



## Município de Leiria Câmara Municipal

### DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2024/04/02

**Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DIVISÃO DE COMÉRCIO, SERVIÇOS E INDÚSTRIA**

**Epígrafe |** GE/2023/37 - Declaração de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico Municipal

**Proposta |** Foi apresentado um pedido pela Doorgate, DG S.A., a solicitar a emissão da declaração de reconhecimento de interesse público estratégico, para uma unidade industrial (tipo 3 - SIR), destinada ao fabrico de portas seccionadas, portas automáticas de vidro, portas rápidas, portas e grades de enrolar e de soluções na área dos automatismos e plataforma de estacionamento e armazenagem (anexo 1343/23 I), localizada na Rua João Pedro Lopes, Gândara dos Olivais, Marrazes (anexo 1343/23 II), nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março.

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 efeito de avaliação ambiental estratégica. Em 27 de dezembro de 2023 foi deliberado em reunião de Câmara no sentido de dispensar a realização da respetiva avaliação ambiental nos termos e para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 47.º do regulamento do PDM.

Nos termos do n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do PDM, em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

A Câmara Municipal, na sua reunião de 27 de dezembro de 2023, deliberou proceder à abertura do período de discussão pública da proposta de implantação do empreendimento de caráter estratégico, pelo que de acordo com o disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, procedeu-se à abertura de um período de discussão pública, com duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à data de publicação do aviso no Diário da República.

O Aviso n.º 3708/2024, publicado no Diário da República, 2ª Série, de 15 de fevereiro, veio dar início ao período de discussão pública que decorreu entre os dias 23 de fevereiro e 22 de março de 2024, durante o qual os interessados puderam apresentar reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento sobre quaisquer questões consideradas no âmbito da implantação do empreendimento de caráter estratégico.

No decorrer do período de discussão pública não foram apresentadas reclamações, observações ou sugestões relativamente ao assunto em discussão (Anexo 372/24).

Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal divulga os resultados, designadamente através da comunicação social e do respetivo sítio na Internet, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do PDM e do n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, estando assim reunidas as condições necessárias para apreciação e aprovação pela Assembleia Municipal, para efeitos de reconhecimento do interesse público estratégico do empreendimento de caráter estratégico.

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

- a) Submeter o pedido supracitado a apreciação e aprovação da Assembleia Municipal, para efeitos de reconhecimento do interesse público estratégico do empreendimento de caráter estratégico, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano Diretor Municipal, alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março;

**(2)**

- b) Proceder à divulgação dos resultados da discussão pública, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do Plano Diretor Municipal e do n.º 6 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na 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.

*A presente deliberação foi aprovada em minuta.*

**PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE ESTRATÉGICO**

EDIFÍCIO DE INDÚSTRIA TIPO 3 (SIR), ARMAZÉM,  
PLATAFORMA, ESTACIONAMENTO E MUROS  
GÂNDARA, LEIRIA

## ÍNDICE

### **PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE ESTRATÉGICO MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

1.01	DADOS DE IDENTIFICAÇÃO
1.02	INTRODUÇÃO
1.03	NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO
1.04	DESCRIÇÃO DA PROPOSTA
1.05	EMPREENHIMENTO DE CARÁCTER ESTRATÉGICO
1.06	RAZÕES DE FUNDAMENTAÇÃO
1.07	REGIME
1.08	MATRIZ DE PONDERAÇÃO
1.09	PROGRAMA E QUADRO DE ÁREAS
1.10	QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS
1.11	OMISSÕES
1.12	ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO À LEGISLAÇÃO
1.13	SIMULAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL
1.14	PLANO DE INVESTIMENTO ESTRATÉGICO - DOORGATE
1.15	CONSIDERAÇÕES FINAIS

## 1.01 DADOS DE IDENTIFICAÇÃO

**Nome do Requerente:** DOORGATE S.A.

**Sede:** Zona Industrial da Ponte da Pedra, Rua da Douroana 1 nº380, Regueira de Pontes, Leiria

**Obra:** Edifício de indústria tipo 3 (SIR), armazém, plataforma, estacionamento e muros

**Local da Obra:** Gândara, Leiria

## 1.02 INTRODUÇÃO

Refere-se o presente Pedido para o reconhecimento como Empreendimento de Carácter Estratégico a edificação que se pretende levar a efeito num terreno na União das Freguesias de Marrazes e de Barosa, no Município de Leiria. Usam-se para tal os Artigos 46º, 47º e 48º do PDM de Leiria, relativamente a Empreendimento de Carácter Estratégico.

## 1.03 NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO

O terreno onde se localiza a intervenção tem uma área total de 61 470,00 m<sup>2</sup>. Actualmente o terreno encontra-se sem construções e repleto de vegetação não notável. No terreno da proposta concorrem diversas categorias de espaços segundo as cartas do PDM. Cerca de 1/3 do terreno confinante com a EN109 é Solo Urbano, mais especificamente Espaço de Actividades Económicas, Área Comercial e de Serviços. Os 2/3 restantes do terreno estão integrados em Solo Rural, subdividindo-se em Espaço Agrícola de Produção e Espaço Florestal de Conservação, sendo este último de maior dimensão do que aquele.

## 1.04 DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

A presente proposta é para a construção de um edifício de indústria tipo 3 (SIR), armazém, plataforma, estacionamento e muros. Constitui-se por um grande edifício orientado Nascente-Poente, com galerias sucessivas onde se realizará o fabrico de portas seccionadas, portas automáticas de vidro, portas rápidas, portas e grades de enrolar e de soluções na área dos automatismos.

A poente e nascente abrem-se cais de carga e descarga e nas fachadas norte e sul temos uma abertura/portão a eixo do edifício, estabelecendo o processo de chegada de matéria-prima, processo de fabrico e recolha do produto acabado para posterior entrega. Esta circulação a eixo é necessária do ponto de vista produtivo, servindo a circulação perimetral em torno do edifício para carregar e conduzir a expedição do produto finalizado.

A plataforma de 7 720 m<sup>2</sup> situada imediatamente a poente do edifício principal, sobrelevada à cota de soleira daquele, surge na continuidade do percurso produtivo que percorre longitudinalmente o edifício principal e é necessária por várias razões: para remate e conclusão do próprio percurso produtivo, como plataforma logística de acondicionamento de materiais e matéria-prima e como âncora logística para distribuição de trabalho em termos de expedição, embalagem e transporte.

Além do edifício principal, há um edifício secundário destinado a *showroom* e administração e que surge na continuidade da fachada principal do edifício e unido a este por uma passagem superior. Este núcleo menor está separado da maior mancha edificada por um acesso perimetral a essa.

Em termos morfológicos e cêrceas, o edifício principal difere do secundário apenas porque um é menor do que o outro em área. O edifício secundário surge no prolongamento do edifício principal, replicando a sua cêrcea.

A actividade económica desenvolvida trata-se do fabrico de portas seccionadas, portas automáticas de vidro, portas rápidas, portas e grades de enrolar e de soluções na área dos automatismos. Os acessos ao empreendimento fazem-se de pelas vias existentes, que serão compatibilizadas no ponto de contacto entre artérias com vista a criar zonas de passeio para circulação e acesso pedonal.

### 1.05 EMPREENDIMENTO DE CARÁCTER ESTRATÉGICO

Pelo artigo 46º do PDM de Leiria são permitidos e reconhecidos como Empreendimento de Carácter Estratégico, aqueles que cumulativamente observem as seguintes condições:

- a) Apresentem elevado carácter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, desporto, ambiente, energias renováveis, economia num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, complexos e lazer e recreio;
- c) Criem empregabilidade;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 milhão de euros.

Indo ao encontro dos parâmetros acima, são observados da presente proposta de empreendimento da seguinte forma:

- a) O investimento actual apresenta um elevado carácter inovador pela tecnologia de ponta envolvida e pelas soluções de fabrico empregues propondo uma modernização industrial por via da digitalização e da incorporação de tecnologias avançadas; Modernização industrial por via da “Produção centrada no ser humano”, sendo que isto não representará a substituição dos recursos humanos, mas sim, liberta-los para funções mais qualificadas, conferindo-lhe maior destaque e valorização na estrutura da empresa;
- b) O investimento actual trata-se de uma intervenção enquadrada num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, pelo carácter tecnológico inovador e pela sustentabilidade social e empresarial; Deslocalização da actual unidade produtiva para novas instalações modernas, funcionais, adaptada às novas exigências de produção, associada à aquisição de novos equipamentos core i4.0, à digitalização total de processos, ou reforço do investimento em Investigação e Desenvolvimento e á contratação de novos quadros altamente qualificados, que, para além de aumentar a capacidade produtiva instalada, contribuirá de forma decisiva para desenvolver novas componentes utilizando novas matérias-primas ambientalmente sustentáveis (peças de fixação e dobradiças feitas de um material polimérico reforçado por fibras biológicas), para escalar a produção de produtos recentemente patenteados, desenvolvidos pelo departamento de I&D e desenvolvimento de novas patentes;
- c) São criados 30 novos postos de trabalho;
- d) O investimento global da presente proposta é de 8 milhões de euros.

Os parâmetros são devidamente fundamentados, com a devida profundidade, no separador Matriz de Ponderação.

### 1.06 RAZÕES DE FUNDAMENTAÇÃO

O artigo 47º do PDM de Leiria define o procedimento para o reconhecimento de interesse estratégico e define que a proposta deve explicitar também as suas razões de fundamentação. Além dos pontos cumulativos do ponto anterior, também são avaliadas as incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos.

Juntam-se plantas de implantação e de conjunto, além de alçados e perfis, dando para aperceber da incidência territorial do empreendimento em termos funcionais – ligações viárias e acessibilidades ao empreendimento; em termos morfológicos – relação com os edifícios vizinhos e em termos topográficos e em termos paisagísticos – de que forma é que a proposta se relaciona com as áreas florestais e agrícolas limítrofes.

Para a verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente PDM para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento, justifica-se o uso dos índices definidos para o Solo Urbano, Espaços de Actividades Económicas, Área Comercial e de Serviços, utilizando os índices para esta categoria de espaço segundo o Artigo 37º do PDM, surgindo aplicados no Quadro Síntese de Parâmetros Urbanísticos do ponto 1.09 do presente documento.

Ainda que a classificação do solo onde se propõe seja para comércio e serviços, considera-se viável a instalação de indústria nesta área, visto que na proximidade logo a sul se encontra uma zona com várias indústrias e classificação de Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas – Área Industrial e Armazenagem, ficando enquadrado na envolvente, não havendo grande impacto. A zona da plataforma está em solo rural, mas está logo na imediação de zona urbana e em termos de construção não existe impacto, visto que não é proposta volumetria nesta área.



Sobre avaliação ambiental estratégica – é necessário que seja deliberado que o presente empreendimento não necessita de avaliação ambiental estratégica, sendo que a deliberação da CML determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica determinar que, se for deliberado que necessita de avaliação ambiental estratégica, a iniciativa só poderá ser viabilizada com alteração do PDM ou com PP ou PU e se for deliberado que não necessita de avaliação ambiental estratégica, passa a discussão pública.

#### 1.07 REGIME

Pelo Artigo 48º do PDM de Leiria são detalhados os procedimentos.

1. Índice máximo de utilização é o mais favorável para cada classe de espaço;  
2. a) Pode ser autorizada majoração do índice máximo de utilização, da altura da fachada e do número de pisos previsto até 80%, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respectivo interesse estratégico, salvaguardando as cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos de integração urbana e paisagística;

b) i) Pedido tem que ser devidamente fundamentado e instruído com elementos adequados a possibilitar a formulação de uma proposta de deliberação fundamentada do reconhecimento do interesse público municipal a submeter à AM;

ii) Sobre a instrução, incluem-se os seguintes documentos:

- Planta de implantação e memória descritiva. Na planta de implantação, são indicados em quadro síntese: actividade exercida, a superfície total do terreno afecta à actividade; área total de implantação e de construção, índice de impermeabilização, caracterização física dos edifícios, número de lugares de estacionamento ligeiros e de pesados e definir os acessos ao empreendimento. São também definidos estes elementos para as diferentes classes – urbano e rural. Na memória descritiva incluem-se ainda: a identificação da actividade exercida, caracterização física dos edifícios e são definidos os acessos ao empreendimento no separador Descrição da Proposta, acima. São incluídos também os dados sobre a superfície total do terreno afecta à actividade; área total de implantação e de construção, índice de

impermeabilização e o número de lugares de estacionamento ligeiros e de pesados, definidos para as diferentes classes – urbano e rural, no separador Programa e Quadro de Áreas.

- No separador Matriz de Ponderação, são ainda demonstrados o elevado carácter inovador da proposta; em como se trata de um investimento na área da economia num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta; demonstra-se a empregabilidade directa com a execução do empreendimento; demonstra-se, através de estudo de viabilidade económica e financeira que englobam investimentos iguais ou superiores a 1 milhão de euros, incluindo a caracterização da procura do mercado em que se insere; demonstra-se o cumprimento, quando legalmente exigível, do previsto em matéria de qualidade, ambiente, higiene, segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social;

- De forma a avaliar das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos, incluindo a caracterização dos métodos e sistemas disponíveis ou a implementar para valorização dos recursos naturais em presença e utilização de energias limpas;

Em termos funcionais, importa destacar que as vias existentes serão suficientes para o incremento de circulação automóvel com a edificação proposta, sendo de destacar que serão deslocalizados para aqui os veículos que servem a actual localização da DOORGATE, sensivelmente 2km a norte, em zona de concentração industrial. Ou seja, a deslocalização desses veículos permitirá amenizar o tráfego na localização original, ao mesmo tempo que não é um incremento de vulto na localização proposta.

Também em termos paisagísticos e morfológicos, a proposta irá dar qualidade ao entorno e à envolvente imediata, qualificando-a e consolidando-a em termos paisagísticos, considerando ainda a barreira vegetal criada entre o lote da proposta e os lotes vizinhos, de forma a fazer uma integração serena.

