

# The Iberian Hotel





PROPOSTA DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO ESTRATÉGICO  
MUNICÍPIO DE POMBAL

**THE IBERIAN HOTEL**  
APARTHOTEL DE 4(\*\*\*\*) ESTRELAS



## ÍNDICE

1. Apresentação.....	Pág. 3
1.1. Identificação do Investidor.....	Pág. 4
2. Caracterização da oportunidade.....	Pág. 5
3. Descrição do projeto.....	Pág. 8
3.1. Localização.....	Pág. 8
3.2. Elementos registrais.....	Pág. 9
3.3. Identificação da Desconformidades face ao PDM	Pág. 9
3.4. Avaliação Ambiental estratégica para efeitos de suscetibilidade ou não de efeitos negativos no ambiente	Pág.13
3.5. Descrição sumária do projeto.....	Pág.13
3.5.1. Serviços prestados.....	Pág.14
3.5.2. Atividades.....	Pág.15
3.5.3. Unidade hoteleira.....	Pág.15
3.5.3.1. Demonstração de inexistência de alternativas à sua Localização.....	Pág.15
3.5.3.2. Opção de localização.....	Pág.17
3.5.3.3. Construção e suas características.....	Pág.18
3.5.3.4. Outros elementos caracterizadores do empreendimento.....	Pág.21
3.5.3.4.1. Segurança, proteção, saúde e ambiente.....	Pág.21
4. Enquadramento no artigo 129.º do PDM.....	Pág.23
4.1. Elementos para efeitos de enquadramento.....	Pág.23
4.1.1. Indicadores.....	Pág.23
4.1.1.1. Elevado carácter inovador.....	Pág.23
4.1.1.2. Área de investimento.....	Pág.25
4.1.1.3. Grau de Empregabilidade.....	Pág.26
4.1.1.4. Valor do Investimento.....	Pág.27

**ANEXO I** – Matriz complementar para efeitos de avaliação ambiental estratégica.

**ANEXO II** – Documentos Comprobativos da Legitimidade do Requerente (Certidões Prediais)

Certidão Permanente-PP-2202-84520-101509-019371 (artigo 9374)



Certidão Permanente-PP-2202-84539-101509-006793 (artigo 9375)

Certidão Permanente-PP-2202-84547-101509-005356 (artigo 9378)

**ANEXO III** – Estudo de Viabilidade Económica e Financeira

**ANEXO IV** – Elementos Cartográficos

- 01-Extrato da planta de localização com identificação precisa da área objeto do pedido (carta militar) esc:1/25.000
- 02-Extrato da ortofotocarta, assinalando devidamente os limites da área objeto do pedido esc: 1/2.000,
- 03- PDM Planta Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo esc: 10.000
- 04\_ PDM\_Planta de Condicionantes – Condicionantes Gerais esc: 10.000
- 05\_ PDM\_Planta Ordenamento Est. Ecológica Municipal esc: 10.000
- 06\_ PDM\_Planta Condicionantes Perigosidade Incêndio Florestal esc: 10.000
- 07\_ PDM\_Planta Condicionantes RAN esc: 10.000
- 08\_ PDM\_Planta Condicionantes REN esc: 10.000

**ANEXO V** – Peças Desenhadas

Levantamento Topográfico Georreferenciado DWG (Só fornecido no CD Anexo)

The Iberian Hotel Estudo Prévio DWfx e Papel	DWfx e Papel
A00 Levantamento Topográfico Esc: 1/200	DWfx a)
A01 Implantação Sobre Levantamento Topográfico Esc: 1/500	DWfx e Papel
A02 Planta da Cave Proposta Esc: 1/500	DWfx e Papel
A03 Planta do Piso Térreo Proposta Esc: 1/500	DWfx e Papel
A04 Planta do 1º Piso Proposta Esc: 1/500	DWfx e Papel
A05 Planta dos 2º e 3º Pisos Proposta Esc: 1/500	DWfx e Papel
A06 Planta da Cobertura Proposta Esc: 1/500	DWfx e Papel
A07 Alçados Propostos Esc: 1/500	DWfx e Papel
A08 Cortes Esc: 1/500	DWfx e Papel

**ANEXO VI** – CD anexo ao processo com instrução do pedido de Empreendimento de Carácter Estratégico

- a) Dada a dimensão do terreno, este documento que integra o processo á escala 1/200, conforme solicitado no requerimento para reconhecimento do interesse público estratégico, só é fornecido em formato digital DWfx, uma vez que a sua dimensão em papel é incompatível com formatos impressos.



**VINHAS ARQUITETOS – Atelier Carlos Vinhas Lda.**

Arq. José Carlos Ferreira Vinhas – OAS 3171  
Rua Prof. Gonçalves Figueira nº8, R/C Esq. 3100 – 485 Pombal  
t. 913339363  
e. atelier.cvinhas@gmail.com

## 1. Apresentação

Foi opção estratégica da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM) publicado sob Aviso n.º 4945/2014 de 10 de abril, na sua redação atual, 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 uso do solo com uma localização específica.

Nesse contexto, o PDM de Pombal consagrou no seu regulamento através dos artigos 129º “Definição”, 130º “Procedimento” e 131º “Regime” da Secção III “**Empreendimentos de carácter estratégico**”, os quais 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.

O presente trabalho consiste na possibilidade de nos termos dos Art.º 129º, 130º e 131º do Plano Diretor de Pombal, e após análise e ponderação em sede de discussão pública instalar um empreendimento de carácter estratégico que consiste na construção de um Aparthotel de 4 (\*\*\*\*) estrelas com a denominação “**THE IBERIAN**”, junto à estrada nacional EN237 em Granja na freguesia de Pombal na cidade de Pombal, com denominação a definir, mas alusiva à cidade de Pombal e à sua história, e que pela sua dimensão, elevado investimento, criação de elevado número de empregos e inovação, pretende assumir-se, como líder de mercado no Concelho, neste segmento.

O empreendimento funcionará em regime de Aparthotel, embora complemente os serviços com refeições de almoços e jantar, serviço de bar, aluguer de salas para eventos ou reuniões, com capacidade para 230 pessoas, Health Club munido de Ginásio, Sauna, Banho Turco, Sala Massagens/bem-estar e tratamentos de beleza, piscina interior aquecida, bem como uma piscina exterior. De acordo com a procura pode considerar-se que o turista de negócios e o turista de lazer terão o mesmo peso em termos de taxa de ocupação e que serão na sua grande maioria, europeus. Assim esta unidade hoteleira pretende assumir-se por si mesma diferenciadora, uma vez que não existe nenhum Aparthotel de 4(\*\*\*\*) estrelas na cidade de Pombal, apresentando uma localização privilegiada onde a excelência da qualidade do serviço, o conforto e o serviço ao cliente se pretende denominador comum e constituirão prioridades.

