



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 carácter 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 DFCI.

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 evidência 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-existent, 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 edifício 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 Caráter 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>		<i>90</i>

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.**



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À reunião.

04-05-2021
Presidente

(Diogo Alves Mateus - Dr.)

03-05-2021
Vereador

(Pedro Murtinho - Eng.º)

Sr. Presidente, no presente pedido, é pretendida a utilização da norma do PDM de Pombal, que permite viabilizar investimentos que se revelem estruturantes para o desenvolvimento do nosso concelho e que não tenham enquadramento na classe de espaço onde se insiram.

A construção do "The Iberian Hotel - Aparthotel de 4*", virá a assumir claramente um papel preponderante na promoção e diferenciação da oferta hoteleira da região, potenciado a dinamização turística local e regional.

O projeto em causa pretende assumir um papel diferenciador e inovador não só em termos de uso, mas também da atividade a desenvolver, criando dinamismo económico e criação de emprego.

Face ao exposto, o presente pedido de Reconhecimento do Interesse Público Estratégico, tem o meu parecer favorável.

Exmo. Sr. Presidente,

O presente pedido de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico é referente a um empreendimento hoteleiro (Aparthotel) com 4 estrelas, a construir na Granja, freguesia de Pombal, o qual colhe o devido enquadramento no disposto no artigo 129.º do Regulamento do PDM – Pombal, conforme melhor explicitado na presente informação, pelo que tem o meu parecer favorável.

Nestes termos, propõe-se a V. Exa., caso seja esse o entendimento, que remeta o presente pedido ao órgão Câmara Municipal, nos termos previsto no artigo 130.º do Regulamento do PDM – Pombal para efeitos de deliberação nos termos sugeridos no presente documento.

À consideração superior.

03-05-2021

Chefe da Divisão de Urbanismo,
Planeamento e Reabilitação
Urbana

(Sílvia Ferreira - Lic.)

Assunto: EMPREENDEMENTOS 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



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

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 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:

- I. O interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e enquadrem cumulativamente as situações previstas no seu Artigo 129.º;
- II. 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;
- III. 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 *welness*, 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



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

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 cércea 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.

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 alínea 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 DFCI.

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



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

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 galardoadada com Bandeira Azul; e Degustação de produtos regionais”;
- 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 evidência que “atendendo aos resultados esperados, e dado os pressupostos em que se baseia o estudo, estamos



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

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 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-existent, 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 numerosas áreas verdes/ ajardinadas, com plantação de espécies arbustivas e arbóreas, assim como a instalação de uma cobertura ajardinada sobre a área destinada 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



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

perspetiva a ocorrência de qualquer acidente grave, na medida que não estamos perante uma atividade sujeita a RJAIA/Licenciamento Ambiental. No 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 Caráter Estratégico

	INDICADOR (Características)	
A	Elevado caráter 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
Critérios		Pontuação
1	Nº de postos de trabalho a criar	>250
		250-50
		50-10
		<10
2	Investimento a efetuar	>4.500.000€
		1.500.000€ a 4.500.000€
		<1.500.000€



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

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
4	Garantir a correta integração visual e paisagística do empreendimento, na classificação e qualificação do solo em que se insere	10
5	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	9
6	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	3
7	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.	10
8	Demonstrar a inviabilização da iniciativa de implantação noutro local	5
9	Potenciação da fixação das populações no concelho de Pombal, nomeadamente a fixação de população jovem , prevenindo o êxodo de mão-de-obra qualificada	4
10	Constituir uma mais-valia para a construção ou reformulação de infraestruturas essenciais, de interesse coletivo ou programadas pela autarquia	5
11	Não constituir para a autarquia qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas não previstas nas opções do plano	10
12	Outros considerados relevantes	4
Pontuação total		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.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

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 uma análise sobre as implicações territoriais e ambientais que decorrem da proposta de implantação do empreendimento de caráter 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:

- a) 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);
- b) 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;
- c) 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 nº 25/2021, de 29 de março;
- d) Que o relatório de “Qualificação da iniciativa para efeito de Avaliação Ambiental Estratégica” constitua anexo à presente deliberação, e dela faça parte integrante.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

À consideração superior

Técnica Superior

Ana Cristina Marques Cardoso
(Ana Cardoso)

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)

QUALIFICAÇÃO DA INICIATIVA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATÓRIO

Designação:	
THE IBERIAN HOTEL	
Aparthotel de 4 (****) Estrelas	
Proc. 423/21, de 14 de abril	Proc. ECE 01/21

I. ÍNDICE

I.	ÍNDICE	2
II.	INTRODUÇÃO	3
III.	ENQUADRAMENTO LEGAL	4
IV.	EMPREENHIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO	6
V.	SUJEIÇÃO DE PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA - PONDERAÇÃO	14
i.	ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	15
ii.	ANÁLISE E PONDERAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE	17
VI.	CONCLUSÃO	20

II. INTRODUÇÃO

Nos termos e para efeitos do disposto nos Artigos 129.º, 130.º e 131.º do regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), o presente relatório visa aferir, no âmbito da implantação de um empreendimento de carácter estratégico, a eventual necessidade de sujeição do mesmo a Avaliação Ambiental Estratégica.

De facto, atento ao disposto na alínea c) do n.º 1 do Artigo 130.º do PDM, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, deve conter a deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica.

A qualificação da iniciativa a Avaliação Ambiental, tendo por base os eventuais efeitos significativos no ambiente, encontra-se prevista no n.º 2 do artigo supracitado, considerando-se que em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do PDM, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

Por sua vez, a não qualificação da iniciativa, rege-se pelo n.º 3, sendo que, 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”.

III. ENQUADRAMENTO LEGAL

O procedimento de avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial (planos e programas) encontra-se consagrado no Decreto-Lei nº232/2007 de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 58/2011, de 4 de maio, o qual estabelece o Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE).

Nos termos do n.º1 do Artigo 3.º do RJAAE, os planos e programas qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, deverão ser sujeitos a Avaliação Ambiental, competindo à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa, neste caso a Câmara Municipal, averiguar, face à pretensão apresentada, se esta é suscetível, ou não, de vir a ter efeitos significativos no ambiente.

Neste desiderato, importa proceder-se a uma análise sobre as implicações territoriais e ambientais que decorrem da proposta de implantação do empreendimento de caráter estratégico, aferindo se esta constitui ou implica efeitos significativos sobre o ambiente, e consequentemente ser objeto, ou não, de AAE.

Concomitantemente, importa realizar a necessária articulação com o Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJIAA), publicado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, conferindo assim coerência e racionalidade ao sistema de avaliação da dimensão ambiental do projeto em causa.

Nestes termos, procedeu-se à análise, ponderação e avaliação quanto ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, de forma a determinar a sua qualificação, ou não qualificação a AAE, tendo em consideração os seguintes normativos:

- 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;

— 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.

Esta determinação da qualificação/não qualificação a AAE, encontra-se explanada no ponto V. do presente Relatório.

IV. EMPREENDIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO

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.

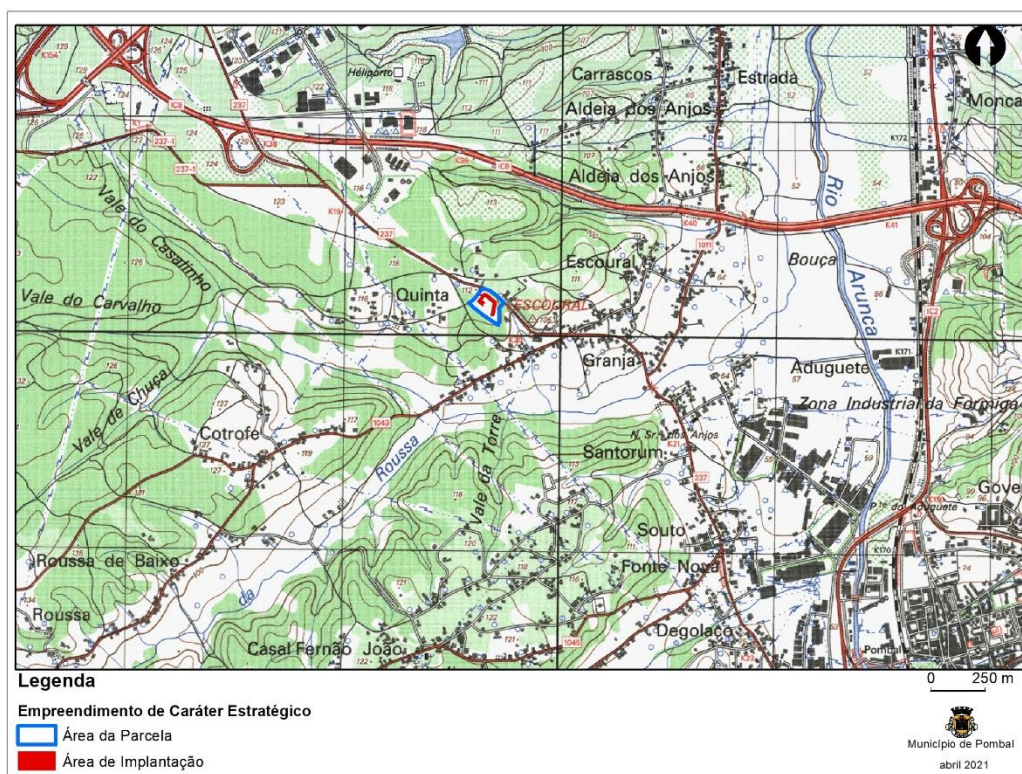
Estes empreendimentos de caráter estratégico correspondem a empreendimentos com importante impacto no ordenamento do território, que pela sua importância para o desenvolvimento económico e social, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, constituem um interesse público 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 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:

- I. O interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e enquadrem cumulativamente as situações previstas no Artigo 129.º;

- II. 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;
- III. 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, concelho 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 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 cércea 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.

