



**PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO  
PLANO DE PORMENOR DE VALE DOS OVOS**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**UNIDADE DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**NOVEMBRO DE 2022**

**PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE VALE DOS OVOS**  
**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**ÍNDICE**

- 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO**
- 2. ANTECEDENTES**
- 3. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO**
- 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPVO**
- 5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**
- 6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA**
- 7. RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO NA ÁREA DE INTERVENÇÃO**
- 8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**
- 9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**
  - 9.1. CONTEÚDO MATERIAL
  - 9.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL
- 10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**
- 11. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**

**ANEXOS**

- DESENHO 01 - ORTOFOTOMAPA/ SITUAÇÃO EXISTENTE
- DESENHO 02 - PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE TOMAR – Classificação e Qualificação do Solo
- DESENHO 03 - PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE TOMAR – Áreas de Risco
- DESENHO 04 - PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE TOMAR – Estrutura Ecológica Municipal
- DESENHO 05 - PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE TOMAR – Zonas de Proteção e Salvaguarda
- DESENHO 06 - PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE TOMAR – Reserva Ecológica Nacional
- DESENHO 07 - PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE TOMAR – Áreas Naturais
- DESENHO 08 - PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE TOMAR – Perigosidade de Incêndios  
Florestais e Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios
- DESENHO 09 - PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE TOMAR – Outras Condicionantes



## **PLANO DE PORMENOR DE VALE DOS OVOS**

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

O presente documento enquadra e define a oportunidade e os respetivos termos de referência que consubstanciam a intenção da Câmara Municipal de Tomar de elaborar um plano de pormenor para a área delimitada e identificada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) F pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Tomar, em solo rústico, cuja revisão foi publicada na 2ª Série do Diário da República n.º 16, de 24 de janeiro de 2022, através do Aviso n.º 1510/2022 e retificada através da Declaração de Retificação n.º 130/2022, publicada na 2ª Série do Diário da República n.º 37, de 22 de fevereiro.

A elaboração deste plano enquadra-se nos termos e para os efeitos do previsto nos artigos 76º a 94º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação.

O plano de pormenor a elaborar terá efeitos de reclassificação de solo, de rústico para urbano, nos termos do artigo 72º e, de acordo com o disposto no n.º 4 da citada norma, terá também efeitos registrais, observando-se o disposto no artigo 108.º, ambos do RJIGT.

### **2. ANTECEDENTES**

Em 7 de janeiro de 2019 a Câmara Municipal de Tomar (CMT) deliberou dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Vale dos Ovos (PPVO), homologando os respetivos termos de referência e determinando um prazo de 3 anos para a sua elaboração.

O prazo de execução anteriormente determinado foi prorrogado por um período de 3 anos, conforme publicado na 2ª Série do Diário da República n.º 36, de 21 de fevereiro de 2022, através do Aviso n.º 3635/2022.

### **3. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO**

A elaboração do Plano de Pormenor de Vale dos Ovos tem como grande objetivo a criação de um espaço de acolhimento de atividades económicas, procurando apresentar-se não só como um instrumento de ordenamento do território, mas também como um indutor da competitividade e do desenvolvimento económico e social do concelho, contribuindo para a sua afirmação no sistema económico regional.

Estes espaços de acolhimento de atividades económicas têm como objetivo assumirem-se como espaços atrativos e vantajosos para a fixação de empresas. Como consequência, também a região envolvente poderá tirar benefícios da presença destes espaços aglomeradores de agentes económicos.

Considerando que aos municípios incumbe, em geral, a prossecução dos interesses das respetivas populações, tendo como objetivo o seu desenvolvimento sustentável, a Câmara Municipal de Tomar entende como de interesse municipal fomentar as iniciativas empresariais que contribuem para a criação de emprego, visando minimizar a migração de residentes e atrair novos habitantes, com vista à fixação de população no concelho.

