



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0010/CMP/21, celebrada em 7 de Maio de 2021 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 2.12.1. Empreendimentos de Caráter Estratégico - Reconhecimento do Interesse Público Estratégico (Artigos 129.º, 130.º e 131.º do Plano Diretor Municipal, na sua redação atual)

Foi presente à reunião a informação n.º 65/DUP/21, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 03-05-2021, que a seguir se transcreve:

"Assunto: Empreendimentos de Caráter Estratégico

Reconhecimento do Interesse Público Estratégico

(Artigos 129.º, 130.º e 131.º do Plano Diretor Municipal, na sua redação atual)

THE IBERIAN HOTEL

*Aparthotel de 4 (****) Estrelas*

Proc. 423/21, de 14 de abril

Proc. ECE 01/21

Com a entrada em vigor da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM de Pombal), publicado sob o Aviso n.º 4944/2014, de 10 de abril, na sua redação atual, surgiu a nível regulamentar, a oportunidade de proceder ao enquadramento de um conjunto de usos especiais, entre os quais os Empreendimentos de Caráter Estratégico (Artigos 129.º, 130.º e 131.º da Secção III, do capítulo V – Usos Especiais, do regulamento do Plano).

Face ao cumprimento de um documento vinculativo de ordenamento do território, foi opção estratégica do PDM de Pombal, a introdução de uma 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 possuíam forma nem definição suficiente para ser acautelados pela definição de uma categoria de solo com uma localização específica.

Estes empreendimentos de caráter estratégico correspondem a empreendimentos com importante impacto no ordenamento do território, que pela sua importância para o desenvolvimento económico e social, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, constituem um interesse público para o concelho, mas para os quais o PDM não reservou áreas do território municipal para a sua implantação. Tratam-se, pois, de empreendimentos estratégicos que não se encontram em conformidade com os usos do solo e ou os parâmetros de edificabilidade estipulados para a categoria e usos do solo onde



MUNICÍPIO DE POMBAL

os mesmos se pretendem implantar:

Assim, o regulamento do PDM assegurou estas situações ao permitir, sem prejuízo dos regimes legais em vigor, em razão da localização e do uso, a implantação de empreendimentos de caráter estratégico, que não se conformem com o Plano, desde que:

- 1. O interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e enquadrem cumulativamente as situações previstas no seu Artigo 129.º;*
- 2. Cumpram com as regras de procedimento estipuladas no Artigo 130.º, entre as quais a determinação e qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica, e a eventual sujeição a discussão pública;*
- 3. Cumpram com o regime de edificabilidade definido no Artigo 131.º.*

Neste desiderato, vem o Sr. Manuel da Silva Ferreira Escalhorda, na qualidade de investidor, solicitar a emissão de declaração de reconhecimento de interesse público estratégico, na construção do “The Iberian Hotel - Aparthotel de 4”, a localizar na Rua da Quinta (na contiguidade da EN237) no lugar da Granja, freguesia de Pombal, nos termos do disposto nos Artigos 129.º, 130.º e 131.º do regulamento da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal (PDM).*

O requerente é empresário do ramo imobiliário no Canadá e Estados Unidos da América, gerindo edifícios e empreendimentos com valor patrimonial superior a 500M. USD;

O Aparthotel de 4 terá uma capacidade para 120 quartos/apartamentos/estúdios, 3 dos quais adequados a pessoas com mobilidade reduzida. Entre outras valências da unidade hoteleira/empreendimento, a destacar: salas de reuniões e eventos (lotação 230 pessoas), restaurante, piscina interior aquecida, piscina exterior, sauna, banho tuco, centro wellness, venda de produtos locais, rent-a-car, cabeleireiro, entre outras;*

O presente pedido tem enquadramento nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do Artigo 129.º, conforme melhor explicado mais adiante, e decorre da intenção de construção de um equipamento hoteleiro, com localização de excelência, de apoio à atividade turística na vertente de negócios, e lazer; em linha com estratégias, programas e planos em matéria de desenvolvimento turístico, de nível nacional, regional e local, com uma área de implantação de 3.448,5m² e área bruta de construção de 10.951m², a implantar numa parcela de terreno com 14.300m².

