



Plano de Pormenor da Tapada

Relatório descritivo e justificativo da Proposta de **Alteração**

setembro de 2020

(rev.01)

EQUIPA TÉCNICA

André Oliveira – *Urbanista. Chefe do Serviço de Planeamento do Território*

Paulo Reis – *Geógrafo Físico. Técnico Superior do Serviço de Planeamento do Território*

Fernanda Paula Oliveira – *Consultora Jurídica*

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	4
2	O ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
3	A OPORTUNIDADE.....	6
4	O ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO	11
5	A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	12
6	FASES E PRAZOS DA ALTERAÇÃO AO PPT.....	15
6.1	Fases do procedimento.....	15
6.2	Prazo previsto para a conclusão	17
7	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA.....	17
8	CONCLUSÃO.....	17

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Limite da área de intervenção do PPT.....	5
Figura 2. Estrutura física e funcional do PPT	8
Figura 3. Estrutura física e funcional do PPT	10

1 INTRODUÇÃO

Pretende-se com o presente relatório dar cumprimento às exigências previstas no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial justificando a oportunidade e a necessidade do desencadeamento, pela Câmara Municipal, da *alteração* ao Plano de Pormenor da Tapada publicado através do Aviso n.º 12171/2013, no Diário da República, 2.ª série, n.º 189, de 1 de outubro.

O PPT, aprovado há cerca de 7 anos, visa o estabelecimento de determinados equipamentos de saúde e bem-estar, bem como de segurança e proteção civil, fundamentais para o desenvolvimento da cidade de Fátima e concelho de Ourém.

Para a sua operacionalização o plano é decomposto em 3 unidades de execução: a primeira associada ao equipamento de saúde e a uma estrutura residencial para idosos (UEC1); a segunda destinada à criação de um quartel de bombeiros (UEC 2) e a terceira destinada a um equipamento para proteção civil (EUC3).

Este procedimento tem como objetivo principal proceder a alterações à UEC1, tendo em vista imprimir maior flexibilidade na sua operacionalização, uma vez que a obrigatoriedade de associação dos proprietários envolvidos torna a sua execução mais morosa e complexa dificultando o alcance dos objetivos estabelecidos para esta Unidade.

Estes argumentos de fundamentação alicerçados na evolução das condições socioeconómicas encontram-se melhor desenvolvidos no *ponto 3* deste relatório. Para além disso fundamenta-se sobre a isenção de sujeitar a Avaliação Ambiental, sobre as fases e prazos do procedimento, bem como sobre a equipa técnica afeta ao procedimento, conforme determina o RJIGT.

2 O ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O Plano de Pormenor da Tapada situa-se na envolvente imediata à área central da cidade de Fátima, desenvolvendo-se ao longo de 35,4 ha.

A área de intervenção do Plano confina com vias estruturantes na estrutura da cidade de Fátima, entre o nó de acesso à autoestrada N.º1, a Avenida Papa João XXIII, a estrada nacional 356 (Batalha - Ourém) e a estrada municipal 357 (Leiria – Fátima), e na proximidade de um nó nevrálgico na organização da circulação rodoviária – a rotunda dos Peregrinos (usualmente conhecida como rotunda norte). Importa ainda salientar, a importância que as vias acima descritas assumem também no esquema de circulação supramunicipal (Cf. fig. 1).

Figura 1. Limite da área de intervenção do PPT



3 A OPORTUNIDADE

A execução de um Hospital foi um dos motivos dos termos de referência que suportaram a decisão da câmara municipal proceder à elaboração do Plano de Pormenor da Tapada¹. Naquele documento, referia-se que:

“O Concelho de Ourém ao nível da saúde, precisa há muito de unidades de apoio a cuidados continuados de saúde. Por outro lado, os hospitais públicos que servem o concelho (unidade hospitalar do Médio Tejo - Abrantes, Torres Novas e Tomar), estão um pouco distantes.

