



ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE TOMAR

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO NA ÁREA DA UOPG B - AVESSADAS

ALTERAÇÃO DECORRENTE DA REVOGAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DOS PEGÕES

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

ABRIL DE 2025

ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE TOMAR

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

ÍNDICE

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. ENQUADRAMENTO LEGAL**
- 3. O MODELO TERRITORIAL VIGENTE**
- 4. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO**
- 5. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA**
 - 5.1. A nova delimitação da Reserva Ecológica Nacional
 - 5.2. A revogação do Plano de Pormenor das Avenidas
- 6. O NOVO MODELO TERRITORIAL**
 - 6.1. Delimitação de novas UOPG
 - 6.2. A nova classificação e qualificação do solo
- 7. ELEMENTOS DO PDM A ALTERAR**
- 8. ALTERAÇÃO DECORRENTE DA REVOGAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DOS PEGÕES**

FIGURAS

- Fig. 1 – Localização da área integrada na atual UOPG B e suas sub-UOPG
- Fig. 2 – Classificação e qualificação do solo na área da UOPG B
- Fig. 3 – Delimitação da REN na área da UOPG B
- Fig. 4 – Excerto da Planta de Ordenamento do PDM com o limite do anterior Plano de Pormenor das Avenidas
- Fig. 5 – Delimitação das novas UOPG B1 e B2
- Fig. 6 e 7 – Área incluída em REN e limites da nova categoria de “espaço agrícola complementar” (A2)
- Fig. 8 e 9 – Polígonos de exclusão da REN e limites das novas categorias de “espaço habitacional” e “espaço agrícola complementar” situados ao longo da Rua Alexandre da Cruz e a sul desta via
- Fig. 10 – Nova qualificação do solo na zona a sul da Estrada da Serra
- Fig. 11 – Categoria de “espaço central de nível 1” a ponte da Av. Maria de Lurdes de Melo e Castro
- Fig. 12, 13 e 14 – Limite da zona de equipamentos existente, polígono de exclusão e limite da nova zona de equipamentos proposta
- Fig. 15 – Nova classificação e qualificação do solo na área da atual UOPG B e sua articulação com as categorias de solo contíguas

1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar (CMT), constitui o relatório de fundamentação que enquadra e define a oportunidade de realização de uma alteração simplificada ao Plano Diretor Municipal de Tomar, de acordo e para os efeitos do previsto no artigo 123º 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.

A proposta de alteração simplificada do PDM tem como objetivo definir uma nova classificação e qualificação do solo na área atualmente incorporada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) B – zona das Avessadas.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O procedimento de alteração simplificada que agora se propõe é um dos mecanismos de “dinâmica” a que podem ser sujeitos os Instrumentos de Gestão Territorial.

De acordo com o artigo 50.º, n.º 1 da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (que aprova a Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo - LBPPSOTU), “(...) Os programas e planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei.(...)”.

Por outro lado o RJIGT prevê também, na alínea b) do n.º 1 do seu artigo 123.º que “estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de (...) alteração de delimitação da área de solo urbano inicialmente abrangida por plano de urbanização ou de pormenor ou pelas respetivas unidades de execução e ou previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão”.

De acordo com o n.º 11 do supramencionado artigo, na redação por último conferida pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, quando as alterações em questão “não ocorram em solo de propriedade exclusivamente pública, dependem de parecer não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos

territoriais eficazes, devendo convocar uma conferência procedimental previamente à emissão de parecer, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito”.

De acordo com o mesmo diploma, que confere uma nova redação ao artigo 123º do RJIGT, “a conferência procedimental prevista no número anterior é feita com todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria, que expressam a sua posição, a qual fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º”.

A proposta de alteração simplificada é ainda, de acordo com o n.º 3 do artigo 123º do RJIGT (redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro), “submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, após a qual a câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, procedem às alterações que entenderem necessárias e submetem a proposta a aprovação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito”.

3. O MODELO TERRITORIAL VIGENTE

A área em questão foi delimitada no procedimento de revisão do PDM que entrou em vigor no dia 25 de janeiro de 2022, e identificada como uma área a requalificar ou a consolidar, sendo definida como uma das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão da cidade, que “(...) constituem porções contínuas do território municipal com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia funcional e constituindo as unidades territoriais de referência para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas” (artigo 94º do regulamento do PDM).