O edifício a construir, com uma cêrcea de 15m, será composto por um piso abaixo da cota de soleira, com 940m², e 4 pisos acima da cota de soleira (R/C mais 3 pisos), com uma área total de 10.011m². A área impermeabilizada corresponde à área de implantação do edifício, 3.448,5m², sendo que a área destinada a estacionamento, com 147 lugares, aos quais acrescem 3 lugares destinados a autocarros, cumpre o previsto na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, será executada em pavimento ecológico drenante a 100%.

Tendo em consideração os elementos apresentados, verifica-se que a parcela de terreno encontra-se classificada como Solo Rural – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal-tipo II e como Solo Urbano – Espaço Urbano de Baixa Densidade, sendo o uso “empreendimentos turísticos isolados” admissível nas categorias elencadas. Contudo, após verificação do cumprimento dos respetivos parâmetros urbanísticos constatou-se que as áreas de ocupação e utilização, bem como a altura da fachada e o número de pisos acima da cota de soleira, são superiores às constantes nos Artigos 73.º e 106.º, respetivamente, do regulamento do PDM.



MUNICÍPIO DE POMBAL

No que respeita às salvaguardas presentes no território, verifica-se que a parcela encontra-se abrangida por Áreas Potenciais (Fonte LNEG) - Areias, Argilas e Argilas Especiais, e por Zonas de Conflito, classe 0 – 5 dB (implantação do edifício).

Em termos de servidões e restrições de utilidade pública, verifica-se que a parcela não é abrangida por condicionantes, sendo que é garantido o afastamento mínimo à plataforma da EN237 (desclassificada) de 12m, conforme estabelecido no respetivo regime.

No que respeita à Defesa da Floresta Contra Incêndios, verifica-se que a área afeta ao edifício integrada em Solo Rural, encontra-se classificada com perigosidade baixa, porquanto não constitui condicionante à edificação.

Neste âmbito, encontrando-se a área de implantação, construção e impermeabilização maioritariamente em Solo Urbano, na contiguidade da área consolidada associada ao Aglomerado Urbano, nível IV - Escoural/ Aldeia dos Anjos, tendo por base a aplicação da aliena c) do Artigo 48.º -A (Acertos e ajustamentos), e o constante do parecer jurídico MOD.14.AJ.00 de 13-12-2019, a ocupação com os usos admitidos para uma categoria poderá prolongar-se para áreas integradas em outras categorias, aplicando-se o mesmo princípio à totalidade da parcela dos domínios da DFCL.

Deste entendimento resulta a desnecessidade de obtenção de parecer favorável vinculativo da CMDF, conforme estabelecido na alínea d) do n.º 2 do ANEXO I do Edital n.º 462/2019, de 1 de abril, que aprova o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

Desta análise resulta a evidência que a desconformidade face ao PDM decorre exclusivamente do incumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos para as categorias do solo no qual se pretende implantar o empreendimento.

Facto este, determina a instrução do presente pedido, procurando o requerente elencar um conjunto de considerandos sobre a pretensão, dando igualmente resposta aos elementos/informações relevantes e habilitantes à ponderação dos critérios para emissão da declaração de interesse público estratégico, conforme deliberação da Assembleia Municipal, datada de 21 de dezembro de 2020, na qual foi estabelecida a pontuação mínima de 75 pontos na formulação da proposta de reconhecimento do interesse público. Assim, e de acordo com o constante do pedido de RIPE, é possível aferir o a seguir exposto:

*- O empreendimento de carácter estratégico proposto, assume um papel preponderante na promoção e diferenciação da oferta hoteleira da região, potenciado a **dinamização turística** local e regional, através da disponibilização de oferta de um alojamento de excelência, com inúmeras referências à **cultura** local. Neste domínio propõe a criação de sinergias entre agentes culturais e desportivos, município e população, de forma a estabelecer parcerias com vista à promoção e divulgação cultural, destacando para o efeito a intenção de desenvolver programas culturais, promover atividades e experiências para usufruto dos clientes, no interior e exterior do Aparthotel, das quais se destacam: “Circuitos culturais guiados a diferentes pontos de interesse turísticos 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; e Degustação de produtos regionais”;*



