

Plano de Pormenor ARRABALDE DA PONTE



PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL E DE ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS

FUNDAMENTAÇÃO

março/2023

Município de Leiria

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	2
3. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSPENSÃO.....	3
4. DISPOSIÇÕES SUSPENSAS.....	6
5. INCIDÊNCIA TERRITORIAL DA SUSPENSÃO	6
6. PRAZO DA SUSPENSÃO	7
7. MEDIDAS PREVENTIVAS	8

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na fundamentação e enquadramento da necessidade da suspensão parcial do Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, doravante designado por PPAP, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 153, através do Aviso n.º 8654/2015, de 7 de agosto.

O PPAP foi, ainda, objeto de alteração publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 43, através do Aviso n.º 4436/2022, de 2 de março, a qual decorreu da imprescindibilidade de adequação do Plano no sentido de responder positiva e atempadamente ao desenvolvimento e instalação de novas dinâmicas que se relacionam essencialmente com a evolução económica e social do país e particularmente do concelho.

A proposta de suspensão parcial do PPAP decorre de circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, em concreto da imprescindibilidade de adequação do Plano no sentido de responder positiva e atempadamente ao desenvolvimento do território, nomeadamente a implantação de um projeto estratégico para o concelho de Leiria, atualmente incompatível com a concretização das opções estabelecidas no PPAP.

A suspensão do PPAP inclui obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas, de modo a evitar vazios de regulamentação, e a abertura de procedimento de alteração do PPAP, o qual deve estar concluído no prazo em que vigore a suspensão.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU) aprovada pela Lei nº 31/2014 de 30 de maio, e alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 agosto, institui um novo sistema na “Dinâmica” dos Instrumentos de Gestão Territorial, a qual refere no n.º 1 do artigo 50.º que “(...) *planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei (...)*”.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-lei n.º 25/2021, de 29 de março prevê no n.º 1 do artigo 115.º, que “(...) *os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação*”. De acordo com o estipulado no n.º 4 do referido artigo, *a suspensão dos programas e dos planos territoriais pode decorrer da verificação de circunstâncias excecionais que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes*.

O procedimento de suspensão é enquadrado na “Dinâmica” dos instrumentos de gestão territorial e está suportada na avaliação que decorre da aplicação do Plano, nomeadamente pelo facto de surgirem interesses públicos que obrigam a um processo de ajustamento de modo a fornecer uma resposta adequada às novas exigências.

O procedimento a adotar para proceder à suspensão do PPAP, encontra-se regulado no artigo 126.º do RJIGT, o qual menciona no n.º 1, alínea b), que a suspensão parcial de planos municipais é determinada, por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano.

De acordo com o artigo 126º, nº7, do RJIGT, a suspensão implica obrigatoriamente o estabelecimento de Medidas Preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração de Plano, para a área em causa, o qual deverá estar concluído no prazo em que vigorarem as medidas preventivas.

A proposta de suspensão do Plano, bem como a proposta de medidas preventivas é objeto de parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente, o qual incide apenas sobre a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis (n.º 3, do artigo 126.º do RJIGT).

3. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSPENSÃO

A estratégia de desenvolvimento territorial definida para a área de intervenção do Plano, tem como objetivo estratégico (n.º 1, alínea c), subalínea i) do artigo 2.º do regulamento do PPAP) *“garantir que a área de intervenção, tendo em conta a sua localização e proximidade ao centro da Cidade, seja pensada de forma que seja garantida continuidade do espaço urbano central e a sua diversidade de usos, evitando que se transforme num mero dormitório”*, o que se traduz, na necessidade de criar condições para a viabilização de investimentos que necessitam de sustentabilidade para avançar, designadamente a requalificação da oferta hoteleira de qualidade e diversificada, através da criação e disponibilização de novos equipamentos hoteleiros, com a finalidade de aumentar o fluxo de visitantes e beneficiar e valorizar a economia local.

