

plano diretor municipal de leiria

## 6.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LEIRIA

### Termos de Referência

março/2023

Município de Leiria

---

**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. OBJETIVOS E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO.....</b>	<b>2</b>
<b>3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL .....</b>	<b>7</b>
<b>5. CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>7</b>
<b>6. CARTOGRAFIA .....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>8. EQUIPA TÉCNICA.....</b>	<b>7</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Leiria, nos termos e para efeitos do n.º 3 da artigo 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, alterado pelo Decreto-lei n.º 25/2021, de 29 de março, contém os termos de referência da 6.ª alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM), bem como a definição da oportunidade do procedimento de alteração, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares, resumindo os respetivos fundamentos justificativos.

A 1.ª revisão do PDM em vigor publicada através do Aviso n.º 9343/2015, de 21 de agosto foi objeto das seguintes alterações:

- ✓ A 1.ª correção material publicada através do Aviso n.º 15296/2016, de 6 de dezembro no Diário da República, II série - Número 233;
- ✓ A 1.ª alteração por adaptação publicada através do Aviso n.º 3066/2017, de 23 de março de 2017, Diário da República, II série - Número 59;
- ✓ A 2.ª alteração por adaptação, publicada através do Aviso 8881/2018, de 29 de junho de 2018, Diário da República, II série – Número 124;
- ✓ A 3.ª alteração normal, publicada através do Aviso n.º 2953/2020, de 20 de fevereiro, Diário da República, II série - Número 36;
- ✓ A 5.ª alteração normal, publicada através do Aviso n.º 4564/2022, de 3 de março, Diário da República, II série - Número 44

## 2. OBJETIVOS E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

A dinâmica dos instrumentos de gestão territorial estrutura-se em torno do conceito central de alteração, estabelecendo-se que a mesma pode decorrer, para além da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou estabeleçam servidões administrativas e restrições de utilidade pública que as afetem, também de evoluções ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano.

A gestão do território demonstra a desadequação do Plano face às necessidades atuais de ocupação do território, verificando-se atualmente que este instrumento de gestão territorial não permite responder à evolução das circunstâncias sociais e económicas subjacentes à sua elaboração. Ou seja, a presente alteração decorre da imprescindibilidade de adequação do Plano no sentido de responder positiva e oportunamente ao desenvolvimento e instalação de projetos estratégicos para o concelho de Leiria.

A justificação da alteração pretendida está suportada na avaliação que decorre da aplicação do Plano, nomeadamente pelo facto de surgirem necessidades dinâmicas, e de esta alteração das circunstâncias não implicar a reconsideração global do território municipal.

Assim sendo, é essencial que o PDM, mais que um instrumento de gestão, se constitua como um instrumento orientador de estratégias de desenvolvimento de modo a garantir a valorização e sustentação do território municipal. Conforme previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT, a entidade responsável pela alteração dos planos territoriais deve divulgar a decisão de desencadear o processo de alteração, identificando os objetivos a prosseguir, pelo que constituem objetivos da alteração, os seguintes:

**A - Reclassificação do solo, na contiguidade do solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e respetivos serviços de apoio, no âmbito do n.º 7 do artigo 72.º (reclassificação para solo urbano) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto de Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021 de 29 de março**

O concelho de Leiria dispõe de uma vasta rede de acessibilidades que ligam o Município aos restantes municípios da Região de Leiria e a outros territórios nacionais e internacionais, apresenta fortes potencialidades económicas e assume-se como um concelho dinâmico e preponderante na região onde se insere, sendo marcado por um tecido empresarial diversificado.

Dada a forte procura de parcelas/terrenos para atividades económicas, a Câmara Municipal tem assumido uma política ativa na execução dos espaços de atividades económicas, é exemplo desta política a execução do Parque Empresarial de Monte Redondo, em curso, com vista à disponibilização de lotes para atividades económicas que contribuam para fomentar o crescimento económico e a criação de emprego no concelho.