O Valor do investimento inicial é de 7.000.000,00€ (sete milhões de euros IVA não incluído), financiados integralmente por capitais próprios, podendo, no entanto, este projeto ser apresentado a um sistema de incentivos ao investimento (SI Inovação). Este investimento inicial de 7M€ acresce um valor de cerca de 2,2M€ para investimento de renovação e melhorias (a partir do 5º ano de atividade e ao longo dos 10 anos subsequentes de análise). Este valor do investimento é devidamente explanado e suportado por estudo de viabilidade económica que integra a presente proposta de Empreendimento de Carácter Estratégico, e dela faz parte integrante.

## 1.1. Identificação do Investidor

Empresário do ramo Imobiliário no Canadá e Estados Unidos da América da Norte, com vasta experiência no ramo de equipamentos para o comércio, indústria e alojamento turístico nestes dois países. Encontra-se igualmente ligado a vários grupos de investidores e empresários, bem como conta com um património imobiliário que mantém em arrendamento que conta com mais de sete mil fogos e empreendimentos diversos (Centros Comerciais, Hotelaria, Escritórios, etc.) que gere através de múltiplas sociedades que detém naqueles países, e que ascende a um valor patrimonial superior 500.000,00USD (quinhentos milhões de dólares norte americanos).



## 2. Caracterização da oportunidade

O Turismo tem sido o setor em destaque no desempenho da economia portuguesa, com um contributo fortíssimo para a recuperação económica de Portugal. O **turismo** em Portugal atingiu em 2019\* números expressivos, com especial destaque para:

- Aumento de **emprego no turismo**, com um peso de **6,9% na economia nacional** (336,8 mil empregos em 2019; dados alojamento, restauração e agências de viagem).
- Ritmo de crescimento das **receitas turísticas** (+8,1%) e dos **proveitos globais** (+7,3%), mais acelerados que o aumento de **dormidas** (+4,1%).
- Diversificação de mercados: crescimentos expressivos do **mercado americano** (+21,4% hóspedes) e **brasileiro** (+15,2% hóspedes).
- Crescimento mais acelerado do **mercado interno** (+7,5 % hóspedes nacionais) em relação ao mercado externo (+7,1% hóspedes estrangeiros).
- Reconhecimento internacional com a atribuição de **diversos prémios**.

Estes resultados demonstram a capacidade de o turismo gerar mais receita, mais emprego e alargar, cada vez mais, a atividade ao longo do ano e no território.

★ Fonte Turismo de Portugal

O projeto "The Iberian" foi alvo de avaliação de outros documentos no âmbito do turismo, do qual se salienta a "Estratégia Turismo 2027" do Turismo de Portugal, o "Plano Regional de Desenvolvimento Turístico 2020-2030", apresentado no âmbito da missão do Turismo Centro de Portugal, bem como o "Plano de Desenvolvimento Turístico de Pombal e Plano Estratégico de Pombal", ambos promovidos pelo Município de Pombal.

Pombal é uma cidade que se insere num concelho do centro/litoral, podendo mesmo apelar-se de “concelho próximo de tudo” pela sua centralidade e proximidade à capital Lisboa (168Km através da A1) e Porto (157,3Km através da A1), e que se vem pautando nesta última década pela dinâmica e avidez de investimento, impondo nesta área um ritmo de crescimento dinâmico como convém. Não obstante tudo isto está inserida numa zona que tem muito para explorar tanto a nível de turismo de passeio e lazer como de turismo de natureza e desportos aquáticos possuindo no seu território os elementos naturais onde se destaca a serra da Sicó e a praia do Osso da Baleia.

É uma cidade com uma autarquia dinâmica que continua a viver muito da indústria e serviços e que de ano para ano pretende uma marca mais forte em termos culturais, paisagísticos e desportivos promovendo vários eventos e investimentos nestas áreas. Além do mais, tem todas as estruturas que exigem profissionais deslocalizados, escolas, tribunais, entre outras, que embora não em número significativo exige uma estrutura de dormidas capaz. Para além disso estão a iniciar-se outras indústrias nacionais e internacionais que permitem igualmente a deslocação de profissionais, consubstanciadas na ampliação do Parque Industrial Manuel da Mota, Parque Industrial da Guia. Apesar da circulação de pessoas que estas infraestruturas e atividades determinam, não existe um único Aparthotel na cidade com as características aqui determinadas.

O Concelho é ainda caracterizado por uma rede viária que pelas suas características e diversidade se poderá mesmo ter a volição de a caracterizar como singular no País, atravessada pela **Autoestrada do Norte (A1)** e **Autoestrada do Litoral Centro (A17)**, o **IC2** entre Lisboa e o Porto que corresponde, grosso modo, ao traçado da antiga EN 1, o **IC 8** que é um itinerário complementar de Portugal que faz a ligação entre a **A17** junto ao Outeiro do Lourçal e a **A23** perto de Vila Velha do Ródão.

É uma via com uma orientação predominante Oeste-Este que atravessa praticamente todo o litoral e interior do país, desenvolvendo-se na proximidade da cidade de Pombal e das vilas de Ansião, Sertã e Proença-a-Nova considerada uma das vias estruturantes da região do Pinhal Interior, duas linhas ferroviárias, **Linha do Norte** que liga Lisboa ao Porto e **Linha do Oeste** que liga a estação de Aqualva-Cacém, na Linha de Sintra, à estação de Figueira da Foz.



O Investidor entende que o turismo pode providenciar a chave de mudança para um ambiente de incerteza e de sustentabilidade, desde que cuidadosamente guiado e criado para melhorar a satisfação dos clientes.

Apesar de vivermos um período de crise económica caracterizada por uma pandemia que assolou o mundo inteiro e que tem, em particular, diminuído o poder de compra aos portugueses, tem sido o motivo para fazer mais férias “cá dentro” e o número de portugueses a viajarem dentro do seu próprio país tem aumentado e a previsão é que esta tendência venha a recrudescer. Neste ponto importa referir que inevitavelmente o estrangeiro tem um peso maior nos ganhos deste negócio e que o turismo de negócio representará um peso significativamente menor que o turismo de lazer, contudo continuará a ser um bem cada vez mais necessário, devido à globalização.

