



**ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
EM ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL EM ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

ÍNDICE

- 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 2. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 3. ÁREA DE INTERVENÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**
- 5. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**
- 8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**
- 9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO**

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar, enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma alteração regulamentar do Plano Diretor Municipal, 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, constituindo os seus Termos de Referência.

O Plano Diretor Municipal foi aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar, por deliberação de 8 de novembro de 2021 e na 2ª Série do Diário da República n.º 16, de 24 de janeiro de 2022, através do Aviso n.º 1510/2022, sendo o instrumento de planeamento eficaz no concelho.

Até à presente data o plano foi objeto de um procedimento de retificação, publicado na 2ª Série do Diário da República nº37, de 22 de fevereiro de 2022, através da Declaração de Retificação nº 130/2022.

2. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Em 12 de dezembro de 2022 o executivo municipal deliberou iniciar a elaboração do Plano de Pormenor de Vale dos Ovos, um plano com efeitos registais e com o objetivo de reclassificar o solo na área definida em Plano Diretor Municipal como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão F, para a implementação de uma área de atividades económicas.

De acordo com a redação que o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), apresentava na altura da decisão de elaborar, o referido procedimento de reclassificação do solo seria efetuado através da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais.

No artigo 72º do mencionado regime encontrava-se definido que o procedimento de reclassificação do solo deveria compreender a “demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos”.

Para cumprimento deste requisito tem vindo a ser desenvolvido um estudo de viabilidade/sustentabilidade económica, cujas conclusões levaram a uma análise comparativa entre as duas zonas preferenciais para a localização de espaços de atividades económicas – Vale dos Ovos e Asseiceira.

Durante o tempo decorrido ocorreram importantes alterações ao RJGT com impacto no mencionado artigo 72º, introduzindo regimes simplificados de reclassificação do solo de rústico para urbano, na categoria de espaço de atividades económicas, com a última redação conferida pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril.

Após a conclusão da 2ª fase do estudo económico, e tendo em consideração as suas conclusões, a análise comparativa entre as opções Vale dos Ovos e Asseiceira, e a ponderação efetuada pelos serviços quanto ao enquadramento legal dos procedimentos de reclassificação do solo em causa, o executivo municipal fez uma apreciação da matéria em discussão e deliberou prosseguir com as duas opções, considerando-se que Asseiceira permitiria uma concretização mais rápida, por se poder enquadrar no regime simplificado.

Deliberou ainda solicitar uma reunião de acompanhamento com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), para discussão destas matérias e esclarecimento quanto ao entendimento da CMT, a sua aplicação no território, e a estratégia atualmente definida em PDM para os espaços de atividades económicas.

Durante a referida reunião a CMT explicitou qual a estratégia pretendida para os espaços de atividades económicas e foi discutido o enquadramento legal da mesma e os procedimentos a despoletar para a sua concretização.

Nas duas localizações identificadas – Vale dos Ovos e Asseiceira – a reclassificação do solo poderá ser efetuada através de um procedimento de alteração simplificada ao abrigo do artigo 72º-A do RJGT, tendo em atenção que, no caso de Vale dos Ovos, não poderão ser incorporadas áreas integradas em REN.

Assim, a oportunidade da alteração regulamentar que agora se prossegue surge pela necessidade de efetuar a adequação do modelo territorial vertido no PDM em vigor, tendo em consideração a atual estratégia municipal para os espaços de atividades económicas e as mais recentes alterações legislativas com impacto nestes espaços.

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

As alterações a elaborar incidem sobre os espaços de atividades económicas identificados no PDM em vigor.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A presente alteração regulamentar do PDM será elaborada em conformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial de hierarquia superior em vigor.

5. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Perante a intenção da CMT de adequar a sua estratégia para os espaços de atividades económicas, e considerando o enquadramento legal da mesma e os procedimentos a despoletar para a sua concretização, a alteração regulamentar do PDM tem como principais objetivos:

- A reapreciação da estratégia acima referida, através da reponderação das normas que regulam os espaços de atividades económicas, de forma a que estas últimas não constituam um impedimento à aplicação dos procedimentos simplificados de reclassificação do solo previstos na lei;
- A previsão de incentivos à edificabilidade e mecanismos de flexibilização de usos em espaços de atividades económicas que urge reconverter e requalificar.

6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

O conteúdo material da alteração do PDM será o apropriado aos objetivos e fundamentos previstos e indicados nos presentes termos de referência.

O conteúdo documental da alteração do PDM será adaptado ao seu conteúdo material, devendo integrar os elementos necessários à implementação e compreensão das alterações propostas.

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A decisão quanto à necessidade de proceder à avaliação ambiental da proposta de alteração regulamentar do PDM *“compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa”*, de acordo com o explicitado no número 2 do artigo 120º do RJIGT, ou seja, à Câmara Municipal de Tomar.

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 e encontram-se descritos no Relatório de Fundamentação da Qualificação Ambiental que constitui um dos elementos instrutórios do início do procedimento de alteração regulamentar do PDM.

Tendo em conta o teor do mencionado relatório, considera-se estarem reunidas as condições para propor a sua **não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica**, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio e dos artigos 3º e 4º do Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de junho.

8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração da alteração do PDM deverá ser multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá ser constituída por técnicos

das áreas de Arquitetura, Arquitetura Paisagista, Urbanismo, Direito, Engenharia Civil, Engenharia Geográfica e Engenharia do Ambiente, 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.

O acompanhamento do procedimento é da responsabilidade da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território da Câmara Municipal de Tomar.

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

Prevê-se um prazo global de 1 ano para a elaboração da proposta de alteração do plano, prorrogável por igual período de tempo.