Atendendo ao crescimento exponencial da população (conforme dados do último recenseamento geral), ao nível concelhio, no último período intercensitário registou uma variação de +15%. Esta é a segunda mais elevada na NUT III – Médio Tejo. Já a freguesia de Fátima, registou um aumento da população residente de 42,8%. Desta forma, é de todo pertinente, e razoável que este crescimento seja acompanhado da construção de equipamentos/infra-estruturas que ofereçam à população qualidade de vida. A expansão, a dinâmica da freguesia de Fátima, não pode basear-se apenas em critérios de crescimento, quantitativos, mas sim, e sobretudo no desenvolvimento, em critérios qualitativos.

Este equipamento mostra-se não só fundamental no apoio à população residente, como também aos milhões de peregrinos/visitantes (estima-se cerca de 5 milhões/ano), que visitam Fátima.

Tendo em consideração que a unidade hospitalar a instalar, de iniciativa privada é uma das formas de solucionar esta debilidade, acarretando consigo um conjunto de externalidades positivas, como a criação de postos de trabalho, esta representa uma mais valia para o concelho de Ourém.” (Cf. Termos de referência, agosto de 2006, pp. 8).

É de salientar que o Plano de Pormenor e o contrato para planeamento celebrado entre a Câmara Municipal e a empresa CliniFátima – Serviços Médicos, Lda para a elaboração do mesmo, teve como argumento central, garantir a promoção das condições de segurança e de habitabilidade através do alargamento das redes de equipamentos coletivos, designadamente hospital particular

¹ Cf. Aviso n.º 4433/2006, publicado no *Diário da República*, n.º 192, II Série, de 4 de outubro.

de Fátima e quartel de bombeiros; da criação de uma nova área de equipamento destinado a logística para a proteção civil, segurança e socorro; e, espaços verdes fundamentais ao equilíbrio e à sustentabilidade ambiental de todo aglomerado.

Feito este excursu, o Plano de Pormenor da Tapada (PPT) viria a ser aprovado pela Assembleia Municipal de Ourém, na sua sessão pública de 28 de junho de 2013, nos termos do artigo 79º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação, à data, conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

1. O PPT em traços gerais, é composto por três unidades de execução (Vd. fig.2), cujo programa de equipamentos coletivos (Vd. fig.3), se encontra distribuído do seguinte modo:

- i) Na Unidade de Execução 01 – Hospital e Residências Assistidas (EUC1);
- ii) Na Unidade de Execução 02 – Quartel de bombeiros (EUC02) e Equipamento destinado a Logística para a Proteção Civil, Segurança e Socorro (EUC03).