MUNICÍPIO DE POMBAL

- *O projeto em causa pretende assumir um papel diferenciador e inovador não só em termos de uso, mas também da atividade a desenvolver. Nos domínios da inovação são elencados como aspetos diferenciadores a edificação e o seu posterior funcionamento, os quais terão subjacentes princípios de sustentabilidade e proteção do ambiente (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), a apresentação de soluções que premeiam parcerias permanentes com diferentes parceiros, e o constante acompanhamento das dinâmicas existentes e eventual surgimento de novos produtos diferenciadores na área do marketing, gestão, redes e tecnologias;*
- *A implementação do empreendimento estratégico englobará um investimento inicial superior a 7.000.000€ (7M€), encontrando-se prevista a criação de 52 postos de trabalho diretos, distribuídos por 3 turnos, englobando cargos de gestão, administração, e diversos cargos técnicos e operacionais inerentes à atividade a desenvolver. O recrutamento centrar-se-á na procura de mão-de-obra jovem, 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, através da dinamização de uma rede de parceiros, privilegiando a sua inserção no mercado de trabalho e permitindo o prosseguimento de estudos;*
- *Ainda no que respeita ao investimento que permita a mobilização de recursos locais, o empreendimento assume-se como um fator de desenvolvimento e dinamismo económico, através da criação de emprego, na sua fase de construção e na sua fase de exploração, uma vez que se perspetiva a utilização de mão-de-obra local na sua construção e exploração, contribuindo assim para a estabilidade demográfica do concelho, para o seu desenvolvimento e sustentabilidade, e como impulsionador da sustentabilidade financeira do concelho de Pombal, pela criação de riqueza e dinamismo socioeconómico, associados, ao fornecimento de bens e serviços, priorizando empresas do concelho, a utilização de materiais produzidos no concelho de Pombal, e promovendo a inclusão da comunidade Pombalense fortalecendo assim o sentimento de pertença em relação ao espaço e ao empreendimento;*
- *O investimento inicial de 7M€ + IVA (aos quais acrescem 2,2M€ em melhorias após 5 anos), decorre da aplicação de capitais próprios, perspetivando-se o seu eventual financiamento ao abrigo do programa SI Inovação. Este valor de investimento é suportado pelo estudo de viabilidade económica e financeira que integra a proposta apresentada, o qual evidencia que “atendendo aos resultados esperados, e dado os pressupostos em que se baseia o estudo, estamos convictos que o presente projeto evidencia viabilidade económico-financeira satisfatória”;*
- *Assim, face ao anteriormente mencionado, conclui-se pelo enquadramento da pretensão nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do Artigo 129.º, na medida em que verifica-se que o empreendimento de carácter estratégico apresenta uma elevada importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, pelas suas funcionalidades e especificidades, apresentando assim um elevado carácter inovador, através da utilização de soluções arquitetónicas assentes em princípios ecológicos, de elevada qualidade ambiental e de sustentabilidade; representa um investimento importante na área da cultura, através da*



MUNICÍPIO DE POMBAL

sua articulação com parceiros locais; irá promover a criação de um elevado número de empregos, sendo expectável a contratação de 52 colaboradores (com especial enfoque na mão-de-obra concelhia); e engloba um investimento inicial de 7M€, valor manifestamente superior ao elencado no regulamento: 1 500 000,00 €;

- Relativamente ao cumprimento do previsto em termos de qualidade, ambiente, higiene, segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social, estas serão da responsabilidade da empresa/requerente, devendo ser evidenciadas nos pedidos de parecer endereçados às entidades com responsabilidades na matéria, no âmbito da instrução do pedido de licenciamento. Pese embora o legalmente previsto, enfoque para o compromisso na adoção de princípios de segurança, proteção e saúde das pessoas, ambiente, na promoção de uma cultura comum com vista ao cumprimento rigoroso das normas em todas as suas atividades, na avaliação periódica dos riscos das medidas e políticas, na seleção de parceiros locais que partilhem princípios ambientais similares: “parceiro privilegiado”, e na proteção de pessoas e bens através da realização de ações de formação de segurança contra incêndios, planificação e gestão de emergência, e realização de simulacros;