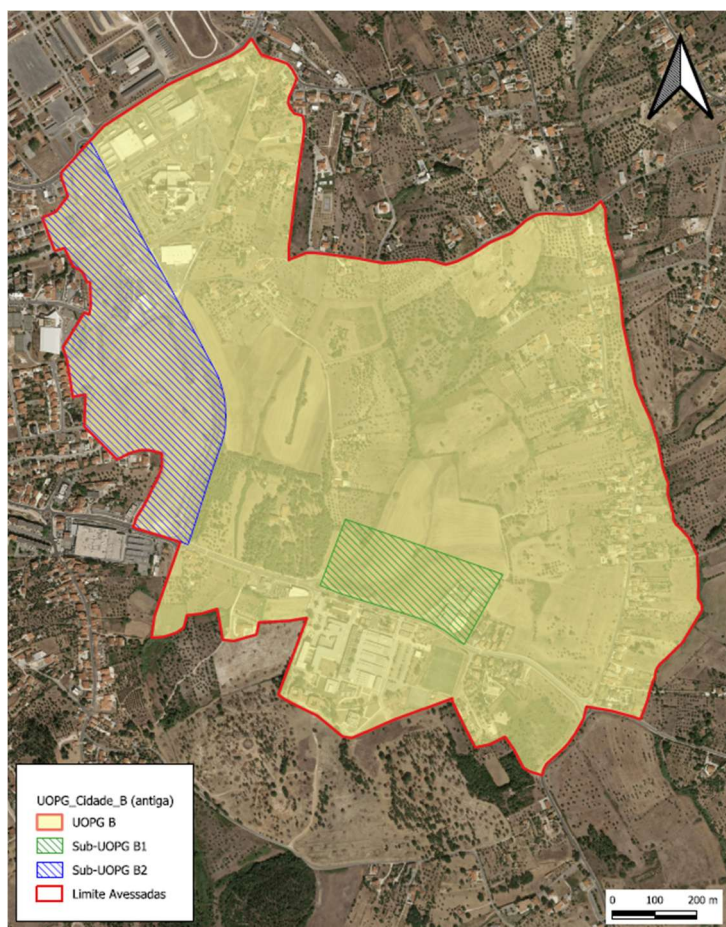


Fig.1 – Localização da área integrada na atual UOPG B e suas sub-UOPG

No Anexo III do referido regulamento encontramos a definição dos objetivos que deverão ser tidos em conta na concretização da UOPG B – Avessadas e que são os seguintes:

1. *Para a UOPG de Avessadas, não obstante corresponder a um Plano de Pormenor em vigor, dado o reconhecimento de ajustes a promover para essa área e ainda de carências em termos de equipamentos coletivos e de instalação de atividades económicas que ali poderão ser colmatadas, prevê-se a elaboração de um Plano de Urbanização que revogue o Plano de Pormenor, implicando a redefinição dos seus limites.*
2. *As funções a instalar nesta UOPG incluem a habitação, atividades económicas (designadamente de unidades comerciais de dimensão relevante e o Campus da Inovação) e equipamentos coletivos de irradiação municipal e local. Incluem-se nesta UOPG as seguintes Sub-UOPG:*
 - i. *Sub-UOPG B1 - Campus da Inovação;*

ii. *Sub-UOPG B2 – Central 1*

3. Nesta UOPG deve ser acautelada a articulação viária com a envolvente, assegurando a ligação entre a Estrada da Serra (EM 531) e a Estrada de Coimbra (EN 110).

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo a área integrada na UOPG B a ponte da Avenida Maria de Lurdes de Melo e Castro, bem como uma pequena zona a sul da estrada da Serra, classificam-se como Espaços Centrais de Nível 1 (artigo 32º, Secção II, Capítulo IV), enquanto que a área a nascente é classificada como Espaços Centrais de Nível 2 (artigo 33º, Secção II, Capítulo IV).

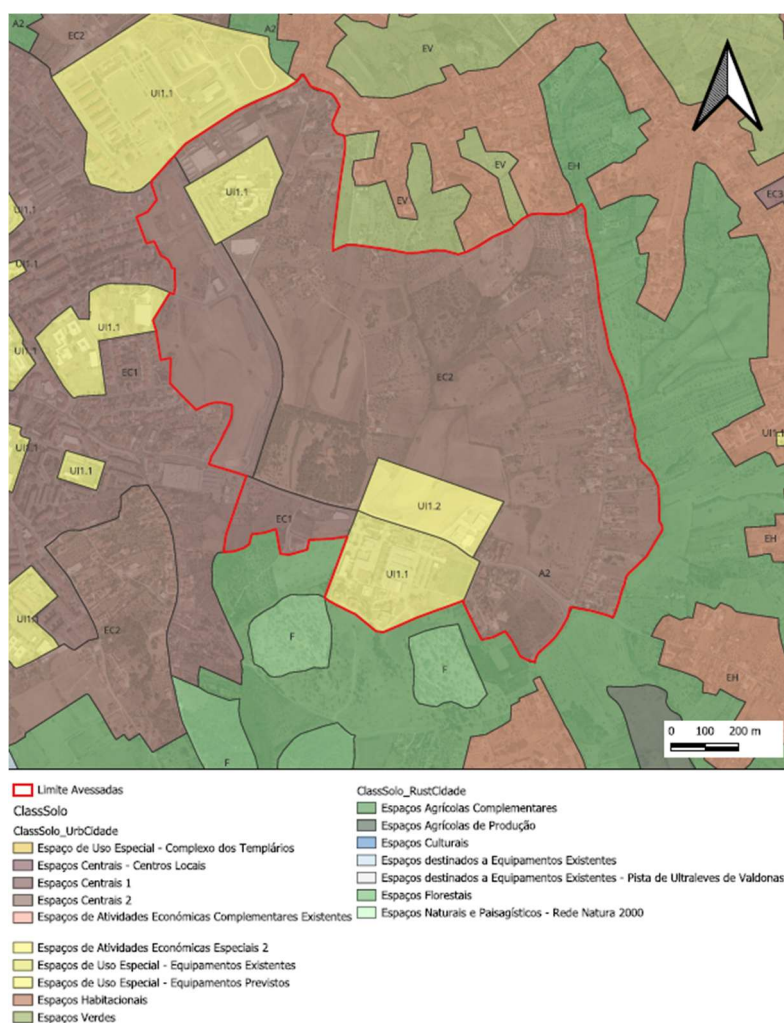


Fig.2 – Classificação e qualificação do solo na área da UOPG B

4. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO

A oportunidade para a elaboração da alteração simplificada que agora se propõe surge na sequência de procedimentos levados a cabo pelo município e também pela entrada em vigor de nova legislação no âmbito do ordenamento do território.