Figura 2. Delimitação das Unidades de Execução

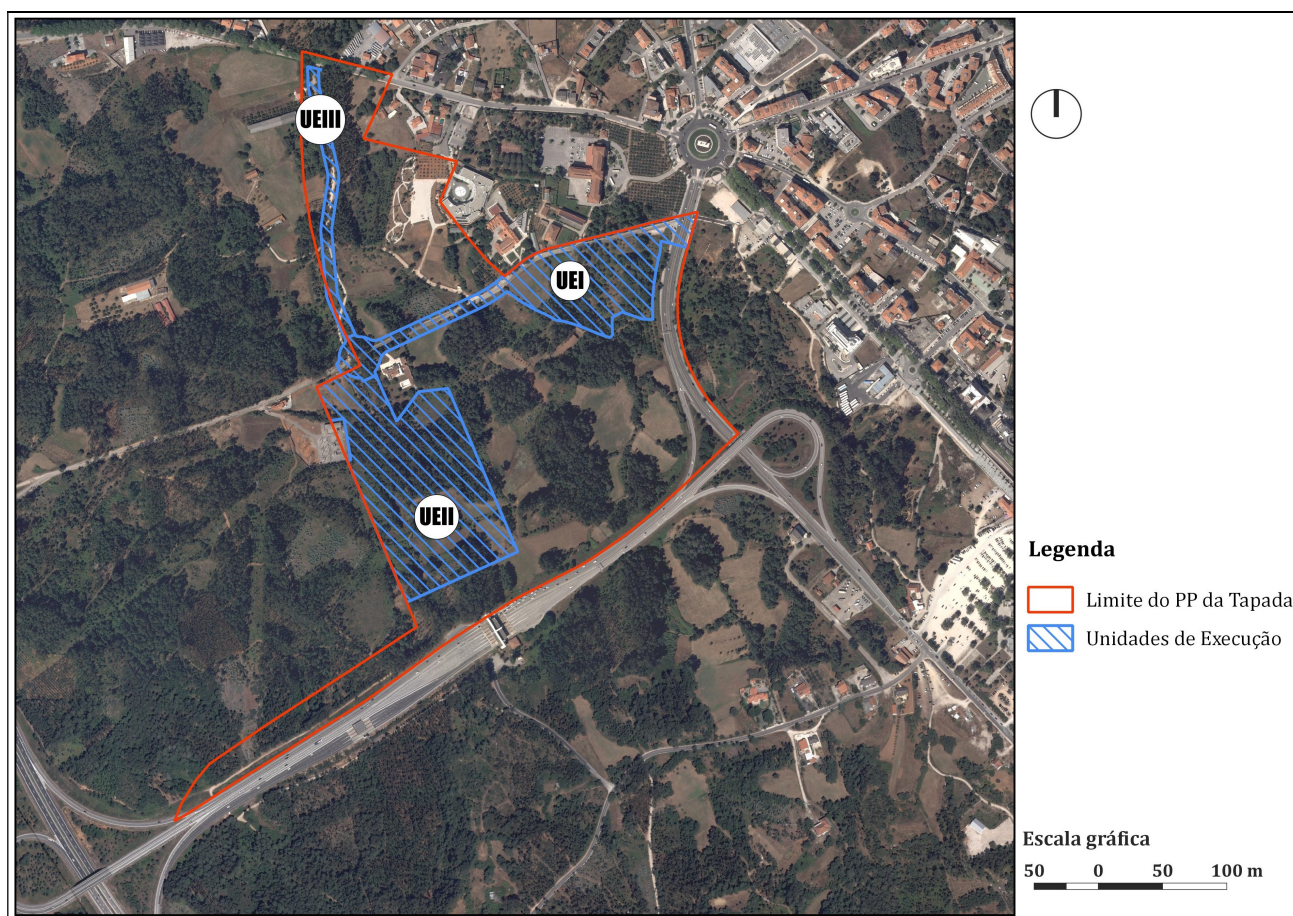
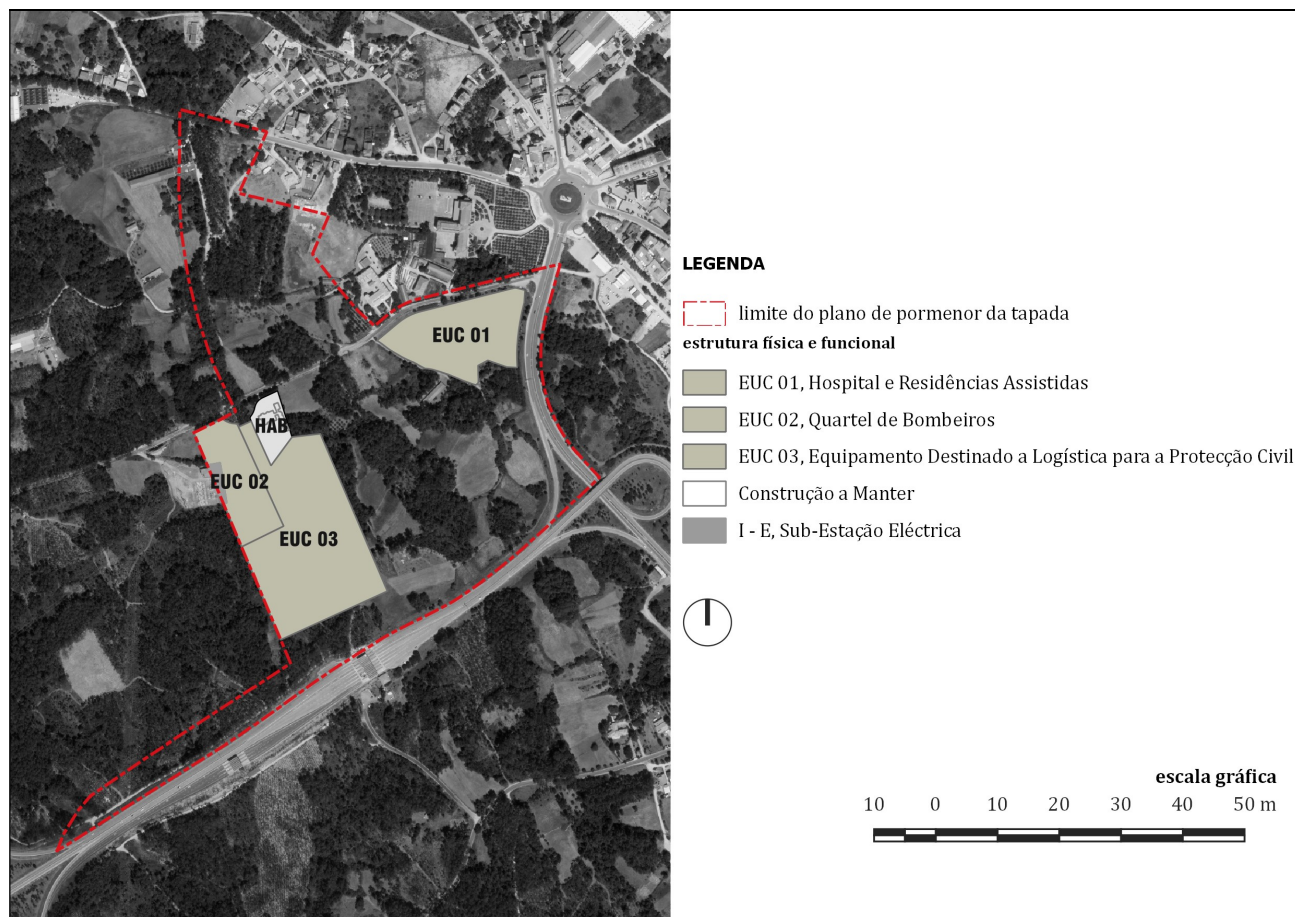


