente a empreendimentos turísticos ou a qualquer perímetro urbano não pode ser inferior a 500 m, com exceção daqueles que se destinem a armazenar gás natural, butano ou propano, em que o afastamento não pode ser inferior a 30 m.

(...)

SECÇÃO II - Espaços Agrícolas

Artigo 51.º - Identificação

1 — Os espaços agrícolas correspondem aos espaços do solo rústico com aptidão para a exploração e produção agrícola e pecuária e integram solos com ocupação agrícola, de vinha, olival, sobreiro e azinheira.

2 — Os espaços agrícolas integram as seguintes subcategorias:

a) *Espaços agrícolas de produção (A1):* correspondem às áreas integradas na RAN, em parte coincidentes com a zona de proteção da Albufeira de Castelo de Bode, constituindo solos de maior aptidão para a atividade agrícola, onde este uso deve ser salvaguardado;

b) *Espaços agrícolas complementares (A2):* correspondem às áreas atualmente ocupadas com manchas de determinadas culturas que se assumem como estratégicas para a manutenção desta atividade no concelho, existentes em solos não integrados na RAN, em parte coincidentes com a zona de proteção da Albufeira de Castelo de Bode, e ainda em áreas com potencial para o desenvolvimento desta atividade.

Artigo 52.º - Regime geral de ocupação dos espaços agrícolas



1 — Constitui uso dominante dos espaços agrícolas a produção agrícola.

2 — Para além do disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 46.º e sem prejuízo do regime da RAN, consideram-se compatíveis com o uso dominante as instalações, as obras e as atividades seguintes:

a) Estabelecimentos industriais e/ou comerciais complementares da atividade agrícola, em casos excecionais, em que seja comprovado pela entidade da administração central competente que a sua localização exige proximidade da produção primária ou que, pela sua natureza técnica e económica haja inconvenientes na sua localização em Áreas de atividades económicas;

b) Construção, conservação, alteração e ampliação de edificações destinadas a uso habitacional;

c) Empreendimentos turísticos, nas modalidades de empreendimentos de TER, empreendimentos de TH e hotéis isolados, de categoria não inferior a 3 estrelas, e instalações de recreio e lazer;

d) Instalações especiais afetas a unidades produtoras de energias renováveis, aproveitamentos hidroelétricos e hidroagrícolas;

e) Instalações de aproveitamento de recursos geológicos;

f) Obras de defesa do património cultural, designadamente de natureza arquitetónica e arqueológica;

g) Obras de construção, requalificação ou beneficiação de infraestruturas públicas ou indispensáveis para fins de proteção civil.

3 — As instalações, as obras e as atividades referidas no número anterior só são admitidas nas condições definidas no n.º 4 do artigo 9.º do presente Regulamento.

4 — Nos espaços agrícolas, com exceção das áreas correspondentes às "baixas aluvionares", e identificadas como tal na planta de condicionantes, são admitidas obras de construção de edificações para habitação, própria e permanente, do agricultor responsável pela exploração agrícola desde que proprietário do prédio, de acordo com os seguintes parâmetros e condições:

a) Área mínima do prédio — 40 000 m²;

b) Número de fogos máximo — um;

c) Altura máxima da fachada — 7 m;

d) Área de construção máxima para a habitação — 300 m²;

e) Os prédios não devem ser delimitados por muros em alvenaria;

f) Inexistência de qualquer outra habitação no interior da mesma exploração e inexistência de alternativas de localização para a habitação do agricultor, comprovados por declaração do requerente e confirmada por declarações passadas pelos serviços públicos competentes;

g) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas



relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;

h) O ónus referido na alínea anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente.

5 — Nas habitações existentes, licenciadas ou autorizadas, aplica -se o disposto no artigo 48.º

6 — Nos espaços agrícolas, às obras de construção, de alteração e de ampliação de estabelecimentos industriais e/ou comerciais complementares da atividade agrícola aplicam-se os seguintes parâmetros:

a) Área mínima do prédio — 40 000 m²;

b) Índice máximo de ocupação do solo — 1,5 % até ao máximo de 750 m² de área de construção, salvo nos casos em que a especificidade técnica da atividade exija uma área superior;

c) Afastamento mínimo aos limites do prédio — de acordo com a legislação aplicável.

7 — Os usos complementares da produção agrícola são as instalações de apoio às explorações agrícolas e pecuárias incluindo estufas, até ao máximo de 500 m², a menos que a atividade exercida exija uma área superior, nas seguintes condições:

a) Índice de ocupação do solo — 1 %, nos espaços agrícolas de produção, até ao máximo de 750 m² de área de construção, salvo nos casos em que a especificidade técnica da atividade exija uma área superior;

b) Índice de ocupação do solo — 1,5 %, nos espaços agrícolas complementares;

c) Afastamento mínimo aos limites do prédio — de acordo com a legislação aplicável.

(...)

Artigo 54.º - Uso turístico nos espaços agrícolas complementares

1 — Nos espaços agrícolas complementares admite-se a instalação de estabelecimentos hoteleiros com pelo menos 3 estrelas e de empreendimentos de turismo no espaço rural, desde que contribuam para a valorização económica e ambiental, garantam uma correta inserção territorial e paisagística e estejam associados à atividade agrícola.

2 — São admitidas construções novas e a ampliação das construções existentes, de acordo com os seguintes parâmetros:

a) Área mínima da parcela: 4 ha;

b) Índice de utilização do solo máximo: 0,04;

c) Número máximo de pisos: 2;

d) Capacidade máxima: 200 camas;

e) Densidade máxima: 40 camas/ha.»



Tal como referido, a área em estudo encontra-se parcialmente integrada na UOPG C – Babelos e Casal dos Frades. Para esta UOPG, o PDM estabelece o seguinte:

«UOPG C – Babelos e Casal dos Frades

1 — A UOPG de Babelos e Casal dos Frades destina -se promover a qualificação e estruturação urbana da envolvente, nomeadamente a articulação entre operações urbanísticas recentes e futuras, no que toca à rede viária e opções morfotipológicas.

2 — Os objetivos desta UOPG incluem ainda:

a) Permitir a possibilidade de ligação entre a Choromela e o Rio Nabão, nomeadamente à ponte prevista no Plano de Pormenor do Açude de Pedra e desta a Babelos;

b) Assegurar a ligação pedonal à área de Rede Natura 2000 qualificada como espaço verde de proteção e conservação e a criação de estruturas de recreio e lazer.

3 — À UOPG de Babelos e Casal dos Frades aplicam-se as disposições relativas às categorias de espaços centrais tipo 2 e de espaços verdes, devendo as operações urbanísticas ser enquadradas numa ou mais Unidades de Execução, aplicando-se nestas o sistema de cooperação.»

É de referir, sobre o programa desta UOPG, que muito embora seja identificada a ligação ao atravessamento do rio Nabão previsto do plano de Pormenor do Açude de Pedra nos seus objetivos, o desenho desta ligação na Planta de Ordenamento não coincide com o previsto naquele Plano de Pormenor, nem é estabelecida qualquer programação para a execução quer da ligação, quer do atravessamento no Programa de execução do PDM.

Relativamente à rede viária, o Anexo IV do regulamento estabelece as seguintes características para a rede viária urbana da cidade de Tomar:

Coletoras/Distribuidoras principais

- Faixa de rodagem: de sentido único ou duplo, uma ou duas vias de tráfego
- Passeio: com largura útil mínima de 2 m;
- Estacionamento: obrigatória a inclusão de estacionamento marginal em espaço próprio;
- Tipo de nós: de nível semaforizados ou rotunda consoante volume de tráfego
- Introdução de ciclovias (quando exista espaço-canal disponível)

Distribuidoras locais



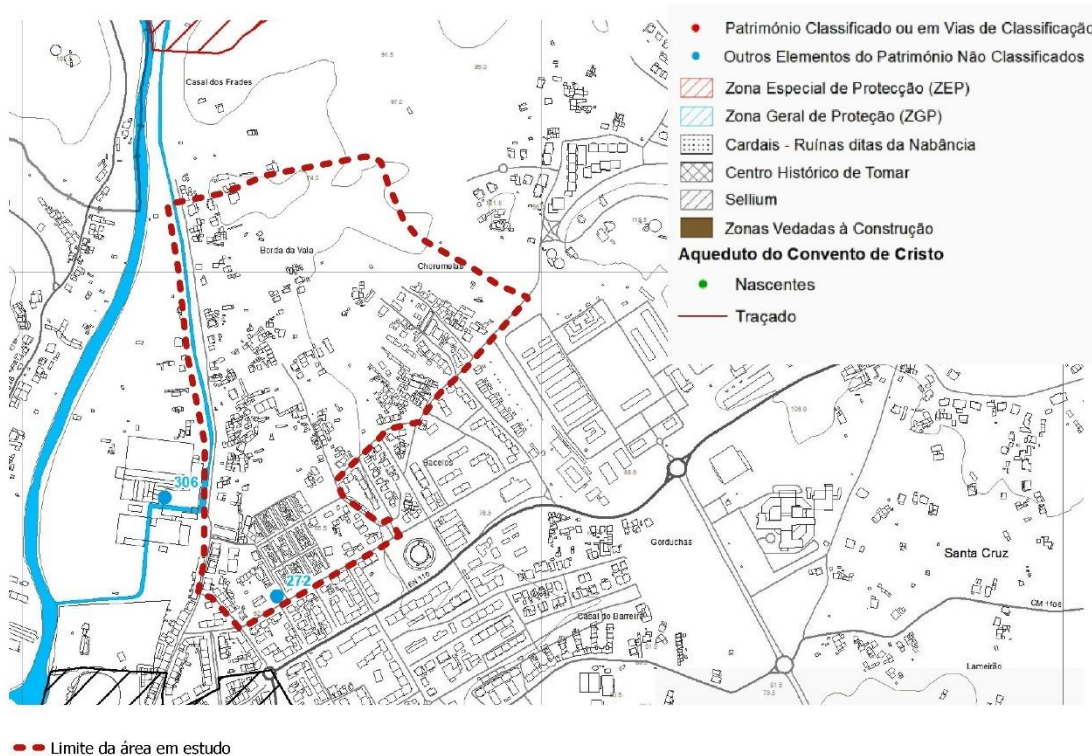
- *Faixa de rodagem: de sentido único com duas vias de tráfego;*
- *Passeio: com largura útil mínima de 2 m;*
- *Estacionamento: obrigatória a inclusão de estacionamento marginal em espaço próprio;*
- *Tipo de nós: de nível prioritários, semaforizados ou rotunda.*
- *Introdução de ciclovias (quando exista espaço-canal disponível)*

Acesso local

- *Faixa de rodagem: de sentido único, uma ou duas vias de tráfego de largura variável > 2,5 m;*
- *Passeio: com largura útil mínima de 1,6 m;*
- *Tipo de nós: de nível*
- *Introdução de ciclovias (quando exista espaço-canal disponível)*

Património

No que respeita à existência de património na área em estudo, apenas se identifica um elemento de património arquitetónico inventariado:





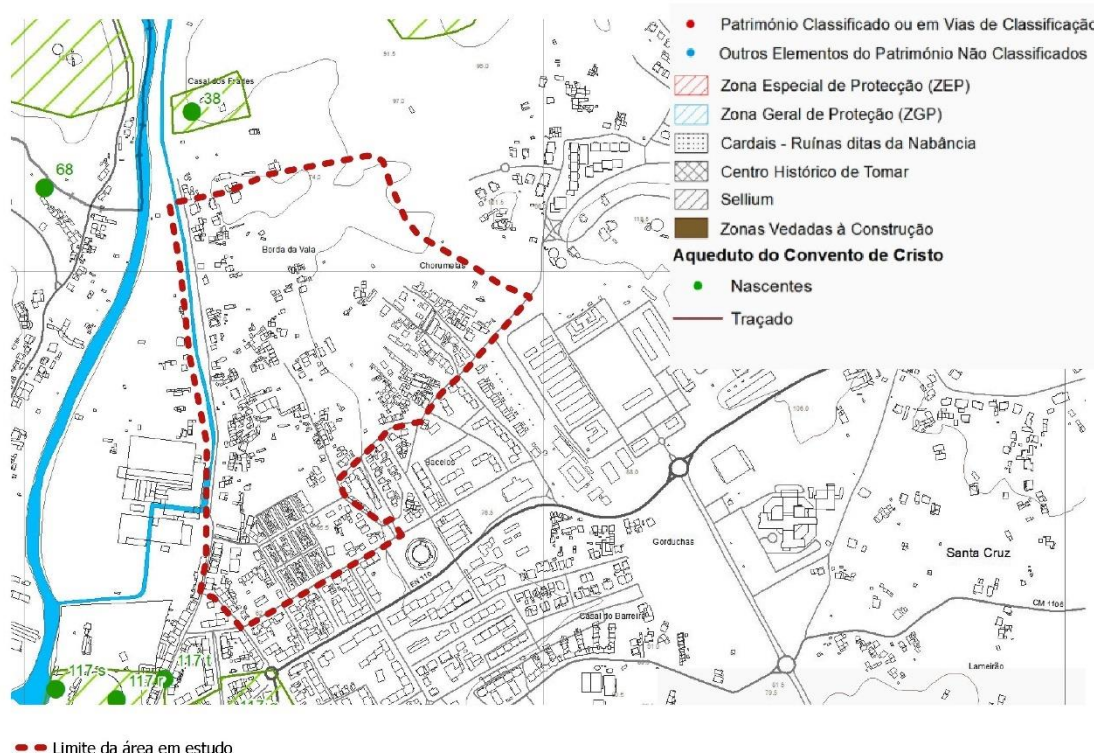
Fonte: SNIG

Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Património Arquitetónico

O elemento em causa é a Capela de Santo António (ID 272), com a seguinte descrição, conforme Anexo X do PDM:

- *«Capela construída com elementos de outras igrejas e capelas, como é o caso do óculo medieval.*
- *Tipo de Sítio: Arquitetura religiosa*
- *Cronologia: Séc. XX.*
- *Inserção Paisagística: Média*
- *Estado de Conservação: Médio*
- *Monumentalidade: Médio*
- *Valor Científico: Médio*
- *Valor Histórico: Médio*
- *Grau de Proteção: Elevado*
- *Originalidade: Média*
- *Raridade: Média*
- *Relevância patrimonial: Médio»*

Não se identificam elementos de património arqueológico.



Fonte: SNIG

Figura 4 – Extrato da Planta de Ordenamento – Património Arqueológico

As disposições do Plano para o património cultural identificado são as seguintes:

«TÍTULO III - Regime de Uso do Solo

(...)

CAPÍTULO II - Proteção de Valores e Recursos

SECÇÃO I - Património Cultural

Artigo 13.º - Âmbito e regime geral

1 — Para os efeitos do PDMT, o património cultural do município de Tomar é constituído pela totalidade dos 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 considera ser de interesse público preservar:

- a) Outros elementos do património não classificados;
- b) Núcleos históricos;
- c) Sítios arqueológicos.



2 — O património cultural mencionado no número anterior consta do Anexo II ao presente Regulamento, de que faz parte integrante.

3 — A fim de preservar as vistas inerentes aos imóveis que são identificados como património cultural nos termos previstos no n.º 1 do presente artigo, a Câmara Municipal pode condicionar a afixação de toldos, letreiros e publicidade, nos edifícios, conjuntos ou nos espaços públicos, qualquer que seja a sua natureza e conteúdo.

(...)

Artigo 15.º - Outros elementos do património não classificados

1 — Os elementos do património a proteger que não constituem imóveis classificados ou em vias de classificação, mas que assumem importância no âmbito do património concelhio, mencionados na alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º e que constam do Anexo II ao presente Regulamento, encontram-se assinalados na planta de ordenamento, em concreto, na Planta do património arquitetónico.

2 — Todos os elementos identificados como outros elementos do património não classificados dispõem de uma faixa de proteção de 50 m para além dos seus limites físicos.

3 — As intervenções a realizar nos elementos do património previstos no presente artigo obedecem às seguintes condições:

- a) Preservação das características originais, não comprometendo a respetiva linguagem arquitetónica, quer do ponto de vista estético, quer do ponto de vista volumétrico;
- b) Pretendendo -se introduzir qualquer novo uso, garantia da compatibilidade com as características arquitetónicas, estruturais ou com o valor cultural do elemento patrimonial em questão;
- c) Apresentação de um projeto de arranjos exteriores para a totalidade da área não edificada, no âmbito das intervenções a realizar nos elementos patrimoniais a que se refere o presente artigo, o qual pode ser dispensado pela Câmara Municipal, sob proposta do interessado, caso assim se justifique em função da natureza da intervenção;
- d) Realização de trabalhos arqueológicos (acompanhamento, prospeção, sondagem ou escavação) no caso de construções anteriores ao século XIX.»