O requerente pretende usar energias renováveis, como referido na Matriz de Ponderação abaixo. Pelo ponto 7: «Garantir, um desenvolvimento ambiental e socialmente sustentável, é um dos objectivos estratégicos da DOORGATE – DG, S.A., consubstanciado no projecto de arquitectura e plano de investimento propostos, que prevêem a instalação de central fotovoltaica para produção de energia para autoconsumo e central geotérmica, de apoio à climatização da unidade industrial, num contributo significativo para a melhoria da eficiência energética do edifício e redução de emissões de GEE. Salienta-se ainda, a incorporação de vidro adquirido na região em vários produtos»;

- De forma a verificar e fundamentar a compatibilização do empreendimento estratégico com os usos dominantes previstos no plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento; No lote concorrem solo urbano e solo rural, sendo que este, por sua vez, se subdivide em solo florestal de conservação e solo agrícola de protecção. Importa referir que o espaço de solo urbano permite construir com maio cêrcea e área bruta

Remete-se para o Quadro Síntese de Parâmetros Urbanísticos abaixo para verificação dos parâmetros;

- De forma a demonstrar a compatibilidade da localização, com a segurança de pessoas, bens, e ambiente, bem como a explicitação das medidas implementadas ou a implementar para minimização de consequências em caso de acidente grave; Dada a natureza deste empreendimento, não se coloca a questão dos materiais utilizados serem perigosos, tanto a matéria-prima, como os processos utilizados;

- Verificar a qualificação do projecto para efeito de avaliação ambiental estratégica, como susceptível de ter ou não efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 47.º do regulamento do PDM. Um projecto pode ser sujeito ao regime de AIA por via objectiva, se atingir os limiares previstos nos anexos I e II, ou se houver alteração ou ampliação dos projectos definidos nos anexos I e II. Por via subjectiva, «Qualquer projeto, ou alteração de projeto, considerado suscetível de provocar impactes negativos significativos no ambiente, de acordo com o procedimento de apreciação prévia, previsto no artigo 3.º do RJAIA, e usualmente designado por análise caso a caso (esquema no final da página)».

Fez-se simulação junto da Agência Portuguesa do Ambiente, para enquadrar a actividade no regime de AIA, tendo a simulação demonstrado que não está sujeita. A simulação segue anexa a este documento.

### 1.08 MATRIZ DE PONDERAÇÃO

Para aferir o carácter estratégico, apresenta-se uma matriz de ponderação em forma de tabela, em que cada um dos critérios indicados tem um valor associado que deverá ser atribuído caso se verifique o cumprimento dessa condição mediante a análise do respectivo pedido, pelos pontos iii a vi do Artigo 48º do PDM:

EMPREENHIMENTOS DE CARÁCTER ESTRATÉGICO		Pontos atribuíveis		Pontos atribuídos
1	Nº de postos de trabalho	>15	25	25
		5 a 15	20	
		Até 5	15	
2	Não constituir para a autarquia qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas não previstas nas opções do plano	15		15
3	Constituir uma mais-valia para a construção ou reformulação de infraestruturas essenciais na zona de interesse colectivo ou programadas pela autarquia	10		0
4	Constituir um investimento que permita a mobilização de recursos locais no que se refere à construção e dinamização da actividade económica directa	15		15
5	Demonstrar a inviabilização da iniciativa de implantação noutra local do empreendimento estratégico pretendido	5		0
6	Garantir a correcta integração visual e paisagística dos empreendimentos, na classe, categoria ou subcategoria de uso do solo em que se inserem	10		10
7	A implementação de métodos de valorização dos recursos naturais em presença, utilização de energias limpas e dos princípios de desenvolvimento sustentável	15		15
8	Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas de acesso aos estabelecimentos ou actividades situadas nas suas proximidades	5		5
Total		100		85

Justificação para a matriz de ponderação, ponto a ponto:

1) São criados 30 novos postos de trabalho imediatos, com a perspectiva de aumento até 140 a médio prazo. A concretização do plano de investimento que a DOORGATE – DG, S.A., propõe, implica seguramente a criação de pelo menos 30 postos de trabalho, dez dos quais altamente qualificados, para os departamentos de I&D, Marketing, Informática e Produção, prevendo-se que em 2025 a empresa seja composta por mais de 140 colaboradores;

2) As obras de infraestruturização e de compatibilização com as redes serão a cargo do requerente, sem quaisquer encargos para a CML; Ampliar este ponto com a clarificação exacta de que trabalham se tratam – trabalhos viários, incluindo passeios e infraestruturas viárias, ligação às redes pluviais, águas e esgotos e electricidades, trabalhos de ligação e compatibilização;

3) \_

4) A dinamização económica local está demonstrada desde logo, pelo n.º de postos de trabalho e massa salarial envolvida (30 a 140 PT, 4M euros/ano), a que acresce cerca de 20% das compras realizadas no concelho de Leiria. Também, ao nível da construção será priorizada a utilização de materiais endógenos locais e, sempre que possível, serão contratadas e dada prioridade a empresas do concelho para a execução dos trabalhos;

5) \_

6) A correcta integração visual e paisagística do empreendimento está garantida, pela proximidade com uma zona de indústria a sul e não proximidade de zonas de habitação; Em termos paisagísticos e morfológicos, a proposta irá dar

qualidade ao entorno e à envolvente imediata, qualificando-a e consolidando-a em termos paisagísticos, considerando ainda a barreira vegetal criada entre o lote da proposta e os lotes vizinhos, de forma a fazer uma integração serena.

7) Garantir, um desenvolvimento ambiental e socialmente sustentável, por ser um dos objectivos estratégicos da DOORGATE – DG, S.A., consubstanciado no projecto de arquitectura e plano de investimento propostos, que preveem a instalação de central fotovoltaica para produção de energia para autoconsumo e central geotérmica, de apoio à climatização da unidade industrial, num contributo significativo para a melhoria da eficiência energética do edifício e redução de emissões de GEE. Uso eficiente de recursos, redução do impacte ambiental nos processos produtivos e da descarbonização, propondo-se um melhoria da eficiência de processos produtivo e atingindo a eliminação do uso de combustíveis fósseis na unidade fabril;

Também, ao nível da Transição Climática, este plano de investimento prevê a implementação de um modelo de crescimento alinhado com estratégias e compromissos internacionais – Pacto Ecológico Europeu e nacionais – Plano Nacional Energia e Clima 2030, com o objetivo de transformar a economia europeia numa economia moderna, eficiente na utilização dos recursos e competitiva, contemplando investimentos no âmbito da Eco-eficiência e Eco-inovação, na desmaterialização e transformação digital e eficiência energética. Salienta-se ainda, a incorporação de vidro adquirido na região em vários produtos;

8) Garante-se a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego na circulação nas vias públicas de acesso ao empreendimento ou a actividades localizadas nas proximidades; Em termos funcionais, importa destacar que as vias existentes serão suficientes para o incremento de circulação automóvel com a edificação proposta, sendo de destacar que serão deslocalizados para aqui os veículos que servem a actual localização da DOORGATE, sensivelmente 2km a norte, em zona de concentração industrial. Ou seja, a deslocalização desses veículos permitirá amenizar o tráfego na localização original, ao mesmo tempo que não é um incremento de vulto na localização proposta.

O somatório de todos os critérios aferidos totaliza um máximo de 100 pontos, sendo que a formulação de uma proposta de reconhecimento do interesse público municipal depende de ser atingida uma pontuação mínima de 70.

## 1.09 PROGRAMA E QUADRO DE ÁREAS

### Dados Urbanísticos:

Área total do terreno = 61 470,00 m<sup>2</sup>

Solo urbano = 19 120,00 m<sup>2</sup>

Solo rural, espaço florestal de conservação = 36 435,00 m<sup>2</sup>

Solo rural, espaço agrícola de produção = 5 915,00 m<sup>2</sup>

Área de implantação em solo urbano = 9 364,15 m<sup>2</sup>

Área total de construção acima da cota de soleira = 9 411,50 m<sup>2</sup>

Superfície total do terreno afecta à actividade = 19 120,00 m<sup>2</sup>

Nº lugares estacionamento para ligeiros = 62

Nº lugares estacionamento para pesados = 14

Nº lugares para ligeiros no exterior do lote = 14

Nº lugares acessíveis = 4

N.º de pisos acima da cota de soleira = 2

Cércea máxima = 10,00m

Volumetria total = 93 641,50 m<sup>3</sup>

## 1.10 QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Classes de espaços segundo PDM		valores máximos pelo PDM	proposto
Solo Urbano 19 120,00m <sup>2</sup>	Espaço de actividades económicas	-	-
	Índice máximo de utilização do solo: 1,0	19 120,00m <sup>2</sup>	9 411,50m <sup>2</sup>
	Índice máximo de ocupação do solo: 70%	13 384,00m <sup>2</sup>	9 364,15m <sup>2</sup>
	Altura máxima da fachada principal: 15m	-	10m
	Área total de construção	19 120,00m <sup>2</sup>	9 411,50m <sup>2</sup>
	Área total de implantação	13 384,00m <sup>2</sup>	9 364,15m <sup>2</sup>
	Volumetria de construção	-	93 641,50m <sup>3</sup>
Solo Rural 42 350,00m <sup>2</sup>	Espaço florestal de conservação 38 435,00m <sup>2</sup>	-	-
	Área máxima de construção: 0,1	3 643,50m <sup>2</sup>	-
	Índice máximo de impermeabilização: 15%	5 465,25m <sup>2</sup>	-
	Espaço agrícola de produção 5915,00m <sup>2</sup>	-	-
	Área máxima de construção: 0,15	887,25m <sup>2</sup>	-
	Índice máximo de impermeabilização: 15%	887,25m <sup>2</sup>	-
	Área total de construção	4 530,75m <sup>2</sup>	-
Volumetria de construção	-	-	
ÁREA TOTAL 61 470,00 m <sup>2</sup>	Área total de construção	23 650,75m <sup>2</sup>	9 411,50m <sup>2</sup>
	Área total de implantação	17 914,75m <sup>2</sup>	9 364,15m <sup>2</sup>
	Volumetria de construção	-	93 641,50m <sup>3</sup>
	Cota de soleira	-	29,60
	Nº pisos acima da cota de soleira	-	2
	Nº pisos abaixo da cota de soleira	-	0
	Lugares de Estacionamento Ligeiros (1 lugares/200m <sup>2</sup> )	118	62 *
	Lugares de Estacionamento Pesados (1 lugares/1000m <sup>2</sup> )	12	14
	Lugares para ligeiros no exterior do lote (10% do calculado para o interior do lote)	12	14
	Lugares acessíveis (4 lugares entre 101-500 lugares)	4	4
	Área de cedências (portaria nº 216-B/2008)	7 804,83 m <sup>2</sup>	2 225,91 m <sup>2</sup>
	Espaços verdes e de utilização colectiva 23m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> a.b.c.ind/almaz.	5 439,75 m <sup>2</sup>	631,35 m <sup>2</sup>
	Equipamentos de utilização colectiva 10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> a.b.c.ind/almaz.	2 365,08 m <sup>2</sup>	1594,56 m <sup>2</sup>

\* Dada a área de construção, o pdm obriga a apenas 47 L

## 1.11 OMISSÕES

Nos casos omissos desta memória descritiva, respeitar-se-á a legislação em vigor e deverá consultar-se sempre os Arquitectos como representantes do Dono da Obra.

## 1.12 ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO À LEGISLAÇÃO

Este pedido de Reconhecimento de interesse estratégico é solicitado na impossibilidade da adequação da proposta ao PDM em vigor estando, no entanto, de acordo com a demais legislação aplicável.

## 1.13 SIMULAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL

Quanto à qualificação do projeto para efeito de avaliação ambiental estratégica, como suscetível de ter ou não efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 47.º do regulamento do plano diretor municipal, o projeto

não tem enquadramento nos Anexos I e II do Decreto-lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro, na redação atual ( regime jurídico da avaliação de impacte ambiental - AIA).

Segue anexa a este documento a Simulação de Avaliação de Impacte Ambiental.

#### 1.14 PLANO DE INVESTIMENTO ESTRATÉGICO - DOORGATE

Segue anexa a este documento o Plano de Investimento Estratégico da Doorgate.

#### 1.15 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente proposta serve para pedir o Reconhecimento de Interesse Estratégico para o empreendimento. Quaisquer dúvidas ou alterações deverão ser comunicadas ao técnico autor do respectivo projecto, para que este as esclareça e resolva.

Leiria, Dezembro de 2023,

Daniel Filipe Figueiredo Guerra, arquitecto

O.A Nº 11805

Figura. 1 – Localização do empreendimento estratégico sobre extrato da Carta Militar

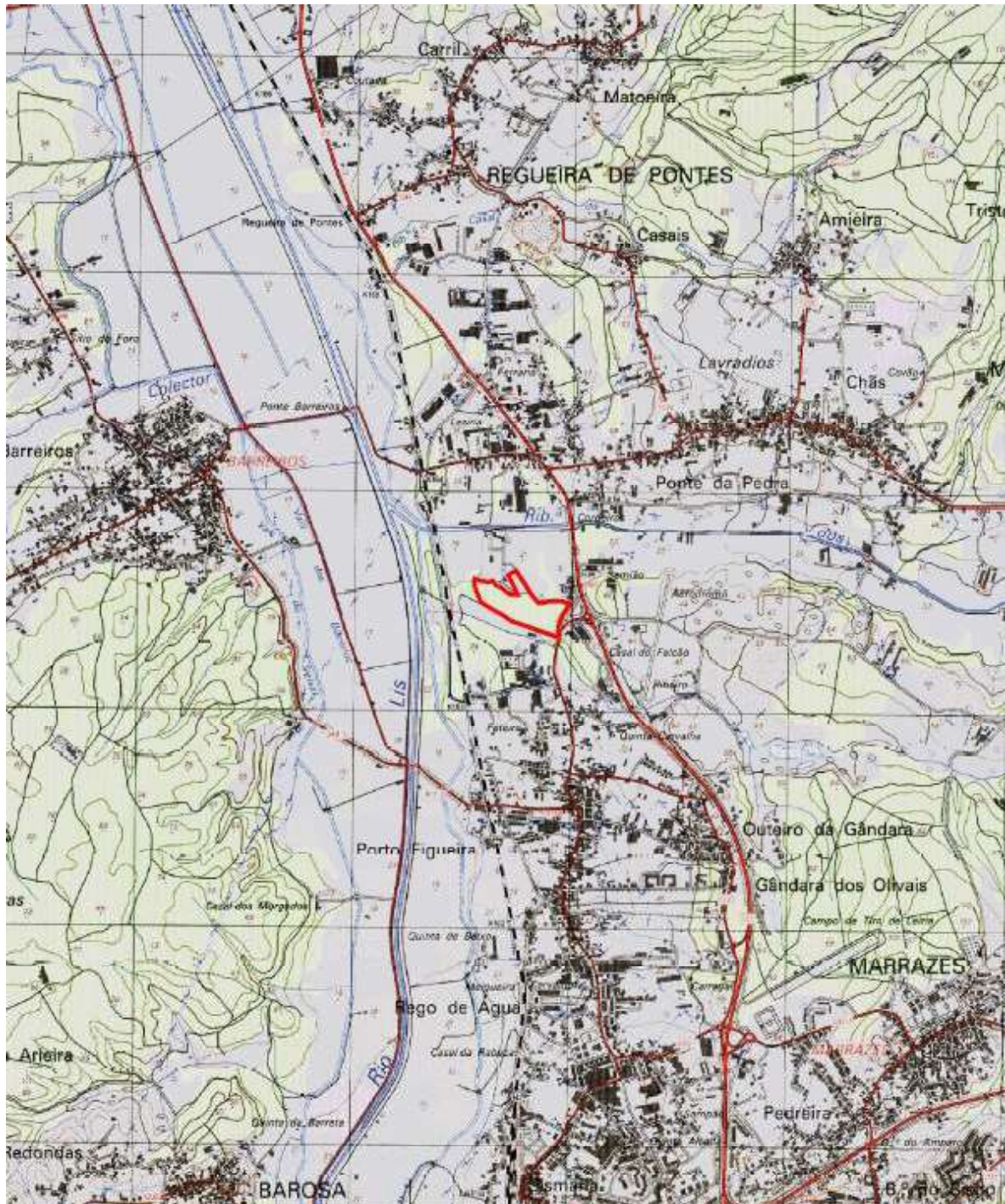
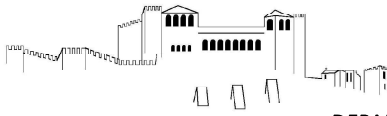