Abordado que está o contexto da oportunidade, orientada para a componente profissional do projeto, há que salientar a componente social que este objetivo envolve com o aumento da empregabilidade direta e indireta, onde se pretende que seja uma forma de acompanhar e projetar a dinâmica da região que por razões geográficas e de oportunidade vai sendo cada vez mais requisitada, mas que tem uma oferta aquém do expectável, promovendo a oportunidade das cidades vizinhas de Coimbra, Figueira da Foz e Leiria em detrimento da cidade de Pombal.

Em suma, nunca é demais transpor a visão do destino **Portugal** inserta no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) do Turismo de Portugal.

*“O turismo deve desenvolver-se com base na qualidade do serviço e competitividade da oferta, tendo como motor a criação de conteúdos autênticos e experiências genuínas, na excelência ambiental e urbanística, na formação dos recursos humanos e na dinâmica e modernização empresarial e das entidades públicas. A importância do turismo na economia deve ser crescente, constituindo-se como um dos motores do desenvolvimento social, económico e ambiental a nível regional e nacional.”*

## 3. Descrição do projeto

### 3.1. Localização

- Lugar – EN237 em Granja
- Freguesia – Pombal
- Concelho – Pombal
- Coordenadas – 39° 55' 51,12" N (norte) 8° 39' 09,81" O (oeste)
- Distâncias ApartHotel / Centro de Pombal – 3.270,00m
  - ApartHotel / Parque Industrial Manuel da Mota – 1.150,00m
  - ApartHotel / Nó autoestrada A1 – 2.630,00m
  - ApartHotel / Nó autoestrada A17 – 15.300,00m
  - ApartHotel / IC8 – 1.200,00m (saída para Pombal) 2.250,00m (saída para Fig.Foz)



Foto 1 Fonte – Google Earth

Altitude de visualização 870m – agosto 2020

### 3.2. Elementos registrais

O terreno a instalar este Empreendimento integra 3 artigos cuja intenção é unificar.

- Descrição na conservatória – 6793/19921030, 19371/20070125 e 5356/19910424.
- Inscrição na matriz – 9375, 9374 e 9378.
- Área total do terreno – 14.300,00m<sup>2</sup>.
- Confrontações – De acordo com certidões permanentes que integram o pedido.

### 3.3. Identificação da Desconformidade face ao PDM

O local alvo do presente pedido para localização de empreendimento de carácter estratégico insere-se segundo a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM) publicado sob Aviso n.º 4945/2014 de 10 de abril, na sua redação atual, em solo de Nível IV segundo hierarquia de solos urbanos (Artigo 96º “Hierarquia dos aglomerados urbanos”) e em dois espaços, aqui designados por Espaço “A” (implantado numa faixa com uma largura de aproximadamente 62,00m) e espaço “B” (implantado numa faixa com uma largura de aproximadamente 48,00m) respetivamente conforme foto 2 anexa.

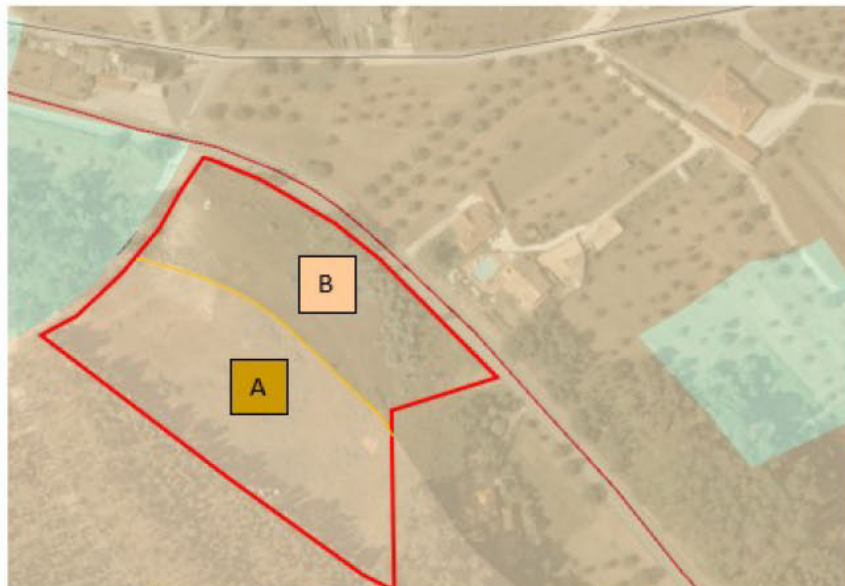


Foto 2 Fonte – SIG Ordenamento do Território Câmara Municipal Pombal

- Limite de propriedade
- Delimitação dos dois espaços “A e B”



Assim, e quanto à desconformidade da proposta face à caracterização destes dois espaços segundo o PDM que se classificam segundo os Artigos 39º e 40º da seguinte forma:

**Espaço A** – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – Tipo II (Matriz mais escura)

**Espaço B** – Espaço Urbano de Baixa Densidade – Solo Urbanizado. (Matriz mais clara)

Temos para estes dois tipos de classificação do solo:

- a) No **Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – Tipo II** segundo a alínea *g)* do ponto 3 do Artigo 72º “Uso e Ocupação do Solo” da Subsecção II “Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal – Tipo II” é permitido todas as tipologias de empreendimentos turísticos isolados e núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), tendo como parâmetros urbanísticos máximos para além das regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) os valores conforme quadro a seguir inserto (Ponto1 artigo 73º PDM).

Índice de Ocupação (%)	Índice de Utilização (%)	Índice de Impermeabilização (%)	Altura da Fachada	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Número de pisos (abaixo da cota de soleira)
20	30	40	9	3	1 <i>c)</i>

- c) Exceção situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.*

- b) No **Espaço Urbano de Baixa Densidade – Solo Urbanizado**, segundo a alínea *d)* do ponto 2 do Artigo 105º “Uso e Ocupação do solo” da Subsecção III “Espaço urbano de baixa densidade” é permitido a implantação de empreendimentos turísticos isolados, tendo como parâmetros urbanísticos máximos para o Nível IV, onde se insere, os valores previstos no ponto 2 do Artigo 106º “Regime de edificabilidade” conforme quadro a seguir inserto.