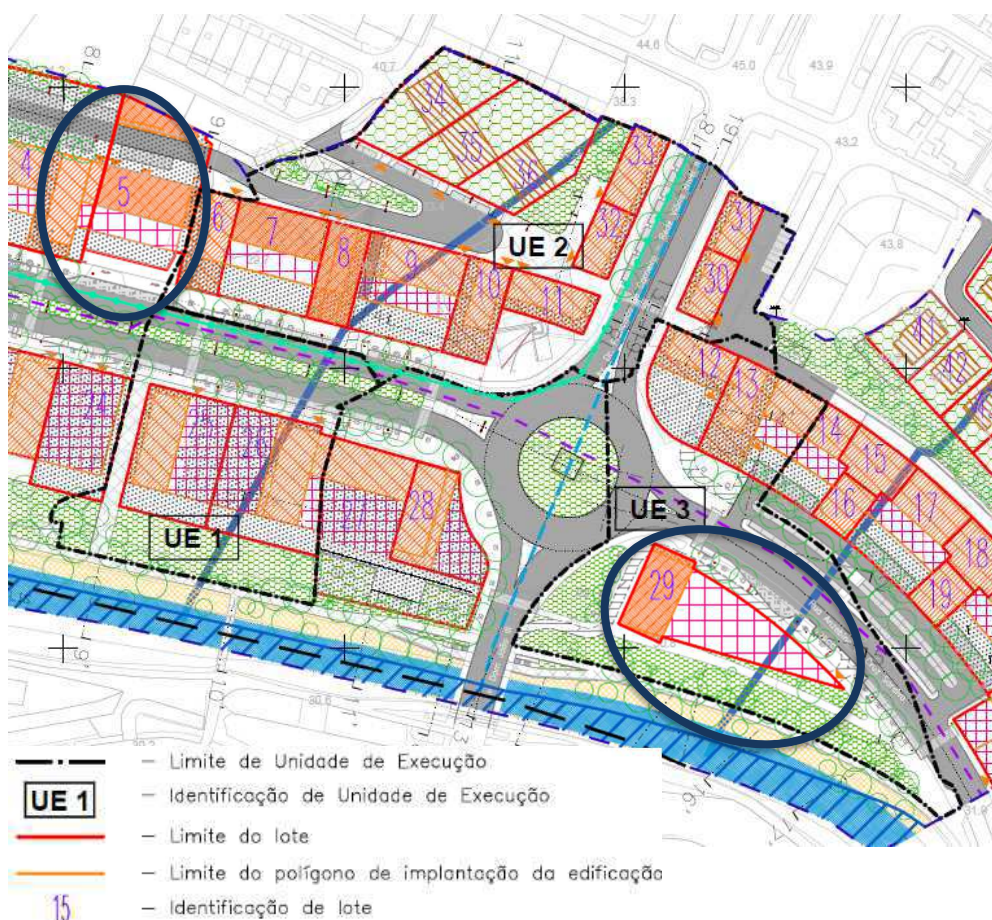
A área de intervenção do PPAP caracteriza-se com uma área com ocupações de centralidade, trata-se, de uma situação de continuidade com a área urbana consolidada de Leiria, com potencialidades para a consolidação, tendo em conta a sua localização e proximidade do centro da cidade.

Para a Cidade de Leiria é de grande importância estratégica a requalificação da oferta hoteleira: atualmente, para além de escassa, a Cidade não tem instalações hoteleiras com classificação superior a 3 estrelas. A

afirmação da dinâmica cultural e desportiva da cidade tem-se deparado com a falta de oferta em número e qualidade de alojamentos, alimentando a indústria hoteleira de Fátima e Batalha.

O PPAP tem previstas duas unidades hoteleiras: uma no Lote 5, não englobado em qualquer unidade de execução e cujo processo se encontra em tramitação; outra no Lote 29, inserido na unidade de execução 3 (Figura 1).

Figura 1 - Unidades hoteleiras previstas no Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte (lote 5 e lote 29)



O promotor do Lote 29 pretende instalar uma unidade hoteleira de quatro estrelas mais, através do contrato com uma das cadeias reconhecidas internacionalmente. Atualmente existem graves constrangimentos ao nível do cronograma do licenciamento do edificado, uma vez que as cadeias que pretendem investir em Leiria têm prazos muito limitados para assegurar a proposta, daí a importância e a prioridade em viabilizar o licenciamento do edifício no lote 29.

A delimitação das unidades de execução 3 corresponde à identificação/delimitação da área objeto de loteamento, o qual terá de ser promovido em conjunto pelos proprietários das parcelas abrangidas, ou seja, os proprietários têm obrigatoriamente de se associar para aprovarem e executarem as intervenções previstas no Plano.

Com o objetivo de encurtar ao máximo os prazos espectáveis para o licenciamento da unidade hoteleira, foram desenvolvidos todos os esforços no desenvolvimento dos procedimentos de execução do PPAP, nomeadamente efetuadas reuniões com os proprietários envolvidos a solicitar a adesão ao processo, sem que, no entanto, se tenha obtido qualquer acordo, causando uma situação de bloqueio à execução do plano e, por consequência, à concretização da unidade hoteleira no lote 29.

Constatada a dificuldade em concretizar a execução do PPAP de acordo com a normativa estabelecida no capítulo V(Execução do Plano e Perequação) do regulamento do Plano , verificada igualmente que seguindo pelo processo alternativo previsto na lei, nomeadamente o mecanismo de expropriação previsto no artigo 159.º do RJIGT, traria encargos que no presente o município não dispõe, torna-se necessário a redelimitação das unidades de execução, por forma a possibilitar o acordo entre os proprietários e a respetiva execução do plano, pelo que impõe-se a suspensão dos artigos 22.º (Unidades de execução), 23.º (Sistemas de execução), 24.º (Instrumentos de execução) e 25.º (Mecanismos de perequação) do regulamento do PPAP.

