



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

## PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL PARA AS NOVAS ESTRATÉGIAS DE LOCALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO (PENELI)

– Ata da Reunião de Conferência Procedimental –

24 de janeiro de 2017

Aos vinte e quatro dias do mês de janeiro do ano de dois mil e dezassete, pelas dez horas e trinta minutos, realizou-se nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), em Coimbra, uma reunião de Conferência Procedimental, tendo por objeto o **Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI)**, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), na redação do DL nº80/2015, de 14/05, por solicitação da respetiva Câmara Municipal.

Iniciou a reunião a Dr.ª Carla Velado da CCDRC, dando as boas vindas aos presentes, passando a transmitir o enquadramento da reunião no novo RJIGT, em vigor há mais de um ano, aplicando-se ao presente procedimento, sem prejuízo dos atos já praticados, conforme disposições finais e transitórias do referido diploma, no seu art.º 197.º, uma vez que a deliberação da Câmara Municipal (CM) de mandar elaborar o Plano de Pormenor foi tomada na reunião camarária de 03.03.2008.

Proseguiu, informando que na Conferência Procedimental deverão ser transmitidas as posições de todas as entidades convocadas, conforme determina o art.º 84.º do RJIGT, proporcionando posteriormente a emissão do parecer final pela CCDRC nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 85.º, sobre os seguintes aspetos:

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Transmitiu, ainda, que o referido parecer final, resultante da ponderação das posições manifestadas pelas entidades e dos interesses em presença, será proferido no prazo de 15 dias, traduzindo uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a Administração Pública.

Proseguiu apresentando o objeto da reunião e enquadramento da proposta.

**O Plano de Pormenor** do PENELI abrange uma área com cerca de 85 hectares e insere-se na área de intervenção do Plano Diretor Municipal de Penela (PDM) que determina a elaboração de um Plano de Pormenor para a execução da UOPG 3 — Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento — definindo os objetivos programáticos para este espaço de atividades económicas,

Ata da Conferência Procedimental do Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento - PENELI 1/28  
24.01.2017

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'J. F. T.', 'er.', 'AK', 'du', 'P', and a scribble.]*



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

nomeadamente a criação, a norte do município de Penela, de uma área destinada predominantemente ao uso industrial, permitindo-se a coexistência de outros usos e atividades, nomeadamente operações de gestão de resíduos, armazenagem, comércio, serviços e equipamentos ligados a estas atividades. Pretende-se um Parque Empresarial com infraestruturas e serviços especializados de apoio a sectores estratégicos definidos no Programa Diretor de Inovação, Competitividade e Empreendedorismo, e outras infraestruturas ou serviços complementares.

A área destina-se na sua maioria a ser ocupada por atividades económicas, prevendo-se em complementaridade, espaços de uso especial (equipamentos, infraestruturas e turismo), bem como extensos espaços verdes, destinados não só à utilização coletiva mas também áreas destinadas a espaços verdes de proteção, que se constituem como faixa de gestão de combustível.

Face às características da área e da proposta do Plano, foram convocadas para a reunião as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) e as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE):

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH-C)
- Águas do Centro Litoral, SA
- Autoridade Nacional de Proteção Civil
- Direcção-Geral do Território (DGT)
- Direcção Regional da Agricultura e Pescas do Centro
- EDP
- IAPMEI - Agência para a Competitividade e Inovação, I.P.
- Infraestruturas de Portugal, IP
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP
- Turismo de Portugal, IP

Passou, de seguida a palavra ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luís Matias, que referiu a estratégia subjacente à proposta do Plano de Pormenor, que tem como objectivo suprir uma lacuna na disponibilização de lotes para a instalação de empresas, que neste momento é inexistente na área do município, devidamente infraestruturados e dotados dos equipamentos e serviços complementares necessários ao seu funcionamento, pelo que se constitui como um espaço fundamental e privilegiado para o desenvolvimento económico concelhio.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Er.  
OK  
DJ  
B  
S

A CCDRC preside à reunião de Conferência Procedimental, pronunciando-se ainda enquanto ERIP e ERAE. A Câmara Municipal de Penela está presente na qualidade de Entidade responsável pela elaboração do Plano e para prestar os esclarecimentos que sejam necessários.

**Estiveram presentes** os representantes das entidades constantes da folha de presenças anexa.

**A ARH-Centro** informou não poder estar presente na reunião, tendo no entanto emitido antecipadamente o seu parecer, através do ofício S001522, de 13-01-2017, que se anexa à presente ata sendo dela parte integrante (**DOC 1**).

**A Águas do Centro Litoral** informou da desnecessidade de estar presente na reunião pelo facto de não existirem interferências diretas com as infraestruturas geridas pela Águas do Centro Litoral, tendo enviado antecipadamente o respetivo parecer de teor favorável, que se anexa à presente Ata (**DOC 2**).

**A DRAPC – Direção Regional da Agricultura e Pescas do Centro**, informou não poder estar presente na reunião tendo no entanto emitido antecipadamente o seu parecer, através do ofício OF. 000224DRAPC, de, de 17.01.05, que se anexa à presente ata sendo dela parte integrante. Considera que desde seja cumprido o estipulado no DL 120/86, de 28 de maio, relativamente ao arranque do olival, a DRAPC emite parecer favorável à proposta de Plano de Pormenor do PENELI (Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento). (**DOC 3**).

**A Agência para a Competitividade e Inovação**, informou da impossibilidade de estar presente na reunião, tendo enviado antecipadamente o respetivo parecer de teor favorável, concordante genericamente com o conteúdo dos documentos analisados, referindo apenas a intenção do município em não permitir a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 1 no Parque Empresarial, pelo que o articulado deveria ser revisto de modo a permitir a instalação de estabelecimentos industriais de tipo 1. O parecer refere ainda algumas questões do regulamento que deverão ser alvo de atualização e, ou complemento. (**DOC 4**).

**O Turismo de Portugal, IP** remeteu previamente o seu parecer, de teor globalmente favorável, através do of. com ref.ª SAI/2017/934/DOV/DEOT/FV, que se anexa a presente ata (**DOC 5**).

Não estiveram presentes nem remeteram parecer a **EDP - Energias de Portugal, SA** e a **Direção-Geral do Território**.



## I. APRECIÇÃO

Foi em seguida dada a palavra aos representantes das entidades presentes, para que se pronunciassem sobre os elementos do Plano.

### I.1. CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

#### 1. Enquadramento e antecedentes

Enquanto instrumento de gestão territorial o PP do PENELI tem como enquadramento legal o DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que veio proceder à revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) e a classificação e qualificação propostas enquadradas pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

O plano de pormenor do PENELI desenvolve a execução do PDM de Penela, concretizando na sua área de intervenção a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG 3), destinada a “Espaços de Atividades Económicas.

O PDM apresenta condicionantes legais para a área do Plano, nomeadamente ao nível dos recursos naturais (leitos e margens dos cursos de água), recursos agrícolas e florestais (oliveiras e sobreiros), infraestruturas elétricas (linhas de alta tensão) e rede rodoviária (N 342).

Está previsto que as ações de reparcelamento e de execução das Intervenções sejam executadas através do sistema de imposição administrativa, nos termos definidos no RJIGT (art.º 151.º) e no capítulo V do regulamento do Plano. Estão definidas três unidades de execução (UE) a executar de forma faseada destinando-se as duas primeiras a áreas empresariais e a terceira a equipamentos e outros.

A proposta de plano é acompanhada de um “Plano de execução”, com a identificação da transformação fundiária, mecanismos de execução, as ações previstas e respetiva calendarização, custos estimados e meios de financiamento. Não se apresenta contudo a necessária fundamentação da sustentabilidade económica e financeira (cf. alínea f) do n.º 2 do art.º 107.º do RJIGT). Dada a forma de execução do plano (imposição administrativa) não se justifica a apresentação do “modelo de redistribuição de benefícios e encargos”.

Merecem ainda referência o “Relatório”, o “Relatório Ambiental”, o “Estudo do Ruído”, a “Declaração com a ausência de compromissos urbanísticos” datada de Dezembro de 2016, “elementos relativos à transformação fundiária” e os elementos relativos às “infraestruturas”.

O plano de pormenor está estruturado com os elementos necessários para efeitos de registo predial, conforme decisão da Câmara Municipal de Penela.



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "ev." and several illegible signatures.

## 2. Cumprimento das normas legais e regulamentares

### 2.1. Procedimento

Genericamente a proposta do PP está estruturada segundo as disposições constantes no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, atentos os atos já praticados à data da sua entrada em vigor e do processo constam os elementos respeitantes à deliberação de elaboração (n.º 1 do art.º 76.º); participação pública (n.º 2 do art.º 88.º e n.º 4 do art.º 191.º) e publicação em Diário da República (n.º 4 do art.º 191.º). Foi feita a publicitação (divulgação) nos meios de comunicação social (art.º 76.º do RJIGT), nomeadamente no semanário "Sol" e nos jornais "Diário das Beiras" e "Diário de Coimbra", bem como no site do município.

### 2.2. Deliberação de elaboração

Com a deliberação tomada em reunião da Câmara Municipal de 03.03.2008 (Aviso n.º 10182/2008, DR n.º 65, 2.ª série de 2.04) foi iniciado o processo de elaboração do Plano de Pormenor. A deliberação camarária não contempla a decisão de mandar elaborar o relatório ambiental (RA).