Índice de Ocupação (%)	Índice de Utilização (%)	Altura da Fachada	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Número de pisos (abaixo da cota de soleira)
40	60	7 <i>a)</i>	2	1 <i>b)</i>

- a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas*  
*b) Exceção situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.*

Os parâmetros urbanísticos máximos tanto em Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – Tipo II como em Espaço Urbano de Baixa Densidade – Solo Urbanizado são manifestamente insuficientes para um empreendimento pretendido, senão vejamos:

Embora o terreno esteja abrangido por dois tipos de espaço em que ambos são compatíveis com a instalação de um empreendimento turístico, para uma área de terreno de 14.300,00m<sup>2</sup> só são possíveis os seguintes parâmetros construtivos:

- **Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – Tipo II** (Ocupa aproximadamente 60% do terreno)

Uma Área Ocupação de:	Uma área de Utilização de:	Uma área de Impermeabilização de:	Uma Altura da Fachada (m)	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Número de pisos (abaixo da cota de soleira) c)
2.860,00m <sup>2</sup>	4.290,00m <sup>2</sup>	5.720,00m <sup>2</sup>	9	3	1

c) *Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.*

Os valores permitidos pelos parâmetros do PDM para este tipo de espaço são como atrás se refere manifestamente insuficientes para o tipo de empreendimento pretendido nos termos da Portaria nº 309/2015 de 25 de setembro ratificada pela Declaração de Ratificação 49/2015 de 2 novembro.

- **Espaço Urbano de Baixa Densidade – Solo Urbanizado** (Ocupa aproximadamente 40% do terreno)

Uma Área Ocupação de:	Uma área de Utilização de:	Altura da Fachada (m) a)	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Número de pisos (abaixo da cota de soleira) b)
5.720,00m <sup>2</sup>	8.580,00m <sup>2</sup>	7	2	1

a) *A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas*  
 b) *Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.*

- **Proposta do Empreendimento em confrontação com os dois espaços onde se insere**

	Índice de Ocupação %	Índice de Utilização %	Índice de Impermeabilização (%)	Altura da Fachada (m)	Número de pisos (acima da cota de soleira)	Número de pisos (abaixo da cota de soleira)
Empreendimento a)	24,12 a)	70,01 a)	24,12 a) b)	15	4	1
Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – Tipo II	20	30	40	9	3	1
Espaço Urbano de Baixa Densidade – Solo Urbanizado	40	60	---	7	2	1

a) Os índices aqui inseridos foram aferidos entre áreas de implantação e área total de construção com a área da parcela.

b) As vias rodoviárias e estacionamentos inseridos no empreendimento não são consideradas zonas de impermeabilização uma vez que se prevê a sua execução com recurso a pavimentos 100% drenantes.

Os valores permitidos pelos parâmetros do PDM para este tipo de espaço no que toca a área de ocupação e utilização embora sejam mais vantajosos em termos de área, mas ainda manifestamente insuficientes, possuem, no entanto, limitações no que toca a altura das fachadas e número de pisos. Por outro lado, e mesmo que se recorra ao disposto na alínea c) do Artigo 48º “Acertos e ajustamentos” insertos no Aviso nº 17757/2019 que procede à 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal uma implantação que previsse uma área de construção de 51% neste espaço e 49% no restante seria impossibilitada pelo facto de se terem de respeitar zonas de servidão “*non aedificandi*” pela proximidade da EN237 que embora desclassificada é obrigada por força da lei a respeitar as zonas de servidão que estabelecem a proibição de se proceder a qualquer tipo de construção à data de desclassificação, inviabilizando assim igualmente o projeto.

É por outro lado notório, face à área de terreno disponível, que se teria de proceder a uma solução arquitetónica caracterizada por uma construção em superfície em vez de construção em altura. Esta opção para além de muito mais dispendiosa inviabilizaria um conjunto de infraestruturas de apoio ao Aparthotel e que o diferenciariam dos restantes equipamento instalados da qual se ressaltam os jardins emoldurantes, e piscina por um lado, e a ocupação de território com estacionamento nos termos dos parâmetros estabelecidos no ponto 1 do Artigo 137º do PDM para Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais que remete para a Portaria nº 327/2008 de 28 de abril que obriga para um Aparthotel de 4 estrelas o mínimo de um estacionamento por unidade de alojamento (UA), ou seja um mínimo de 120 lugares de estacionamento para viaturas ligeiras que com circulação de acessos pedonais e viários dentro do terreno o que carece de uma área generosa.

Na confrontação do investimento pretendido com o tipo/qualificação do solo, regime de edificabilidade, servidões “*non aedificandi*” pelo qual o terreno se encontra abrangido, fica demonstrada, e conforme consta do quadro “*Proposta do Empreendimento em confrontação com os dois espaços onde se insere*” a desconformidade do empreendimento face ao Plano Diretor Municipal, e que motivou o presente pedido de classificação da pretensão como Empreendimento de Carácter Estratégico (ECE).



### 3.4. Avaliação Ambiental estratégica para efeitos de suscetibilidade ou não de efeitos negativos no ambiente.

O empreendimento aqui proposto como de carácter estratégico é, segundo o PDM, compatível com o uso do solo, não é gerador de resíduos e não está proposta a sua localização numa área sensível nos termos do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei 58/2011 de 4 de maio e relativo aos projetos sujeitos a avaliação ambiental que na sua alínea a) do ponto 1 do artigo 3º “Âmbito de aplicação” indica que os planos e programas para o sector do turismo onde este se enquadra, remetendo nos termos da alínea b) do nº 3 Artigoº 1º do Decreto-Lei nº 152-B/2017 de 11 de dezembro, os projetos sujeitos a avaliação de impacte ambiental constantes do nº 11 – Outros Projetos, ponto 12 – Turismo, alínea c) Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados, do Anexo II, que refere que se encontram sujeitos a AIA os projetos de “Hotéis, hotéis-apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais  $\geq$  300 camas”, o que não é o caso do projeto em apreço.

O presente pedido é instruído com o Anexo I “Matriz complementar para efeitos de avaliação ambiental estratégica” onde se procede à verificação da aplicabilidade do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho na sua redação atual.

### 3.5. Descrição sumária do projeto

Trata-se de um Aparthotel de quatro estrelas (\*\*\*\*) com capacidade para 120 quartos repartidos por 105 quartos de casal (*double room*), 12 suites premium e 3 quartos adaptados a pessoas com mobilidade condicionada possuindo para o efeito instalações sanitárias acessíveis. Para além do alojamento pretende-se explorar a componente dos eventos e reuniões com o aluguer de salas e disponibilização de refeições (almoços e jantar) para os clientes dos eventos e do alojamento. É ainda objetivo criar parcerias com outros *players* ligados à atividade do lazer. Pretende-se que seja um conceito inovador na região, ao estilo contemporâneo característico de uma cidade em movimento, do lazer ao negócio, utilizando todas as potencialidades da região, a mão-de-obra desenvolvida e profissionalizada na região, os materiais característicos da região. Que tenha ainda a componente de responsabilidade social e ambiental com recurso a novas tecnologias como fontes de energia renováveis isentas de emissões de carbono e que vão ao encontro da procura crescente de energia limpa e construção sustentável.