Acresce que os parâmetros urbanísticos estipulados no artigo 7.º (parâmetros urbanísticos) do regulamento do PPAP que inside sobre o lote 29 , constituem um entrave à viabilização do hotel, uma vez que não corresponde às especificidades da sua atividade, é o caso da aplicação da área de construção e sua distribuição por pisos e usos, tendo em conta que o plano permite para o lote 29 habitação e/ou hotel e o projeto em causa contempla apenas o hotel, a área de construção por piso carece de ajustamento dada a complexidade técnica de ajustar o layout das plantas do hotel, às zonas técnicas, tubagens e demais especificidades.

É de referir, ainda, a cota de soleira pela necessidade de compaginar a implantação do edifício com os princípios do regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto, na sua redação atual. De facto, o PPAP prevê a cota de soleira do hotel a uma cota inferior em cerca de 1,40 metros ao do passeio da Rua Anzebino da Cruz Saraiva, que lhe é adjacente e onde se prevê a área de paragem de veículos coletivos de passageiros, o que obrigaria a vencer a diferença de cotas com implantação de escadas e rampas no espaço público, opção que contribui para a desqualificação do mesmo e traria dificuldades desnecessárias aos utentes do hotel e do espaço público em geral.

Relativamente ao estacionamento no interior do volume edificado, o artigo 17.º do regulamento do PPAP refere que a localização do acesso ao estacionamento para o lote é o definido na planta de implantação, pretende-se a suspensão do referido artigo para ajuste ao acesso rodoviário previsto na planta de implantação, tecnicamente justificáveis em projeto, e sem prejuízo das valências a incluir no espaço público conforme previsto no Plano.

Por tudo isto, torna-se urgente e impõe-se a suspensão parcial do PPAP, por desadequação das normas do regulamento em vigor, em concreto dos artigos 7.º, 17.º, 22.º, 23.º, 24.º, e 25.º e n.º 1 do artigo 26.º do

Regulamento, com incidência sobre o lote 29, que não permitem viabilizar um projeto estruturante de dimensão e impacte relevante para a dinamização da economia local e para a criação de emprego.

Por outro lado, a adoção do presente procedimento excecional de suspensão parcial do PPAP, deve-se á necessidade de viabilizar com urgência a construção da unidade hoteleira no lote 29, cujas expectativas de negócios e calendarizações colocadas pelos investidores não são compatíveis com os prazos expectáveis para a conclusão do procedimento de alteração ao PPAP.

Assim, face à existência de pretensão de investimento concreta e uma vez que os prazos associados à elaboração e aprovação de uma alteração ao PPAP não se coadunam com os prazos muito limitados para viabilização do investimento em questão, a Câmara propõe a suspensão parcial do PPAP em vigor e o estabelecimento de medidas preventivas, considerando que estão em causa circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social que estiveram subjacentes à elaboração do PPAP, conforme disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º do RJIGT.

4. DISPOSIÇÕES SUSPENSAS

A proposta de suspensão parcial do PPAP incide somente sobre o Regulamento, sendo suspensos os seguintes artigos:

- ✓ Artigo 7.º (Parâmetros urbanísticos);
- ✓ Artigo 17.º (Estacionamento no interior do volume edificado);
- ✓ Artigo 22.º (Unidades de execução);
- ✓ Artigo 23.º (Sistemas de execução);
- ✓ Artigo 24.º (Instrumentos de execução);
- ✓ Artigo 25.º (Mecanismos de perequação);
- ✓ Artigo 26.º (Relacionamento com o Plano Diretor Municipal), n.º 1

5. INCIDÊNCIA TERRITORIAL DA SUSPENSÃO

A área territorial sobre a qual incide a proposta de suspensão parcial do PPAP, em concreto a suspensão dos artigos 7.º, 17.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º e n.º 1 do artigo 26.º do Regulamento, incide sobre a área identificada na peça gráfica do PPAP (Planta de Implantação) como lote 29, conforme ilustra a Figura 2:



-  Limite do lote
-  29 Identificação do lote
-  Área sujeita suspensão e medidas preventivas

Nos últimos quatro anos não foram estabelecidas medidas preventivas para a área territorial sobre a qual incide a suspensão, conforme estabelece o n.º 5 do artigo 141.º do RJIGT.

6. PRAZO DA SUSPENSÃO

A suspensão parcial do PPAP vigorará pelo prazo de dois anos a contar da data da sua publicação em Diário da República, prorrogável por mais um ano, se tal se mostrar necessário, caducando com a entrada em vigor da alteração ao PPAP, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 141.º do RJIGT.

7. MEDIDAS PREVENTIVAS

Como foi anteriormente referido, a proposta de suspensão parcial do PPAP, ao abrigo do disposto no artigo 126.º, n.º 1 alínea b) do RJIGT, implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas de acordo com o estipulado no artigo 126.º, n.º 7, do RJIGT.

