



## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

### PARECER

N.º de Registo

17257

Data

08/11/2022

Processo

2022/150.10.400/3

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

Na sequência do requerimento da LIDL & COMPANHIA de 04-07-2022, manifestando o interesse em promover uma proposta de celebração de contrato para planeamento que regule a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (PPZCRM), considerando a informação técnica apensa, podem-se fazer as seguintes considerações:

- Nos termos do n.º 1 do art.º 81.º do RJGT, os interessados na laboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização (PU) ou de um plano pormenor (PP), podem apresentar à Edilidade propostas de contratos (denominados contratos de planeamento), que tenham por objeto a elaboração de um projeto de plano, ou da sua alteração ou revisão, bem como, da respetiva execução.

- Ao abrigo deste normativo é admitida, assim a celebração de um contrato entre o particular ou município, no âmbito do qual sejam estabelecidos os termos e condições a que deve obedecer a realização do projeto do PU ou do PP, nomeadamente no que se refere a oportunidade/momento para iniciar o respetivo procedimento administrativo, a calendarização, bem como, a definição dos termos de referência/definição dos princípios orientadores do conteúdo do plano (a elaborar/alterar ou rever).

- Os contratos para planeamento correspondem, deste modo, a “... *contratos sobre o exercício de poderes públicos, com efeitos obrigacionais entre as partes...*”, e que a celebração dos mesmos “... *não prejudica o exercício dos poderes públicos municípios relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais*”, com os quais o PU ou o PP devam ser compatíveis ou conformes (art.º 80.º do RJGT).



## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

- Os contratos para planeamento (representam um compromisso do município na ponderação especial de uma determinada solução urbanística no âmbito do processo do planeamento, mas não conferem imediatamente direitos ao cocontratante privado, já que estes estão dependentes da sua inscrição efetiva no plano.

- Mantêm-se, efetivamente, intocáveis as atribuições /competências municipais (entenda-se Câmara Municipal e Assembleia Municipal) no tocante à aprovação ou não aprovação dos documentos elaborados pelo contraente particular, ao abrigo das cláusulas do contrato de planeamento (ou seja, o projeto do plano), competindo apenas ao município, assegurar a conversão de tais documentos (que constituem o projeto do Plano), num plano territorial eficaz.

- Parecem incontestáveis algumas das vantagens que resultam da promoção deste tipo de contrato urbanístico:

- Por um lado, o particular não necessita de estar espera da decisão da administração/câmara municipal para proceder à alteração ou revisão de um PU ou PP da qual dependesse a realização uma operação urbanística, assumidamente estruturante para o desenvolvimento local. Com efeito, o particular, através de uma proposta de contrato pode, à luz do RJGT em vigor, ultrapassar esse eventual constrangimento.
- Por outro lado, em sede de um contrato de planeamento, é possível concertar/negociar as vontades das partes (entre Município e promotor/proprietário), no sentido de garantir, no mesmo, a inclusão das opções do futuro plano/condições para potenciar o projeto, e as soluções imprescindíveis do ponto de vista do interesse público.

- A via da contratualização (público - pública e, em especial, público - privada) é, pois, para além dos mecanismos de participação e de concertação de interesses, também urna forma, valiosa, de chamar os privados a intervir nos processos de planeamento urbanístico;

- Em conformidade com o previsto no n.º 2 do art.º 81.º do RJGT, o procedimento de formação “... do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal, devidamente fundamentada, que explicita:

- a) As razões que justifica, do ponto de vista do interesse local, a sua celebração;
- b) A oportunidade da deliberação, tendo em conto os termos de referência do futuro plano, designadamente, a sua articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do plano diretor municipal ou do programa ou do plano intermunicipal;
- c) A eventual necessidade de alteração aos planos intermunicipais e municipais em vigor.



## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

- A proposta de contrato e a deliberação fundamentada atrás referida são objeto de discussão pública nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, pelo prazo mínimo de 10 dias (n.º 3 do art.º 81.º do RJIGT);

- Determina ainda, o n.º 4 do art.º 81.º do mesmo diploma legal que, “...Os contratos são publicitados conjuntamente com a deliberação que determina a elaboração do plano e a proposta de plano, no decurso do período de discussão pública nos termos do n.º 1 do art.º 89.º”;

**Em síntese:** Desde que os procedimentos contratuais seguidos assumam características que permitam o seu escrutínio pelo auditório jurídico, nomeadamente sejam contratos formalizados, celebrados de forma transparente e devidamente publicitados, e que o conteúdo dos mesmos revista eficácia jurídica “limitada”, não poderão ser considerados formas ilegítimas de atuação da Administração planificadora.

Atento ao enquadramento atrás exposto, avoca-se aqui **uma síntese dos fundamentos que justificam a necessidade de alteração do previsto para o local**, fundamentos que são desenvolvidos e explanados no relatório de fundamentação do presente processo.

### **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 delimitasse 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

- 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.
- d) Aliás, a manutenção desta opção datada de 1990, prejudicou já a celeridade de obras nas instalações da Santa Casa da Misericórdia, como já foi referido no presente documento.

Importa ainda sublinhar que as soluções preconizadas no Plano de Pormenor, 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 da Av. Dr. Mário Soares.

### **Fundamento 2:**

#### **Desenvolvimento económico e social**

O desenvolvimento económico e social pode ser avocado, para os dois 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 realocar para a área ora objeto de intervenção, uma loja LIDL existente na cidade, mas cujo conceito e dimensão não se adequa à imagem 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 a criação de 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

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 certamente 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.

Assim,



## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

- Por força de contingências administrativas e orçamentais, o Município não antevê a possibilidade de dispor, a curto prazo, dos meios financeiros e dos recursos técnicos e humanos indispensáveis ao processo de elaboração da alteração deste PP;
- Por via da proposta de “contrato para planeamento” apresentada pela LIDL & COMPANHIA, esta empresa propõe à Câmara Municipal, assegurar/suportar, a título voluntário, exclusivo e gratuito, os custos da elaboração de uma proposta de alteração ao PPZCRM, de modo, a poder dispor, no mais curto espaço de tempo possível, do conjunto de regras urbanísticas que disciplinem/ordenem a ocupação daquela área territorial e permitam a instalação do seu projeto de investimento;
- A proposta de “contrato para planeamento” referida nos considerandos atrás descritos, não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do plano, nem a observância dos regimes legais e regulamentares aplicáveis;
- Que é manifestamente oportuna, atenta a estratégia assumida pelo município para o desenvolvimento económico sustentável do concelho, o estabelecimento da parceria público-privada concretizada ao abrigo do princípio geral da Concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, consagrado na alínea h) do n.º 1 do art.º 3.º, bem como, nos termos do art.º 47.º da LBPPSOTU - Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 11 de agosto) e do disposto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.
- É mútuo o reconhecimento do interesse e das vantagens na colaboração contratualizada, como forma de mais facilmente atingir os objetivos acima enunciados.

### **Propõe-se, então, que a Câmara delibere:**

- 1. Aprovar a Proposta de Contrato para Planeamento com a empresa LIDL & COMPANHIA, para a elaboração de procedimento de alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (PPZCRM), baseado nos fundamentos descritos nos Termos de Referência apresentados, de acordo com o disposto no n.º 1 e n.º 2 do art.º 81.º do RJIGT;**
- 2. Dar início ao procedimento de alteração ao PPZCRM, aprovando os respetivos termos de referência e fixando o prazo de elaboração de 11 meses, com base no disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);**



## CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

3. **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 da alteração ao plano, com duração de 15 dias úteis, de acordo com o disposto n.º 1 do artigo 76º e n.º 3 do artigo 81º do RJIGT;**
4. **Determinar que, com base no relatório integrado nos termos de referencia, a alteração ao PPZCRM não será objeto de avaliação ambiental por não se qualificar como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 78º e artigo 120º do RJIGT 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.**
5. **Determinar optar pelo acompanhamento pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) na elaboração do plano, de acordo com o previsto no artigo 86º do RJIGT.**

Chefe de Divisão

---

Maria Clara Nota Ramalho Esperto

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