Parte da área em estudo integra Estrutura Ecológica Municipal (EEM) complementar em solo rústico, mas também abrangendo algumas áreas em solo urbano. As disposições relativas à EEM são as seguintes:

«TÍTULO III - Regime de Uso do Solo

(...)

CAPÍTULO III - Estrutura Ecológica Municipal

**Artigo 25.º - Identificação**

Os solos afetos à Estrutura Ecológica Municipal, adiante abreviadamente designada EEM, destinam -se a assegurar a conservação dos espaços vitais para os processos biofísicos, a melhorar as condições ambientais e a promover o recreio e o bem-estar das populações.

Artigo 26.º - Tipologia

1 — No município de Tomar a EEM integra:

a) A Estrutura Ecológica Estratégica, a qual tem como objetivo a constituição de uma base estruturante do território concelhio, concretizada através de um continuum naturale, materializado em corredores que ligam o solo rústico e urbano, oferecendo -se como espaços preferenciais de fluxos ecológicos e culturais, onde se devem concentrar os investimentos para promoção da qualidade das funções que desempenha, sendo nela privilegiadas as utilizações cultural, de recreio, associada à educação e sensibilização ambiental ou a modos de mobilidade suaves;

b) A Estrutura Ecológica Complementar, que integra os restantes solos da Estrutura Ecológica Municipal.

2 — A Estrutura Ecológica Estratégica e a Estrutura Ecológica Complementar encontram-se delimitadas na planta de ordenamento, em concreto, na Planta da Estrutura Ecológica Municipal.

Artigo 27.º - Regime de edificabilidade

1 — Em todos os solos incluídos na EEM aplicam -se os respetivos regimes de proteção específicos que condicionam a sua utilização e a disciplina do uso, ocupação e transformação do solo da categoria definidas no presente Plano nos termos dos n.os 3 a 5 do artigo 7.º

2 — Na EEM é interdita a descarga de resíduos de construção e demolição de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

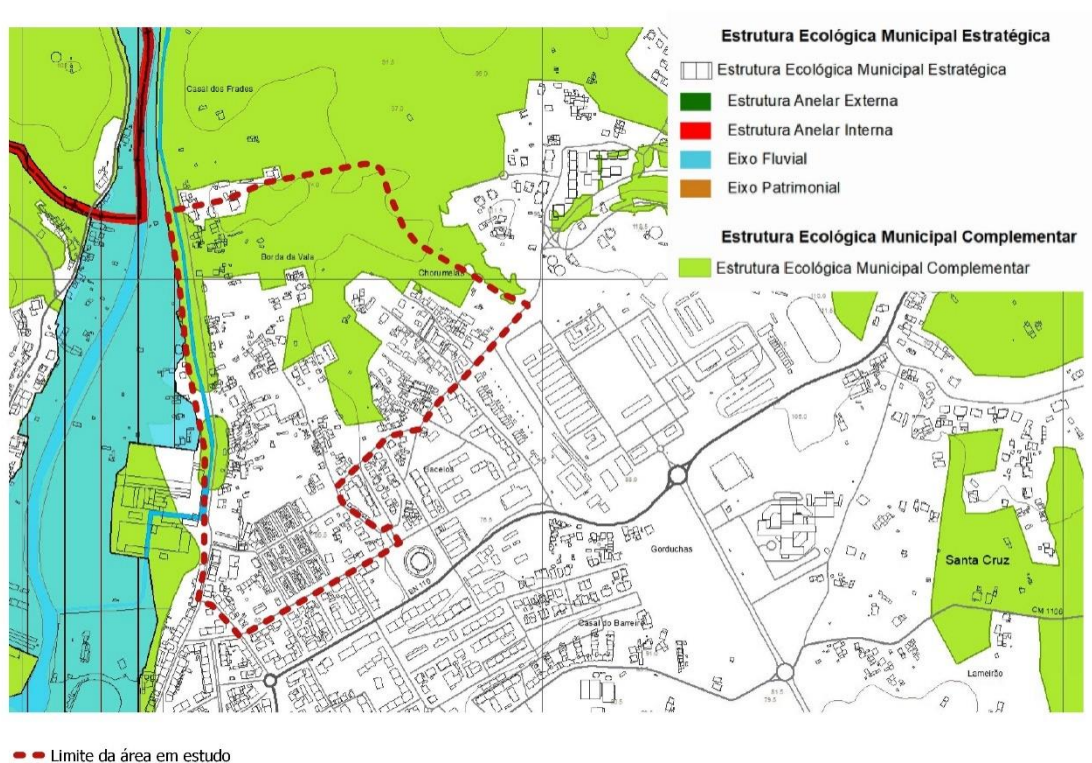
3 — Desde que não colidam com a legislação em vigor, e sem prejuízo do regime aplicável às categorias em que se integra, nos solos que constituem a Estrutura Ecológica Estratégica só serão permitidas utilizações compatíveis com a preservação e manutenção dos sistemas ecológicos, nunca comprometendo a sua continuidade espacial.

4 — Nas obras de construção a realizar na Estrutura Ecológica Estratégica é obrigatória a apresentação de um estudo da sua integração na paisagem tendo em consideração as componentes ecológicas, visuais e sociais daquela Estrutura.

5 — A Câmara Municipal promoverá a elaboração e aprovação de plano de gestão da EEM, o qual integrará a definição de prioridades, faseamento e estrutura de financiamento, assim como as responsabilidades quanto às atividades a desenvolver na EEM em cumprimento do disposto no artigo anterior.»



Estrutura Ecológica Municipal

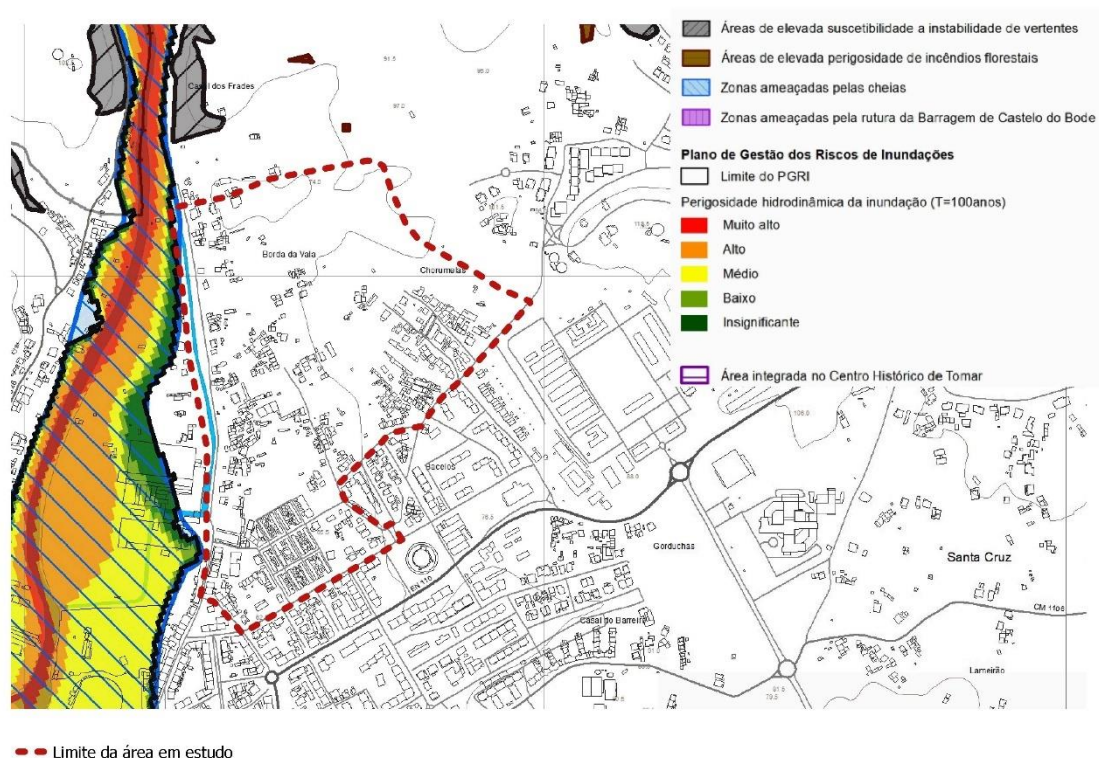


Fonte: SNIG

Figura 5 – Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

Áreas de Risco

Não se identificam áreas de risco, ainda que a área se encontre muito próxima de áreas de perigosidade hidrodinâmica em acordo com o Plano de Gestão de Riscos de Inundação:



Fonte: SNIG

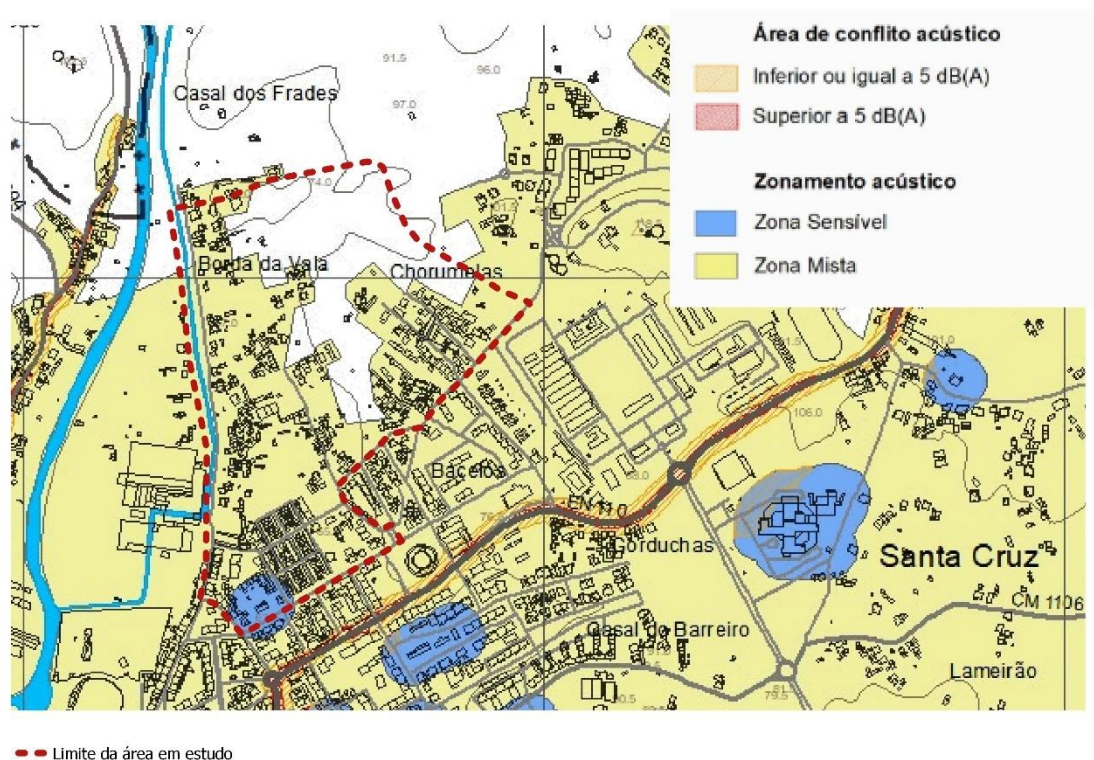
Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento – Áreas de Risco

Zonamento Acústico

No que respeita ao zonamento acústico, a maior parte da área em solo urbano encontra-se classificada como zona mista, com apenas a área envolvente da escola a ser classificada como zona sensível. Nos cartogramas seguintes apresenta-se o zonamento acústico a identificação dos conflitos para os períodos Ln e Lden:



Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Áreas de conflito L_n



Fonte: SNIG

Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Áreas de conflito L_{den}



Zonas Turísticas de Interesse

A área em estudo encontra-se também integrada numa Zona Turística de Interesse Prioritária, para as quais o Plano estabelece o seguinte:

«Artigo 81.º - Identificação e regras de ocupação

1 — As Zonas Turísticas de Interesse (ZTI) prioritárias e complementares constituem as áreas identificadas no território concelhio como sendo as mais relevantes para utilização para fins turísticos.

2 — As ZTI não constituem uma categoria funcional de solo, sendo-lhes aplicáveis os respetivos regimes de uso, com exceção do disposto no número seguinte.

3 — Nas ZTI a Câmara Municipal poderá inviabilizar a criação de instalações pecuárias, exploração de inertes, áreas industriais e logísticas, parques de sucata, indústrias isoladas ou outras ocupações que ponham em causa a qualidade ambiental ou paisagística e a instalação de empreendimentos turísticos ou estruturas de apoio a esta atividade.

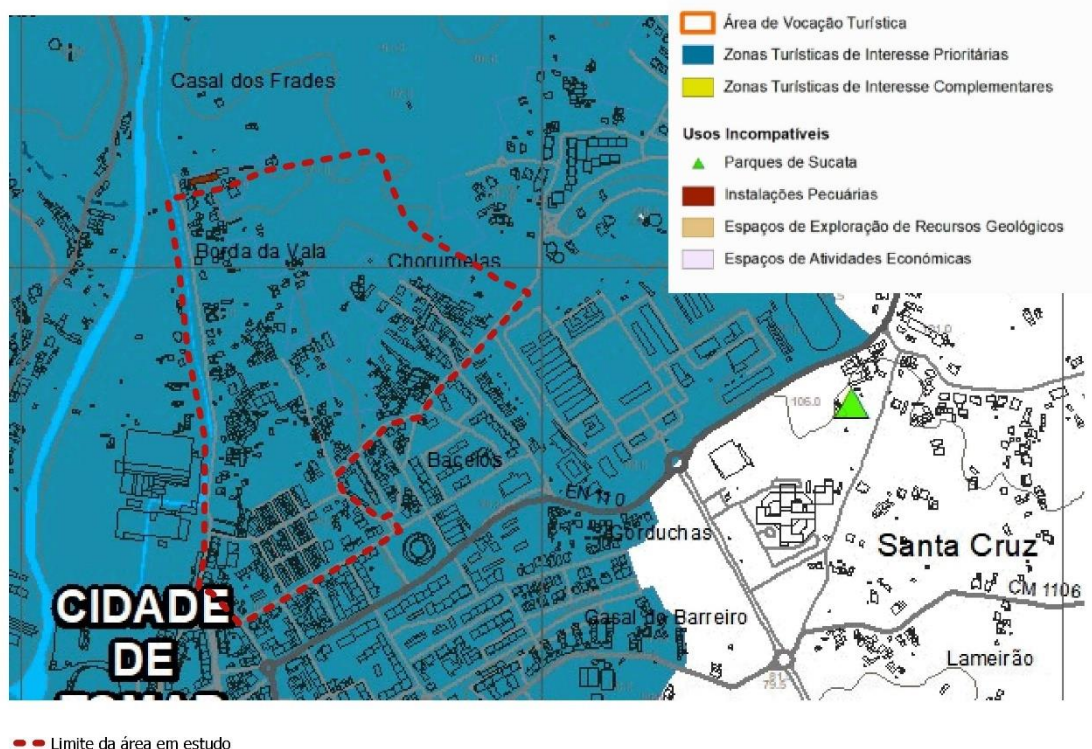
Artigo 82.º - Zonas Turísticas de Interesse Prioritárias

1 — As ZTI Prioritárias devem ser objeto de planos ou programas de intervenção que promovam a concretização da sua vocação turística, onde se identifiquem as ações a promover, os meios necessários e os agentes a envolver.

2 — Foram identificadas no território concelhio as seguintes ZTI prioritárias, delimitadas na Planta de Ordenamento — Zonas Turísticas de Interesse:

a) Cidade de Tomar, incluindo o conjunto Convento de Cristo/Castelo de Tomar/Mata dos Sete Montes e que corresponde a uma Zona Turística de Interesse a nível Regional, tendo como objetivos a requalificação urbana e a criação de estruturas de apoio à atividade turística;

(...).»



