



ANEXO I

TERMOS DE REFERÊNCIA

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DE NEGÓCIOS DE RIO MAIOR

1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Rio Maior enquadra e define a oportunidade de elaboração da Alteração do Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Rio Maior e os respetivos termos de referência, nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que define o Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (NRJGT).

O Plano de Pormenor do Parque de Negócios foi aprovado em Assembleia Municipal a 28 de abril de 2008 e publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 99 de 23 de maio de 2008, que coincide com a área para a qual foi também aprovada a Área de Localização Empresarial de Rio Maior.

Passados três anos sobre a aprovação do Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Rio Maior, procedeu-se à revisão da estratégia inicial, de forma a adequar a oferta do Parque de Negócios de Rio Maior, às eventuais necessidades de procura, respondendo à nova configuração do mercado, de uma forma competitiva e eficaz, face à necessidade de captação de investimento para o concelho. Foram estes os motivos que justificaram a 1ª alteração ao Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Rio Maior, aprovado em Assembleia Municipal a 25 de fevereiro de 2012 e publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 96 de 17 de maio de 2012.

2. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A **GENERIS FARMACÊUTICA, SA**, pessoa coletiva n.º 508.107.997, com o capital social de €129.993.868,00 pretende adquirir uma área mínima de 88.435 m² de terreno integrado na ALE – Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Rio Maior, para a construção de uma unidade industrial destinada a embalagem de medicamentos.



A GENÉRIS é líder no mercado dos genéricos em Portugal, dedicando-se ao fabrico, comercialização, importação e exportação de medicamentos, especialidades farmacêuticas, produtos químicos, produtos de higiene corporal, cosmética, dietética, produtos de uso clínico, hospitalar e cirúrgico, produtos de biotecnologia, biogénéricos, diagnósticos e material clínico e hospitalar, ativos farmacêuticos e restantes componentes destinados ao fabrico de especialidades farmacêuticas, bem como à prestação de serviços de promoção de medicamentos e outros produtos farmacêuticos.

A GENERIS FARMACÊUTICA, SA, foi adquirida no início de 2017 pela Farmacêutica Indiana Aurobindo Pharma, através da sua subsidiária holandesa Agile Pharma, por 135 milhões de euros.

Com esta aquisição, a farmacêutica indiana passa a deter a unidade de produção já existente na Amadora, com capacidade para fabricar 1,2 mil milhões de comprimidos/cápsulas por ano, e pretende aumentar esta capacidade através do investimento, superior a €15.000.000,00 que pretende realizar no Parque de Negócios de Rio Maior, transformando a Generis numa plataforma de produção global, reforçando as suas exportações e a criação de novos postos de trabalho.

O grande portefólio de produtos da GENÉRIS, agora largamente potencializado pela multinacional farmacêutica indiana permitirá aumentar o leque de soluções terapêuticas postas à disposição dos portugueses, sendo a unidade a construir em Rio Maior, determinante para esta estratégia.

É inequívoca a importância e impacto económico e social desta unidade industrial no desenvolvimento e crescimento económico local. Inquestionável é também a relevância deste investimento para a dinamização e promoção do emprego, no contexto atual. Este enquadramento traduz a oportunidade de responder de forma eficaz às dinâmicas económicas e sociais e respetiva integração e adequação aos objetivos municipais de Ordenamento do Território.



A oportunidade para a alteração ao Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Rio Maior surge da necessidade de adaptação deste instrumento de gestão territorial às dinâmicas industriais que estão cada vez mais mutáveis ao longo do tempo, e essencialmente pela manifestação da intenção de investimento, e o interesse do município no seu acolhimento, justifica a necessidade de alteração ao Plano de Pormenor que permita o enquadramento deste projeto.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

Analisada a questão e enquadrando-a na dinâmica dos planos territoriais, definida no Regime dos Instrumentos de Gestão Territorial, terá de ser adotado o procedimento de Alteração ao Plano de Pormenor, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 115º e artigo 118º do NRJIGT, considerando a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes ao mesmo.

A alteração pretendida é efetuada com base no previsto no artigo 76.º do NRJIGT, definindo-se os respetivos termos de referência e a oportunidade de alteração do plano e submetendo os mesmos à Câmara Municipal para respetiva apreciação e deliberação.