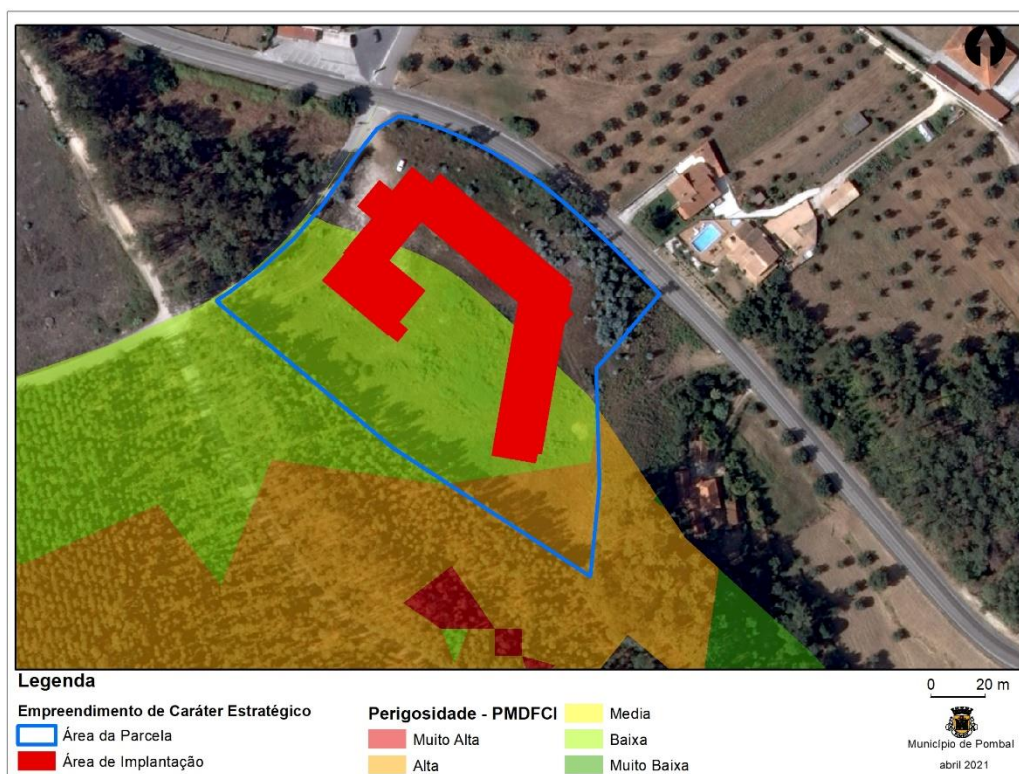
No que respeita às salvaguardas presentes no território, verifica-se que a parcela encontra-se abrangida por Áreas Potenciais (Fonte LNEG) - Areias, Argilas e Argilas Especiais, e por Zonas de Conflito, classe 0 – 5 dB (implantação do edifício).

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 alínea 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 DFCI.

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”;

- 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”;
- 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-existent, 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 numerosas áreas verdes/ ajardinadas, com plantação de espécies arbustivas e arbóreas, assim como a instalação de uma cobertura ajardinada sobre a área destinada 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 RJAIA/Licenciamento Ambiental. No entanto, as questões elencadas serão consideradas no âmbito do processo de licenciamento, nas matérias legalmente previstas.

V. SUJEIÇÃO DE PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA- PONDERAÇÃO

Considerando que os eventuais efeitos da implantação de um empreendimento de carácter estratégico sobre o ambiente resultam essencialmente da proposta de alteração do uso do solo, importa clarificar que a pretensão em causa não implica um processo de reclassificação ou requalificação do solo, mas sim a dispensa do cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as categorias de solo em que se pretende instalar. De igual forma, é passível contatar que as suas configurações funcionais e físicas não são suscetíveis de provocar o aumento de cargas funcionais nas infraestruturas, e não põem em causa a imagem do território em termos de integração paisagística e urbanística.

Atento ao mencionado importa ainda referir que o empreendimento em causa, não se localiza em áreas de suscetibilidade e risco, sendo que a proposta apresentada decorre em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico (cfr. alínea b) do Artigo 131.º do regulamento do PDM), tendo por base princípios de valorização da paisagem, minimização de impactes, preocupações ambientais, e segurança de pessoas e bens.

i. ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA
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, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, 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.”

Da análise e ponderação das alíneas anteriormente elencadas é possível aferir que a pretensão, não apresenta características que lhe confirmem a necessidade de sujeição a AA, na medida que:

- a) O projeto não se encontra sujeito ao RJAIA (Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro na sua redação atual), uma vez que, de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 12 – Turismo, do ponto 11- Outros projetos, que integram o ANEXO II [a que se refere a alínea b) do n.º 3 do Artigo 1.º], apenas se encontram sujeitos a AIA os projetos de “Hotéis, hotéis -apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais $\geq$ 300 camas”;
- b) O projeto 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 avaliação de incidências ambientais (AIInCA) nos termos do Artigo 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; e

- c) c) A proposta de empreendimento de carácter estratégico não prevê a aprovação de um novo projeto que seja qualificado como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, conforme se pode constatar no capítulo seguinte.

ii. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE
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 disposto no n.º 6 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, a qualificação de um plano ou programa, como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, é realizada tendo por base os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, constantes do anexo ao normativo supracitado.

Assim, procedeu-se ao preenchimento na matriz seguinte, a qual tem como objetivo verificar a aplicabilidade de qualificação a AAE.

Quadro 1 - Verificação da aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual (Anexo a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º)

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	
1 – Características dos planos e programas, tendo em consideração, nomeadamente:	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	O projeto em causa, pelas suas características, área abrangida, e pela natureza das funções a instalar e a implantar, não apresenta uma dimensão significativa, passível de alterar a localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou afetação dos recursos e o modelo de ordenamento, preconizados no PMOT em vigor - PDM, na área geográfica do concelho de Pombal.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	A pretensão não cria influência em planos ou programas de outra hierarquia (superior ou inferior), que os subverta ou às condições, por estes, parametrizadas.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	O projeto tem subjacente a implementação de métodos de valorização dos recursos naturais em presença,

	utilização de energias limpas e princípios de desenvolvimento sustentável.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	O projeto proposto não representa impactos ambientais na área de intervenção e envolvente, uma vez que o uso proposto “empreendimento turístico isolado” não será gerador de problemas ambientais.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	O empreendimento em causa por se tratar de um aparthotel com menos de 300 camas não se enquadra na alínea c) do ponto 12 “Turismo” do nº 11 “Outros Projetos” do Anexo II do RJAIA, cumprindo a pretensão com a legislação aplicável nem matérias que se relacionam com a qualidade ambiental.
2 – Características dos impactos e da área suscetível de ser afetada, tendo em consideração, nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	O empreendimento em causa pela sua dimensão e especificidade não é passível de criar impactos pelo que não afetará a área onde se implanta nem as áreas circundantes. Decorrente desta realidade, que se caracteriza pela ausência de probabilidade de gerar impactos no ambiente, não é aplicável a determinação da sua duração, frequência ou reversibilidade de efeitos.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável – Decorrente da justificação anterior (alínea a)) o empreendimento não é passível de gerar efeitos no ambiente e por consequência a sua acumulação.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável – Decorrente do elencado na alínea a).
d) Os riscos para saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	O empreendimento em causa, pela sua implantação e posterior funcionamento, assim como pela sua natureza, não é passível de provocar riscos para saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido à ocorrência de acidentes.