No sentido de estimular o desenvolvimento da economia local, a Câmara Municipal apostou na implementação de uma política de captação de investimento produtivo, em resultado da qual foi estabelecido vários contatos com vista à implantação de projetos estratégico de dimensão e impacte relevante para a dinamização da economia local e para a criação de emprego.

O Município de Leiria assume-se como um território atrativo e de qualidade ao investimento nacional e estrangeiro. É neste contexto que a Câmara pretende a reclassificação do solo destinado à instalação de atividades económicas, nos termos previstos no n.º 7 do artigo 72.º (reclassificação para solo urbano) do RJIGT.

A reclassificação do solo pode ser realizada de acordo com os critérios estabelecidos nos n.ºs 1 a 3, do artigo 72.º do RJIGT, sendo o respetivo prazo de execução definido no PDM. Os critérios estabelecidos são os seguintes:

- ✓ A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.
- ✓ Nos termos do disposto no número anterior, a reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via

contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

- ✓ A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:
  - Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;
  - Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;
  - Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.

A reclassificação do solo fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, no plano de atividade e no orçamento municipal (n.º 8 do artigo 78.º do referido diploma).

**B - Promover as condições de funcionamento das atividades económicas existentes e fomentar o desenvolvimento económico do concelho.**

Pretende-se enquadrar urbanisticamente um conjunto de atividades económicas existentes, de forma a garantir ganhos ambientais, paisagísticos e de ordenamento do território. O exercício de vigência do PDM permitiu avaliar a necessidade de ajustamentos/acertos, em relação a certas particularidades da realidade do município, pelo que a alteração pretende garantir a manutenção das condições de funcionamento das atividades económicas, ou seja preexistências que não podem deixar de ser tidas em conta, pois contribuem para impulsionar o desenvolvimento da economia local e regional e a criação de emprego.

**C - Reclassificação do solo que se destine exclusivamente à execução de equipamentos de utilização coletiva, no âmbito do n.º 6 do artigo 72.º (reclassificação para solo urbano) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) aprovado pelo Decreto de Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021 de 29 de março**

Os equipamentos de utilização coletiva constituem um elemento importante na organização espacial das cidades. As necessidades coletivas dos cidadãos cuja satisfação é fornecida através de equipamentos de utilização coletiva correspondem a um conjunto dinâmico reconhecido em cada momento no quadro político.

A Câmara pretende a reclassificação do solo destinado à execução de equipamentos de utilização coletiva, condição preponderante de atratividade territorial, contribuindo para a qualidade de vida dos cidadãos e para o dinamismo da economia urbana e a vitalidade das áreas onde esses equipamentos se localizam.

**D - Avaliar as disposições regulamentares no sentido de promover um documento operacional nos procedimentos e ajustado às políticas assumidas pelo Município.**

A Câmara pretende avaliar as disposições regulamentares para adaptação do Plano no sentido de responder positiva e atempadamente ao desenvolvimento do território, designadamente a implantação de projetos estratégicos para o concelho, designadamente:

- ✓ Aumentar a oferta de imóveis para habitação a custos controlados

Propõe-se introduzir normas que visam a promoção de maior oferta habitacional a custos controlados, seja por via da reabilitação, alteração de uso, ampliação e regularização do parque existente, a disponibilizar no mercado de arrendamento e aquisição, garantindo uma oferta diversificada, capaz de antecipar e responder às necessidades.

- ✓ Permitir no Topo Norte do Estádio Municipal usos compatíveis contribuindo para a sua dinamização e sustentabilidade

No Plano Diretor Municipal em vigor o estádio está integrado no solo urbano na categoria espaços de uso especial, na subcategoria espaços de equipamentos, os quais correspondem às áreas afetas aos equipamentos coletivos de dimensão relevante distribuídos pelo território do concelho. De acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 102.º do regulamento do PDM, os espaços de equipamento destinam-se predominantemente à instalação ou expansão de equipamentos de utilização coletiva, de iniciativa pública ou privada, na qual são ainda admitidos como usos complementares, os usos de comércio e serviços.

Relativamente às tipologias dos usos do solo, nos termos definidos no artigo 38.º do regulamento do PDM, a cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros. Os usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços e os usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

A Câmara pretende rever a norma do artigo 102.º do regulamento do PDM e admitir nos espaços de equipamentos usos compatíveis, os quais não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este (n.º 4 do artigo 38.º do regulamento do PDM). A alteração do referido artigo tem como objetivo essencial permitir usos compatíveis no Topo Norte do Estádio, que potencie a utilização do equipamento com vista a atrair investimentos nas diferentes áreas e promover iniciativas e estratégias de vários parceiros, por forma a promover a sua rentabilidade e sustentabilidade.

**E - Redefinição da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) de Leiria**

A Câmara Municipal promove a programação e execução coordenada do Plano, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização de infraestruturas e de equipamentos de acordo com o interesse público e os objetivos estabelecidos no Plano, recorrendo aos mecanismos previstos na lei.

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que se encontram delimitadas na planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo demarcam áreas de intervenção que, para efeitos da programação da execução do Plano, deverão ser objeto de instrumentos de programação e execução previstos na lei.

O projeto da nova Linha de Alta Velocidade Porto – Lisboa, vai contemplar o concelho com uma nova estação na atual localização, além da ligação de Alta Velocidade, a estação de Leiria, objeto de uma intervenção de profunda requalificação, efetuará a articulação com a linha do Oeste que será igualmente alvo de requalificação.

A perspetiva de uma Linha de transporte de Alta Velocidade que venha criar interfaces no concelho, articulada com a rede rodoviária superior e com os transportes coletivos irá criar o centro um novo polo de atividade económica e social da Cidade, gerar a atração de novos investimentos e reforçar as vantagens estratégicas de acessibilidade da região.

Para enquadrar o desenvolvimento urbanístico resultante das novas funções da estação, considerou-se que o instrumento de programação e execução mais adequado corresponde à figura de plano de urbanização, uma vez que este plano estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e define a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

Para a implementação deste projeto de importância para o país e em especial para Leiria, revela-se necessário redefinir o limite da UOPG de Leiria, no sentido de estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.

**F - Atualização das peças gráficas**

Aproveitando o procedimento em questão, pretende-se efetuar a atualização:

- ✓ Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes;
- ✓ Planta de Ordenamento – Salvaguardas;
- ✓ Dos limites do concelho na zona da Caranguejeira – CAOP, em todas as peças gráficas.

### **3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO**

O procedimento de alteração enquadra-se no n.º 1 e n.º 2 da alínea a) do artigo 115.º do RJIGT, o qual refere que os planos territoriais podem ser objeto de alteração, quando esteja em causa a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano.

A alteração integra-se na alteração normal ao PDM e de acordo com o estipulado no artigo 119.º do RJIGT segue com as devidas adaptações os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, sendo que com as devidas adaptações o acompanhamento é o previsto no artigo 86.º do RJIGT.

### **4. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

A proposta de alteração ao PDM pela sua natureza e alcance não revela incompatibilidades ou desconformidades com os instrumentos de gestão territorial eficazes de âmbito nacional e regional.

### **5. CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO**

O conteúdo material e documental dos planos de pormenor é o decorrente do disposto no artigo 96.º (Conteúdo material) e 97.º (Conteúdo documental) do RJIGT. A alteração do PDM será acompanhada dos elementos que se justifiquem em função da sua natureza e objetivos.

### **6. CARTOGRAFIA**

A cartografia cumpre com o disposto no artigo 15.º-A, n.º 5, alínea a) do Decreto-lei n.º 130/2019 de 30 de agosto, o qual refere que *“ A cartografia a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração e revisão do plano, os seguintes prazos: Planos Diretores - cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação, inferior a cinco anos”*.

### **7. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO**

Propõe-se o prazo máximo de 18 meses para a entrada em vigor da alteração do PDM prorrogável por igual período, de acordo com o n.º 6 do artigo 76 do RJIGT.

### **8. EQUIPA TÉCNICA**

A equipa técnica do plano será multidisciplinar e deverá assegurar as especialidades nas áreas adequadas, de acordo com os requisitos exigidos pela alteração em causa.