As medidas preventivas propostas são as seguintes:

Artigo 1.º

Objetivos

As presentes medidas preventivas estabelecidas no âmbito do procedimento de suspensão parcial do Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, destinam-se a viabilizar com urgência a construção de uma unidade hoteleira no lote 29.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A área identificada na planta em anexo fica, em consequência da suspensão dos artigos 7.º, 17.º, 22.º, 23.º, 24.º, e 25.º e n.º 1 do artigo 26.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, na sua redação atual, sujeita a medidas preventivas.

Artigo 3.º

Âmbito material

1-Na área sujeita a medidas preventivas aplicam-se os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 9 pisos;
- b) Área máxima total de implantação é de 1 504 m²;
- c) Área máxima total de construção acima e abaixo da cota de soleira é de 7.636 m²;

2- Admite-se a dispensa parcial do cumprimento da dotação de estacionamento para o uso de prestação de serviços a instalar no hotel, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública.

3- Deverão ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, pelo que, em sede de licenciamento da operação urbanística, a construção de hotel deverá obter previamente pareceres favoráveis da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), da Direção Geral da Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) e da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Centro (CCDRC).

Artigo 4.º

Âmbito temporal

O prazo de vigência das medidas preventivas é de dois anos, prorrogável por mais um, a contar da data da sua publicação em Diário da República, caducando com a entrada em vigor da alteração ao Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte.

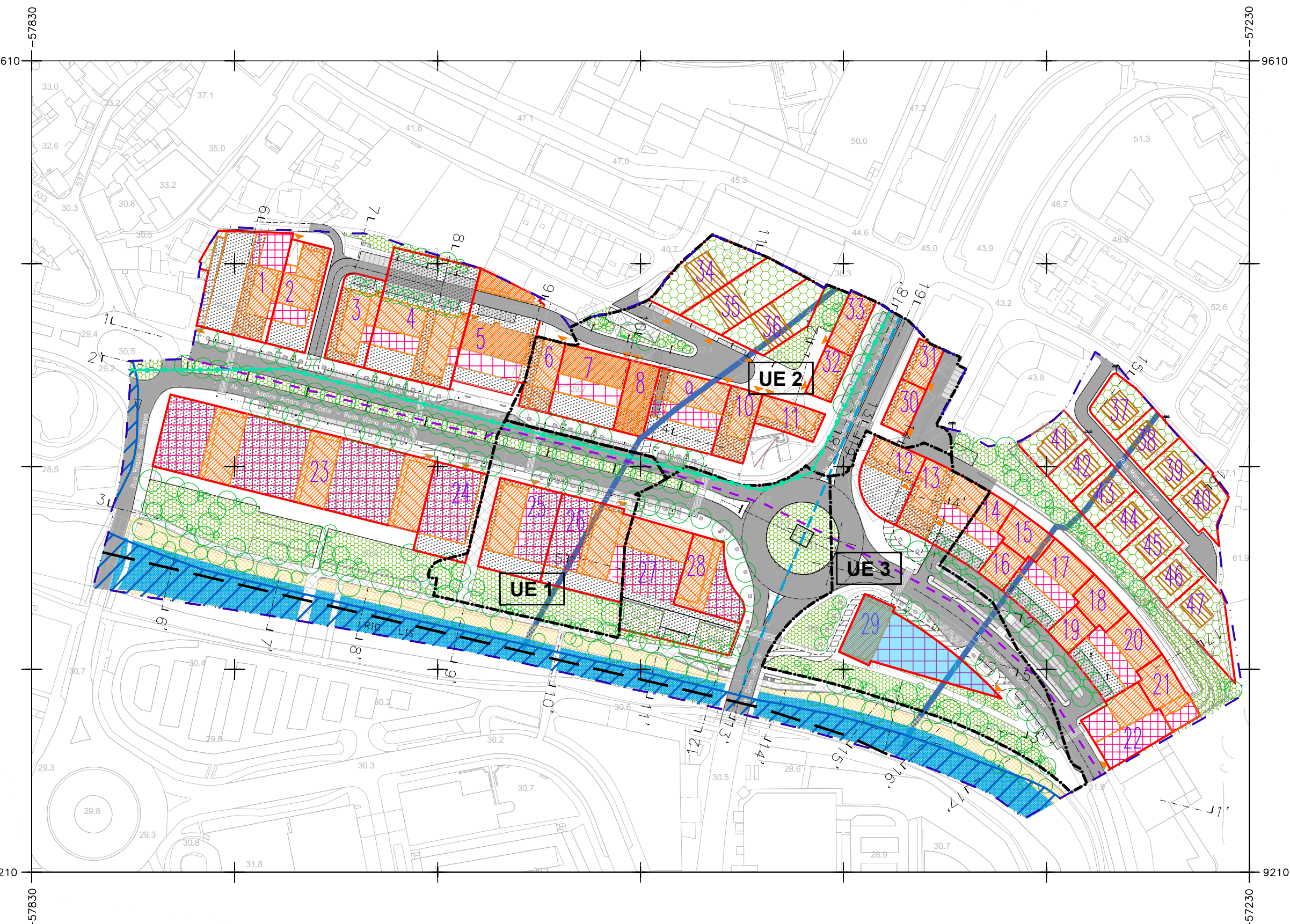
Artigo 5.º

Entrada em vigor

As medidas preventivas entram em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Anexo