Figura. 2 – Localização do empreendimento estratégico sobre extrato de Ortofotomapa de 2018
















**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo**  
**Legenda**

**SOLO RÚSTICO**

-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS
-  ESPAÇOS FLORESTAIS
-  ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
-  ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO
-  ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
-  ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS
-  AGLOMERADOS RURAIS
-  ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
-  ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS

**SOLO URBANO**

- ESPAÇOS CENTRAIS**
  -  GRAU I
  -  GRAU II
  -  GRAU III
  -  HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS HABITACIONAIS**
  -  GRAU I
  -  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**
  -  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
  -  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
  -  ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
- ESPAÇOS VERDES**
  -  ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
  -  ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**
  -  ESPAÇOS TURÍSTICOS
  -  ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS
- ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE**
  -  ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE
-  ZONAS INUNDÁVEIS
-  ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

**INFRAESTRUTURAS**

**REDE FERROVIÁRIA**

 LINHA DO OESTE

**INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS**

NÍVEL I - REDE ESTRUTURANTE  

NÍVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL  

NÍVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA  


NÓ 

**OUTRAS INFRAESTRUTURAS**




 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL

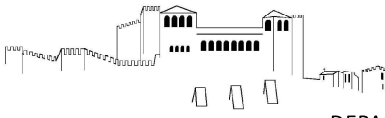
 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

**UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

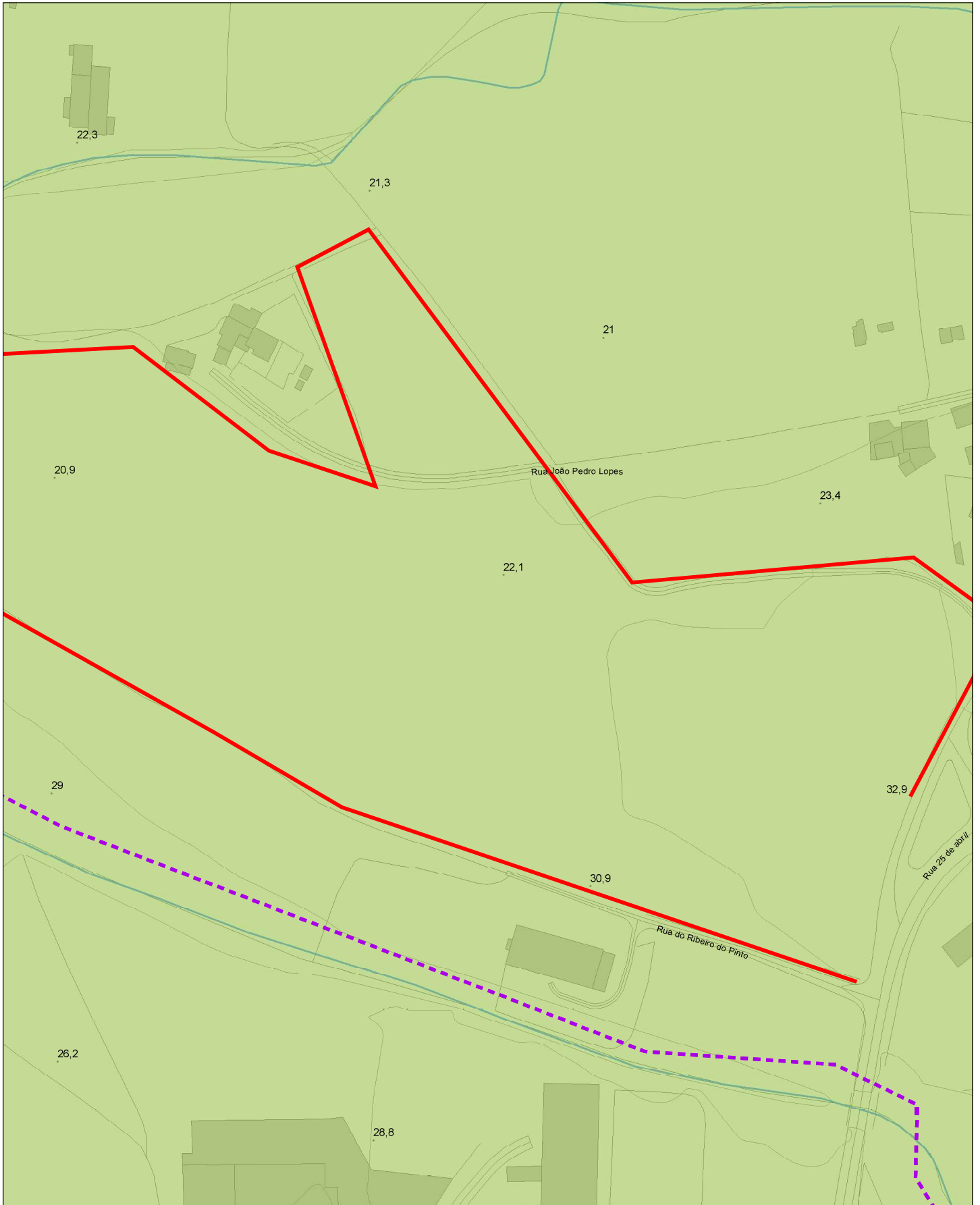
- |   |           |   |                                |
|---|-----------|---|--------------------------------|
|    | ARRABAL   |    | MACEIRA                        |
|   | LOUREIRA  |   | MONTE REAL                     |
|  | MARTINELA |  | PEDROGÃO                       |
|  | LEIRIA    |  | ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS |

**PLANOS EM VIGOR**

-  PLANO DE PORMENOR ARRABALDE DA PONTE
-  PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO
-  PLANO DE PORMENOR S. ROMÃO/OLHALVAS



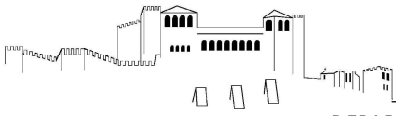
**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Salvaguardas**



Guia nº: <GUIA>




Escala: 1:2 000

Data: 21/09/2022





**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Salvaguardas**  
**Legenda**

**RECURSOS GEOLÓGICOS**

-  CONTRATOS DE PROSPEÇÃO E PESQUISA
-  PEDREIRAS EM FASE DE ADAPTAÇÃO
-  MINA DA GUIMAROTA







**EQUIPAMENTOS**

-  HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ
-  HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ - ZONA DE PROTEÇÃO




**INFRAESTRUTURAS**

- REDE ELÉTRICA**
-  MÉDIA TENSÃO PROPOSTA



**ABASTECIMENTO DE ÁGUAS**

-  ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUAS EXISTENTES
-  ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS DE ÁGUA EXISTENTES
-  RESERVATÓRIOS DE ÁGUA EXISTENTES
-  RESERVATÓRIOS DE ÁGUA PROPOSTOS
-  CONDUTA ADUTORA EXISTENTE
-  CONDUTA ADUTORA PROJETADA

**DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS**

-  ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTES
-  ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTES
-  EMISSÁRIO DE ÁGUAS RESIDUAIS EXISTENTE






**OUTRAS INFRAESTRUTURAS E ATIVIDADES PERIGOSAS**


-  ESTABELECIMENTOS ABRANGIDOS PELO REGIME DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES GRAVES (ARTIGO 7º DO DECRETO-LEI N.º 150/2015, DE 5 DE AGOSTO)
-  ZONA DE PERIGOSIDADE

**OUTRAS INFRAESTREUTURAS**

-  AERÓDROMO DA GÂNDARA

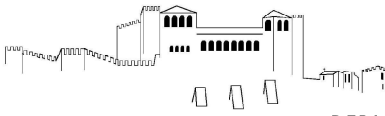
**ZONAS DE PROTEÇÃO**

-  1ª Zona de Proteção
-  2ª Zona de Proteção
-  3ª Zona de Proteção
-  4ª Zona de Proteção
-  5ª Zona de Proteção

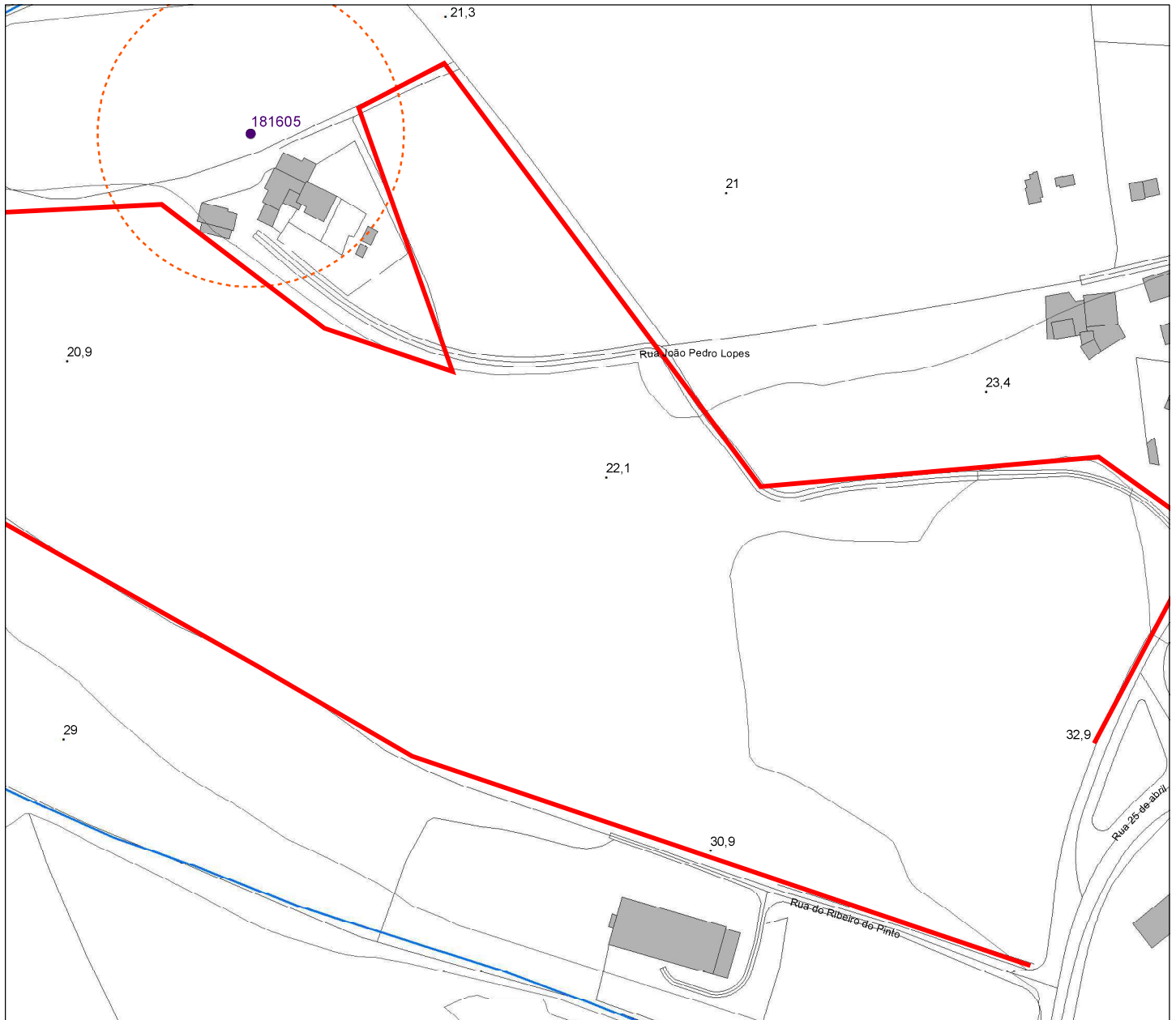
-  HELIPORTO DO HOSPITAL DE SANTO ANDRÉ

**ZONAS DE PROTEÇÃO**

-  1ª Zona de Proteção
-  2ª Zona de Proteção
-  3ª Zona de Proteção



**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais**



**BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS**

**MN** MONUMENTO NACIONAL

**IP** INTERESSE PÚBLICO

**IM** INTERESSE MUNICIPAL

**EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO  
E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO**

**EP** EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO  
E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

**PATRIMÓNIO REFERENCIADO**

**●** PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO

**CATEGORIA I**

**●** PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

**CATEGORIA II**

**●** PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

**■** CONJUNTO PATRIMONIAL

**CATEGORIA III**

**●** PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

**■** CONJUNTO PATRIMONIAL

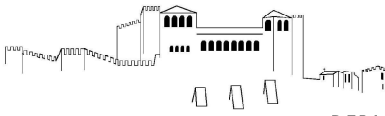
**PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO**

**●** SÍTIO ARQUEOLÓGICO

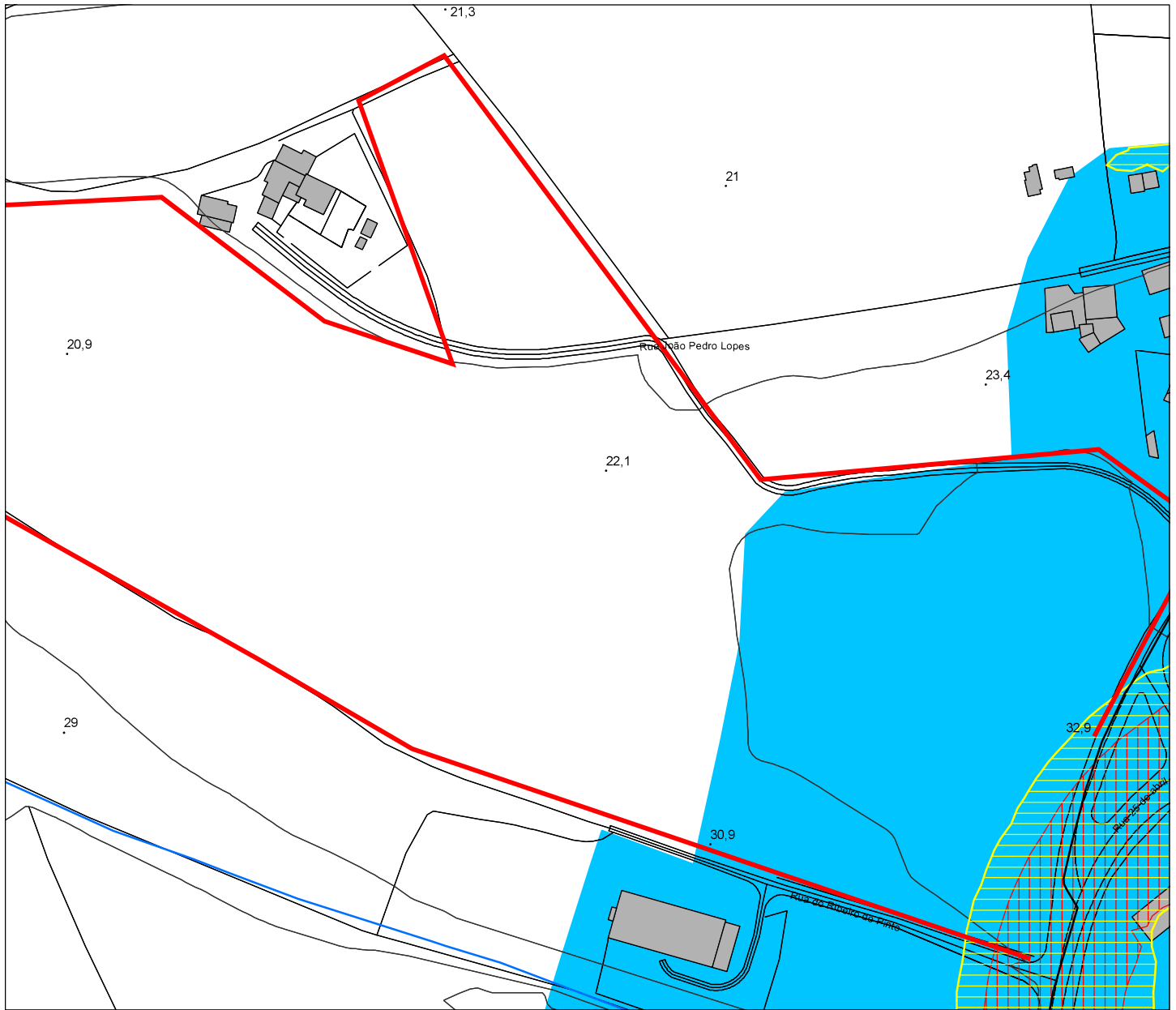
**E RESPECTIVO PERÍMETRO DE SALVAGUARDA**

**■** ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA





**■** CONJUNTO ARQUEOLÓGICO










**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico**

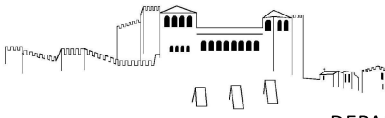


**ZONAMENTO ACÚSTICO**

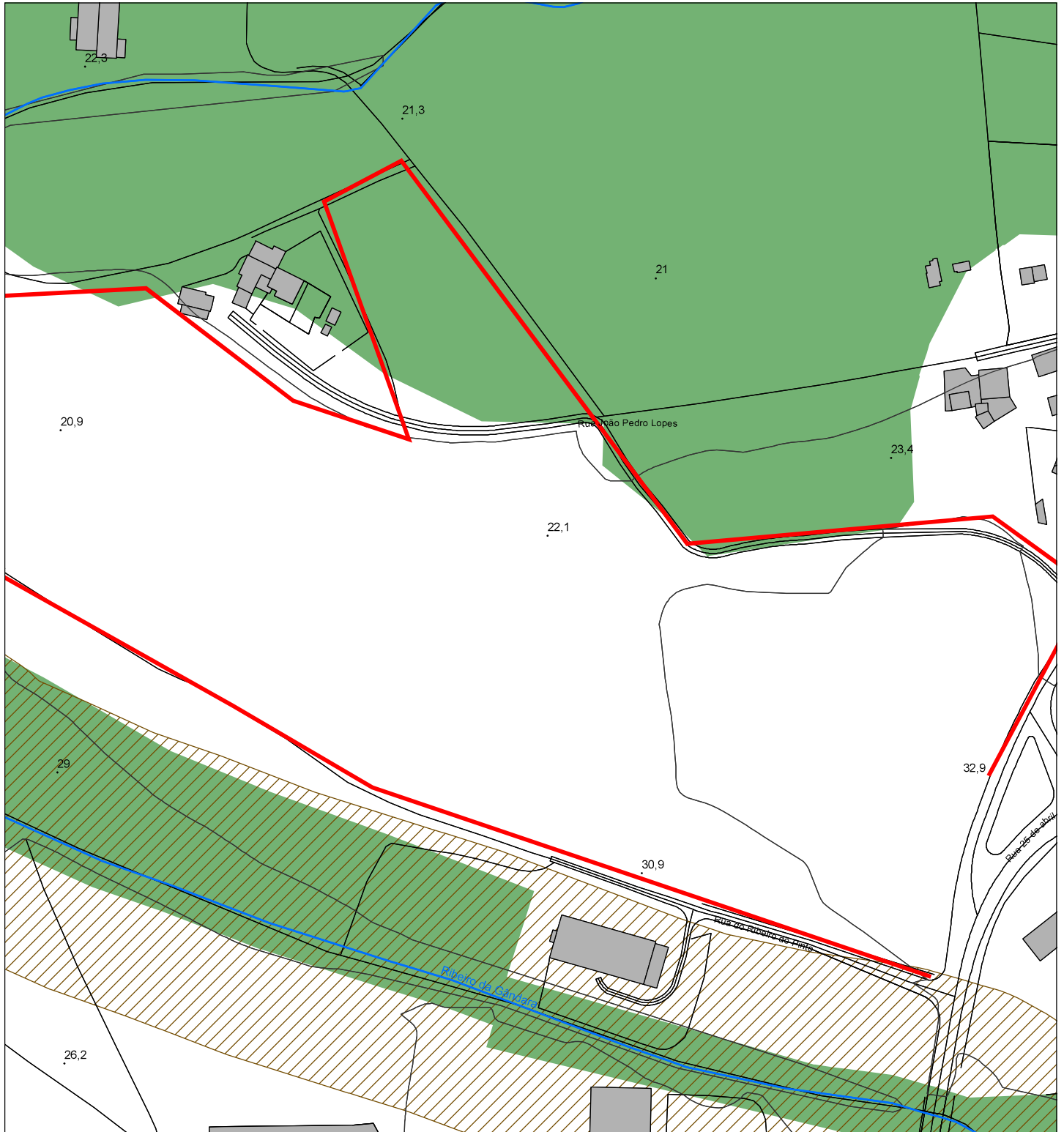
-  ZONAS DE CONFLITO - PERÍODO DIURNO, ENTARDECER E NOTURNO (Lden)
-  ZONAS DE CONFLITO - PERÍODO NOTURNO (Ln)
-  ZONAS MISTAS
-  ZONAS SENSÍVEIS

**ZONAMENTO ACÚSTICO**

- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS REGIONAIS
-  ITINERÁRIO PRINCIPAL
-  ITINERÁRIO COMPLEMENTAR
-  ESTRADA NACIONAL
-  ESTRADA REGIONAL
- ESTRADAS DESCLASSIFICADAS
-  ESTRADA DESCLASSIFICADA
- REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
-  ESTRADA MUNICIPAL
-  CAMINHO MUNICIPAL



Plano Diretor Municipal de Leiria  
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

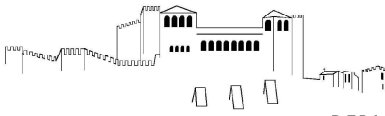


**ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

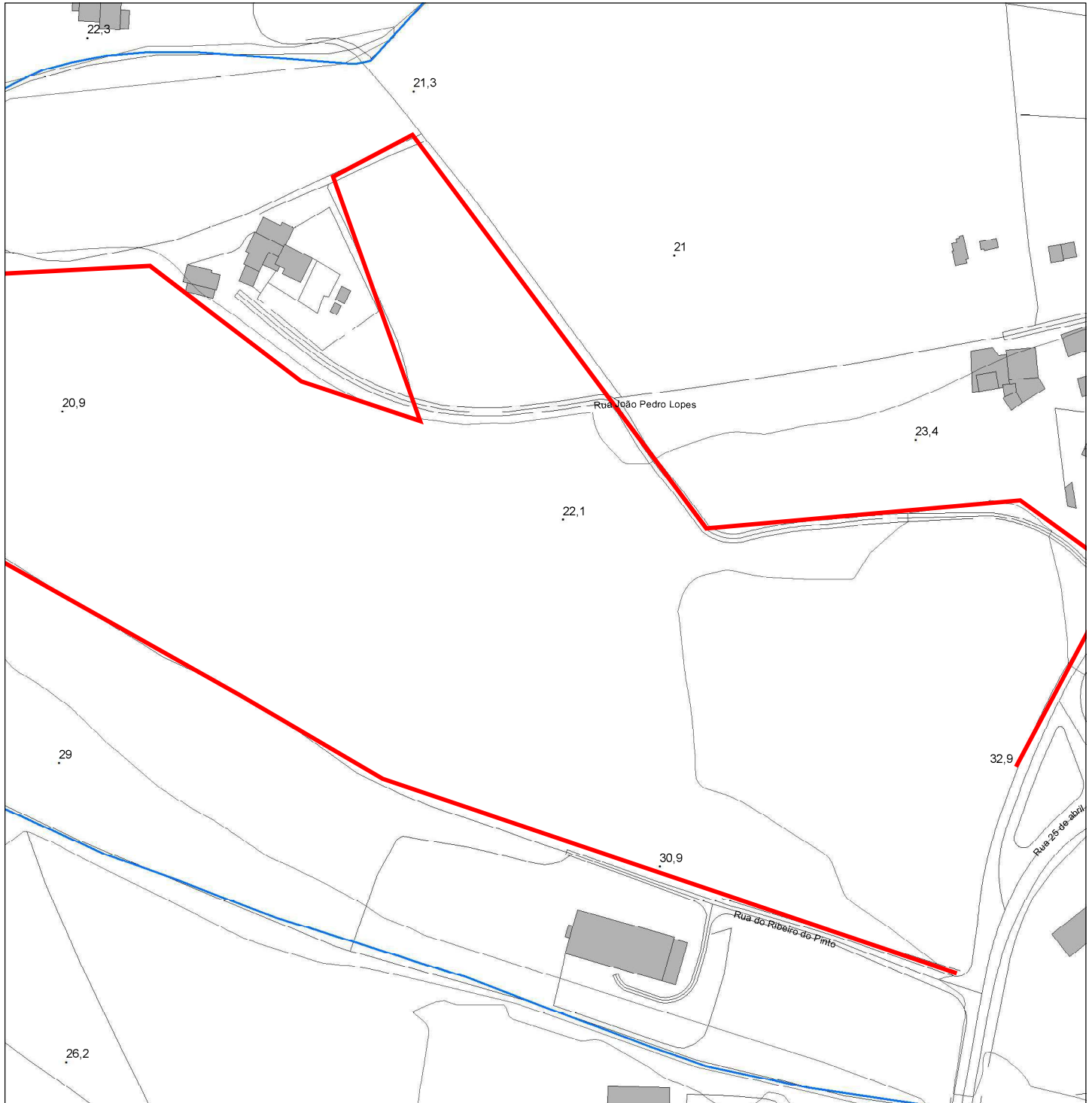
- LEITOS CURSOS DE ÁGUA
- ÁREAS FUNDAMENTAIS
- ÁREAS COMPLEMENTARES




**CORREDORES ECOLÓGICOS**




- CORREDORES ESTRUTURANTES
- CORREDORES COMPLEMENTARES





**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Faixas de Proteção e Salvaguarda - POC**






-  Limite da Frente Urbana
-  Limite Perímetro Urbano
-  Limite da Área de Intervenção do Programa da Orla Costeira - POC

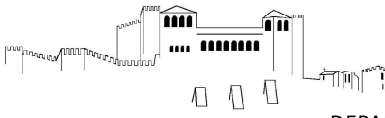
- Zona Terrestre de Proteção
-  Faixa de Proteção Costeira
  -  Faixa de Proteção Complementar
  -  Margem das Águas do Mar

Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso

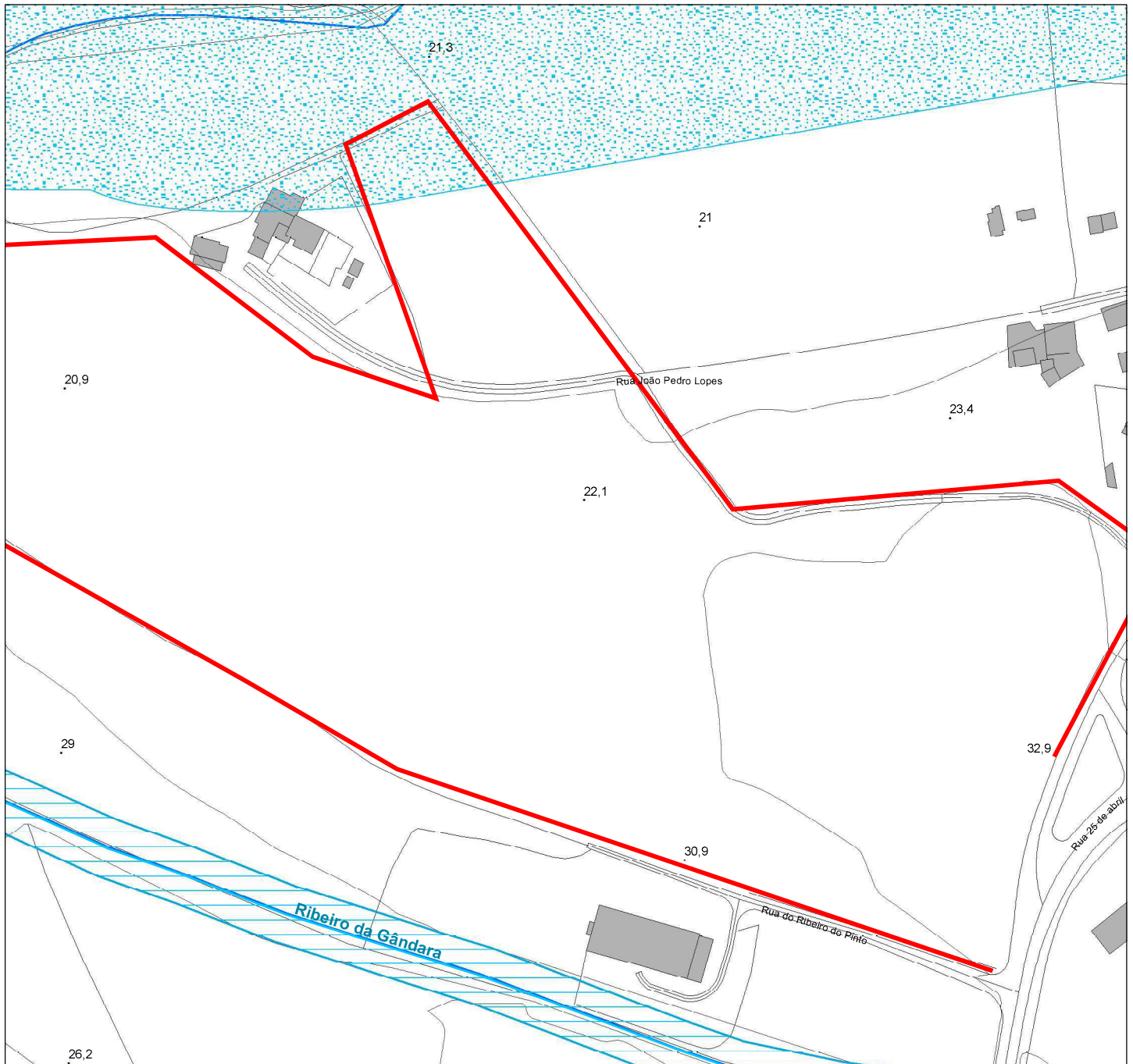
-  Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira - nível I e II
-  Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira - nível I e II

Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso







-  Faixa de Salvaguarda para o Mar
-  Faixa de Salvaguarda para a Terra - nível I
-  Faixa de Salvaguarda para a Terra - nível II











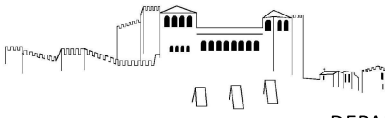
Plano Diretor Municipal de Leiria  
Portaria nº26/2016, de 15 de fevereiro | Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional



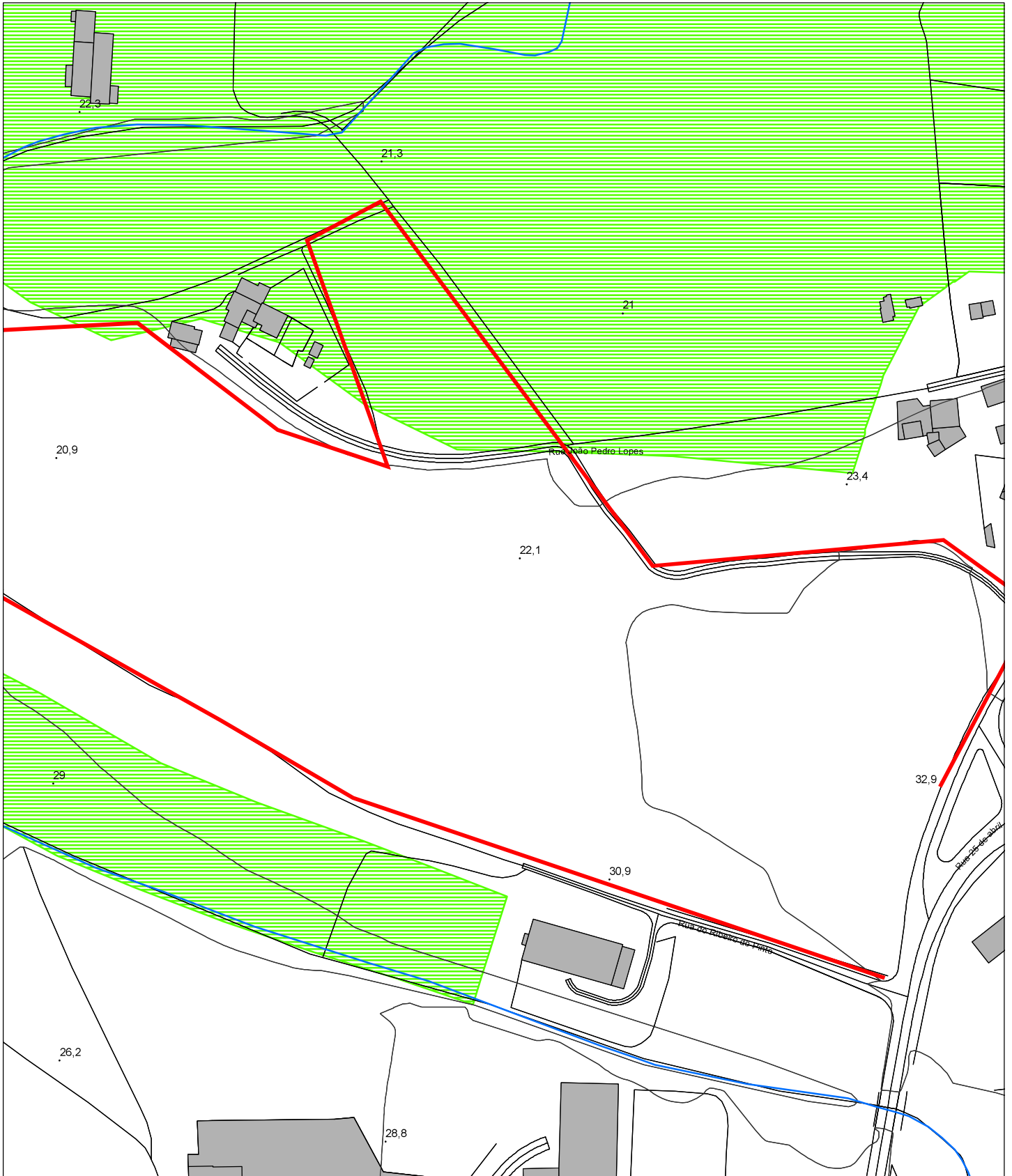
TIPOLOGIAS DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

-  DUNAS LITORAIS, PRIMÁRIAS OU SECUNDÁRIAS
-  ESCARPAS
-  FAIXA DE PROTEÇÃO DE ESCARPAS
-  FAIXA MARÍTIMA
-  LAGOAS
-  FAIXA DE PROTEÇÃO DE LAGOA

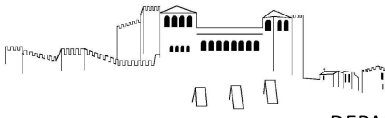
-  PRAIAS
-  ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS
-  ÁREAS DE MÁXIMA INFILTRAÇÃO
-  ÁREAS COM RISCOS DE EROSIÃO
-  CABECEIRAS DAS LINHAS DE ÁGUA
-  LEITOS DOS CURSOS DE ÁGUA
-  REDE HIDROGRÁFICA
-  PROPOSTAS DE EXCLUSÃO DE ÁREAS DA REN



**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional**



 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

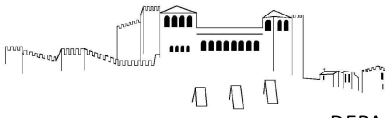


## Plano Diretor Municipal de Leiria Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndios Florestais

A presente carta entrou em vigor no dia 19 de julho por força do Decreto-Lei nº 49/22 de 19 de julho



Classes de Perigosidade	Média	Territórios florestais
Muito baixa	Alta	Faixas de Gestão de Combustível e Mosaicos de Parcelas de Gestão de Combustível
Baixa	Muito alta	



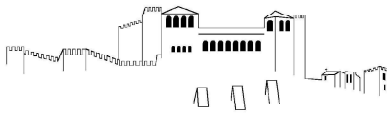
**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes**



Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:2 000

Data: 21/09/2022



**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes**  
**Legenda**

**RECURSOS NATURAIS**

**RECURSOS HÍDRICOS**

**DOMÍNIO HÍDRICO**

- LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA
- LINHA LIMITE DA MARGEM DAS ÁGUAS COSTEIRAS
- DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO
- LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS E RESPECTIVAS MARGENS
- MARGEM

**ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DE LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS**

- ZONA RESERVADA
- ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

**CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO**

**PERÍMETRO DE PROTEÇÃO DE CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO**

- ZONA DE PROTEÇÃO IMEDIATA
- ZONA DE PROTEÇÃO INTERMÉDIA
- ZONA DE PROTEÇÃO ALARGADA

**RECURSOS GEOLÓGICOS**

- CONCESSÃO
- ZONA ALARGADA DE PROTEÇÃO
- ZONA INTERMÉDIA DE PROTEÇÃO
- ZONA IMEDIATA DE PROTEÇÃO

**PEDREIRAS**

- CONCESSÕES MINERAIS
- ÁREA CATIVA (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)
- ÁREA DE RESERVA (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)

**RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS**

**OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROGRÁFICO**

- LIMITE DO REGADJO DO SIROL
- LIMITE DO APROVEITAMENTO HIDROGRÁFICO DO VALE DO LIS (AHVL)
- CANAIS PRINCIPAIS DE REGA E COLECTORES DE DEFESA
- AÇUDES
- ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS

**REGIME FLORESTAL**

- REGIME FLORESTAL TOTAL
- REGIME FLORESTAL PARCIAL
- ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO
- ÁRVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

**RECURSOS ECOLÓGICOS**

- ZONA ESPECIAL DE CONSERVAÇÃO DO AZABUCHO/LEIRIA - REDE NATURA 2000
- REDE NATURA 2000 - ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL AVEIRO / NAZARÉ

**PATRIMÓNIO**

**BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS**

- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO
- ZONA GERAL DE PROTEÇÃO
- LIMITE IMÓVEIS
- MONUMENTO NACIONAL

- 1 CASTELO E CAPELA DE SÃO PEDRO - ZONA NON AEDIFICANDI
- 2 ABRIGO DO LAGAR VELHO - ÁREA NON AEDIFICANDI
- 3 SÉ CATEDRAL DE LEIRIA - INCLUÍDO O CLAUSTRO, O ADRO ENVOLVENTE, A TORRE SINEIRA E A CASA DO SINEIRO, LOCALIZADAS A NOROESTE DA SÉ

**IP INTERESSE PÚBLICO**

- 4 IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO
- 5 CONVENTO DE SANTO ANTÓNIO DOS CAPUCHOS
- 6 IMÓVEL ONDE ESTÁ INSTALADO O COLÉGIO DOUTOR CORREIA MATEUS
- 7 CONVENTO DE SANTO AGOSTINHO E ANTIGO SEMINÁRIO
- 8 CAPELA DE NOSSA SENHORA DA ENCARNAÇÃO
- 9 PELOURINHO DE MONTE REAL
- 10 MERCADO DE SANTANA
- 11 IGREJA DE NOSSA SENHORA DA LUZ
- 12 IGREJA DA MISERICÓRDIA DE LEIRIA

**IM INTERESSE MUNICIPAL**

- 13 CASA DA CÂMARA DE MONTE REAL

**EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO, E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO**

**ZONA DE PROTEÇÃO**

- I ESCOLA SECUNDÁRIA DOMINGUES SEQUEIRA
- II CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS E CTT
- III TRIBUNAL JUDICIAL DE LEIRIA
- IV ESCOLA SECUNDÁRIA DE FRANCISCO RODRIGUES LOBO
- V IGREJA DE SANTA EUFÉMIA

