ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA ZONA CENTRAL DE RIO MAIOR

TERMOS DE REFERÊNCIA

RIO MAIOR

NOVEMBRO

2022

DYNAMIC LAND

PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E AMBIENTE

Dynamic Land, Lda. – 516174649
Raúl Lopes Simão – Coordenador Responsável do Projeto
Rua Norberto Lopes, N.º 6, 1.º Esquerdo 2790 – 475 Carnaxide

ÍNDICE:

1. Introdução 4
1.1. Entidades Envolvidas no Processo de Alteração 5
2. Localização da Área de Objeto de Alteração 7
3. Objeto e Fundamentos da Alteração 10
3.1. Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior 10
3.2. Área Objeto de Alteração no PP da Zona Central de Rio Maior 16
3.3. Da Necessidade de se Proceder à Alteração ao PP 17
4. Dos Fundamentos da Alteração 20
5. Enquadramento e Caracterização 23
5.1. Superfície e Caraterização Física 23
5.2. Ocupação do Solo 23
5.3. Cadastro 25
6. Cronograma 26
7. Elementos da Proposta 27
8. Processos Complementares 29
9. Constituição da Equipa Técnica 30
10. Isenção de Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica 31
10.1. Critérios Gerais de Qualificação Decorrentes da Alínea C) do Art. 3º E anexo do DL 232/2007 34
10.2. Critérios Específicos de Qualificação 35
11. Orientações para o Processo de Planeamento 36

1. Introdução

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para a elaboração do procedimento de Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (doravante designada Alteração do PPZCRM), melhor caraterizado no corpo do presente documento.

O documento de Termos de Referência encontra-se previsto no n.º 3 do artigo 76º do DL n.º 80/2015, de 29 de abril, publicado em DR da 1ª série, n.º 93 de 14 de maio, diploma que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Neste quadro normativo, compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais.

Neste contexto, o presente documento deve integrar os fundamentos justificativos do procedimento de alteração e as bases programáticas para desenvolvimento deste processo de planeamento, enquadrando ainda a alteração nos IGT e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP).

Os objetivos pretendidos com a presente alteração e o respetivo âmbito são elencados no capítulo 3 do presente documento.

A elaboração do presente procedimento de alteração dever-se-á apoiar num Contrato para Planeamento, no qual deverão constar os termos a acordar entre a Câmara Municipal de Rio Maior (CMRM) e os promotores, a LIDL & Companhia, a celebrar nos termos do disposto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.

De referir este processo surge em sequência de uma convergência de objetivos definidos pela CMRM para este território e pelos promotores privados.

De sublinhar que a presente alteração não se encontra sujeita a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), considerando as características do território, as opções programáticas adotadas e os potenciais impactes no ambiente, aferidos à luz dos critérios estabelecidos no Anexo do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, que

transpôs para o direito interno a Diretiva nº 2001/42/CE, de 27 de julho, constituindo esta análise parte integrante do presente documento. A invocação dos critérios que justificam esta opção da competência municipal, encontra-se disposta em capítulo dedicado no presente documento.

Neste contexto, o presente documento de termos de referência tem a seguinte estrutura:

A. Localização da área objeto de alteração
B. Objeto e fundamentos da alteração ao PPZCRM
C. Enquadramento e caraterização da área objeto de alteração
D. Contexto e oportunidade do procedimento de alteração
E. Cronograma e faseamento do procedimento
F. Peças que compõem o procedimento de alteração
G. Orientações para as fases sequentes de processo
H. Equipa técnica

1.1. Entidades Envolvidas no Processo de Alteração

Em função do território e da matéria, a competência de deliberação de desencadear o presente processo de alteração ao PPZCRM é da Camara Municipal de Rio Maior nos termos previstos no n.º 1 do art.º 76.º do RJIGT, com os fundamentos de interesse público adiante avocados.

A elaboração técnica da proposta, contudo é chamada à LIDL & Companhia, enquanto entidade privada interessada no desenvolvimento urbanístico que se sobrepõe a parte da área de intervenção, apoiada em equipa técnica adiante identificada.

Para além da LIDL & Companhia, é igualmente interessada direta no presente

procedimento de Alteração, a Santa Casa da Misericórdia, dados todos os antecedentes processuais que são elencados no corpo do presente documento, interesse que reforça o interesse público que sustenta a necessidade de desenvolver o presente procedimento.

2. Localização da Área de Objeto de Alteração

A área objeto de alteração ocupa uma superfície de 36.634,72 m2, situa-se no concelho de Rio Maior, na freguesia e cidade de Rio Maior.

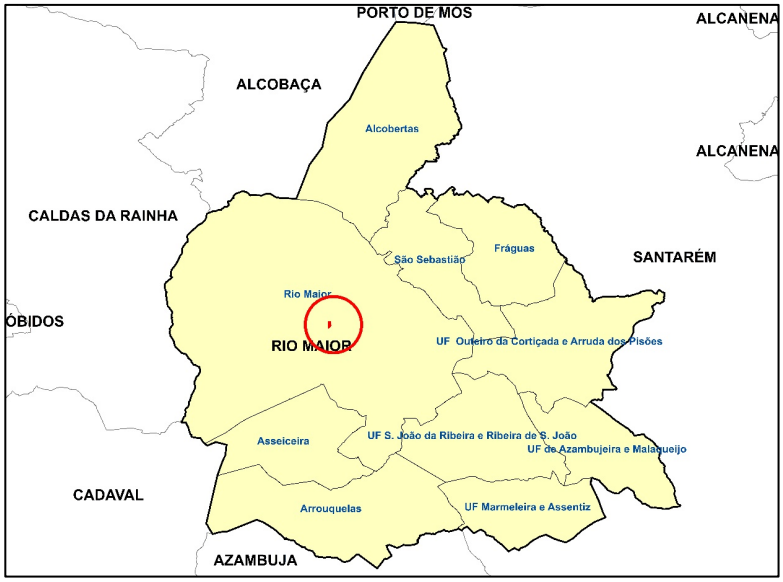

Figura 1. Enquadramento Administrativo da área objeto de Alteração.
Fonte: Direção Geral do Território (CAOP 2021)