Os procedimentos referidos – entrada em vigor da nova delimitação da REN e revogação do Plano de Pormenor das Avesadas – constituem o enquadramento e a fundamentação da proposta de alteração, pretendendo-se, no fundo, adequar a disciplina de uso do solo estabelecida no PDM às circunstâncias atuais que os mesmos vieram introduzir e que se encontram explicitadas no ponto seguinte.

Para além destas circunstâncias verifica-se que também o quadro normativo estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, que incorporou novas alterações ao RJIGT, vem enquadrar a necessária adequação a efetuar ao PDM no âmbito de um regime mais simplificado e célere, pelo que o momento é de facto o mais oportuno para despoletar este procedimento.

5. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA

5.1. A nova delimitação da Reserva Ecológica Nacional

Durante o procedimento de revisão do PDM foi também elaborada a delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) em todo o concelho.

Esta delimitação, ainda que acompanhando os trabalhos de revisão do PDM, visto tratar-se de uma das suas principais condicionantes, constitui um procedimento autónomo tutelado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), entidade que procede à sua aprovação, publicação e depósito.

Excluindo uma pequena mancha a norte do hospital, toda a restante área abrangida pela UOPG B se encontra incluída em REN, mais especificamente na tipologia designada por “Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos” (AEIPRA).

A esta primeira delimitação, que se designa por REN bruta e que tem apenas em conta as características ecológicas do território, são posteriormente retiradas as zonas urbanas que se encontrem já infraestruturas e consolidadas e/ou com compromissos urbanísticos válidos e eficazes, denominados polígonos de exclusão.

No caso da área nascente da UOPG B a fundamentação de exclusão da REN assentava na existência de um contrato de urbanização, entretanto decorrido, facto que levou a que a CCDDRLVT viesse requerer a revisão das propostas de exclusão apresentadas e a sua respetiva fundamentação.

Verifica-se que esta zona não se encontra edificada ou infraestruturada, nem apresenta uma programação concreta para a sua execução, pelo que a fundamentação para a sua exclusão não pode ser suportada, permanecendo incorporada em REN, com todas as restrições ao uso do solo que esse regime implica, sobretudo no que diz respeito à edificação.

Assim, a entrada em vigor da nova delimitação da REN no dia 24 de agosto de 2024, através da publicação do Aviso n.º 18441/2024/2 na 2ª Série do Diário da República n.º 163 de 23 de agosto de 2024, vem introduzir profundas alterações à capacidade de uso dos solos na área da UOPG B situada a nascente da Avenida Maria de Lurdes de Mello e Castro, não incluída em polígono de exclusão.

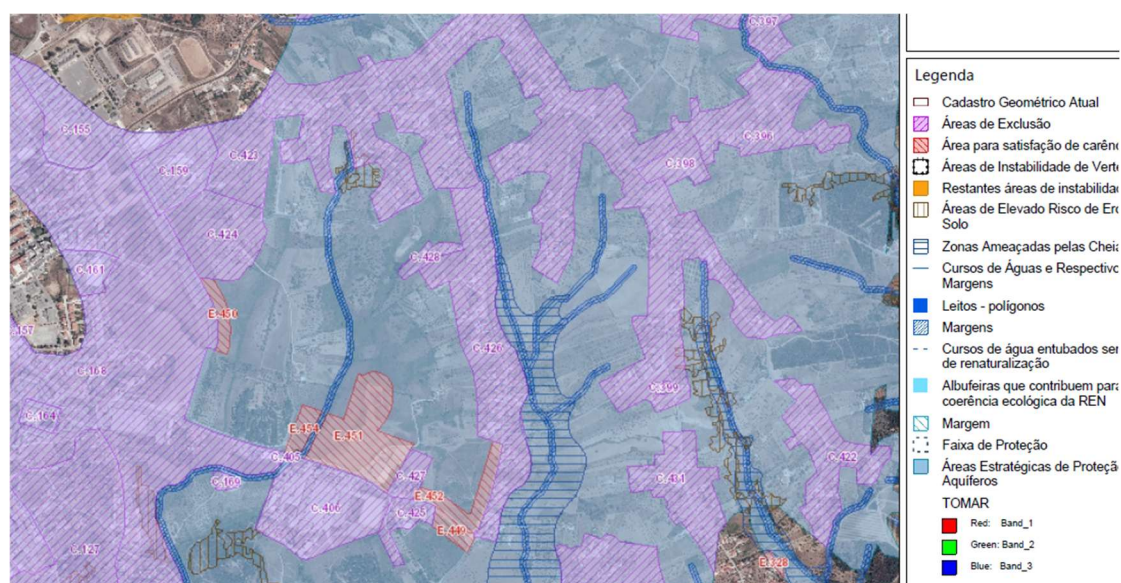


Fig.3 – Delimitação da REN na área da UOPG B

5.2. A revogação do Plano de Pormenor das Avençadas

Na maior parte da área abrangida pela UOPG B encontrava-se em vigor o Plano de Pormenor das Avençadas, publicado em outubro de 1999, e cujo modelo territorial assentava na

implantação de grandes núcleos edificadas destinados a habitação, pontuados por áreas verdes e de equipamentos de relevância para o município, como é o caso do Hospital de N.ª S.ra da Graça.