Figura 3. Estrutura física e funcional do PPT



2. O Plano previa a constituição três parcelas destinadas à instalação dos equipamentos de utilização coletiva, com as seguintes áreas – Cf. Planta de Implantação:

- EUC1: 22207,00m²;
- EUC2: 12411,00m²;
- EUC3: 45774,00m².

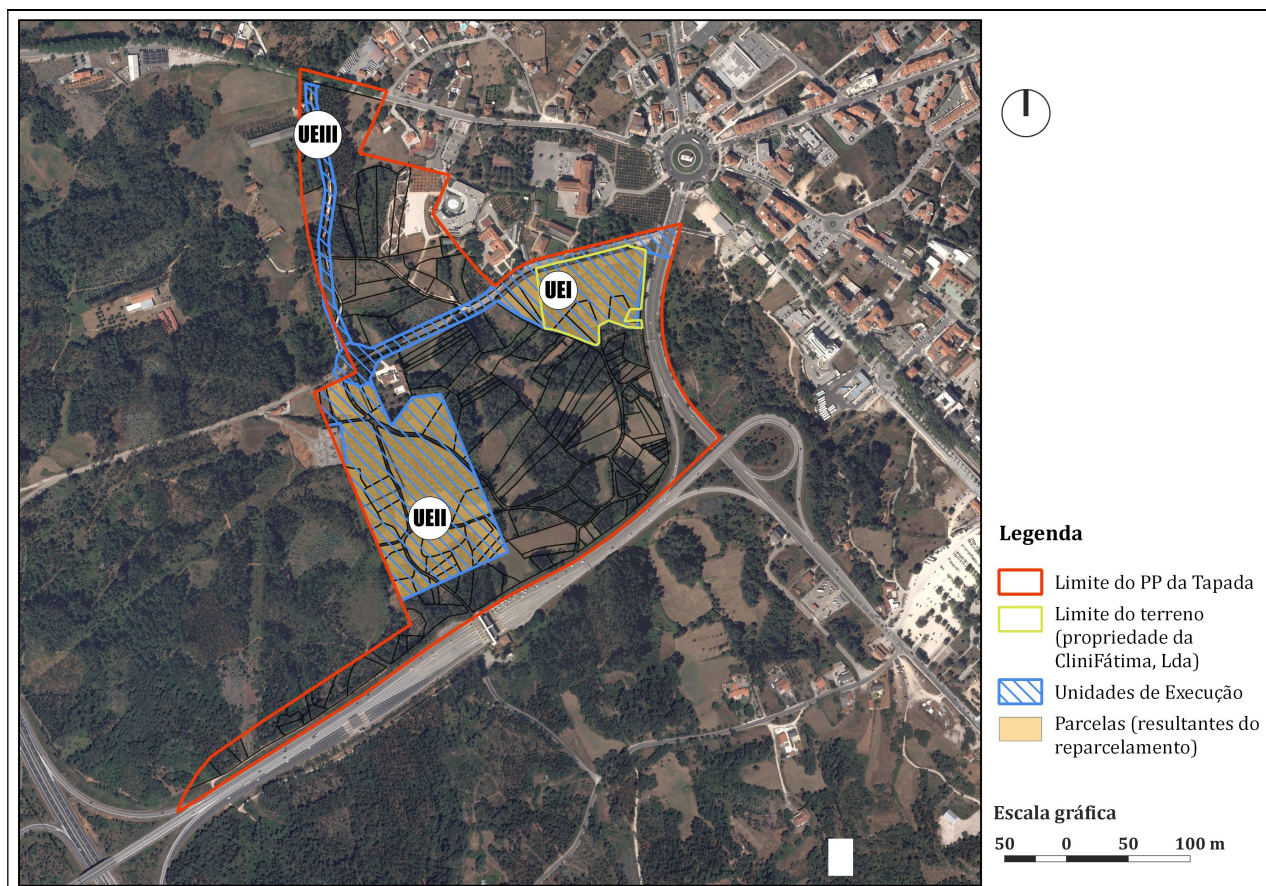
Tendo por referência o Programa de Execução e de Financiamento, na reunião de 19 de junho de 2015, a Câmara Municipal aprovou o contrato de urbanização (subscrito pelo Senhor Presidente da Câmara e o representante da empresa CliniFátima em 26 de junho de 2015), dando cumprimento assim ao previsto no artigo 29º do Regulamento onde é expresso no n.º 2 que “ O licenciamento ou comunicação das operações urbanísticas a realizar na Parcela EUC1 depende da execução das respetivas obras de urbanização, estando igualmente a cargo do promotor a elaboração dos

respetivos projetos”. Mais se acrescenta a este propósito, que a empresa CliniFátima, em 03 de novembro de 2014, formalizou à Câmara Municipal o pedido de licenciamento – processo com a referência n.º 304/2014 (Cf. fig. 4), o qual, contudo, por vicissitudes várias, não chegou a ser concluído.

Existindo, no presente momento, fruto dinâmicas registadas durante a vigência do Plano, uma real oportunidade de se concretizar de imediato o equipamento hospitalar previsto no PPT, torna-se fundamental introduzir maior flexibilidade no domínio execução do Plano, tornando necessário e oportuno alterar o Plano neste domínio, no sentido de acolher oportunidades que decorrem das dinâmicas registadas durante a vigência do Plano.