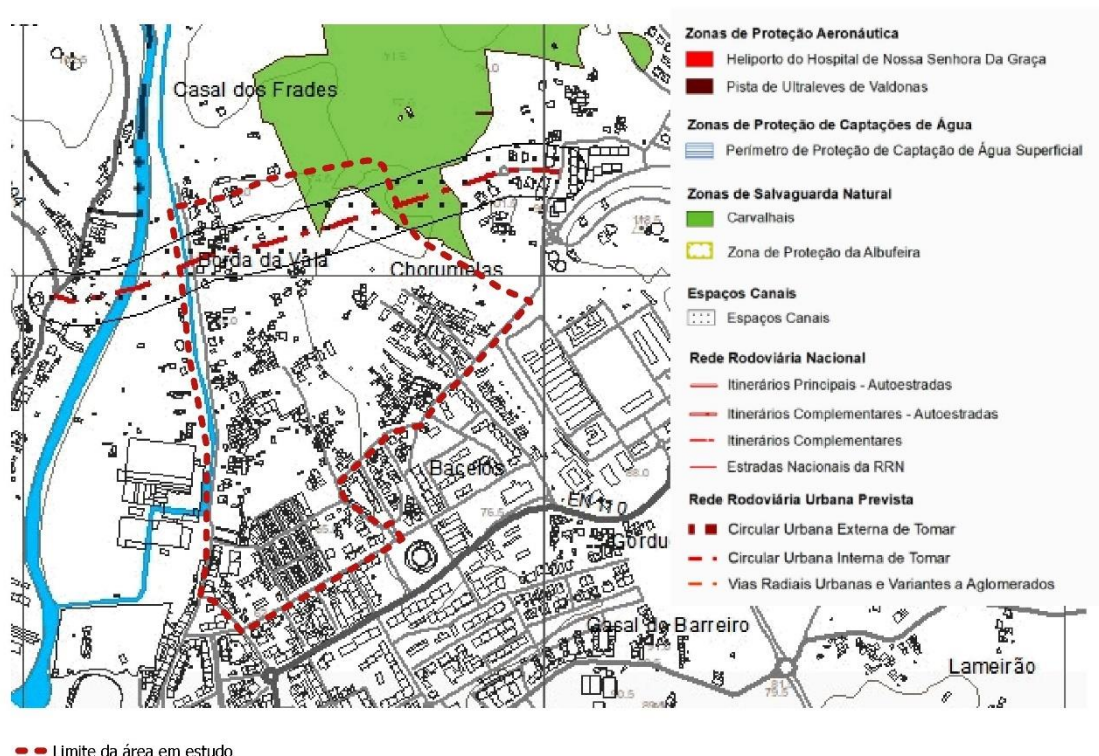
Fonte: SNIG

Figura 9 – Extrato da Planta de Ordenamento – Zonas Turísticas de Interesse

Proteção e Salvaguarda

Relativamente a zonas de proteção e salvaguarda, verifica-se a existência, na área em estudo, das seguintes:

- Espaços canais (associados à execução da CUIT);
- Zonas de salvaguarda natural: carvalhais



Fonte: SNIG

Figura 10 – Extrato da Planta de Ordenamento – Zonas de Proteção e Salvaguarda

Transcrevem-se as disposições relativas aos espaços canais:

«Artigo 88.º - Espaços canais

1 — As redes viária, ferroviária e das restantes infraestruturas integram-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que correspondem às áreas de solo afetadas àquelas infraestruturas, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes.

2 — As novas vias municipais propostas encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e os respetivos espaços canais na Planta de Ordenamento — Áreas de Proteção e Salvaguarda e são as seguintes:

- a) Circular Urbana Externa de Tomar;
- b) Circular Urbana Interna de Tomar;
- c) Outras vias propostas (variantes de Casais, Paialvo, Serra, Soianda e Valdonsas);
- d) Novo Acesso à A13.

**Artigo 89.º - Espaços canais rodoviários**

1 — Os espaços canais da rede rodoviária existente integram a plataforma da via e as zonas de servidão non aedificandi previstas na lei e no caso das estradas e caminhos municipais na lei ou em regulamento municipal.

2 — Os espaços canais da rede rodoviária municipal proposta com a largura de 100 m, integram para além do disposto no número anterior uma faixa de salvaguarda destinada a garantir a viabilização dos projetos de execução das mesmas.

3 — Os espaços canais referidos no número anterior constituem área de servidão non aedificandi.

4 — Uma vez aprovado o projeto de execução das infraestruturas rodoviárias propostas, a servidão non aedificandi é transposta para o traçado constante daquele projeto, aplicando-se nas áreas remanescentes o regime de uso do solo da classe e categoria em que se inserem.

5 — O regime de proteção das vias que integram a rede rodoviária supramunicipal consta da legislação em vigor para a rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal.»

Tal como referido no ponto relativo à classificação e qualificação do solo, a CUIT nesta área não está prevista no programa de execução e plano de financiamento do PDM. Assim, e muito embora se possa considerar que o espaço canal constitui uma reserva de solo, esta tem, em acordo com o RJIGT um prazo máximo de 5 anos após a entrada em vigor do plano.

Programação e Execução

O programa de execução do PDM define uma série de ações com vista a prosseguir a estratégia do Plano. Destas ações, a única com incidência direta na área em estudo é a construção da Circular Urbana Interna de Tomar (CUIT), designadamente a alternativa prevista no caso de se efetivar a travessia do rio Nabão a norte:

Ação	Estimativa de custo	Responsável	Programação temporal
Construção da CUIT	5 703 360 €	CM	2017 - 2026

«A proposta desta nova via vai ao encontro da função que a CUET desempenhará, porém pretende distribuir maioritariamente tráfegos com origem e destino na Área Central da Cidade. A CUIT integrará



troços de vias já existentes, outros a necessitar de requalificação e outros ainda correspondentes a novas vias. De um modo global, a CUIT irá integrar os seguintes troços:

- i) Prolongamento da Av. António da Fonseca Simões até à EN110;*
- ii) Atravessamento do rio Nabão a sul da Cidade e respetiva ligação à Estrada de Marmelais (EM533);*
- iii) Estrada de Marmelais (EM533);*
- iv) Ligação da EM533 à Circular Externa;*
- v) Circular Externa;*
- vi) Rua de Coimbra e outros arruamentos urbanos que fazem o fecho com a Av. António da Fonseca Simões.*

É prevista uma alternativa para o fecho da CUIT, se se efetivar a construção de um atravessamento do rio Nabão a norte da Cidade.»

Fica assim claro que o programa de execução do PDM não prevê a execução da alternativa norte da CUIT.

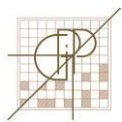
3. PLANOS DE PORMENOR NA ENVOLVENTE IMEDIATA

Na envolvente imediata da área em estudo encontram-se em vigor quatro Planos de Pormenor, os quais se analisam, na sua relação com a área em estudo, nos pontos seguintes.

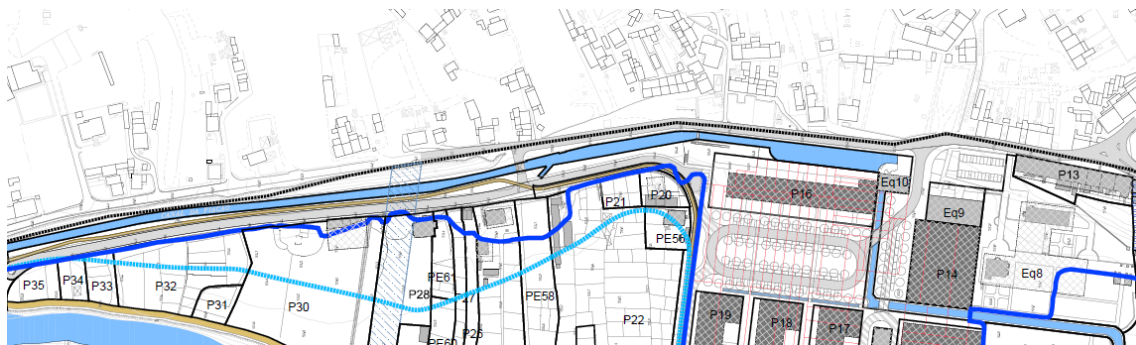
Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude de Pedra

Publicado através da Declaração n.º 67/12, de 11 de abril, e alterado por adaptação através da Declaração n.º 73/2019, de 1 de outubro.

Este plano é contíguo à área em estudo a poente, na rua Fábrica da Fiação e rua Ponte da Vala. Para esta zona, o Plano prevê a reconversão dos edifícios existentes à face da rua para habitação coletiva, bem como a substituição dos edifícios da antiga fábrica por edifícios de habitação coletiva e equipamentos. Mais a norte, prevê-se a manutenção das habitações existentes, bem como outros usos, como hortas.



Está ainda prevista uma nova travessia do rio Nabão, a qual se deverá articular com a construção da CUIT, em acordo com o estabelecido no PDM e na UOPG C. No entanto, a localização desta travessia no Plano de Pormenor não se articula com a prevista no PDM.



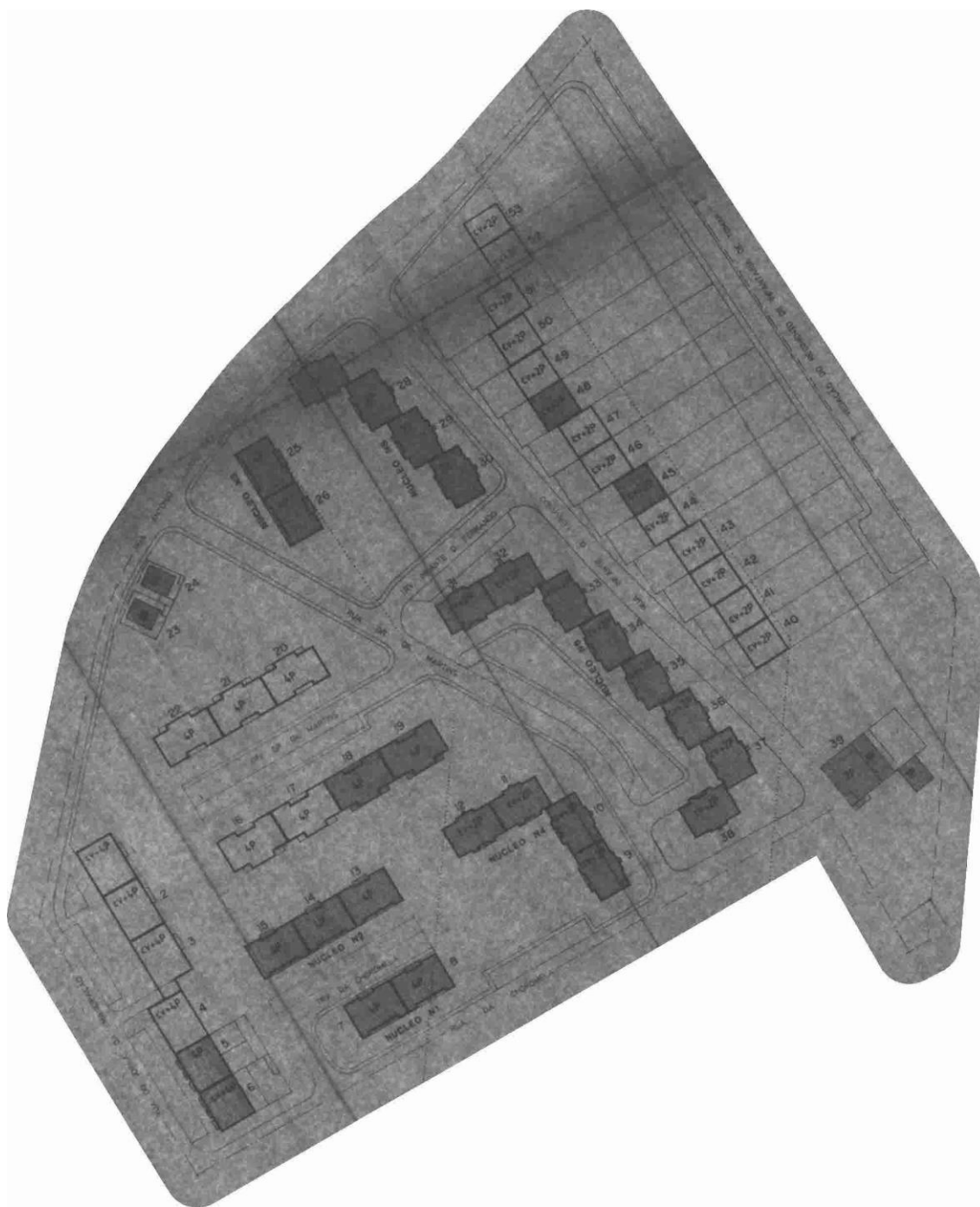
Fonte: CMT

Figura 11 – Extrato da Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude de Pedra

Plano de Pormenor da UOPG 5 – Chorumela

Publicado através da Declaração n.º 24/5/1995, de 24 de maio, e alterado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/99, de 18 de fevereiro, e da Declaração n.º 329/2019, de 20 de outubro.

Este plano é contíguo à área em estudo a sudeste, na rua Principal da Chorumela. O Plano encontra-se praticamente todo executado, faltando construir cinco edifícios de habitação coletiva. No que respeita à articulação da malha viária, há a referir a continuidade da rua Dr. Gil Martins, na área do Plano de Pormenor, com a rua da Chorumela, e a continuidade da rua Infante D. Fernando com a rua Nova da Chorumela.



Fonte: CMT

Figura 12 –Planta de Implantação do Plano de Pormenor da UOPG5 - Chorumela



Plano de Pormenor da UOPG 6 - Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões

Revisão publicada através do Aviso n.º 13800/2024/2, de 4 de julho, com a correção material publicada através do Aviso n.º 17788/2024/2, de 19 de agosto.

Este plano é contíguo à área em estudo a sudoeste, na rua Construtores Civis. Para o quarteirão contíguo à área em estudo prevê-se a manutenção dos edifícios de habitação coletiva existentes, bem como a colmatação de uma empena com um novo edifício para o mesmo fim. Prevê-se ainda o arranjo do espaço público envolvente destes edifícios.



Fonte: CMT

Figura 13 – Extrato da Planta de Implantação do Plano de Pormenor da UOPG 6 - Alameda 1 de Março e Rua João dos Santos Simões

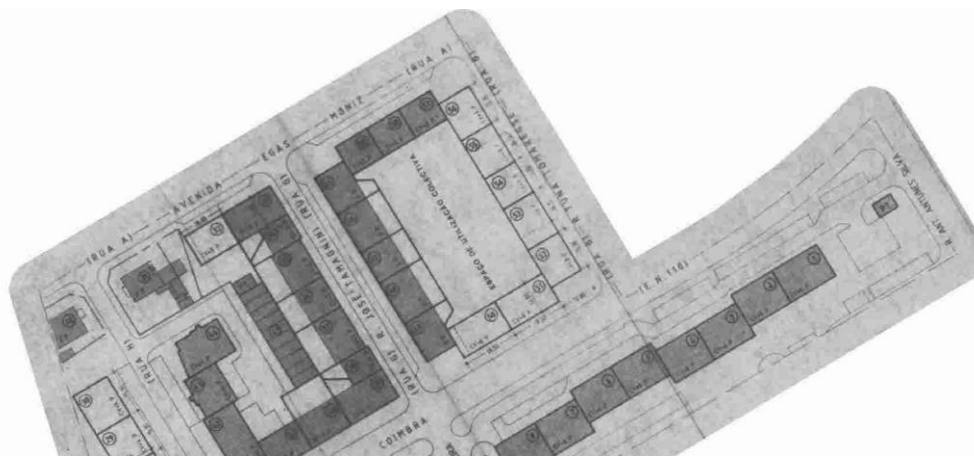
Plano de Pormenor da UOPG 7 - Rua de Coimbra

Publicado através da Declaração n.º 255/99, de 19 de agosto, e alterado através da Declaração n.º 162/2000, de 26 de maio.

Este plano é contíguo à área em estudo a sul, na rua Dr. Egas Moniz. O Plano encontra-se praticamente todo executado, faltando construir alguns edifícios de habitação coletiva.



No que respeita à articulação da malha viária, há a referir a continuidade da rua Dr. José Tamagnini, na área do Plano de Pormenor, para a área em estudo, muito embora sem passeios (e eventualmente outras infraestruturas).