### 3.5.1. Serviços prestados

Esta unidade hoteleira pretende disponibilizar os seguintes serviços:

- Alojamento com quartos para não fumadores;
- Room service;
- Balcão Guest Relations;
- Bagageiros / Concierge;
- Serviço de despertar;
- Rent-a-car;
- Restaurante;
- Bar;
- Piscina interior aquecida;
- Piscina exterior;
- Sauna;
- Banho Turco
- Centro Wellness, massagens e tratamentos de beleza;
- Material audiovisual;
- Wi-Fi grátis com 2 *Access Point* (pontos de acesso de Internet);
- Estacionamento privativo;
- Serviço de lavandaria (pagos);
- Serviço de limpeza a seco;
- Serviço de engomar;
- Cabeleireiro unissexo;
- Venda de produtos de artesanato da região;
- Salas para a realização de Reuniões, Formação e eventos “*Corporate*” com lotação para 230 pessoas;
- Sala para a realização de Festas e eventos;
- Jardins;
- Roteiro para Compras;
- Organização de Exposições e Eventos Culturais.

### 3.5.2. Atividades

Para além dos serviços prestados esta unidade hoteleira pretende promover atividades e experiências para os clientes poderem usufruir dentro e fora do Aparthotel, das quais se destacam:

- Circuitos culturais guiados a diferentes pontos de interesse turístico do concelho;
- Promoção e dinamização de atividades desportivas de aventura e de exploração na natureza ligados ao concelho de Pombal do qual se salientam o Arvorismo, Espeleologia na Serra da Sicó, Escalada e Rapel, Circuitos Aventura, Trail Running, Pedestrianismo, Parapente e Surf com dinamização da Praia do Osso da Baleia galardoada com Bandeira Azul.
- Degustação de produtos regionais;
- Vida Noturna;

### 3.5.3. Unidade hoteleira

#### 3.5.3.1. Demonstração de inexistência de alternativas à sua localização

O empreendimento aqui submetido a apreciação, no sentido de ser considerado de carácter estratégico, requer uma localização **muito específica** ou mesmo de eleição para a atividade. Esta localização tem de reunir simultaneamente um conjunto de condicionantes que a seguir se elencam.

- 1º – Possuir uma localização que se caracterize pela existência de uma boa e eficaz rede viária;
- 2º – Possuir uma localização que seja servida de preferência e na sua contiguidade por um conjunto de infraestruturas às quais recorrerá para o seu licenciamento (Rede abastecimento de água, Rede de esgotos; Infraestruturas elétricas, Infraestruturas de telecomunicações);
- 3º – Possuir uma localização que se caracterize por uma proximidade ao centro da cidade;
- 4º – Possuir uma localização que se caracterize pela existência de meios de transporte alternativos nas suas proximidades;

- 5º – Possuir uma localização de preferência igualmente próxima de infraestruturas viárias nacionais estruturantes (Autoestradas, Itinerários Complementares, Rede Ferroviária);
- 6º – Possuir uma localização descentralizada de aglomerados populacionais, arejada, com boa insolação;
- 7º – Possuir uma localização com boa visibilidade no sentido de contribuir para a divulgação do empreendimento;
- 8º – Possuir uma localização caracterizada por uma topografia de terreno pouco acidentada e que não envolva na sua implantação grandes movimentos de terras que criem constrangimentos de ordem ambiental, paisagística, económica e técnica;
- 9º – Possuir uma localização de fácil acessibilidade aos diferentes polos dinamizadores do concelho como zonas industriais (Parque Industrial Manuel da Mota com uma dimensão razoável e sem possuir uma infraestrutura de apoio desta natureza), monumentos, locais de referência gastronómica, locais de divertimento, entre outros.

Às condicionantes aqui inseridas duas outras se acrescentam e que vão, pela sua importância, de encontro ao papel que assume na concretização deste empreendimento.

- a) A dimensão da propriedade enquanto território edificável, que assume um importante papel instrumental na concretização do empreendimento.
- b) A inexistência, após pesquisa em empresas que atuam no mercado imobiliário, de terrenos disponíveis onde esteja subjacente a oferta e com esta a possibilidade de serem adquiridos a preços perfeitamente compatíveis com o investimento de forma a que viabilizem economicamente a materialização do empreendimento, possuam simultaneamente a capacidade de edificação e esteja infraestruturado nos termos do aqui proposto, possua localização estratégica idêntica, uma orografia equilibrada e ligeira, uma boa exposição solar no intuito de poder explorar tecnologias e novas matrizes energéticas, suportadas por sustentabilidade energética e alternativas para geração de energia.

Assim, a opção pela presente localização não resulta somente da demonstração da inexistência de alternativas, bem como de uma apreciação global de eventuais localizações disponíveis (todas dentro da freguesia de Pombal) tendo em conta os “vários constrangimentos de ordem ambiental, paisagística, económica e técnica, nomeadamente o impacto visual, a acessibilidade e a distância a polos de desenvolvimento concelhio como a seguir se explana.

### 3.5.3.2. Opção de localização

A unidade hoteleira submetida a apreciação como **Empreendimento de Carácter Estratégico**, pretende instalar-se num terreno, propriedade do promotor com uma área de 14.300,00m<sup>2</sup>. Esta localização caracteriza-se do seu ponto de vista como excelente, devendo-se esta análise aos seguintes fatores:

- a) Proximidade ao centro da cidade de Pombal e por consequência à rede rodoviária e Itinerário Complementar Nº 2 (IC 2), antiga Estrada Nacional Nº 1 (EN 1);
- b) Proximidade ao nó da Auto Estrada A1;
- c) Proximidade ao Parque industrial Manuel da Mota;
- d) Proximidade ao IC8;
- e) Fácil e direta acessibilidade ao nó da Auto Estrada A17;
- f) Excelente rede viária contígua ao terreno o que premeia uma fácil acessibilidade com duas vias asfaltadas que limitam o quadrante norte e poente do empreendimento;
- g) A sua visibilidade o que constitui uma forte componente na sua divulgação, promoção e marketing;
- h) Existência no local de infraestruturas indispensáveis ao seu funcionamento (Infraestruturas Elétricas; Infraestruturas de Abastecimento de Água, Infraestruturas de Saneamento, Infraestruturas de Telecomunicações);
- i) Existência no local de uma rede integrada de transportes públicos (Rede Pombus);
- j) O facto de em termos de acessibilidade e pelas características das vias que o servem com boa visibilidade não contribuir em circunstância alguma como fator de risco para a sinistralidade rodoviária, garantindo assim a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas;



- k) Excelente exposição solar;
- l) Terreno cimeiro de orografia homogénea (plano).