A atratividade empresarial está intimamente relacionada com a capacidade de resposta do território em termos de disponibilização de espaços de acolhimento empresarial adequados às exigências competitivas das empresas, da boa acessibilidade aos principais centros consumidores e da proximidade aos recursos que constituem a base do respetivo processo produtivo.

Tendo em conta que os espaços de acolhimento de atividades económicas existentes no concelho já não conseguem dar resposta às solicitações que surgem por parte de empresas que aqui se pretendem estabelecer, verifica-se a necessidade de elaborar um instrumento de gestão territorial que ordene e estructure um espaço vocacionado para a captação desses investimentos, proporcionando condições para a fixação dessas empresas e, consequentemente, para a afirmação do concelho no sistema económico regional.

A área de intervenção do PPVO encontra-se numa localização privilegiada, próxima da cidade de Tomar e com bons acessos a importantes eixos viários, que a ligam aos concelhos e distritos vizinhos.

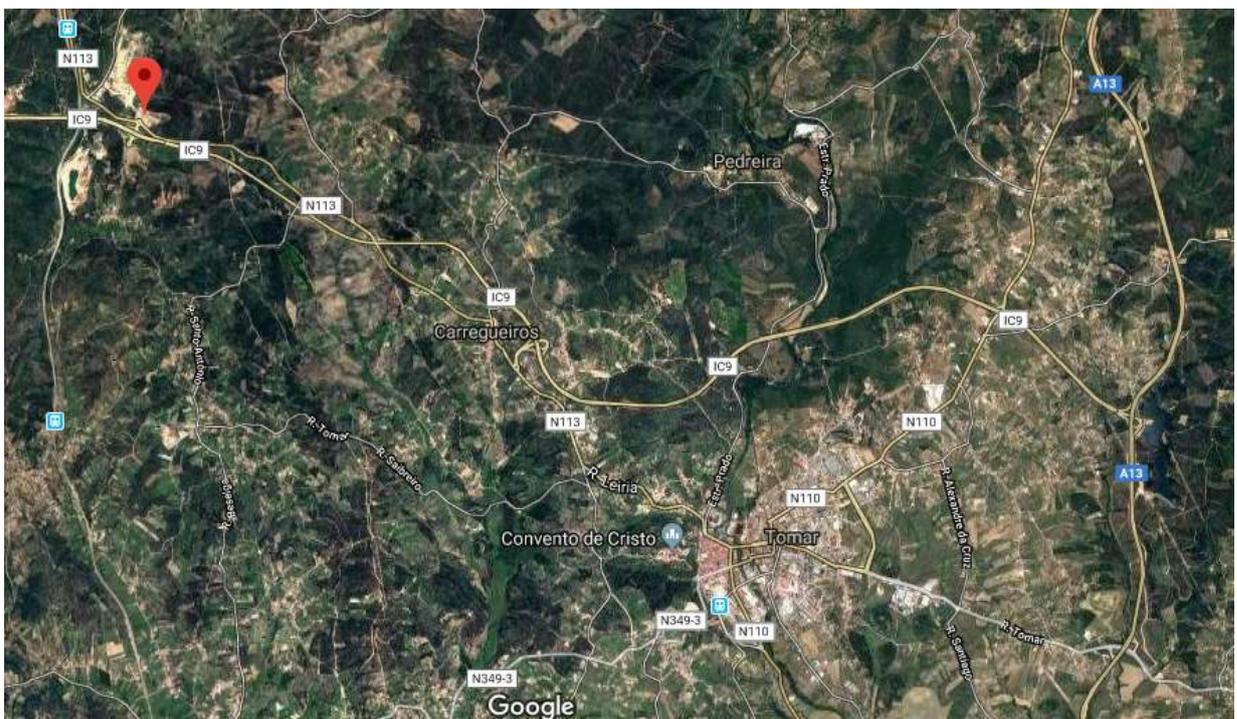
#### 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPVO

A área de intervenção do Plano de Pormenor de Vale dos Ovos é de aproximadamente 38 ha, situando-se a noroeste da cidade de Tomar, nas imediações da localidade de Vale dos Ovos, pertencente à freguesia da Sabacheira.