Ainda, de acordo com preceito definido pelo n.º 1 do artigo 76º e n.º 2 do artigo 88º, após publicação em Diário da Republica da deliberação de Câmara, decorre um período, não inferior a 15 dias, para formulação de sugestões por parte dos cidadãos, com a respetiva divulgação na comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da internet da Câmara Municipal.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção incide sobre 11 dos 71 lotes do Parque de Negócios de Rio Maior (lotes 46 a 51, dos 59 ao 60 e do 63 ao 65), e a área do Domínio Público ocupada por infraestruturas viárias nomeadamente circulação automóvel e pedonal, estacionamento e ciclovias, totalizando



uma área de 8.8 ha, conforme planta de implantação anexa, criando um novo lote, denominado lote 77.

Embora se proceda ao emparcelamento das áreas acima descritas, totalizando uma área de lotes superior à inicial, a área de construção afeta a este novo lote não vai alterar relativamente ao previsto para a soma dos lotes supracitados. Existirá conseqüentemente uma diminuição do índice de construção aplicável à área do lote, passará de 0.60 para 0.51, conforme quadros infra:

EXISTENTE	LOTE		EDIFICABILIDADE MÁXIMA				Uso	
	N.º	Área	Índice de Construção	Área Bruta de Construção Máxima	N.º Máx. Pisos			Cércea Máxima
					Acima da cota soleira	Abaixo da cota soleira		
46	15.328m ²	0,60	9.197m ²	2	-	15	Logística	
47	2.077m ²	0,60	1.246m ²	3	1	15	Serviços	
48	2.176m ²	0,60	1.306m ²	3	1	15	Serviços	
49	2.178m ²	0,60	1.307m ²	3	1	15	Serviços	
50	2.531m ²	0,60	1.519m ²	3	1	15	Serviços	
51	2.454m ²	0,60	1.472m ²	3	1	15	Serviços	
59	11.834m ²	0,60	7.100m ²	2	-	15	Logística	
60	9.899m ²	0,60	5.939m ²	2	-	15	Logística	
63	8.139m ²	0,60	4.883m ²	2	-	15	Indústria	
64	8.207m ²	0,60	4.924m ²	2	-	15	Indústria	
65	10.819m ²	0,60	6.491m ²	2	-	15	Indústria	

ALTERAÇÃO	LOTE		EDIFICABILIDADE MÁXIMA				Uso	
	N.º	Área	Índice de Construção	Área Bruta de Construção Máxima	N.º Máx. Pisos			Cércea Máxima
					Acima da cota soleira	Abaixo da cota soleira		
77	88.435m ²	0,51	45.384m ²	3	1	15	Logística/ Serviços/ Indústria	



As alterações serão efetuadas na área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Rio Maior em vigor, aprovado em sessão da Assembleia Municipal de Rio Maior a 24 de abril de 2008 e publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 99 — 23 de maio de 2008. E a sua primeira alteração, aprovada em Assembleia Municipal a 25 de fevereiro de 2012 e publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 96 de 17 de maio de 2012.

No processo de alteração do plano serão ponderados os diversos âmbitos, os planos, programas e projetos para a área em causa, bem como os que resultam da execução do plano em vigor, de modo a assegurar as necessárias compatibilizações.

5. OBJETIVOS GERAIS

Os pressupostos base que orientam a alteração ao plano de pormenor são os seguintes:

- Promover o desenvolvimento do Parque de Negócios de Rio Maior, conferindo-lhe uma estratégia que vá de encontro às exigências dos mercados atuais;
- Assegurar a disponibilidade de lotes com as características pretendidas na procura, de acordo com o tipo de atividades e áreas pretendidas;
- Assegurar a manutenção dos propósitos qualitativos de integração urbanística e ambiental da área de intervenção;
- Redefinir o desenho urbano da delimitação dos lotes (agregando lotes), com supressão de infraestruturas viária, pedonais e de estacionamento.

6. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

Considerando os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, prevê-se um prazo global de **8 meses** para a elaboração da alteração do Plano de Pormenor.



7. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração da alteração ao Plano de Pormenor é da responsabilidade da Unidade de Urbanismo, Planeamento, Ordenamento do Território e Espaço Público, com a colaboração dos demais serviços da Câmara com competências específicas.

8. ÁREA DE INTERVENÇÃO

