

## **2ª ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE TOMAR**

No âmbito do Regime Excecional de Regularização  
de Atividades Económicas (RERAE)

### **TERMOS DE REFERÊNCIA**

## **2ª ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE TOMAR NO ÂMBITO DO REGIME EXCECIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

### **1. Enquadramento e Termos de Referência**

O Regime Excecional de Regularização de Atividades Económicas (RERAE) prevê:

- A regularização de estabelecimentos e explorações existentes à data da sua entrada em vigor que não disponham de título válido de instalação ou de título de exploração ou de exercício de atividade, incluindo as situações de desconformidade com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- A alteração ou ampliação dos estabelecimentos ou instalações que possuam título de exploração válido e eficaz, mas cuja alteração ou ampliação não seja compatível com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Foi já efetuada uma primeira alteração ao PDMT ao abrigo deste regime excecional, de forma a permitir acolher a regularização das unidades produtivas Sotorres – Transportes e Comércio, Lda. e Jorge Oliveira – Reciclagem, Lda., alteração esta publicada na II Série do Diário da República n.º 162, de 23 de agosto de 2018.

Neste momento, de entre as restantes unidades produtivas que obtiveram a declaração de interesse público municipal, deliberada pela Assembleia Municipal, encontram-se mais sete casos relativamente aos quais, ao abrigo do artigo 11º do RERAE, foram já ponderados os interesses previstos em sede das respetivas Conferências Decisórias.

As unidades produtivas acima referidas, respeitantes a atividade pecuária e industrial, e as respetivas decisões no âmbito das Conferências Decisórias são:

- Carlos de Jesus Rodrigues Pouseiro – Decisão favorável condicionada
- Clara & Gema – Sociedade Produtora de Ovos, Lda. – Decisão favorável condicionada
- Comave do Zêzere – Indústria e Comércio de Aves, S.A. – Decisão favorável condicionada
- Ideal Peso – Sociedade Agro-Pecuária, Ld.ª – Decisão favorável condicionada
- José Maria Silva Rodrigues – Decisão favorável condicionada
- Maria da Assunção Oliveira Lopes Dias – Decisão favorável condicionada
- Paulo Fernando Alves Fernandes – Decisão favorável

Nos termos do regime excecional mencionado, o Município de Tomar deverá promover a adequação dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente o seu Plano Diretor Municipal (PDM), de forma a mitigar as desconformidades existentes relativamente às unidades produtivas que se encontram em procedimento de regularização ao abrigo do regime mencionado.

De acordo com o mesmo diploma, esta adequação do PDM deverá seguir um procedimento de alteração simplificada sujeito a discussão pública pelo prazo de 15 dias, sem prejuízo das regras de aprovação, publicação e depósito, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em vigor, não lhe sendo aplicáveis os demais trâmites previstos neste regime, incluindo a respetiva avaliação ambiental.

A alteração mencionada incidirá sobre o regulamento do PDM de Tomar em vigor, de forma a integrar as unidades produtivas acima mencionadas.

## 2. Proposta de 2ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Tomar

O procedimento simplificado de 2ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Tomar traduz-se numa alteração ao seu Regulamento, especificamente ao quadro com a lista dos pedidos de regularização, como seguidamente se apresenta:

**Quadro — Lista dos Pedidos de Regularização**  
**Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas**  
**Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro**

Tipo de atividade económica	Requerente	Localização	Deliberação da Assembleia	Conferência Decisória	
				Data	Decisão
Gestão de Resíduos	SOTORRES – Transportes e Comércio, Ld. <sup>a</sup>	EN 110, Km 87,2 Freixo – União de Freguesias de Casais e Alviobeira	30/09/2013	01/07/2016	RERAE – Decisão favorável condicionada
Gestão de Resíduos	Jorge Oliveira – Reciclagem, Ld. <sup>a</sup>	Rua dos Traveisais Vale Preso, União de Freguesias de Madalena e Beselga	29/09/2015	09/06/2016	RERAE – Decisão favorável condicionada