Outro fator de opção de localização para além dos atrás descritos, constitui no facto de o terreno possuir a área ideal para o empreendimento pretendido, onde são facilmente perceptíveis a excelente exposição solar, uma orografia regular e praticamente plana que não requer soluções arquitetónicas onerosas e que impliquem grandes movimentações de terras, com todos os inconvenientes que daí advêm, uma posição cimeira com função de mirante como é condição ou ingrediente indispensável e essencial, ser propriedade do promotor evitando assim a transferência de verbas que serão aplicadas na sua construção e na sua qualidade bem como evitando um esforço financeiro desnecessário face às suas características já referidas que contribuiriam para inviabilização o investimento.

### 3.5.3.3. Construção e suas características

A proposta obedece aos seguintes parâmetros construtivos;

- a) Área de Implantação – 3.448,50m<sup>2</sup>
- b) Área Bruta do Piso Térreo – 3.448,50m<sup>2</sup>
- c) Área Bruta do 1º Piso – 2.187,50m<sup>2</sup>
- d) Área Bruta do 2º Piso – 2.187,50m<sup>2</sup>
- e) Área Bruta do 3º Piso – 2.187,50m<sup>2</sup>
- f) Área Bruta Total de Construção Acima da cota de soleira – 10.011,00m<sup>2</sup>
- g) Área Bruta de Construção Abaixo da cota de soleira – 940,00m<sup>2</sup>
- h) Total da área bruta de Construção (Acima + Abaixo da cota de soleira) – 10.951,00m<sup>2</sup>
- i) Área de Impermeabilização – 3.448,50m<sup>2</sup>
- j) Nº de Pisos acima da cota de soleira – 4 Pisos (R/C mais 3 pisos) existindo zonas com 1 único piso (R/C) acima da cota de soleira, conforme peças desenhadas do estudo prévio que integram o presente procedimento.
- k) Nº de pisos abaixo da cota de soleira – 1 piso que ocupa parcialmente manchas da área de implantação.
- l) Cércea – 15,00ml
- m) Nº de Estacionamentos
  - Ligeiros – 147 estacionamentos
  - Autocarros – 3 Autocarros (2+1 em parque na frontaria do hotel)



Para além destes parâmetros pretende-se:

- a) Uma arquitetura de qualidade, apelativa, recorrendo-se para o efeito a técnicos credenciados com obra feita, de forma garantir assim que o produto final na ótica da qualidade “nunca seja um acidente, mas sim o resultado de um esforço inteligente.”

Consciente que o setor da construção civil constitui o setor de todas as atividades humanas que mais consome recursos naturais a par de ser um dos que utiliza energia de maneira mais intensiva, gerando consideráveis impactos ambientais, propõem-se um projeto flexível com possibilidade de readequação para futuras mudanças, com aplicação de soluções que potenciem o uso racional de energias renováveis, gestão ecológica da água, redução, na sua materialização, do uso de materiais com alto impacto ambiental, redução dos resíduos da construção com modulação de componentes para diminuir perdas e especificações que permitam a reutilização de materiais.

Em suma um empreendimento com estímulo a inovações que contempla o aproveitamento do meio natural sem causar prejuízo algum sobre a sustentabilidade, recorrendo à aplicação do desenvolvimento tecnológico para a concretização de uma maior poupança energética e a diminuição dos resíduos, sem esquecer o aspeto estético, como um dos vários fatores que determinam a qualidade arquitetónica.

- b) Uma construção que recorre preferencialmente a mão de obra local, que utiliza materiais tradicionais da arquitetura portuguesa, que em grande parte são produzidos no concelho de Pombal, mobilizando assim uma grande quantidade de recursos locais inferindo:
  - Uma contribuição para a sustentabilidade financeira do concelho de Pombal;
  - Uma atribuição de mais garantias de prioridade às empresas do Concelho;
  - Uma contribuição para a inclusão da comunidade Pombalense o que fortalece o sentimento de apropriação;

- c) A instalação em superfície de um parque de estacionamento destinado a utentes e funcionários que recorrerá a pavimentos 100% drenantes ecológicos na ótica da sustentabilidade de forma a aumentar a impermeabilidade dos solos e melhorar a qualidade da água com aplicação de materiais que funcionam como filtro retendo poluentes e metais pesados;
- d) A inclusão de jardins emoldurantes, com a criação de manchas verdes térreas povoadas com relva, canteiros entre percursos pedonais, plantação de grande quantidade de árvores de sombra, como forma de contribuir na promoção de uma exuberante e correta integração visual e paisagística do empreendimento como convém. Paralelamente e sempre que possível a criação de cobertura ajardinada que igualmente contribuirá para a redução da emissão de gases com efeitos nocivos na camada protetora do Ozono.
- A integração de um espaço verde com a dimensão do aqui proposto irá garantidamente contribuir para a biodiversidade, melhoria da qualidade do ar, mitigando os danos causados.

É bem conhecido que as plantas, através da sua atividade fotossintética, provocam a redução do dióxido de carbono e a libertação oxigénio na atmosfera; para além disto, a vegetação filtra poluentes, como metais pesados e compostos orgânicos voláteis, sendo parte dos mesmos absorvidos pelas folhas.

- e) Energias alternativas e arquitetura sustentável inovadora.

O consumo de energia desempenha um papel importante nos custos financeiros e, principalmente, ambientais, do empreendimento aqui proposto gerando menor impacto ambiental, principalmente em relação às emissões de dióxido de carbono (maior responsável pelo aquecimento global). Assim este empreendimento pretende prezar pela eficiência energética o que significa garantir que grande parte da energia para manter o local seja de fontes limpas e com baixo impacto sobre o meio ambiente. Isso inclui painéis fotovoltaicos, aquecedores solares, iluminação Led, e soluções similares.

A água é outro ponto de importância crítica para que um edifício seja realmente sustentável. A gestão deste recurso vital será observada desde a construção, e posteriormente durante o seu funcionamento, para a manutenção do edifício. Para o efeito o empreendimento prevê o reaproveitamento da água da chuva e a sua incorporação na utilização futura do edifício da qual se destacam a rega dos jardins e limpeza de zonas exteriores

Este empreendimento prevê igualmente recurso a equipamentos nas instalações sanitárias munidos de descargas ecológicas devidamente certificadas, torneiras inteligentes com fecho automático como forma de minimização do desperdício de água e o seu aquecimento/arrefecimento com ar condicionado recorrerá a bombas mecânicas eficientes de forma a reduzir os custos com energia elétrica.