e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não aplicável – O empreendimento pelas suas características não é passível de gerar efeitos de qualquer natureza, com dimensão e extinção espacial assinaláveis. O dano potencial, em caso de ocorrência é reduzido/nulo, pelo que se perspetiva que a dimensão da população suscetível de ser afetada é nula.
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada devido a:	
i) Características naturais específicas ou património cultural;	Não aplicável – O empreendimento será implantado num local sem especificidades naturais e patrimoniais específicas. Sendo de destacar que, a nível das suas especificidades, procurará promover a potenciação e valorização do património natural, cultural, arquitetónico e arqueológico existente no concelho de Pombal.
ii) Ultrapassagem das normas ou dos valores limite em matéria de qualidade ambiental;	Não aplicável - O empreendimento pela sua implantação e pela sua natureza, não ultrapassa, as normas ou dos valores limite em matéria de qualidade ambiental, perspetivando-se a implementação de ações e utilização de materiais capazes de aumentar o desempenho ambiental.
iii) Utilização intensiva do solo;	Não aplicável - Não se consubstancia nenhuma alteração, não prevista, ao uso de solo ou outro parâmetro que venha a permitir ou autorizar o uso intensivo do solo, passível de provocar na área de intervenção qualquer afetação que este ponto pretende salvaguardar.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Não aplicável - O empreendimento não incide nem produz quaisquer efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

VI. CONCLUSÃO

O presente relatório tem como fundamento a ponderação e verificação da iniciativa de construção de um empreendimento de carácter estratégico: “The Iberian Hotel”, para efeitos de AAE. Neste desígnio, atento ao anteriormente mencionado, e à proposta apresentada, foi possível constatar que:

- a proposta não prevê nem enquadra novos projetos sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental, de acordo com o previsto na alínea a) do 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;

- não se aplica o disposto na alínea b), 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, pois foi verificada a inexistência de sítio da lista nacional de sítios, sítio de interesse comunitário, zona especial de conservação ou zona de proteção especial, na proposta de implementação do empreendimento de carácter estratégico;

- da análise e ponderação dos objetivos estratégicos definidos para a proposta do empreendimento estratégico com os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente considerados no n.º 1 e n.º 2 do anexo ao 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 que se refere o n.º 6 do Artigo 3.º do referido diploma, não se perspetivam quaisquer efeitos significativos no ambiente resultantes da implantação do empreendimento no território concelhio.

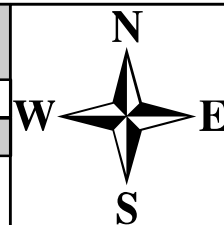
*Conclui-se, assim, que são apresentados fundamentos para que a **pretensão** possa ser **qualificada como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente**, nos termos e para efeitos do disposto nos termos da alínea c) do n.º 1 do Artigo 130.º do regulamento do PDM.*

Assim, nos termos do n.º 3 do Artigo 130.º do regulamento do PDM, nos casos de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público que a fundamenta é submetida, pela Câmara Municipal, a um procedimento de discussão pública, em moldes idênticos

aos 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.

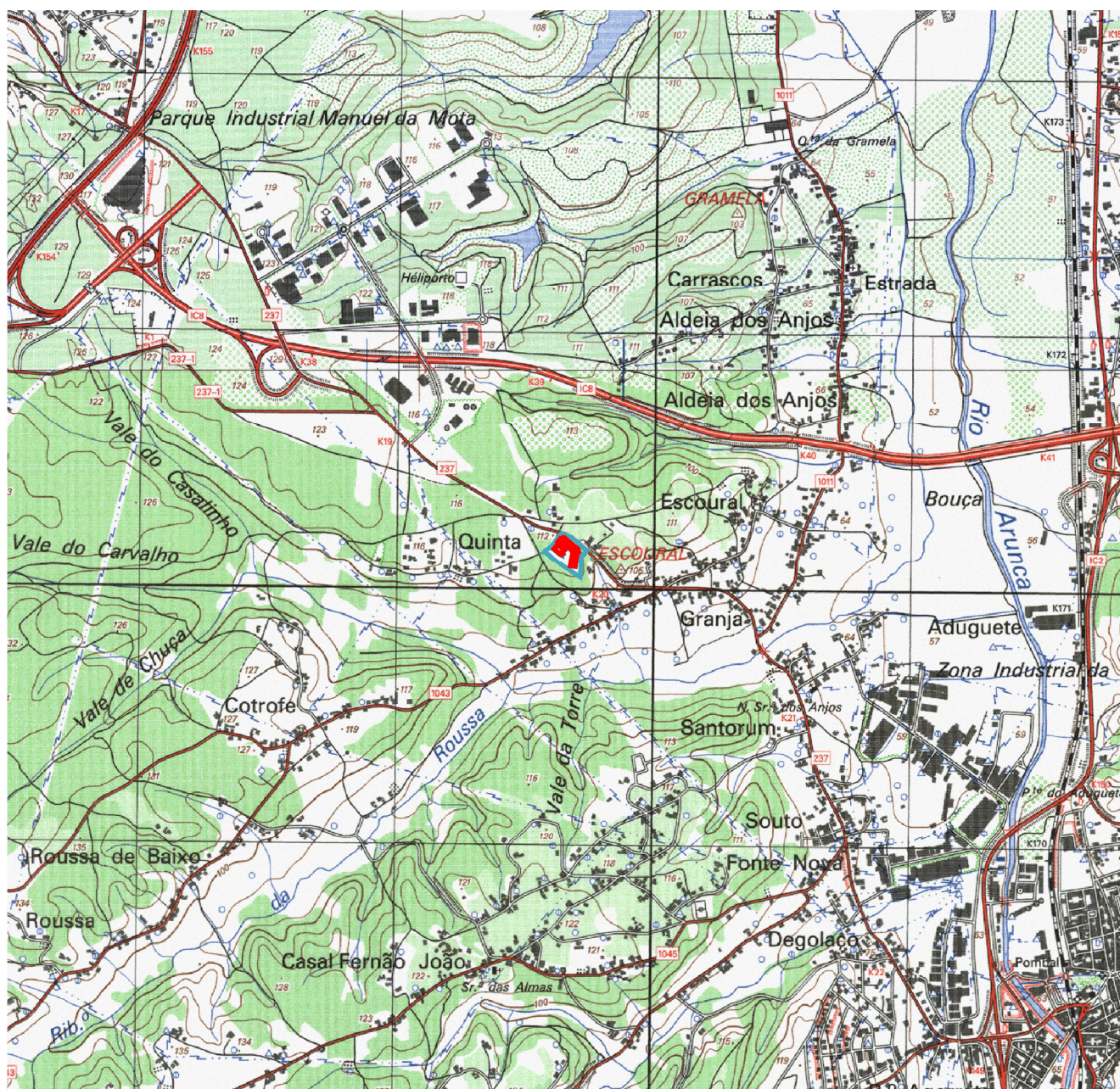


Município de Pombal



Carta Militar

Requerente:	The Iberian Hotel - Aparthotel de 4 (****) Estrelas	Data:	30-04-2021
Natureza da Obra:	Empreendimento de Carácter Estratégico	Escala:	1:25 000
Local da Obra:	Granja	Guia nº.:	CMP
Freguesia:	Pombal	O Funcionário:	DUPRU
Observações:	Informação Proveniente da Carta Militar do Instituto Geográfico do Exército		



Plano Diretor Municipal de POMBAL
Planta de Ordenamento
Classificação e Qualificação do Solo

- SOLO RURAL**

 - Espaço Agrícola de Produção
 - Área de exploração Agropecuária
 - Espaço Agrícola de Conservação
 - Espaço Florestal de Produção
 - Espaço Florestal de Conservação
 - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
 - Tipo I
 - Tipo II
 - Espaço de Recursos Geológicos
 - Área de Exploração Consolidada
 - Área de Exploração Complementar
 - Área em Recuperação
- Espaço Natural
 - Espaço Afeto à Actividade Industrial
 - Aglomerados Rurais
 - Áreas de Edificação Dispersa
 - Espaço de Ocupação Turística
 - EOT 01 Guarda do Juncal Gordo
 - EOT 02 Casas Brancas
 - EOT 03 Quinta da Gramela
 - Espaço de Equipamentos e Infraestruturas

- SOLO URBANO**

Urbanizado

 - Espaço Central
 - Espaço Residencial
 - Espaço Urbano de Baixa Densidade
 - Espaço de Atividades Económicas
 - Espaço Turístico
 - Espaço de Equipamentos e Infraestruturas
 - Espaço Verde
- Urbanizável**

 - Espaço Central
 - Espaço Residencial
 - Espaço Urbano de Baixa Densidade
 - Espaço de Atividades Económicas
 - Espaço de Equipamentos e Infraestruturas

- Aglomerados Urbanos
 - Zonas Inundáveis
 - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
 - UOPG AB1 - Abiúl
 - UOPG AB2 - Pólo Industrial de Ramalhais de Baixo- Abiúl
 - UOPG AL1 - Almagraira
 - UOPG LO1 - Lourçal
 - UOPG ME1 - Meirinhas
 - UOPG IL1 - Ilha
 - UOPG PE1 - Pelariga
 - UOPG PO1 - Pombal
 - UOPG PO2 - Plano de Pomenor a Nascente do Parque Industrial Manuel da Mota
 - UOPG RE1 - Redinha
 - UOPG RE2 - Zona Industrial da Redinha
 - UOPG VE1 - Vermol
 - UOPG AV - Aldeia do Vale
 - UOPG CR1 - Plataforma Logística
 - UOPG MM1 - Área Atividades Economicas e de Equipamentos - Mata Mourisca
- Área do Centro Histórico
 - CH AB Abiúl
 - CH LO Lourçal
 - CH PO Pombal
 - CH RE Redinha

Áreas Industriais

 - AB 01 Parque Industrial de Abiúl
 - AB 02 Pólo Industrial de Ramalhais de Baixo
 - AD 01 Zona Industrial de Albergaria dos Doze
 - CR 01 Plataforma Logística de Vieirainhos/Silveirinhas
 - GU 01 Parque Industrial da Guia
 - LO 01 Zona Industrial do Lourçal
 - ME 01 Zona Industrial de Meirinhas Sul
 - ME 02 Zona Industrial de Meirinhas Norte
 - ME 03 Área Industrial de Meirinhas Oeste
 - PE 01 Zona Industrial da Pelariga
 - PE 02 Zona Industrial de Tinto
 - PE 03 Zona Industrial de Tinto de Baixo
 - PO pip PPI do Parque Industrial de Pombal
 - PO 01 Zona Industrial da Formiga
 - RE 01 Zona Industrial da Redinha
 - RE 02 Área Industrial da Galiana
 - VC 01 Zona Industrial de Vila Cã

PROGRAMA DE ORLA COSTEIRA DE OVAR - MARINHA GRANDE

- Área de Intervenção
 - Tipologia / Nome da Praia
 - Limite de Praia

Componentes Fundamentais

Zona Terrestre de Proteção

 - Faixa de Proteção Costeira
 - Margem das Águas do Mar
- Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso**

Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira

 - Nível I
 - Nível II
- Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira**

 - Nível I
 - Nível II

- ESPAÇOS CANAIS**

Rede Rodoviária

 - Rede Estruturante
 - Rede de Distribuição Principal
 - Rede de Distribuição Secundária
 - Nó

Rede Ferroviária

Rede Hidrográfica

 - Linha de Água
 - Linha de Água Desmaterializada
 - + + Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)
 - + + + Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)
- Existente**

 -

Proposto

 -

MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel	
Natureza da Obra: The Iberian Hotel	
Local da Obra: Granja	
Freguesia: Pombal	
Funcionário: DUPRU	Guia: CMP
Data: 30-04-2021	Escala: 1:10 000

Plano Diretor Municipal de POMBAL

Planta de Ordenamento

Estrutura Ecológica Municipal

Estrutura Ecológica Municipal - Fundamental

 Área Fundamental

Estrutura Ecológica Municipal - Complementar

 Área Complementar tipo I

 Área Complementar tipo II

+++ Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)

++++ Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)



MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel

Natureza da Obra: Outros

Local da Obra: Granja

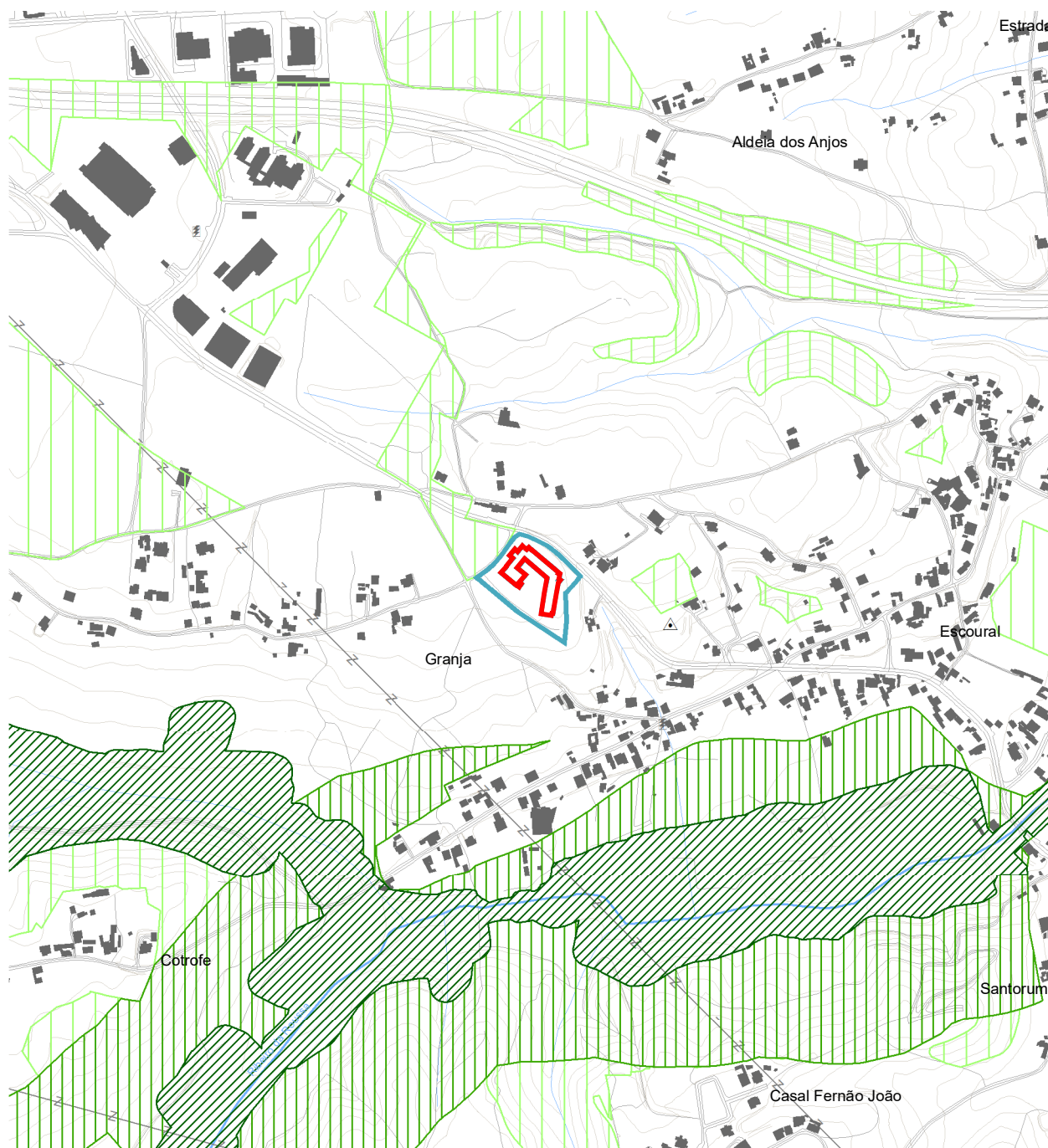
Freguesia: Pombal

Funcionário: DUPRU

Guia: CMP

Data: 30-04-2021

Escala: 1:10 000



Plano Diretor Municipal de POMBAL

Planta de Ordenamento

Sistema Patrimonial

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

Arquitetónico

- Monumento Nacional
- Interesse Público

Zonas de Proteção

- Zona Geral de Proteção
- Zona Especial de Proteção

Arqueológico

- Interesse Municipal

Natural

- Interesse Público

Edifícios e outras construções de interesse público

- Zonas de Proteção
- Zona de Proteção

PATRIMÓNIO REFERENCIADO

Natural

- Árvore

Paleontológico

- Jazida

Geológico | Geomorfológico

- Geosítio
- Canhão Fluvio-cársico
- Escarpa de Falha

Lapiás

- Algar / Lapa/ Gruta
- Exsurgência
- Dolina
- Buracas
- Áreas de Proteção

- + + Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)

- + + + Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)



MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel

Natureza da Obra: Outros

Local da Obra: Granja

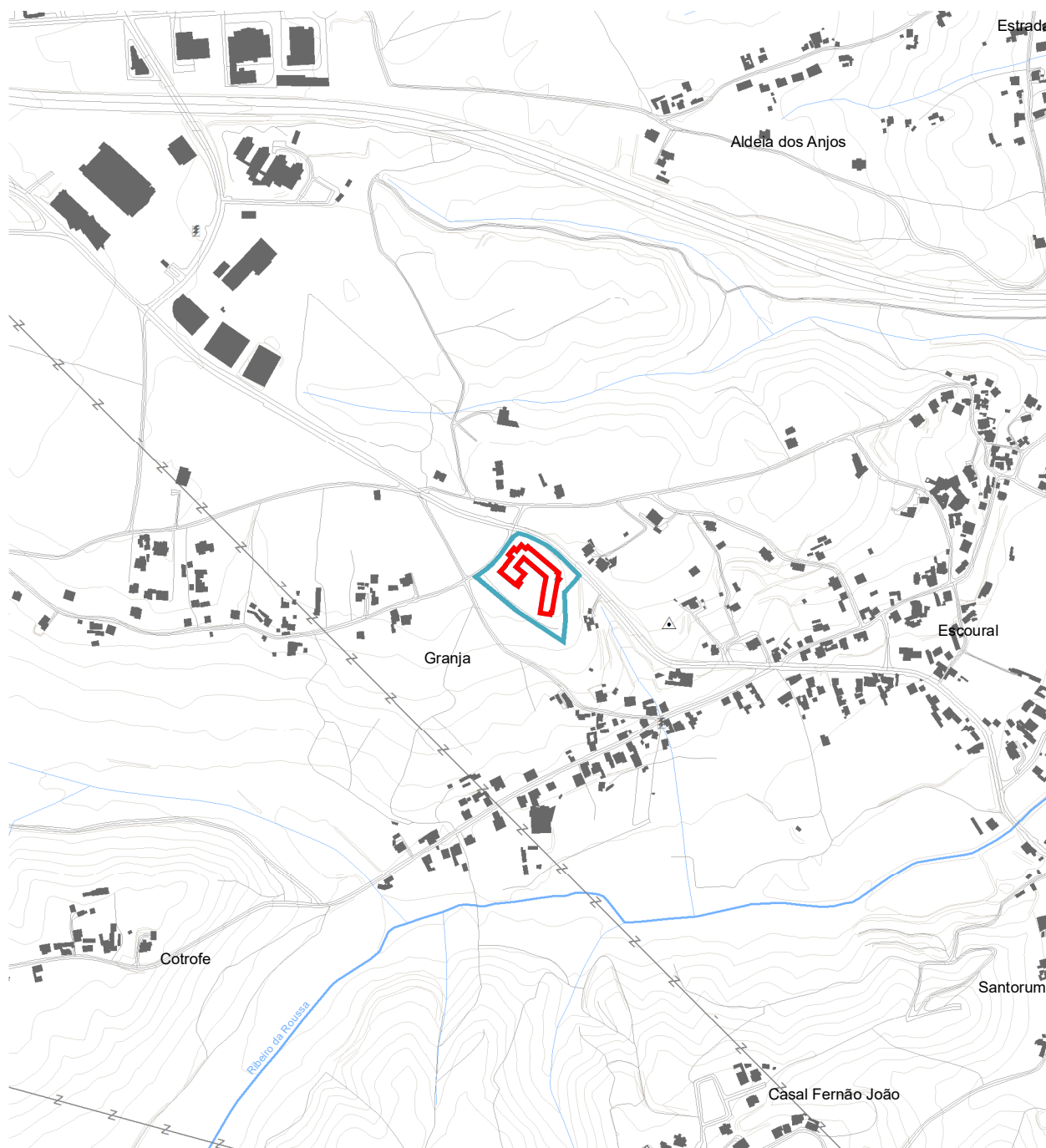
Freguesia: Pombal

Funcionário: DUPRU

Data: 30-04-2021

Guia: CMP

Escala: 1:10 000



Requerente: The Iberian Hotel	
Natureza da Obra: Outros	
Local da Obra: Granja	
Freguesia: Pombal	
Funcionário: DUPRU	Guia: CMP
Data: 30-04-2021	Escala: 1:10 000

Equipamento de Desporto
Equipamento de Educação e Ensino
Equipamento de Saúde
Equipamento de Cultura e Tempos Livres
Equipamento de Segurança Pública e Proteção Civil
Equipamento de Administração Pública
Equipamento de Solidariedade e Segurança Social
Outros Equipamentos - Cemitério

Abastecimiento de Agua

Captações de água subterrânea para abastecimento público
Captação de Água
Estação de Tratamento de Água e Reservatórios/EEA
Estação de Tratamento de Água
Reservatório / EEA
Reservatório
Rede Adutora
Conduta Adutora

Estação de Tratamento de Águas Residuais
Estação de Bombagem de Águas Residuais
Coletor de Águas Residuais

Centro de Transferência de Resíduos Sólidos

Infraestruturas de Produção de Energia Elétrica
Infraestruturas de Transformação de Energia Elétrica
Infraestruturas de Distribuição de Energia Elétrica
Muito Alta Tensão
Alta Tensão
Média Tensão

Feixe Hertziano
Rede Rodoviária
 Rede Estruturante
 Estruturante de 1.º Nível
 Estruturante de 2.º Nível

Rede de Distribuição Principal
Distribuidora Principal de 2.º Nível
Distribuidora Principal de 3.º Nível
Rede de Distribuição Secundária
Distribuidora Secundária de 1.º Nível
Distribuidora Secundária de 2.º Nível
Distribuidora Secundária de 3.º Nível

Estação de Caminho de Ferro
Rede Ferroviária

Interface de Transportes
Ciclovia
Ciclovia Existente

Infraestruturas Asociadas
Gasoduto

Pista de Ultraleves

Aérodromo

Area 0

Area 1

Area 2

Área 5

Armazenagem de Gás Natural

Estabelecimento com Substâncias Perigosas

Complexo de Armazenagem de Gás Natural do Carrizal

Área de Proteção - Armazenagem de Gás Natural

Zona Alargada

Zona Restrita

Rejeição de Salmoura
Abastecimento de Água
Poços de Captação de Água
Cavernas

































































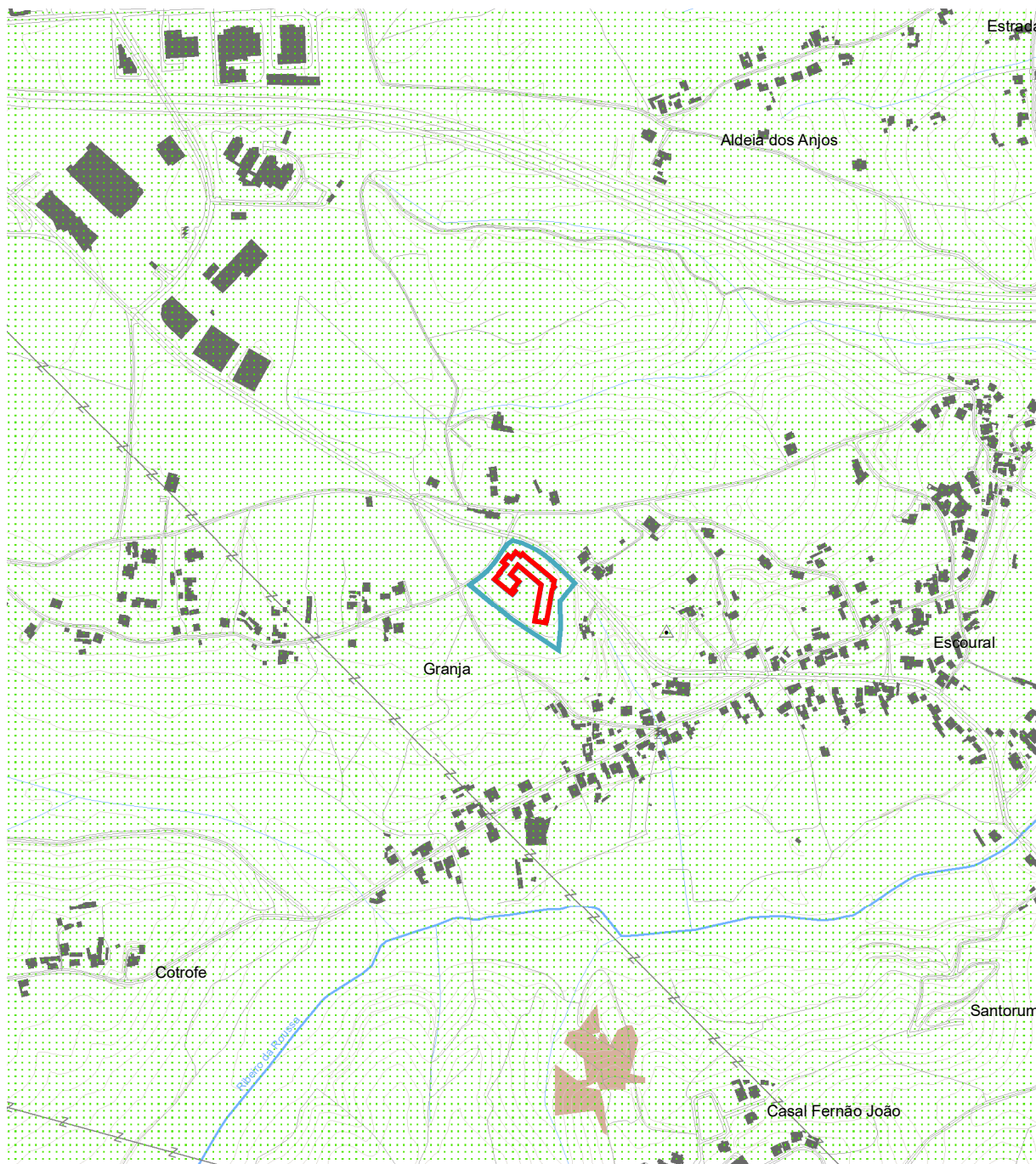








[illegible]



Plano Diretor Municipal de POMBAL

Planta de Ordenamento

Recursos Geológicos e Suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes

RECURSOS GEOLÓGICOS

Recursos Minerais

Áreas Potenciais (Fonte LNEG)

-  Areias, Argilas e Argilas Especiais
-  Areias, Argilas e Caulino
-  Calcários Ornamentais e Industriais

RECURSOS HIDROGEOLÓGICOS

Sistema Aquífero

-  Sistema Aquífero Leirosa - Monte Real (Sistema Aquífero da Mata do Urso)

Captações de Água Subterrânea

-  Captações de Água Subterrânea

Perímetros de Proteção

-  Zona de Proteção Imediata
-  Zona de Proteção Intermédia
-  Zona de Proteção Alargada

-  Nascentes
 - N1 - Nascente do Ourão
 - N2 - Nascente de Anjos
 - N3 - Nascente que Abastece o Convento do Lourçal

Fontes

-  Fontes
 - F1 - Fonte do Casal Velho
 - F2 - Fonte da Charneca

Perímetros de Proteção às Fontes

-  Zona de Proteção Próxima
-  Zona de Proteção Externa

SUSCETIBILIDADE DE MOVIMENTOS DE MASSA EM VERTENTES

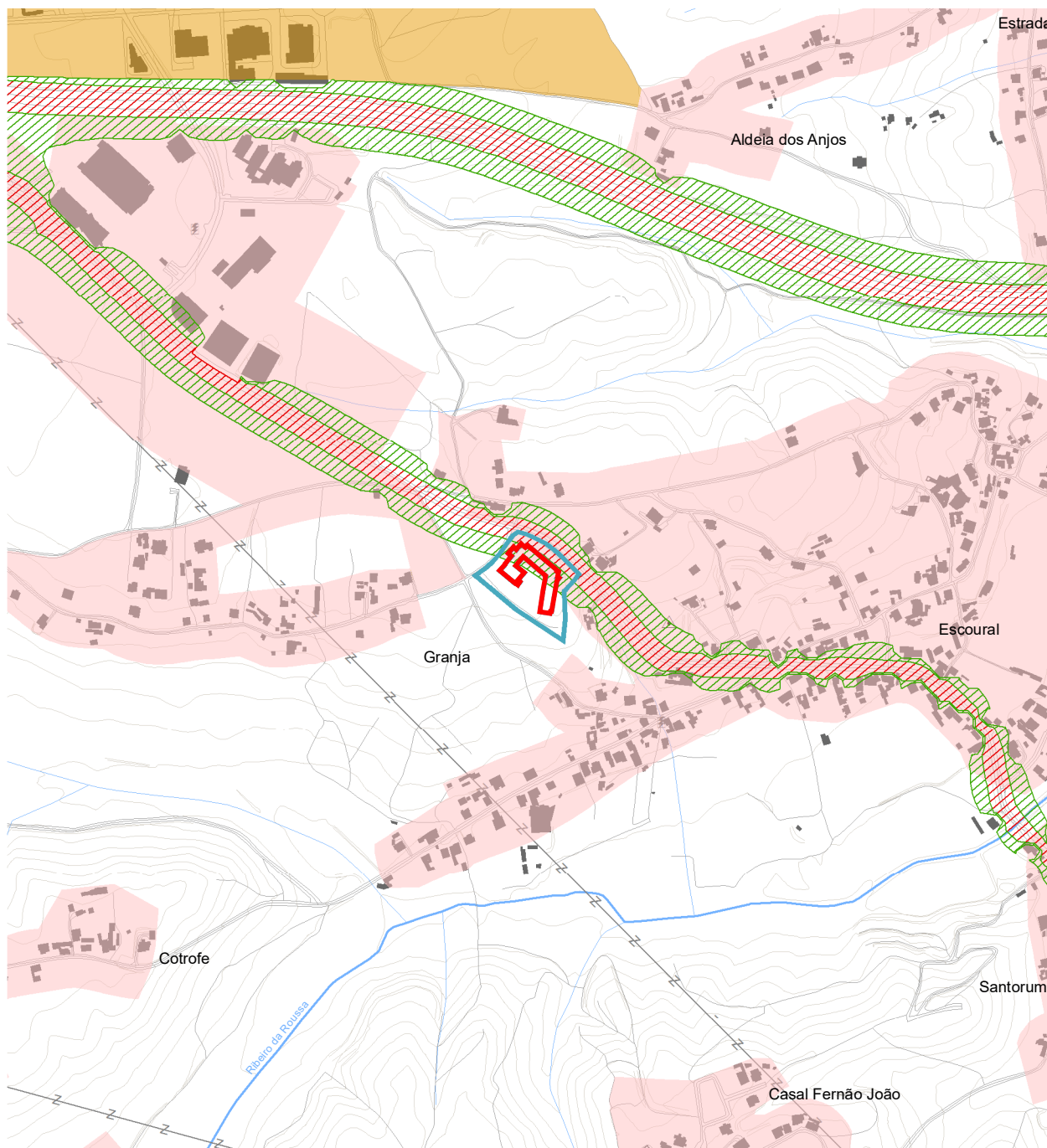
-  Elevada

-  Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)
-  Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)



MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente:	The Iberian Hotel
Natureza da Obra:	Outros
Local da Obra:	Granja
Freguesia:	Pombal
Funcionário:	DUPRU
Data:	30-04-2021
Guia:	CMP
Escala:	1:10 000



Plano Diretor Municipal de POMBAL

Planta de Ordenamento

Zonamento Acústico e Zonas de Conflito

Zonamento Acústico

- Zona Industrial
- Zona Mista
- Zona Sensível
- Zona não Classificada

Zonas de Conflito

- 0 – 5 dB
- $\Delta > 5$ dB

- + + + Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)
- + + + Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)



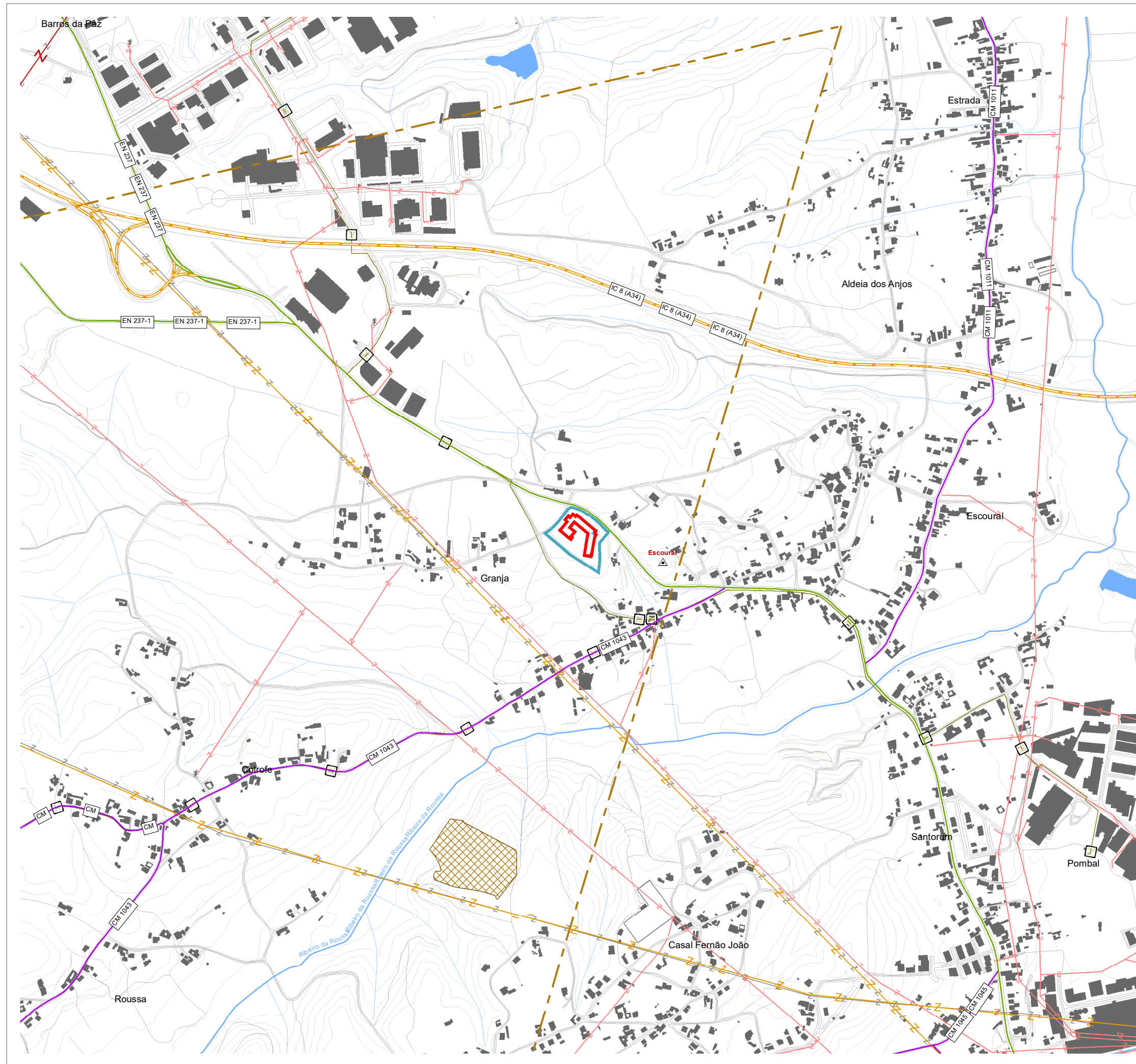
MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel	
Natureza da Obra: Outros	
Local da Obra: Granja	
Freguesia: Pombal	
Funcionário: DUPRU	Guia: CMP
Data: 30-04-2021	Escala: 1:10 000

Plano Diretor Municipal de POMBAL

Planta de Condicionantes

Condicionantes Gerais

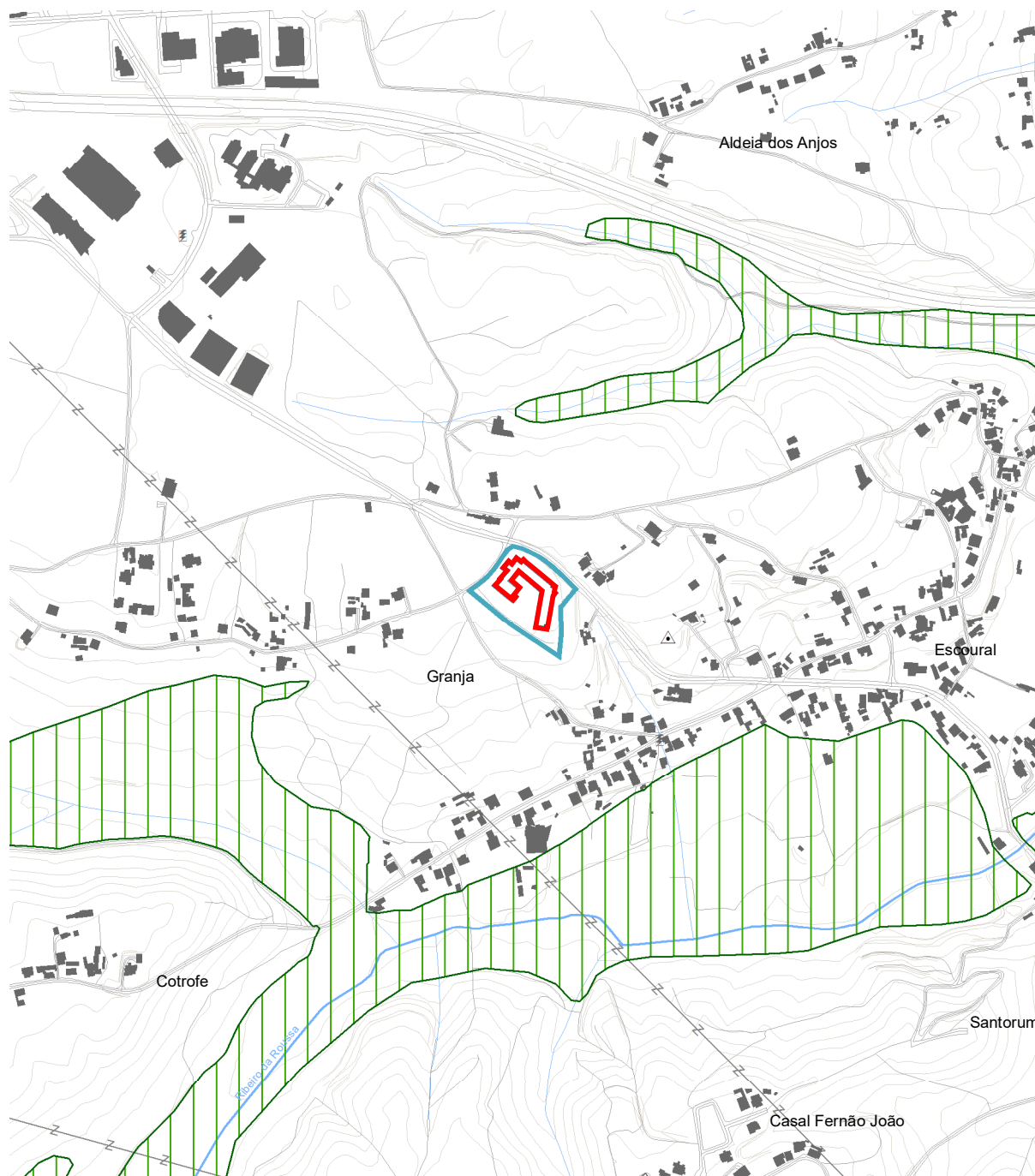


- RECURSOS NATURAIS**
Recursos Hídricos
 Domínio Hídrico
 Cursos de Água
 — Linha de Água
 — Linha de Água Desmaterializada
 Lago e Lagoa
 Domínio Público Marítimo - POC
 Área de Intervenção
 Componentes Fundamentais
 Zona Terrestre de Proteção
 Margem das Águas do Mar
 Captações de Água Subterrânea destinadas ao Abastecimento Público
 Captação
 Perímetros de proteção
 Zona de Proteção Imediata
 Zona de Proteção Intermédia
 Zona de Proteção Alargada
Recursos Geológicos
Recursos Minerais
 Área Cativa
 Área de Reserva
 Pedreira (Massa Mineral)
 Contrato de Concessão Mineira
 Contrato de Concessão da Atividade de Armazenamento Subterrâneo de Gás Natural
Recursos Hidrogeológicos
 Águas de Nascente
 Perímetro de Proteção de Águas de Nascente
 Zona Próxima de Proteção
 Zona Intermédia de Proteção
 Zona Distante de Proteção
Recursos Agrícolas e Florestais
 Regime Florestal Total
 Árvore de Interesse Público
Recursos Ecológicos
 Rede Natura 2000 - Sítio Sicó-Alvaizere (PTCON0045)
PATRIMÓNIO
Bens Imóveis Classificados
 Monumento Nacional
 Interesse Público
 Interesse Municipal
Zonas Gerais de Proteção e Zonas Especiais de Proteção
 Zona "non aedificandi"
 Zona Geral de Proteção
 Zona Especial de Proteção
 Zona de Proteção de Edifícios e Outras Construções de Interesse Público
EQUIPAMENTOS
Defesa Nacional
 Área de desobstrução - Base Aérea nº 5 (Monte Real)
INFRAESTRUTURAS
Rede Elétrica Nacional
 Infraestrutura de produção de energia elétrica
 Infraestrutura de transformação de energia elétrica
 Infraestrutura de transporte de energia elétrica
 Muito Alta Tensão
 Alta Tensão
 Média Tensão
Gasoduto
 Infraestrutura Associada
Gasoduto
 1.º Escalão
 2.º Escalão
Rede Rodoviária
 Rede rodoviária nacional e rede nacional de autoestradas
 IP1 (A1)
 IC1 (A17)
 IC 8 (A34)
 IC 8
 IC2 (EN1)
 Estradas regionais, sob jurisdição da EP
 Estrada Regional, sob jurisdição da EP
 Estradas nacionais desclassificadas, sob jurisdição da EP
 Estrada Nacional Desclassificada, sob jurisdição da EP
Rede municipal
 Estrada Regional, sob jurisdição da CMP
 Estrada Nacional Desclassificada, sob jurisdição da CMP
 Estrada Municipal
 Caminho Municipal
Servidão Radioelétrica
 Zona de servidão radioelétrica
Vértices ou Marcos Geodésicos
 Vértice Geodésico
Rede Ferroviária
 Via férrea
 Estação / Apeadeiro
ATIVIDADES PERIGOSAS
 Estabelecimento com Produtos Explosivos
 Estabelecimento com Substâncias Perigosas
 Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)
 Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)

MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel	
Natureza da Obra: Outros	
Local da Obra: Granja	
Freguesia: Pombal	
Funcionário: DUPRU	Guia: CMP
Data: 30-04-2021	Escala: 1:10 000

Plano Diretor Municipal
Planta de Condicionantes
Reserva Agrícola Nacional
e Aproveitamentos Hidroagrícolas



-  Reserva Agrícola Nacional
-  Aproveitamentos Hidroagrícolas

-  Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)
-  Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)

MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel

Natureza da Obra: Outros

Local da Obra: Granja

Freguesia: Pombal

Funcionário: DUPRU

Data: 30-04-2021

Guia: CMP

Escala: 1:10 000

Plano Diretor Municipal de POMBAL

Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional

REN - Tipologias

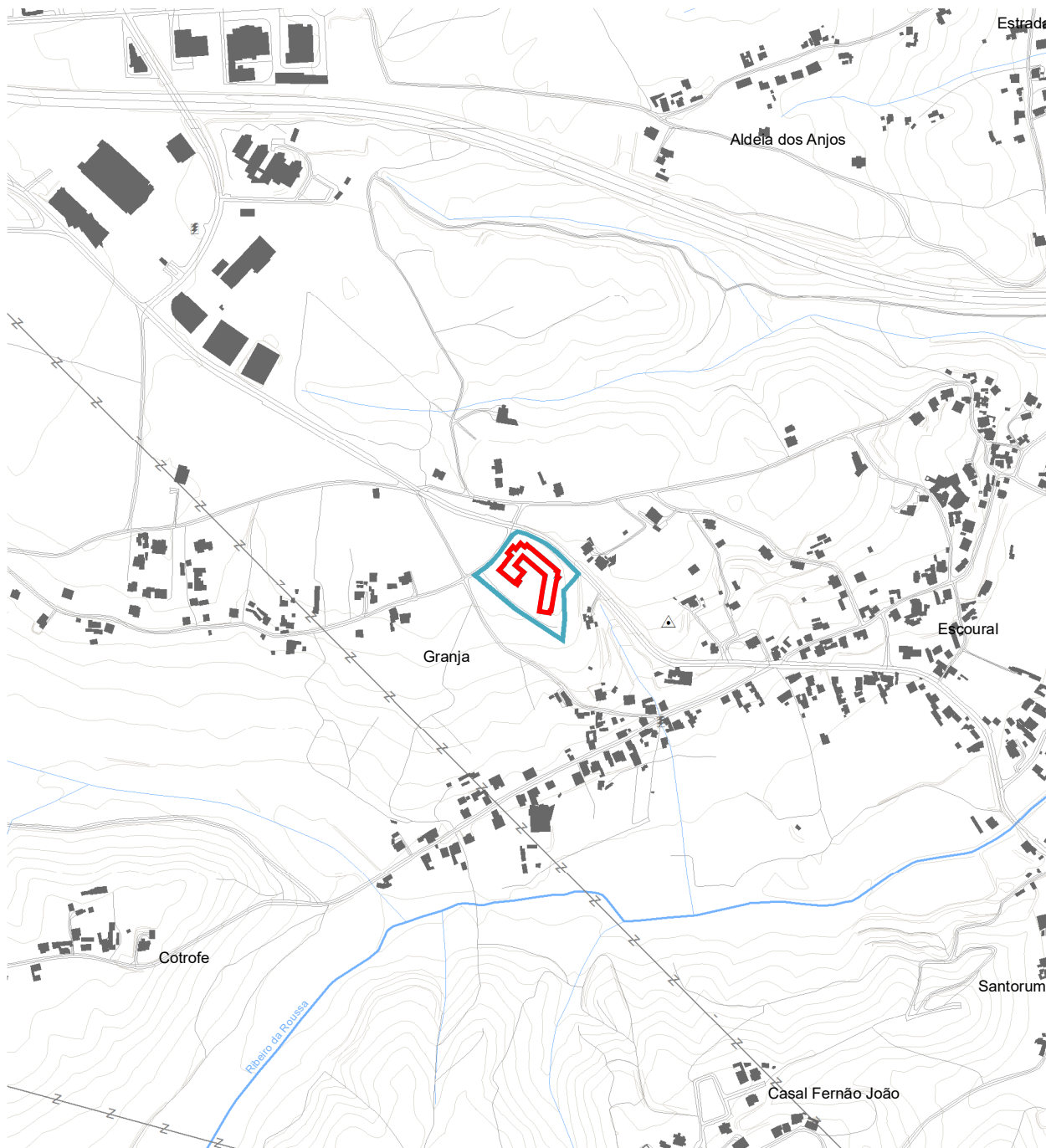
- Faixa marítima
- Praia
- Duna
- Leitos dos cursos de água
- Lagoa
- Faixa de proteção à lagoa
- Cabeceiras das linhas de água
- Áreas de máxima infiltração
- Zonas ameaçadas pelas cheias
- Áreas com risco de erosão
- Escarpa
- Faixa de proteção à escarpa
- Leitos dos cursos de água desmaterializados

- +++ Limite de Freguesia (CAOP 2012.1)
- +++ Concelho de Pombal (CAOP 2012.1)

MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel	
Natureza da Obra: Outros	
Local da Obra: Granja	
Freguesia: Pombal	
Funcionário: DUPRU	Guia: CMP
Data: 30-04-2021	Escala: 1:10 000





Plano Diretor Municipal de POMBAL

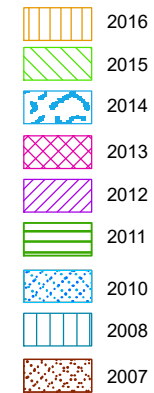
Planta de Condicionantes

Perigosidade de Incêndio Florestal e Áreas Percorridas por Incêndio

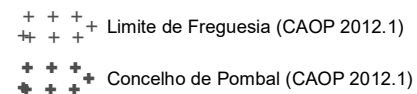
PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO FLORESTAL



ÁREAS PERCORRIDAS POR INCÊNDIO ANO



LIMITES ADMINISTRATIVOS



MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: The Iberian Hotel

Natureza da Obra: Outros

Local da Obra: Granja

Freguesia: Pombal

Funcionário: DUPRU

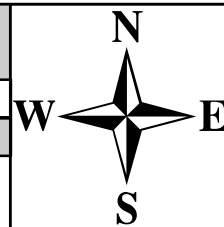
Guia: CMP

Data: 30-04-2021

Escala: 1:10 000



Município de Pombal



ORTOFOTOMAPA

Extrato do Ortofotomapa - Fonte Ortos 2018 - CMP/CIMRL

Requerente: The Iberian Hotel - Aparthotel de 4 (****) Estrelas

Data: 30-04-2021

Natureza da Obra: Empreendimento de Caráter Estratégico

Escala: 1:25 000

Local da Obra: Granja

Guia nº.: CMP

Freguesia: Pombal

O Funcionário: DUPRU

Observações Proposta de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico



Perigosidade de Incêndio Florestal

Limites Administrativos

- Freguesias CAOP
- Concelhos CAOP

Perigosidade de Incêndio

- Muito Baixa
- Baixa
- Média
- Alta
- Muito Alta



MUNICÍPIO DE POMBAL

Requerente: ECE - The Iberian Hotel

Natureza da Obra: Outros

Local da Obra: Granja

Freguesia: Pombal

Data: 03-05-2021 Escala: 1:10 000

Projeção Transversa de Mercator
Elipsóide Hayford, Datum 73

Fonte(s): CAOP 2013 ; ICNF