- As incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos, serão diminutas, pretendendo-se que o mesmo se integre na paisagem existente, respeitando as características ambientais pré-existentes, a morfologia do terreno, a orientação e a exposição solar. A implantação respeita ainda a morfologia do conjunto, designadamente tendo em conta o alinhamento, os afastamentos, a dimensão e a volumetria em relação à estrada municipal. De salientar ainda a inclusão de enumeras áreas verdes/ajardinadas, com plantação de espécies arbustivas e arbóreas, assim como a instalação de uma cobertura ajardinada sobre a área destina a receção/hall, de forma a melhorar a qualidade do ar e a biodiversidade, contribuindo para o continuum natural;

- No que respeita aos métodos e sistemas disponíveis ou a implementar para valorização dos recursos naturais em presença e utilização de energias limpas, o projeto do edificado procurou aplicar soluções ambientalmente sustentáveis, demonstrando preocupações com eficiência energética, fontes limpas e com baixo impacto (painéis fotovoltaicos, aquecedores solares, iluminação Led, e soluções similares), diminuição de resíduos, prevendo ainda o uso racional da água, através do reaproveitamento da água da chuva para rega e limpeza exterior, e a instalação de equipamentos capazes de minimizar o 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. Neste domínio de referir a instalação em superfície de um parque de estacionamento com pavimento 100% drenantes, e a instalação de espaços verdes, cobertura ajardinada, aspetos essenciais no garante da biodiversidade, na melhoria da qualidade do ar; e na mitigação de eventuais danos causados;

- Em termos de 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, verifica-se que o empreendimento irá localizar-se numa área com baixa densidade populacional, na proximidade do Parque Industrial Manuel da Mota (PIMM). Em termos de compatibilidade com a segurança de pessoas, bens e ambiente, não se perspetiva a ocorrência de qualquer acidente grave, na medida que não estamos perante uma atividade sujeita a RJIA/Licenciamento Ambiental. No



MUNICÍPIO DE POMBAL

entanto, as questões elencadas serão consideradas no âmbito do processo de licenciamento, nas matérias legalmente previstas;

-Em matéria de Avaliação Ambiental Estratégica e Avaliação de Impacte Ambiental, verifica-se que o projeto/empreendimento não é suscetível de causar efeitos negativos no ambiente. Esta conformidade encontra-se pautada no “Relatório de qualificação da iniciativa para efeitos de avaliação ambiental estratégica” elaborado pelos serviços, e que faz parte integrante da presente informação;

- De realçar que a parcela na qual se pretende instalar o empreendimento, para além da sua dimensão, características naturais: paisagem, morfologia, orografia, exposição solar, localização estratégica: proximidade ao PIMM e à cidade de Pombal, proximidade a infraestruturas de água, saneamento, telecomunicações, rede viária, é propriedade do promotor do empreendimento, pelo que se considera a inexistência de alternativa de localização;

- É assumido pelo promotor que 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.

Do mencionado, e sem prejuízo da singularidade do projeto e a existência de vários parâmetros passíveis de avaliação e ponderação dos projetos em causa, foram analisados e ponderados os seguintes indicadores e critérios, tendo por base a matriz de ponderação aprovada em Assembleia Municipal, realizada a 21/12/2020, a saber:

Matriz de ponderação - Empreendimentos de Carácter Estratégico

| | | | |
|---|--|--------------|----|
| A | Elevado carácter inovador | x | |
| B | 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 | x | |
| C | Criação de um elevado número de empregos | x | |
| D | Investimento igual ou superior a 1.500.000€ | x | |
| 1 | | >250 | |
| | Nº de postos de trabalho a criar | 250-50 | 10 |
| | | 50-10 | |
| | | <10 | |
| 2 | | >4.500.000€ | 10 |
| | Investimento a efetuar | 1.500.000€ a | |
| | | 4.500.000€ | |
| | | <1.500.000€ | |
| 3 | Constituir um investimento que permita a mobilização de recursos locais no que se refere à construção e dinamização da atividade económica direta (tendo por base, quando aplicável, o estudo de viabilidade económica e financeira do investimento e caracterização da procura do mercado em que se insere) | 10 | |