Neste sentido, o procedimento de alteração não tem como propósito ou alcance introduzir qualquer modificação em matéria de classificação e qualificação do solo nem dos parâmetros de aproveitamento urbanístico *globais* (da área de implantação, da área de construção ou da área de impermeabilização) —, mas tão somente flexibilizar a respetiva execução, no que concerne à Unidade de Execução 01 – Hospital e Residências Assistidas (EUC1); e assim, aproveitar a oportunidade referida de se concretizar de imediato o equipamento hospitalar previsto no PPT. Isto porque, a *Parcela* resultante da proposta de Plano é totalmente inserida na Unidade de Execução I, onde se encontra prevista a implantação do equipamento hospitalar, prevê a necessária associação dos proprietários, tornando a operação mais morosa sem que daí resulte particular vantagem nem em termos de desenvolvimento urbano harmonioso daquela área territorial nem em termos de execução dos equipamentos admitidos para aquela Parcela.

Figura 4. Esquema Geral da Execução do Plano



Pelo que, a modificação proposta tem como principal objetivo admitir que cada proprietário integrado na Parcela EUC1 possa iniciar a respetiva operação sem que para isso dependa da vontade dos restantes; e desde que, as respetivas operações cumpram e prossigam a finalidade/utilização prevista para aquela parcela EUC1.

Em síntese, trata-se da introdução, no PPT, de modificações de natureza exclusivamente executória e de estruturação da propriedade, não interferindo com o aproveitamento edificatório previsto.

4 O ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O procedimento de modificação ao PP da Tapada que se propõe desencadear está, desde logo, em conformidade com os objetivos vertidos na 1.^a *revisão* do Plano Diretor Municipal² e desenvolvidos no Plano de Pormenor da Tapada, mas até ao momento presente não alcançados.

E o seu desencadeamento justifica-se tendo em consideração que:

- decorreram mais de 7 anos desde a aprovação do Plano sem que este tenha ainda sido executado,
- existe no presente momento a real oportunidade e o elevado nível de certeza na concretização do equipamento hospitalar num horizonte temporal de curto prazo,
- Registam-se constrangimentos no modelo de execução adotado, que obriga à associação de proprietários, atrasando substancialmente a construção de um equipamento de enorme importância social, económica para a população torna premente a modificação do Plano.

Assim, o legislador, consciente de que os planos territoriais, aqueles que vinculam para além das entidades públicas, direta e imediatamente os particulares, não são documentos que possam estar imunes às alterações (sociais, culturais, urbanísticas, económicas), no território onde atuam, consagrou no RJIGT, sob a epígrafe “Dinâmica” (artigo 115º e ss.), o procedimento de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação destes. Entendida a necessidade de modificação do *PPT*, considera-se a *ALTERAÇÃO*, como o procedimento adequado face aos objetivos a atingir.

De um modo bastante esclarecedor para suportar a decisão a propósito da *alteração aos Planos*, estabelece o artigo 115º, do RJIGT, que “*são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos*”.

Tal poderá efetivar-se, assumindo, que um dos traços característicos (diríamos essenciais) dos planos é a sua flexibilidade, na exata proporção, que eles não pretendem ser documentos

² Aprovado pela Assembleia Municipal na sessão de 15 maio de 2020, e publicado no Diário da República, 2.^a série, a 23 de julho, através do Aviso n.º 10844/2020.

herméticos e imunes às alterações no território onde se inserem, mas sim, acompanharem e adaptarem-se às necessidades e tendências socioeconómicas. É nesta medida, que o RJIGT, dedica uma secção (Secção V) ao tema da dinâmica (artigo 115º e ss.) -, admitindo que os “programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação” (artigo 115º, n.º1, 118º, 121º, 122º, 123º, 124º, 126º, 127º).

Tratando-se de uma modificação pontual ao Plano de Pormenor com vista a ajustar as suas opções executórias a novas circunstâncias e com isso, garantir que os objetivos e as opções deste Plano são concretizadas, o procedimento de dinâmica adequado é o da *alteração previsto e regulado no artigo 118.º do RJIGT*.

5 A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O regime relativo à avaliação ambiental de planos e programas foi estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, contudo, foi no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial -, versão Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, que registamos a integração da avaliação ambiental nos procedimentos de elaboração dos Planos territoriais.

