



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

INFORMAÇÃO

N.º de Registo 25113 Data 08/11/2022 Processo 2022/150.10.400/3

Assunto: Formação de contrato de planeamento e início do procedimento de alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior.

1- IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Através do requerimento n.º 10802/2022, vem a Lidl & Companhia, Sociedade em nome coletivo de direito português, na qualidade de proprietária do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Rio Maior sob o n.º 9261 e inscrita na matriz sob o artigo 3510 da freguesia de Rio Maior, sito no gaveto sito na Avenida Doutor Mário Soares e Rua António Barata em Rio Maior, manifestar a intenção de realocar o estabelecimento atualmente em funcionamento, para esta nova localização.

Considerando a inserção deste local no Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (PPZCRM) e a sua inclusão em espaço industrial, qualificação do solo que inviabiliza a conversão de um edifício abandonado para o uso comercial, vem a Lidl reiterar e formalizar e manifestar o interesse, propondo que seja concedida a anuência para o desenvolvimento dos trabalhos tendentes à requalificação da totalidade da mancha classificada como espaço industrial no PPZCRM.

A requerente propõe a celebração de um contrato de planeamento para a alteração do PPZCRM, nos termos do artigo 79º, 80 e 81º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), apresentando para o efeito a proposta de termos de referência do procedimento de alteração ao PPZCRM, para área identificada.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR



Fig.1 – Zona industrial existente do PPZCRM



Fig.2 – Localização da pretensão

2- HISTORIAL DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA CENTRAL DE RIO MAIOR

O Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, ratificado pelo SEALOT em 2 de março de 1990 e publicado através de declaração no Diário da República, IIª série, n.º 124 de 30 de maio de 1990 foi submetido a algumas alterações de pormenor e que deram origem a duas novas versões.

A primeira alteração, não implicou mudança aos princípios de uso, ocupação e transformação do solo, tendo a primeira versão obtido parecer favorável de todas as entidades consultadas e posteriormente aprovada 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



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

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 uma 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.

Saliente-se não ter sido âmbito dessas alterações, a abordagem de aspetos e constrangimentos verificados por abrangerem situações com maior amplitude e que, pela sua natureza implicavam modificações de carácter estrutural aos princípios de ordenamento consignados no plano, tais como mudanças de usos, redimensionamentos da área de algumas das categorias espaciais de ordenamento, assim como redefinição da estrutura do Plano.

Dada a urgência da resolução do problema, foi elaborada uma proposta de alteração que se pretendia enquadrada no âmbito do Regime Simplificado para maior celeridade processual. Esta nova proposta foi aprovada pela Câmara Municipal em 24 de novembro de 2004 e pela Assembleia Municipal em 29 de novembro de 2004.

De acordo com o ofício n.º 17402 de 26 de julho de 2005, a CCDR-LVT considerou que esta alteração não estava sujeita a um regime procedimental simplificado por não ser enquadrável nas situações previstas no art.º 97.º do Decreto – Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, na sua atual redação.

Os fundamentos para a resolução desses aspetos de maior amplitude foram remetidos para a reunião ordinária da Câmara Municipal de 11 de fevereiro de 2004, que deliberou proceder à execução da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, tendo aberto o período de sugestões, nos termos do n.º 2 do art.º 77 do D.L.380/99 de 22 de setembro. Um dos pressupostos para se proceder à revisão do plano relacionava-se com a necessidade de criar condições por parte da Câmara Municipal para a instalação do lar de idosos nos terrenos da Santa Casa da Misericórdia.

Dado o interesse demonstrado pela Santa Casa da Misericórdia a 23.09.2005, na construção de um lar de grandes dependentes, e considerando que o processo de revisão ao plano demonstrou-se demorado, o município tomou por bem iniciar o procedimento de suspensão Parcial do PPZCRM.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

Assim, 23.02.2006, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de 25.01.2006, deliberou aprovar a suspensão parcial do PPZCRM (suspendendo as disposições dos artigos 8º e 14º do Regulamento do Plano) e estabelecer medidas preventivas a vigorar no prazo máximo de 2 anos. Sendo publicada em Diário da República, IIª Série, através do Aviso n.º 1551/2006, de 27.06.