Atividade pecuária	Carlos de Jesus Rodrigues Pouseiro	Juncais de Baixo, União de Freguesias de Tomar	30/06/2017	03/07/2018	RERAE – Decisão favorável condicionada
Atividade pecuária e industrial	Clara & Gema – Sociedade Produtora de Ovos, Ld. <sup>a</sup>	Curvaceiras, Freguesia de Paialvo	11/09/2017	25/07/2018	RERAE – Decisão favorável condicionada
Atividade pecuária	Comave do Zêzere – Indústria e Comércio de Aves, S.A.	Quinta do Fanheiro, Freguesia de Olalhas	30/06/2017	20/11/2018	RERAE – Decisão favorável condicionada
Atividade pecuária	Ideal Peso – Sociedade Agro-Pecuária, Ld. <sup>a</sup>	Quinta do Pinheiro, Freguesia de Olalhas	30/06/2017	24/10/2018	RERAE – Decisão favorável condicionada
Atividade pecuária	José Maria Silva Rodrigues	Delongo, Freguesia de Paialvo	30/06/2017	03/07/2018	RERAE – Decisão favorável condicionada
Atividade pecuária	Maria da Assunção Oliveira Lopes Dias	Vale da Carreira, Freguesia de Carregueiros	30/06/2017	05/04/2018	RERAE – Decisão favorável condicionada
Atividade pecuária	Paulo Fernando Alves Fernandes	Bemposta, Freguesia de São Pedro de Tomar	30/06/2017	31/10/2018	RERAE – Decisão favorável

Deverá ainda ser aditado ao Regulamento do PDM o seguinte Anexo, elencando as atividades económicas enquadradas no RERAE, bem como os parâmetros urbanísticos, condições de aprovação expressas nas conferências decisórias previstas no mesmo regime e desconformidades relativamente ao PDM de Tomar:

## ANEXO I

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE TOMAR

#### REGIME EXCECIONAL DE REGULARIZAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Parâmetros urbanísticos, condições de aprovação e desconformidades dos pedidos de regularização

#### 1. SOTORRES – Transportes e Comércio, Ld.<sup>a</sup>

1.1. Atividade económica: Gestão de Resíduos

1.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

1.2.1. Edificações que carecem de regularização: edifício pré-fabricado e estrutura metálica com 520m<sup>2</sup> de área de construção destinado a depósito de sucata.

1.2.2. Parecer favorável condicionado a:

- Obtenção do título de utilização dos recursos hídricos para a captação de água subterrânea existente na instalação.

1.3. Desconformidades a ultrapassar

1.3.1. Desconformidade da pretensão com o artigo 26º relativo a “Espaços Agrícolas – RAN”, com o artigo 55º relativo a “Depósitos de Sucata, Ferro-Velho e Veículos Inutilizados”, com o artigo 12º relativo a “Servidões Rodoviárias” do PDM de Tomar, recaindo ainda o local sobre Rede Natura 2000.

## **2. Jorge Oliveira – Reciclagem, Ld.ª**

2.1. Atividade económica: Gestão de Resíduos

2.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

2.2.1. Edificações que carecem de regularização: instalações sanitárias e vestiários com 14,72m<sup>2</sup> de área de construção; telheiro para armazenagem de resíduos com 54,40m<sup>2</sup> de área de construção; escritório com 14,60m<sup>2</sup> de área de construção; arrumos com 9,84m<sup>2</sup> de área de construção.

2.2.2. Parecer favorável condicionado a:

- Obtenção do reconhecimento de interesse público pela Tutela no âmbito do artigo 25º do Regime Jurídico da RAN, para efeitos exclusivamente da utilização não agrícola dos solos em questão;

- Encaminhamento do efluente proveniente do separador de hidrocarbonetos, através de coletor autónomo para a linha de água;

- Colocação de cobertura sobre o depósito de gás e respetiva bacia de retenção;
- A atividade deve permanecer idêntica ao licenciado no título anterior, ficando impedida de aumentar a área para além dos 4700m<sup>2</sup>, que integram uma parcela de terreno com 13760m<sup>2</sup>, durante a vigência do presente regime excecional.

### 2.3. Desconformidades a ultrapassar

2.3.1. Desconformidade da pretensão com os artigos 25º e 26º do PDM de Tomar, relativos a “Espaços Agrícolas – RAN”.

## 3. Carlos de Jesus Rodrigues Pouseiro

### 3.1. Atividade económica: Pecuária

3.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

3.2.1. Edificações existentes já licenciadas: dois edifícios destinados a arrecadação agrícola com 153m<sup>2</sup> e 210m<sup>2</sup> de área de construção; edifício destinado a sala de ordenha com 63m<sup>2</sup> de área de construção.

3.2.2. Parecer favorável com os seguintes condicionamentos (de acordo com parecer da ARHTO):

- Respeitar uma faixa tampão de 10m relativamente às linhas de água, contada a partir do limite superior do talude marginal dos cursos de água, devendo nesta faixa tampão ser assegurada a presença e a manutenção da galeria ripícola ou da vegetação ribeirinha;
- Respeitar um raio de proteção de 5m relativamente à captação com a ref.<sup>a</sup> 450.10.02.02.008091.2018.RH5A;
- Correto armazenamento dos efluentes pecuários, sem que existam escorrências para o solo e/ou linha de água, evitando qualquer contaminação das águas superficiais e/ou subterrâneas;
- A fossa das águas residuais domésticas deverá ter uma periodicidade mínima de limpeza de um ano, devendo apresentar o respetivo comprovativo de limpeza e recolha do efluente;
- Apresentar o comprovativo da recolha das águas de lavagem da ordenha.