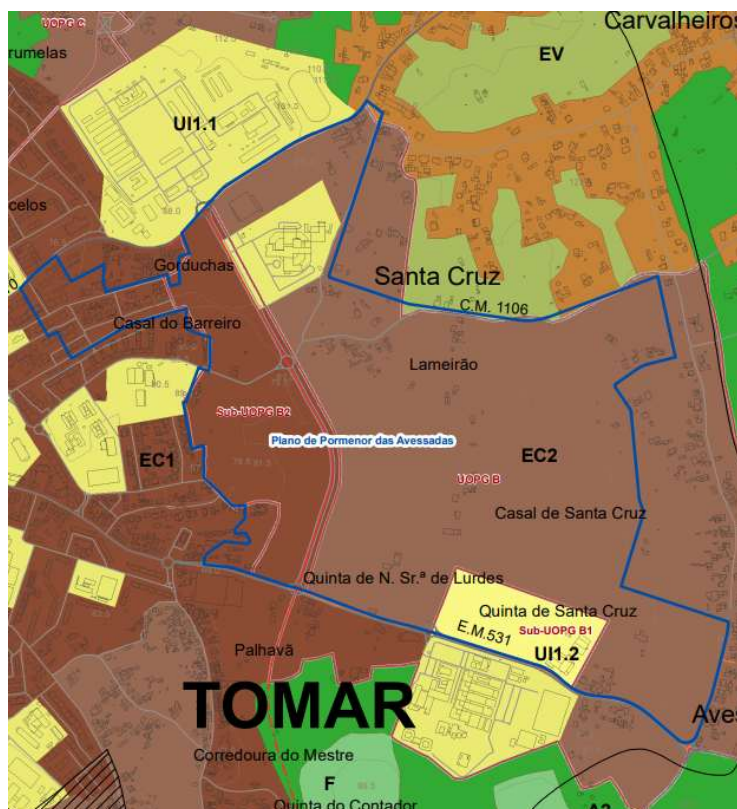


Fig. 4 - Excerto da Planta de Ordenamento do PDM com o limite do anterior Plano de Pormenor das Avesadas

Verificando-se que a taxa de concretização do plano foi praticamente nula, foi despoletado um procedimento de alteração parcial do plano em vigor, de forma a atualizar as suas premissas e prosseguir novos objetivos mais consentâneos com a aptidão do território. A área de intervenção do plano esteve sujeita a medidas preventivas, estabelecidas com o intuito de salvaguardar e antecipar as opções da alteração do plano, tendo sido licenciadas e implantadas, ao abrigo das mesmas, 4 superfícies destinadas a comércio e serviços.

O Plano de Pormenor das Avesadas viria a ser revogado através do Aviso n.º 17786/2024/2, publicado na 2ª Série do Diário da República n.º 159, de 19 de agosto, tendo a decisão sido suportada e fundamentada em cinco pontos principais:

- A ineficácia do plano;
- A desatualização do plano;
- A caducidade do contrato de urbanização;
- A delimitação da Reserva Ecológica Municipal (REN);
- As novas regras de classificação e qualificação do solo.

Afastado o modelo territorial previsto no plano para a zona das Avessadas, e com a entrada em vigor da nova delimitação da REN, há que equacionar as disposições patentes no PDM quanto à classificação e qualificação do solo, introduzindo as alterações necessárias que permitam adequá-lo às circunstâncias atuais no que diz respeito ao ordenamento do território.

6. O NOVO MODELO TERRITORIAL

6.1. Delimitação de novas UOPG

Uma vez que na área da anterior UOPG B existem agora grandes manchas abrangidas pela REN, nas quais é interdita nova edificação, julga-se incoerente a manutenção da atual classificação e qualificação do solo a nascente da Av. Maria de Lurdes de Melo e Castro.

Em consequência deste facto considera-se que também o fundamento para toda esta zona estar integrada numa UOPG se altera significativamente.

No que diz respeito à zona nascente, é nosso entendimento que nas zonas onde é possível continuar a edificar, ou seja, nas zonas excluídas da REN, o território se encontra já suficientemente estruturado para que a sua execução se possa efetuar de modo assistemático, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei.

De facto, as zonas que necessitam de maior estruturação urbana tinham já sido identificadas com circunstâncias específicas no atual modelo territorial, estando integradas nas sub-UOPG B1 – Campus da inovação e B2 – Central 1.

No que diz respeito à zona a poente da Av. Maria de Lurdes de Melo e Castro (atual sub-UOPG B2), estamos perante um território de dimensões generosas preferencial para a consolidação do tecido urbano, onde se regista um significativo aumento no interesse por parte de promotores imobiliários, mas desprovido de estruturação urbana.

Por este motivo se entende que esta zona deva permanecer uma UOPG, com uma execução sistemática que deverá ser concretizada através de políticas urbanas integradas que incentivem

a concertação dos diversos interesses em presença, no âmbito de planos municipais de ordem inferior ou unidades de execução delimitadas nos termos da lei.

Relativamente ao Campus da Inovação, integrado na atual sub-UOPG B1, consideramos ser de aplicar a mesma lógica territorial, ou seja, permanecer uma UOPG, neste caso devido à especificidade das suas características e objetivos, conforme foi já identificado no atual PDM, alterando os seus limites para acolher uma pequena bolsa excluída da REN e destinada precisamente à implantação de equipamentos complementares ao Campus da Inovação.

Propõe-se assim que nesta zona passem a ser delimitadas duas UOPG: a UOPG B1 – Av. Melo e Castro - Poente e a UOPG B2 – Campus da Inovação.



Fig. 5 – Delimitação das novas UOPG B1 e B2

As disposições relativas à UOPG B1 – Av. Melo e Castro - Poente serão as seguintes:

1. Na UOPG da Av. Melo e Castro - Poente deverá promover-se a consolidação e requalificação do tecido urbano, a estruturação da rede viária e a articulação entre as novas operações urbanísticas e a cidade consolidada.
2. As funções a instalar nesta UOPG incluem a habitação, comércio e serviços, a instalação de unidades comerciais de dimensão relevante e a implementação de espaços verdes públicos que promovam a qualidade do ambiente urbano.
3. A esta UOPG aplicam-se as disposições relativas à categoria de Espaços Centrais de nível 1, podendo promover-se a elaboração de um plano municipal de ordem inferior ou a delimitação de uma ou mais Unidades de Execução.

As disposições relativas à UOPG B2 – Campus da Inovação serão as seguintes:

1. Na UOPG B2 – Campus da Inovação deverá ser desenvolvida uma área de localização empresarial e de base tecnológica, aproveitando a presença e proximidade do IPT, cuja composição deverá contemplar a existência de unidades de:
 - a) Investigação e Desenvolvimento (I&D) em consórcio com empresas e cooperação internacional;
 - b) Desenvolvimento experimental de projetos I&D;
 - c) Prestação de serviços laboratoriais e ensaios técnicos;
 - d) Incubação de empresas, na ótica do desenvolvimento do empreendedorismo;
 - e) Outros equipamentos de utilização coletiva.
2. A esta UOPG aplicam-se as disposições relativas à categoria de Espaços de Uso Especial de Equipamentos.

6.2. A nova classificação e qualificação do solo

Tendo em conta que o núcleo central da zona a nascente da referida avenida se encontra sob o regime da REN, com as tipologias de AEIPRA (Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos) e CALM (Cursos de água e respetivos leitos e margens), não será possível a previsão de novas edificações, pelo que a classificação e qualificação de solo mais consentânea com as restrições impostas e com as características da zona não será a de solo

urbano na categoria de “espaço central de nível 2” – EC2, mas sim a de solo rústico na categoria de “espaço agrícola complementar” – A2.

As características da zona acima mencionadas são consentâneas com o previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 6º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, ou seja, uma reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal.

O espaço em questão corresponde também ao estabelecido no artigo 51º do regulamento do PDM, que define os espaços agrícolas como *“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”*.

Ainda de acordo com a alínea b) do n.º 2 do artigo 51º do regulamento do PDM os 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”*.

Os terrenos integrados nesta categoria ficarão sujeitos ao regime explicitado nos artigos 52º e 54º do regulamento do PDM.

Devido a esta reclassificação de solo de urbano para rústico, e por uma questão de coerência e continuidade do modelo territorial, julga-se que o mesmo critério deverá ser aplicado nas zonas a norte da área da UOPG B atualmente classificadas como solo urbano na categoria de espaços verdes.

Estes solos estão incluídos no regime da REN com as tipologias de “Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos” (AEIPRA), “Cursos de água e respetivos leitos e margens” (CALM) e “Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo” (AEREHS).

Assim, estas zonas passarão também a classificar-se como solo rústico na categoria de “espaços agrícolas complementares” – A2, dando continuidade à mesma categoria de solo que agora se propõe reclassificar e requalificar a sul.

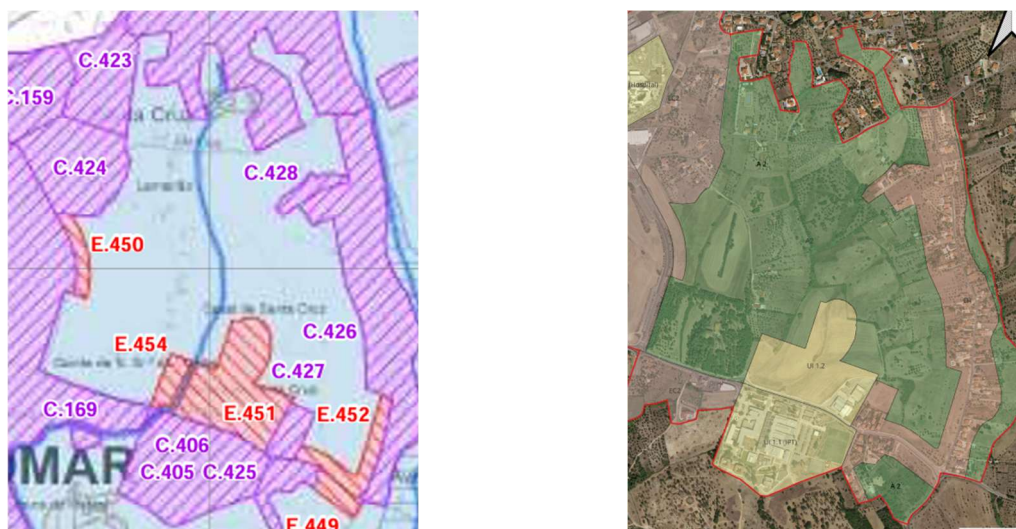


Fig. 6 e 7 – Área incluída em REN e limites da nova categoria de “espaço agrícola complementar” (A2)

No que diz respeito à faixa ao longo da Rua Alexandre da Cruz, correspondente a um polígono de exclusão da REN, considera-se que a atual qualificação de “espaços centrais de nível 2” – EC2 não é a adequada em termos territoriais.

De facto, esta faixa possui as características de um aglomerado periurbano, como se pode verificar no Anexo I do Regulamento do PDM relativo à hierarquia dos aglomerados urbanos e aglomerados rurais, que identifica as localidades de Palaceiros, Casal do Alecrim, Minjoelho e Santa Cruz como aglomerados periurbanos.

De acordo com o estipulado na alínea b) do n.º 1 do artigo 25º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, os espaços habitacionais correspondem a “*áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional*”.

Assim, considera-se que a qualificação de solo mais adequada será a de “espaços habitacionais em aglomerados periurbanos” - EH, nos quais, de acordo com o artigo 35º do regulamento do PDM, “*o uso dominante é o residencial admitindo-se como usos complementares o comércio, os serviços, o turismo, os equipamentos, as áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada, e como usos compatíveis o industrial, a armazenagem ou outros, desde que compatíveis com o uso dominante*”.

Esta nova qualificação de solo é coerente com a existente a norte, prolongando-a de acordo com os limites dos polígonos de exclusão da REN com os números de ordem C425, C426, C427, C428, E449 e E452.

Os terrenos integrados nesta categoria ficarão sujeitos ao regime explicitado no artigo 36º do regulamento do PDM.

A nascente da faixa qualificada como espaço habitacional encontra-se uma pequena faixa, ainda abrangida na área da atual UOPG B, mas que não foi incluída no polígono de exclusão da REN C426.

O mesmo acontece numa pequena área a sul da mesma, não incluída nos polígonos de exclusão C425 e E449.

Assim, por uma questão de coerência territorial, as áreas acima mencionadas deverão ser classificadas como solo rústico e qualificadas como “espaços agrícolas complementares” – A2, dando continuidade à categoria de espaço que lhes é contígua.

Nesta categoria estão abrangidos *“os 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”*.

Os terrenos integrados nesta categoria ficarão sujeitos ao regime explicitado nos artigos 52º e 54º do regulamento do PDM.

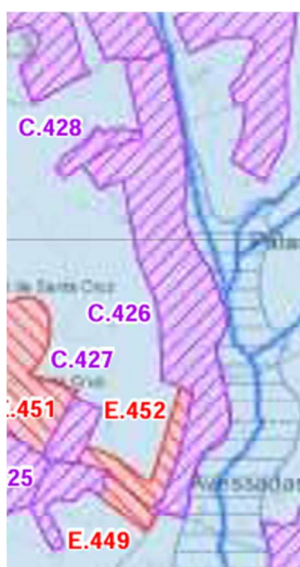


Fig. 8 e 9 – Polígonos de exclusão da REN e limites das novas categorias de “espaço habitacional” e “espaço agrícola complementar” situados ao longo da Rua Alexandre da Cruz e a sul desta via

Foi também efetuada uma análise e ponderação quanto à qualificação de solo existente, numa zona a sul da Estrada da Serra e a poente do Instituto Politécnico de Tomar.

De facto, na nova ordem territorial imposta pela entrada em vigor da nova delimitação da REN, em toda a área a nascente da Av. Maria de Lurdes de Melo e Castro, ocorrerá uma ocupação de solo de baixa densidade, consentânea com o carácter periurbano em presença.

Por outro lado, toda a mais recente legislação em matéria de urbanismo e ordenamento do território tem subjacente uma filosofia de contenção dos aglomerados urbanos, de modo a evitar uma ocupação do solo dispersa e desconexa.

Todas estas circunstâncias nos levam a ponderar a qualificação do solo da área mencionada, sendo que nos parece coerente que esta tenha já um carácter de transição para o espaço rústico envolvente, à semelhança do que acontece a norte, na zona envolvente ao Hospital Nossa Senhora da Graça.

Atentos ao estabelecido no artigo 7º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, verificamos que este espaço se encontra já parcialmente urbanizado e edificado, garantindo a coerência do aglomerado urbano existente e a conectividade com uma importante zona de equipamento a nascente, correspondente ao Instituto Politécnico de Tomar.

Deste modo, pelas próprias características da área em questão, considera-se que a mesma deverá ser qualificada como “espaços centrais de nível 2”, concretizando a lógica de que a malha urbana mais densa e “central” se situa a poente da Av. Maria de Lurdes de Melo e Castro. Os terrenos integrados nesta categoria estão sujeitos ao regime explicitado no artigo 33º do regulamento do PDM.



Fig. 10 – Nova qualificação do solo na zona a sul da Estrada da Serra

Na restante área da atual UOPG B mantêm-se quer a classificação de solo, quer as diferentes categorias atualmente definidas – solo urbano nas categorias de “espaços centrais de nível 1 e 2” (EC 1 e EC 2), “espaços de uso especial – equipamentos existentes” (UI 1.1 – correspondentes ao Hospital e Instituto Politécnico) e “espaços de uso especial – equipamentos previstos” (UI 1.2 – correspondente ao Campus da Inovação).

De facto, de acordo com o estabelecido no artigo 7º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, verificamos que o território a poente da Av. Maria de Lurdes de Melo e Castro se encontra já parcialmente urbanizado e edificado, garantindo a coerência do aglomerado existente, a consolidação do tecido urbano e a conetividade com uma importante zona de equipamento a nascente, correspondente ao Hospital Nossa Senhora da Graça.

Esta qualificação corresponde ainda ao enquadramento dado pelo artigo 31º do regulamento do PDM definindo os espaços centrais como *“áreas infraestruturadas e edificadas, nas quais se localizam funções de centralidade, integrando atividades terciárias e funções residenciais”*.

O seu enquadramento enquanto zona urbana é reconhecido na fundamentação de exclusão do regime da REN que explicita que se trata de uma *“área urbana comprometida, infraestruturada, edificada ou a edificar, compreendida entre diversas áreas infraestruturadas e edificadas e fundamental à qualificação e uniformidade do aglomerado periurbano de Tomar, na União das freguesias de Tomar (S. João Baptista) e Sta. Maria dos Olivais”*.

Esta zona é bastante relevante para a consolidação da malha urbana da cidade, entendendo-se como justificada a sua inclusão na categoria de “espaço central de nível 1”, cujo regime de edificabilidade é regulado pelo artigo 32º do regulamento do PDM.