#### 3.5.3.4. Outros elementos caracterizadores do empreendimento.

##### 3.5.3.4.1 Segurança, proteção, saúde e ambiente.

Este empreendimento apesar de não constituir uma preocupação em termos de risco para o ambiente, pretende adotar princípios sobre segurança, proteção e saúde das pessoas, ambiente, qualidade e compromisso social que se traduzem:

- a) Na segurança, proteção e saúde das pessoas, o respeito do ambiente e a satisfação dos seus clientes;
- b) No cumprimento integral da legislação e os regulamentos aplicáveis nos locais onde opera e, se necessário, complementa-os com requisitos específicos;
- c) Na promoção entre os seus colaboradores de uma cultura comum com destaque para o profissionalismo, o cumprimento rigoroso e a implementação das normas, as competências de gestão, a troca de experiências e a aprendizagem contínua. A base desta estratégia residirá na vigilância e no empenho de todos.

d) No comportamento de todos os membros da organização, em todos os níveis hierárquicos, que devem estar cientes do seu papel e da sua responsabilidade pessoal no desempenho das respetivas funções. Por conseguinte, deverão demonstrar de forma individual uma disciplina rigorosa em termos de prevenção de acidentes e danos provocados intencionalmente, proteção da saúde e do ambiente e qualidade de serviço, tendo em conta as expectativas das partes interessadas. O rigor e a exemplaridade nestas áreas constituem fatores importantes no momento de avaliar o rendimento de cada colaborador e, em particular, para aqueles que ocupam um cargo de responsabilidade.

e) Na implementação, em todas as suas atividades, de políticas de gestão adequadas em matéria de segurança, proteção e saúde das pessoas, ambiente, qualidade e compromisso social, bem como uma avaliação periódica dos riscos das medidas e políticas mais importantes.

f) No privilegiar a seleção dos seus parceiros comerciais com especial enfoque para empresas do concelho Pombal na perspetiva de "*parceiro privilegiado*" consoante a sua capacidade para implementar políticas semelhantes às suas em termos de segurança, proteção e saúde das pessoas, ambiente, qualidade e compromisso social.

g) Na adoção de uma abordagem construtiva, baseada na transparência e no diálogo aberto com as partes interessadas e terceiros. Este compromisso social, pretende contribuir para o desenvolvimento sustentável das comunidades adjacentes, focando-se nas questões sociais, económicas e humanas.

*Nota: Na proteção de pessoas e bens estão incluídas todas as ações de formação de segurança contra incêndios, planificação e gestão de emergências, desenho e realização de simulacros.*

## 4. Enquadramento no artigo 129.º do PDM

### 4.1. Elementos para efeitos de enquadramento

Prevê o artigo 129.º do Plano Diretor Municipal de Pombal que o empreendimento um que se submeta a apreciação de forma a enquadrá-lo como de carácter estratégico apresente duas das características abaixo discriminadas sendo que pelo menos uma delas corresponda às características constantes da a) ou d).

- a) Apresentar um elevado carácter inovador;
- b) Ser um investimento na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis, indústria de precisão e de tecnologia de ponta ou complexos de lazer e de recreio;
- c) Criem um elevado número de empregos;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1.500.000€;

*Para efeitos do disposto na alínea c) o empreendimento para ser considerado como gerador de elevado número de empregos terá como limite inferior a criação de um mínimo de 50 postos de trabalho diretos.*

#### 4.1.1. Indicadores

##### 4.1.1.1. Elevado carácter inovador

A inovação sempre desempenhou um papel crucial em prever a capacidade de sobrevivência de uma organização no longo prazo. Numa era de crescente globalização, o *modus operandi* das organizações tem sido fortemente influenciado, sendo caracterizado por mudanças rápidas e disruptivas, aumento na variedade das exigências dos clientes, pela incerteza dos mercados, e pela forte concorrência internacional, forçando, desta forma, as organizações a adquirir novas competências tecnológicas e a explorar novos processos e modelos de negócio que lhes permitam manter a rentabilidade a longo prazo. De uma forma mais geral, podemos dizer que a capacidade para inovar pode ser desenvolvida como parte de um processo de melhoria contínua da competitividade de uma organização.



Em síntese, pode definir-se ‘capacidade de inovação’ como o melhoramento contínuo das capacidades para as organizações gerarem inovação com vista ao desenvolvimento de novos produtos, processos, práticas e modelos organizacionais capazes de ir de encontro às necessidades do mercado.

De facto, hoje em dia, a capacidade para inovar é considerada um dos fatores mais críticos e importantes para as organizações sendo que a mesma pode ser analisada de acordo com diferentes pontos de vista.

- a) De uma perspetiva das redes, onde a inovação surge de colaborações e parcerias para novos desenvolvimentos.
- b) Da perspetiva do marketing, onde a inovação baseia-se em acompanhar as alterações das necessidades e expectativas do mercado, que são depois incorporadas no processo de desenvolvimento do produto dando resultado a novos produtos.
- c) Da perspetiva da gestão, onde a inovação diz respeito à gestão de todos os recursos (internos e externos) de uma empresa, de forma a procurar novas ideias para novos desenvolvimentos.
- d) d) De uma perspetiva tecnológica, a inovação tende a ser uma mudança ou avanço tecnológico aplicado ao desenvolvimento de um novo produto.

Como atrás já tivemos oportunidade de referir este empreendimento recorrerá na sua edificação e posterior funcionamento a um conjunto de soluções de futuro que se caracterizam pela sua grande inovação sobretudo no âmbito da sustentabilidade e proteção do ambiente. Assim é garantido que o estamos, na perspetiva tecnológica, perante um empreendimento de elevado carácter tecnológico.

É também explanado o elevado carácter inovador na área do marketing com a apresentação de soluções que premeiam parcerias permanentes com diferentes *players* o que implica o constante acompanhamento das alterações das necessidades e expectativas do mercado que serão posteriormente adaptadas e que têm como consequência o surgimento de novos produtos.

Assim este empreendimento revela-se de elevado carácter inovador, tanto na perspetiva do marketing bem como na perspetiva tecnológica enquadrando-se na alínea a) artigo 129.º do PDM.



#### 4.1.1.2. Área de investimento.

A cultura constitui tudo aquilo que define o carácter e a personalidade de um povo. A cultura portuguesa é rica e variada. Chega a ser impressionante como, num país tão pequeno, existe uma tão grande variedade manifestações culturais. A cultura portuguesa engloba várias vertentes e pode ir desde uma vertente mais popular (que inclui música, gastronomia, vinho, romarias, artesanato, etc.) a uma parte mais erudita (onde se inclui o teatro, o cinema, a arte, a literatura, a arquitetura, etc.).