Planta com a delimitação da área sujeita a suspensão e medidas preventivas



QUADRO GERAL DE ÁREAS E USOS

N.º	Área (m2)	Implantação	ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PISO (m2) E USOS										ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO POR USOS (m2)										N.º MÁXIMO DE FOGOS	COTA DE SOLERA	TIPOLOGIA	ÍNDICE IMPERM	OBSERVAÇÕES
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Estacionamento	Com/Ser/Equip	Hab/Hotel	Hab/Hotel	Com/Ser/Equip	Hab/Hotel	Hab/Hotel	Com/Ser/Equip	Hab/Hotel						
1	1999	1999			1900	565,35	652,8	513,77	491,76	491,76	491,76	491,76	1999	1218,15	1518,81	2480,81						20	30,08	BLOCO	NA	PROC. 1453/95 (EDIFICADO)	
2	1051	1051		1051	1051	581	581	210	210	210	210	210	2102	581		1109						10	30,08	BLOCO	NA		
3	876	720		720	Estacionamento	372	439,5	584,7	584,7	584,7	584,7	584,7	1440	802,5		2274,6						16	31,00	BLOCO	NA	PROC. 586/06 (EDIFICADO)	
4	1567	1567		1566	Estacionamento	566	825,8	677,23	822,5	822,5	822,5	822,5	3132	1502,85		3288						22	31,00	BLOCO	NA	PROC. 1044/05 (EDIFICADO)	
5	1819	1766		750 + 774	Estacionamento	205 + 766	477	524	524	524	524	524	750	205		4591							31,45	BLOCO	NA	PROC. 805/01 (EM CONSTRUÇÃO)	
6	531	531		531	Estacionamento	285	337	478	478	478	478	478	1062	622		1912						16	31,75	BLOCO	NA	****	
7	1168	1168		1168	Estacionamento	513	513	446	446	446	446	446	2336			1026						11	31,75	BLOCO	NA	****	
8	531	531		531	Estacionamento	337	337	478	478	478	478	478	1062			623						16	32,25	BLOCO	NA	****	
9	1256	1256		1256	Estacionamento	609	609	483	483	483	483	483	2512	950		1449						12	32,25	BLOCO	NA	****	
10	573	573		573	Estacionamento	222	222	516	516	516	516	516	1146	501		3612						30	32,25	BLOCO	NA		
11	461	461		461	Estacionamento	415	415	415	415	415	415	415	922	276		1245						10	33,50	BLOCO	NA		
12	895	895		895	Estacionamento	225	225	365	365	365	365	365	1790	225		1095						9	33,50	BLOCO	NA		
13	1183	1183		1183	Estacionamento	662	662	776	776	776	776	776	2366	1054		4460						37	33,50	BLOCO	NA		
14	494,1	494,1		494,1	Estacionamento	293,23	293,23	197,83	197,83	197,83	197,83	197,83	1482,3	432,85		593,49						6	33,42	BLOCO	NA		
15	404,05	404,05		404,05	Estacionamento	289,45	289,45	404,05	404,05	404,05	404,05	404,05	1212,15	596,9		1474,75						12	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
16	277,62	277,62		277,62	Estacionamento	277,62	277,62	277,62	277,62	277,62	277,62	277,62	832,86	97,54		1380,03						10	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
17	1056,47	1056,47		1056,47	Estacionamento	289,19	289,19	362,19	362,19	362,19	362,19	362,19	3169,41	794,92		1146,57						9	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
18	404,05	404,05		404,05	Estacionamento	289,45	289,45	404,05	404,05	404,05	404,05	404,05	1212,15	596,9		1474,75						12	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
19	277,62	277,62		277,62	Estacionamento	277,62	277,62	277,62	277,62	277,62	277,62	277,62	832,86	97,54		1380,03						10	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
20	1056,47	1056,47		1056,47	Estacionamento	289,19	289,19	362,19	362,19	362,19	362,19	362,19	3169,41	794,92		1146,57						9	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
21	561,21	561,21		561,21	Estacionamento	413,8	413,8	561,21	561,21	561,21	561,21	561,21	1683,63	1380,81		1070,7						9	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
22	1028,67	1028,67		1028,67	Estacionamento	860,05	860,05	663,35	663,35	663,35	663,35	663,35	3086,01	2245,37		832,86						6	33,42	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
23	4917	4917		4917	Estacionamento	466	466	1492	1492	1492	1492	1492	9372	5781		7524						48	29,64	BLOCO	NA	PROC. 327/01 (EDIFICADO)	
24	1187	1187		1187	Estacionamento	863	863	488	488	488	488	488	2374	863		863							29,64	BLOCO	NA		
25	1417	1417		1417	Estacionamento	342	342	488	488	488	488	488	2834	1322		2440						20	30,64	BLOCO	NA	na / na	
26	1687	1687		1687	Estacionamento	1687	1687	551	551	551	551	551	3374	1643		2742						23	30,64	BLOCO	NA	na / na	
27	2207	2207		2207	Estacionamento	1540	1540	450	450	450	450	450	3618	2260		2260							33,77	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
28	903	903		903	Estacionamento	346,5	346,5	540	540	540	540	540	1629	523,5		4126,5						31	33,77	BLOCO	NA	(EDIFICADO)	
29	1504	1504		1504	Estacionamento	1172	1172	432	432	432	432	432	3008			1172						32	31,00	BLOCO	NA		
30	329	329		329	Estacionamento	255	255	296	296	296	296	296	658	255		1184						10	39,00	BLOCO	NA		
31	291	291		291	Estacionamento	227	227	262	262	262	262	262	582	227		1537						11	41,00	BLOCO	NA		
32	338	338		338	Estacionamento	304	304	304	304	304	304	304	676	264		1216						10	39,00	BLOCO	NA		
33	400	400		400	Estacionamento	311	311	360	360	360	360	360	800	311		1800						15	41,00	BLOCO	NA		
34	1015	254		254	Estacionamento	210	210	228	228	228	228	228	254			438						1	35,00	MORADIA	70%	PROC. 1087/07 (EDIFICADO)	
35	998	254		254	Estacionamento	210	210	228	228	228	228	228	254			438						1	35,50	MORADIA	70%		
36	863	257		257	Estacionamento	212	212	231	231	231	231	231	443			443						1	36,00	MORADIA	70%		
37	592,1	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	51,00	MORADIA	70%		
38	494,17	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	52,50	MORADIA	70%		
39	485,59	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	54,00	MORADIA	70%		
40	529,84	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	55,50	MORADIA	70%		
41	524,25	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	49,30	MORADIA	70%	(EDIFICADO)	
42	481,25	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	50,30	MORADIA	70%		
43	481,25	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	51,30	MORADIA	70%		
44	481,25	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	52,30	MORADIA	70%		
45	481,25	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	53,30	MORADIA	70%		
46	477,75	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	54,30	MORADIA	70%		
47	773,09	170		170	Estacionamento	140	140	30	30	30	30	30	170			170						1	55,30	MORADIA	70%		
TOTAL	43328,05	36977,26											70760,78	28432,75		2821	58972,66	4591	6706	101523,41		506					