Foi promovida a respetiva participação pública preventiva, para efeitos do disposto no n.º 2 do art.º 77 do RJIGT, aplicável à data. O período de participação pública decorreu de 03 a 23 de Abril de 2008, não tendo sido recebida qualquer participação ou sugestão.

### 2.3. Conteúdo documental e material

A proposta de plano de pormenor encontra-se estruturada da seguinte forma:

1 – O Plano de Pormenor é constituído:

- Regulamento
- Planta de Condicionantes – desenho 01 – Escala 1/1 200
- Planta de Implantação – desenho 02 – Escala 1/200

2 – O Plano de Pormenor é acompanhado:

- Relatório
- Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico
- Transformação fundiária: peças escritas e desenhadas
- Programa de execução das ações previstas
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira (EM FALTA)
- Indicadores qualitativos e quantitativos de suporte à avaliação (EM FALTA)
- Estudo de Ruído

3 – O plano de Pormenor é ainda acompanhado pelos elementos complementares:

- Planta de Localização e Enquadramento Regional, desenho 03 – escala gráfica
- Planta de Localização e Enquadramento, desenho 04 – escala 1:25.000



- Planta de localização – Ortofotomapa, desenho 05 - escala 1/2000
- Declaração relativa aos compromissos urbanísticos
- Extratos do PDM - plantas de ordenamento e de condicionantes – desenhos 06 e 07 – escala 1:25.000
- Planta da situação atual, desenho 08, escala 1/2000
- Planta do uso atual do solo, desenho 09, escala 1/2000
- Planta do cadastro original, desenho 10 - escala 1/2000
- Planta de operação de transformação fundiária, desenho 11 - escala 1/2000
- Planta de áreas de cedência para domínio municipal, desenho 12 - escala 1/2000
- Planta de modelação e cotagem, desenho 13 - escala 1/2000
- Planta de infraestruturas viárias, desenho 14 - escala 1/2000
- Planta da Rede viária – perfis longitudinais e transversais-tipo, desenho 15, escala 1/2000 e 1/200
- Planta da rotunda – ligação ao IC3, desenho 16, escala 1/200
- Rede viária – pormenorização do caneiro, desenho 17, escalas várias
- Planta de infraestruturas: redes elétrica e de telecomunicações, desenho 18- escala 1/2000
- Planta de infraestruturas e de pormenores das redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais, desenhos 19 e 20 - escala 1/2000 e sem escala
- Planta da classificação acústica, desenho 21 - escala 1/2000
- Planta executória, desenho 22 - escala 1/2000
- Ficha de dados estatísticos

A proposta de Plano de Pormenor adota genericamente o conteúdo material apropriado à sua natureza e área territorial, seguindo o estabelecido no n.º 1 do artigo 102.º do RJGT.

No que respeita ao conteúdo documental, a proposta de Plano encontra-se genericamente instruída com os elementos essenciais necessários à sua apreciação e fundamentação, nomeadamente os definidos no artigo 107.º do RJGT.

***Regista-se no entanto a falta de referência dos “indicadores qualitativos e quantitativos destinados a dar suporte à avaliação do Plano” e a “fundamentação da sustentabilidade económica e financeira” pelo que se encontra prejudicado o disposto no n.º 7 do art.º 107.º e na alínea f) do n.º 2 do art.º 107.º do RJGT, respetivamente.***

#### **2.4. Cartografia utilizada na elaboração das peças gráficas**

Segundo as disposições do regulamento n.º 142/2016, publicado no DR 2.ª série, n.º 27, de 9 de fevereiro de 2016, a cartografia a utilizar nos procedimentos de elaboração dos planos territoriais deverá ser obrigatoriamente oficial ou homologada (n.º 1 do art.º 3.º).



h 1.1.1  
ev.  
CAR  
DL  
B  
S

Dos elementos entregues não consta qualquer documento de homologação da cartografia ou referências à cartografia oficial. No entanto no relatório do Plano (pág. 12) refere-se que a cartografia de referência foi homologada pelo Processo n.º 114, em 03 de outubro de 2011, pelo IGP.

Ainda ao nível da cartografia esclarece-se que as referências efetuadas na página 10 do relatório do plano ao Decreto Regulamentar 10/2009, de 29 de maio, devem ser antes referidas ao Regulamento n.º 142/2016 da Direção-Geral do Território (DR 2.ª série, n.º 27, de 9 de fevereiro).

## 2.5. Regulamento

O regulamento do plano de pormenor contém o normativo destinado a regulamentar a ocupação, uso e transformação na área de intervenção, procede à identificação das principais condicionantes a serem observadas e, genericamente, constitui-se como um documento administrativo adequado à execução do Plano.

### *Apreciação na generalidade*

A proposta do plano de pormenor desenvolve a estratégia definida no PDM para as áreas de atividades económicas, enquadrando as disposições definidas no regulamento (artigos 72.º e 98.º) e na planta de ordenamento para estas áreas, considerando-se que existe conformidade e compatibilidade com este instrumento de gestão territorial.

As categorias funcionais propostas no plano têm enquadramento na portaria n.º 15/2015, de 19.08.

O Plano de Pormenor, na versão apresentada, não se destina a ter efeitos registais, nos termos do n.º 3 do artigo 107.º e n.º 1 do art.º 108.º, ambos do RJIGT.

### *Apreciação na especialidade*

#### Índice

Na página 1, capítulo III, secção IV – uso do solo, alterar a designação para “Espaços-canal”, pois é esta a designação que consta no art.º 14.º da portaria n.º 15/2005.

Na página 1, capítulo VI, artigo 42.º consta erro por marcador não definido.

#### Capítulo I – Disposições gerais

##### Artigo 2.º Objetivos

Os objetivos definidos para o Plano respeitam o identificado no art.º 98.º do regulamento do PDM. Alerta-se, contudo, que no desenvolvimento do regulamento, designadamente no n.º 1 do artigo 6.º (definições) e no n.º 1 do artigo 19.º (áreas empresariais) por remissão das subcategorias identificadas na planta de implantação não fica acautelado o uso de “operações de gestão de resíduos”.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Artigo 3.º - Relação com os outros instrumentos de gestão territorial

Referir apenas o PDM de Penela, pois apenas este plano territorial vincula direta e imediatamente os particulares.

Artigo 4.º - Conteúdo documental

2. q) Completar: “Programa de Execução, Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira” (cf. al. f) do n.º 2 do art.º 107.º do RJIGT).

Referir o “Modelo de redistribuição de benefícios e encargos” (cf. al. e) do n.º 2 do art.º 107.º do RJIGT).

Capítulo II – Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º - Identificação

1.b)

i) Rede Elétrica

Esclarecer se se trata de linha de alta tensão como referido ou linha de média tensão como consta da planta de condicionantes do PDM.

2. Alterar “...restrições e servidões...” para “*servidões administrativas e restrições de utilidade pública*”.

Artigo 8º - Regime

Retirar, por desnecessário, pois limita-se a repetir o nº1 do artigo 7º.

Capítulo III – Uso do solo e conceção do espaço

Secção I – Disposições comuns

Artigo 10º - Usos Incompatíveis

Com referência a este artigo, tenha-se em atenção que as “condições de salubridade”, bem como o “risco para a integridade de pessoas e bens (incluindo eventuais fontes de incêndio e explosão)” e as “perturbações na natural fluidez do tráfego” são matérias a levar em conta em sede de controlo prévio de operações urbanísticas, nos termos do artigo 24º do RJUE, ou dos próprios regimes especiais de licenciamento das atividades em causa, não devendo por isso constar do plano. Deve seguir-se o conteúdo material dos Planos de Pormenor, no artigo 102º do RJIGT.

Artigo 11.º - Interdições

A terminologia de *parques de sucata* deixou de ter sentido, sendo na atual legislação identificada como “operações de gestão de resíduos”, atividade permitida conforme referido no art.º 2.º do presente regulamento. Esclarecer.



h  
I. - t  
ev.  
C  
A  
B  
S

#### Artigo 14.º - Estacionamento

2. Sobre esta norma, diremos que nos parece patente que a expressão “*natureza privativa*” ter-se-á devido a lapso, devendo ser substituída por “*natureza privada*”. A propósito, refira-se que no artigo 19.º, n.º8, é já expressamente referido o “*estacionamento privado*”.

3. Melhorar a redação. Não se trata do quadro antecedente mas sim do quadro referido no n.º anterior.

4. Idem. Reportar ao “*anexo referido no n.º 2 do presente artigo*”.

#### Secção II – Danos sobre o ambiente

#### Artigo 15.º - Princípios

Não se entende o alcance da identificação destes princípios se não existe um normativo claro a aplicar. Além disso as matérias identificadas são tratadas em legislação específica.

#### Artigo 16.º - Responsabilidade”

Retirar – estas são matérias já tratadas na legislação específica das atividades exercidas no parque empresarial, que não compete aos planos regular ou, sequer, reproduzir (sobre esta matéria, bem como o conteúdo material dos PP, cfr. anotação ao artigo 10.º).

#### Secção III – Qualificação do solo

#### Artigo 17.º Categorias e subcategorias de uso do solo

c) Segundo a portaria 15/2015, os espaços de uso especial são: i) espaços de equipamentos; ii) espaços de infraestruturas estruturantes; e iii) Espaços turísticos. Neste sentido os espaços urbanos de utilização coletiva referidos em iv) ou se integram nos “equipamentos” ou terão de se constituir como uma subsubcategoria desta subcategoria dos espaços de uso especial.