### 3.3. Desconformidades a ultrapassar

3.3.1. Desconformidade da pretensão com “Espaço Urbano de Nível IV” do PDM de Tomar, regulado pelo artigo 34º e com normas regulamentares do artigo 54º relativo a “Pecuária”.

#### **4. Clara & Gema – Sociedade Produtora de Ovos, Lda.<sup>a</sup>**

4.1. Atividade económica: Pecuária e Indústria

4.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

4.2.1. Edificações existentes já licenciadas: pavilhão destinado a aviário com 2086m<sup>2</sup> de área de construção; pavilhão destinado a aviário com 2130m<sup>2</sup> de área de construção; edifício destinado a centro de classificação de ovos com 504m<sup>2</sup> de área de construção; estrutura de ligação entre pavilhões com 276m<sup>2</sup> de área de construção.

Edificações que carecem de regularização: ampliação do centro de classificação de ovos existente com 131m<sup>2</sup> de área de construção; pavilhão com 900m<sup>2</sup> de área de construção.

4.2.2. Parecer favorável com os seguintes condicionamentos (de acordo com pareceres da ARHTO e DRAPLVT):

- Obtenção, mediante solicitação do preponente, de parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo (ERRALVT), para efeitos da utilização não agrícola dos solos da RAN;

- Alteração do titular dos pedidos de utilização dos recursos hídricos para captação de água subterrânea e para descarga de águas residuais, dado os requerimentos terem sido submetidos em nome de Silvas e Fonseca, Lda.;

- Armazenamento dos efluentes pecuários em área impermeabilizada, coberta em toda a sua extensão com recurso a estruturas fixas e dotada de rede de recolha para encaminhamento das escorrências a destino final adequado, de modo a dar cumprimento à medida PTE1P06M08\_RH5 do PGRH do Tejo e das Ribeiras do Oeste;

- Exclusão de uma faixa de 10m contados da crista superior do talude marginal do leito das linhas de água existentes, devendo nesta faixa tampão ser assegurada a presença e a manutenção da galeria ripícola ou da vegetação ribeirinha;

- Quanto às áreas classificadas como REN, aplicam-se as seguintes condicionantes, de acordo com a tipologia afetada:

- . No caso das áreas ameaçadas pelas cheias, deve ser excluída uma faixa de 30m contados da crista superior do talude marginal da Ribeira da Meimoa, devendo nesta

faixa tampão ser assegurada a presença e a manutenção da galeria ripícola ou da vegetação ribeirinha;

. Nas áreas de máxima infiltração é permitida a valorização agrícola dos efluentes pecuários, ficando esta permissão condicionada à análise de tendências dos parâmetros considerados na avaliação do estado das massas de água subterrânea, a efetuar de 3 em 3 anos no âmbito de cada ciclo de planeamento associado à elaboração dos planos de região hidrográfica, e à avaliação de eficiência das medidas definidas, podendo justificar a exclusão de parcelas.

#### 4.3. Desconformidades a ultrapassar

4.3.1. Desconformidade da pretensão com “Espaços Agrícolas – RAN” do PDM de Tomar, regulado pelo artigo 26º, com normas regulamentares do artigo 7º relativo a “Condicionamentos Ecológicos – REN” e com o artigo 54º do PDM de Tomar relativo a “Pecuárias”.

### 5. Comave do Zêzere – Indústria e Comércio de Aves, S.A.

#### 5.1. Atividade económica: Pecuária

5.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

5.2.1. Pedido de licenciamento de várias instalações (ampliação das instalações existentes) com 11265,95m<sup>2</sup> de área total de construção destinados a pavilhões avícolas, armazém, filtro sanitário e edifício destinado ao aquecimento dos pavilhões através de queima de biomassa.

5.2.2. Parecer favorável com os seguintes condicionamentos (de acordo com parecer da CCDRLVT):

- Não interferência com o leito e margens da linha de água (REN) que confina com o terreno;
- Deverá atender-se aos termos da Declaração de Impacte Ambiental (DIA) já emitida em cumprimento dos regimes legais aplicáveis e sem prejuízo das outras entidades, designadamente a Agência Portuguesa do Ambiente e o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.

#### 5.3. Desconformidades a ultrapassar

5.3.1. Desconformidade da pretensão com o artigo 54º do PDM de Tomar relativo a “Pecuárias” e com as disposições regulamentares estabelecidas para solo classificado como “Espaço Florestal” (artigo 29º).