Nos termos do artigo 120º, n.º1 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial “As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”. Sendo que, nos termos do artigo 3º, n.º2 do Decreto-Lei n.º 232/2007, em articulação com o artigo 120º, n.º2 do RJIGT tal decisão é da responsabilidade da entidade competente para elaborar o Plano ou Programa (no presente Plano, à Câmara Municipal) de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 04 de maio. Podendo, caso considere necessário, ser precedida de consulta às entidades às quais, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano, virtude das suas responsabilidades ambientais específicas.

Neste sentido, e suportando a fundamentação no previsto no artigo 78º, n.º1, que “ 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”, a câmara municipal no âmbito do procedimento de formação do Plano de Pormenor da Tapada, entendeu dispensar o PP a avaliação ambiental.

Também o Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, admite no artigo 4º, n.º1 que os planos e programas referidos nas alíneas a) e b) do n.º1 do artigo 3º, em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações aos planos e programas só devem ser objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que os referidos planos e programas são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente (conforme artigo 3º, n.º3 do DL n.º 232/2007, de 15 de junho).

Desta forma, importa que a Câmara Municipal qualifique a *Alteração* do Plano como estando ou não sujeito a AA.

Assim, tomando em consideração:

- a) os objetivos específicos que se pretendem concretizar com a Alteração do PPT;
- b) os critérios de sujeição a avaliação ambiental, previstos no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho na sua redação atual;
- c) os critérios conducentes à determinação da probabilidade de efeitos das características do plano no ambiente, das quais, se relevam as:

A) Características da alteração do plano, tendo em conta:

- i) 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;
- ii) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- iii) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- iv) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;

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

B) Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:

- i) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
- ii) Natureza cumulativa dos efeitos;
- iii) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- iv) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- v) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- vi) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:
 - Características naturais específicas ou património cultural;
 - Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
 - Utilização intensiva do solo.
- vii) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Ora, a alteração pretendida em nada toca nas opções do plano, nem trás qualquer carga acrescida para o território, limitando-se a modificar, flexibilizando-os, os procedimentos de execução previstos no Plano. Pelo que estão cumpridas as exigências que permitem dispensar o presente procedimento de alteração de AAE

6 FASES E PRAZOS DA ALTERAÇÃO AO PPT

6.1 Fases do procedimento

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), à alteração dos planos territoriais aplicam-se, com as necessárias adaptações, os procedimentos previstos para a sua *elaboração, aprovação e publicação* (artigo 119º, n.º1).

Em conformidade com o disposto no artigo 76º, n.ºs 1 a 7 (elaboração), por remissão do artigo 119º, n.º1, do RJIGT, a competência, bem como a oportunidade para alteração dos planos municipais de ordenamento do território é da respetiva câmara municipal que, posteriormente, apresenta a proposta de alteração de plano para a aprovação pela assembleia municipal (artigo 90º, n.º1).

Os tramites procedimentais a seguir são os seguintes:

1. O procedimento de alteração inicia-se com a deliberação da câmara municipal de alteração do plano de pormenor, que é publicada no *Diário da República* e divulgada através da comunicação social e da página de Internet da respetiva câmara municipal [artigo 76º, n.º1, artigo 191º, n.º4, alínea c)].
2. Inicia-se então uma fase de participação preventiva para formulação de sugestões e apresentação de informações relevantes, sobre quaisquer questões que devam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração (artigo 88º, n.º2); “*A deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias...*”.
3. O acompanhamento da alteração do Plano de Pormenor é facultativo (artigo 86º, n.º1), competindo à câmara municipal solicitá-lo à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente e às demais entidades representativas de interesses a ponderar, seja através da realização de reuniões, seja da emissão de pareceres (artigos 86º, n.ºs 1 e 2, *ex vi* artigo 119º, n.º 1).
4. Após a conclusão da elaboração da proposta de alteração do Plano, a câmara municipal remete-a à CCDR, para que esta possa proceder à convocatória de uma conferência procedimental, com vista à obtenção de um parecer global acerca das