#### Secção IV – Uso do solo – espaços de atividades económicas

#### Artigo 19.º Áreas Empresariais

Alerta-se que não ficam acauteladas as *operações de gestão de resíduos*, conforme já referido no nosso comentário ao artigo 2.º que transcrevemos: “*no desenvolvimento do regulamento, designadamente no n.º 1 do artigo 6.º (definições) e no n.º 1 do artigo 19.º (áreas empresariais) por remissão das subcategorias identificadas na planta de implantação não fica acautelado o uso de operações de gestão de resíduos.*”

8. Ver nosso comentário sobre a natureza do estacionamento (privativo ou particular) no n.º 2 do artigo 14.º (estacionamento).



9. a) Esclarecer a determinação da “Área total de construção (Atc) máxima”.

Artigo 20º - Posto de Abastecimento Combustível

1 –

b) Um plano de pormenor, pela sua natureza, deve estabelecer, de forma detalhada, a ocupação dos seus espaços, de acordo com o seu conteúdo material, previsto no artigo 102º do RJGT. Não é por isso admissível que se preveja neste artigo que a ocupação desta parcela está sujeita a prévios “*estudos de enquadramento formal e paisagístico aprovado pela CMP*”, estudos estes, acrescente-se, cujo enquadramento legal se desconhece.

Secção V – Uso do solo – espaços verdes

Artigo 22º - Espaços Verdes de Utilização Coletiva

2 - Retirar menção à obrigatoriedade de prévia aprovação de “*projeto de arquitetura paisagística*”. Essa é matéria procedimental que pode ser tratada em diplomas regulamentares. Basta que o plano defina as regras, aquelas que os projetos obrigatoriamente terão de cumprir.

4 – Julgamos que dever-se-ão prever regras mínimas, pelo menos, para o “*mobilário mínimo*”, por respeito ao conteúdo material dos PP, em especial a alínea c) do nº1 do artigo 102 do RJGT.

Artigo 23.º - Espaços verdes de proteção

2. Esclarecer o que são áreas “fortemente arborizadas”. Note-se que as faixas de gestão de combustível obedecem a regras próprias identificadas na legislação relativa ao sistema nacional de defesa da floresta contra incêndios (SNDFCI).

Secção VI – Espaços de uso especial

Artigo 24.º - Caracterização

2. d) Ver o nosso comentário ao artigo 17.º al. c) onde referimos que os espaços urbanos de utilização coletiva ou se integram nos “equipamentos” ou terão de se constituir como uma subcategoria desta categoria.

Artigo 25.º - Equipamentos

4. d) Esclarecer 12m. 75(?)

Secção VI – Espaços de Uso Especial

Artigo 26º - Infraestruturas

Não nos parece claro que “*trabalhos de enquadramento paisagístico*” sejam estes. Sobre o assunto, cfr. anotação ao artigo 22º, nº2.



Artigo 28º - Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

3 – Sobre os “equipamentos e mobiliário urbano adequados”, cfr. anotação ao artigo 22º, nº4.

5 – Sobre o “projeto de arquitetura paisagística”, cfr. anotação ao artigo 22º, nº2.

Secção IV – Uso do solo – Espaços Canais

Alterar:

Secção VII – Uso do solo – Espaços-canal

Artigo 29.º Âmbito, objetivos e identificação

1. Retificar para “Espaços-canal”.

## 2.6. Planta de implantação

A planta de implantação (desenho 02) enquanto peça gráfica obrigatória no conteúdo documental do Plano de Pormenor contém os elementos necessários à representação do regime de uso, ocupação e transformação da sua área de intervenção.

A qualificação do solo proposta segue, genericamente, as disposições do Decreto Regulamentar n.º 15/2005, de 19.08, pese embora existam algumas situações que importa clarificar, nomeadamente ao nível da designação e identificação das categorias e subcategorias.

Conforme já anteriormente referido na nossa apreciação ao regulamento (cf. comentário ao artigo 17.º), segundo a portaria 15/2015, os espaços de uso especial são: i) espaços de equipamentos; ii) espaços de infraestruturas estruturantes; e iii) Espaços turísticos. Neste sentido, os “espaços urbanos de utilização coletiva” e a “área ajardinada” identificados na legenda como uma subcategoria dos espaços de uso especial, devem enquadrar-se numa das subcategorias referidas, preferencialmente nos “equipamentos” ou constituírem-se como uma subsubcategoria desta subcategoria dos espaços de uso especial.

A designação de “Espaços canais” deverá ser “Espaços-canal” pois é esta a designação referida no DR 15/2015.

Para melhor compreensão da proposta sugere-se que sejam identificadas as utilizações previstas para a parcela destinada a infraestruturas e a natureza dos equipamentos.

A identificação, na legenda, dos espaços verdes de utilização coletiva (VC), dos espaços verdes de proteção (VP) e dos espaços urbanos de utilização coletiva (UC), devem ter correspondência gráfica pelo que se sugere a inclusão de “VC”, “VP” e “UC” na legenda respetiva.

A ocupação de áreas de parcelas incluídas na faixa de gestão de combustível, para ser viável, terá que estar devidamente regulada no regulamento do plano.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large signature at the top, the text "1.º - t", "e.r.", and several illegible scribbles.



No quadro de áreas deverá constar o n.º máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira, bem como o n.º de lugares de estacionamento por parcela e os lugares de estacionamento público.

### 2.7. Planta de condicionantes

A planta de condicionantes (desenho 01) identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor na sua área de intervenção. No caso presente verifica-se uma discrepância na identificação dos recursos naturais. De facto, na área existe apenas o domínio hídrico nomeadamente os leitos e as margens dos cursos de água, conforme consta da planta de condicionantes do PDM. Torna-se assim extemporânea a referência aos recursos ecológicos e à reserva ecológica nacional.

Ao nível da rede elétrica deverá ser esclarecido se se trata de linha de alta ou média tensão, pois embora se referira a linha de alta nesta planta, a planta de condicionantes do PDM refere a demarcação de uma linha de média tensão.

### 2.8. Outros elementos complementares e outras peças gráficas que acompanham o Plano

Os elementos complementares e peças gráficas que acompanham o plano de pormenor encontram-se, em termos documentais, conformes com o disposto no art.º 107.º do RJIGT e, em termos materiais, ajudam à compreensão das disposições do art.º 102.º do referido regime jurídico.

Da sua apreciação julgamos tecer os seguintes comentários:

*A Planta de localização e enquadramento regional* – desenho 03, a planta de localização e enquadramento – desenho 04, a planta de localização – Ortofotomapa, desenho 05, a planta da situação atual, desenho 08 e a planta do uso atual do solo – desenho 09, pretendem dar resposta ao identificado nas alíneas a) e b) do n.º 4 do art.º 107.º do RJIGT. Da análise destas peças gráficas verifica-se não estar demarcada a estrutura ecológica; no entanto, o desenho 06 relativo ao enquadramento nas plantas de ordenamento do PDM evidencia esta demarcação pelo que sobre estes elementos nada mais há a referir.

*Plantas com os extratos dos instrumentos de gestão territorial em vigor* – Estas peças gráficas, desenhos n.º 06 e 07 (ordenamento e condicionantes do PDM) são elucidativa das interações entre a área de intervenção do Plano de Pormenor com os IGT a observar e permite observar a forma como o PP integrou as suas orientações. Referem-se ao enquadramento da área na planta de ordenamento do PDM o que permite verificar as orientações previstas para a área, nomeadamente ao nível da qualificação do solo. Estão também representadas as condicionantes que abrangem a área do Plano de Pormenor.

*Plantas dos elementos técnicos* relativas à modelação do terreno e execução de infraestruturas – a planta de modelação e cotagem (desenho 13), a planta de



*[Handwritten notes in blue ink, including a large 'P' and several initials/signatures]*

infraestruturas viárias (desenho 14), a planta da rede viária – perfis longitudinais e transversais-tipo (desenho 15) as plantas com os detalhes da rotunda-ligação ao IC3 (desenho 16) e pormenorização do caneiro da rede viária (desenho 17), conjuntamente com as plantas de infraestruturas (redes elétrica e de telecomunicações; redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais e respetivos pormenores) desenhos 18, 19 e 20, destinam-se a dar resposta à alínea d) do n.º 4 do art.º 107.º do RJGT.

*Planta ou Relatório dos compromissos urbanísticos* – para dar satisfação ao disposto na alínea c) do n.º 4 do art.º 107.º do RJGT é apresentada uma declaração comprovativa da não existência de compromissos urbanísticos na área de intervenção do Plano de Pormenor, datada de 13 de dezembro de 2016.

*Estudo de ruído* – a CM apresenta um Estudo de Ruído, com data de emissão de 20.06.15 e uma planta da classificação acústica (desenho 21) para cumprimento do disposto na alínea e) do n.º 4 do art.º 107.º do RJGT. A sua apreciação encontra-se efetuada em sede própria no presente parecer (ponto 2.12).

*Ficha de dados estatísticos* – É apresentada a respetiva ficha de dados estatísticos para cumprimento do disposto na alínea g) do n.º 4 do art.º 107.º do RJGT.

*Indicadores qualitativos e quantitativos da avaliação* – **a proposta de plano de pormenor não é acompanhada dos indicadores destinados a dar suporte à avaliação do plano pelo que se considera prejudicado o cumprimento do n.º 7 do art.º 107.º do RJGT.**

## **2.9. Peças escritas e desenhadas de suporte às operações de transformação fundiária**

A *Planta de cadastro original* (desenho n.º 10), com a planta de operação de transformação fundiária (desenho 11), a planta de áreas de cedência para domínio municipal e a planta executória (desenho 22), conjuntamente com os anexos I e II do relatório do Plano, respetivamente o “Quadro do cadastro original” e o “Quadro da transformação fundiária” permitem dar resposta à alínea c) do n.º 2 do art.º 107.º do RJGT.

## **2.10. Programa de execução e plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**

A proposta de plano de pormenor é acompanhada do respetivo programa de execução e do plano de financiamento, integrados no relatório do plano, datado de setembro de 2016, para cumprimento da alínea d) e f) do n.º 2 do RJGT.

O programa de execução refere-se à forma de execução do plano, identificando as diferentes operações a desenvolver, intervenientes e respetiva calendarização (prazos). Refere as formas de execução, sem atribuição de edificabilidade ou imputação de custos pois o Plano destina-se a ser executado por via da imposição administrativa.



Ao nível do plano de financiamento é apenas referida a estimativa e partição, pelas 3 unidades de execução, de custos das ações previstas (expropriações, elaboração de projetos, realização de obras de urbanização e edificação), fontes de financiamento (CMP e privados) e prazos de execução. A responsabilidade da realização está cometida à Câmara Municipal de Penela e promotores privados. Os custos estimados para cada uma das três unidades de execução são de 2.014.845€ para a U1; 1.170.460€ para a U2; e 7.684.245€ para a U3, perfazendo um total de 10.869.550€.

O Plano de financiamento apenas identifica os encargos não se fazendo a contabilização dos proveitos, pelo que não se encontra demonstrada a sustentabilidade económica e financeira da execução do Plano, **ficando prejudicado o disposto na alínea f) do n.º 2 do art.º 107.º do RJIGT.**

Estão também contabilizados custos com a realização de obras de edificação em todas as unidades de execução, cofinanciadas com entidades privadas, devendo este aspeto ser devidamente esclarecido, tendo em conta que a execução está prevista ser efetuada com recurso à imposição administrativa.

#### 2.11. Relatório

Genericamente o relatório do Plano encontra-se devidamente estruturado e o seu conteúdo permite sustentar a fundamentação técnica da solução proposta. Inicia-se com uma nota introdutória onde se justificam as circunstâncias que levaram à elaboração do Plano de Pormenor, com incidência nas características da zona escolhida e a sua localização privilegiada no contexto regional com acessibilidades recentemente acrescidas face à proximidade da A13, bem como da A1 e IP3. Refere-se essencialmente à criação de uma zona vocacionada para o acolhimento empresarial centrado numa nova lógica de qualidade e prestação de serviços de suporte a um tecido económico que pretende ser inovador, competitivo e empreendedor. Através de uma análise SWOT, identifica os pontos fortes as áreas de melhoria, as oportunidades e ameaças.

Procede ao enquadramento legal do Plano de Pormenor, nomeadamente ao nível do RJIGT, em matéria de avaliação ambiental estratégica (AAE), base cartográfica e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, em especial no PDM, descrevendo as condicionantes legais e os parâmetros de edificabilidade que enquadram a proposta.

Procede à caracterização biofísica (escoamento superficial, hipsometria, declives, exposição solar e análise climatológica) elementos auxiliares quer na definição do desenho urbano, quer nos futuros projetos de edificação. Identifica ainda o uso atual do solo. No anexo III é efetuada a caracterização das linhas de água da área do plano. Dado que estes elementos se reportam a 2010, a peça gráfica respeitante à planta de



1.1.1  
er.  
OK  
AN  
R  
[scribble]

condicionantes do PDM à data em vigor encontra-se desatualizada, devendo ser substituída pela do PDM revisto.

No ponto 8 desenvolve um enquadramento socioeconómico destinado a justificar as propostas apresentadas, com dados referentes aos censos de 2011.

No ponto 9 descreve a situação fundiária e, nos anexos I e II, apresenta um quadro com o cadastro inicial e um quadro da transformação fundiária.

Quanto à proposta de organização espacial, desenvolvida no ponto 10, tendo em conta o faseamento proposto, afigura-se-nos que o desenho urbano resultante ponderou os fatores tomados como decisivos, pelo que nada temos a obstar, pese embora a dilação temporal prevista para a fase 3 (unidade de execução 3) respeitante aos equipamentos se afigure desajustada. Também neste ponto 10 deveriam constar elementos justificativos dos estacionamento propostos bem como das áreas verdes e de equipamentos (cf. n.º 2 e n.º 3 do art.º 84.º e n.º 1 e n.º 2 do art.º 87.º do regulamento do PDM). De facto, como já anteriormente tínhamos referido na nossa apreciação à planta de implantação, não estão contabilizados os valores globais relativos ao n.º de lugares de estacionamento por parcela e os lugares de estacionamento público. Os valores respeitantes aos espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos, também não se encontram contabilizados de forma global, nem estão justificados nas peças escritas do plano pelo que deverão os mesmos ser referenciados no relatório.

Relativamente às infraestruturas, as linhas de água existentes são dos aspetos mais sensíveis dada a sua transversalidade na área do plano, o que requer um adequado ajuste entre a fase de execução das infraestruturas e edificações com o faseamento previsto.

O relatório apresenta ainda um capítulo (12) relativo à execução do plano e integra um programa de execução e um plano de financiamento que é apresentado num quadro de forma bastante resumida. Sobre a fundamentação da viabilidade económica e financeira nada é referido, nem sobre o enquadramento das ações no plano de atividades municipal.

Pese embora as questões anteriormente referidas considera-se que o documento dá resposta ao disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 107.º do RJIGT.

## 2.12. Ruído

A proposta de Plano é acompanhada de estudo de ruído, de uma planta da classificação acústica e com normativo no regulamento do Plano. Da análise destes elementos verifica-se:



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

1. O mapa da “Situação Futura Lden e Ln” não está devidamente justificado, desconhecendo-se em que medida as atividades previstas no Plano de Pormenor do PENELI influenciaram o ambiente sonoro da zona.
2. O Regulamento refere no nº 2 do art.º 33 a necessidade da adoção de medidas de redução de ruído, no entanto essa informação não foi complementada com uma planta de incompatibilidades ou a indicação das zonas onde será necessário intervir;
3. Numa opinião qualitativa, o processo “Estudo de Ruído” refere no ponto 7.2 “Situação Futura”, a existência de condições para a implementação do Parque Industrial tendo em conta a ausência de aglomerados ou edificações urbanas num raio de 450m. Esta situação não corresponde aparentemente à realidade, uma vez que a parcela T prevê a construção duma unidade hoteleira, como tal um recetor sensível, com condicionalismos próprios.

Neste sentido deverão estes aspetos serem devidamente esclarecidos e comunicados à CCDRC, antes do Plano ser disponibilizada a discussão pública.

### 2.13. Avaliação ambiental estratégica

#### 1. Considerações gerais

A apreciação da avaliação ambiental estratégica (AAE) insere-se no âmbito do Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI) e destina-se a integrar o parecer da CCDRC a comunicar na conferência procedimental a realizar ao abrigo do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT.

O Relatório Ambiental (RA) e o Resumo Não Técnico (RNT), com data de dezembro de 2015 e janeiro de 2016, respetivamente, acompanham o Plano de Pormenor e é sobre eles que incide a apreciação, tendo sido dada particular atenção às disposições do art.º 6.º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, que estabelece o regime jurídico da AAE (RJAAE), bem como à avaliação e controlo nos termos do art.º 11.º do referido regime.

O Relatório de Fatores Críticos (RFC), oportunamente apreciado pela CCDRC (OF. DOTCN 1407/10, de 18 de junho) deu entrada para apreciação em 27 de maio de 2010.

O RA refere-se no Anexo IV à análise dos pareceres recebidos no âmbito do RFC, constando apenas o parecer da CCDRC. Quanto às respostas às recomendações efetuadas refere-se que foram acatadas as considerações efetuadas aos indicadores e, no Anexo V – alterações nos indicadores propostos, – foram eliminados alguns deles com a justificação de que a escala do plano (PP) e o tema do estudo não se ajustarem à indicação contida no indicador, sendo mais adequado para a revisão de PDM. Sobre este aspeto importa referir que a 1.ª revisão do PDM foi aprovada posteriormente à



J. A.  
OY.  
MT  
DU  
R  
S

apreciação do RFC, tendo algumas matérias sido tratadas neste âmbito, incluindo o próprio desenvolvimento do Plano.

No desenvolvimento da apreciação verificamos, sobre indicadores, que são referidos indicadores de seguimento por FCD (p. ex. pág. 59), dando sequência à concretização do seguimento e controlo, apresentado no quadro 25 da página 106.

Os indicadores são na sua generalidade claros, objetivos, mensuráveis, comparáveis e quantificáveis em unidades que suportam a sua utilização, ajustando-se à informação disponível e estão genericamente associados a valores de referência e a metas definidas em documentos estratégicos, identificados no quadro de seguimento e controlo (quadro 25).

Em termos processuais a apreciação corresponde à fase de Relatório Ambiental (RA), cujo principal objetivo é a identificação e avaliação dos efeitos ambientais do PP do PENELI e as suas alternativas, tendo por base os Fatores Críticos para a Decisão (FCD) que foram selecionados no âmbito do RDA, apreciado em junho de 2010.

## 2. Apreciação e análise

### 2.1. Estrutura e metodologia da avaliação ambiental

O Relatório Ambiental (RA) compreende 13 capítulos, com destaque para o capítulo 4 com os objetivos, metodologia da AAE e objeto da avaliação; capítulo 5 relativo ao quadro de referência estratégico (QRE); capítulo 6 – fatores críticos de decisão; capítulo 7 relativo à análise de incompatibilidades e sinergias; capítulo 8 – análise por FCD; capítulo 9 relativo à síntese da AAE; capítulo 10 – síntese das diretrizes de gestão e medidas de minimização dos efeitos do plano; 11 – Quadro de Governança para a ação; e 12 – Plano de seguimento e quadro de controlo da implementação do Plano.

Compreende ainda 6 Anexos – I. “Planta de implantação”; II. “Quadro de referência estratégico”; III. “Pareceres das ERAE”; IV. “Respostas às recomendações efetuadas pelas ERAE ao RFC”; V. “Alterações nos indicadores propostos”; e VI. “Estudo de Ruído”.

Da apreciação global verifica-se que o documento segue, no essencial, a estrutura e as orientações definidas nos principais referenciais estratégicos da Avaliação Ambiental e descreve, caracteriza e identifica aspetos constantes do art.º 6.º do RJAAE, assim como elementos destinados à avaliação e controlo dos efeitos significativos no ambiente (art.º 11.º do RJAAE).

No entanto, outros temas poderiam ter sido mais aprofundados, como a questão das alternativas [cf. alínea g) do art.º 6.º]. Também a descrição metodológica referenciada no capítulo 4 beneficiaria se às fases analíticas da abordagem da avaliação estratégica se associassem as respetivas fases de planeamento, melhorando a compreensão dos processos e respetivos procedimentos.



A descrição das medidas de controlo previstas [alínea h) n.º 1 do art.º 6.º], tendo em vista a concretização do plano de seguimento e controlo, destinado a satisfazer as exigências apontadas no artigo 11.º de RJAAE, associadas aos indicadores escolhidos, leva a que se considere que estão genericamente cumpridas aquelas disposições legais do RJAAE.

### 2.2. Objeto da AAE

O objeto da avaliação (Plano de Pormenor) e os principais objetivos estratégicos encontram-se descritos no capítulo 4.3 e 4.4 (pág. 15 e ss). A descrição e as soluções a adotar cingem-se à localização do PP, à sua inserção municipal e regional e quanto à forma da sua concretização o que se nos afigura bastante redutor. Quanto à forma de execução, designadamente as referências ao projeto de loteamento do Parque Empresarial do PENELI não se nos afigura correta. Avalia-se um plano de pormenor que compreende duas fases de concretização, com alguma dilação temporal, pelo que as referências ao loteamento deveriam ser efetuadas ao Plano de Pormenor e referenciadas as fases previstas, estas sim com relevância estratégica.

Neste capítulo também teria sido conveniente efetuar o enquadramento nos IGT de ordem superior, ao nível da compatibilidade das propostas do PP com o PDM de Penela, que identifique a atual classificação do solo, disposições aplicáveis e principais condicionantes na área de intervenção, de forma a auxiliar a compreensão da proposta. As referências sobre esta matéria em 4.5 da página 18 e ss parecem-nos insuficientes.

### 2.3. Quadro de referência estratégico

No caso presente o quadro de referência estratégico (QRE) acolheu os principais instrumentos de referência para a área de intervenção. Quanto aos Planos e Programas referidos e face ao lapso temporal entretanto decorrido desde a elaboração do documento, informa-se que foi recentemente aprovado o Plano Nacional da Água (DL n.º 76/2016, de 09/11) que veio substituir o DL n.º 45/94, de 22/02, pelo que deixa de ter sentido as referências a este último (cf. pág. 14 do anexo II-QRE). Assinala-se também a falta de referências à Estratégia Nacional para a Energia (ENE 2020).

Quanto à estratégia da Região Centro, esta assenta agora, para além do conteúdo da proposta de PROT-C, no Plano de Ação Regional para o período 2014-2020, na operacionalização da Estratégia de Especialização Inteligente (RIS3) para o Centro de Portugal e no Programa Operacional Regional do Centro para 2014-2020 (Centro 2020). Estes três elementos, articulados entre si, constituem os fundamentos da estratégia que a CCDRC defende para a Região Centro.

Quanto ao CENTRO 2020, verifica-se que embora não esteja referido na listagem do QRE foi no entanto considerado nos quadros relativos à determinação das ligações dos objetivos do PP com os planos e programas do QRE, constantes do anexo II, bem como o



Handwritten notes in blue ink, including the number '11-15' and several initials or signatures.

PENT e o PANCD, pelo que a listagem do QRE da página 19 e 20 e da página 1 do anexo II devem ser retificados em conformidade.

Quanto à síntese de convergência entre o QRE e os objetivos do plano, apresentada na página 21 do documento evidencia as principais ligações existentes, pese embora não constem do quadro o CENTRO 2020, o PENT e o PANCD. Idêntico comentário, relativamente ao CENTRO 2020, no quadro 4 da página 25, que evidencia a relação entre os fatores críticos selecionados e os planos e programas do QRE e no desenvolvimento e no quadro 5 da página 26.

#### 2.4. Questões estratégicas

Tendo por base o objeto da avaliação, e os objetivos definidos para o Plano de Pormenor foram identificadas as questões estratégicas (QE) que conformam as principais dimensões programáticas e ambientais que enquadram o Plano de Pormenor.

#### 2.5. Fatores críticos de decisão

A partir da análise integrada do QRE com as QE e os fatores ambientais legalmente estabelecidos (al. e) do n.º 1 do art.º 6.º do DL 232/2007) foram determinados 3 FCD, designadamente: a) ordenamento do território; b) Qualidade ambiental; e c) Riscos naturais e tecnológicos, que se consideram ajustados face aos valores ambientais em presença e aos objetivos do Plano de Pormenor.

#### 2.6. Da análise e avaliação

##### 2.6.1. Análise de incompatibilidades e sinergias

O RA apresenta no ponto 7 a análise das potencialidades incompatibilidades e sinergias que podem ocorrer entre os objetivos estratégicos do Plano e entre estes e os objetivos de sustentabilidade da AAE, procede à sua identificação e desenvolvimento ao longo do documento. Os objetivos de sustentabilidade, associados aos diferentes planos, programas e estratégias do QRE, parecem-nos adequados para a avaliação ambiental, bem como as potenciais sinergias e conflitos determinados para os objetivos estratégicos do Plano.

De entre os potenciais conflitos pontua a impermeabilização do solo, resultante da criação do parque e as ações previstas, pelo que se sugere que o grau de impermeabilização do solo seja considerado como indicador de seguimento (FCD ordenamento do território).

Os critérios e indicadores selecionados para os respetivos FCD afiguram-se, no geral, adequados à análise e contribuem para a concretização do plano de seguimento e quadro de controlo. No entanto, face à natureza do Plano e ao faseamento previsto faria todo o sentido que se tomassem como indicadores de seguimento o grau de concretização das infraestruturas, nomeadamente a rede viária/arruamentos e as



infraestruturas lineares (redes de águas, esgotos e drenagem), bem como um indicador relativo à evolução dos espaços verdes.

#### *2.6.2 Da situação de referência e diagnóstico*

A análise da situação existente e tendencial é feita de forma extensiva e descritiva, no ponto 8 do documento, em torno dos critérios e indicadores identificados por FCD. Abrange aspetos essenciais para análise pontuando temas que vão desde o desenvolvimento socioeconómico e gestão territorial (ordenamento do território) aos riscos naturais e tecnológicos, passando por critérios de qualidade ambiental relacionados com a água, resíduos, ruído, ar e eficiência energética. Encontra-se assim genericamente sustentada pelos elementos apresentados bem como pelos critérios e indicadores escolhidos, o que permitiu a efetivação das respetivas análises SWOT, pese embora não tenham sido identificados cenários evolutivos. Encontra-se descrita de forma extensiva e estruturada, pelo que se considera que foi dado cumprimento ao disposto na alínea b) do n.º 1 do art.º 6.º do RJAAE.

A determinação dos efeitos esperados, resultantes das opções estratégicas previstas no plano (também apresentada por FCD e em torno dos indicadores) bem como a síntese das oportunidades e riscos, permitiram definir as diretrizes de gestão e as medidas de minimização dos efeitos do plano, no sentido de minimizar os efeitos ambientais negativos e a potenciação das oportunidades identificadas. Os aspetos referidos sustentaram ainda o quadro de governança para a ação e o plano de seguimento e quadro de controlo da implementação do Plano.

A abordagem efetuada destina-se a apoiar as orientações para um plano de controlo sustentado, inserido na fase de seguimento, por forma a darem-se como cumpridas as disposições das alíneas b), g) e h) do n.º 1 do art.º 6.º do RJAAE.

O documento procede ainda à elaboração de um quadro de seguimento e controlo (cf. pág. 106) consubstanciado pelos indicadores de seguimento identificados na análise tendo em vista o cumprimento do disposto no art.º 11.º do RJAAE. Em matéria de Seguimento e Monitorização sugere-se uma apresentação, em forma de listagem, com as Entidades diretamente envolvidas na monitorização e implementação do Plano e respetivas responsabilidades para ser apreendido com mais clareza e objetividade pela população.

A título de complemento aponta-se a necessidade de cumprimento dos requisitos legais ambientais e recomenda-se a adoção de boas práticas ambientais e de técnicas e tecnologias mais limpas, na fase de integração e construção do edificado.

Sobre as ações a desenvolver identificadas e reportadas à CCDRC, alerta-se para o facto de que as mesmas não deverão extravasar as atribuições que a esta entidade estão cometidas, designadamente as estabelecidas no DL n.º 134/2007, de 27.04.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Perante o exposto, considera-se que, no essencial, os aspetos referidos dão cumprimento ao disposto nas alíneas b) f) e h) do n.º 1 do art.º 6.º do RJAA.

### 3. Resumo não técnico

O RNT pretende dar resposta formal ao disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º do RJAAE. Deverá ser ajustado caso se venha a proceder a alterações que resultem da reformulação do RA, em especial se estiverem relacionadas com as alíneas b), f), e h) do n.º 1 do art.º 6.º do RJGT.

### 4. Correção de lapsos e retificações ao documento

No desenrolar da apreciação detetaram-se algumas incorreções e lapsos que a seguir se identificam:

No RA:

- Na página 14 do RA refere-se que a discussão pública decorrerá durante um período de 22 dias, quando o n.º 2 do art.º 89.º do RJGT refere 20 dias, devendo o mesmo ser anunciado com uma antecedência mínima de cinco dias;
- A referência efetuada na página 19 ao PROT-C deverá referir-se à proposta de PROT-C, pois o mesmo não foi ainda aprovado;
- No quadro 7 da página 29, retificar a designação do plano;
- Face à aprovação da atual LBGPPSOTU e ao novo RJGT, as referências efetuadas no documento aos PMOT devem ser entendidas como sendo aos Planos Territoriais (PT);
- As referências efetuadas no documento ao RJGT – regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – DL n.º 380/99, de 22 de setembro, deverão ser alteradas para DL n.º 80/2015, de 14 de maio;

No RNT:

- Na página 8, último parágrafo as referências ao DL 46/2009 deverão ser efetuadas ao DL 80/2015. A discussão pública decorrerá durante um período de 20 dias e não 22 como referido conforme dispõe o n.º 2 do art.º 89.º do RJGT, devendo o início do mesmo ser anunciado com uma antecedência mínima de cinco dias;
- Na página 22, ponto 7, linha 1, refere-se que se prevê a criação de uma zona para fins industriais, o que não é totalmente correto, sugerindo-se que se adote a terminologia definida no DR 15/2015 “Espaços de atividades económicas”;
- Páginas 23 (quadro 7) e 26, em vez de “faixas de gestão de combustíveis” adotar “faixas de gestão de combustível” pois é esta a designação dada na legislação referente ao Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

er.  
[Handwritten signatures and initials]



- Não compete à CCDRC acompanhar a fase de monitorização e execução do Plano (cf. pág.31);

#### 4. Conclusão

Face à apreciação efetuada aos documentos apresentados e pelos pressupostos que lhes estiveram subjacentes, nomeadamente ao nível da determinação do âmbito, do alcance e do nível de pormenorização da informação ambiental, considera-se que o **Relatório Ambiental, caracteriza e identifica aspetos essenciais do artigo 6.º do DL n.º 232/2007, de 15.06, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 58/2011, de 4.05 (RJAAE) e permite, de forma genérica, tornar efetiva a avaliação e controlo dos efeitos significativos no ambiente para efeitos do disposto no artigo 11.º dos referidos diplomas.**

O QRE deverá ser ajustado face à sua importância no âmbito da AAE, bem como pelo lapso temporal entretanto decorrido desde a sua elaboração inicial.

Deverão ser desenvolvidas as razões que justificaram as alternativas escolhidas para cumprimento do disposto na alínea g) do artigo 6.º do DL n.º 232/2007, de 15.06.

O RA e o RNT deverão ser ajustados e completados em conformidade com as questões elencadas no presente parecer antes de ser sujeito a discussão pública, em conjunto com a proposta do PP do PENELI.

Sugere-se uma leitura atenta do RA e RNT de forma a corrigir alguns lapsos e gralhas que prejudicam a qualidade global do documento.

### **3. Compatibilidade ou conformidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial eficazes**

#### **Plano Diretor Municipal de Penela**

Para a área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Diretor Municipal de Penela, publicado através do Aviso (extrato) n.º 10340/2013, no DR n.º 157, de 16 de agosto de 2013.

A área de intervenção do Plano de Pormenor é a da UOPG3 (86ha) delimitada na planta de implantação no Plano Diretor Municipal de Penela (PDM) como solo urbanizável (espaço de atividades económicas). O art.º 72.º do regulamento do PDM refere o regime de edificabilidade dos espaços de atividades económicas programados como sendo os correspondentes à UOPG3 – Plano de Pormenor do PENELI, que deverá ser executado de acordo com os objetivos e parâmetros e formas de concretização estabelecidos no capítulo VII, da secção II do regulamento. O artigo 98.º estabelece os objetivos, parâmetros urbanísticos e forma de execução da UOPG 3.

Os principais usos propostos têm enquadramento nos Espaços de Atividades Económicas (áreas empresariais e posto de abastecimento de combustível); Espaços



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Verdes (espaços verdes de utilização coletiva e espaços verdes de proteção); e Espaços de Uso Especial (equipamentos, infraestruturas e turismo). Estão também previstos Espaços Canais que englobam as vias rodoviárias, o estacionamento, o espaço verde de enquadramento das vias e os passeios. A área de estrutura ecológica é de 25 ha e a área de espaços verdes de utilização coletiva é de 4,4 ha. Os principais índices urbanísticos, designadamente o índice de utilização (0,38) e o índice de ocupação (21,6%) são adequados a planos desta natureza, podendo considerar-se de média/baixa densidade, resultando num desenho urbano que privilegia uma envolvente onde predominam significativos espaços verdes de proteção, nomeadamente ao nível do risco de incêndio florestal (faixa de gestão de combustível).

A proposta do plano de pormenor desenvolve a estratégia definida no PDM para as áreas de atividades económicas, enquadrando as disposições definidas no regulamento (artigos 72.º e 98.º) e na planta de ordenamento para estas áreas, considerando-se assim que existe conformidade e compatibilidade com este instrumento de gestão territorial.

Do ponto de vista regulamentar não foi demonstrado a conformidade das propostas do Plano com as seguintes disposições do regulamento do PDM:

N.º 2 do art.º 84.º, relativamente às áreas para espaços verdes, que estipula 23m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de área de construção (73.319 m<sup>2</sup>), estando previstos 43.539m<sup>2</sup> para espaços verdes de utilização coletiva e 208.687m<sup>2</sup> para espaços verdes de proteção (não contabilizado verde de enquadramento das parcelas nem enquadramento das vias, aspeto que deverá ser devidamente justificado.

N.º 3 do art.º 84.º, relativamente a equipamentos, que estipula 10m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de área de construção (31.878 m<sup>2</sup>), estando previstos cerca de 25.424m<sup>2</sup>, valor diferente do contabilizado no subtotal da planta de implantação que refere 33.424 m<sup>2</sup>, aspeto que deverá ser esclarecido.

N.º 1 e N.º 2 do art.º 87.º, relativo a estacionamento privado e público, pois o anexo I do regulamento do plano refere parâmetros de dimensionamento de estacionamento privativo para indústria e, ou armazenagem, comércio e turismo e equipamentos, inferiores aos estipulados, sendo omissos em relação ao estacionamento público, devendo este aspeto ser esclarecido tendo em conta o que sobre esta matéria foi referido no regulamento do plano, em matéria de estacionamento privativo e estacionamento privado.

Em matéria de condicionantes, a principal questão que se coloca é da existência de linhas de água na área do Plano, cabendo pronúncia nesta matéria à APA/ARH-C. Em matéria de recursos agrícolas e florestais (oliveiras e sobreiros) cabe pronúncia à DRAPC.

#### ***Outros instrumentos de gestão territorial***

Ata da Conferência Procedimental do Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento - PENELI

23/28

24.01.2017

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "limit" and "ov." and several illegible signatures.



Da análise efetuada e sem prejuízo do parecer a emitir pelas restantes entidades em sede de conferência procedimental, considera-se que pode ser assegurada a compatibilidade da proposta com os programas territoriais em vigor para a área de intervenção do Plano de Pormenor.

#### 4. Conclusão

##### a) Disposições legais e regulamentares

Genericamente a proposta do PP está estruturada segundo as disposições constantes no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, atentos os atos já praticados à data da sua entrada em vigor e do processo constam os elementos respeitantes à deliberação de elaboração (n.º 1 do art.º 76.º); participação pública (n.º 2 do art.º 88.º e n.º 4 do art.º 191.º), publicação em Diário da República (n.º 4 do art.º 191.º) e publicitação e divulgação nos meios de comunicação social e sítio da Internet da Câmara Municipal, dando, assim, cumprimento às normas legais e regulamentares, com exceção das seguintes:

- Para cumprimento do n.º 7 do artigo 107.º do RJIGT, deverá constar do processo “indicadores qualitativos e quantitativos destinados a dar suporte à avaliação do Plano”.
- No plano de financiamento apenas estão identificados os encargos não se fazendo a contabilização dos proveitos, pelo que não se encontra demonstrada a rentabilidade económica e financeira da execução do Plano, não sendo assim dado cabal cumprimento à alínea f) do n.º 2 do art.º 107.º do RJIGT.
- Quanto às matérias relativas ao Ruído – deverão ser atendidos os aspetos referidos no ponto 2.12
- Quanto à Avaliação Ambiental Estratégica deverão ser desenvolvidas as razões que justificaram as alternativas escolhidas para cumprimento do disposto na alínea g) do artigo 6.º do DL n.º 232/2007, de 15.06.

##### b) Compatibilidade ou conformidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial eficazes

Da análise efetuada e sem prejuízo do parecer a emitir pelas restantes entidades em sede de conferência procedimental, considera-se que pode ser assegurada a compatibilidade da proposta do Plano de Pormenor com os planos e programas territoriais em vigor, com exceção das seguintes:

- **N.º 2 do art.º 84.º do Regulamento do PDM**, relativamente aos parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes;
- **N.º 3 do art.º 84.º do Regulamento do PDM**, relativamente aos parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a equipamentos;



- **N.º 1 e N.º 2 do art.º 87.º do Regulamento do PDM**, relativo ao n.º de lugares de estacionamento privado e público.

Aquando da aprovação do Plano de Pormenor, deverá o PDM ser alvo de alteração por adaptação nos termos do n.º 1 do artigo 121.º do RJIGT.

*Alerta-se que o presente plano de pormenor, se aprovado, bem como o PDM, estão obrigados a adaptar-se às regras de classificação e qualificação do solo do novo regime, no prazo de cinco anos após a entrada em vigor do diploma que aprovou o novo RJIGT, nos termos do seu artigo 199º, nº2, ou findo o prazo estabelecido para a conclusão das obras de urbanização fixado nos termos do artigo 82.º, n.º 3 da Lei n.º 31/2014, de 30/05 (Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo).*

Face ao exposto e para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT, a CCDRC emite **parecer favorável condicionado à resolução das questões identificadas na al. a) do ponto 4.**-----

## **I.2. ANPC – Autoridade Nacional de Proteção Civil**

O representante, Dr. Carlos Miranda Cruz, sobre os elementos da proposta do PP do PENELI, teceu as seguintes considerações e emitiu o seguinte parecer:

A análise aos documentos do PP do PENELI permite acautelar as preocupações do sistema de proteção civil no que concerne à proteção de pessoas, bens e ambiente. Assim, verificamos que se encontra contextualizado na AAE, e em particular no RA, bem como no Regulamento e nas restantes peças desenhadas, como a planta de implantação, o compromisso da implementação e manutenção das FGC, segundo as disposições legais, no perímetro do plano o que concorre para a proteção do empreendimento empresarial ao risco misto de Incêndio florestal.

No que se refere às infraestruturas de abastecimento de água para SCIE – Segurança Contra Incêndio em Edifícios, chamamos particular atenção para as necessárias condições de fornecimento adequado de água com caudal e pressão suficientes, em rede própria ou na rede de abastecimento de água, na área do plano e para a ocupação prevista. Assim, devem ser garantidas as condições do Art.º 12.º da Portaria 1532/2008, de 29 de dezembro. Quanto à cartografia, na carta 19 – Planta de infraestruturas; redes de abastecimentos de água e drenagem de águas residuais e pluviais; deve ser incluída a representação da da rede de SCIE e localização dos hidrantes exteriores que vão servir a área do plano.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "ev." and several illegible signatures.



Pelo exposto e atento à necessária execução do referido no último parágrafo, o nosso parecer é favorável. -----  
-----

### 1.3. ICNF - Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

O representante, Eng.º Lino Nossa, transmitiu sucintamente o parecer de teor favorável, considerando nada haver a obstar às soluções/propostas apresentadas, deixando contudo as referências legais em matéria de Defesa da Floresta Contra Incêndio, ocorrência de sobreiros. (DOC 6) -----  
-----

### 1.4. Infraestruturas de Portugal, SA

O representante da entidade, Eng.ª Paula Ferreira, transmitiu que emite parecer favorável à proposta do plano, mediante a observância do mencionado no parecer que se anexa à presente ata, sendo dela parte integrante (DOC 7).

## II. CONCLUSÕES

Ouidos os presentes e registada a posição manifestada por cada serviço ou entidade da administração direta ou indireta do Estado, conforme determina o n.º 2 do art.º 84º do RJIGT, verifica-se, face à natureza e extensão das questões elencadas, a desnecessidade de realização de Reuniões de Concertação previstas no art.º 87º do RJIGT.

As Entidades EDP - Energias de Portugal e Direção-Geral do Território apesar de regularmente convocadas, não compareceram à reunião nem manifestaram a sua posição até à data da mesma, pelo que se considera que, nos termos do n.º 3 do art.º 84.º do RJIGT, nada têm a opor à proposta de plano.

São constituintes da Ata desta reunião, os pareceres anexados, da APA/ARH-CTR, IP (DOC.1), da Águas do Centro Litoral (DOC.2), da DRAPC (DOC.3), do IAPMEI, IP (DOC.4), do Turismo de Portugal, IP (DOC.5), do ICNF (DOC.6) e das Infraestruturas de Portugal, IP (DOC.7).

Posteriormente a esta reunião de Conferência Procedimental e em acordo com o n.º 1 do art.º 85º, a CCDRC vai proceder à ponderação das posições manifestadas e dos interesses em presença, proferindo, no prazo de 15 dias, o parecer final, o qual traduz uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a Administração Pública. O mesmo parecer, acompanhado pela Ata da reunião contendo as posições finais das entidades nela representadas, será transmitido à Câmara Municipal, sendo dado conhecimento às Entidades.

Após o parecer final proferido pela CCDRC em resultado da ponderação das posições manifestadas pelas Entidades na Conferência Procedimental e dos interesses em

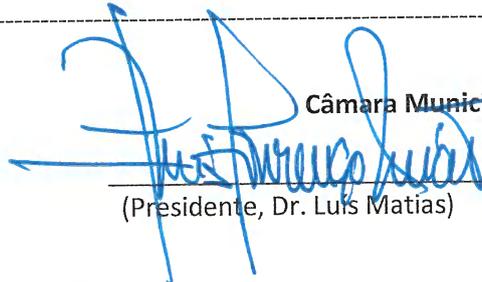
Ata da Conferência Procedimental do Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento - PENELI **26/28**  
24.01.2017



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

presença, caso se verifique discordância expressa e fundamentada do futuro plano por parte de alguma entidade, poderá a Câmara Municipal nos termos do art.º 87.º promover nos 20 dias subsequentes uma reunião de concertação com vista à obtenção de uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas.

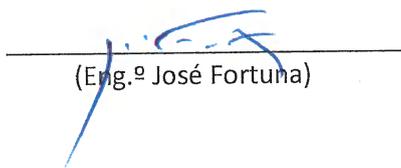
Sem outros assuntos, foi encerrada a reunião pelas treze horas e trinta minutos, da qual se lavrou a presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

-----  
-----  
  
Câmara Municipal de Penela  
(Presidente, Dr. Luís Matias)

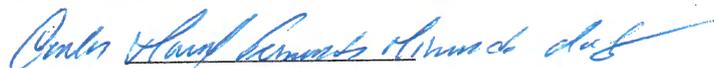
  
Catarina Maia  
(Dr.ª Catarina Maia)

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR)

  
-----  
(Dr.ª Carla Velado)

  
-----  
(Eng.ª José Fortuna)

Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC)

  
-----  
(Dr. Carlos Manuel Miranda da Cruz)

Infraestruturas de Portugal, S.A.

  
-----  
(Dr.ª Paula Ferreira)



ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.

  
-----  
(Dr. Lino Nossa)





Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

ANEXOS:

- DOC.1\_ Parecer da APA-ARH-CTR;
- DOC.2\_ Parecer da Águas do Centro Litoral
- DOC.3\_ Parecer da DRAPC;
- DOC.4\_ Parecer do IAPMEI;
- DOC.5\_ Parecer do Turismo de Portugal;
- DOC.6\_ Parecer do ICNF;
- DOC.7\_ Infraestruturas de Portugal, IP



MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DAS INFRAESTRUTURAS  
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO

Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do  
Investimento (PENELI)  
(n.º 3 do artigo 86º, RJIGT)

24 de janeiro de 2017

Folha de Presenças

NOME	ENTIDADE	RUBRICA	CONTACTO
Luis Lourenço MATIAS	Município Penela	Luis	luis.matias@cm-penela.pt 910724044
Catarina Maia	Município Penela	[Signature]	Catarina.maia@cm-penela.pt
MIGUEL PINTADO	INPLENITUS	[Signature]	migpin@yahoo.com
DINA ANTUNES	INPLENITUS	Dina	dina.antunes@inplenit.us.pt
Paula Teixeira	Infraestruturas do Portugal, SA	PT	paula.teixeira@infraestruturasdeportugal.pt
Lino NOSTA	ICNF	[Signature]	LINO.NOSTA@icnf.pt
Carlos Manuel F. M. Cruz	ANPE	[Signature]	carlos.cruz@prociiv.pt
José Fortuna	CCDR	J. Fortuna	jose.fortuna@ccdr.c.pt 919838854
Carla Rebelo	CCDR	[Signature]	carla.rebelo@ccdr.c.pt 239400260
[Signature]	INPLENITUS	[Signature]	es.inplenit.us@gmail.com



**DOC 1\_Parecer da ARH-Centro**





Qualquer intervenção em linhas de água pública necessita da obtenção prévia do respetivo título, junto deste Serviço.