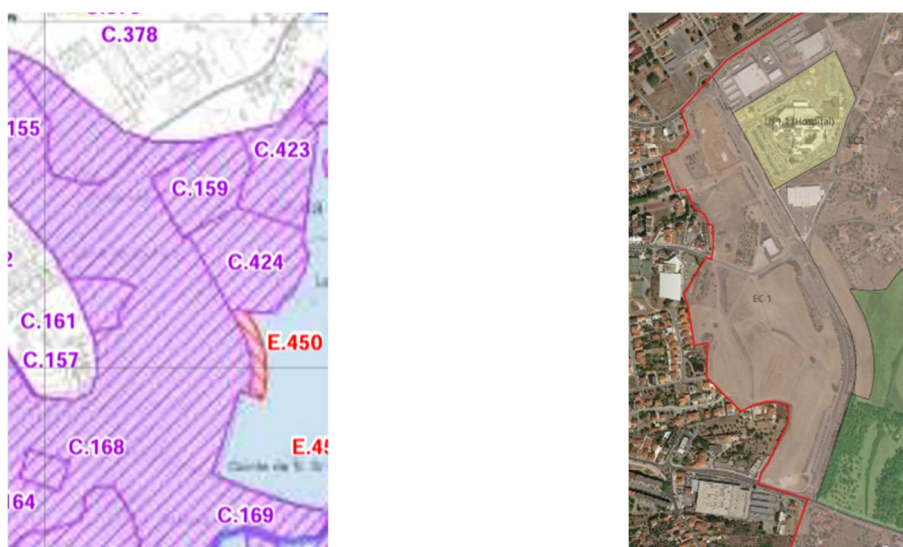


Fig. 11 – Categoria de “espaço central de nível 1” a poente da Av. Maria de Lurdes de Melo e Castro

No caso da categoria de “espaços de uso especial – equipamentos previstos” (UI 1.2 – correspondente ao Campus da Inovação), há a registar uma alteração nos seus limites pela incorporação de uma pequena área de solo, a que corresponde o polígono de exclusão da REN E451 e que se destina à implantação de equipamentos complementares ao referido Campus da Inovação.

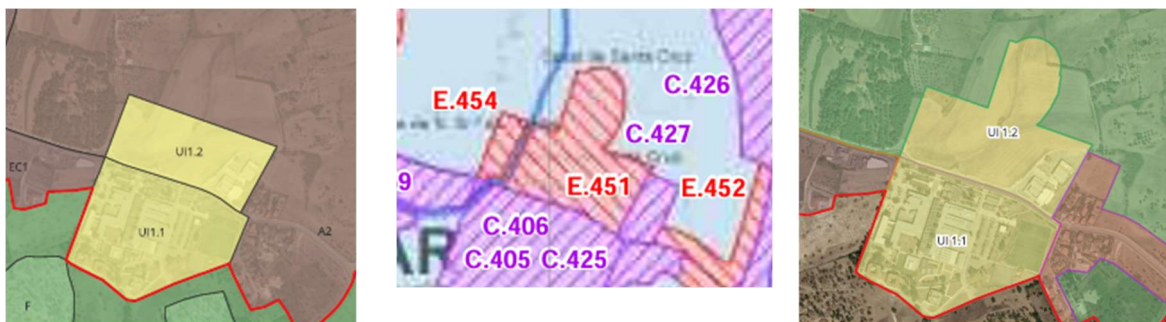


Fig 12, 13 e 14 – Limite da zona de equipamentos existente, polígono de exclusão e limite da nova zona de equipamentos proposta

Esta incorporação encontra-se justificada na própria fundamentação de exclusão invocada para o polígono E451: “Área destinada a Equipamentos de utilização coletiva, na cidade de Tomar, junto à Quinta das Avesadas, servida de infraestruturas através da Av. Aurélio Ribeiro, e de acordo com a programação de Equipamentos Coletivos de educação, desporto, saúde, ação Social, culturais e outros, aprovada em PDM. Integra uma parte a norte, qualificada na carta de ordenamento como, Espaços Centrais Nível 2 (EC2), mas que se destinará exclusivamente a equipamento, não sendo admitido outro uso que não o agora consignado. A área total correspondente à presente exclusão, tem como fim, a construção de equipamentos de irradiação municipal e local, de acordo com os objetivos do Campus da Inovação, nas imediações do Instituto Politécnico de Tomar”.

Os terrenos integrados nesta categoria estão definidos no artigo 44º e sujeitos ao regime explicitado no artigo 45º, ambos do regulamento do PDM.