Embora o empreendimento esteja de uma forma direta ligado ao turismo, pretende estender e desenvolver no seu investimento áreas associadas a temas culturais de uma forma genérica e histórico-culturais, tidos como relevantes pela memória popular do Concelho de Pombal. Assim, faz parte do seu objetivo o desenvolvimento de programas culturais em rede na perspetiva de unir agentes culturais, município de Pombal e cidadãos, em defesa da comunidade artística e do nosso património cultural, imaterial e material. Assim serão reunidas condições no sentido de concertar sinergias e vontades com outros *players* que desenvolvem a sua atuação na área de cultura, promovendo assim uma tomada de posição clara acerca da importância das atividades culturais na vida da comunidade pombalense.

O sector do turismo tem de facto possuído resultados positivos para a economia nacional muito por resultado do investimento dos privados, do contexto riquíssimo ao nível geográfico e da enorme diversidade cultural.

É também importante acrescentar que muitos dos empreendimentos turísticos de maior sucesso, como é ambição do empreendimento aqui exposto, acabam por introduzir sectores como a cultura, e desporto como principal montra na sua promoção, o que acaba por ser um complemento de vital importância para essas áreas. É mais que evidente que a inexistência desta complementaridade é precursora da desertificação destes sectores.

Estamos assim perante um investimento igualmente enquadrável na área da cultura, pois consubstancia grande parte da sua atividade nesta área.

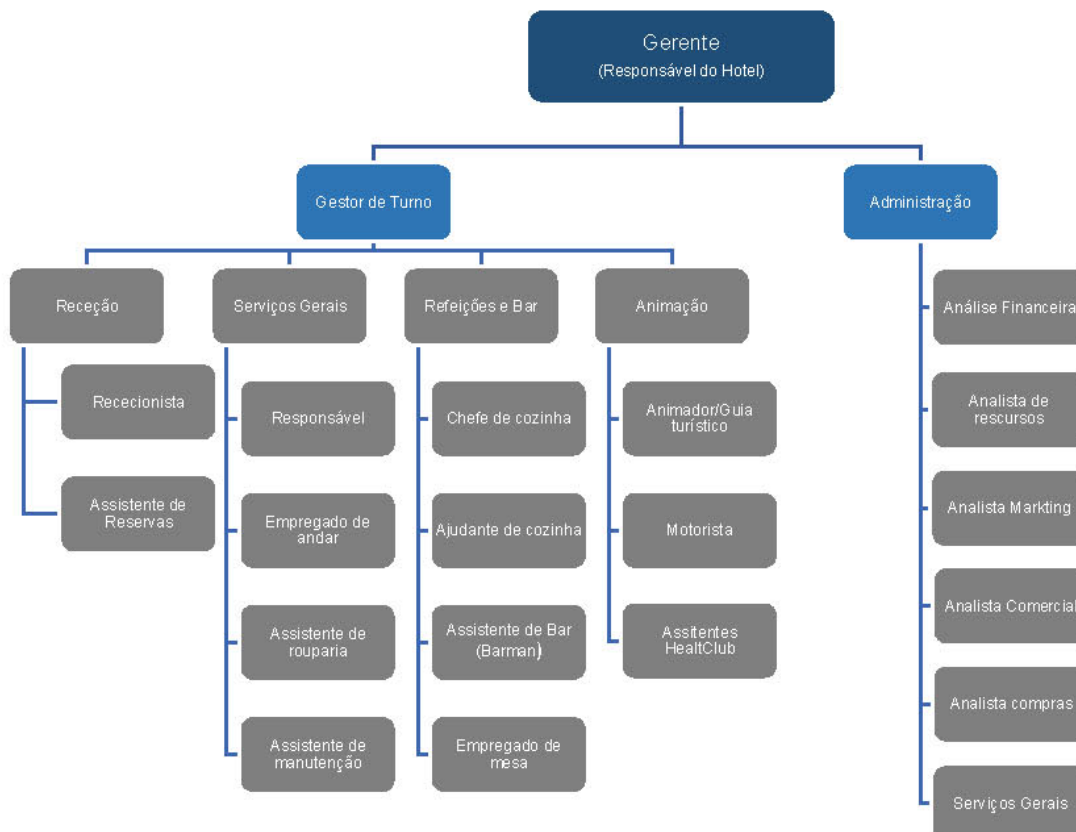
#### 4.1.1.3. Grau de Empregabilidade.

O artigo 129.º do Plano Diretor Municipal de Pombal, prevê que para um empreendimento seja considerado de carácter estratégico e incorporado na sua alínea c), preveja a criação de 50 ou mais empregos diretos, tendo como base para este princípio o disposto artigo 2.º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro.

Um empreendimento desta natureza é composto por diversos departamentos, de acordo com os serviços oferecidos e a rotina de trabalho na hotelaria, e só funcionará perfeitamente, se todos os colaboradores e suas respectivas funções estiverem bem alinhados.

De forma a garantir que os hóspedes podem ser atendidos a qualquer momento do dia prevê-se uma jornada de trabalho dividida em 3 turnos diários, a estabelecer.

O normal funcionamento de um empreendimento com esta dimensão carece dos seguintes departamentos de acordo com organigrama a seguir inserto:



A empregabilidade incidirá, para o seu eficiente funcionamento, no recrutamento de mão de obra jovem, ambiciosa, qualificada e residente no concelho de Pombal contribuindo assim para a sua fixação e evitando o seu êxodo. Este recrutamento poderá ainda passar por absorver uma percentagem de jovens em fase de aprendizagem privilegiando a sua inserção no mercado de trabalho e permitindo o prosseguimento de estudos em paralelo com a mão de obra efetiva.

Assim para o seu normal funcionamento prevê-se numa fase inicial um quadro operacional de 52 (cinquenta e dois) postos de trabalho, distribuído por três turnos, número este que corresponde a mais 4% do que o mínimo de 50 postos de trabalho previstos na alínea c) do

---

#### 4.1.1.4. Valor do Investimento.

O artigo 129.º do Plano Diretor Municipal de Pombal, prevê que para um empreendimento seja considerado de carácter estratégico e incorporado na sua alínea d), englobe um investimento mínimo de 1.500.000,00€. O empreendimento aqui submetido a apreciação prevê um investimento inicial de 7.000.000,00€ (sete milhões de euros), o que corresponde a um investimento de aproximadamente **4,7 vezes** superior face ao mínimo estipulado, ultrapassando assim largamente o valor previsto.

Dada a existência de infraestruturas urbanas no local não há necessidade de existir por parte do Município de Pombal qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas.