

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DAS AVESSEADAS
TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DO PPA

4.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ALTERAÇÃO AO PPA

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

5.1. ENQUADRAMENTO NO PROTOVT

5.2. ENQUADRAMENTO NO PDMT

5.2.1. ENQUADRAMENTO NO PDMT EM VIGOR

5.2.2. CONTRIBUTOS DA REVISÃO DO PDMT PARA A ALTERAÇÃO AO PPA

5.3. ENQUADRAMENTO NO PPA

6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

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

7.1. CONTEÚDO MATERIAL

7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

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

ANEXOS

DESENHO 01 - ORTOFOTOMAPA/ SITUAÇÃO EXISTENTE

DESENHO 02 - PLANTA DE ORDENAMENTO DA CIDADE DE TOMAR – EXTRATO DO PDM EM VIGOR

DESENHO 03 - PLANTA DE CONDICIONANTES E SERVIDÕES/ RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA –
EXTRATO DO PDM EM VIGOR

DESENHO 04 - PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PPA

DESENHO 05 - PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PPA

1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar, enquadra e define a oportunidade de elaboração da alteração ao Plano de Pormenor das Avessadas, de acordo e para os efeitos do previsto nos artigos 76º e 119º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), constituindo os seus Termos de Referência.

O Plano de Pormenor das Avessadas foi aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar, por deliberação de 23 de abril de 1999 e publicado no Diário da República n.º 238, II Série, de 12 de outubro de 1999, sendo o instrumento de planeamento eficaz para este território.

Até à presente data o plano foi objeto de um procedimento de alteração, publicado no Diário da República nº39, II Série de 24 de fevereiro de 2011 através do Aviso nº 5631/2011, e de um procedimento de retificação, publicado no Diário da República nº74, II Série de 14 de abril de 2011 através da Declaração nº 91/2011.

2. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O Plano de Pormenor das Avessadas (PPA) tem como objetivo o estabelecimento das regras de ocupação, uso e transformação do solo e dos parâmetros urbanísticos que devem ser tidos em conta ao intervir nesta zona da cidade de Tomar, localizada a Poente do seu núcleo urbano consolidado.

Decorridos 18 anos sobre a sua publicação é incontornável a necessidade de atualização das premissas do plano, pelo que se julga ser oportuno despoletar os procedimentos necessários para garantir a sua adaptação ou ajustamento de forma a fornecer uma resposta mais adequada às necessidades da procura e às atuais exigências de ordenamento territorial.

As dificuldades de implementação do plano no terreno, as alterações socioeconómicas que se verificaram no nosso país e que afetaram a atividade imobiliária, e a constante procura de investimentos de índole diferente daquela prevista em plano, obriga a uma reflexão e

reposicionamento no que respeita a todo o contexto urbanístico, nomeadamente no que se refere à sua forma de utilização.

A previsão de oferta a nível habitacional decorrente dos compromissos urbanísticos previstos e em vigor na cidade, bem como a evolução do próprio paradigma do urbanismo (que tende a valorizar cada vez mais as ações de reabilitação urbana em zonas consolidadas em detrimento de um consumo desenfreado de solo com novas construções), levam a que a oferta de habitação na zona do PPA esteja sobredimensionada face às reais necessidades do município, cujas carências se verificam ao nível da dinamização económica e da criação de emprego com vista à fixação de população.

Por seu lado a área de intervenção insere-se num tecido com elevado potencial de desenvolvimento de atividades comerciais, reforçado pela sua localização privilegiada em termos de acessibilidades, cumprindo uma importante função distribuidora do tráfego local e interurbano, possível em grande parte pelo já significativo investimento do município nas suas infraestruturas.

Nos últimos anos tem-se verificado a constante recusa de investimentos com interesse para a cidade por falta de enquadramento nas normas do plano, agravada pelo facto de não existirem alternativas para a localização de grandes superfícies que necessitam de uma maior disponibilidade de espaço.