**INFRAESTRUTURAS**

**GASODUTOS**

- GASODUTO NACIONAL
- GASODUTO REGIONAL

**REDE ELÉTRICA**

- MÉDIA TENSÃO
- ALTA TENSÃO
- MUITO ALTA TENSÃO



**MARCOS GEODÉSICOS**

**REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS REGIONAIS**

- ITINERÁRIO PRINCIPAL
- ITINERÁRIO COMPLEMENTAR
- ESTRADA NACIONAL
- ESTRADA REGIONAL

**ESTRADAS DESCLASSIFICADAS**

- ESTRADA DESCLASSIFICADA

**REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL**

- ESTRADA MUNICIPAL
- CAMINHO MUNICIPAL

**REDE FERROVIÁRIA**

- REDE FERROVIÁRIA

**TELECOMUNICAÇÕES**

- FEIXE HERTZIANO LEIRIA/FIGUEIRA DA FOZ
- FEIXE HERTZIANO SERRA DOS CANDEIROS/LEIRIA

**EQUIPAMENTOS**

**ZONA DE PROTEÇÃO**

**ESTABELECIMENTOS PRISIONAIS**

- 1 ESTABELECIMENTO PRISIONAL E REGIONAL DE LEIRIA
- 2 ESTABELECIMENTO PRISIONAL DE LEIRIA

**DEFESA NACIONAL**

**INSTALAÇÕES MILITARES**

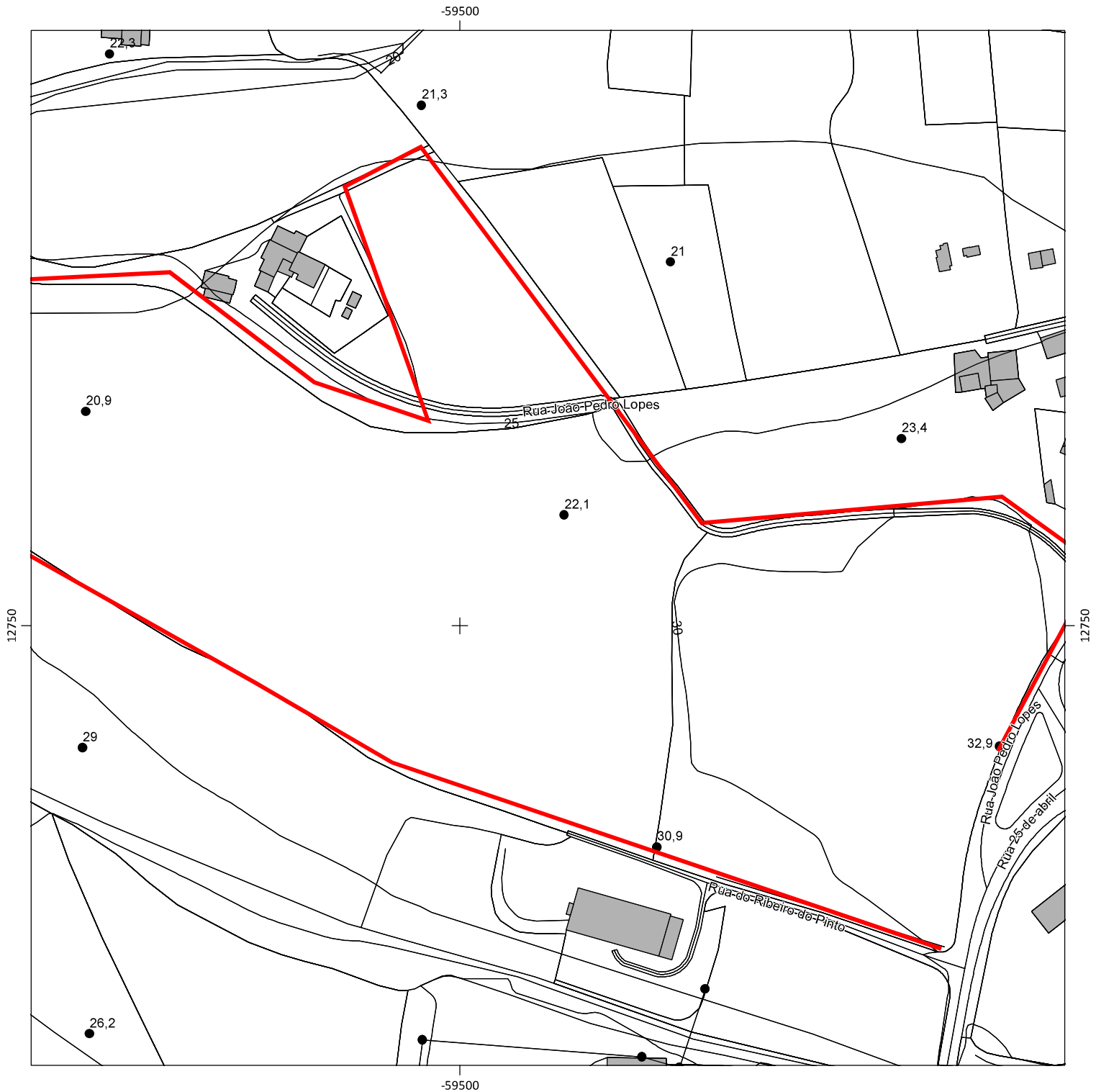
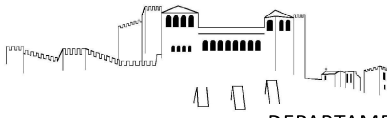
- RAL** REGIMENTO DE ARTILHARIA DE LEIRIA
- BASE AÉREA Nº5
- 1ª E 2ª ZONAS DE PROTEÇÃO DA BASE AÉREA Nº5
- ÁREA DE DESOBSTRUÇÃO DA BASE AÉREA Nº5

**ATIVIDADES PERIGOSAS**



**ESTABELECIMENTO COM PRODUTOS EXPLOSIVOS**

- ZONA DE SEGURANÇA - ESTABELECIMENTOS COM PRODUTOS EXPLOSIVOS



Escala: 1:2 000

Data: 21/09/2022

0 40 Metros

Requerente: Doorgate

Local da obra: <LOCALOBRA>

Freguesia: União das freguesias de Marrazes e Barosa

Guia nº: <GUIA>

Observações: <OBSERVACOES>

empreendimento de caráter estratégico

**QUALIFICAÇÃO DA INICIATIVA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO  
AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

**RELATÓRIO**

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
3. EMPREENHIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO .....	4
4. PONDERAÇÃO QUANTO À SUJEIÇÃO DE PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL.....	10
4.1. 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, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DECRETO-LEI N.º 58/2011, DE 4 DE MAIO .....	10
4.2. 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, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DECRETO-LEI N.º 58/2011, DE 4 DE MAIO.....	11
5. CONCLUSÕES.....	14

## 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório visa ponderar sobre a necessidade de se proceder a Avaliação Ambiental Estratégica no âmbito da implantação de um empreendimento de carácter estratégico, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março.

De acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 47.º do regulamento do PDM 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.

Nos termos do n.º 2 do artigo 47.º do referido regulamento, 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 (PU) ou de Plano de Pormenor (PP).

O n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do PDM refere que, em caso de desnecessidade de Avaliação Ambiental Estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública, em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os PP, 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.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A regulamentação da avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial está consagrada no Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE), publicado pelo Decreto-Lei nº232/2007 de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que estabelece o regime que determina a sujeição dos planos a avaliação ambiental.

Nos termos do n.º 1 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 Estratégica. Segundo o n.º 2 desse mesmo artigo cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face à pretensão em causa, se esta é, ou não, suscetível de vir a ter efeitos significativos no ambiente.

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 carácter estratégico, se este constitui ou implica efeitos significativos sobre o ambiente.

Assim, irá proceder-se no capítulo 4 a uma avaliação quanto 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio;
- ▶ 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

### 3. EMPREENHIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Os empreendimentos de carácter estratégico correspondem a iniciativas com importante impacto territorial, económico e social e que, pela sua essência constituem um interesse público para o concelho. Trata-se, pois, de um empreendimento estratégico que não se encontra em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no Plano Diretor Municipal.

Na Assembleia Municipal, datada de 03 e 07 de abril de 2017, foram estabelecidos os critérios, para efeitos de formulação de proposta de deliberação fundamentada de reconhecimento de interesse público estratégico municipal de empreendimentos de carácter estratégico, a emitir pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do PDM.

Constituiu estratégia do PDM a introdução de uma norma regulamentar com o intuito de não inviabilizar eventuais investimentos que se revelem estruturantes para o desenvolvimento concelhio, os designados empreendimentos de carácter estratégico. Nesse âmbito, foi apresentado um pedido a solicitar a emissão de declaração de reconhecimento de interesse público estratégico de um empreendimento de carácter estratégico, a emitir pela Assembleia Municipal, para construção de edifício de indústria do tipo 3 (SIR) e plataforma- estacionamento/armazenagem, na União das Freguesias de Marrazes e Barosa (Figura 1 e Figura 2).

Figura. 1 – Localização do empreendimento estratégico sobre extrato da Carta Militar

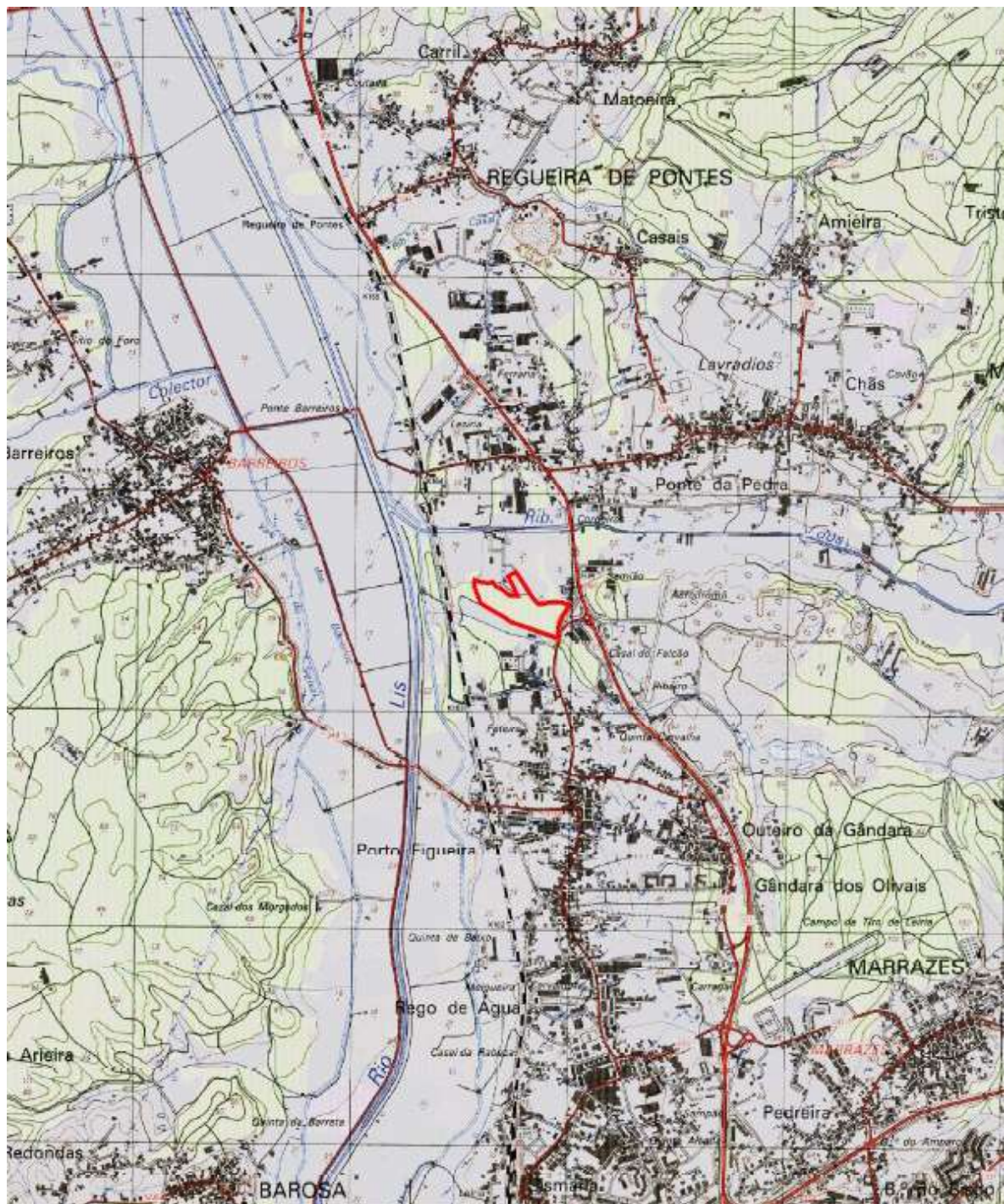


Figura. 2 – Localização do empreendimento estratégico sobre extrato de Ortofotomapa de 2018



De acordo com o regulamento e cartogramas constantes do PDM de Leiria, a parcela afeta à operação urbanística insere-se em solo urbano na categoria espaços de atividades económicas, subcategoria área comercial e de serviços, em solo rústico na categoria espaços agrícolas, na categoria espaços florestais, subcategoria espaços florestais de conservação, insere-se em áreas fundamentais e corredor complementar da estrutura ecológica municipal, na zona de proteção do Aeródromo da Gândara, no perímetro de salvaguarda do sítio arqueológico – Semião/Semião Oeste, e zonas mistas e zonas de conflito do zonamento acústico.

Do cruzamento das servidões e restrições de utilidade pública com o ordenamento, verifica-se que a área em questão, está condicionada por reserva ecológica nacional na tipologia zonas ameaçadas pelas cheias, reserva agrícola nacional e área de desobstrução da Base Aérea n.º 5, pelo que o enquadramento da operação urbanística nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano, não dispensa o cumprimento das regras previstas para estas condicionantes.

No âmbito da carta de perigosidade de incêndio rural integra as classes de perigosidade muito alta, alta, média, baixa, muito baixa, território florestais e faixas de gestão de combustível e mosaicos de parcelas de gestão de combustível, estando a operação urbanística sujeita ao disposto no Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, na sua redação atual.

A operação urbanística não se encontra em conformidade com os usos e o regime de edificabilidade estipulado no Plano, no entanto como acima mencionado o PDM prevê o enquadramento de iniciativas com impacte territorial, económico e social relevante, situações que estão dependentes da conformidade da atividade com a demais legislação nacional, bem como da compatibilização com os artigos 46.º, 47.º e 48.º, do regulamento do PDM.

Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, são permitidos empreendimentos de carácter estratégico, ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e que cumulativamente se enquadrem nas situações referidas no artigo 46º do regulamento do PDM:

- Apresentem elevado carácter inovador;
- Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, desporto, ambiente, energias renováveis, economia num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e recreio;
- Criem empregabilidade;
- Englobem investimentos iguais ou superiores a 1.000.000,00€.

No âmbito do pedido o requerente apresentou fundamentos que a proposta apresentada se enquadra nas situações referidas no artigo 46.º, da seguinte forma:

- ▶▶ Apresentem elevado carácter inovador - O investimento atual apresenta um elevado carácter inovador pela tecnologia de ponta envolvida e pelas soluções de fabrico empregues propondo uma modernização industrial por via da digitalização e da incorporação de tecnologias avançadas; Modernização industrial por via da “Produção centrada no ser humano”, sendo que isto não representará a substituição dos recursos humanos, mas sim, liberta-los para funções mais qualificadas, conferindo-lhe maior destaque e valorização na estrutura da empresa;
- ▶▶ Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, desporto, ambiente, energias renováveis, economia num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, complexos e lazer e recreio - O investimento atual trata-se de uma intervenção enquadrada num contexto estratégico de inovação e de tecnologia de ponta, pelo carácter tecnológico inovador e pela sustentabilidade social e empresarial;  
Deslocalização da atual unidade produtiva para novas instalações modernas, funcionais, adaptada às novas exigências de produção, associada à aquisição de novos equipamentos core i4.0, à digitalização total de processos, ou reforço do investimento em Investigação e Desenvolvimento e á contratação de novos quadros altamente qualificados, que, para além de aumentar a capacidade produtiva instalada, contribuirá de forma decisiva para desenvolver novas componentes utilizando novas matérias-primas ambientalmente sustentáveis (peças de fixação e dobradiças feitas de um material polimérico reforçado por fibras biológicas), para escalar a produção de produtos recentemente patenteados, desenvolvidos pelo departamento de I&D e desenvolvimento de novas patentes;
- ▶▶ Criem empregabilidade - São criados 30 novos postos de trabalho;
- ▶▶ Englobem investimentos iguais ou superiores a 1 milhão de euros- O investimento global da presente proposta é de 8 milhões de euros.