MUNICÍPIO DE POMBAL

| | | |
|------------------------|---|----|
| 4 | <i>Garantir a correta integração visual e paisagística do empreendimento, na classificação e qualificação do solo em que se insere</i> | 10 |
| 5 | <i>Garantir 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</i> | 9 |
| 6 | <i>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</i> | 3 |
| 7 | <i>A implementação de métodos de valorização dos recursos naturais em presença, utilização de energias limpas e dos princípios do desenvolvimento sustentável, demonstrando o cumprimento, quando legalmente exigível, do previsto em matéria de qualidade, ambiente, higiene, segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social.</i> | 10 |
| 8 | <i>Demonstrar a inviabilização da iniciativa de implantação noutra local</i> | 5 |
| 9 | <i>Potenciação da fixação das populações no concelho de Pombal, nomeadamente a fixação de população jovem, prevenindo o êxodo de mão-de-obra qualificada</i> | 4 |
| 10 | <i>Constituir uma mais-valia para a construção ou reformulação de infraestruturas essenciais, de interesse coletivo ou programadas pela autarquia</i> | 5 |
| 11 | <i>Não constituir para a autarquia qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas não previstas nas opções do plano</i> | 10 |
| <i>Pontuação total</i> | | 90 |

Face à pontuação obtida, 90 pontos, verifica-se que a pretensão cumpre os critérios que permitem a formulação da presente proposta de Reconhecimento do Interesse Público Estratégico na construção do “The Iberian Hotel- Aparthotel de 4*”.

Concomitantemente, e de acordo com a alínea c) do n.º 1 do Artigo 130.º a proposta de reconhecimento de interesse público a apresentar à Assembleia Municipal, deve conter a deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

Compete assim à Câmara Municipal, ponderar, sobre a necessidade de se proceder a avaliação ambiental estratégica, de acordo com as exigências do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) publicado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, em articulação com o Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE), publicado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Neste desiderato, considerando o disposto nos diplomas referidos, importa proceder-se a



MUNICÍPIO DE POMBAL

uma análise sobre as implicações territoriais e ambientais que decorrem da proposta de implantação do empreendimento de carácter estratégico, aferindo se esta constitui ou implica efeitos significativos sobre o ambiente. Nestes termos, procedeu-se à análise, ponderação e avaliação da iniciativa face ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, considerando os seguintes aspetos:

- *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; e*
- *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;*

O relatório de ponderação quanto à qualificação da iniciativa para efeitos de avaliação ambiental, que faz parte integrante da presente informação, procura assim apresentar fundamentos que permitem qualificar a pretensão como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos e para efeitos do disposto nos termos da alínea c) do n.º 1 do Artigo 130.º do Regulamento do PDM.

Assim, nos termos do n.º 3 do artigo supracitado, em caso de não necessidade 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.

Face ao que antecede, sugere-se a V. Ex.as, caso seja esse o entendimento, deliberar no sentido de:

1. *Dispensar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as categorias de solo em presença, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico (cfr. alínea b) do n.º 2 do Artigo 131.º);*
2. *Dispensar a realização da respetiva avaliação ambiental nos termos e para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do Artigo 130.º do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, publicado sob o Aviso n.º 4945/2014, de 10 de abril, na sua redação atual;*
3. *Nos termos do n.º 3 do Artigo 130.º do normativo, proceder à abertura de um período de discussão pública, com duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação do respetivo aviso no Diário da República, nos termos do disposto no Artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com a redação pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março;*
4. *Que o relatório de “Qualificação da iniciativa para efeito de Avaliação Ambiental Estratégica” constitua anexo à presente deliberação, e dela faça parte integrante.*

À consideração superior.”

Junto encontra-se o relatório de Qualificação da Iniciativa para efeito de Avaliação Ambiental, o qual se dá por integralmente reproduzido e fica arquivado nos serviços respetivos.



MUNICÍPIO DE POMBAL

A Câmara deliberou, por unanimidade:

1.º Dispensar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as categorias de solo em presença, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico (cfr. alínea b) do n.º 2 do Artigo 131.º);

2.º Dispensar a realização da respetiva avaliação ambiental nos termos e para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do Artigo 130.º do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, publicado sob o Aviso n.º 4945/2014, de 10 de abril, na sua redação atual;

3.º Proceder à abertura de um período de discussão pública, com duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação do respetivo aviso no Diário da República, nos termos do disposto no Artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com a redação pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.