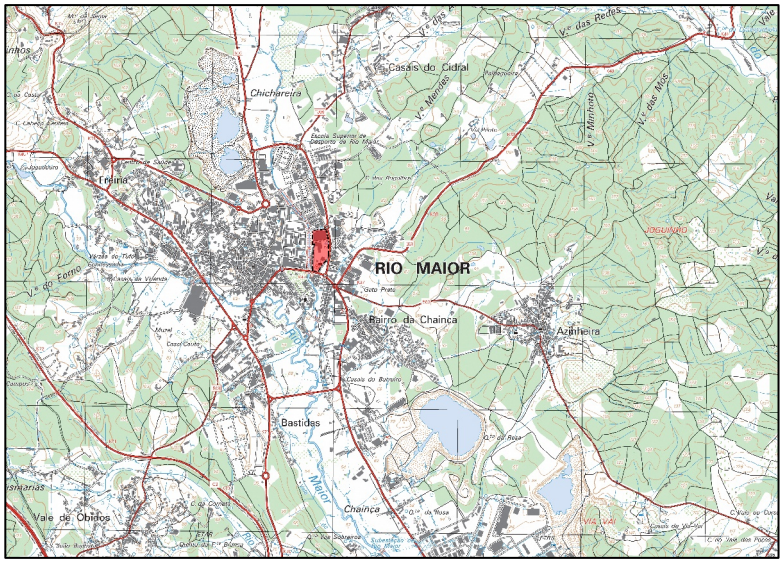

Figura 2. Localização da área objeto de alteração na Carta Militar do Exército
Fonte: Instituto Cartográfico do Exército – Carta Militar do Exército, n.º 339 – 5ª série

A área objeto de alteração situa-se na zona poente da cidade de Rio Maior, ao longo da Av. Dr. Mário Soares no seu troço entre as rotundas com Av. João Calado da Maia, a sul e a Av. Marechal Humberto Delgado a Norte.

Esta mesma Av. Dr. Mário Soares constitui grosso modo o limite nascente da área objeto de alteração, que inflete junto às instalações da Santa Casa da misericórdia pela Rua do Hospital, também esta limite nascente da área objeto de alteração.

A norte o limite é a Av. Marechal Humberto Delgado, a norte poente com a área de intervenção é contígua a uma área de enquadramento a uma linha de água – Ribeira de São Gregório – sendo ainda delimitada a poente pela Rua António Barata e a Sul pela referida Av. João Calado da Maia.

Trata-se de uma área com três parcelas de território de ocupação distinta duas correspondentes a antigas indústrias ora votadas ao abandono e o terço sul, instalações da Santa Casa da Misericórdia.

Figura 3. Localização da área objeto de alteração na cidade de Rio Maior

Fonte: Google Earth / CM Rio Maior (PPZCRM)

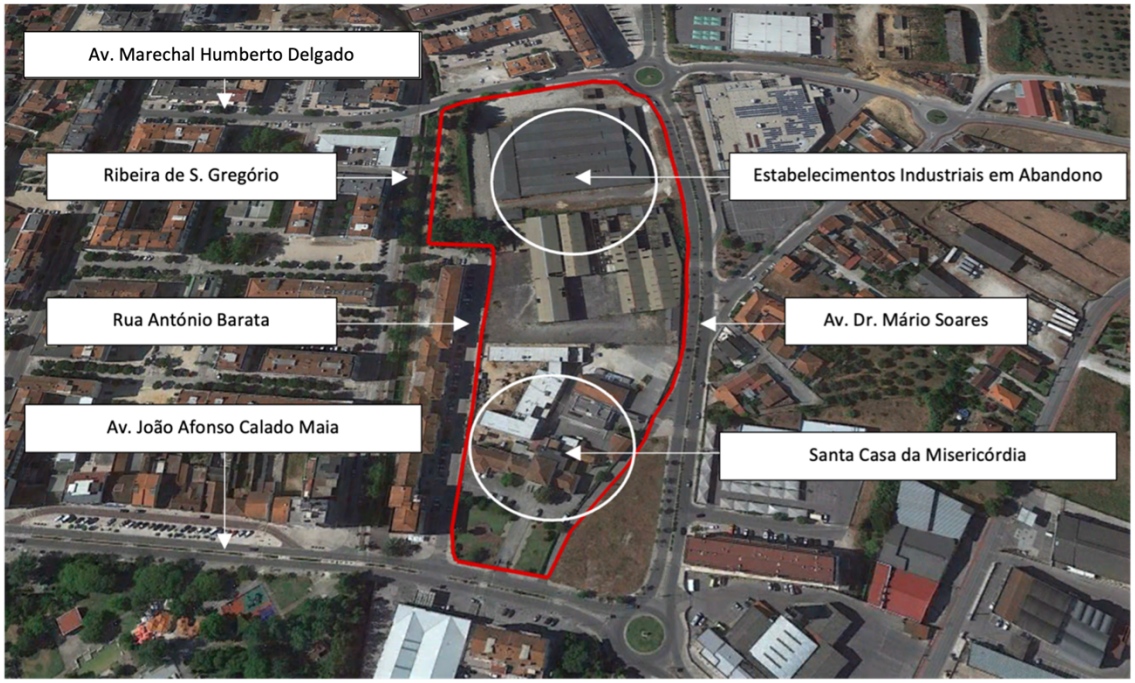

Figura 4. Localização da área objeto de alteração sobre Fotografia Aérea

Fonte: Google Earth / CM Rio Maior (PPZCRM)

3. Objeto e Fundamentos da Alteração

Num ponto prévio importa sublinhar que o Plano Diretor Municipal de Rio Maior, cuja primeira publicação resulta da Ratificação de Conselho de Ministros n.º 47/95, remete a disciplina da área em causa para as disposições do Plano de Pormenor em apreço, conforme dispõe a alínea b) do art. 27.º do PDM.

Não existe qualquer outro IGT vinculativo a particulares que impenda sobre a área de intervenção do presente procedimento de Alteração.

Por fim e como adiante se demonstra, a área objeto de alteração não se encontra sujeita a qualquer servidão ou restrição de utilidade pública que impenda sobre a mesma e que condicione a ocupação de solo.

Termos no qual, o objeto de alteração é o Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, e, o presente capítulo pretende ilustrar as principais caraterísticas deste Instrumento de Gestão Territorial.

3.1. Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior

O PPZCRM foi ratificado por despacho ministerial de 2 de março de 1990, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 124, de 30 de Maio de 1990, alterado por deliberação da Assembleia Municipal de 1 de Junho de 1998, publicada no Diário da República, 2.ª série, de 21 de Agosto de 1998 e alterado por Declaração n.º 260/2004 (2.ª série), da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano publicada em Diário da República, 2ª série, de 08 de outubro de 2004.

As alterações foram pontuais, não implicaram mudança aos princípios de uso, ocupação e transformação do solo, tendo a primeira versão obtido parecer favorável de todas as entidades consultadas e posteriormente aprovadas por unanimidade pela Câmara Municipal em 16 de setembro de 1997, por maioria pela Assembleia Municipal em 29

de setembro de 1997 e publicado através de declaração n.º 259/98 no Diário da República, IIª série, n.º 192 de 21 de agosto de 1998.

Constatou-se posteriormente à eficácia da nova versão do Plano, a subsistência de algumas questões residuais, que, por lapso, não haviam sido contempladas no conjunto de aspetos mencionados no primeiro processo de alteração e que por se tratarem de acertos de pormenor (enquadráveis na alínea e) do n.º1 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro) este plano foi sujeito a nova alteração em regime simplificado aprovada por unanimidade pela Câmara Municipal em 19 de julho de 2004 e por maioria pela Assembleia Municipal em 22 de julho de 2004, e foi determinado o registo da alteração pelo despacho de 13 de setembro de 2004 e publicado através de declaração n.º 260/2004 no Diário da República, IIª série, n.º 14934, de 8 de outubro de 2004.

O PPZCRM abrange parte da cidade de Rio Maior, correspondente ao centro poente da cidade, integrando, como natural, a área que é ora objeto de alteração, ilustrado o território abrangidopelo PP na figura abaixo inscrita.

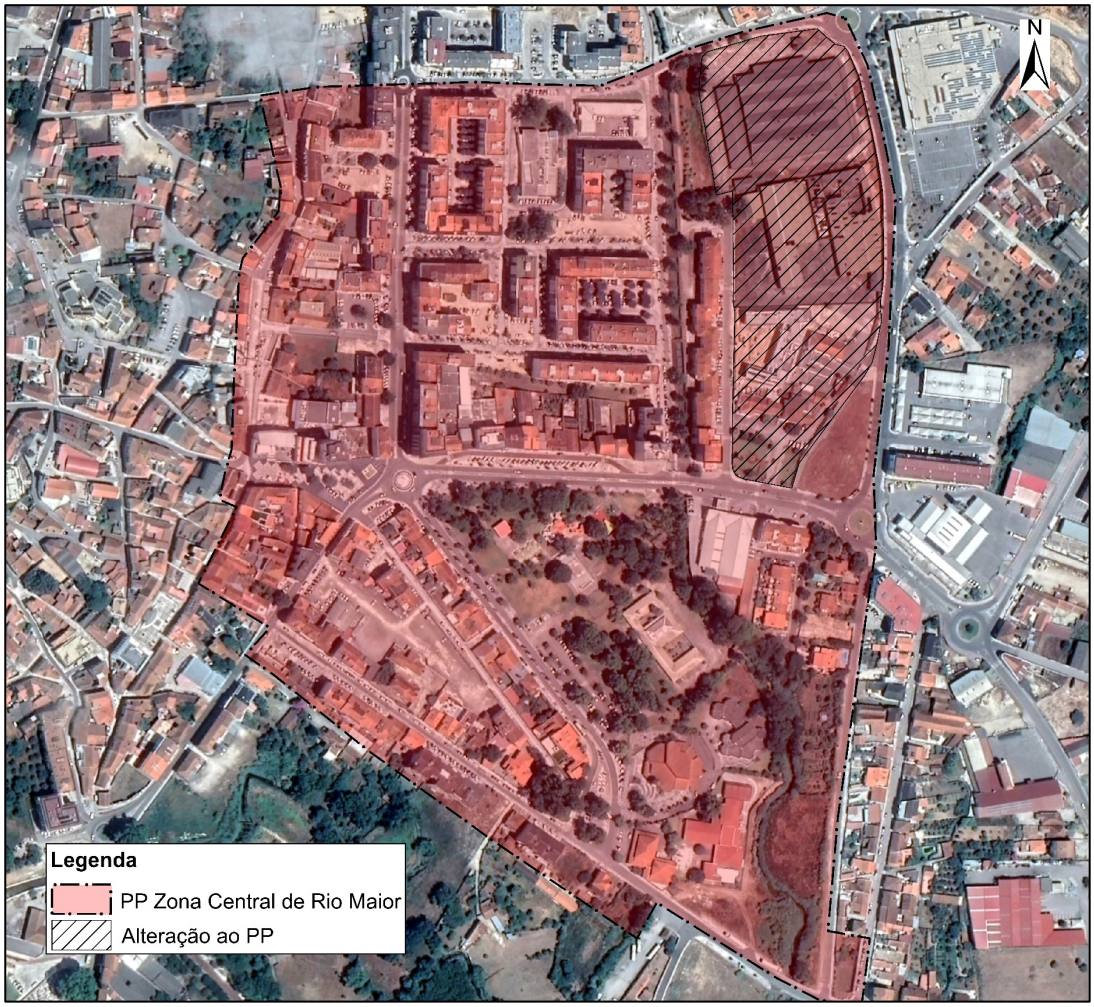

Figura 5. Área de Intervenção do Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior e área objeto de alteração

Fonte: Google Earth / dados próprios

O PP não estabelece no seu regulamento objetivos gerais e estratégicos atinentes ao mesmo, dispondo, contudo, de normas com objetivos definidos para as respetivas categorias de espaços.

Este instrumento foi francamente indutor no desenvolvimento / crescimento urbano da cidadede Rio Maior, introduzindo uma racionalidade de planeamento que enquadrou e permitiu o desenvolvimento a partir da década de 90 desta área da cidade, estabelecendo ainda hoje os parâmetros de usos e ocupações da área por ele abrangida.

O regulamento do PPZCRM não estabelece em rigor os elementos que o compõem, à

semelhança daquilo que é norma na esmagadora maioria deste tipo de instrumento regulamentar. Sem prejuízo de tal omissão, o plano é constituído pelo Regulamento e por uma planta de Síntese à escala 1:1.000. Não foi publicada qualquer carta de Condicionantes do PP.

A figura 6 corresponde à Planta de Síntese do Plano de Pormenor, que claramente é anterior à utilização de tecnologias SIG, com uma representação gráfica monótona de grafismos a preto e branco, que claramente dificulta a perceção imediata das qualificações de solo e do desenho urbano que tenha sito promovido por ele.

De acordo com a Planta de Síntese do PP e do respetivo regulamento, o território do Plano é integrado em solo urbano (pese embora, o Plano não o identifique de forma objetiva), ao qual corresponde as categorias e subcategorias identificadas no quadro seguinte.

Categorias de solo	Subcategorias de solo	Objetivos
Zonas Residenciais	Áreas Edificadas Áreas de Expansão	Destinam-se predominantemente à habitação e equipamentos complementares, nomeadamente instalações culturais, recreativas, comerciais e de serviços, desportivas e de lazer, podendo ainda ser admitidas atividades industriais compatíveis com o uso residencial.
Zonas de Equipamento	-----	Destinam-se e são constituídas por terrenos transferidos para o domínio privado do município e que se destinam exclusivamente à instalação de equipamentos.
Zonas verdes	Verde de Recreio Verde de Enquadramento	As zonas verdes de recreio constituem áreas do domínio público destinadas a recreio da população; as zonas verdes de enquadramento correspondem a espaços do domínio público de enquadramento a elementos naturais ou construídos.
Zonas de Indústria	-----	Corresponde uma parcela do território com uso industrial consolidado.

Quadro 1. Classificação e qualificação de solo no Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior

Fonte: CM Rio Maior (PPZCRM)

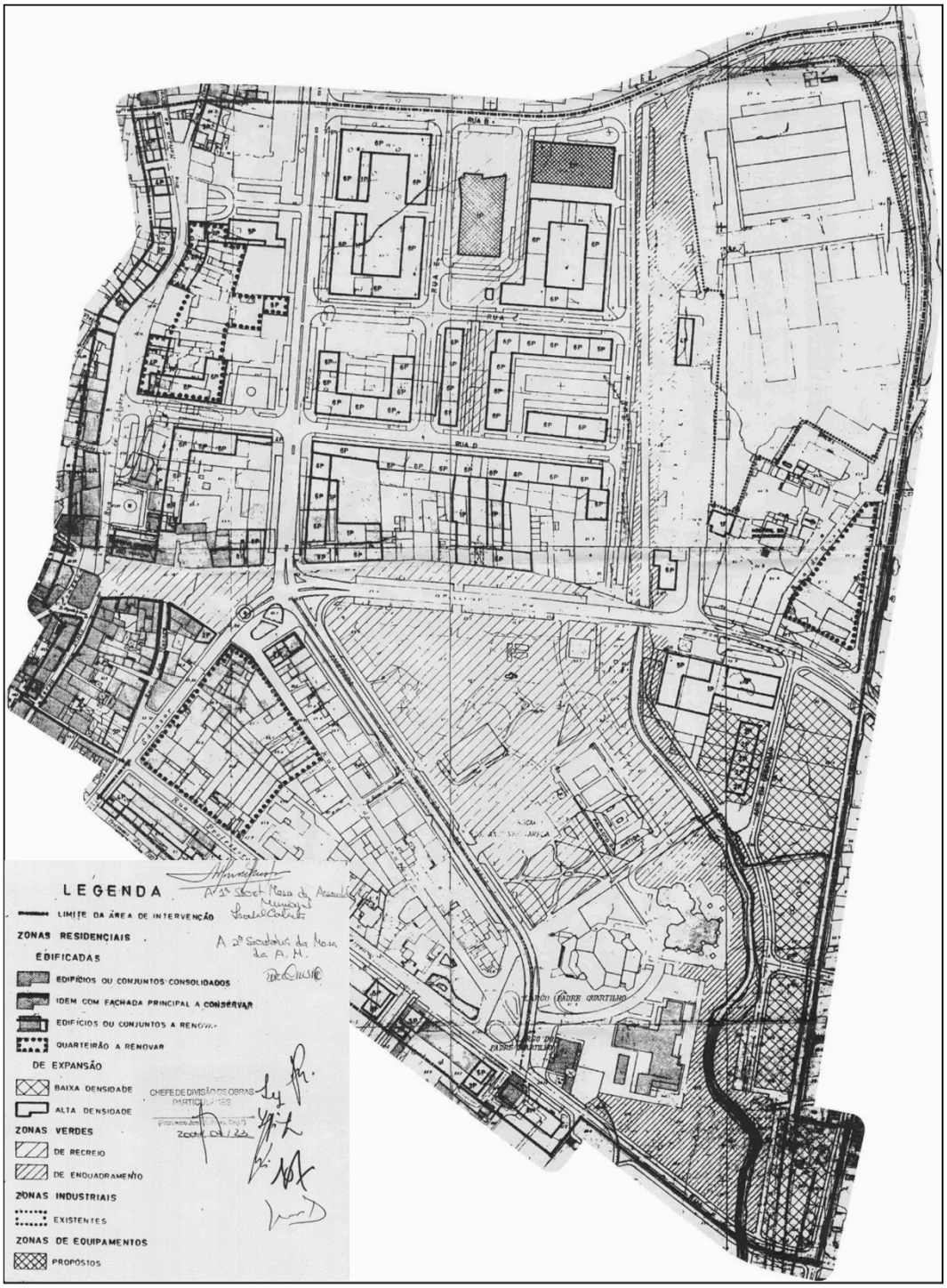

Figura 6. Planta de Síntese do PP da Zona Central de Rio Maior, conforme publicação de 1990

Fonte: CM Rio Maior (PPZCRM)

Recentemente, o Plano de Pormenor, através do Aviso n.º 9356/2016, da Câmara Municipal deRio Maior, publicado em Diário da República, 2ª série, de 27 de julho de 2016, prorrogado pelo Aviso n.º 15727/2018, publicado em Diário da República de 31 de outubro de 2018, foi objeto de Suspensão parcial e Estabelecimento de Medidas Preventivas, para a área constante na figura seguinte.

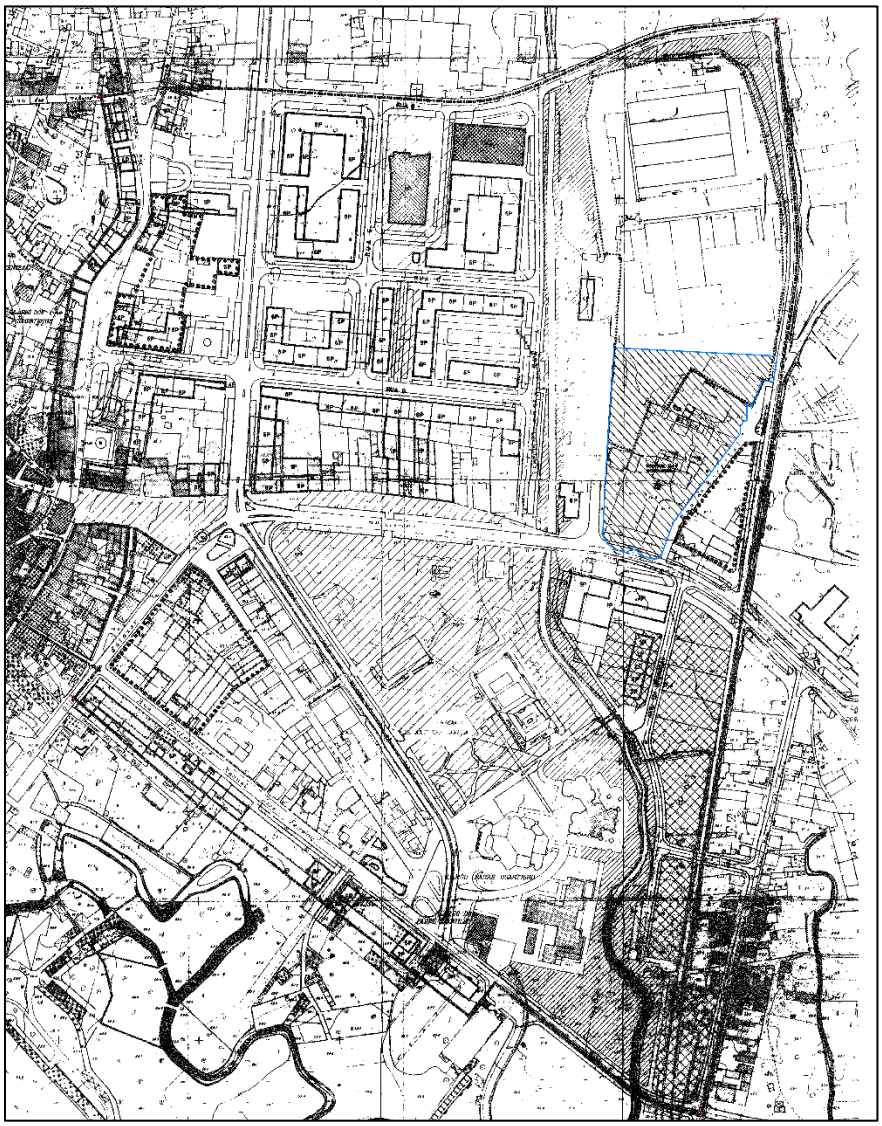

Figura 7. Área objeto de suspensão parcial do PPZCRM e do estabelecimento de medidas preventivas
Fonte: CM Rio Maior (PPZCRM)

Tal alteração pretendeu conferir à Santa Casa da Misericórdia de Rio Maior a viabilidade de proceder à ampliação, requalificação das instalações do Lar Dr. Calado da Maia, que seria então objeto a candidatura ao Programa 2020.

A área de alteração contempla a propriedade da Santa Casa da Misericórdia, contemplando por tal toda a área industrial como tal classificada naquele território do PPZCRM, considerando ainda que não foi promovida a correspondente alteração ao PPZCRM, como deveria ter ocorrido oportunamente em consequência do procedimento da suspensão parcial do plano.

3.2. Área Objeto de Alteração no PP da Zona Central de Rio Maior

No presente capítulo identifica-se em rigor a área a ser objeto de alteração no âmbito do PPZCRM. O Plano de Pormenor determina que a área onde se pretende instalar o LIDL e a nova zona habitacional, bem como, parte das instalações da Santa Casa da Misericórdia se situam em Zonas Industriais Existentes[1], conforme ilustra a figura abaixo inscrita.

[1] As plantas do Plano foram efetuadas em reprolar, sem suporte digital em SIG, o que condiciona a qualidade gráfica das mesmas.

Figura 8. Área objeto de alteração à Planta de Síntese do PPZCRM
Fonte: CM Rio Maior (PPZCRM)

3.3. Da Necessidade de se Proceder à Alteração ao PP

De forma muito clara, determina o regulamento do Plano, no seu n.º 2 do art.º. 14.º relativo às zonas *industriais*, que não é permitida qualquer alteração ao referido uso industrial.

Ora o que temos em presença é um desajustamento sério das opções do Plano de Pormenor em relação à realidade efetiva de uso e ocupação deste território.

De facto, e como é transversal nos textos deste documento, a maior parte desta parcela

do território da cidade de Rio Maior, que em tempos foi ocupada por uso industrial, foi absorvida pelo crescimento urbano da cidade e encontra-se ao abandono, não existindo qualquer utilização industrial das duas parcelas dos correspondentes edifícios, que se encontram por tal devolutos e em estado de degradação, com consequente diminuição da qualidade do meio urbano deste território.

De igual forma, o PP não espelha nem acautela equipamentos fundamentais da cidade da Santa Casa da Misericórdia, sendo que parte dos terrenos encontram-se igualmente sob classificação de espaços industriais, o que condiciona a ampliação das instalações, tanto mais que, sem prejuízo do mecanismo de medidas preventivas e suspensão do Plano de Pormenor.

Atendendo o objetivo pretendido, que é a efetiva alteração de uso deste território para um uso coerente com a qualificação do meio urbano, pretendendo-se afastar deste mesmo território ouso industrial (preconizado pelo Plano de Pormenor, ainda vigente, datado de 1990), conclui-se que, de entre os diversos procedimentos que o RJIGT dispõe para a promoção da dinâmica de planos, se recorre a um processo de alteração ao Plano de Pormenor, no sentido de se promover a alteração e conformação do uso do solo com aquele que ao mesmo deve ser atribuída.

A oportunidade surge pela emergente capacidade de investimento imediato na requalificação e reconversão de uso, por parte do investimento privado que, muito justamente, não será compaginável com os eventuais tempos de elaboração da revisão do PDM de Rio Maior, que certamente absorveria esta pretensão, mas cujos tempos serão decerto distintos daqueles que decorrem da produção de efeitos de um processo de alteração ao PP, mais simples, por natureza, que um procedimento de revisão de PDM.

De referir que estes objetivos não são compagináveis com o estádio de desenvolvimento do processo de revisão do PDM de Rio Maior.

O processo de revisão do PDM de Rio Maior está na fase de concertação com as entidades que emitiram parecer desfavorável à proposta de revisão. Importa referir que a proposta de revisão do PDM integra o PPZCRM, e que para a área objeto da presente alteração ao PPZCRM, é proposta a alteração da classificação de solo para Espaços Especial – equipamentos, e para a restante área (classificada no PPZCRM como zona industrial) – Espaços habitacionais.

4. Dos Fundamentos da Alteração

Sem prejuízo de que no relatório do procedimento de alteração devem ser preenchidos em rigor os fundamentos do presente procedimento de alteração, avoca-se aqui uma síntese dos mesmos.

Fundamento 1: Razoabilidade de manutenção da atual classificação de espaço disciplinada no Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior

Foi disposto em sede de Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior que, entre a Rua de Francisco Barbosa e a plataforma da antiga linha de caminho de ferro, se delimita uma zona industrial, a única constante na área de intervenção do PPZCRM.

Contudo, perde sentido e fundamento a manutenção desta classificação, uma vez que:

A. Não existe qualquer atividade industrial no local, encontrando-se os edifícios devolutos e ao abandono;
B. A cidade de Rio Maior desenvolveu-se neste sentido e envolveu esta zona, com uso dominante residencial e comercial e por tal, não se verifica a compatibilidade entre estes usos e a manutenção de uma vocação industrial para este território, vocação que é francamente inexistente.
C. A vocação comercial para este território é claramente demonstrada pela localização preferencial ao longo da Av. Dr. Mário Soares de estabelecimentos de retalho de grande dimensão, situação que constitui um dos objetivos desta pretensão.

Importa ainda sublinhar que as soluções preconizadas no Plano de Pormenor para o território correspondente à área de intervenção do presente procedimento, não foram executadas (ou seja, não houve a manutenção de atividade industrial), matéria que releva em face de um efetivo interesse que, pese embora resulte de um investimento privado, permite fechar a malha urbana e a bacia visual da envolvente das Av. Dr. Mário Soares e

Marechal Humberto Delgado.

Fundamento 2: Desenvolvimento económico e social

O desenvolvimento económico e social pode ser avocado, para os três usos dominantes que se pretendem ora avaliar e propor para este território.

Relativamente à alteração para o uso comercial, a localização de estabelecimentos comerciais de dimensão relevante e de insígnia, no caso de projeção internacional, tem de necessariamente, ser suportado numa área de fácil acessibilidade à população, pois apenas tal situação proporcionará mais claras vantagens aos usuários dos estabelecimentos.

Neste quadro, a instalação de uma insígnia junto a um dos principais pontos de distribuição da cidade, é premissa relevante para a prossecução dos legítimos interesses da população nesta matéria.

No caso vertente, pretende-se relocalizar para a área ora objeto de intervenção, uma loja LIDL existente na cidade cujo conceito e dimensão não se adequa à imagem atual da insígnia.

A instalação desta nova unidade comercial no Concelho de Rio Maior, irá absorver os 26 postos de trabalho diretos da loja existente e irá criar sete postos de trabalho adicionais e um número não estimado de trabalhos indiretos relacionados com serviços de segurança, limpeza, jardinagem e outros serviços contratados ocasionalmente.

Relativamente aos sete postos de trabalho a criar, o grupo dará, contudo, prioridade à absorção de empregados do grupo que pretendam relocalizar o seu posto de trabalho, nomeadamente por eventual maior proximidade aos locais de residência.

Complementarmente, a procura de serviços de apoio ao funcionamento, previsivelmente irá oferecer mais mercado a empresas locais ou outros trabalhadores residentes no Concelho.

Igualmente relevante, nesta nova loja, é intenção do LIDL consolidar-se como ponto de

escoamento de produtos locais, nomeadamente frescos e artesanais, como tem sido política do grupo.

O LIDL importará um investimento direto em fase de obra de 7.000.000 € (sete milhões de euros), sendo também relevante o contributo direto para os cofres do município, a título de taxas de licenciamento.

Por último, mas não menos importante, a abertura de uma nova loja de maior dimensão da insígnia permite à população da cidade e do concelho usufruir de maior oferta e maior variedade de produtos, com o incremento da concorrência saudável entre estabelecimentos, o que objetivamente permite maior variedade de escolha e, em última instância, maior redução de custos diretos sobre os orçamentos familiares.

A localização de uma nova área urbana de uso dominante residencial, poderá permitir a instalação de um novo target de oferta habitacional, qualificando a demais área de intervenção, e permitindo a proximidade imediata de população ao Ribeiro de São Gregório, que se encontra marginal à vivência quotidiana da população.

Fundamento 3: Qualificação urbanística

A Av. Dr. Mário Soares, constitui um dos principais pontos de distribuição do tráfego na cidade de Rio Maior, encontrando-se na atualidade requalificada no seu eixo, mas com o enquadramento negativo no seu lado poente, trazido pelo estado de abandono dos antigos edifícios industriais.

Esta intervenção permite melhorar o enquadramento cénico e a vivência urbana desta parte do território da cidade de Rio Maior.

5. Enquadramento e Caracterização

A presente abordagem pretende dar uma muito breve noção da caracterização da área objeto de alteração, não substituindo uma análise detalhada e aprofundada destas matérias no quadro do relatório que irá suportar o procedimento de alteração.
Sublinha-se que uma análise detalhada das condicionantes biofísicas e do uso, ocupação do solo e dinâmica urbanística da envolvente é condição essencial para uma proposta urbanística consolidada e fundamentada.

5.1. Superfície e Caraterização Física

Conforme referido, encontramo-nos em presença de uma superfície de aproximadamente 3,6 ha., enquadrado por três dos principais acessos da cidade de Rio Maior e a área envolvente à Ribeira de São Gregório.
A área em estudo possui uma superfície totalmente artificializada, aplanada, correspondente aos edifícios, áreas de logradouro, armazenagem, estacionamento e circulação das duas indústrias anteriormente aí localizadas e das instalações da Santa Casa da Misericórdia.

5.2. Ocupação do Solo

No que concerne ao uso e ocupação atual do solo, a área encontra-se ocupada por vários edifícios devolutos, de anterior uso industrial, com mediano a mau estado de conservação, sendo limitado pelas infraestruturas viárias e por um afluente do Rio Maior a poente, a ribeira de São Gregório, como já referido no corpo do presente relatório.
No terço sul da área objeto de alteração, encontram-se as instalações da Santa Casa da

Misericórdia. Inscreve-se de seguida apontamento fotográfico que melhor ilustra a área objeto de alteração.

Figura 9. Perspetivas Gerais do Edifício a Demolir

Figura 10. Perspetiva Geral de Edifício a Demolir

Figura 11. Ilustração do estado de degradação dos edifícios

5.3. Cadastro

Nos termos do disposto no RJIGT, deverá constituir conteúdo documental da Alteração ao Plano a Planta de Cadastro original e o respetivo quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial e inscrição matricial, áreas e confrontações[2], a integrar os elementos de caracterização da situação atual. Sublinha-se que do presente procedimento de alteração ao PPZCRM não são produzidos efeitos registais.

O promotor do Plano em parceria com a CM, o LIDL & Companhia é detentor de uma das duas propriedades integradas na área objeto de alteração, inscrita na conservatória do Registo Predial de Rio Maior n.º 9261/20101026, e inscrito no artigo matricial n.º 3510.

[2] Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

6. Cronograma

Fases de Procedimento	Elementos	Prazo Expectável
1ª Abertura de Procedimento	A Câmara Municipal (CM) delibera o início de procedimento e faz publicar a Deliberação em Diário da República (II Série), na comunicação social e na página da Internet – *Nota: A Deliberação estabelece os objetivos a prosseguir com a alteração do PP, o prazo de elaboração do mesmo e o prazo do período de participação pública (não inferior a 15 dias), sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de elaboração do Plano.* Neste momento deve ser discutido com a CM a questão relativa à eventual necessidade de estudos / procedimentos complementares, sendo, contudo, da equipa defender que a proposta deve se suportar nos elementos constantes no quadro 2.	**S / Prazo**
	Decorre a publicação em D.R. da deliberação camarária e a respetiva discussão preventiva	**Período não inferior a 15 Dias**
2ª Proposta Prévia	Elaboração do Conteúdo Material e Documental.	**45 DIAS**
	A CM avalia a proposta prévia e efetua recomendações de eventuais alterações, ou envia para conferência procedimental.	**S / Prazo**
3ª ConferênciaProcedimental	A CM envia à CCDR LVT a proposta ano, cabendo à CCDR convocar as entidades competentes em função da matéria e do território, para uma reunião (conferência Procedimental) da qual resulta o parecer conjunto ao Plano	**45 Dias**
4ª – Concertação (Facultativa)	Em caso de emissão de pareceres desfavoráveis ou favoráveis condicionados, poderá haver necessidade de execução de trabalhos concertados com as entidades que emitiram os referidos pareceres	**S / Prazo**
5ª – Proposta	A equipa elabora a versão final da proposta, ponderando os interesses em questão	**Condicionado pelos pareceres**
6ª Discussão Pública	A Câmara Municipal (CM) delibera a abertura do período de discussão pública e faz publicar a Deliberação em Diário da República (II Série), na comunicação social e na página da Internet, sujeitando a discussão pública a proposta e os pareceres de entidades emitidos em sede de Conferência Procedimental ou Concertação.	**2 Meses**
7ª Proposta De Plano (Versão Final)	A equipa elabora a versão final da proposta, ponderando as participações que eventualmente tenham sido efetuadas em sede de discussão pública	**15 DIAS**
8ª Aprovação Do Plano E Publicação	A aprovação do Alteração é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da CM	**2 MESES**

Quadro 2. Diagrama de procedimento

Estima-se que o prazo de elaboração do processo tenha um período máximo de 11 meses.

7. Elementos da Proposta

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) encontra-se publicado pelo Decreto-Lei no 80/2015, de 14 de maio, constituindo o principal enquadramento normativo ao processo de Plano de Pormenor (e respetivas alterações). Complementarmente, aplica-se ainda demais legislação superveniente:

- **Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro -** Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.
- **Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto -** Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.
- **Regulamento n.º 142/2016 de 9 de fevereiro -** Estabelece as normas e especificações técnicas da cartografia topográfica e topográfica de imagem a utilizar na elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais e na cartografia temática que daí resulte.
- **Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto -** Altera os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

Os PP regem-se, em particular, pelo disposto nos artigos 101.º a 109.º do Decreto-Lei no 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, em termos de objeto, conteúdo material e documental. Os procedimentos de alteração adaptam o conteúdo material e documental disposto neste diploma, em função da matéria e do território.

Ao nível do conteúdo material, em conformidade com o disposto no art.102.º do

Decreto-Lei supramencionado, o Plano de Pormenor (e alterações) deve, designadamente:

- Identificar os valores naturais e culturais a salvaguardar;
- Explicitar a situação fundiária atual e proceder à sua transformação;
- Definir o desenho urbano, a distribuição de funções, os parâmetros urbanísticos (índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas) e o partido arquitetónico;
- Programar as ações de perequação compensatória para a distribuição dos benefícios e dos encargos, sempre que aplicável e identificar o sistema de execução.

Considerando estas disposições legais, os elementos que se propõem executar no âmbito do presente procedimento de alteração encontram-se descritos no quadro seguinte:

Elementos que Constituem a Alteração ao Plano de Pormenor
Elementos a entregar com a proposta (2ª fase) Proposta de Alteração ao Regulamento do PP, com proposta de republicação Planta nº 1 – Alteração à Planta de Implantação (escala 1:2.000)
Elementos que Acompanham a Alteração ao Plano de Pormenor – Peças Escritas
Elementos que compõe a 1ª Fase: - Termos de Referência. - Minuta de Contrato de Planeamento Elementos que compõem a 2ª fase: - Relatório de Fundamentação incluindo o programa de execução e o plano de financiamento - Relatório de Ponderação da Conferência de Serviços e da Concertação
Elementos que Acompanham a Alteração ao Plano de Pormenor – Peças Gráficas
▪ 01 – Planta de Localização ▪ 02 – Planta de Enquadramento Regional ▪ 03 – Planta da Situação Atual ▪ 04 – Planta de Cadastro ▪ 05 – Carta de Riscos

Quadro 3. Elementos que compõem a alteração ao plano de pormenor

8. Processos Complementares

Em paralelo com a elaboração dos Planos de Pormenor (e das respetivas alterações), existe um conjunto de procedimentos complementares, que devem, ou não, ser aplicados ao processo deelaboração ou alteração do Plano em função do território e da matéria.

Estes processos atribuem ao procedimento de Plano (ou alteração), maior complexidade ou maior morosidade.

Avaliação Ambiental Estratégica – Remete-se para o capítulo seguinte a fundamentação de isenção de AAE.

Delimitação da REN – Não será efetuada, uma vez que o local não se encontra em REN nem tem caraterísticas que permitam ponderar a sua inclusão.

Delimitação da RAN – Não será efetuada, uma vez que o local não se encontra em REN nem tem caraterísticas que permitam ponderar a sua inclusão.

Deve ser discutida em sede de acompanhamento, com a CCDR-LVT, a necessidade de elaboração de cartografia de base.

9. Constituição da Equipa Técnica

A coordenação geral do processo de desenvolvimento da alteração ao Plano de Pormenor deverá ser assegurada pela Divisão de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal de Rio Maior, nos termos definidos no Contrato de Planeamento.

A produção dos documentos exigíveis neste processo de planeamento será conferida a uma equipa técnica externa, contratada para o efeito pelo LIDL, a saber a Dynamic Land.

A equipa técnica responsável pela elaboração da alteração é obrigatoriamente multidisciplinar, enquadra-se no disposto no Decreto-Lei n.º 292/95 de 14/11 e será coordenada por um dos seus elementos, o Dr. Raúl Simão, com experiência comprovada no domínio do urbanismo e de ordenamento do território.

10. Isenção de Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual[4], estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de "… *determinados planos e programas no ambiente* …", transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.ºs 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, e 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho.

