



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À reunião

28-06-2021
Vice-Presidente

(Pedro Murinho - Eng.º)

Exmo. Sr. Presidente,

Refere-se a presente informação a um pedido de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico de um estabelecimento 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. Ponderados os vários indicadores e critérios subjacentes à matriz de ponderação aprovada pela Assembleia Municipal, em 21/12/2020, o empreendimento em apreço, obteve 90 pontos, sendo que a formulação de uma proposta de Reconhecimento do Interesse Público Estratégico depende de ser atingida uma pontuação mínima de 75 pontos. Nestes termos, e após cumpridos os formalismos legais inerentes ao procedimento, encontram-se reunidas as condições para ser submetida à Assembleia Municipal, a proposta de Reconhecimento do Interesse Público Estratégico do estabelecimento hoteleiro em referência. À consideração superior.

28-06-2021
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)

DISCUSSÃO PÚBLICA

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

Exmo. Sr. Presidente,



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

No seguimento do requerimento apresentado pelo Sr. Manuel da Silva Ferreira Escalhorda, na qualidade de investidor, no qual solicita 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 e para efeitos do disposto nos Artigos 129.º, 130.º e 131.º do regulamento da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal (PDM), a Câmara Municipal, na sua reunião realizada em 7 de maio de 2021, deliberou: "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, e, 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 dada pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.*"

Em cumprimento do determinado pela Câmara Municipal, procedeu-se à abertura de um período de discussão pública, o qual foi publicado no D.R., sob o Aviso n.º 9536/2021, de 19 de maio, tendo o mesmo decorrido entre os dias 27 de maio e 25 de junho p.p.. Durante aquele período os interessados puderam formular sugestões, observações ou informações, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do presente procedimento, não tendo sido apresentada qualquer participação.

Cumpridos os formalismos inerentes ao procedimento de reconhecimento de interesse público estratégico, na construção do "The Iberian Hotel - Aparthotel de 4*", nomeadamente a sua sujeição a discussão pública, sugere-se a V. Exa., caso seja esse o entendimento, que remeta o presente processo ao órgão Câmara Municipal para deliberar no sentido de:

- a) Submeter o pedido supracitado a apreciação e aprovação da Assembleia Municipal, para efeitos de reconhecimento do interesse público estratégico do empreendimento de carácter estratégico, nos termos do disposto nos artigos 129.º, 130.º e 131.º do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, na sua redação atual;
- b) Proceder à divulgação dos resultados da discussão pública, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 130.º do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, conjugado com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua redação atual;
- c) Que o documento relativo à ponderação da discussão pública constitua anexo à presente deliberação e dela faça parte integrante;
- d) Solicitar à Assembleia Municipal que aprove a presente deliberação em minuta, para que a mesma possa produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

À consideração superior



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Técnica Superior

Ana Cristina Paqueta 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)

**DISCUSSÃO PÚBLICA
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. TRAMITAÇÃO PROCESSUAL	5
IV. DISCUSSÃO PÚBLICA.....	6
A) MEIOS DE COMUNICAÇÃO	6
B) LOCAIS DE CONSULTA.....	9
C) MODO DE PARTICIPAÇÃO.....	10
V. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....	11
VI. CONCLUSÃO	11

II. INTRODUÇÃO

O presente documento, constitui o relatório de análise e ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública relativa à instalação de um empreendimento de caráter estratégico - “The Iberian Hotel - Aparthotel de 4*”, na Rua da Quinta (na contiguidade da EN237) no lugar da Granja, freguesia de Pombal, concelho de Pombal.

De facto, 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), através da 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, é objetivo do presente relatório explanar a tramitação processual do processo no âmbito da discussão pública, identificar as participações apresentadas pelos interessados durante este período, e explanar a respetiva análise técnica e ponderação.

III. TRAMITAÇÃO PROCESSUAL

O Procedimento e Critérios para Emissão de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico da instalação de empreendimentos de carácter estratégico, no âmbito dos artigos 129.º, 130.º e 131.º do Regulamento do Plano, foi aprovado por unanimidade pela Assembleia Municipal, realizada a 21 de dezembro de 2020.

O pedido de emissão da declaração de reconhecimento de interesse público estratégico, a emitir pela Assembleia Municipal, identificou genericamente os critérios para emissão da declaração de interesse público, na qual foi estabelecido que a formulação de uma proposta de reconhecimento do interesse público estratégico depende de ser atingida uma pontuação mínima de 75 pontos.

No âmbito do presente pedido foi elaborada a proposta de reconhecimento de interesse público na construção do Aparthotel de 4****, a qual obteve a pontuação de 90 pontos, e respetivo relatório qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica. Face aos elementos apresentados, foi deliberado pela Câmara Municipal, por unanimidade, na sua reunião ordinária, realizada no dia 07 maio de 2021:

“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 nº 25/2021, de 29 de março.”.

IV. DISCUSSÃO PÚBLICA

O Aviso nº 9536/2021, de 19 de maio, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 97, veio dar início ao período de discussão pública que decorreu entre os dias 27 de maio e 25 de junho, durante o qual os interessados puderam formular sugestões, observações ou informações, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do presente procedimento.

A abertura do período de discussão pública e o respetivo modo de apresentação das sugestões/observações, foram divulgados através de:

a) MEIOS DE COMUNICAÇÃO

I. PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA

Diário da República, 2ª série – nº97, de 19 de maio de 2021 (Aviso nº 9536/2021).



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 97

19 de maio de 2021

Pág. 382

MUNICÍPIO DE POMBAL

Aviso n.º 9536/2021

Sumário: Discussão pública — empreendimento de carácter estratégico — Aparthotel 4 (****) Estrelas.

Empreendimento de Carácter Estratégico

Aparthotel 4 (****) Estrelas

Discussão Pública

Pedro Filipe Silva Murinho, Vereador do Ordenamento da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 130.º, do Regulamento da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal de Pombal, publicada através do Aviso n.º 4945/2014, no DR, 2.ª série, n.º 71, de 10 de abril, na sua versão atual, que a Câmara Municipal de Pombal deliberou, por unanimidade, na sua reunião ordinária, realizada no dia 07 maio de 2021, determinar a abertura de um período de discussão pública, da Proposta de Reconhecimento do Interesse Público Estratégico do Empreendimento Turístico — Aparthotel 4 (****) Estrelas, a localizar em Granja, freguesia e concelho de Pombal, com a duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia a seguir à data da publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Durante o referido período, os documentos da proposta referentes ao empreendimento de carácter estratégico e a justificação de não qualificação da iniciativa no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica, estarão disponíveis para consulta dos munícipes no portal do Município de Pombal em www.cm-pombal.pt; e na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, durante a hora de expediente todos os dias úteis, com marcação prévia.

As sugestões, observações ou informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no respetivo procedimento, poderão ser apresentadas, até ao termo do prazo estipulado, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro do Ordenamento, para a seguinte morada: Largo do Cardal — 3100-440 Pombal.

7 de maio de 2021. — O Vereador do Ordenamento, *Pedro Murinho*, eng.º

314221204

II. PUBLICITAÇÃO NA COMUNICAÇÃO SOCIAL

POMBAL JORNAL | 20 MAIO 2021 | NECROLOGIA | 31



Agência Funerária Margarida & Filhos, Lda.
- SERVIÇO INTERNACIONAL POMBAL PORTUGAL
Telef. 965 158 100 • 966 375 076
www.funerariamargarida.pt

PARTICIPAÇÃO AGRADECIMENTO

Manuel da Conceição de Sousa
N: 26/11/1931
F: 07/05/2021
Pombal

Sua Espósa, Sr^a D^{ca} Laura Pereira Antunes Semedo, seus Filhos, Sr^s Cláudia Semedo e Sr^a Natália Semedo, Genito, netos e restantes familiares agradecerem a todas as pessoas que se associaram à sua dor e pelas provas de carinho e amizade que receberam aquando do funeral e falecimento do seu ente querido.
Pombal - Portugal

PARTICIPAÇÃO AGRADECIMENTO

António de Jesus Cordeiro
N: 06/01/1934
F: 24/04/2021
Reguengo - Almagreia

Sua Espósa, Sr^a D^{ca} Ana da Silva, seus Filhos, Sr. Narciso da Silva Cordeiro e Sr^a Maria Desidério da Silva Cordeiro, genito e netos agradecerem a todas as pessoas que se associaram à sua dor e pelas provas de carinho e amizade que receberam aquando do funeral e falecimento do seu ente querido.
Pombal - Portugal

PARTICIPAÇÃO AGRADECIMENTO

Elísio da Silva
N: 07/08/1943
F: 01/05/2021
Moncalva - Pelariga

Sua Espósa, Sr^a D^{ca} Maria Cremilde Nogueira Gaspar, Seus Filhos, Sr^s D^{ca} Lúcia Maria Gaspar Silva, Sr. Paulo Manuel Gaspar Silva e Sr. Walter Gaspar da Silva, genito, netos e netos agradecerem a todas as pessoas que se associaram à sua dor e pelas provas de carinho e amizade que receberam aquando do funeral e falecimento do seu ente querido.
Pombal - Portugal

PARTICIPAÇÃO AGRADECIMENTO

Elvira de Jesus Duarte
N: 05/10/1932
F: 30/04/2021
Rabaçal

Sua família agradece a todas as pessoas que se associaram à sua dor e pelas provas de carinho e amizade que receberam aquando do funeral e falecimento do seu ente querido.
Pombal - Portugal

PARTICIPAÇÃO AGRADECIMENTO

Maria Madalena de Campos
N: 26/04/1937
F: 08/05/2021
Pombal

Seus Filhos, Sr^s D^{ca} Dina Maria de Campos Lopes Secco de Jesus e Sr. Pedro Miguel de Campos Secco e restantes familiares agradecerem a todas as pessoas que se associaram à sua dor e pelas provas de carinho e amizade que receberam aquando do funeral e falecimento do seu ente querido.
Pombal - Portugal

AGRADECIMENTO

Maria Marques Ramos Santos
72 anos
F: 04/05/2021
Siquinças

O seu marido Joaquim de Jesus Santos, seus Filhos, Maria Maria Marques Santos, Humberto Jorge Marques Santos e restante família vêm por este meio na impossibilidade de agradecer pessoalmente a todas as pessoas que se apoiaram e assistiram neste momento de grande dor, assim como a todas as pessoas que estiveram no funeral do seu ente querido.
Pombal - Portugal

**CARTÓRIO NOTARIAL POMBAL
A CARGO DO NOTÁRIO GUSTAVO PESSOA PINTO**

EXTRACTO

Certifico, para efeitos de publicação, que por escritura de justificação notarial em 05/05/2021, lavrada a Fúlio 31, do Livro de Notas para Escrituras Diversas número 33 deste Cartório Notarial, sito na freguesia de Reguengo, n.º 11, em Pombal, do notário Gustavo Pessoa Pinto, compareceram como outorgantes: **Castelino António Ferreira**, NIF 909399243, divorciado, natural da freguesia de Santiago de Látex, concelho de Pombal, com residência habitual e fiscal na Rua da Noqueira, n.º 1, lugar de Barriguetta, Santiago de Látex, União das freguesias de Santiago e São Simão de Látex e Albergaria dos Dons, Pombal, declarado como excluído do matrimónio, e do outro legítimo possuidor do prédio rústico, terra de cultura, videiras, oliveira e canchais, com a área de 950 m², sito na Reguengo, freguesia - União das freguesias de Santiago e São Simão de Látex e Albergaria dos Dons, concelho de Pombal, a comparecer do nome com José Domingues (filho), do ad com Manuel Francisco dos Santos, do casamento com Rita da Conceição e de presente com filhos inscritos na matriz sob o artigo 438B), que por efeito do artigo 1897º da freguesia de Santiago de Látex (extinta), não descrito na Conservatória do Registo Predial de Pombal que o prédio veio a posse dele justificando, por compra onerosamente verbal feita por volta de 1963, a João dos Santos, viúvo de Florência de Jesus, residentes que foram na Rua da Noqueira, lugar de Barriguetta, Santiago de Látex, Pombal; que o justificante casou no ano de 1988, sob o regime da comunhão de adquiridos com Cláudia Mariana da Silva Ferreira, de quem se encontra divorciado; que, após a referida compra, de facto, passou a possuir o referido prédio em nome próprio, ficando-o, registando-o e plantando árvores, nome que sempre foi exercido por ele de facto e a considerar tal prédio como seu, sem interrupção, intercedendo na oposição de quem quer que fosse, à vista de toda a gente do lugar e de outros concarregados, sempre na condição de exercer um direito próprio sobre coisa própria; que esta posse assim exercida ao longo de mais de 37 anos, se deve reputar de pública, pacífica e contínua; assim, na falta de melhor título, ele justificadamente adquirido o mencionado prédio para seu património, por usucapião, que importa, por não lhe ser possível provar pelos meios estabelecidos no Registo Predial, o seu conteúdo.
Pombal, 01 de Maio de 2021.

A Colaboradora Autorizada,
Ana Carolina Gonçalves de Sousa, n.º de inscrição no Registo de Notários, 441/02
Pombal Journal n.º 206 de 20 Maio de 2021

MUNICÍPIO DE POMBAL
Divisão de Urbanismo, Planeamento e reabilitação Urbana

AVISO
Empreendimento de Carácter Estratégico
Aparthotel 4 (****) Estrelas
Discussão Pública

Pedro Filipe Silva Murtinho, Vereador do Ordenamento da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:
Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 130.º, do Regulamento da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal de Pombal, publicada através do Aviso n.º 4945/2014, no DR, 2ª Série, n.º 71, de 10 de abril, na sua versão actual, que a Câmara Municipal de Pombal deliberou, por unanimidade, na sua reunião ordinária, realizada no dia 07 maio de 2021, determinar a abertura de um período de discussão pública, da Proposta de Reconhecimento do Interesse Público Estratégico do Empreendimento Turístico - Aparthotel 4 (****) Estrelas, a localizar em Graja, freguesia e concelho de Pombal, com a duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia a seguir à data da publicação do presente aviso na 2ª Série do Diário da República.

Durante o referido período, os documentos da proposta referentes ao empreendimento de carácter estratégico e a justificação de não qualificação da iniciativa no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica, estarão disponíveis para consulta dos munícipes no portal do Município de Pombal em www.cm-pombal.pt; e na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, durante a hora de expediente todos os dias úteis, com marcação prévia.

As sugestões, observações ou informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no respectivo procedimento, poderão ser apresentadas, até ao termo do prazo estipulado, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro do Ordenamento, para a seguinte morada: Largo do Cardal - 3100 - 440 Pombal.
Págs do Município, 07 de maio de 2021

O Vereador do Ordenamento,
(Pedro Murtinho - Eng.º)

III. PÁGINA DO MUNICÍPIO: WWW.CM-POMBAL.PT



Largo do Cardal, 3100-440 Pombal | Tel: 226210300 | geral@cm-pombal.pt | Selecionar idioma

COMUNICAR OCORRÊNCIAS | SERVIÇOS ONLINE

MUNICÍPIO VISITAR INVESTIR FLORESTA PARTICIPAR BALCÃO DIGITAL

COMUNICAÇÃO Nº 2244 – AVISO – EMPREENDIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO – APARTHOTEL 4 ESTRELAS

Home > Comunicações > COMUNICAÇÃO Nº 2244 – Aviso – Empreendimento de Carácter Estratégico – Aparthotel 4 Estrelas

11 MAI COMUNICAÇÃO Nº 2244 – AVISO – EMPREENDIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO – APARTHOTEL 4 ESTRELAS

AVISO

Empreendimento de Carácter Estratégico

Aparthotel 4 (****) Estrelas

Discussão Pública

Pedro Filipe Silva Murtinho, Vereador do Ordenamento da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 130.º, do Regulamento da 1.ª Revisão Plano Diretor Municipal de Pombal, publicada através do Aviso n.º 4945/2014, no DR, 2ª Série, n.º 71, de 10 de abril, na sua versão atual, que a Câmara Municipal de Pombal deliberou, por unanimidade, na sua reunião ordinária, realizada no dia 07 maio de 2021, determinar a abertura de um período de discussão pública, da Proposta de Reconhecimento do Interesse Público Estratégico do Empreendimento Turístico – Aparthotel 4 (****) Estrelas, a localizar em Granja, freguesia e concelho de Pombal, com a duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia a seguir à data da publicação do presente aviso na 2ª Série do Diário da República.

Durante o referido período, os documentos da proposta referentes ao empreendimento de carácter estratégico e a justificação de não qualificação da iniciativa no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica, estarão disponíveis para consulta dos munícipes no portal do Município de Pombal em www.cm-pombal.pt; e na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, durante a hora de expediente todos os dias úteis, com marcação prévia.

As sugestões, observações ou informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no respetivo procedimento, poderão ser apresentadas, até ao termo do prazo estipulado, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro do Ordenamento, para a seguinte morada: Largo do Cardal – 3100 – 440 Pombal.

Paços do Município, 07 de maio de 2021

O Vereador do Ordenamento,

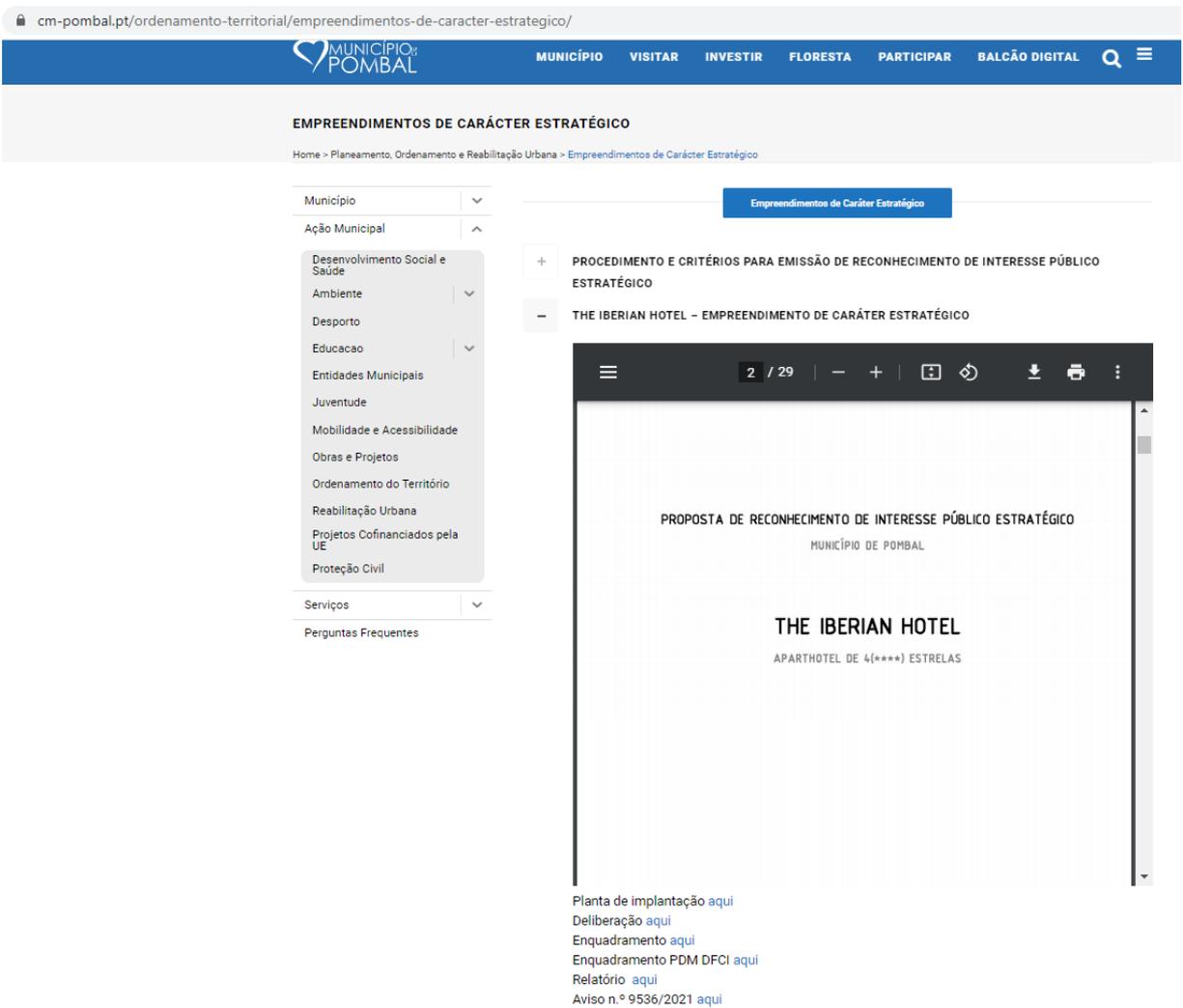
(Pedro Murtinho – Eng.º)



b) LOCAIS DE CONSULTA

Durante o período de discussão pública, os documentos da proposta referentes ao empreendimento de carácter estratégico e a justificação de não qualificação da iniciativa no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica, estiveram disponíveis para consulta dos munícipes:

- No portal do Município de Pombal em www.cm-pombal.pt:



cm-pombal.pt/ordenamento-territorial/empreendimentos-de-caracter-estrategico/

MUNICÍPIO DE POMBAL

MUNICÍPIO VISITAR INVESTIR FLORESTA PARTICIPAR BALCÃO DIGITAL

EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Home > Planeamento, Ordenamento e Reabilitação Urbana > Empreendimentos de Carácter Estratégico

Município

Ação Municipal

- Desenvolvimento Social e Saúde
- Ambiente
- Desporto
- Educação
- Entidades Municipais
- Juventude
- Mobilidade e Acessibilidade
- Obras e Projetos
- Ordenamento do Território
- Reabilitação Urbana
- Projetos Cofinanciados pela UE
- Proteção Civil

Serviços

Perguntas Frequentes

Empreendimentos de Carácter Estratégico

- + PROCEDIMENTO E CRITÉRIOS PARA EMISSÃO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO ESTRATÉGICO
- THE IBERIAN HOTEL - EMPREENDIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO

2 / 29

PROPOSTA DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO ESTRATÉGICO
MUNICÍPIO DE POMBAL

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

[Planta de implantação aqui](#)
[Deliberação aqui](#)
[Enquadramento aqui](#)
[Enquadramento PDM DFCL aqui](#)
[Relatório aqui](#)
[Aviso n.º 9536/2021 aqui](#)

- Na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, durante a hora de expediente todos os dias úteis, com marcação prévia.

c) MODO DE PARTICIPAÇÃO

As sugestões, observações ou informações, sobre quaisquer questões e aspetos consideradas no âmbito do procedimento, puderam ser apresentadas, até ao termo do prazo estipulado, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro do Ordenamento, para a seguinte morada:

Município de Pombal

Largo do Cardal – 3100 – 440 Pombal

V. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

No decorrer do período de discussão pública não foram apresentadas reclamações, observações ou sugestões relativamente ao assunto em discussão.

VI. CONCLUSÃO

Findo o período de discussão pública, a Câmara municipal, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 130.º do regulamento da 1.ª Revisão do PDM, conjugado com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (RJIGT), procederá à divulgação dos respetivos resultados.

Caso se mantenha o teor da decisão, a proposta de empreendimento de carácter estratégico submetida a discussão pública constituirá a versão final, para apreciação e aprovação, por parte da Assembleia Municipal, para efeitos de reconhecimento do interesse público estratégico do THE IBERIAN HOTEL Aparthotel de 4 (***) Estrelas, nos termos do disposto nos artigos 129.º, 130.º e 131.º do regulamento da 1.ª Revisão do PDM.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À reunião.

04-05-2021
Presidente

(Diogo Alves Mateus - Dr.)

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.

03-05-2021
Vereador

(Pedro Murinho - Eng.º)

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 Carácter 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 carácter 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 carácter 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 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.

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 DFCl.

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

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

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



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 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 crescem 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-existentes, a morfologia do terreno, a orientação e a exposição solar. A implantação respeita ainda a morfologia do conjunto, designadamente tendo em conta o alinhamento, os afastamentos, a dimensão e a volumetria em relação à estrada municipal. De salientar ainda a inclusão de 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	10
		50-10	
		<10	
2	Investimento a efetuar	>4.500.000€	10
		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 noutra 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 n.º 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.	EMPREENDIMENTO 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 n.º 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 Carácter 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.

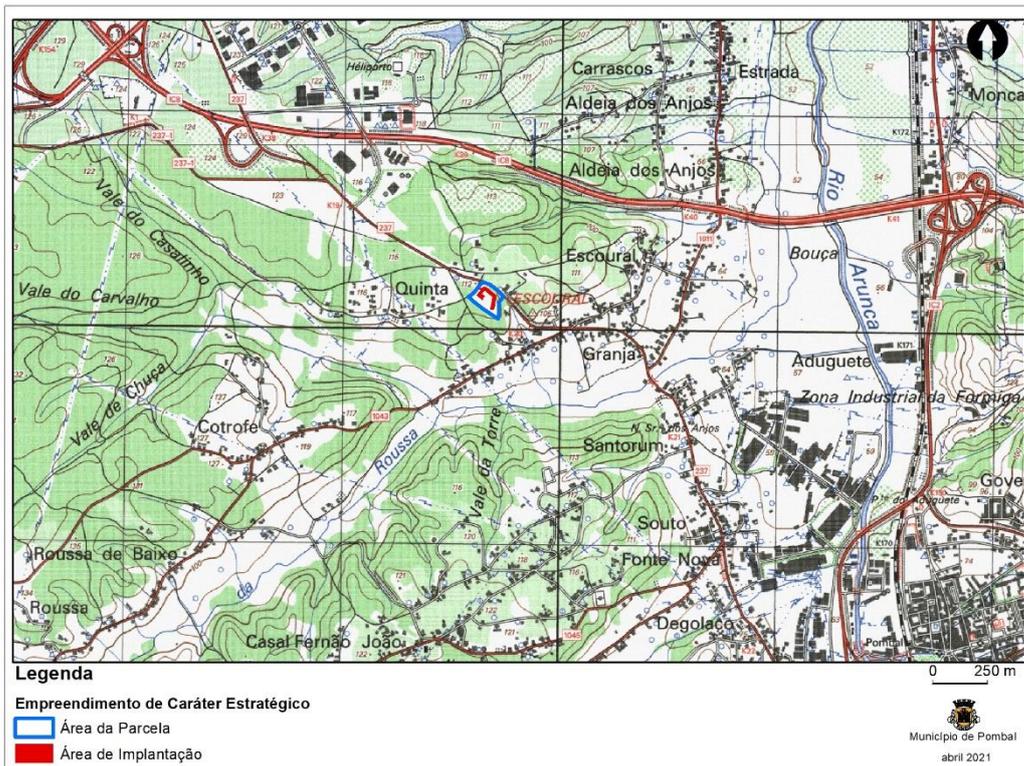
Estes empreendimentos de carácter estratégico correspondem a empreendimentos com importante impacto no ordenamento do território, que pela sua importância para o desenvolvimento económico e social, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, constituem um interesse público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

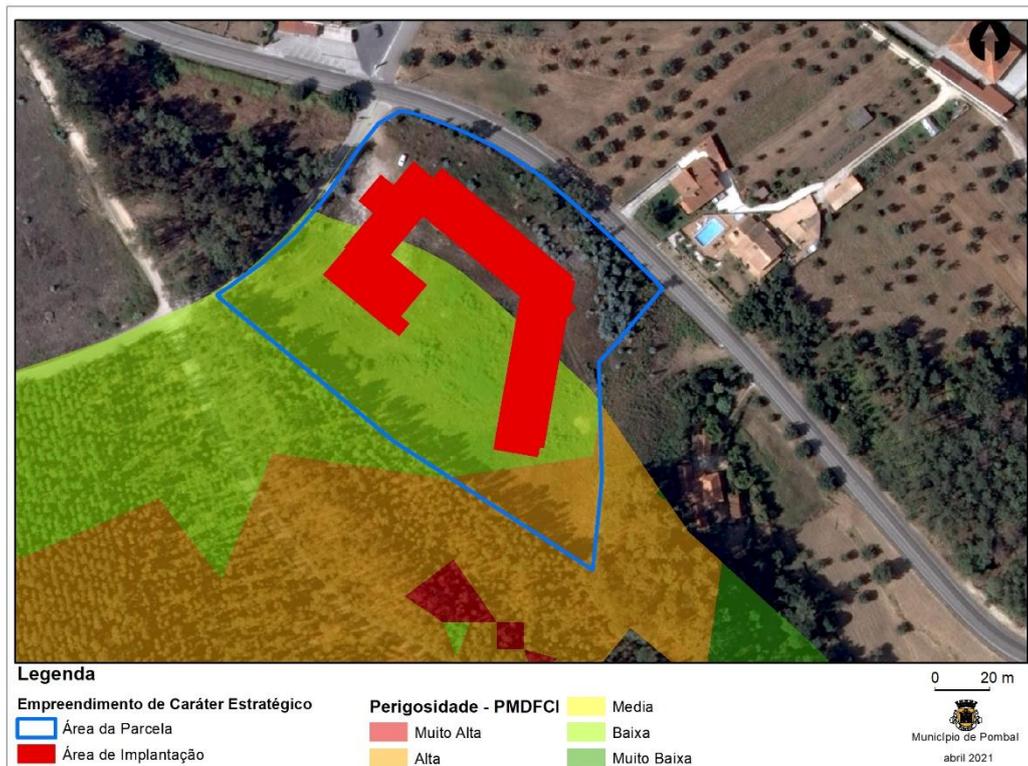
No que respeita às salvaguardas presentes no território, verifica-se que a parcela encontra-se abrangida por Áreas Potenciais (Fonte LNEG) - Areias, Argilas e Argilas Especiais, e por Zonas de Conflito, classe 0 – 5 dB (implantação do edifício).

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 caráter 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 crescem 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-existentes, a morfologia do terreno, a orientação e a exposição solar. A implantação respeita ainda a morfologia do conjunto, designadamente tendo em conta o alinhamento, os afastamentos, a dimensão e a volumetria em relação à estrada municipal. De salientar ainda a inclusão de 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 impactos, 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) 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)

Crítérios 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 impactes 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 impactes 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 impactes 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 impactes 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.

<p>e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;</p>	<p>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 perspectiva que a dimensão da população suscetível de ser afetada é nula.</p>
<p>f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada devido a:</p>	
<p>i) Características naturais específicas ou património cultural;</p>	<p>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.</p>
<p>ii) Ultrapassagem das normas ou dos valores limite em matéria de qualidade ambiental;</p>	<p>Não aplicável - O empreendimento pela sua implantação e pela sua natureza, não ultrapassa, as normas ou dos valores limite em matéria de qualidade ambiental, perspectivando-se a implementação de ações e utilização de materiais capazes de aumentar o desempenho ambiental.</p>
<p>iii) Utilização intensiva do solo;</p>	<p>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.</p>
<p>g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.</p>	<p>Não aplicável - O empreendimento não incide nem produz quaisquer efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.</p>

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.

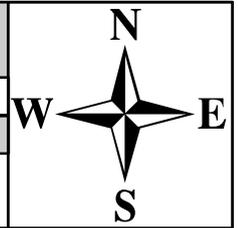
*Conclui-se, assim, que são apresentados fundamentos para que a **pretensão** possa ser **qualificada como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente**, nos termos e para efeitos do disposto nos termos da alínea c) do n.º 1 do Artigo 130.º do regulamento do PDM.*

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.

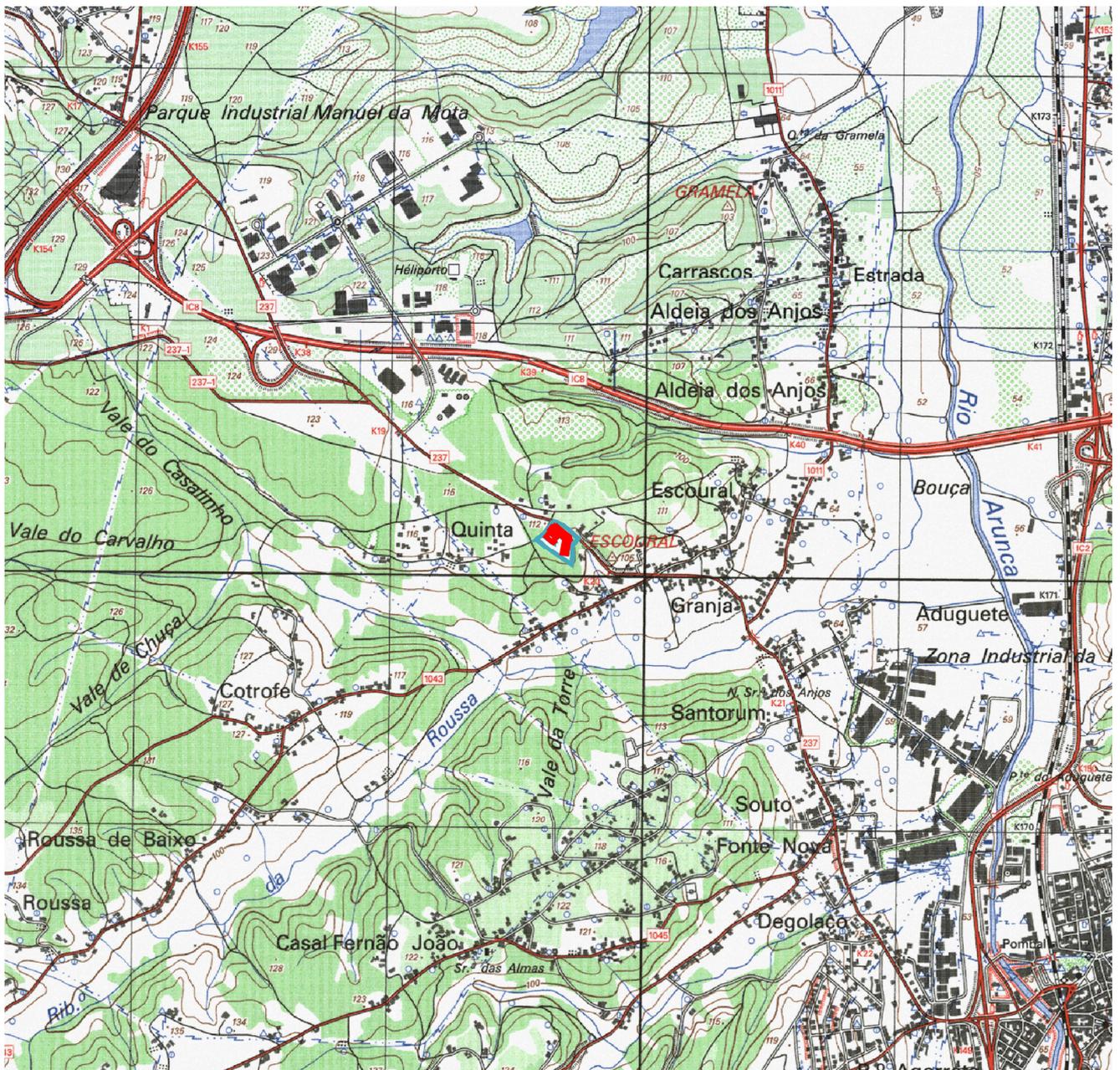


Município de Pombal



Carta Militar

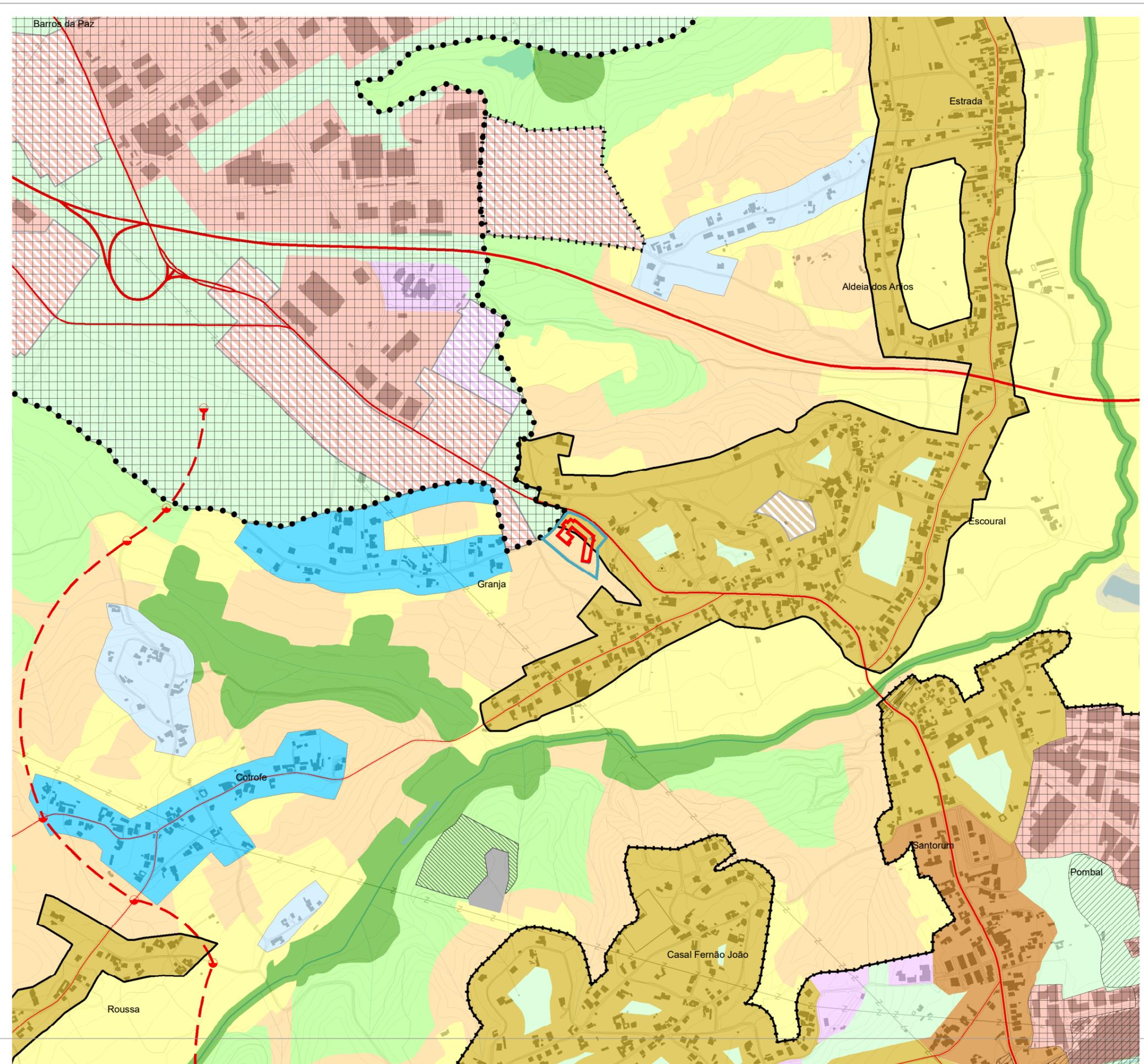
Requerente: The Iberian Hotel - Aparthotel de 4 (****) Estrelas	Data: 30-04-2021
Natureza da Obra: Empreendimento de Carácter Estratégico	Escala: 1:25 000
Local da Obra: Granja	Guia nº.: CMP
Freguesia: Pombal	O Funcionário: DUPRU
Observações: Informação Proveniente da Carta Militar do Instituto Geográfico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

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

Áreas Industriais

- AB 01 Parque Industrial de Abiúl
- AB 02 Pólo Industrial de Ramalhais de Baixo
- AD 01 Zona Industrial de Abergaria dos Doze
- CR 01 Plataforma Logística de Vieira/Silveiras
- 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 Snto de Baixo
- PO pp 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 Cs

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)

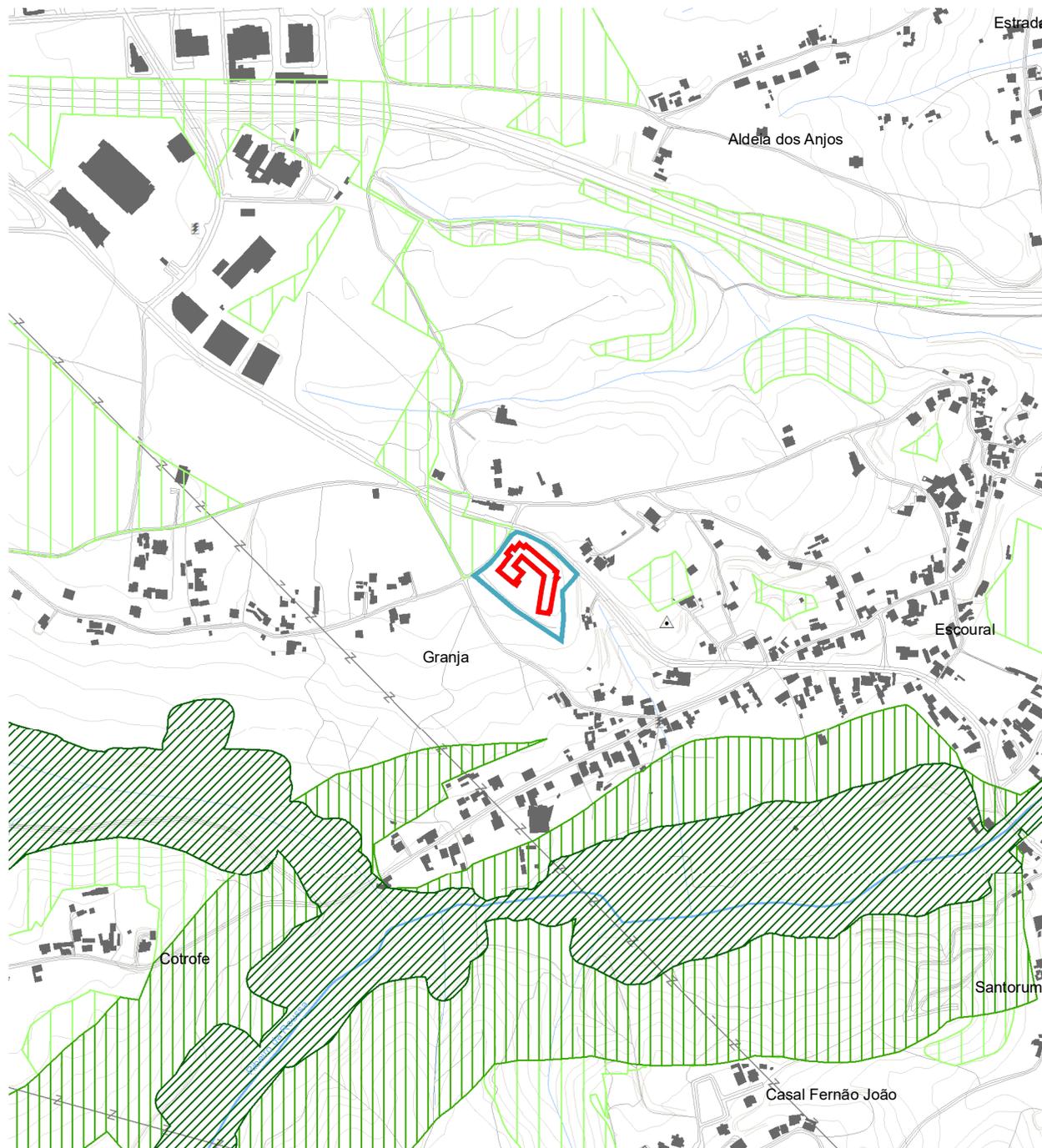
MUNICÍPIO DE POMBAL

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

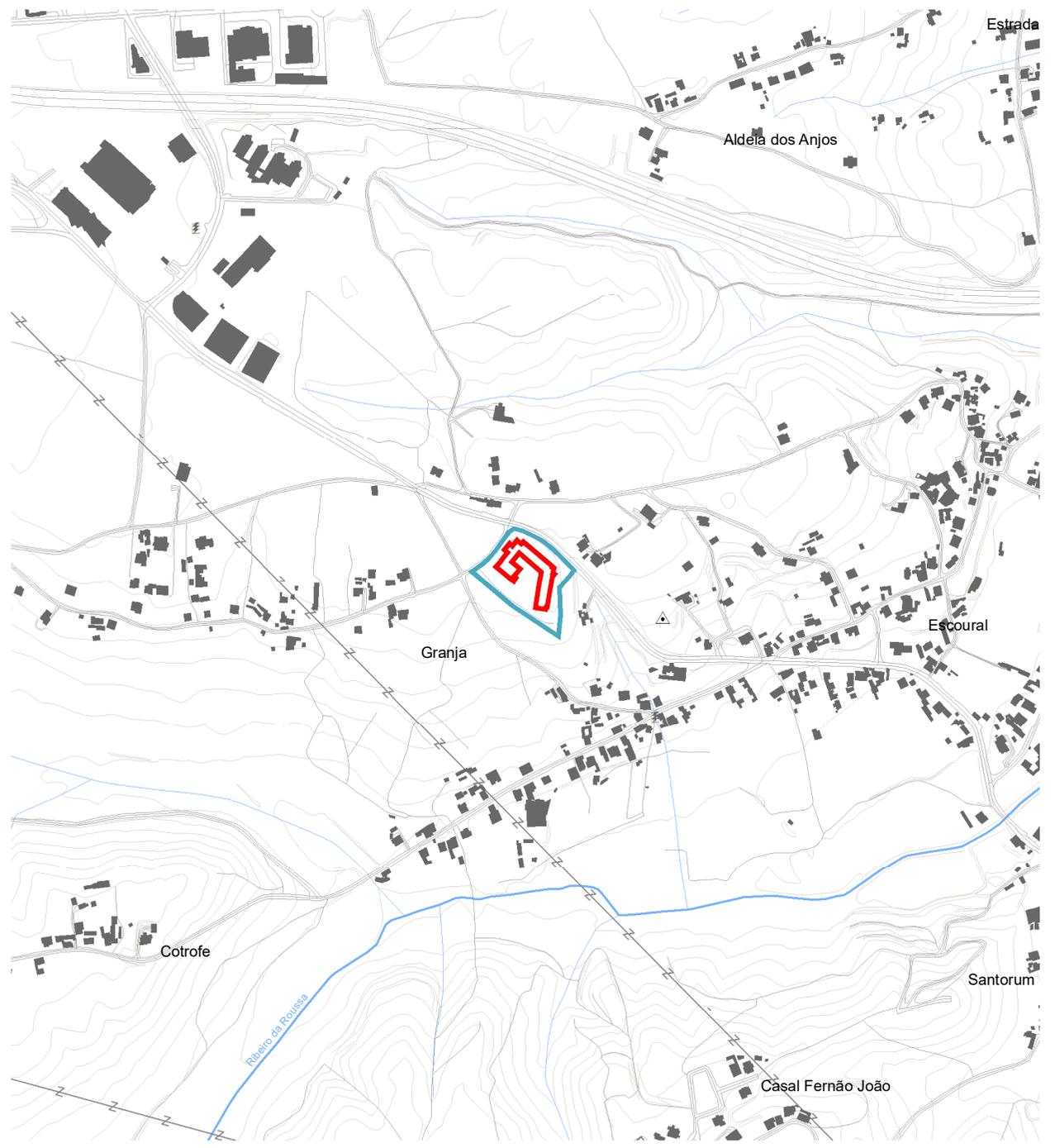
Data: 30-04-2021

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

Guia: CMP

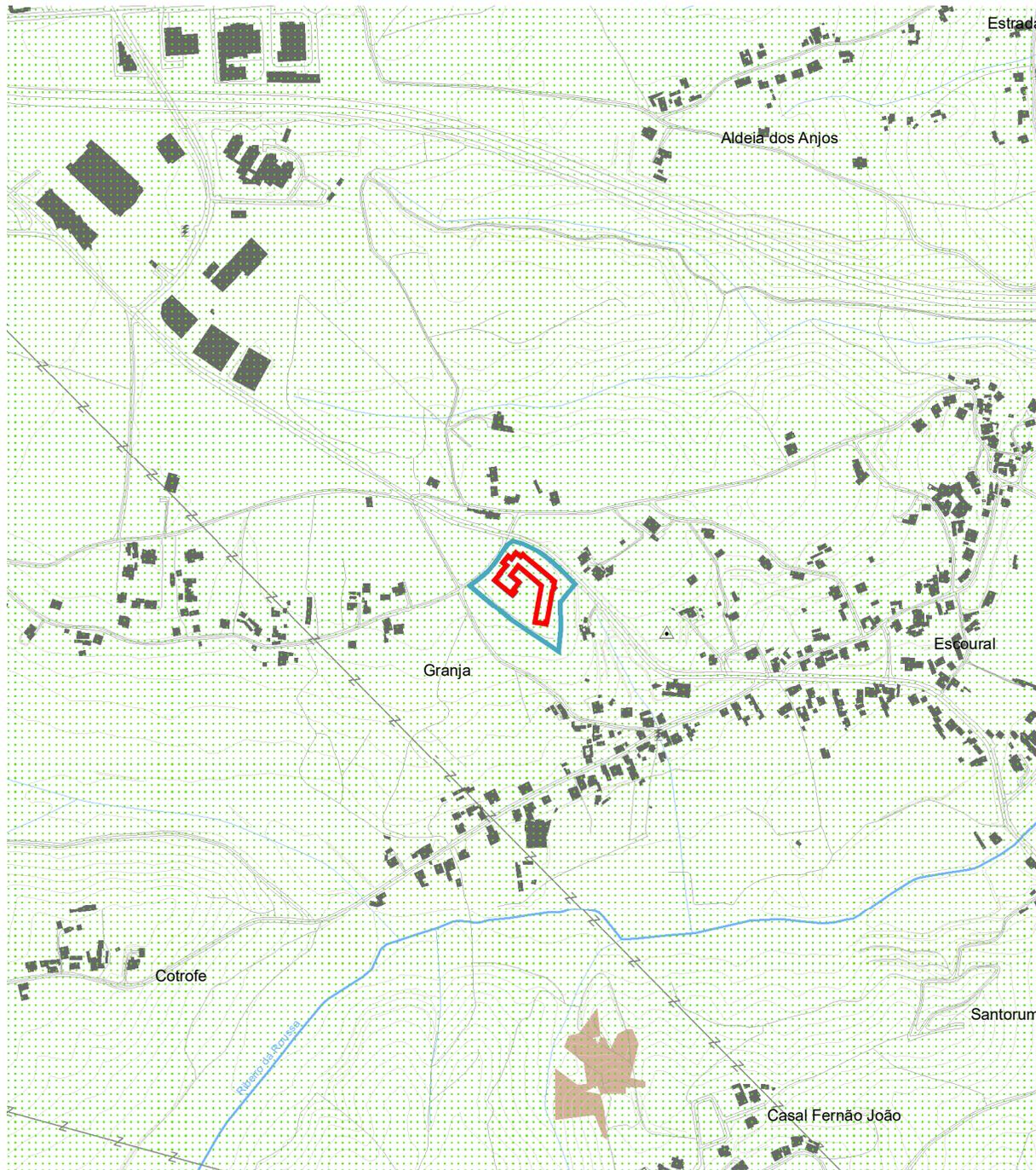
Data: 30-04-2021

Escala: 1:10 000

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

Guia: CMP

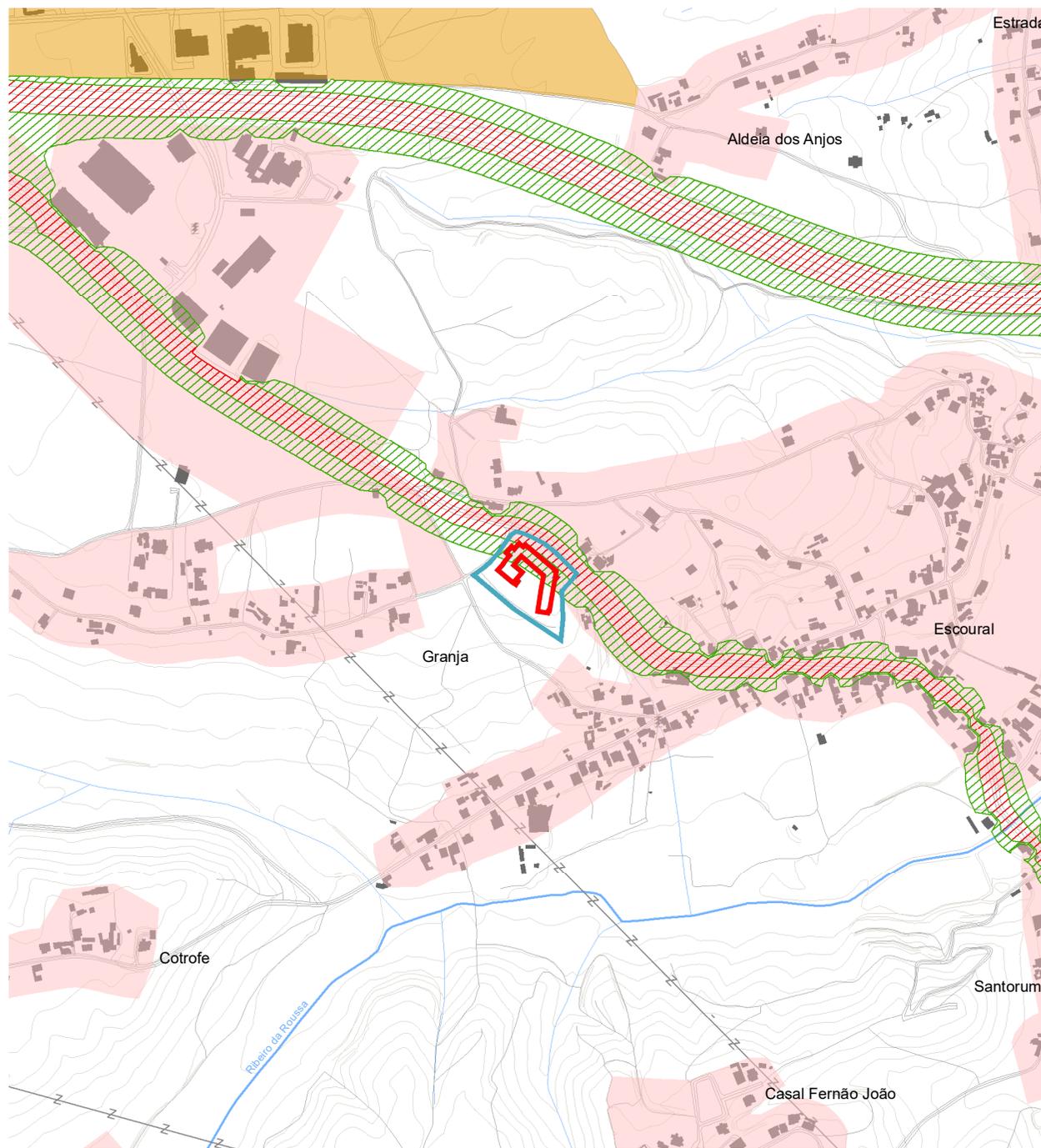
Data: 30-04-2021

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

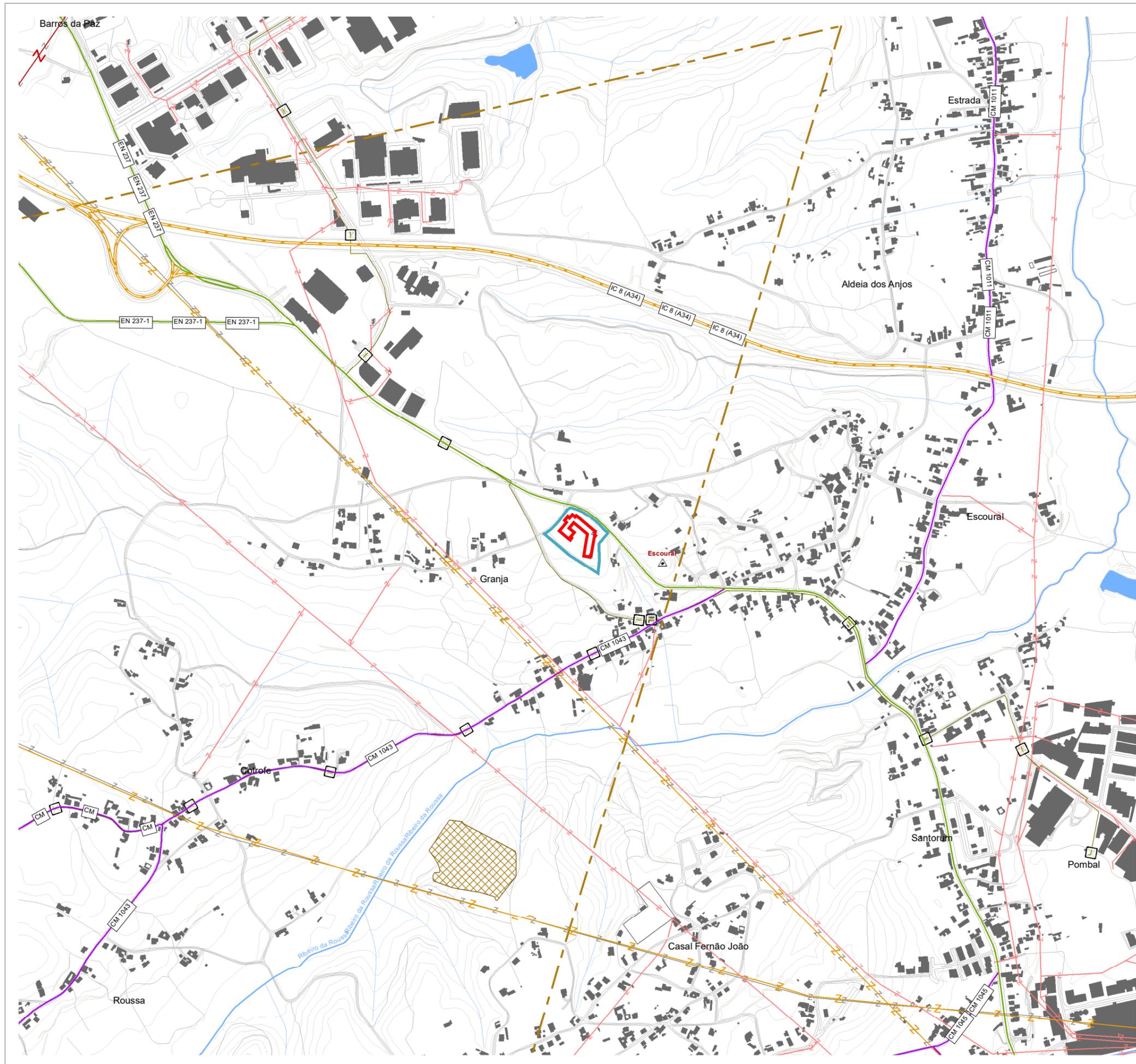
Data: 30-04-2021

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 Intermediária
 Zona de Proteção Alargada
- Recursos Geológicos**
 Recursos Minerais
 Área Captiva
 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 Intermediária de Proteção
 Zona Distante de Proteção
- Recursos Agrícolas e Florestais**
 Regime Florestal Total
 Árvore de Interesse Público
- Recursos Ecológicos**
 Rede Natura 2000 - Sítio
 Sítio 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 B (A34)
 IC B
 IC 8 (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
- Serviço Radioelétrica**
 Zona de serviço 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)
- Rede municipal**
 Estrada Regional, sob jurisdição da CMP
 Estrada Nacional Desclassificada, sob jurisdição da CMP
 Estrada Municipal
 Caminho Municipal

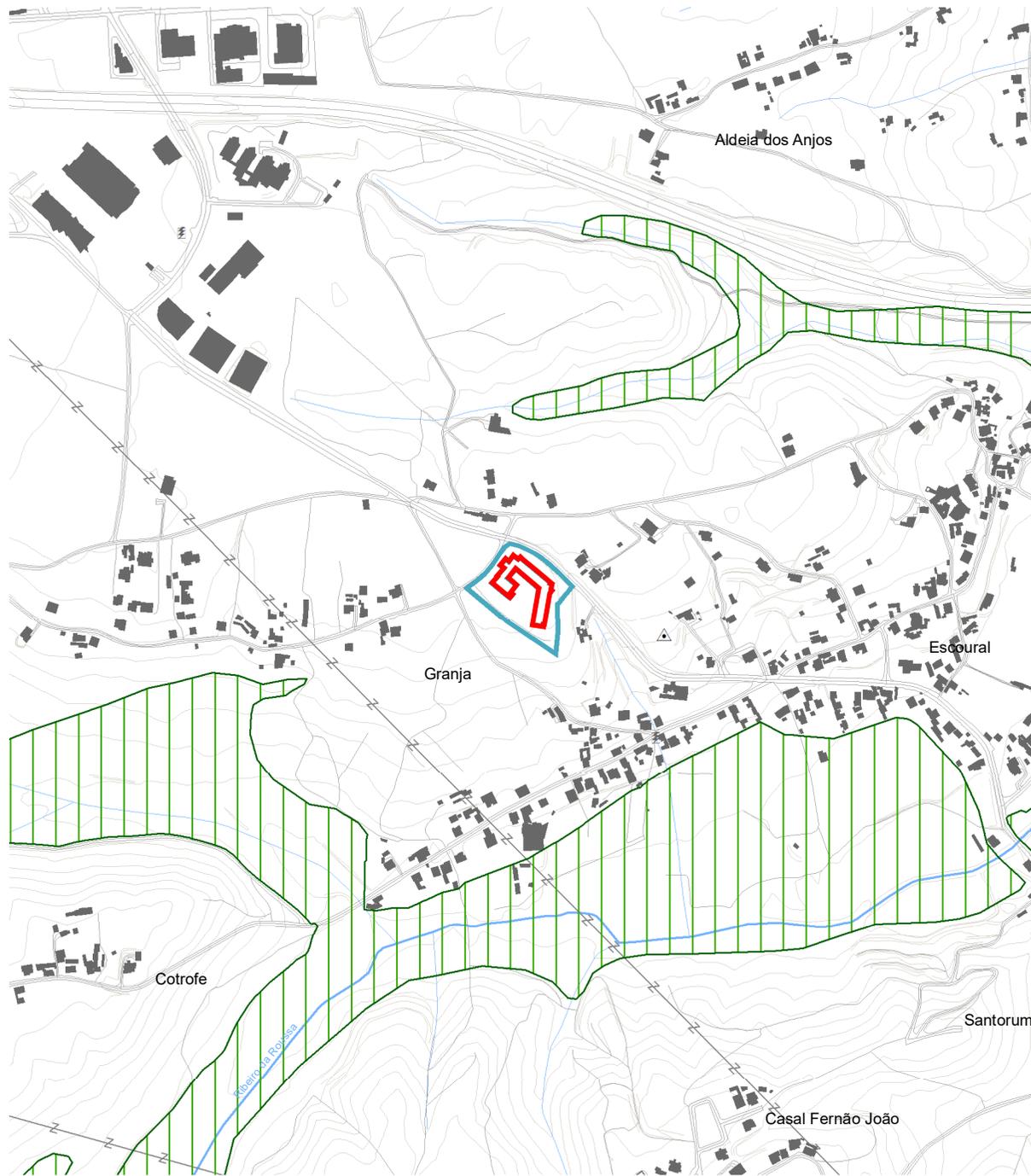
MUNICÍPIO DE POMBAL

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)

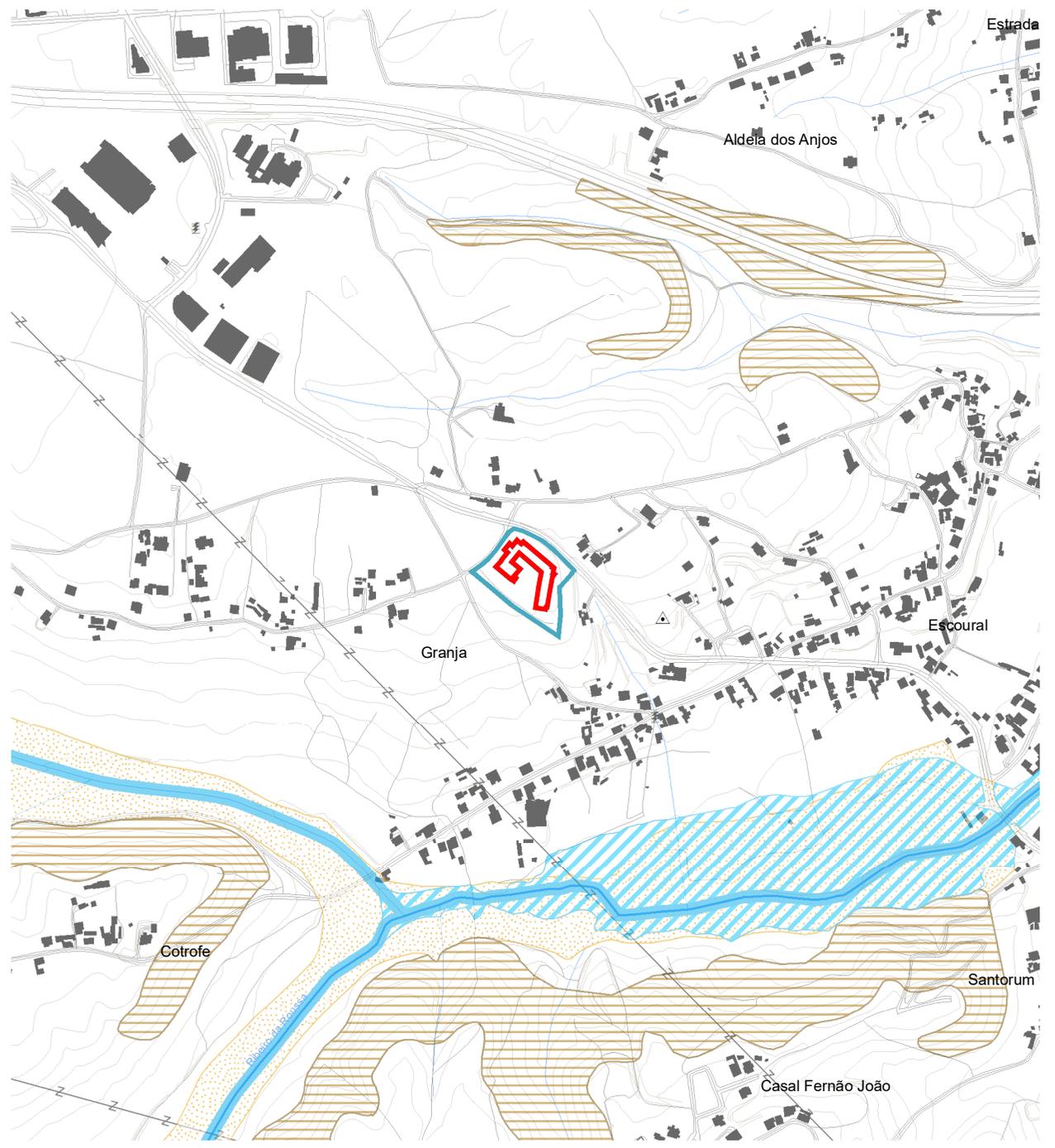
MUNICÍPIO DE POMBAL

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

Plano Diretor Municipal de POMBAL

Planta de Condicionantes

Reserva Ecológica Nacional



REN - Tipologias

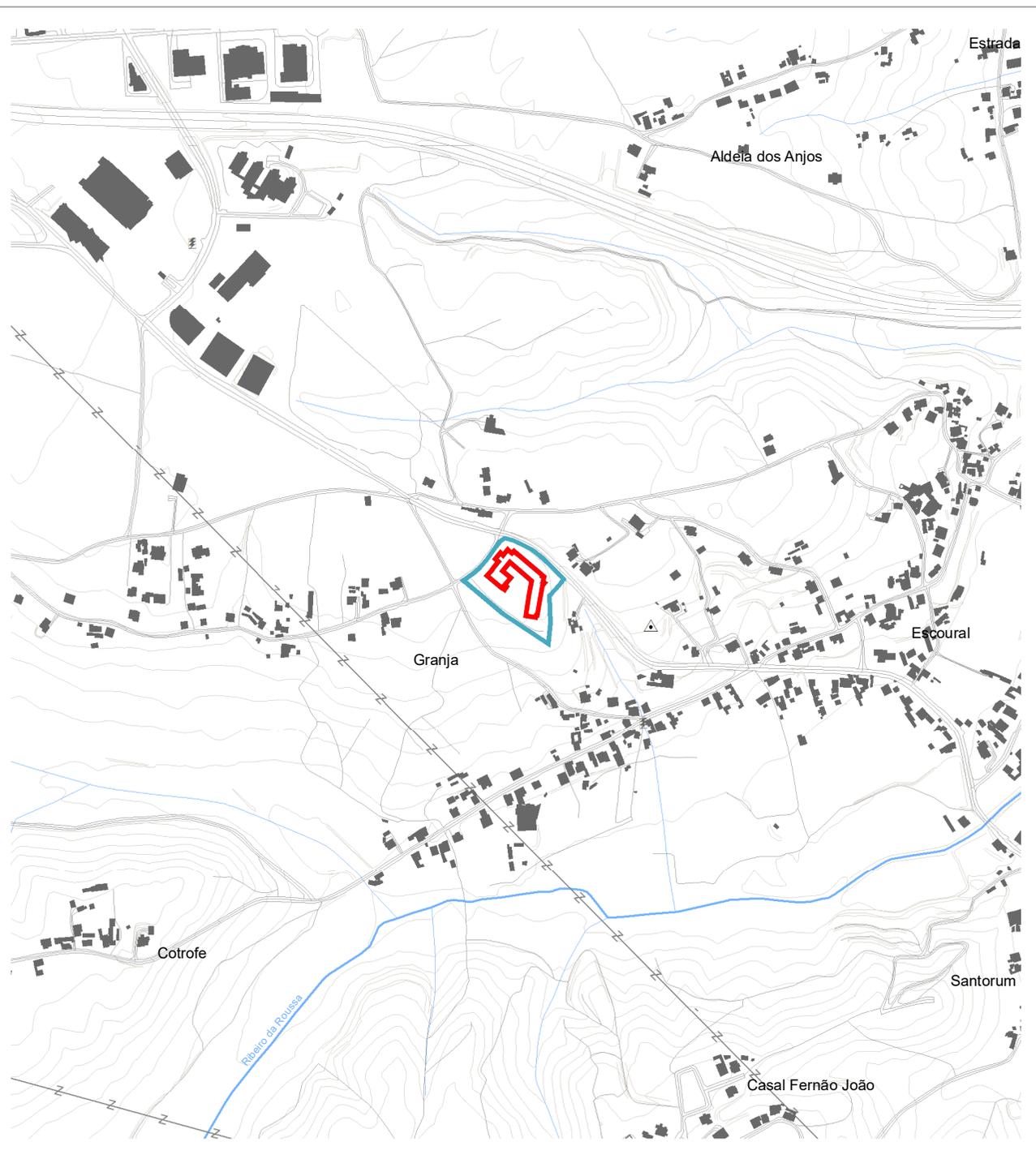
- Faixa marítima
- Praia
- Duna
- Leitos dos cursos de água
- Lagoa
- Faixa de proteção à lagoa
- Cabeceiras das linhas de água
- Áreas de máxima infiltração
- Zonas ameaçadas pelas cheias
- Áreas com risco de erosão
- Escarpa
- Faixa de proteção à escarpa

- 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

- Alta
- Muito Alta

ÁREAS PERCORRIDAS POR INCÊNDIO

ANO

- 2016
- 2015
- 2014
- 2013
- 2012
- 2011
- 2010
- 2008
- 2007

LIMITES ADMINISTRATIVOS

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

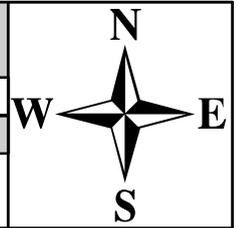


MUNICÍPIO DE POMBAL

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



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 Carácter 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

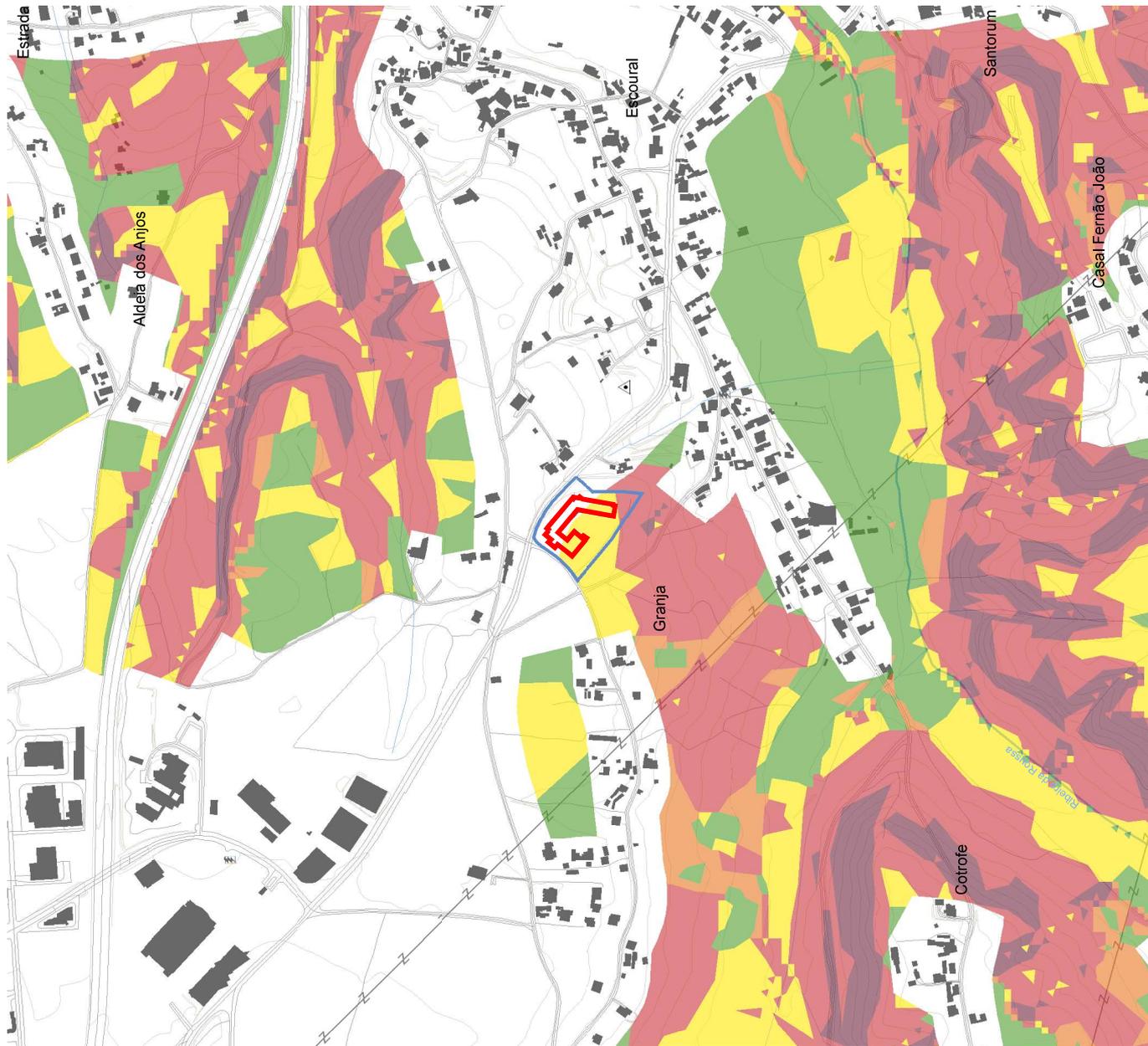
Local da Obra: Granja

Freguesia: Pombal

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

Projeção Transversa de Mercator
Elipsóide Hayford, Datum 73

Fonte(s): CAOP 2013 ; ICNF





MUNICÍPIO DE POMBAL

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

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

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

"Assunto: Empreendimentos de Caráter Estratégico

Reconhecimento do Interesse Público Estratégico

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

THE IBERIAN HOTEL

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

Proc. 423/21, de 14 de abril

Proc. ECE 01/21

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

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

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



MUNICÍPIO DE POMBAL

os mesmos se pretendem implantar:

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

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

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

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

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

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

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

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



MUNICÍPIO DE POMBAL

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

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

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

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

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

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

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

*- O empreendimento de carácter estratégico proposto, assume um papel preponderante na promoção e diferenciação da oferta hoteleira da região, potenciado a **dinamização turística** local e regional, através da disponibilização de oferta de um alojamento de excelência, com inúmeras referências à **cultura** local. Neste domínio propõe a criação de sinergias entre agentes culturais e desportivos, município e população, de forma a estabelecer parcerias com vista à promoção e divulgação cultural, destacando para o efeito a intenção de desenvolver programas culturais, promover atividades e experiências para usufruto dos clientes, no interior e exterior do Aparthotel, das quais se destacam: “Circuitos culturais guiados a diferentes pontos de interesse turísticos do concelho; Promoção e dinamização de atividades desportivas de aventura e de exploração na natureza ligados ao concelho de Pombal do qual se salientam o Arvorismo, Espeleologia na Serra da Sicó, Escalada e Rapel, Circuitos Aventura, Trail Running, Pedestrianismo, Parapente e Surf com dinamização da Praia do Osso da Baleia galardoada com Bandeira Azul; e Degustação de produtos regionais”;*



MUNICÍPIO DE POMBAL

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



MUNICÍPIO DE POMBAL

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

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

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

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

- Em termos de compatibilidade da localização, com a segurança de pessoas, bens, e ambiente, bem como a explicitação das medidas implementadas ou a implementar para minimização de consequências em caso de acidente grave, verifica-se que o empreendimento irá localizar-se numa área com baixa densidade populacional, na proximidade do Parque Industrial Manuel da Mota (PIMM). Em termos de compatibilidade com a segurança de pessoas, bens e ambiente, não se perspetiva a ocorrência de qualquer acidente grave, na medida que não estamos perante uma atividade sujeita a RJIA/Licenciamento Ambiental. No



MUNICÍPIO DE POMBAL

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

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

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

- É assumido pelo promotor que dada a existência de infraestruturas urbanas no local não há necessidade de existir por parte do Município de Pombal qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas.

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

Matriz de ponderação - Empreendimentos de 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>		90

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

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

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

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



MUNICÍPIO DE POMBAL

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

- *Âmbito de aplicação do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica de acordo com o disposto no n.º 1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual; e*
- *Análise e ponderação dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente a que se refere o n.º 6 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual;*

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

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

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

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

À consideração superior.”

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



MUNICÍPIO DE POMBAL

A Câmara deliberou, por unanimidade:

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

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

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