No âmbito do pedido, o requerente expôs argumentos de modo a justificar os critérios para efeitos de formulação de proposta de deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público estratégico municipal do empreendimento de carácter estratégico, designadamente:

- ▶▶ São criados 30 novos postos de trabalho imediatos, com a perspetiva de aumento até 140 a médio prazo. A concretização do plano de investimento que a DOORGATE – DG, S.A., propõe, implica seguramente a criação de pelo menos 30 postos de trabalho, dez dos quais altamente qualificados, para os departamentos de I&D, Marketing, Informática e Produção, prevendo-se que em 2025 a empresa seja composta por mais de 140 colaboradores;

- ▶▶ As obras de infraestruturação e de compatibilização com as redes serão a cargo do requerente, sem quaisquer encargos para a CML. Serão realizadas obras de trabalhos viários, incluindo passeios e infraestruturas viárias, ligação às redes pluviais, águas e esgotos e eletricidade, trabalhos de ligação e compatibilização;
- ▶▶ A dinamização económica local está demonstrada desde logo, pelo n.º de postos de trabalho e massa salarial envolvida (30 a 140 PT, 4M euros/ano), a que acresce cerca de 20% das compras realizadas no concelho de Leiria. Também, ao nível da construção será priorizada a utilização de materiais endógenos locais e, sempre que possível, serão contratadas e dada prioridade a empresas do concelho para a execução dos trabalhos;
- ▶▶ A correta integração visual e paisagística do empreendimento está garantida, pela proximidade com uma zona de indústria a sul e escassa relevância de zonas de habitação próxima. Em termos paisagísticos e morfológicos, a proposta irá dar qualidade ao entorno e à envolvente imediata, qualificando-a e consolidando-a em termos paisagísticos, considerando ainda a barreira vegetal criada entre o lote da proposta e os lotes vizinhos, de forma a fazer uma integração serena;
- ▶▶ Garantir, um desenvolvimento ambiental e socialmente sustentável, por ser um dos objetivos estratégicos da DOORGATE – DG, S.A., consubstanciado no Projeto de arquitetura e plano de investimento propostos, que preveem a instalação de central fotovoltaica para produção de energia para autoconsumo e central geotérmica, de apoio à climatização da unidade industrial, num contributo significativo para a melhoria da eficiência energética do edifício e redução de emissões de GEE. Uso eficiente de recursos, redução do impacte ambiental nos processos produtivos e da descarbonização, propondo-se uma melhoria da eficiência de processos produtivo e atingindo a eliminação do uso de combustíveis fósseis na unidade fabril. Também, ao nível da Transição Climática, este plano de investimento prevê a implementação de um modelo de crescimento alinhado com estratégias e compromissos internacionais – Pacto Ecológico Europeu e nacionais – Plano Nacional Energia e Clima 2030, com o objetivo de transformar a economia europeia numa economia moderna, eficiente na utilização dos recursos e competitiva, contemplando investimentos no âmbito da Eco-eficiência e Eco-inovação, na desmaterialização e transformação digital e eficiência energética. Salienta-se ainda, a incorporação de vidro adquirido na região em vários produtos. Salienta-se, ainda, a incorporação de vidro adquirido na região em vários produtos;
- ▶▶ Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego na circulação nas vias públicas de acesso ao empreendimento ou atividades localizadas nas proximidades. Em termos funcionais, importa destacar que as vias existentes serão suficientes para o incremento de circulação automóvel com a edificação proposta, sendo de destacar que serão deslocalizados para aqui os veículos que servem a atual localização da DOORGATE, sensivelmente 2km a norte,

em zona de concentração industrial. Ou seja, a deslocalização desses veículos permitirá amenizar o tráfego na localização original, enquanto não é um incremento de vulto na localização proposta;

- ▶ Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego na circulação nas vias públicas de acesso ao empreendimento ou a atividades localizadas nas proximidades; Em termos funcionais, importa destacar que as vias existentes serão suficientes para o incremento de circulação automóvel com a edificação proposta, sendo de destacar que serão deslocalizados para aqui os veículos que servem a atual localização da DOORGATE, sensivelmente 2km a norte, em zona de concentração industrial. Ou seja, a deslocalização desses veículos permitirá amenizar o tráfego na localização original, ao mesmo tempo que não é um incremento de vulto na localização proposta.

#### 4. PONDERAÇÃO QUANTO À SUJEIÇÃO DE PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Na análise sobre as implicações territoriais e ambientais que decorrem da proposta de implantação do empreendimento de caráter estratégico, se este constitui ou implica efeitos significativos sobre o ambiente., são considerados 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio;
- 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

##### 4.1. 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, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DECRETO-LEI N.º 58/2011, DE 4 DE MAIO

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.*

A pretensão em análise não se encontra abrangida pelas alíneas anteriormente enunciadas, uma vez que:

a) De acordo com o referido nos documentos enviados pelo requerente, o projeto não tem enquadramento nos Anexos I e II do Decreto-lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro, na redação atual (Regime Jurídico da avaliação de Impacte Ambiental - AIA).

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 uma avaliação de incidências ambientais nos termos do art.10.º, do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, retificado pela Declaração de Retificação n.º 10-AH/99, de 31 de maio e alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e Decreto-Lei n.º 156-A/2013 de 8 de novembro.

c) A proposta de empreendimento de carácter estratégico não prevê a aprovação de novos projetos que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

#### **4.2. 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, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DECRETO-LEI N.º 58/2011, DE 4 DE MAIO.**

De acordo com o estipulado no n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, concretamente no seu anexo, detalha-se de seguida os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, a sua análise e ponderação no âmbito da execução da proposta do empreendimento de carácter estratégico, a saber:

**1. Critério: Características dos planos e programas, tendo em conta nomeadamente:**

Considerando a pretensão, não se consideram aplicáveis as características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, referidos no n.º 1 do anexo 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, nomeadamente:

***“a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;”***

Em termos funcionais, importa destacar que as vias existentes serão suficientes para o incremento de circulação automóvel com a edificação proposta. A superfície total do terreno afeta à atividade corresponde a 31% da área total do terreno, em que a operação urbanística está integrada em espaços de atividades económicas, onde se pretende edificar um edifício destinado a indústria/armazém e em solo rústico onde se situa a plataforma -estacionamento armazenagem. Na proximidade a sul o solo está classificado como espaços de atividades económicas com várias indústrias, ficando o projeto enquadrado na envolvente, não havendo grande impacto. A zona da plataforma está em solo rústico, no entanto está imediatamente na imediação de zona urbana e em termos de construção não existe impacto, visto que não é proposta volumetria nesta área.

***“b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;”***

A pretensão, não cria influência noutros planos ou programas de outra hierarquia que possam ser consideradas de grau 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;”***

Um dos objetivos estratégicos da DOORGATE – DG, S.A., é garantir, um desenvolvimento ambiental sustentável, consubstanciado no projeto de arquitetura e plano de investimento propostos, que preveem a instalação de central fotovoltaica para produção de energia para autoconsumo e central geotérmica, de apoio à climatização da unidade industrial, num contributo significativo para a melhoria da eficiência energética do edifício e redução de emissões de GEE.

Uso eficiente de recursos, redução do impacto ambiental nos processos produtivos e da descarbonização, propondo-se uma melhoria da eficiência de processos produtivo e atingindo a eliminação do uso de combustíveis fósseis na unidade fabril. Também, ao nível da Transição Climática, o plano de investimento prevê a implementação de um modelo de crescimento alinhado com estratégias e compromissos

internacionais – Pacto Ecológico Europeu e nacionais – Plano Nacional Energia e Clima 2030, com o objetivo de transformar a economia europeia numa economia moderna, eficiente na utilização dos recursos e competitiva, contemplando investimentos no âmbito da Eco-eficiência e Eco-inovação, na desmaterialização e transformação digital e eficiência energética.

***“d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;”***

Não se perspetivam quaisquer problemas ambientais assinaláveis na área de intervenção e área envolvente.

***e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente;”***

A pretensão cumprirá com a legislação aplicável em todas as matérias que se relacionem com a qualidade ambiental.

***2. Critério: Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta nomeadamente:***

Considerando o uso pretendido não se consideram aplicáveis as características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, referidos no n.º 2 do anexo 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, nomeadamente:

***a) A probabilidade, duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;***

Tendo em conta a atividade o projeto não altera as condições ambientais, pelo que não produzirá novos impactes.

***b) A natureza cumulativa dos efeitos;***

Não tem aplicação face ao acima exposto.

***c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;***

Não tem aplicação face ao acima exposto.

***d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;***

Não tem aplicação face ao acima exposto.

***e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;”***

Não tem aplicação dado que, o projeto não determina qualquer influência de grande escala que a avaliação ambiental de acautelar.

Finalmente:

***f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:***

***i) Características naturais específicas ou património cultural;***

Quanto aos aspetos citados neste ponto, o projeto não põe em causa a aplicação das normas estipuladas no plano sobre a matéria, não estando, portanto, em causa qualquer incidência sobre a mesma que não esteja devidamente salvaguardada.

***ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;***

Em nenhuma das opções do projeto estão previstos parâmetros que contrariem as normas ou valores relativos a esta matéria.

***iii) Utilização intensiva do solo;***

Não se consubstancia nenhuma alteração de usos de solo ou outro parâmetro que venha a permitir ou autorizar qualquer uso intensivo do solo que possa provocar na área de intervenção qualquer afetação que este ponto pretende salvaguardar.

***g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional;***

A intervenção proposta não incide nem produz quaisquer efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

## **5. CONCLUSÕES**

Considerando 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;

No mesmo encadeamento, também 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 verificado a inexistência de sítio da lista nacional de sítios, sítio de interesse comunitário, zona especial de conservação ou zona de proteção especial, na área do proposto empreendimento de carácter estratégico;

No mesmo âmbito, da análise e ponderação dos objetivos estratégicos definidos para a proposta do empreendimento de caráter 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, também não se perspetiva quaisquer efeitos significativos no ambiente.

Conclui-se que:

O presente relatório de ponderação quanto à qualificação da iniciativa para efeitos de Avaliação Ambiental apresenta 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 47.º do regulamento do PDM.

Assim, nos termos do n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do PDM, em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública, em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

empreendimento de caráter estratégico

## RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

março 2024

município de leiria

---

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO .....	5
3. DISCUSSÃO PÚBLICA .....	6
3.1. PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA E SUA DIVULGAÇÃO .....	6
3.2. LOCAIS DE CONSULTA .....	9
3.3. MODO DE PARTICIPAÇÃO .....	10
4. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES .....	10
5. CONCLUSÃO .....	10

## 1. 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 carácter estratégico (Processo n.º GE/2023/37) para uma unidade industrial (tipo 3 - SIR), destinada ao fabrico de portas seccionadas, portas automáticas de vidro, portas rápidas, portas e grades de enrolar e de soluções na área dos automatismos e plataforma de estacionamento e armazenagem, localizada na Rua João Pedro Lopes, Gândara dos Olivais, Marrazes (Figura 1 e Figura 2).

Figura. 1 – Localização do empreendimento estratégico sobre extrato da Carta Militar

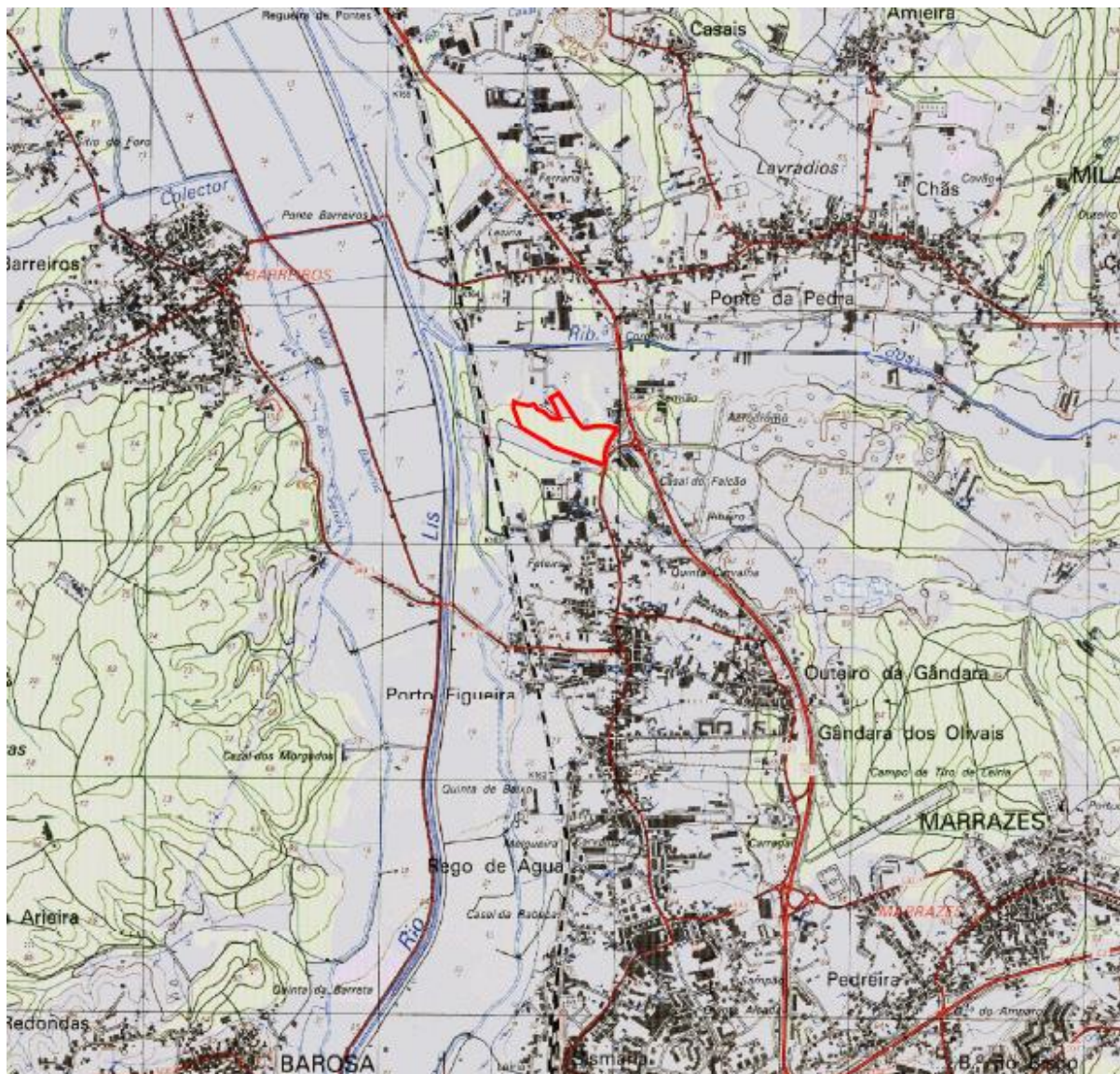


Figura. 2 – Localização do empreendimento estratégico sobre extrato de Ortofotomapa de 2018



Foi opção estratégica do Plano Diretor Municipal (PDM) alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março, a introdução de norma regulamentar com o intuito de não inviabilizar eventuais investimentos que possam surgir e que se revelem estruturantes para o desenvolvimento concelhio, mas que à data não possuem forma nem definição suficiente para ser acautelado pela definição de uma categoria ou subcategoria de uso do solo com uma localização específica.

Nesse contexto, o PDM consagrou no seu regulamento os artigos 46.º, 47.º e 48.º da Seção III. - Empreendimentos de carácter estratégico, os quais correspondem a iniciativas com importante impacto territorial, económico e social e que, pela sua essência constituem um interesse público para o concelho, mas para os quais o plano não reservou áreas do território municipal para a sua instalação.

Trata-se, pois, de empreendimentos estratégicos que não se encontram em conformidade com os usos do solo e ou os parâmetros de edificabilidade estipulados para a categoria ou subcategoria e uso do solo onde os mesmos se pretendem implantar e que, sem prejuízo dos regimes legais em vigor em razão da localização e do uso, o Plano assegurou estas situações ao permitir a sua implantação, desde que:

- ▶▶ O interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e enquadrem cumulativamente as situações previstas no artigo 46.º;
- ▶▶ Cumpram com as regras de procedimento estipuladas no artigo 47.º entre as quais a sujeição a 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
- ▶▶ Cumpram com o regime de edificabilidade definido no artigo 48.º.

O presente relatório tem como objetivos:

- ▶▶ Dar conhecimento da tramitação do processo da discussão pública;
- ▶▶ Análise e ponderação das participações apresentadas pelos particulares durante este período;
- ▶▶ Mostrar o resultado da análise técnica sobre o conteúdo das participações.

## 2. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

Na Assembleia Municipal, datada de 03 e 07 de abril de 2017, foram estabelecidos os critérios, para efeitos de formulação de proposta de deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal de empreendimentos de carácter estratégico, a emitir pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do PDM, alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março.

O pedido a solicitar a emissão da declaração de reconhecimento de interesse público municipal, para a implantação de uma unidade industrial (tipo 3 - SIR), destinada ao fabrico de portas seccionadas, portas automáticas de vidro, portas rápidas, portas e grades de enrolar e de soluções na área dos automatismos e plataforma de estacionamento e armazenagem, a emitir pela Assembleia Municipal, identificou genericamente os critérios para emissão da declaração de interesse municipal, conforme deliberação da Assembleia Municipal, anteriormente referida, na qual foi estabelecido que a formulação de uma proposta de reconhecimento do interesse público municipal depende de ser atingida uma pontuação mínima de 70 pontos.

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. Em 27 de dezembro de 2023 foi deliberado em reunião de Câmara no sentido de dispensar a realização da respetiva avaliação ambiental nos termos e para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 47.º do regulamento do PDM.

Nos termos do n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do PDM, em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Nos termos do n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal, na sua reunião 27 de dezembro de 2023, deliberou ainda proceder à abertura do período de discussão pública da proposta de implantação do empreendimento de caráter estratégico, pelo que de acordo com o disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial(RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, procedeu-se à abertura de um período de discussão pública, com duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à data de publicação do aviso no Diário da República.

### **3. DISCUSSÃO PÚBLICA**

#### **3.1. PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA E SUA DIVULGAÇÃO**

O Aviso n.º 3708/2024, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 33 de 15 de fevereiro, veio dar início ao período de discussão pública que decorreu entre os dias 23 de fevereiro e 22 de março, durante o qual os interessados puderam formular sugestões, apresentar informações ou reclamações sobre quaisquer questões consideradas no âmbito da implantação do empreendimento de caráter estratégico

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

**PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA:**

A abertura do período de discussão pública foi publicada na 2ª série do Diário da República, de 15 de fevereiro de 2024.

**Diário da República, 2ª série – nº 33, de 15 de fevereiro de 2024 (Aviso n.º 3708/2024)****Aviso n.º 3708/2024, de 15 de fevereiro**

**Publicação:** Diário da República n.º 33/2024, Série II de 2024-02-15, páginas 331 - 331

**Emissor:** Município de Leiria

**Parte:** H - Autarquias locais

**Data de Publicação:** 2024-02-15

## SUMÁRIO

Aprova a abertura do período de discussão pública da proposta de implantação do empreendimento de carácter estratégico

## TEXTO

**Aviso n.º 3708/2024****Empreendimento de carácter estratégico**

GE/2023/37 - Declaração de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico Municipal  
Gonçalo Lopes, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, torna público que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 47.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 03 de março, a Câmara Municipal, na sua reunião de 27 de dezembro de 2023, deliberou proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta de implantação do empreendimento de carácter estratégico, com a duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à data de publicação do presente Aviso no Diário da República.  
Durante o referido período, os documentos da proposta de implantação do empreendimento de carácter estratégico, estão disponíveis para consulta dos munícipes na página eletrónica oficial do Município de Leiria na internet com o site:  
[www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico](http://www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico), ou no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo do Município.  
Os interessados poderão apresentar no prazo estipulado para o efeito, reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Leiria, a enviar por meio de correio registado para a morada - Largo da República 2414-006, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço [cmleiria@cm-leiria.pt](mailto:cmleiria@cm-leiria.pt).  
18 de janeiro de 2024. - O Presidente da Câmara Municipal, Gonçalo Lopes.

317328933

## PUBLICITAÇÃO NA COMUNICAÇÃO SOCIAL E NA PÁGINA DA INTERNET DO MUNICÍPIO

Jornal de Leiria de 8 de fevereiro de 2024

## Emprego/Institucional/Diversos



Município de Leiria  
Câmara Municipal

**Município de Leiria**  
**Aviso n.º 3/2024**  
**Empreendimento de caráter estratégico**

**GE/2023/37- Declaração de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico Municipal**

Gonçalo Lopes, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, torna público que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 47.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 03 de março, a Câmara Municipal, na sua reunião de 27 de dezembro de 2023, deliberou proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta de implantação do empreendimento de caráter estratégico, com a duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à data de publicação do presente Aviso no Diário da República.

Durante o referido período, os documentos da proposta de implantação do empreendimento de caráter estratégico, estão disponíveis para consulta dos munícipes na página eletrónica oficial do Município de Leiria na Internet com o site: [www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico](http://www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico), ou no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo do Município.

Os interessados poderão apresentar no prazo estipulado para o efeito, reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Leiria, a enviar por meio de correio registado para a morada - Largo da República 2414-006, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço [cmleiria@cm-leiria.pt](mailto:cmleiria@cm-leiria.pt).

Leiria, 18 de janeiro de 2024  
O Presidente da Câmara Municipal

[Assinatura  
Qualificada] Gonçalo  
Nuno Bértolo  
Gordalino Lopes



Gonçalo Lopes

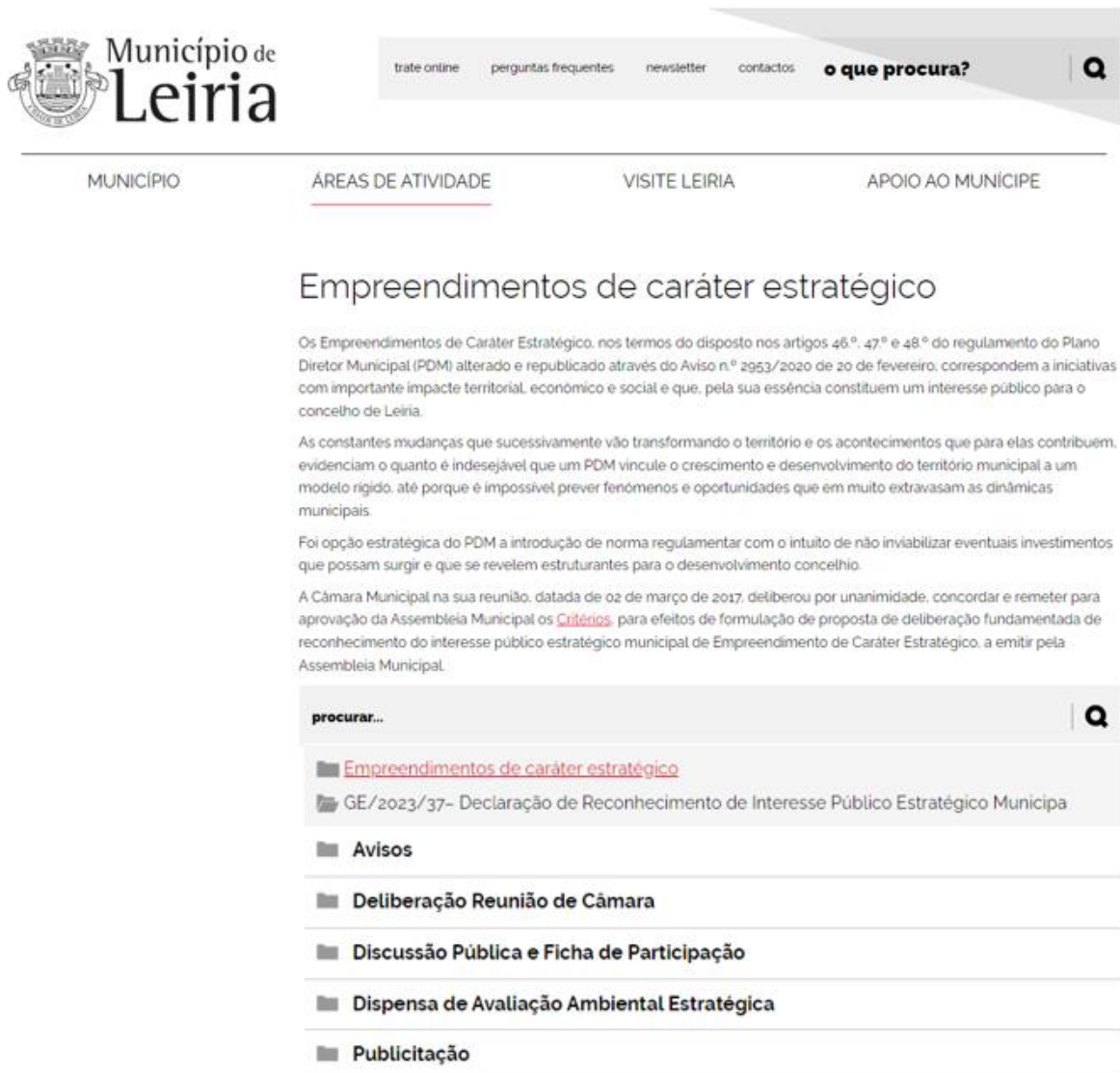
Jornal de Leiria - Edição 2065 - 08.02.2024

---

• Largo da República, 2414-006 Leiria • N.I.P.C: 505 181 266 •  
• Telef: +351 244 839 500 • <https://www.cm-leiria.pt>  
<https://servicosonline.cm-leiria.pt> • E-mail: [cmleiria@cm-leiria.pt](mailto:cmleiria@cm-leiria.pt)  
[urbanismo@cm-leiria.pt](mailto:urbanismo@cm-leiria.pt)

**Divulgação na página da internet do Município, em [www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico](http://www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico)**

Os documentos foram disponibilizados na página da internet do município



The screenshot shows the website of the Municipality of Leiria. At the top left is the logo and name 'Município de Leiria'. To the right is a navigation menu with links for 'trate online', 'perguntas frequentes', 'newsletter', and 'contactos', followed by a search bar labeled 'o que procura?'. Below the navigation is a horizontal menu with 'MUNICÍPIO', 'ÁREAS DE ATIVIDADE', 'VISITE LEIRIA', and 'APOIO AO MUNICÍPIO'. The main content area is titled 'Empreendimentos de carácter estratégico'. It contains three paragraphs of text explaining the strategic nature of these projects, the challenges of rigid models, and the municipal council's decision to recognize them. Below the text is a search bar with the results for 'Empreendimentos de carácter estratégico', listing a declaration of public interest and a list of categories: Avisos, Deliberação Reunião de Câmara, Discussão Pública e Ficha de Participação, Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica, and Publicitação.

### 3.2. LOCAIS DE CONSULTA

O processo referente ao assunto encontrou-se disponível para consulta dos interessados nos seguintes locais:

- ▶▶ Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo do Município;
- ▶▶ Página eletrónica do Município de Leiria no site: ([www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico](http://www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/urbanismo-e-planeamento/empreendimentos-de-carater-estrategico))

### 3.3. MODO DE PARTICIPAÇÃO

Durante o período de discussão pública os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Leiria, a enviar por meio de correio registado para a morada — Largo da República 2414 -006, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço [cmleiria@cm-leiria.pt](mailto:cmleiria@cm-leiria.pt).

## 4. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

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

## 5. CONCLUSÃO

Findo o período de discussão pública, a Câmara municipal irá proceder à divulgação dos respetivos resultados, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 47.º do regulamento do PDM e do n.º 6 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na redação atual.

Assim sendo, a proposta de implantação do empreendimento de carácter estratégico submetida a discussão pública poderá constituir a versão final da proposta para 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 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do PDM, alterado e republicado através do Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março.