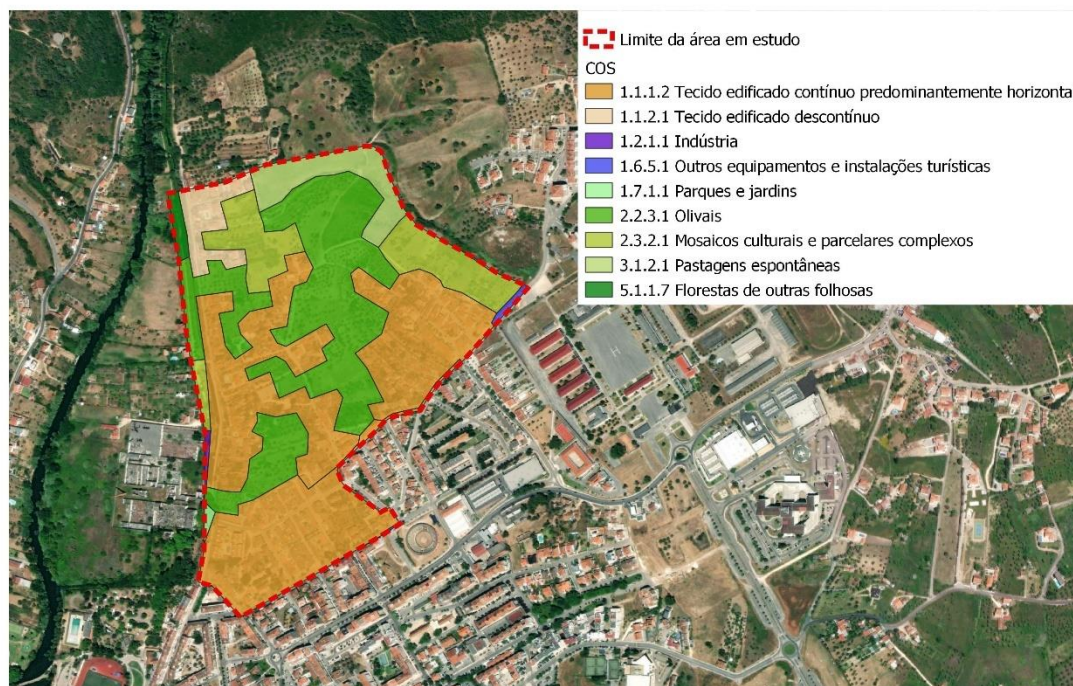
Fonte: CMT

Figura 14 – Extrato da Planta de Implantação do Plano de Pormenor da UOPG 7 – Rua de Coimbra

III. CARACTERIZAÇÃO

1. OCUPAÇÃO DO SOLO

Cerca de metade da área de intervenção integra territórios artificializados. Embora a Carta de Ocupação do Solo (COS) 2018 identifique, na área a sul, que a ocupação corresponde a “Tecido edificado contínuo predominantemente vertical”, de facto apenas se registam dois edifícios em altura, pelo que o cartograma seguinte apresenta a correção desta interpretação.



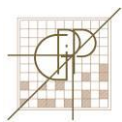
Fonte: Elaboração própria a partir da COS 2018, DGT

Figura 15 – Ocupação do Solo

Uso do solo		área (m2)	%	%
Territórios artificializados	Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal	169264	48,16%	52,90%
	Tecido edificado descontínuo	13750	3,91%	
	Indústria	805	0,23%	
	Outros equipamentos e instalações turísticas	1255	0,36%	
	Parques e jardins	844	0,24%	
Agricultura	Olivais	102529	29,17%	40,49%
	Mosaicos culturais e parcelares complexos	39768	11,31%	
Florestas	Florestas de outras folhosas	2900	0,83%	0,83%
Pastagens	Pastagens espontâneas	20363	5,79%	5,79%
TOTAL		351478	100,00%	100,00%

2. MORFOLOGIA

A cidade de Tomar assenta predominantemente sobre formações sedimentares do Cenozoico, nomeadamente do Neogénico e do Quaternário, compostas maioritariamente por aluviões, arenitos, calcários e margas.



De acordo com a carta geológica de Portugal¹, na área em estudo observa-se uma estreita faixa de aluviões ao longo da Vala da Fábrica, uma faixa mais ampla de Arenitos de Santa Cita e de Tomar a sudoeste, Arenitos de Charneca do Peralta e de Pintainhos nas zonas de maior altitude, e, no restante território, Calcários de Almoster e margas, coincidentes, também, com o vale da linha de água existente na área em estudo. Estas três últimas formações, nomeadamente arenitos, calcários e margas, ocupam de forma mais ou menos igualitária a área em estudo.

De forma geral, os solos do concelho de Tomar, e consequentemente da área em estudo, evidenciam um claro predomínio de formações de natureza calcária, o que se traduz, com frequência, em solos pouco desenvolvidos, pedregosos e com fraca capacidade de retenção de água, sendo, por isso, pouco aptos para atividades agrícolas, com exceção de culturais menos exigentes, como os olivais. Nas zonas de vale, nomeadamente ao longo do Rio Nabão, os solos tendem a ser mais profundos, com maior teor de matéria orgânica e melhor capacidade de retenção hídrica, ocorrendo aqui aluviossolos, naturalmente mais vocacionados para a prática agrícola. No entanto, estas áreas mais baixas apresentam maior suscetibilidade a inundações.

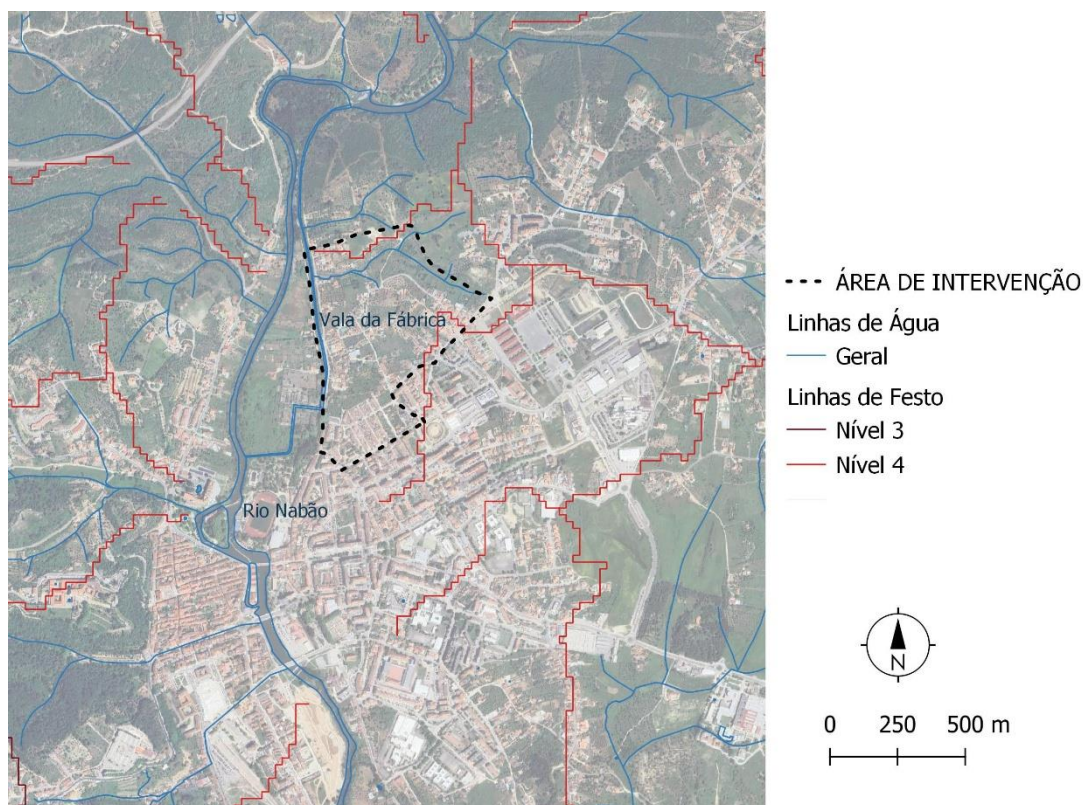
Na cidade de Tomar, como expectável, os solos encontram-se fortemente modificados, não sendo, por isso, classificados. Na área em estudo, nos espaços livres, predominam solos calcários, pouco desenvolvidos e com tendência para a formação de argilas (Vc), e, numa mancha que se estende para norte, observam-se solos argiluvitados (Vcd), frequentemente associados ou sobrepostos a afloramentos rochosos de calcários (Arc). A cotas mais elevadas da área em estudo verifica-se a presença de aluviossolos (A), conforme identificado na Cartografia dos Solos².

Relativamente à hidrografia, o território em análise é fortemente marcado e estruturado pela presença do rio Nabão, que atravessa a cidade de Tomar de norte para sul, constituindo o principal elemento hidrográfico da região. Este rio é alimentado por diversas linhas de água afluentes, muitos dos quais apresentam um regime temporário.

¹ Folha 27B (Tomar) de Carta Geológica de Portugal, à escala 1:50000, produzida pelo Laboratório Nacional de Energia e Geologia em 2017, no âmbito do projeto de publicação de cartografia geológica sistemática do território nacional.

² Cartografia dos Solos à escala 1: 25 000 (Norte), disponibilizada pelo Sistema Nacional de Informação do Solo.

Na área em estudo, a norte, identifica-se uma linha de água de carácter temporário, que constitui um afluente da Vala da Fábrica, a qual desagua mais a sul no rio Nabão. Verifica-se também a presença de uma linha de festo na zona da Rua António Fausto e da Rua da Bela Vista da Choromela, correspondendo ao território com as cotas altimétricas mais elevadas da área em análise.



Fonte: Elaboração própria a partir da hidrografia disponibilizada na cartografia e na plataforma do EPICWEBGIS.

Figura 16 – Hidrografia

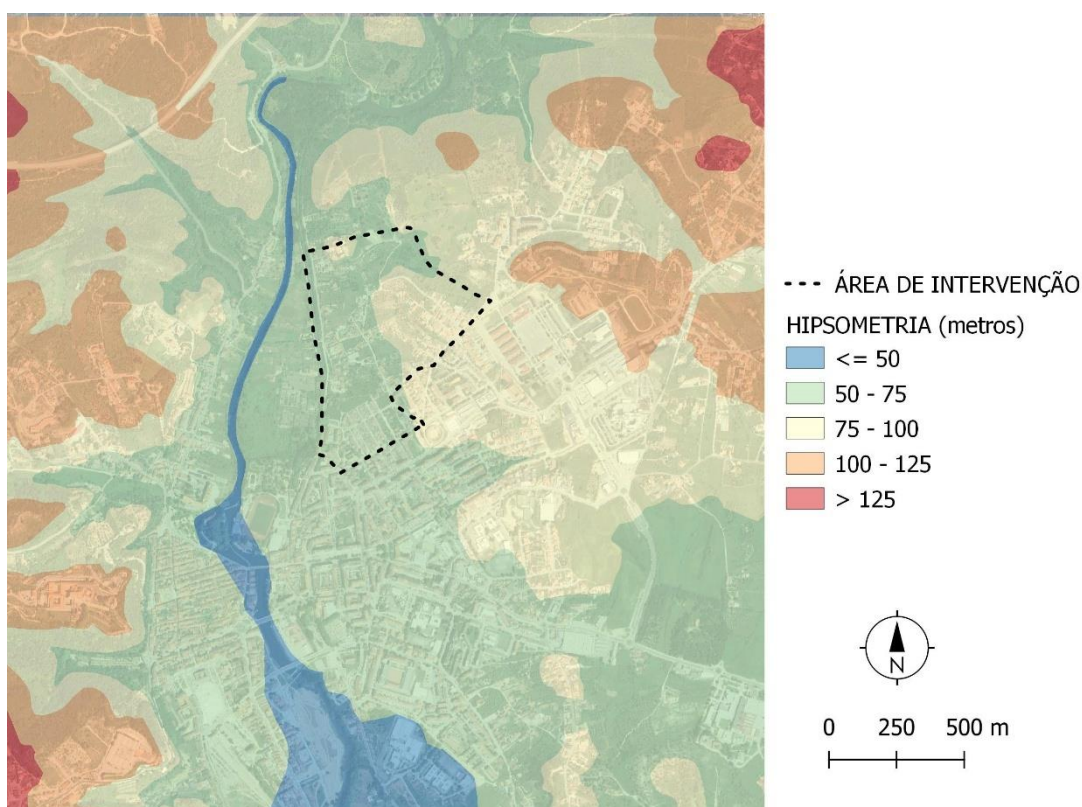
A cidade de Tomar, e consequentemente a área em estudo, localiza-se na extremidade sul do Sistema Aquífero Penela-Tomar. Este constitui uma das principais unidades hidrogeológicas do centro de Portugal, estendendo-se entre Penela e Tomar. Trata-se de um aquífero cársico e fissurado, características que lhe conferem uma elevada permeabilidade, permitindo uma significativa capacidade de armazenamento e circulação de água subterrânea.

A recarga do aquífero ocorre, maioritariamente, por infiltração direta da precipitação nas áreas onde a rocha calcária se encontra exposta. No entanto, devido à sua elevada permeabilidade e à limitada capacidade de filtração natural, este

sistema apresenta uma grande vulnerabilidade à contaminação, exigindo uma gestão cuidadosa do território, sobretudo em zonas urbanizadas, industriais ou agrícolas.

A cidade de Tomar, particularmente o seu núcleo urbano mais consolidado, desenvolve-se maioritariamente em cotas altimétricas baixas, inferiores a 75 metros acima do nível do mar, sendo estruturada em torno do rio Nabão e aproveitando a morfologia plana do vale para o seu crescimento urbano. Contudo, a cidade tem-se expandido para nascente, ocupando áreas situadas em cotas progressivamente mais elevadas.

A área em estudo apresenta altitudes superiores às do centro da cidade de Tomar, situando-se entre os 50 e os 100 metros. Trata-se de uma zona de transição altimétrica suave e contínua ao longo da sua extensão, com exceção de alguns pontos, nomeadamente junto à Rua da Vala da Fábrica, onde se observa uma transição altimétrica mais abrupta.

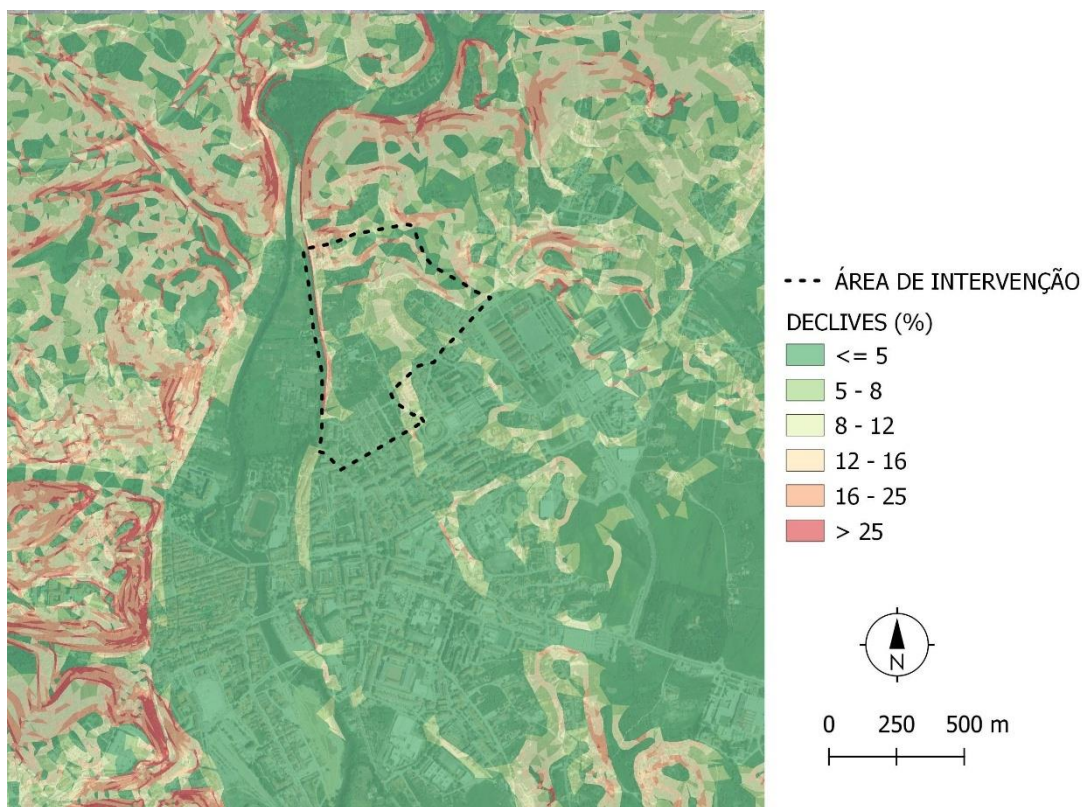


Fonte: Elaboração própria a partir da altimetria disponibilizada na cartografia.

Figura 17 – Hipsometria

Relativamente aos declives, a cidade de Tomar desenvolve-se predominantemente em terrenos de declive suave, associados ao vale do rio Nabão, com declives inferiores a 5%. No entanto, à medida que a cidade se expande para nascente, assenta em territórios com declives mais acentuados.

A área em estudo apresenta declives variados, embora predominem os declives suaves a moderadas, o que a torna globalmente viável para a expansão urbana e para a implantação de infraestruturas. Ainda assim, identificam-se zonas com declives acentuados, superiores a 16%, localizadas sobretudo nos terrenos imediatamente a nascente da Rua da Vala da Fábrica e no espaço associado ao vale da linha de água que se presencia na área em estudo. Estas zonas, devido à sua morfologia, são menos adequadas à urbanização e assumem um papel fundamental enquanto espaços verdes a preservar.