* - Área de construção prevista em sítio (arquivos)
 ** - Até à aprovação da Unidade de Execução 1 e permitida a utilização da área dos lotes 25 e 26 para estacionamento.
 *** - Poderá ter uma variação de 0,20m nas cotas dos pisos das caves, desde que se cumpra com o p.e.direito regulamentar.
 **** - Até à aprovação da Unidade de Execução 2 e permitida a utilização da área dos lotes 6, 7, 8 e 9 para estacionamento.
 (1) - Poderá ter os usos de comércio, serviços, equipamento ou indústria.
 Em todos os casos em que as caves estão em cota inferior à de máxima cheia conforme referido no artigo 40º da Lei n.º 59/2005 de 29 de Dezembro, deverá acutelar-se a drenagem dos solos e eventuais prejuízos causados a pessoas e bens.
 NA - Não Aplicável

LEGENDA

- Limite do plano de pormenor
- Limite de Unidade de Execução
- Identificação de Unidade de Execução
- Limite do lote
- Limite do polígono de implantação da edificação
- Identificação de lote
- Indicação de perfil
- Acesso para garagem
- Árvore
- Passadeira
- Linha de Água Canalizada
- Linha de Água Conforme PDM em Vigor
- Conduta Adutora Existente
- Emissário de Águas Residuais Existente
- Zonas Inundáveis
- Cotas Altimétricas (Cartografia)

CATEGORIAS FUNCIONAIS DO SOLO URBANO

Espaços Centrais

- Habitação unifamiliar
- Comércio/Serviços/Equipamento/Indústria/Habitação/Hotel
- Comércio/Serviços/Equipamento/Indústria/Habitação
- Comércio/Serviços/Equipamento/Indústria
- Comércio/Serviços/Equipamento/Indústria/Hotel
- Áreas privadas com ónus de uso público

Espaços Verdes

- Área verde pública
- Área verde privada
- Áreas de talude sobre o rio Lis
- Rio Lis

Espaços Canais

- Rede viária
- Áreas para acesso automóvel
- Estacionamento público exterior
- Passeios públicos
- Espaço para localização de P.T.
- Paragem de autocarro

CAOP 2020 (Publicada na página da DGT por despacho o 15.01.2021)