No que diz respeito a questões de acessibilidade e transportes, a área de intervenção localiza-se junto à E.N. 113 e ao nó de acesso nº 11 da IC9, que liga Tomar a Leiria e permite também a ligação às autoestradas A1, A8 e A13.

Fica ainda próxima da estação ferroviária de Chão de Maçãs - Fátima, servida pela Linha do Norte que liga Lisboa ao Porto.

Na imagem seguinte é perceptível a proximidade da área de intervenção do PPVO relativamente à E.N. 113 e IC9, bem como à cidade de Tomar.



Localização da área de intervenção do PPVO, imagem retirada de [www.google.pt/maps](http://www.google.pt/maps)

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

O PPVO encontra-se em consonância com a estratégia definida pelo Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor para este território, uma vez que este define a área de intervenção como uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) F – Espaço de Atividades Económicas Estruturantes de Vale dos Ovos, a ser concretizada através de um plano territorial municipal ou da delimitação de Unidades de Execução.

Neste Espaço de Atividades Económicas Estruturantes, no qual se podem instalar atividades industriais de qualquer tipo, nos termos do regime de exercício da atividade industrial em vigor, bem como atividades de gestão de resíduos e de aproveitamento de recursos geológicos, aplicam-se às operações de loteamento e às obras de construção os seguintes parâmetros de edificabilidade (de acordo com os artigos 38º e 39º do regulamento do PDM):

- a) Afastamentos laterais, tardo e recuo mínimos aos limites do lote/parcela: 5 m, não se aplicando o afastamento lateral mínimo no caso das construções geminadas ou contíguas;
- b) Índice de ocupação máximo por lote ou parcela: 60%;
- c) Índice de impermeabilização máximo do solo: 80%, devendo as áreas não impermeabilizadas ser tratadas como espaços verdes.

## **6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA**

Este plano de pormenor tem como grande objetivo, decorrente da estratégia já definida em PDM, a criação de um espaço de acolhimento de atividades económicas que se constitua como um instrumento de gestão do território indutor da competitividade e do desenvolvimento económico e social do concelho.

Assim, a área de intervenção do plano deverá ser estruturada como um espaço vocacionado para a captação de investimentos, proporcionando condições para a fixação de empresas,

uma vez que se encontra numa localização privilegiada, próxima da cidade de Tomar e com bons acessos a importantes eixos viários, que a ligam aos concelhos e distritos vizinhos.

Os objetivos específicos anteriormente estabelecidos para a área de intervenção e que se encontram ainda válidos são os seguintes:

- Definição da organização espacial e urbanística da área de intervenção, estabelecendo uma estrutura coerente e articulada com o restante território;
- Definição da tipologia funcional dos diferentes espaços propostos e dos respetivos índices urbanísticos;
- Integração paisagística da área de intervenção, com a criação de espaços verdes que contribuam para a sua estruturação, contemplando as funções de enquadramento, proteção e valorização;
- Configuração da rede rodoviária e sua hierarquização, equacionando as questões que se prendem com a circulação de veículos pesados, dimensionamento de locais de estacionamento e de cargas e descargas adequados às funções a cumprir, sinalização e sinalética;
- Dimensionamento das redes de infraestruturas necessárias ao bom funcionamento de todo o espaço;
- Integração das questões pertinentes em matéria de regulamentação ambiental.

Neste Espaço de Atividades Económicas Estruturantes poderão instalar-se atividades industriais de qualquer tipo, nos termos do regime de exercício da atividade industrial em vigor, bem como atividades de gestão de resíduos e de aproveitamento de recursos geológicos.

Poderão ainda ser integrados outros usos, com exceção do uso habitacional, designadamente de armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades económicas e ainda equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, desde que sejam compatíveis com as atividades ali desenvolvidas e contribuam para a sua qualificação funcional e formal.

## 7. RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO NA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Numa primeira proposta de revisão do PDM a UOPG F encontrava-se classificada como solo urbano, mas, em sede de concertação, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) e demais entidades, não aprovaram esta classificação, permanecendo a mesma classificada como solo rústico, na categoria de Espaço Florestal.

Este facto introduz novas dinâmicas no processo de elaboração do PPVO, pois este passará a incorporar um procedimento de reclassificação do solo, para que o mesmo seja classificado como solo urbano e possa acolher as atividades económicas pretendidas, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

De entre as novas exigências necessárias ao procedimento de reclassificação do solo podemos destacar:

- Conforme disposto no artigo 8º do citado Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e no artigo 72º do RJIGT, a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional e concretiza-se através da elaboração, alteração ou revisão de um plano de pormenor com efeitos registais acompanhado de contrato de urbanização.

Este contrato de urbanização deverá estabelecer por via contratual os encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do plano de pormenor, o respetivo prazo, as condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

- A reclassificação do solo mencionada depende ainda da demonstração da viabilidade económico-financeira da solução contemplada no plano de pormenor, devendo conter as seguintes matérias:

- a) Estimativa do impacto da solução apresentada no plano de pormenor sobre o sistema de infraestruturas urbanas e territoriais existente, acompanhada da previsão dos encargos necessários ao seu reforço ou execução, bem como dos encargos com a respetiva manutenção;
- b) Estimativa de todos os custos associados à execução das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços exteriores de utilização coletiva, previstos no plano de pormenor, respetivos prazos de execução e sua distribuição pelos sujeitos responsáveis pelo financiamento da sua execução;
- c) Estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano de pormenor, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução.

Será ainda de referir que a classificação do solo como urbano caduca se, terminado o prazo previsto para a execução do plano, não forem realizadas as operações urbanísticas previstas, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei (n.º 1 do artigo 10º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e n.º 8 do artigo 72º do RJIGT).

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

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

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

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

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

1. Características da alteração do plano, tendo em conta:

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

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

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

d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;

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

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

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

b) Natureza cumulativa dos efeitos;

c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;

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

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

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

*i)* Características naturais específicas ou património cultural;

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

*iii)* Utilização intensiva do solo.

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

3. Ainda de acordo com o previsto no nº 1 do artigo 78º do RJIGT, “Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que

são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais”.

4. Assim, tendo em conta:

- As características específicas e os objetivos estratégicos que se pretendem concretizar com a elaboração do PPVO;
  - Os critérios de sujeição a avaliação ambiental e os critérios conducentes à determinação da probabilidade de efeitos das características do plano no ambiente acima enumerados;
- Entende-se que a elaboração do PPVO **deverá estar sujeita a AAE**.

## **9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

### **9.1. CONTEÚDO MATERIAL**

O conteúdo material da proposta de elaboração do PPVO terá como referência o disposto no artigo 102º do RJGT e será o apropriado aos objetivos e fundamentos previstos e indicados nos presentes termos de referência.

### **9.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL**

O conteúdo documental da proposta de elaboração do PPVO terá como referência o disposto no artigo 107º do RJGT e será adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material, devendo integrar todos os elementos necessários à implementação e compreensão das alterações propostas.

Tratando-se de um plano de pormenor com efeitos registais, salienta-se o disposto no n.º 3 do mencionado artigo 107º, no que se refere aos elementos específicos a apresentar:

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;

- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

## **10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

A elaboração do Plano de Pormenor de Vale dos Ovos e o seu acompanhamento são da responsabilidade da Divisão de Gestão do Território da Câmara Municipal de Tomar.

A equipa técnica responsável pelo processo de elaboração do Plano 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.

## **11. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**

Prevê-se um prazo global de 3 anos para a elaboração do Plano de Pormenor de Vale dos Ovos, prorrogável por um período máximo igual ao anteriormente estabelecido, conforme indicado no nº 6 do artigo 76º do RJIGT.