Fonte: Elaboração própria a partir da altimetria disponibilizada na cartografia.

Figura 18 – Declives



3. BIODIVERSIDADE

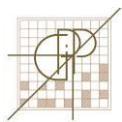
A área em estudo, conforme representada no cartograma anterior referente à ocupação do solo, apresenta uma presença significativa de solo não artificializado, destacando-se a presença de olivais, que ocupam grande parte do interior da área. Os olivais abrangem o troço intermédio da linha de água existente e inserem-se de forma notória no tecido edificado, infiltrando-se pelos seus espaços livres e contribuindo para uma articulação discreta, mas perceptível, entre o espaço rural e o espaço urbano.



Fonte: *Google Street View*, agosto de 2024.

Figura 19 – Ocupação do solo em olivais

Nos mosaicos culturais e parcelares complexos (hortas), que se localizam maioritariamente ao longo da linha de água, observam-se também oliveiras, embora com menor densidade do que nos olivais. Nestes espaços, é visível o abandono da atividade agrícola, sendo comum a presença de matos ou matagal entre as oliveiras, em substituição de antigas hortas, ou, em alguns casos, a exploração dos espaços apenas como olivais.



Fonte: Própria, maio de 2025.

Figura 20 – Ocupação do solo em antigos mosaicos culturais e parcelares complexos (hortas)

As pastagens espontâneas, outrora ocupadas por oliveiras, constituem atualmente espaços de notável valor ecológico e paisagístico. Estes espaços localizam-se na parte norte-central da área em estudo, ocupando a margem direita da linha de água existente, desde a zona mais baixa até à zona de cumeada. Observa-se um mosaico rico e heterogéneo, composto por matas, manchas arbustivas e prados floridos, sendo possível identificar oliveiras (*Olea europaea*), carvalhos (*Quercus faginea*, *Quercus rotundifolia* e *Quercus coccifera*), entre outras espécies. No seu conjunto, estas formações conferem à paisagem uma estrutura diversificada, promovendo a biodiversidade e reforçando a importância ecológica e paisagística do cartografado como pastagens espontâneas.



Fonte: Própria, maio de 2025.

Figura 21 – Ocupação do solo nas pastagens espontâneas



No âmbito do PDM de Tomar, esta área é cartografada como Zona de Salvaguarda Natural – Carvalhais, o que confirma a existência de um valor natural reconhecido. No entanto, importa referir que o limite gráfico desta classificação não corresponde integralmente à realidade observada em campo e que a composição florística presente, embora inclua diversas espécies de carvalho, não se resume a estes. Observa-se, em vez de somente carvalhais, um mosaico vegetal diversificado que integra outras espécies arbóreas e arbustivas com semelhante protagonismo na paisagem observada.

A norte da área de intervenção observa-se uma depressão no terreno, coincidente com a linha de água cartografada, confirmando-se no local a presença de uma linha de água de carácter temporário, afluente da Vala da Fábrica, associada à antiga fábrica de Fiação, e que escoará mais a sul no rio Nabão. Apesar do seu carácter, esta linha de água assume uma importância a nível local, sendo fundamental a sua preservação e a salvaguarda de um canal permeável com largura considerável ao longo do seu traçado.

A manutenção de uma faixa permeável adjacente é essencial não apenas para conservar a paisagem que se observa, mas sobretudo para garantir o seu adequado funcionamento hidrológico. A faixa permeável contribui para a infiltração das águas, e consequentemente para a recarga dos aquíferos, para o escoamento natural das águas pluviais e para a minimização de riscos associados, especialmente em eventos meteorológicos extremos, cada vez mais frequentes devido às alterações climáticas. Porém, no âmbito do PDM de Tomar, a área associada à linha de água não apresenta nenhum risco de inundação.

Adicionalmente, a preservação das margens da linha de água, de forma natural e contínua, é fundamental para assegurar a continuidade ecológica do território, funcionando como corredor ecológico e habitat para diversas espécies. A sua salvaguarda representa, assim, uma oportunidade para reforçar os valores ecológicos, hidrológicos e paisagísticos da área em estudo.

No entanto, ao longo da linha de água observa-se a proliferação de canas (*Arundo donax*), uma espécie exótica invasora que compromete a existência de um adequado ecossistema ripícola.



Fonte: Própria, maio de 2025.

Figura 22 – Presença de canas no início da linha de água presente na área em estudo

A ponte na área em estudo, no início da zona aluvionar associada ao rio Nabão, localiza-se a Vala da Fábrica e, consequentemente, o percurso eco-patrimonial formalizado ao longo da vala: o denominado Ecotrilho da Vala. Este trilho é um percurso pedestre, com cerca de 5 Km, que tem início na antiga Fábrica de Fiação e estende-se ao longo da vala até ao Açude de Pedra, denominado também de Açude da Fábrica de Fiação de Tomar, classificado como Monumento de Interesse Público. O percurso assume uma importância significativa tanto do ponto de vista ecológico, ao evidenciar diversas espécies autóctones, como do ponto de vista sociocultural, ao valorizar a memória da Fábrica de Fiação de Tomar e da vala que, outrora, assegurava o abastecimento de água essencial ao funcionamento daquela unidade industrial.

Refere-se que, em passado recente, a água da vala apresentava sinais de eutrofização, conferindo ao espaço envolvente um aspeto descuidado. Porém, à data da visita de campo, não se observou a problemática em questão. Ainda assim, importa garantir a adequada circulação da água e evitar a sua estagnação, de forma a prevenir eventuais episódios de degradação ambiental e paisagística.

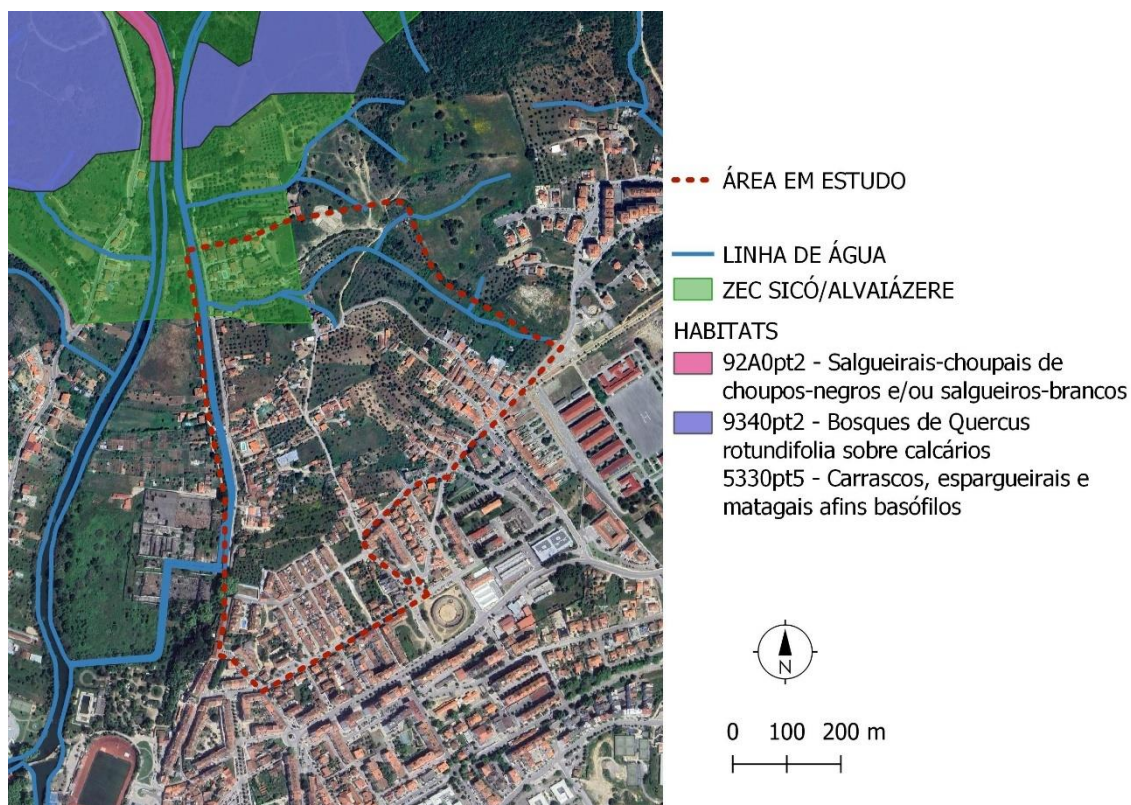


Fonte: Própria, maio de 2025.

Figura 23 – Sinalização do Ecotrilho da Vala

Relativamente às áreas classificadas e protegidas, a área em estudo é abrangida pela Zona Especial de Conservação (ZEC) de Sicó/ Alvaiázere (PTCON0045), o que confere um estatuto de sensibilidade ecológica acrescido, ainda que, de acordo com a cartografia mais recente do ICNF, não estejam atualmente identificados habitats naturais e seminaturais protegidos ao abrigo da Diretiva Habitats, no âmbito da Rede Natura 2000, no interior da área em estudo.

Esta informação é contrária ao exposto no PDM de Tomar em vigor, no que respeita à identificação dos valores naturais no âmbito da Rede Natura 2000, evidenciando a desatualização desta informação em PDM.



Fonte: Elaboração própria a partir de dados fornecido pelo ICNF.

Figura 24 – ZEC de Sicó/ Alvaiázere (PTCON0045) na área em estudo

Em suma, é fundamental, do ponto de vista ecológico, ambiental e paisagístico, que o ordenamento do território da área em estudo assegure a preservação do mosaico biodiverso existente, nomeadamente na mancha composta por carvalhos e outras espécies autóctones, que salvaguarde a continuidade ecológica da linha de água existente, garantindo a manutenção de uma margem com largura significativa, que permita a provisão de múltiplos serviços de ecossistemas, atuais e potenciais, e que valorize e requalifique o espaço ao longo da Vala da Fábrica, que adquire um singular potencial paisagístico e cultural. Adicionalmente, deverá ser promovida a articulação destas estruturas rurais e naturais com o tecido urbano existente e proposto, de forma a criar uma estrutura ecológica que contribua para um desenvolvimento territorial sustentável.

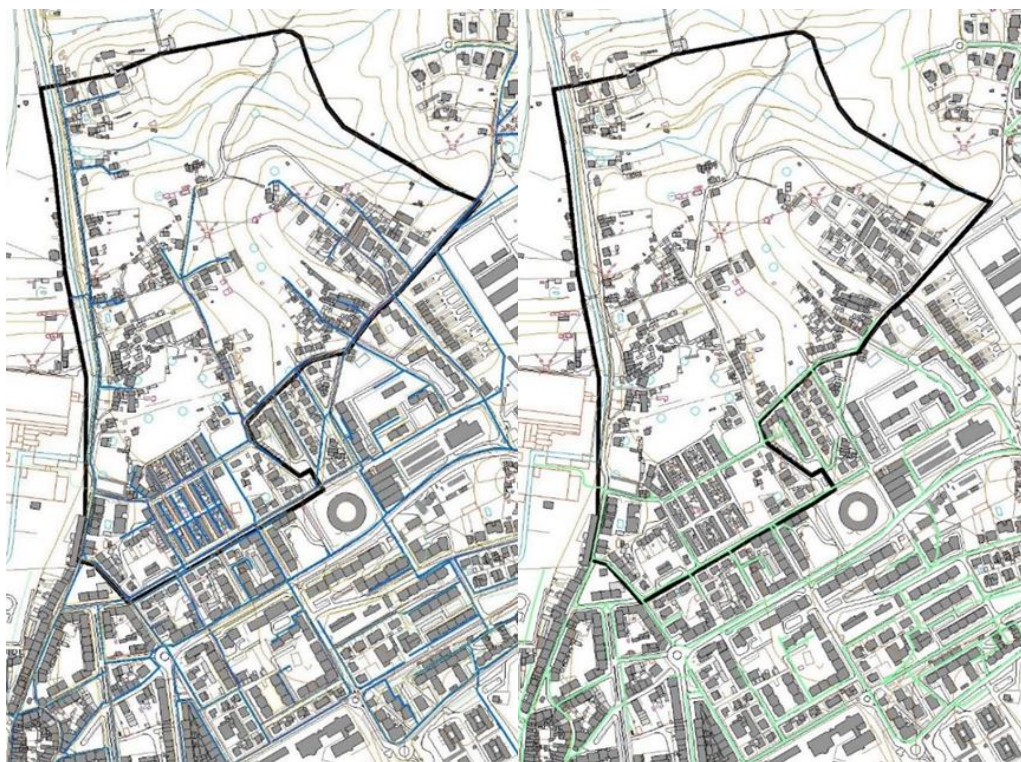


4. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Em acordo com as informações da Câmara Municipal, não existem compromissos urbanísticos na área em estudo.

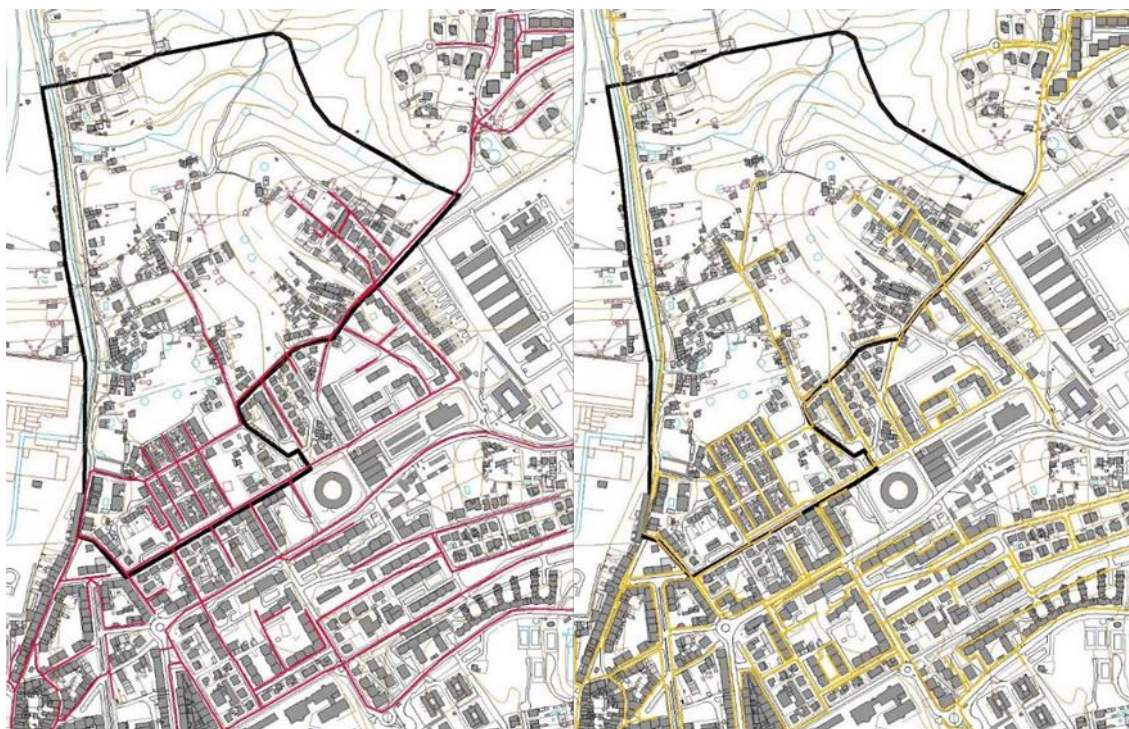
5. INFRAESTRUTURAS

Relativamente às infraestruturas existentes na área em estudo, foi fornecida informação sobre a rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais, rede de drenagem de águas residuais e rede de gás natural, conforme os cartogramas seguintes.



Fonte: CMT.

Figura 25 – Rede de abastecimento de água e rede de drenagem de águas pluviais



Fonte: CMT.

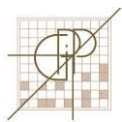
Figura 26 – Rede de drenagem de águas residuais e rede de abastecimento de gás natural

A área encontra-se coberta pelas redes de abastecimento de água e abastecimento de gás natural, com os arruamentos existentes praticamente todos servidos por estas redes.

A rede de drenagem de águas residuais apresenta uma cobertura ligeiramente menor, em particular na rua Ponte da Vala. Também a rede de drenagem de águas pluviais não está presente na totalidade dos arruamentos existentes.

6. TECIDO URBANO

A maior parte do tecido edificado da área em estudo, em particular na zona mais a norte, resulta da ocupação casuística de parcelas existentes, resultando num tecido pouco coeso de matriz rural. Mesmo as edificações mais recentes a sul resultam de operações urbanísticas isoladas, sem um desenho coerente de conjunto.



A única exceção a este tecido casuístico é o bairro existente entre a avenida Dr. Egas Moniz e a rua 1º de maio, que parece resultar de uma malha, ainda que incipiente, independentemente da qualidade das edificações existentes.

O espaço público existente é o resultante dos arruamentos e caminhos, não existindo qualquer espaço de encontro.

Relativamente ao número de pisos, na área a sul existe um maior número de edifícios de habitação coletiva até quatro pisos, com a restante área a ser ocupada por moradias de um ou dois pisos.

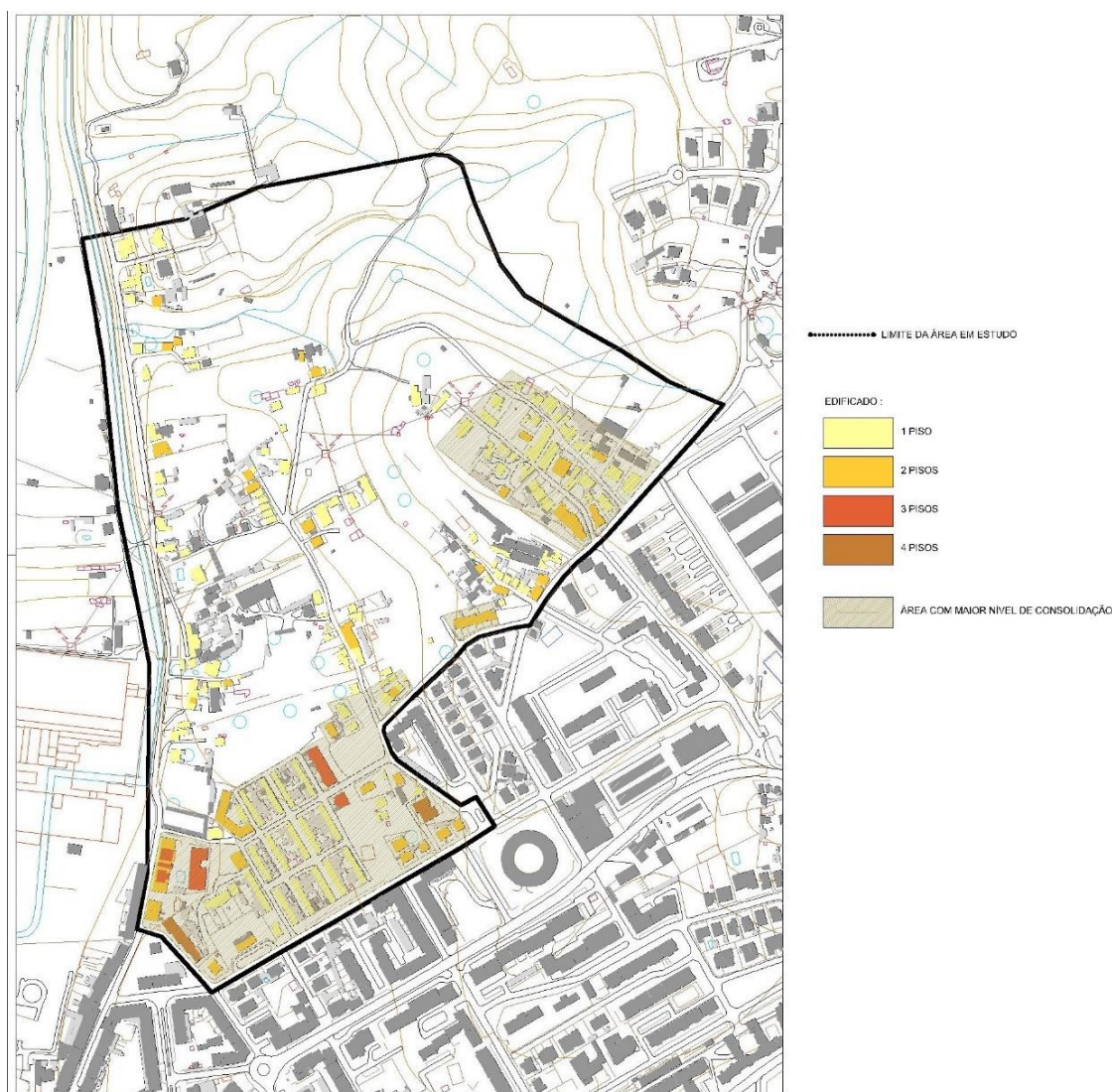


Figura 27 – Tecido urbano



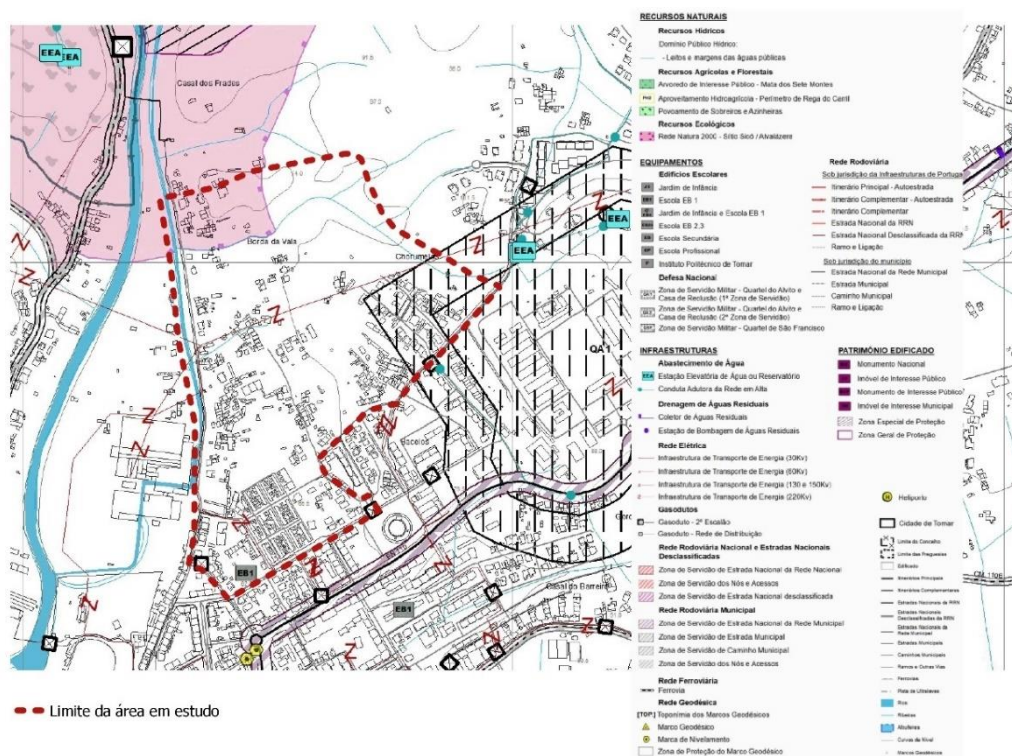
7. CADASTRO

A peça desenhada 3 - Situação Fundiária - apresenta a informação remetida pelo Município relativa ao cadastro na área de intervenção. Sem prejuízo de uma posterior aferição desta informação, designadamente no que respeita à aferição à cartografia e ao completamento da informação em falta, na área em estudo estão referenciados 87 prédios.

IV. CONDICIONANTES

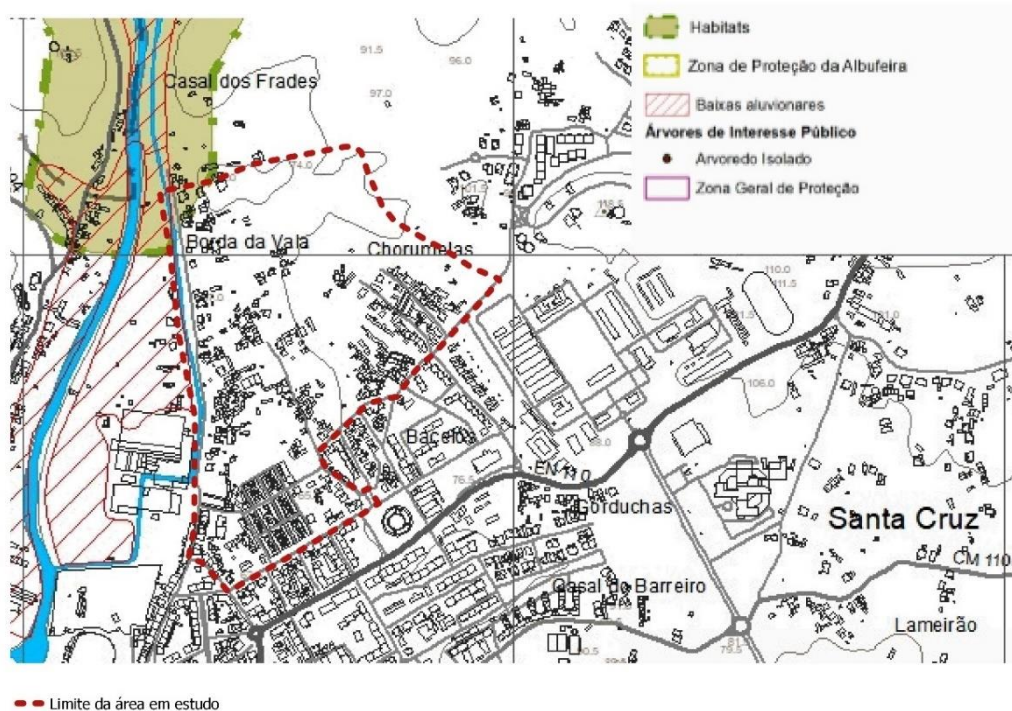
Na área em estudo encontram-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Leito e margens dos cursos de água;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Rede Natura 2000: Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere (PTCON0045);
- Defesa Nacional: Servidão Militar ao Quartel do Alvito;
- Rede elétrica: infraestrutura de transporte de energia.



Fonte: SNIG

Figura 28 – Extrato da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes



Fonte: SNIG

Figura 29 – Extrato da Planta de Condicionantes – Áreas naturais

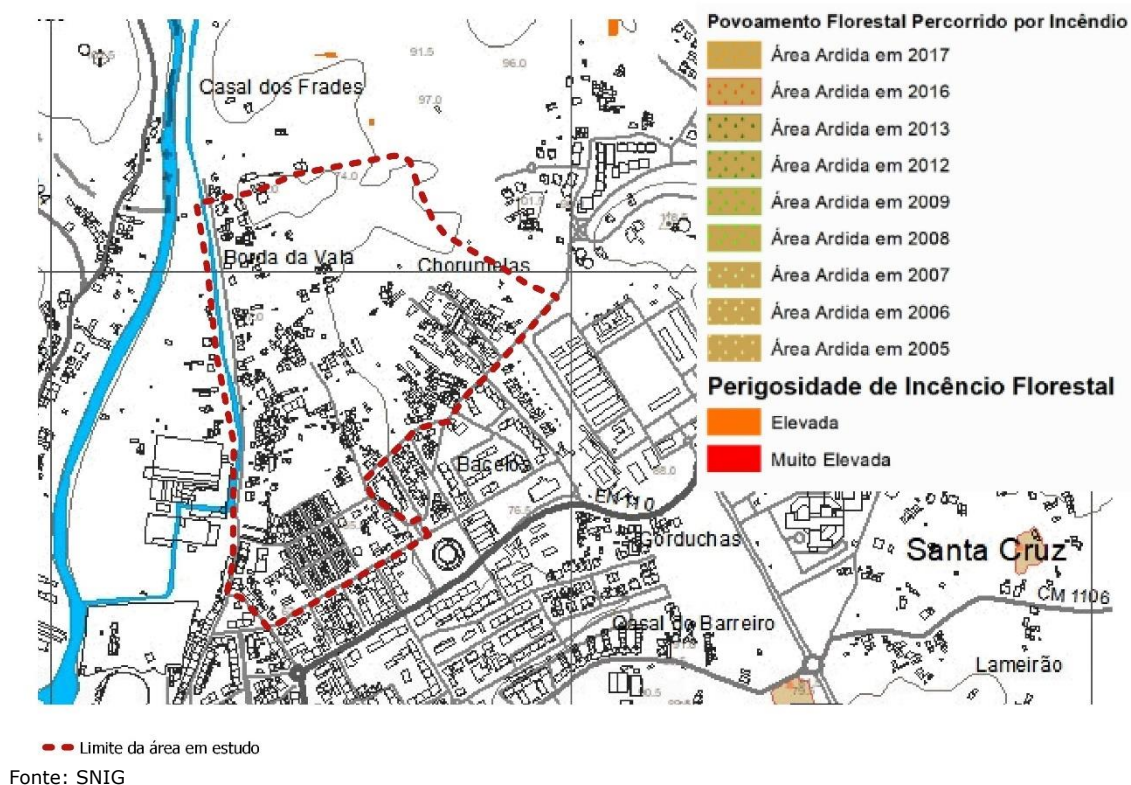


Figura 30 – Extrato da Planta de Condicionantes – Perigosidade

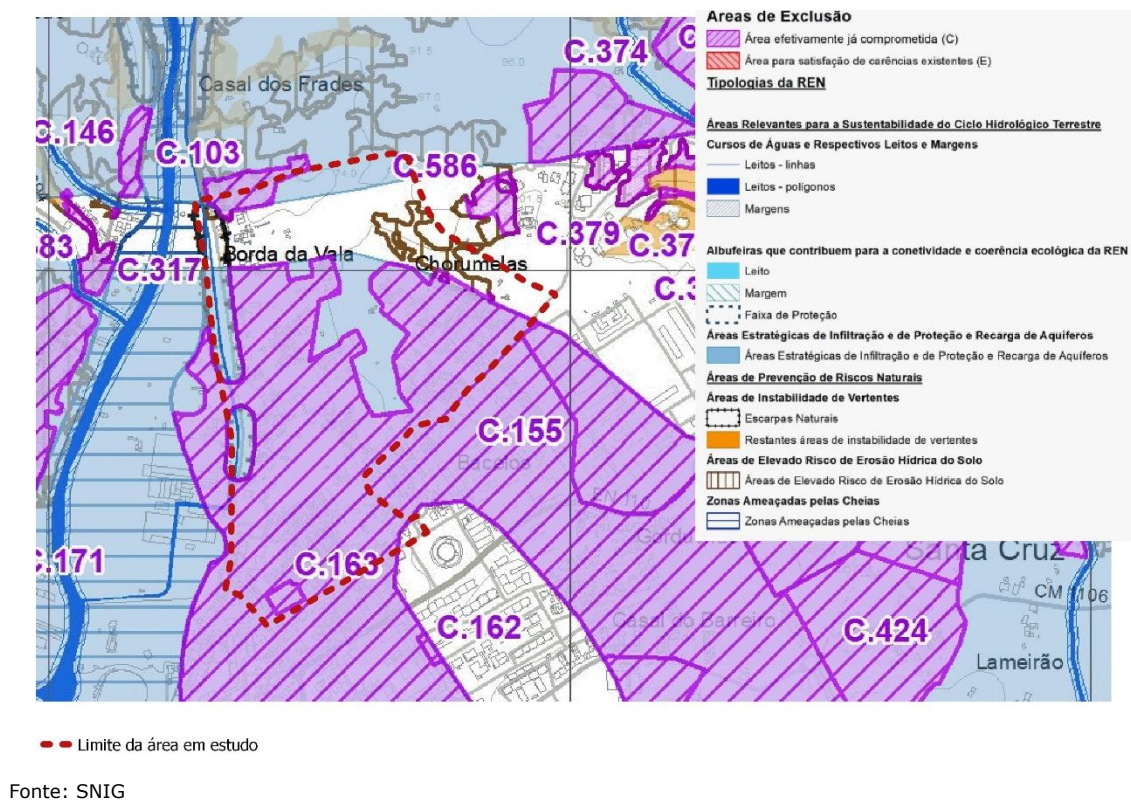


Figura 31 – Extrato da Planta da REN



Leito e margens dos cursos de água

Enquadramento legal

- Decreto-Lei n.º 77/2006, de 30 de março, complementa a transposição da Diretiva n.º 2000/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de outubro: Estabelece o quadro de ação comunitária no domínio da política da água, em desenvolvimento do regime fixado na Lei da Água.
- Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro – Estabelece a obrigatoriedade de elaboração da carta de zonas inundáveis nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias, bem como restrições ao uso do solo em tais zonas, a incorporar nos planos municipais de ordenamento do território;
- Lei n.º 54/2005, de 29 de dezembro, com as alterações efetuadas até à Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto – Estabelece a titularidade dos recursos hídricos;
- Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, com as alterações efetuadas até à Lei n.º 44/2017, de 19 de junho – Aprova a Lei da Água;
- Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, com as alterações efetuadas até à Lei n.º 97/2018, de 27 de novembro – Estabelece o RJ de utilização dos recursos hídricos;
- Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro – Aprova o quadro para avaliação e gestão dos riscos de inundação com o objetivo de reduzir as suas consequências prejudiciais.

Condicionaismos e restrições

- Todas as parcelas privadas de leitos ou margens públicas estão sujeitas a uma servidão de uso público no interesse geral de acesso às águas e da passagem ao longo das águas, da pesca, da navegação ou flutuação, quando se trate de águas navegáveis e flutuáveis e ainda da fiscalização e polícia das águas pelas autoridades competentes;
- Nas parcelas privadas de leitos ou margens públicas, bem como no respetivo subsolo e no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras, permanentes ou temporárias, sem licença do Ministério das Obras Públicas, pela Direção Geral dos Recursos Naturais;



- Os proprietários de parcelas privadas de leitos ou margens públicas estão sujeitos a todas as obrigações que a lei estabelece no que respeita à execução de obras hidráulicas, nomeadamente de correção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza;
- O Estado, através das administrações das regiões hidrográficas, ou dos organismos a quem estas houverem delegado competências, e o município, no caso de linhas de água em aglomerado urbano, podem substituir-se aos proprietários, realizando as obras necessárias à limpeza e desobstrução das águas públicas por conta deles;
- Para as parcelas de leitos ou margens de águas públicas bem como no respetivo subsolo ou no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras permanentes ou temporárias sem autorização da APA.

Reserva Ecológica Nacional (REN)

Enquadramento legal

- DL n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado com o DL n.º 239/2012, de 2 de novembro, e pelo DL n.º 124/2019, de 28 de agosto – Estabelece o RJ da REN;
- Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro – Define as situações de usos ou ações consideradas compatíveis com os objetivos de proteção hidrológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN;
- Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro – Aprova as orientações estratégicas de âmbito nacional e regional, que consubstanciam as diretrizes e critérios para a delimitação das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional a nível municipal.

Casos específicos

Os sistemas da REN na área em estudo são:

- Zonas ameaçadas pelas cheias;
- Áreas de instabilidade de vertentes (escarpas naturais);
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;



- Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos.

Condicionalismos e restrições

- São interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:
 - Operações de loteamento;
 - Obras de urbanização, construção e ampliação;
 - Vias de comunicação;
 - Escavações e aterros;
 - Destruição do revestimento vegetal, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo e das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais.
- Excetuam-se os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN.

Rede Natura 2000

Enquadramento legal

- Resolução de Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de agosto – Aprova a Lista Nacional de Sítios;
- Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro – Revê a transposição para a ordem jurídica interna da Diretiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de abril (relativa à conservação das aves selvagens), e da Diretiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de maio (relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens);
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2001, de 6 de junho – Determina a elaboração do plano setorial relativo à implementação da Rede Natura 2000 e constitui a respetiva comissão mista de coordenação;
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho – Aprova o Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000);



- Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março – Classifica como zonas especiais de conservação os sítios de importância comunitária do território nacional.

Casos específicos

Na zona em estudo existe uma área integrada na Rede Natura 2000: Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere (PTCON0045).

Condicionalismo e restrições

- Na Rede Natura 2000 aplica-se o regime estabelecido no plano setorial, para além do disposto no regulamento do PDM;
- A perturbação durante fases sensíveis do ciclo de vida, colheita, transporte, a detenção ou o comércio das espécies da fauna e flora protegidos e referidos nas Diretivas, são interditos. Em circunstâncias excecionais e previstas na legislação, tais atos ou atividade podem ser permitidos, mediante licenciamento prévio do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);
- Quaisquer ações suscetíveis de deterioração de habitats naturais dentro da Rede Natura 2000, e que possam afetar significativamente uma ZEC ou uma ZPE deverão ser sujeitas a uma avaliação de incidências ambientais;
- Ficam sujeitos a parecer do ICNF ou da direção regional de ambiente territorialmente competente os atos e atividades, mencionados nos seguintes artigos: 9.º, 11.º, 12.º, 13.º 14.º, 15.º e 19.º, do DL n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.

Defesa Nacional: Servidão Militar ao Quartel do Alvito

Enquadramento legal

- Lei n.º 2078, de 11 de julho de 1955: estabelece o regime a que ficam sujeitas as zonas confinantes com organizações ou instalações militares ou de interesse para a defesa nacional.
- Decreto do Governo n.º 2/88, de 26 de janeiro: constitui a servidão relativa ao Quartel do Alvito.



Condicionismo e restrições

- Primeira zona, com a largura de 50 metros em relação ao aquartelamento: são proibidas, salvo licença a conceder pela autoridade competente, a execução dos trabalhos ou atividades seguintes:
 - Construções de qualquer natureza, mesmo que sejam enterradas ou subterrâneas, ou obras de que resulte alteração na altura dos imóveis já existentes;
 - Depósito, permanente ou temporário, de materiais explosivos ou inflamáveis;
 - Alteração, por meio de escavação ou aterro, do relevo ou configuração do solo;
 - Construção de muros de vedação ou divisórias de propriedade;
 - Montagem de linhas de energia elétrica ou de ligações telefónicas, aéreas ou subterrâneas;
 - Plantação de árvores ou arbustos;
 - Outros trabalhos ou atividades que possam, inequivocamente, prejudicar a segurança das missões que competem às Forças Armadas.
- Segunda zona, com a largura de 100 m a contar dos limites da primeira zona, onde é proibida, sem prévia licença da autoridade competente, a execução dos trabalhos ou atividades seguintes:
 - Construções de qualquer natureza, mesmo que sejam enterradas ou subterrâneas, ou obras de que resulte alteração na altura dos imóveis já existentes;
 - Depósito, permanente ou temporário, de materiais explosivos ou inflamáveis;
 - Construções de muros de vedação ou divisórias de propriedade.

Rede elétrica

Enquadramento legal

- DL n.º 26852, de 30 de julho de 1936, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo DL n.º 446/74, de 5 de junho, pelo DL n.º 517/80, de 31 de



outubro, pelo DL n.º 4/93, de 8 de janeiro, pelo DL n.º 101/2007, de 2 de abril, e pela Lei n.º 30/2006, de 11 de julho – Aprova o Regulamento de Licenças para Instalações de Redes Elétricas;

- Decreto Regulamentar n.º 14/77, de 18 de fevereiro – Regulamento de Segurança de Subestações e Postos de Transformação e de Seleccionamento;
- DL n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 – Estabelece o regime aplicável à rede elétrica nacional;
- DL n.º 446/76, de 5 de junho - Determina a existência de corredores de proteção para linhas de alta tensão;
- DR n.º 1/92, de 18 de fevereiro – Regulamento de Segurança das Linhas de Alta Tensão;
- DL n.º 15/2022, de 14 de janeiro – Estabelece a organização e o funcionamento do Sistema Elétrico Nacional, transpondo a Diretiva (UE) 2019/944 e a Diretiva (UE) 2018/2001.

Condicionalismos e restrições

- O DL n.º 43335, de 19 de novembro de 1960, determina a existência de servidões de passagem para instalações de redes elétricas. Estas não implicam necessariamente uma expropriação, mas sim uma servidão de passagem com a correspondente indemnização pelas restrições ou perdas de uso do solo no presente e em futuro, continuando os terrenos na posse dos seus legítimos proprietários;
- A constituição das servidões decorre igualmente do Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas aprovado pelo DL n.º 26852, de 30 de julho de 1936, com as atualizações introduzidas pelos DL n.º 446/76, DL n.º 186/90 e DR n.º 38/90, de 27 de novembro;
- A servidão de passagem associada às linhas da RNT consiste na reserva de espaço necessário à manutenção das distâncias de segurança aos diversos tipos de obstáculos (e.g. edifícios, solos, estradas, árvores), considerados os condutores das linhas nas condições definidas pelo Regulamento de Segurança de Linhas Aéreas de Alta Tensão (RSLEAT) a saber:

Obstáculos	150 kV	220 kV	400 kV
Solo	6,8	7,1	8
Árvores	3,1	3,7	5
Edifícios	4,2	4,7	6



Estradas	7,8	8,5	10,3
Vias-férreas não eletrificadas	7,8	8,5	10,3
Obstáculos diversos (Semáforos, iluminação pública)	3,2	3,7	5

Distâncias em metros

- Como disposto no RSLEAT, está também definida uma zona de proteção da linha com uma largura máxima de quarenta e cinco metros centrada no seu eixo, na qual são condicionadas ou sujeitas a autorização prévia algumas atividades;
- Refira-se ainda que de acordo com DL n.º 11/2018, de 15 de fevereiro, designadamente no art. 7.º, não é permitida a construção de novas linhas da RNT com distâncias inferiores a 22,5 m medidos na horizontal a infraestruturas sensíveis e vice-versa. O mesmo diploma define como infraestruturas sensíveis: unidades de saúde e equiparados; quaisquer estabelecimentos de ensino ou afins, como creches ou jardins de infância; lares da terceira idade, asilos e afins; parques e zonas de recreio infantil; espaços, instalações e equipamentos desportivos; edifícios residenciais e moradias destinadas a residência permanente.
- Linhas de Alta Tensão (média, alta e muito alta tensão):
 - Não é permitido o estabelecimento de linhas aéreas sobre recintos escolares e campos de desporto, salvo as exceções constantes no ponto 2 do artigo n.º 139 do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro;
 - Os planos de urbanização de aglomerados populacionais deverão incluir sempre as infraestruturas de abastecimento de energia elétrica, sob a forma de projeto ou anteprojeto, incluindo os corredores de acesso para linhas elétricas;
 - Em relação aos edifícios cujas coberturas, chaminés e todas as partes salientes suscetíveis de ser normalmente escaladas por pessoas, os condutores nus deverão ficar, desviados ou não pelo vento, a uma distância D, em metros, arredondada ao décímetro, não inferior à dada pela expressão: $D = 3,0 + 0,0075 U$, em que U é, em kV, a tensão nominal da linha. O valor de D não deverá ser inferior a 4 metros;



- É obrigatório a cedência de passagem para acesso às linhas elétricas e apoios respetivos, não havendo a possibilidade por parte do proprietário de exigir a deslocação dos apoios em linhas com tensão nominal igual ou superior a 60 kV.

V. MODELO DE OCUPAÇÃO

1. ACESSIBILIDADE

A estrutura de acessibilidade assenta na hierarquização funcional proposta pelo PDM, considerando como via coletora urbana a CUIT existente (N110/rua de Coimbra). Refira-se, aliás, que o próprio PDM, muito embora desenhe uma alternativa norte a esta via, não estabelece qualquer prioridade à sua execução. Por outro lado, e analisando os tecidos urbanos que a alternativa norte pretende ligar, verifica-se que estes são tecidos urbanos sobretudo habitacionais, e que o seu atravessamento por tráfego circular constituiria um constrangimento à vivência atual dos mesmos. Por outro lado, verifica-se que este traçado alternativo atravessa uma zona de vale, afetando linhas de água e causando um impacto significativo na paisagem, sobretudo pela necessidade de proceder a grandes movimentos de terra com vista à execução da via.

Assim, e cumprindo o objetivo previsto na UOPG C de garantir a ligação da Chorumela ao rio Nabão, propõe-se a execução de uma via distribuidora principal, de carácter mais local, que sirva o mesmo objetivo, mas que funcione também como uma via zonal entre o tecido mais urbano e o solo rústico a norte. Este arruamento seria lançado a partir de um espaço livre a norte do quartel, tentando libertar o mais possível a parcela existente a poente da linha de água e tomando o domínio hídrico desta como limite de referência, e constituiria uma pequena circular à área em estudo, chegando à rua da Ponte da Vala um pouco mais a sul do que o traçado previsto no PDM. Esta deslocação, para além de diminuir os movimentos de terra necessários, pouparia ainda as linhas de água que subsistem a norte, tendo assim um menor impacto na paisagem. Esta solução aproxima também a eventual travessia do rio Nabão do espaço canal reservado para o efeito no Plano de Pormenor do Açude.

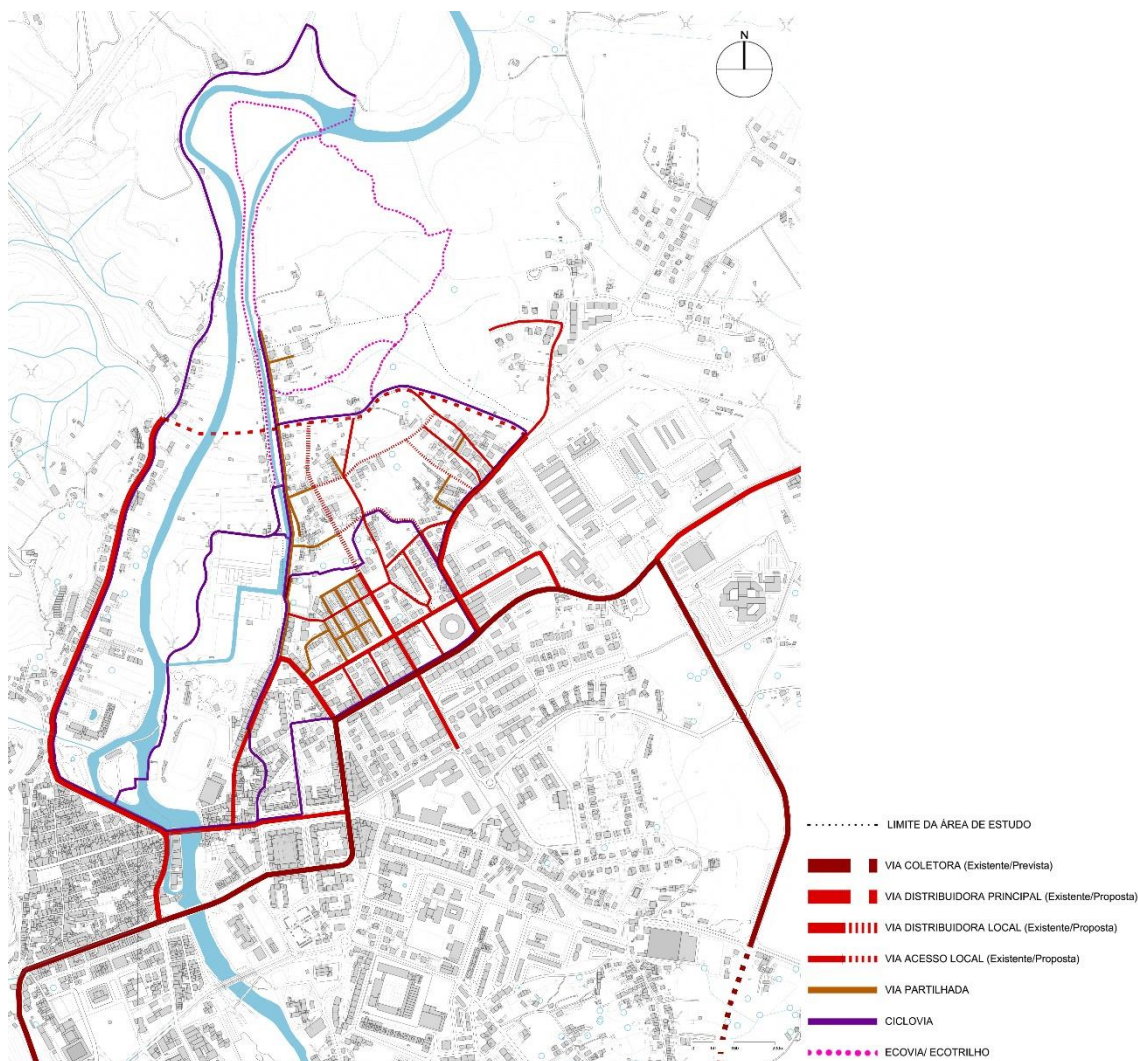


O segundo nível da estruturação funcional corresponde à distribuidora local que se propõe na continuidade da rua Dr. José Tamagnini, a qual se prolonga até à distribuidora principal a norte. Esta via terá um importante papel na estruturação da área e deverá funcionar como articulação, sempre que necessário, entre os diversos tipos de ocupação propostos e tecidos existentes. Dada a sua importância, e com a necessidade de dar cumprimento aos parâmetros de dimensionamento da rede viária previstos no PDM, considera-se que a criação de um novo arruamento é mais eficaz, permitindo a arborização, a criação de estacionamento e passeios bem dimensionados com menores condicionamentos decorrentes de edificado consolidado.

Os restantes arruamentos existentes ou propostos, de acesso local, pretendem sobretudo fechar malhar e estabelecer continuidades. Em duas situações (rua Belavista da Chorumela e rua Nova da Chorumela), será necessário optar por sentidos únicos para garantir o espaço canal necessário sem proceder a demolições de edifícios principais.