Entendeu o legislador reconhecer que o quadro legal da avaliação ambiental de projetos em vigor à data, era condicionado, uma vez que remetia esta ponderação para um momento, o de projeto, em que as possibilidades de tomar diferentes opções e de apostar em diferentes alternativas de desenvolvimento são restritas.

Aliás, sobre esta matéria o legislador é claro quando refere no preâmbulo do diploma supra que "… *não é raro verificar que a decisão acerca das características de determinado projeto se encontra já previamente condicionada por planos ou programas nos quais o projeto se enquadra, esvaziando de utilidade e alcance a própria avaliação de impacte ambiental*".

Num quadro assim preventivo e de estratégia, deve-se passar a entender o procedimento de avaliação ambiental de planos e programas como um processo integrado na tomada de decisão, incorporando mecanismos de avaliação de cenários alternativos e perspetivas de desenvolvimento incorporadas no ato de planeamento.

É ainda entendido que a integração da avaliação ambiental no planeamento é um contributo para assegurar que os eventuais impactes são equacionados numa fase anterior à fase de projeto, condicionando e orientando o processo de planeamento.

Contudo, nem todos os planos e programas se encontram sujeitos a procedimento de avaliação ambiental. O artigo 3.º do diploma supra, define aqueles que se encontram sujeitos a avaliação ambiental Estratégia (AAE):

1. Os planos e programas para os mais diversos setores de atividade, designadamente agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, ordenamento rural ou ainda, utilização dos solos que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).
2. Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da Lista Nacional de Sítios da Rede Natura 2000, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devem ser sujeitos ao procedimento em apreço.
3. Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituem enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Uma análise do disposto no explícito no parágrafo anterior (alínea c) do artigo 3.º da legislação supra), obrigaria à AAE qualquer Plano Especial ou Municipal de Ordenamento do Território, uma vez que, constituem ambos enquadramento a licenciamento de projetos, uma vez que qualquer intervenção sobre o território pode terá certamente efeitos, positivos ou negativos, sobre o meio. Contudo entende o legislador restringir e balizar os planos que devem ser objeto de Avaliação Ambiental.

Para uma definição dos planos a sujeitar AAE há que cruzar aquele diploma com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que altera e república o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Este diploma clarifica que o procedimento de avaliação ambiental não é aplicável às pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais, as quais apenas devem ser objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Estamos claramente em presença de uma pequena alteração, atentos à superfície do

território abrangido. A qualificação da presente alteração para efeitos de AAE compete à entidade responsável pela elaboração da mesma, ou seja, a CM de Rio Maior, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

E serve o presente capítulo para atentos este enquadramento e atendendo-se à arquitetura do DL 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, se concluir pela isenção do presente procedimento de alteração a Avaliação Ambiental.

Características dos planos e programas	a) O grau em que o plano ou programa 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;
	b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
	c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais,em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
	d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programas;
	e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente
Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada	a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;
	b) A natureza cumulativa dos efeitos;
	c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;
	d) Os riscos para a saúde para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
	e) A dimensão e a extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
	f) O Valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: i) características naturais específicas ou património cultural; ii) ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) utilização intensiva do solo
	g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional

Quadro 4. Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente

Fonte: Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica

Assim, para se verificar acerca da qualificação de um plano (ou respetiva alteração) a procedimento de AAE, ter-se-á antes de mais de efetuar uma prévia análise casuística, análise que se deve fundamentar numa apreciação técnica dos diversos critérios balizadores abaixo descritos.

10.1. Critérios Gerais de Qualificação Decorrentes da Alínea C) do Art. 3º E anexo do DL 232/2007

Critério A

Os planos e programas para os mais diversos setores de atividade, designadamente agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, ordenamento rural ou ainda, utilização dos solos que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a procedimento de AIA, nos termos dos anexos I e III do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 03 de maio, que estabelece o regime de Avaliação de Impacte Ambiental, na sua redação atual.

Aplicabilidade: Não Aplicável

O projeto que se pretende enquadrar não se encontra sujeito a procedimento de AIA.

Critério B

Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista Nacional de Sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devem ser sujeitos ao procedimento em apreço.

Aplicabilidade: Não Aplicável

A alteração em apreço não se localiza sobre ou próximo de qualquer área protegida, classificada ao abrigo do Decreto-Lei nº 142/2008, de 24 de julho, nem em qualquer outra área de maior sensibilidade ambiental.

10.2. Critérios Específicos de Qualificação

1. O grau em que o plano ou programa 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;
2. Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programas;
3. A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente;
4. A natureza transfronteiriça dos efeitos;
5. Os riscos para a saúde para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
6. Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional;
7. A natureza cumulativa dos efeitos;
8. O Valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:

Aplicabilidade: Não Aplicável

Antes de mais, convém observar um conjunto de fatores que limitam os eventuais impactes dos descritores acima identificados:

O projeto sobrepõe-se a áreas artificializadas em processo de degradação, sem valores naturais em presença.

A alteração subsume-se de forma definitiva num IGT, havendo por tal aqui um impacte direto e significativo, pela alteração do PPZCRM.

Por tal, consideram-se que os critérios acima mencionados são ponderados de magnitude muito reduzida para efeitos da eventual qualificação do Plano a Avaliação Ambiental, facto que determina que o presente processo de alteração não se encontra sujeito a procedimento de AAE.

11. Orientações para o Processo de Planeamento

De seguinte elenca-se um conjunto de matérias a ponderar e orientações para presente procedimento de alteração ao PPZCRM.

1. Após conclusão da fase de discussão pública inicial, deve ser efetuado um relatório de ponderação da discussão pública, a produzir pela equipa técnica. caso tenha havido participações neste âmbito; caso deste procedimento não tenha decorrido participações, deve a câmara municipal produzir uma informação nesse sentido, a qual deve constar do processo.
2. Após a conclusão deste período, deve ser discutido com a CCDR de Lisboa e Vale do Tejo, a isenção de necessidade de produção de cartografia de base do procedimento de alteração, considerando que a área de intervenção do processo de alteração ultrapassa em 1.5 ha o limiar máximo que nos termos da regulamentação aplicável, determina a isenção de produção de cartografia de base, pese embora a totalidade desta área esteja ocupada, e o Plano de Pormenor original ser uma peça de zonamento datada, sem cartografia de base, e por tal, dentro de critérios de razoabilidade que também estão considerados na Lei, propõe-se a isenção da produção de cartografia de base;
3. O processo deve ponderar as alterações ao regulamento do Plano, nomeadamente com a abertura de uma nova categoria correspondente a espaços de atividades económicas e com a verificação da necessidade de alterações complementares para poder enquadrar disciplinarmente a nova área habitacional.