## **6. Ideal Peso – Sociedade Agro-Pecuária, Ld.ª**

6.1. Atividade económica: Pecuária

6.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

6.2.1. Pedido de regularização de várias instalações com 640m<sup>2</sup> de área total de construção destinados a telheiro/palheiro, arrumos e outros edifícios de apoio à atividade.

6.2.2. Parecer favorável com os seguintes condicionamentos (de acordo com pareceres da DGAV e DRAPLVT):

- Obtenção, mediante solicitação do preponente, de parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo (ERRALVT), para efeitos da utilização não agrícola dos solos da RAN correspondentes à área edificada e vedação fixa em cimento;
- Aperfeiçoamento do processo no registo apresentado no Anexo II – Formulário de Classe 2 e no Título de Exploração 1846/2011 quanto ao tipo de produção para a marca RK09J, uma vez que o praticado é de produção de carne.

6.3. Desconformidades a ultrapassar

6.3.1. Desconformidade da pretensão com o artigo 54º do PDM de Tomar relativo a “Pecuárias” e com as disposições regulamentares estabelecidas para solo classificado como “RAN” (artigo 26º) e “Espaço Florestal” (artigo 29º).

## **7. José Maria Silva Rodrigues**

7.1. Atividade económica: Pecuária

7.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

7.2.1. Edificações que carecem de regularização: pavilhão com cerca de 400m<sup>2</sup> de área de construção, utilizado como palheiro e abrigo para bovinos.

7.2.2. Parecer favorável com os seguintes condicionamentos (de acordo com pareceres da ARHTO e DRAPLVT):

- Obtenção, mediante solicitação do preponente, de parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo (ERRALVT), para efeitos da utilização não agrícola dos solos da RAN;
- Licenciamento, na plataforma de licenciamento online SILiAmb, do poço existente na instalação e utilizado para abeberamento animal;
- A nitreira terá de ser obrigatoriamente impermeabilizada, coberta em toda a sua extensão e dotada de rede de recolha para encaminhamento das escorrências a destino final adequado, de forma a cumprir o disposto na medida do PGRH do Tejo e Ribeiras do Oeste com o código PTE1P06M08\_RH5 (aplicar os critérios para construção e reabilitação de nitreiras); a nitreira deverá ser construída em betão ou alvenaria e a cobertura deverá ser efetuada com recurso a estruturas fixas, não sendo admissível o uso de lona ou material equivalente;
- Exclusão das parcelas 1722865767001 e 172286236600, uma vez que, de acordo com o P3, são constituídas apenas por áreas sociais e sem qualquer área onde seja passível a valorização agrícola dos efluentes pecuários;
- Respeitar uma faixa tampão de 10m relativamente às linhas de água, contada a partir da linha limite do leito dos cursos de água, devendo nesta faixa tampão ser assegurada a presença e a manutenção da galeria ripícola ou da vegetação ribeirinha;
- Respeitar um raio de proteção de 5m relativamente à captação com a ref.ª 49893 e de 25m relativamente à captação com a ref.ª 450.10.02.02.010539.2018.RH5A.

7.3. Desconformidades a ultrapassar

7.3.1. Desconformidade da pretensão com o artigo 54º do PDM de Tomar relativo a “Pecuárias”.

## **8. Maria da Assunção Oliveira Lopes Dias**

8.1. Atividade económica: Pecuária

8.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

8.2.1. Pedido de regularização de uma instalação com 165m<sup>2</sup> de área de construção e um telheiro com 123m<sup>2</sup> de área de construção.

8.2.2. Parecer favorável com os seguintes condicionamentos (de acordo com pareceres da ARHTO e DRAPLVT):

- Obtenção, mediante solicitação do preponente, de parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo (ERRALVT), para efeitos da utilização não agrícola dos solos da RAN;
- Licenciamento, na plataforma de licenciamento online SILiAmb, da captação de água subterrânea existente na exploração.

8.3. Desconformidades a ultrapassar

8.3.1. Desconformidade da pretensão com o artigo 26º do PDM de Tomar relativo a “Espaços Agrícolas – RAN”.

## **9. Paulo Fernando Alves Fernandes**

9.1. Atividade económica: Pecuária

9.2. Parâmetros urbanísticos e condições de aprovação expressas na conferência decisória final:

9.2.1. Pedido de regularização de várias instalações com 2240m<sup>2</sup> de área total de construção destinados a pavilhões avícolas e edifícios de apoio à atividade.

9.2.2. Parecer favorável sem condicionamentos.

9.3. Desconformidades a ultrapassar

9.3.1. Desconformidade da pretensão com o artigo 26º (“Espaços Agrícolas – RAN”), artigo 28º (“Espaço Agro-Florestal”) e artigo 54º (“Pecuária”) do PDM de Tomar.