Para a rua da Ponte da Vale pretende-se que seja adotado um carácter de via partilhada, com prioridade aos modos suaves e fomentando a relação com o rio e com o eco-trilho existente. Assim, também alguns arruamentos que partem desta via serão partilhados, mantendo-se como *cul-de-sac* ou chegando à distribuidora local anteriormente referida, conforme tal seja possível face aos edifícios existentes.

Tentou-se, sempre que possível, manter os edifícios principais e que se encontram em bom estado de conservação. No entanto, verifica-se a existência de uma série de edifícios anexos, inacabados ou em mau estado de conservação, cuja manutenção não é possível, nem sequer desejável.

**Figura 32 – Acessibilidade**

2. ESTRUTURA ECOLÓGICA

A Estrutura Ecológica proposta visa salvaguardar a continuidade ecológica da linha de água existente na área em estudo, bem como a mancha de vegetação arbórea e arbustiva autóctone, protagonizada por carvalhais. Pretende-se ainda valorizar o espaço ao longo da Vala da Fábrica e formalizar uma estrutura verde integrada no meio urbano, que o valorize tanto do ponto de vista paisagístico como ambiental. Esta estrutura verde procurará articular os espaços urbanos e rurais ou seminaturais, promovendo a ligação entre a área agrícola e mancha de carvalhais localizada no interior da área em estudo, com a zona aluvionar associada ao Rio Nabão e à Vala da Fábrica.



Ao longo da linha de água, a proposta garante a sua permeabilidade através da manutenção de espaços agrícolas e da criação de espaços verdes em solo urbano, assegurando a manutenção de um corredor ao longo da linha de água. Esta solução garante a naturalização e a permeabilidade do corredor, contribuindo para a resiliência do território face aos riscos associados, cumulativos ou diretos, decorrentes das alterações climáticas.

A mancha de carvalhais na área em estudo constitui uma continuidade, ainda que menos densa, do habitat 9340 pt2 e 5330 pt5, que é composto azinheiras (*Quercus rotundifolia*) e está identificado pelo ICNF a norte da área em estudo, porém já fora dos limites. Esta mancha representa um valor paisagístico, ecológico e ambiental significativo, cuja salvaguarda se propõe através da afetação de usos do solo compatíveis com a sua preservação e valorização. Importa referir que esta área foi anteriormente ocupada por olivais.

A Vala da Fábrica, localizada na cota mais baixa da área em estudo, constitui um elemento com forte carga simbólica e memória coletiva associada à Antiga Fábrica de Fiação, um dos elementos identitários da cidade de Tomar. A sua valorização tem vindo a ser promovida, em termos pedagógicos e socioculturais, através do Ecotrilha da Vala. Com a proposta atual, pretende-se reforçar também o seu enquadramento paisagístico através da proposta de uma ocupação urbana de baixa densidade, da criação de um arruamento contíguo partilhado que priorize o uso pedonal e por espaços verdes urbanos que envolvem e valorizam este troço da vala. O arruamento contíguo poderá, pontualmente e se possível, integrar pequenas bolsas de estadia e interpretação da paisagem.

Propõe-se, assim, uma estrutura ecológica coesa e articulada que conecte os principais elementos naturais e rurais identificados, ligando o interior da área em estudo à zona aluvionar do Rio Nabão através de espaços verdes urbanos e ruas arborizadas. A partir desta estrutura fundamental, organizam-se as ruas arborizadas, os espaços verdes de uso coletivo e os espaços de enquadramento, que permitem a penetração da estrutura verde no tecido urbano. Estes elementos contribuem para a regulação bioclimática, a melhoria da qualidade ambiental, o reforço do enquadramento paisagístico e a promoção da qualidade de vida através da fruição dos espaços verdes.

Salienta-se que os espaços verdes de enquadramento visam salvaguardar áreas de importância ecológica, quer pelo seu contributo para os serviços dos ecossistemas, quer pelo seu papel na mitigação de riscos naturais e ambientais.

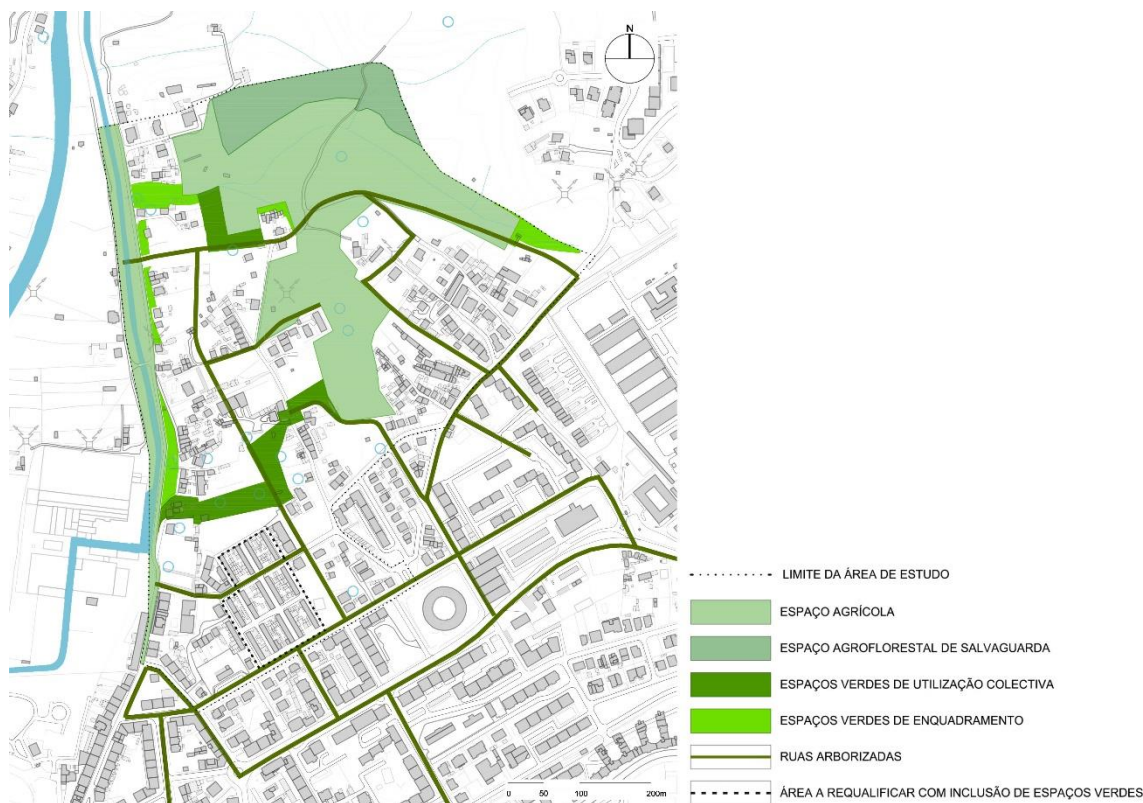


Figura 33 – Estrutura Ecológica

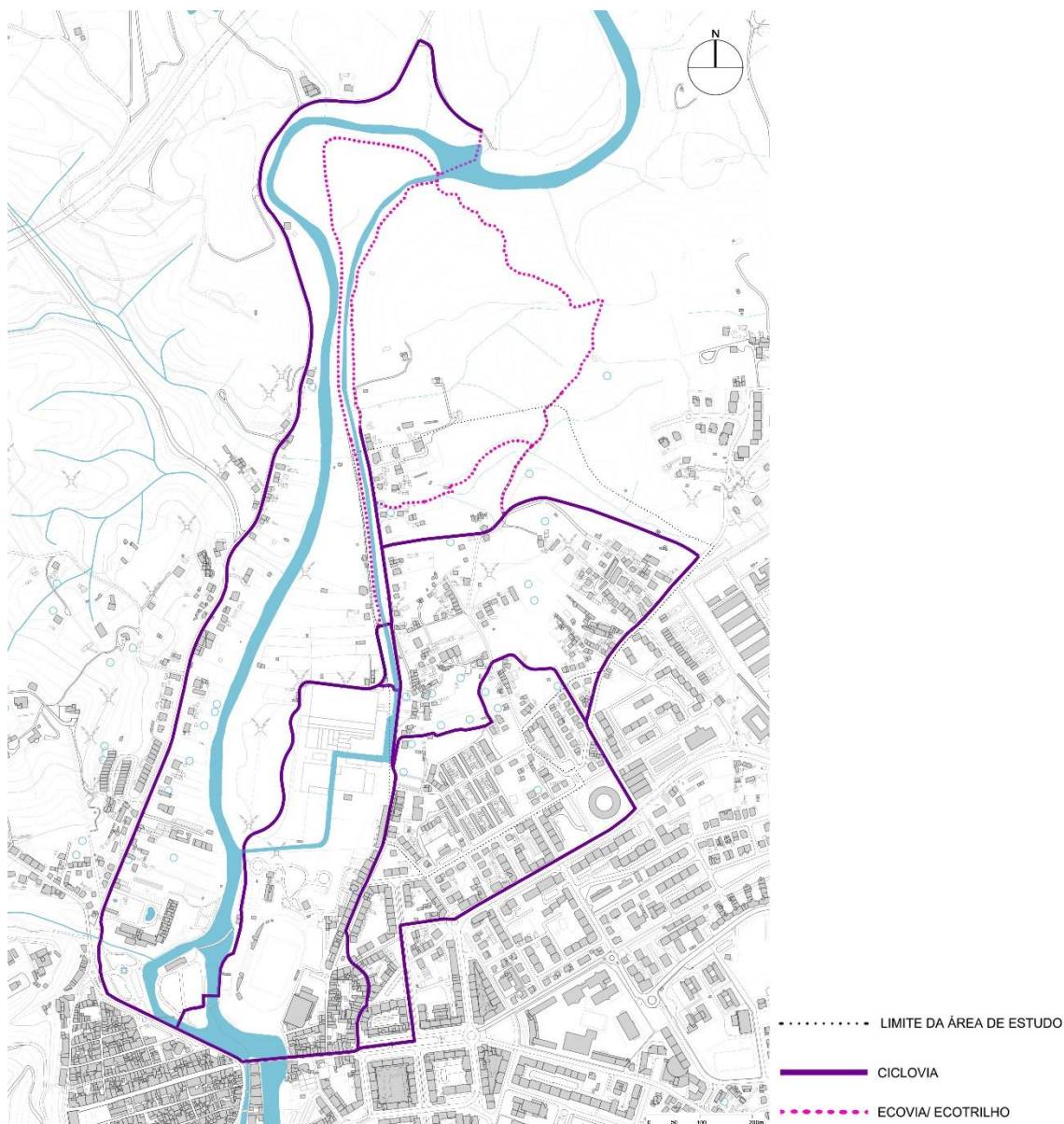
3. MOBILIDADE SUAVE

A rede de mobilidade suave é composta por ciclovias e por ecovias e/ou ecotrilhos, cada uma com características distintas. As ciclovias assumem um tratamento mais formal e urbano, com pavimentação adequada a deslocações não apenas pedonais, mas também cicláveis. Estas localizam-se maioritariamente contíguas a vias rodoviárias ou em vias partilhadas. Por sua vez, as ecovias ou ecotrilhos apresentam um carácter mais informal e rústico, baseando-se, sobretudo, na manutenção de caminhos de pé posto já existentes. Estes percorrem áreas de cariz natural ou rural, atravessando elementos de interesse ecológico, paisagístico e/ou histórico.



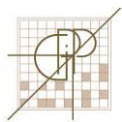
A rede ciclável conecta a área em estudo ao Ecotrilho da Vala, à zona aluvionar associada ao Rio Nabão e ao centro da cidade. Ao longo do seu percurso, atravessa a Antiga Fábrica de Fiação, o parque de campismo, a zona desportiva e o Parque do Mouchão. Esta rede integra ainda a ciclovia proposta no Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude de Pedra, caracterizando-se como um atravessamento ciclável com forte componente paisagística, similar ao cariz que assume o ecotrilho existente e os propostos. Propõem-se um atravessamento do Rio Nabão, preferencialmente ao longo do Açude de Pedra, promovendo a sua valorização e a continuidade para norte do Ecotrilho da Vala.

A ecovia ou ecotrilho proposto visa evidenciar os valores paisagísticos e ecológicos da mancha arbórea e arbustiva, protagonizada por carvalhais, bem como da linha de água presente na área em estudo. O traçado proposto privilegia a passagem por estes elementos naturais, integrando também pontos potenciais de observação e fruição da paisagem, como miradouros.

**Figura 34 – Mobilidade Suave**

4. USO DO SOLO

Nesta fase, considera-se que deve ser dada prioridade à identificação das tipologias de edificado a considerar para a ocupação do solo. Assim, e sem prejuízo dos espaços verdes referidos nos números anteriores, identificam-se dois tipos de ocupação: habitação coletiva, com edifícios de maior altura (até quatro pisos), na área mais a sul e em continuidade com a tipologia envolvente, com continuidade em direção a norte ao longo da via distribuidora local; e habitação unifamiliar, com



edifícios até dois pisos, na restante área. Esta diferenciação tipológica, para além de respeitar o contexto existente, permite conseguir alguns ganhos de edificabilidade que facilitarão o aumento da oferta de habitação e a execução das propostas.

Deve promover-se a requalificação do Bairro 1º de maio, com eventual reconfiguração do edificado ou ampliação para melhoria das condições de habitabilidade, e criação de espaços verdes de proximidade. Também deve ser promovida a renovação de algumas áreas, com a substituição do edificado existente, bem como a colmatação de áreas livres, aumentando a oferta de habitação.

Deve ser dada especial atenção à ocupação das zonas livres servidas pela rua da Ponte da Vala, dada a sua sensibilidade paisagística e a existência de um potencial risco associado às áreas de instabilidade de vertentes.

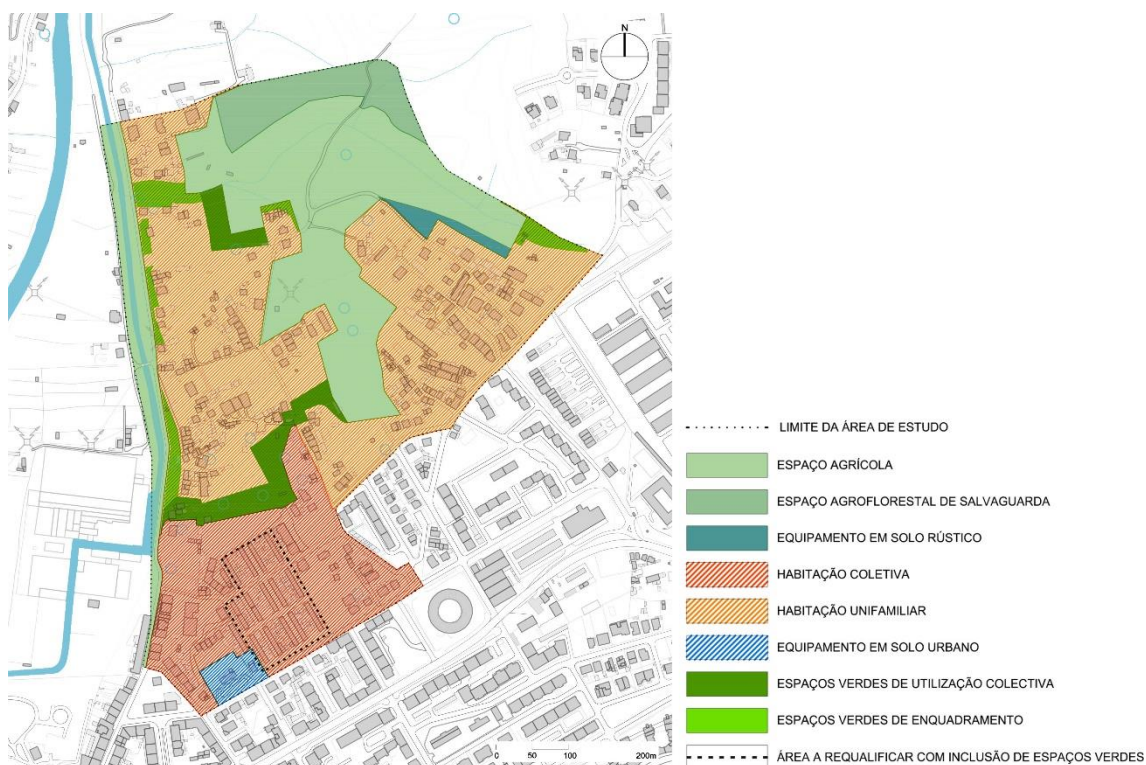


Figura 35 – Uso do Solo

Tomar, abril 2026