- LIMITE DE FREGUESIA

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

10,30 ha

ÁREAS DOS ESPAÇOS PÚBLICOS

TOTAL 59 842,95 m²

Áreas Verdes	13 218,26 m²
Rede viária principal e secundária	17 988,31 m²
Passeios	13 876,72 m²
Estacionamentos (188 lugares)	2 140,00 m²
Paragens de autocarro (3 lugares)	248,24 m²
Áreas ocupadas por PT's existentes (infraestruturas)	48,33 m²
Rio Lis, margens/taludes e percursos pedonais	12 323,09 m²

— ÁREA SUJEITA A SUSPENSÃO E AO ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS

Cartografia Entidade Proprietária: CIMRL - Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria e Câmara Municipal de Leiria
 Entidade Produtora: Geoglobal - Sistemas de Informação Geográfica Lda.
 Data de edição: 2014
 Data de voo: 2013
 Completagem de campo: 2014
 Nº de homologação e entidade responsável: Homologada pela Direção Geral do Território com o número de homologação 637 de 10/03/2020
 Sistema de Referência Planimétrico: PT-TM06/ETRS89
 Sistema de Referência Altimétrico: Daltm Casais 1938
 Exactidão Posicional: Planimétrica - Erro Médio Quadrático ≤ 0,30 m e Altimétrica - Erro Médio Quadrático ≤ 0,45 m
 Exactidão Temática: Superior ou Igual a 95% do total da amostra para omissões/comissões
 Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 1:237 m

CÂMARA

**Plano de Pormenor
ARRABALDE DA PONTE**



PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO

**DEFINIÇÃO DE OPORTUNIDADE, TERMOS DE REFERÊNCIA
E
JUSTIFICAÇÃO DE NÃO SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

março/2023

Município de Leiria

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO	2
3. ÂMBITO DA ALTERAÇÃO	3
4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO	3
5. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	3
6. CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DA ALTERAÇÃO	3
7. JUSTIFICAÇÃO PARA NÃO SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	3
8. CARTOGRAFIA	7
9. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO	7
10.EQUIPA TÉCNICA.....	7

1. INTRODUÇÃO

O presente documento define a oportunidade e os termos de referência para a alteração do Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, doravante designado por PPAP, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 153, através do Aviso n.º 8654/2015, de 7 de agosto.

O PPAP foi, ainda, objeto de alteração publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 43, através do Aviso n.º 4436/2022, de 2 de março, a qual decorreu da imprescindibilidade de adequação do Plano no sentido de responder positiva e atempadamente ao desenvolvimento e instalação de novas dinâmicas que se relacionam essencialmente com a evolução económica e social do país e particularmente do concelho.

O presente documento justifica, ainda, a não sujeição do procedimento de alteração ao PPAP a procedimento de avaliação ambiental estratégica por não ser suscetível de ter efeitos significativos no ambiente

2. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 126.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-lei n.º 25/2021, de 29 de março, a suspensão parcial de um plano quando se verifiquem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano, implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração do Plano.

A oportunidade do presente procedimento de alteração ao PPAP advém da proposta de suspensão parcial do PPAP, por se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, em concreto da imprescindibilidade de adequação do Plano no sentido de responder positiva e atempadamente ao desenvolvimento do território, nomeadamente a implantação de um projeto estratégico para o concelho de Leiria, atualmente incompatível com a concretização das opções estabelecidas no PPAP.

A incompatibilidade do projeto com as opções estabelecidas no PPAP decorre da desadequação das normas do regulamento em vigor, em concreto dos artigos 7.º, 17.º, 22.º, 23.º, 24.º e 25.º, com incidência sobre a área identificada na Planta de Implantação como lote 29, que não permitem viabilizar um projeto estruturante de dimensão e impacte relevante para a dinamização da economia local e para a criação de emprego.

3. ÂMBITO DA ALTERAÇÃO

A alteração ao PPAP têm por âmbito a alteração dos seguintes artigos do Regulamento do PPAP, com incidência no lote 29 delimitado na Planta de Implantação:

- ✓ Artigo 7.º (Parâmetros urbanísticos);
- ✓ Artigo 17.º (Estacionamento no interior do volume edificado);
- ✓ Artigo 22.º (Unidades de execução);
- ✓ Artigo 23.º (Sistemas de execução);
- ✓ Artigo 24.º (Instrumentos de execução);
- ✓ Artigo 25.º (Mecanismos de perequação).

A alteração ao PPAP tem ainda, por objeto a redelimitação das unidades de execução, a qual implica introduzir pequenos acertos no desenho urbano, por forma a possibilitar a execução do plano.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO

De acordo com o estipulado o n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT o procedimento de alteração do PPAP segue com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

5. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A proposta de alteração ao PPAP pela sua natureza e alcance não revela incompatibilidades ou desconformidades com o Plano Diretor Municipal alterado e republicado pelo Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 44.

6. CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DA ALTERAÇÃO

O conteúdo material e documental dos planos de pormenor é o decorrente do disposto no artigo 102.º (Conteúdo material) e 107.º (Conteúdo documental) do RJIGT. A alteração do PPAP será acompanhada dos elementos que se justifiquem em função da sua natureza e objetivos.