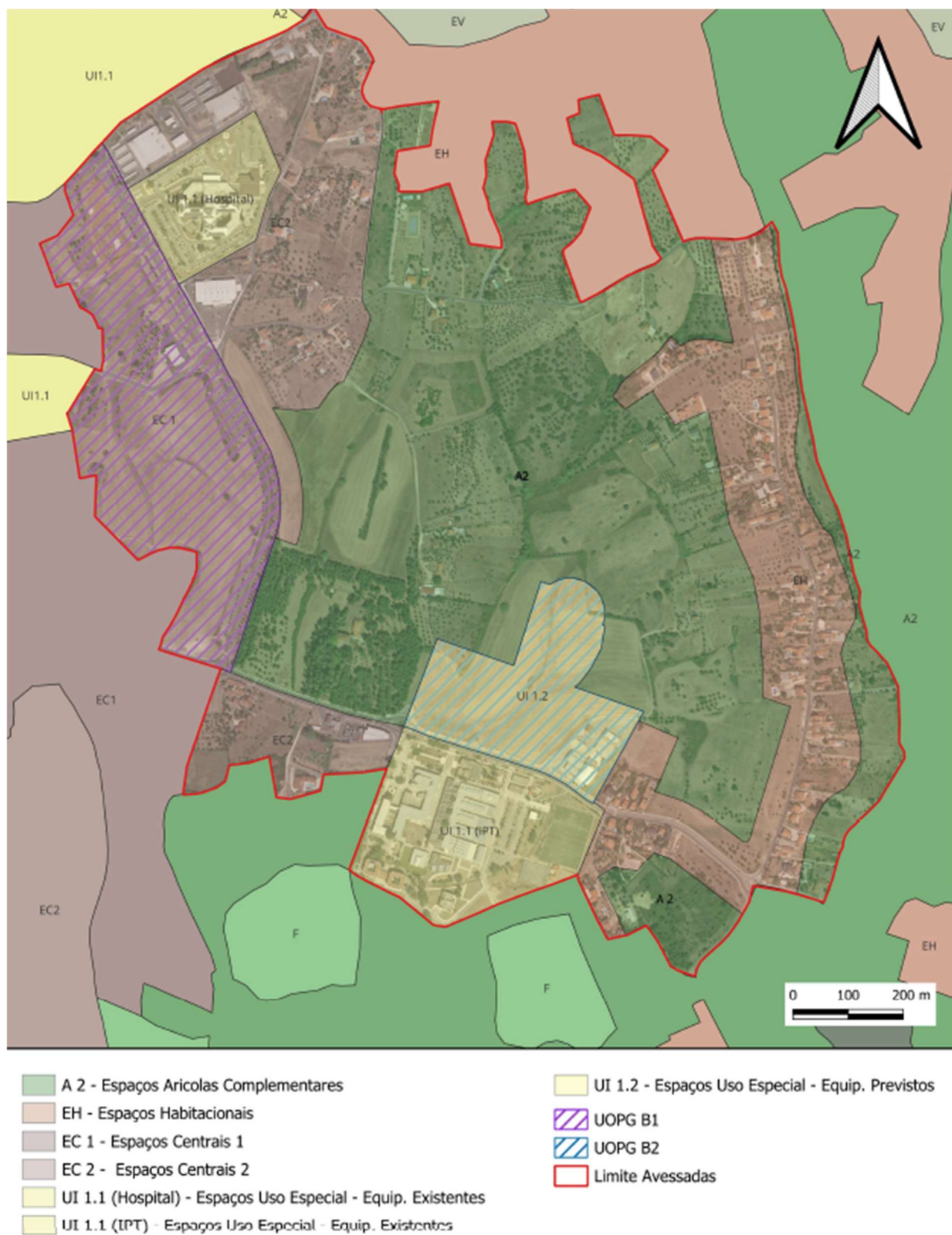


Fig. 15 – Nova classificação e qualificação do solo na área da atual UOPG B e sua articulação com as categorias de solo contíguas

7. ELEMENTOS DO PDM A ALTERAR

De acordo com a análise efetuada, os elementos que constituem o Plano Diretor Municipal com necessidade de alteração são os seguintes:

- Regulamento:

Texto constante no n.º 3 do artigo 5º e respetiva alínea b)

Texto constante no n.º 3 do artigo 94º

Texto relativo à UOPG B – Avessadas constante no Anexo III – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

- Plantas de Ordenamento:

02.1.1 - A - Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo (Concelho)

02.1.1 - B - Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo (Concelho)

02.1.2 - Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo (Cidade)

- Plantas de “Modelo de ordenamento”:

03.3.1 - A Modelo de Ordenamento (Concelho)

03.3.1 - B Modelo de Ordenamento (Concelho)

03.3.2 - Modelo de Ordenamento (Cidade)

- Plantas de “Hierarquia dos aglomerados e da rede viária”:

03.4.1-A Hierarquia dos Aglomerados e da Rede Viária (Concelho)

03.4.1-B Hierarquia dos Aglomerados e da Rede Viária (Concelho)

03.4.2 - Hierarquia dos Aglomerados e da Rede Viária (Cidade)

- Programa de Execução e Plano de Financiamento

Conteúdo da página 73, relativo à elaboração de um Plano de Urbanização na zona das Avessadas.

Texto da página 42, relativo ao Campus da Inovação.

8. ALTERAÇÃO DECORRENTE DA REVOGAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DOS PEGÕES

Na sequência da deliberação de revogação do Plano de Pormenor dos Pegões, tomada no dia 8 de janeiro de 2024, há que proceder à necessária conformação do conteúdo constante no Plano Diretor Municipal.

De acordo com o previsto no RJIGT, por se tratar de uma transposição do conteúdo de um ato legislativo ou regulamentar e não envolver uma decisão autónoma de planeamento, seria enquadrada num procedimento de alteração por adaptação.

Constituindo um procedimento ainda mais simplificado que o presente, consideramos, por uma questão de economia processual, poder incluir todas as alterações a efetuar num único procedimento.

Há, assim, que proceder a alterações na Planta de “Modelo de Ordenamento”, nomeadamente a remoção da área identificada como Plano de Pormenor dos Pegões.

Há também que remover o conteúdo da página 39 do Programa de Execução e Plano de Financiamento, relativo à concretização do plano em questão.

Quanto ao Regulamento haverá que proceder às seguintes alterações:

Texto constante na alínea i) do n.º 3 do artigo 5º

Artigo 68º - PP Pegões

Alínea d) do n.º 2 do artigo 82º

Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território
Divisão de Gestão do Território
Abril de 2025