- soluções projetadas, quer na proposta de alteração do plano, quer no relatório ambiental (caso exista) (artigo 86º, n.º3, *ex vi* artigo 119º, n.º1).
5. A conferência procedimental realiza-se no prazo de 20 dias após a receção dos referidos elementos, com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, incluindo as entidades com responsabilidades ambientais específicas, e a respetiva ata contém o parecer da CCDR e todos os outros pareceres que, a qualquer título, devessem ser emitidos sobre o plano (artigos 87º, n.º1).
 6. Na eventualidade de algumas entidades manifestarem discordância relativamente ao teor da alteração do PPT ou a AAE (dispensa, no caso), a câmara municipal pode promover reuniões de concertação nos 20 dias subsequentes à realização da primeira conferência procedimental e, caso se justifique, a câmara municipal procede à reformulação da alteração do plano, tendo em conta as decisões tomadas nas reuniões de concertação e/ou na conferência procedimental (artigo 87º, n.º1). Nos casos em que o consenso não seja alcançado, a câmara municipal procede à preparação da proposta a submeter a discussão pública, salvaguardadas que esteja a legalidade das opções.
 7. Terminada a fase de acompanhamento, a *Alteração* do Plano de Pormenor prossegue para discussão pública, por um período não inferior a 20 dias, publicitando-se o aviso de abertura do período de discussão pública em *Diário da República*, na comunicação social e na página da Internet da câmara municipal, com uma antecedência mínima de 5 dias (artigo 89º, n.ºs 1 e 2 do RJIGT).
 8. De seguida, a câmara municipal procede à ponderação e subsequente publicitação dos resultados da discussão pública na comunicação social e na página da Internet da câmara municipal (artigo 89º, n.ºs 3 a 6).
 9. Concluída a elaboração da versão final da alteração do Plano, o projeto final é aprovado na Câmara Municipal que a submete à aprovação da assembleia municipal (artigo 90º, n.º1).
 10. A câmara municipal envia para publicação na IIª Série do *Diário da República*, a deliberação municipal que aprovou a alteração, os artigos do regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes do plano de pormenor alterados, de acordo com o previsto na alínea f) do n.º4 do artigo 191º.

11. Após a publicação em Diário da República, a Câmara Municipal procede à publicação na respetiva página da Internet do plano (artigo 192º, n.ºs 2 e 3).

6.2 Prazo previsto para a conclusão

Considerando as fases que integram o procedimento de *Alteração*, admite-se o prazo de 4 meses para a sua conclusão.

7 CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A *Alteração* ao PPT, é responsabilidade da Câmara Municipal de Ourém através da unidade orgânica com competências delegadas, o Serviço de Planeamento do Território, designadamente, na elaboração, avaliação e execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.

A equipa multidisciplinar será constituída por especialistas nas áreas do Urbanismo, da Engenharia, da Geografia, com consultoria na área do Direito.

8 CONCLUSÃO

Em face de tudo o que vem de ser referido, pode concluir-se que se justifica, em função da dinâmica económica e social da cidade de Fátima e concelho de Ourém, a alteração do PPT.

Trata-se de uma alteração pontual que tem em vista imprimir maior flexibilidade na operacionalização da Unidade de Execução 1, que tem como principal objetivo a construção de uma unidade hospitalar e estrutura residencial para idosos, uma vez que a obrigatoriedade de associação dos proprietários envolvidos torna a sua execução mais morosa e complexa, dificultando o alcance dos objetivos estabelecidos para esta Unidade.

Atendendo aos objetivos propostos para o procedimento, entende-se que o mesmo não se encontra sujeito a Avaliação Ambiental.

Para além dos procedimentos necessários estabelecidos pelo RJIGT, atendendo que se trata de uma alteração simples e sem grande complexidade, entende-se ser de prescindir do acompanhamento de entidades externas, estando o mesmo sujeito a parecer final da CCDR, para efeitos do disposto no artigo 86.º do RJIGT.