7. JUSTIFICAÇÃO PARA NÃO SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Compete à entidade responsável pela alteração do PPAP, a Câmara Municipal, ponderar, sobre a necessidade de se proceder a Avaliação Ambiental no âmbito da sua alteração, de acordo com as exigências do RJIGT, em

articulação com o Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE), publicado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual

Nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 120.º do RJGT *“As pequenas alterações aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”*.

O n.º 2 do referido artigo estabelece que *“A qualificação das alterações, para efeitos do referido anteriormente, compete à entidade responsável pela elaboração do plano, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano”*.

Nestes termos, procedeu-se a uma avaliação quanto à probabilidade de o presente procedimento de alteração ao PPAP ser suscetível ter efeitos significativos no ambiente, considerando os seguintes aspetos:

- A. Âmbito de aplicação do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 3.º 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 e
- B. Análise e ponderação dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º 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.

A. Âmbito de aplicação do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual

De acordo com o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual, estão sujeitos a avaliação ambiental:

a) Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua atual redação (Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de novembro);

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, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do

Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;

c) Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

A proposta de alteração ao PPAP não se encontra abrangida pelas alíneas anteriormente enunciadas, uma vez que:

- a) Não se prevê a aprovação de projetos suscetíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente, referidos nos Anexos I e II do Decreto-lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro, alterado.
- b) A proposta de alteração ao PPAP não incide nem produz efeitos sobre Sítios da lista nacional, Sítios de interesse comunitário, zona especial de conservação ou zona especial de proteção, não estando sujeito a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do art.10.º, do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação que lhe foi dado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.
- c) A proposta de alteração ao PPAP não prevê o enquadramento para a futura aprovação de projetos que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

B. Análise e ponderação dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual

De acordo com o estipulado no n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na redação atual, concretamente no seu anexo, detalha-se de seguida os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, a sua análise e ponderação no âmbito da execução da proposta da 1ª alteração ao PPAP, a saber:

1. Critério: Características da alteração, tendo em conta nomeadamente:

“a) O grau em que a alteração estabelece um quadro para projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;”

A alteração proposta ao PPAP não estabelece qualquer quadro para 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 a alteração influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;”

A proposta de alteração ao PPAP, não cria influência noutros planos ou programas.

“c) A pertinência da alteração do plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;”

A proposta de alteração ao PPAP contempla o ajustamento de normas para viabilizar um projeto estruturante de dimensão e impacto relevante para a dinamização da economia local e para a criação de emprego. Integra ainda a redelimitação das unidades de execução, por forma a possibilitar o acordo entre os proprietários e a respetiva execução do plano. A alteração do PPAP não introduz qualquer alteração a este nível.

“d) Os problemas ambientais pertinentes para a alteração ao plano;”

Não se aguardam quaisquer impactes ambientais assinaláveis resultantes da alteração ao PPAP.

e) A pertinência da alteração ao plano para a implementação da legislação em matéria de ambiente;”

A alteração proposta ao PPAP tem de cumprir com a legislação em matéria de ambiente. Não aplicável.

2. Critério: Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta nomeadamente:

Considerando os objetivos e a proposta de alteração ao PPAP, não se consideram aplicáveis as características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, referidos no n.º 2 do anexo 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, nomeadamente:

a) A probabilidade, duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;

Não aplicável

b) A natureza cumulativa dos efeitos;

Não aplicável

c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;

Não aplicável

d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;

A proposta de alteração ao PPAP, não ocasiona quaisquer riscos para a saúde humana ou para o ambiente.
Não aplicável

e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;”

Não aplicável

f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:

i) Características naturais específicas ou património cultural;

A proposta de alteração ao PPAP não interfere com património natural e cultura. Não aplicável

ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;

A proposta de alteração ao PPAP não contempla atividades com ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, suscetíveis de afetarem o território. Não aplicável

iii) Utilização intensiva do solo;

A proposta de alteração ao PPAP, não promove uma utilização intensiva do solo. Não aplicável

g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional;

A proposta de alteração ao PPAP, não efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional. Não aplicável

Da ponderação efetuada, quanto à qualificação da alteração ao PPAP para efeitos de avaliação ambiental, conclui-se que o procedimento de alteração é qualificado como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, razão pela qual é dispensado de avaliação ambiental estratégica, nos termos e para efeitos do disposto no nº1 no artigo 120.º do RJIGT.

8. CARTOGRAFIA

A cartografia do PPAP cumpre com o disposto no artigo 15.º-A, n.º 5, alínea b) 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 de Urbanização e de Pormenor — cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos".

9. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO

O prazo determinado para a elaboração do procedimento de alteração ao PPAPA é o prazo de vigência da sua suspensão e das medidas preventivas, dois anos, prorrogável por mais um ano, se tal se mostrar necessário.

10. 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