Município de Leiria

Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2017/03/02

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANISTICA

Epígrafe | Empreendimentos de Caráter Estratégicos. Critérios para efeito de deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal

Deliberação | Pretende a Câmara Municipal definir um conjunto de critérios para efeitos de formulação de proposta para efeito de deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal na fixação de empreendimentos de carácter estratégico no concelho, a emitir pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano Diretor Municipal, alterado e republicado através do Aviso n.º 15296/2016 de 6 de dezembro

Os empreendimentos de caráter estratégico correspondem a iniciativas com importante impacte territorial, económico e social e que, pela sua essência constituem um interesse público para o concelho, mas para os quais o plano não reservou áreas do território municipal para a sua instalação. Trata-se, pois, de empreendimentos estratégicos que não se encontram em conformidade com os usos do solo e ou os parâmetros de edificabilidade estipulados no plano.

As constantes mudanças que sucessivamente vão transformando o território e os acontecimentos que para elas contribuem, evidenciam o quanto é indesejável que um PDM vincule o crescimento e desenvolvimento do território municipal a um modelo rígido, até porque é impossível prever fenómenos e oportunidades que em muito extravasam as dinâmicas municipais. Tratando-se de investimentos de índole claramente inovadora, mais difícil e inexequível prever com precisão a sua localização territorial, tal como acresce o desafio na parametrização de critérios adequados e aplicáveis.

Face à pressão do cumprimento de um documento vinculativo de ordenamento do território, foi opção estratégica do PDM a introdução de norma regulamentar com o intuito de não inviabilizar eventuais investimentos que possam surgir e que se revelem estruturantes para o desenvolvimento concelhio, mas que à data não possuem forma nem definição suficiente para ser acautelado pela definição de uma categoria de solo com uma localização específica.

Daí o plano consagrar no seu regulamento os artigos 46.º, 47.º e 48.º da Seção III. Empreendimentos de carácter estratégico, a seguinte redação:

«Seção III - Empreendimentos de caráter estratégico

Artigo 46.º (Empreendimentos estratégicos)

1. Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, são permitidos empreendimentos de carácter estratégico ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem cumulativamente nas seguintes situações:

a) Apresentem elevado caráter inovador;

b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, desporto, ambiente, energias renováveis, economia num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e recreio;

c) Criem empregabilidade;

d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1.000.000,00 €.

Artigo 47.º (Procedimento)

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;

b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;

c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

3. Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 48.º (Regime)

1. O índice máximo de utilização a autorizar é o mais favorável para a respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se insere nos termos do presente plano.

2. Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:

a) Ser autorizada uma majoração do índice máximo de utilização previsto no número anterior, da altura da fachada e do número de pisos previsto até 80%, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;

b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias e subcategorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os Espaços Naturais, os Espaços Verdes e as áreas abrangidas por risco de uso do solo e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.»

Trata-se, pois, de empreendimentos estratégicos que não se encontram em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no Plano para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, têm carater excecional, pelo que o requerente deve apresentar um pedido devidamente fundamentado e instruído com documentos e elementos adequados a possibilitar a formulação de uma proposta fundamentada para efeitos do reconhecimento do interesse público municipal.

Sem prejuízo de se saber que cada caso tem a sua própria individualidade e que poderiam existir outras justificações distintas não descritas, mas que o justificam, optou-se pela adoção de uma matriz de ponderação, apresentada sob a forma de uma tabela e de um procedimento tipificado, no sentido de ajudar à decisão, da seguinte forma:

i. O requerente deve apresentar um pedido devidamente fundamentado instruído com elementos adequados a possibilitar a formulação de uma proposta de deliberação fundamentada do reconhecimento do interesse público municipal a submeter a deliberação da Assembleia Municipal;

ii. A sua instrução deverá considerar o previsto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano, bem como contemplar outra informação relevante, de modo a possibilitar a ponderação dos interesses económicos, sociais e ambientais em presença:

- Planta de implantação e memória descritiva com a identificação da atividade exercida, a superfície total do terreno afeta à atividade, área total de implantação e construção, índice de impermeabilização, caraterização física dos edifícios, número de lugares de estacionamento por tipologias e acessos ao empreendimento.
- Demostrar que oferecem elevado carater inovador;
- Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, desporto, ambiente, energias renováveis, economia num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e recreio;
- Demonstrar a empregabilidade direta com a execução do empreendimento;
- Demonstrar através de estudo de viabilidade económica e financeira que englobam investimentos iguais ou superiores a 1.000.000,00€, incluindo a caraterização da procura do mercado em que se insere;
- Demonstrar o cumprimento, quando legalmente exigível, do previsto em matéria de qualidade, ambiente, higiene, segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social.

- Apresentar a avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos, incluindo a caraterização dos métodos e sistemas disponíveis ou a implementar para valorização dos recursos naturais em presença e utilização de energias limpas;
- Verificar e fundamentar a compatibilização do empreendimento estratégico com os usos dominantes previstos no plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
- Demonstrar a compatibilidade da localização, com a segurança de pessoas, bens, e ambiente, bem como a explicitação das medidas implementadas ou a implementar para minimização de consequências em caso de acidente grave;
- Verificar a qualificação do projeto para efeito de avaliação ambiental estratégica, como suscetível de ter ou não efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 47.º do regulamento do Plano Diretor Municipal.

iii. A matriz de ponderação é apresentada sob a forma de tabela;

iv. Cada um dos critérios indicados tem um valor associado que deverá ser atribuído caso se verifique o cumprimento dessa condição mediante a análise do respetivo pedido;

v. O somatório de todos os critérios totaliza um máximo de 100;

vi. A formulação de uma proposta de reconhecimento do interesse público municipal depende de ser atingida uma pontuação mínima de 70.

Matriz aplicável aos empreendimentos de carácter estratégico

	EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO			Pontos
1	N.º de postos de trabalho	>15		25
		5 a 15		20
		Até 5		15
2	Não constituir para a autarquia qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas não previstas nas opções do plano.			15
3	Constituir uma mais-valia para a construção ou reformulação de infraestruturas essenciais na zona de interesse coletivo ou programadas pela autarquia.			10
4	Constituir um investimento que permita a mobilização de recursos locais no que se refere à construção e dinamização da atividade económica direta.			15
5	Demonstrar a inviabilização da iniciativa de implantação noutro local do empreendimento estratégico pretendido.			5
6	Garantir a correta integração visual e paisagística dos empreendimentos, na classe, categoria ou subcategoria de uso do solo em que se inserem.			10
7	A implementação de métodos de valorização dos recursos naturais em presença, utilização de energias limpas e dos princípios do desenvolvimento sustentável.			15
8	Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas de acesso aos estabelecimentos ou atividades situadas nas suas proximidades.			5

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, **deliberou por unanimidade**:

a) Concordar com os critérios apresentados, para efeitos de formulação de proposta para efeito de deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal do empreendimento de caráter estratégico, a emitir pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do PDM;

b) Remeter à Assembleia Municipal para aprovação, solicitando à Assembleia Municipal que aprove a presente deliberação em minuta, para que a mesma possa produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

A presente deliberação foi aprovada em minuta

Sandra Reis
TÉCNICO SUPERIOR
03-03-2017
«Assinatura Digital Certificada»

Raul Castro
PRESIDENTE
03-03-2017
«Assinatura Digital Certificada»