Em 2012, foi solicitado à CCDRLVT, a marcação de uma reunião nos termos do n.º 2 do artigo 75º - C do RJGT, de forma a dar continuidade ao processo de revisão do PPZCRM. Ocorre em 03.07.2012 a reunião, onde se conclui que, considerando que o Município está em processo de revisão do PDM (Plano Diretor Municipal) e que o Plano se encontra praticamente consolidado, foi determinado incluir as alterações a efetuar ao PPZCRM na dita revisão. E em sede de Regulamento do PDM prever Unidades de Execução (com a regulamentação própria).

Em 2016 através de requerimento n.º 3526/2016, de 16 de março, vem novamente a Santa Casa da Misericórdia de Rio Maior expor a sua preocupação sobre a necessidade de proceder à ampliação, requalificação das instalações do Lar Dr. Calado da Maia, que será objeto a candidatura ao Programa 2020.

Verificam-se assim os requisitos legais constantes na alínea b) do n.º 1 do art.º 126º do Decreto – Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT) e por forma a garantir a necessária celeridade na resolução do assunto, foi necessário proceder novamente à suspensão parcial do Plano e o estabelecimento de medidas preventivas, a vigorar no prazo máximo de 2 anos, sendo publicada em Diário da República, IIª Série, através do Aviso n.º 9356/2016, de 27.07. As medidas preventivas foram prorrogadas por mais dois anos, com a publicação em Diário da República, IIª Série, através do Aviso n.º 15727/2018, de 31.10.

3 - ENQUADRAMENTO EM PMOT

De acordo com a Carta de Ordenamento do PDM, a área do PPZCRM recai em Espaços Urbanos / Áreas Urbanas/ Centro Concelhio Principal.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

Na carta do Perímetro Urbano da cidade de Rio Maior, a área insere-se em “Área Urbana com Regulamentação Urbanística (PPZCRM), remetendo o Regulamento do Plano Diretor Municipal para o disposto no Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, de acordo com a alínea b) do 1.1. do artigo 27.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Nas plantas de condicionantes do PDM não há indicação de qualquer servidão ou restrição de utilidade pública na área.

De acordo com a Planta de Síntese do Plano de Pormenor atualmente em vigor, a área territorial pertencente à Lidl & Companhia está abrangida pela classe de espaço designada de “Zona Industrial Existente Consolidada”. A esta área é aplicável o n.º 1 e n.º 2 do art.º 14.º do Regulamento do PPZCRM. Segundo o n.º 2 não é permitido qualquer alteração ao uso atual.

4 - ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

4.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com a manifestação da requerente descrita no ponto 1, é sua intenção de realocar o estabelecimento atualmente em funcionamento, para a nova localização inserida na área do PPZCRM, sendo a sua inclusão em espaço de zona industrial, qualificação do solo que inviabiliza a conversão de um edifício abandonado para o uso comercial. Nesse sentido, vem a requerente propor que seja concedida a anuência para o desenvolvimento dos trabalhos tendentes à requalificação da totalidade da mancha classificada como zona industrial no PPZCRM, apresentando-se como interessada a desenvolver a alteração ao PPZCRM, usando para o efeito a contratualização do planeamento conferido pelo artigo 47º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação, que estabelece a Lei de Bases Gerais da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e ainda o descrito nos artigos 79º, 80º e 81 do RJIGT.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR



Fig.3– Área objeto de alteração à Planta de Síntese do PPZCRM

4.2. FUNDAMENTAÇÃO DA OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PPZCRM

De acordo o artigo 14º do regulamento do PPZCRM, é estatuído o seguinte:

1-As zonas industriais localizem-se entre a Rua de Francisco Barbosa e a plataforma da antiga linha do caminho de ferro, conforme a delimitação na planta se síntese.

2-As zonas referidas no número anterior são classificadas como industrias consolidadas, não sendo permitida qualquer alteração ao seu uso atual.

Face ao regulamentado estamos perante um desajustamento das opções do plano em relação à realidade efetiva de uso e ocupação deste território. Sendo que a maior parte desta parcela de território da cidade que em tempos foi ocupada por uso industrial, encontra-se neste momento ao



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

abandono, apresentando-se as edificações devolutas e em estado avançado de degradação, com a consequente diminuição da qualidade do meio urbano.

Pretende-se a efetiva alteração de uso deste território para um uso coerente com a qualificação do meio urbano.

A fundamentação da oportunidade de elaboração da alteração ao PPZCRM encontra-se descrita nos termos de referência (anexo II) e decorre, no essencial de três pontos, nomeadamente:

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

De acordo com o disposto no regulamento do PPZCRM, entre a Rua Francisco Barbosa e a plataforma da antiga linha de caminho de ferro, se delimita uma zona industrial. Esta delimitação do uso do solo perde sentido, considerando que não existe qualquer atividade industrial no local apresentando-se os edifícios devolutos e ao abandono. Com o crescimento do urbano da cidade e a sua expansão esta área industrial passou a situar-se praticamente no seu centro urbano. Sendo de todo o interesse a alteração da qualificação do uso do solo.

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, nomeadamente a delimitação de espaço de atividades económicas, espaços habitacionais e espaço de uso especial (equipamentos).

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.

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

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 novos postos de trabalho adicionais e um número não estimado de trabalhos indiretos relacionados com serviços de segurança, limpeza, jardinagem e outros serviços contratados ocasionalmente.

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

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.

De acordo com os motivos expostos nos termos de referência (anexo II) e que fundamentam a oportunidade de alteração ao plano de pormenor, afigura-se necessário desencadear o procedimento de alteração ao Plano de Pormenor.

5 - AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

No quadro legal do ordenamento do território, concretamente o artigo 78º e 120º do RJGT, estabelece que os planos de pormenor possam ser objeto de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. Esta qualificação do Plano para efeitos de AAE é efetuada pela Câmara Municipal, tendo em consideração os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto – Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto – Lei n.º 58/2011, de 4 de maio. Ponderados os critérios conclui-se que a



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

alteração ao Plano de Pormenor não se encontra qualificada para efeitos de procedimento de avaliação ambiental, conforme fundamentação constante nos termos de referência.

6 - CONTRATO DE PLANEAMENTO

Tendo por base a faculdade estabelecida nos artigos 79º a 81º do RJIGT, e através de um contrato de planeamento, a Lidl & Companhia apresenta-se como interessada no desenvolvimento da alteração ao PPZCRM. A celebração do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada.

a) As razões que justificam, do ponto de vista do interesse local, a sua celebração:

Considerando a inserção da pretensão em Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (PPZCRM) e a sua inclusão em espaço industrial, qualificação do solo que inviabiliza a conversão do edifício abandonado para o uso comercial, vem a Lidl & Companhia manifestar o interesse, propondo que seja concedida a anuência para o desenvolvimento dos trabalhos tendentes à requalificação da totalidade da mancha classificada como espaço industrial no PPZCRM, permitindo assim criar condições que favoreçam o desenvolvimento do respetivo projeto e a concretização das inerentes operações urbanísticas no mais curto espaço de tempo.

b) A oportunidade da deliberação, tendo em conta os termos de referência do futuro plano e a necessidade de alteração ao PPZCRM.

A fundamentação da oportunidade de elaboração do da alteração ao plano encontra-se descrito no ponto 4.2 da presente informação.

7 - CONCLUSÃO

Face ao exposto e considerando que o Município dispõe de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento territorial e do ordenamento do território e urbanismo, nos termos das alíneas m) e n) do n.º 2 do art.º 23 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e que o princípio da



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

contratualização, constante na alínea h) do art.º 5º da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e concretizado no art.º 79 do RJGT, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento, visando concertar os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais.

Propõe-se assim, em síntese, que a Câmara Municipal delibere no sentido de:

- a) Aprovar a Proposta de Contrato para Planeamento com os fundamentos descritos nos respetivos Termos de Referência, de acordo com o artigo 81º do RJGT, para a elaboração da alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (PPZCRM), de acordo com os fundamentos expostos nos presente proposta;
- b) Dar início ao procedimento de alteração ao PPZCRM, aprovando os respetivos termos de referência e fixar o prazo de elaboração de 11 meses, conforme dispõe o artigo 76.º do RJGT;
- c) Determinar a abertura de um período para formulação de sugestões por qualquer interessado, ou para apresentação de informações, sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de celebração do contrato de planeamento e no procedimento de elaboração da alteração ao plano, com duração de 15 dias úteis nos termos do disposto n.º 1 do artigo 76º e n.º 3 do artigo 81º do RJGT;
- d) Não qualificar a alteração ao PPZCRM, como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 78º, e artigo 120 º do RJGT e ainda o n.º 2 do artigo 3º do Decreto – Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto – Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

À consideração superior,

Técnico Superior

(Dina Isabel Pinheiro Bernardino)

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa.
Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.