A área de intervenção do PPA, oferecendo essa disponibilidade de espaço numa localização próxima do centro, possuindo boas condições rodoviárias e albergando importantes equipamentos na área da saúde, desporto e educação e ainda grandes estabelecimentos comerciais, torna-se atrativa para a instalação de atividades empresariais de carácter diverso, pelo que urge rever a estratégia do município para este território.

Acresce referir que no processo de revisão do PDMT a ANAC emitiu um parecer no qual refere a obrigatoriedade de constituição de uma servidão administrativa decorrente da existência de um heliporto para servir o Hospital de Tomar, que se encontra na área de intervenção do plano, pelo que será necessário proceder ao seu enquadramento no mesmo.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Tomar, enquadra e define a oportunidade da alteração do Plano de Pormenor das Avessadas, 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.

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DO PPA

O Plano de Pormenor das Avessadas compreende uma área de aproximadamente 112 hectares e é delimitada:

- a norte pela estrada de Coimbra (E.N. 110) e estrada do Barreiro (C.M. 1106)
- a poente pelo núcleo habitacional consolidado da cidade
- a sul pela estrada da Serra (E.M. 531)
- a nascente com o núcleo habitacional implantado ao longo da Rua Alexandre da Cruz

4.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ALTERAÇÃO AO PPA

A área de intervenção da Alteração ao Plano de Pormenor das Avessadas situa-se na zona poente do Plano, entre o espaço habitacional consolidado da cidade e a Circular Urbana Interna e num troço a norte, ao longo da estrada de Coimbra (E.N. 110), correspondente aos núcleos N1 a N14, o N46 e duas zonas destinadas a equipamentos públicos (centro de saúde e escola).

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial, são eficazes o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), o Plano Diretor Municipal de Tomar (PDMT) e o Plano de Pormenor das Avenidas.

5.1. ENQUADRAMENTO NO PROTOVT

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) consagrado na Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, constitui o quadro de referência para a elaboração da proposta de alteração ao PPA, uma vez que os planos municipais têm de adaptar-se às opções estratégicas, orientações e determinações resultantes do Plano Regional.

5.2. ENQUADRAMENTO NO PDMT

5.2.1. ENQUADRAMENTO NO PDMT EM VIGOR

O PDMT em vigor, aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar em 27 de maio de 1994 e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 100/94 de 8 de outubro, com as alterações em vigor, apresenta os seguintes objetivos gerais:

- a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado;
- b) Definir princípios e regras de uso, de ocupação e de transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;
- c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações.

5.2.1.1. Planta de Ordenamento da Cidade de Tomar

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo a área de intervenção da proposta de alteração do PPA classifica-se como Espaço Urbanizável (artigo 38º, Título II, Capítulo VIII),

correspondendo à Unidade Operacional de Planeamento e Gestão (UOPG) 12, a que correspondem os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de construção bruta máxima - 0,6
- Densidade bruta máxima - 60 fogos/ha
- Estacionamento - de acordo com a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro

5.2.1.2. Planta de Condicionantes e Servidões/ Restrições de Utilidade Pública

- Artigo 10º - Condicionamentos decorrentes da proteção de infraestruturas e equipamentos

1. Redes de esgotos
2. Rede de distribuição de águas
3. Linhas elétricas

- Artigo 12º - Servidões rodoviárias

4. E.N. 110
5. a) E.M. 531
5. c) Outras vias já construídas ou projetadas, mas ainda não classificadas
(Circular Urbana Interna)

- Artigo 15º - Outras servidões militares

- d) PM 11/Tomar – “Quartel do Alvito” – Decreto do Governo n.º 2/88 de 26 de janeiro

- Artigo 19º - Gasoduto

5.2.2. CONTRIBUTOS DA REVISÃO DO PDMT PARA A ALTERAÇÃO AO PPA

Encontrando-se o PDMT em processo de revisão, e não obstante a existência do Plano de Pormenor das Avenidas, a importância desta zona no contexto da cidade levou à identificação de eventuais ajustes a promover para a área em questão, bem como de algumas carências que ali poderão ser colmatadas.

O estudo subjacente ao processo de revisão acima referido aponta precisamente para a sobrevalorização da função habitacional no PPA, de uma forma que o mercado não poderá absorver, ao mesmo tempo que se verifica que a disponibilidade de espaço que esta área apresenta, situando-se numa localização adequada, constitui uma oportunidade de resposta à instalação de atividades comerciais, designadamente de unidades comerciais de dimensão relevante.

5.3. ENQUADRAMENTO NO PPA

O Plano de Pormenor das Avessadas foi aprovado pela Assembleia Municipal de Tomar, por deliberação de 23 de abril de 1999 e publicado no Diário da República n.º 238, II Série, de 12 de outubro de 1999.

A distribuição funcional prevista no PPA contempla diferentes áreas destinadas a habitação, comércio e serviços, equipamentos públicos, espaços verdes de utilização coletiva e à instalação de artesanato não incómodo ou insalubre e de unidades hoteleiras ou estabelecimentos de restauração e bebida, desde que integrados nas condições de edificabilidade dos respetivos núcleos.

O procedimento de Alteração ao Plano de Pormenor das Avessadas incide sobre a zona poente do Plano, entre o espaço habitacional consolidado da cidade e a Circular Urbana Interna e também num troço a norte, acompanhando o desenvolvimento da estrada de Coimbra (E.N. 110) para norte. A esta área de intervenção correspondem os núcleos N1 a N14, o núcleo N46 e ainda duas zonas destinadas a equipamentos públicos (centro de saúde e escola).

6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com o explicitado no ponto 2 do presente documento, a partir da análise da evolução da solução urbanística prevista para a área do plano, torna-se necessário introduzir algumas alterações na gestão do território em causa.

O principal objetivo da proposta de alteração do PPA prende-se com a premente necessidade de o adaptar à *“evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano”* (alínea a) do número 2 do artigo 115º do RJIGT) e procurará integrar as seguintes questões:

- Introdução de diversos usos no território, com outras regras de proporcionalidade, diminuindo a componente habitacional e aumentando as componentes de comércio e serviços, de modo a permitir que a cidade se coloque numa melhor posição face à concorrência regional e mesmo nacional;
- Redefinição do desenho urbano constante no plano, concedendo-lhe a dinâmica indispensável para se adaptar às diferentes demandas que sobre ele incidem e às necessidades da população, de forma a garantir o crescimento equilibrado da cidade de Tomar, em todas as suas componentes;
- Reorganização do território, questionando de que forma este poderá acolher os investimentos que o procuram, garantindo a sua coerente ligação à cidade consolidada, articulando o tecido urbano como um todo e sem perder de vista a qualidade do ambiente urbano;
- Respeito pelas áreas de cedência contratualizadas para a localização de equipamentos públicos necessários;
- Tradução para o plano da constituição da servidão administrativa decorrente da construção de um heliporto para servir o Hospital de Tomar, de acordo com a alínea c) do número 2 do artigo 115º do RJIGT, que prevê a adequação do plano à *“entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas”*.

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

7.1. CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material da alteração do PPA terá como referência o disposto no artigo 102º do RJIGT e será o apropriado aos objetivos e fundamentos previstos e indicados nos presentes termos de referência.

7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

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

8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

A decisão quanto à necessidade de proceder à avaliação ambiental da proposta de alteração do PPA *“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 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.

Por outro lado o RJIGT prevê no n.º 2 do seu artigo 78º que a deliberação a emitir quanto à necessidade de sujeição da Alteração do PPA a Avaliação Ambiental Estratégica seja precedida de consulta às entidades a quem, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais decorrentes da aplicação do plano.

Deste modo, para efeitos de determinação da necessidade de Avaliação Ambiental Estratégica da Alteração do PPA, julga-se ser de todo o interesse a solicitação de parecer às referidas entidades.

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração e o acompanhamento da Alteração ao Plano de Pormenor das Avessadas são da responsabilidade do Departamento de Gestão Territorial da Câmara Municipal de Tomar.

A equipa técnica responsável pelo processo de alteração do Plano será 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.

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

Prevê-se um prazo global de 2 anos para a elaboração da proposta de Alteração ao Plano de Pormenor das Avessadas.