Alguns usos eficientes da água, como por exemplo a rega dos espaços verdes com água bruta e/ou cinzenta, foram apresentados como sugestão de medida de minimização. Dada que este processo se encontra em fase de RA, estas sugestões deviam ser apresentadas como medidas a implementar, com adequada referência temporal e espacial, o que se solicita.

A caracterização das águas subterrâneas não foi apresentada, o que se solicita.

Apesar de o PNUEA, PENSAAR e PNA terem sido referidos no QRE, constata-se que o teor destes não foi integrado neste PP. Deste modo, deverão ser definidos os objetivos deste plano tendo em atenção o teor dos instrumentos de gestão hierarquicamente superiores, anteriormente mencionados (PNUEA, PENSAAR e PNA), de modo a planear as intervenções a efetuar ao longo da vigência deste PP.

Os indicadores devem ser claros, mensuráveis, ser indicada a respetiva métrica e estar de acordo com os objetivos a atingir. Os indicadores apresentados para o ciclo hidrológico da água não reúnem as características atrás mencionadas, recomendando-se a sua substituição por outros, do tipo dos seguintes:

- Percentagem do número total de análises realizadas à água para consumo público, cujos resultados estejam em conformidade com a legislação.
- Percentagem de perdas reais de água pelo sistema de abastecimento público.
- Percentagem da população equivalente servida por sistema público de drenagem e tratamento de esgotos que assegura o cumprimento da legislação em termos das descargas (de acordo com os títulos de utilização do domínio hídrico).
- Percentagem de água (residual tratada \_\_\_\_\_%, bruta \_\_\_\_\_%, consumo Humano \_\_\_\_\_%) usada na rega dos espaços públicos.
- Percentagem de subprodutos (lamas e águas residuais) das ETAR valorizados.
- Percentagem de águas pluviais e de infiltração afluyente ao sistema de drenagem de água residual.

### **Riscos naturais e tecnológicos**

Em situação de um potencial acidente em que estejam envolvidas substâncias perigosas pode haver deterioração da qualidade dos recursos hídricos superficiais e/ou subterrâneos. Na análise deste problema devem ser consideradas as condições de possível disseminação de substâncias perigosas até às massas de água, tais como a rede de drenagem existente, rede hidrográfica, existência de aquíferos, profundidade do nível freático, natureza do solo (em termos de capacidade de retenção de poluentes e da permeabilidade do solo), classificação REN do espaço, etc.

### **Enquadramento**

Na documentação são referidos o “Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas dos Rios Vouga, Mondego e Lis e das Ribeiras do Oeste (RH4)” e o “Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais – PENSAAR 2020”. Estes devem ser substituídos por “Plano de Gestão da Região Hidrográfica do

Vouga, Mondego e Lis (RH4) e Plano “PENSAAR 2020 – Uma nova Estratégia para o setor de abastecimento de água e saneamento de águas residuais”.

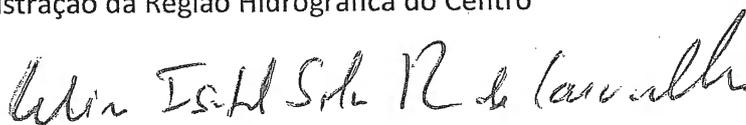
### Regulamento

As subalíneas i) e ii), da alínea a), do artº 3º, devem ser substituídas por Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Liz – RH4, o qual foi publicado pela RCM 52/2016 e republicado pela Declaração de Retificação 22-B 2016, de 18 de novembro.

O artº 32º deve ser compatível com as peças desenhadas, designadamente com a Planta de Condicionantes.

Com os melhores cumprimentos.

A Diretora Regional da  
Administração da Região Hidrográfica do Centro



Celina Isabel Silva Ramos Carvalho

(ao abrigo de competência subdelegada pelo Despacho n.º 12350/2015 de 1 de Julho,  
publicado em DR n.º 215, 2ª série, de 03.11.2015)



**DOC 2\_Parecer Águas do Centro Litoral**



18/01/2017

Re: Plano\_Pormenor\_do\_PENELI\_Conferência\_procedimental\_adcl<... - José Fortuna

18-01-17.03 (2-09)

Re: *17-01-2017 34213*  
Plano\_Pormenor\_do\_PENELI\_Conferência\_procedimental\_adcl<ER\_2  
439/2016>

*DOC 2*

*REQ: 1069/17  
2017/1/19 - EC*

Ana Roque <aroque@ADP.PT>

ter 17-01-2017 15:14

Para: José Fortuna <jose.fortuna@ccdr.pt>;

Cc: Carla Velado <carla.velado@ccdr.pt>; Margarida Bento <margarida.bento@ccdr.pt>; José Luis Caseiro <j.caseiro@ADP.PT>; operator@iportal.doc.adcl.adp.pt <operator@iportal.doc.adcl.adp.pt>;

Eng.º José Fortuna,

Acusamos a receção do vosso email, sobre o assunto em referência, o qual mereceu a nossa melhor atenção.

Analisada a documentação associada ao Plano de Pormenor do PENELI constatamos que não existem interferências diretas com as infraestruturas geridas pela Águas do Centro Litoral. Segundo a informação presente na Memória Descritiva, o abastecimento de água será realizado através da rede de distribuição "em baixa" (cuja responsabilidade pertence ao Município) e as águas residuais serão recolhidas e tratadas numa ETAR compacta, a construir no recinto do empreendimento, e gerida pelo Município.

Face ao exposto, julgamos não existirem condicionantes à aprovação do plano apresentado, razão pela qual, a Águas do Centro Litoral emite parecer favorável.

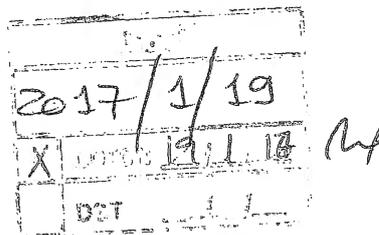
Aproveitamos para informar, que por questões de sobreposição com outros compromissos, a AdCL não irá estar presente na conferência procedimental, no próximo dia 24 de janeiro. Agradecemos que este email seja anexo à ata que será realizada na referida conferência.

Qualquer questão estaremos ao dispor.

Com os melhores cumprimentos,

**Ana Roque**

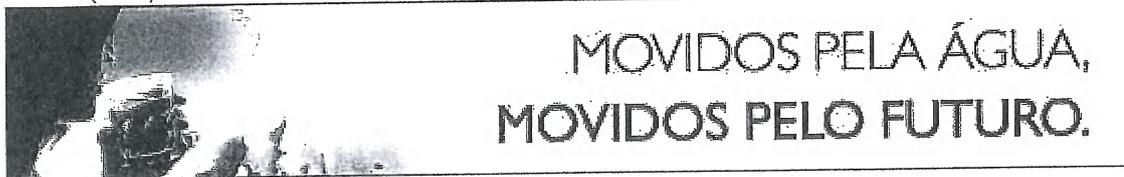
Direção de Gestão de Ativos



Águas do Centro Litoral, S.A. | ETA da Boavista | Av. Dr. Luís Albuquerque | 3030-410 Coimbra |

Telef.: +351 239 980 900 | Fax: +351 239 980 949 | www.aguasdcentrolitoral.pt

Polo Lis (Leiria) +351 244 849 100 | Polo Ria (Aveiro) +351 234 378 230



Tenha uma EcoAtitude. Imprima este e-mail apenas se necessário.

Esta mensagem e os ficheiros anexos podem conter informação confidencial ou reservada. Se, por engano, receber esta mensagem, solicita-se que informe de imediato o remetente e que elimine a mensagem e ficheiros anexos sem os reproduzir.

This message and any files herewith attached may contain confidential or privileged information. If you receive this message in error, please notify us immediately and delete this message and any files attached without copying them in any way.

**De:** José Fortuna [mailto:jose.fortuna@ccdr.pt]

**Enviada:** 27 de dezembro de 2016 12:38

**Para:** cmpenela@cm-penela.pt; catarina.maia@cm-penela.pt; rui.lopes@cm-penela.pt; arhc.geral@apambiente.pt; celina.carvalho@pambiente.pt; carlos.lopes@prociv.pt; dgterritorio@dgterritorio.pt; drapc@drapc.min-agricultura.pt; stakeholders@edp.pt; info@iapmei.pt; info.coimbra@iapmei.pt; icnf@icnf.pt; dcnfc@icnf.pt; info@turismodeportugal.pt; Geral AdCL <geral.adcl@ADP.PT>;

nuno.gama@infraestruturasdeportugal.pt; grcdr@infraestruturasdeportugal.pt

**Cc:** Carla Velado <carla.velado@ccdr.pt>; Margarida Bento <margarida.bento@ccdr.pt>

**Assunto:** Plano\_Pormenor\_do\_PENELI\_Conferência\_procedimental

Ex.mo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Penela

Ex. mos Senhores e Senhoras,

Representantes das Entidades na Conferência Procedimental

Remeteu a Câmara Municipal de Penela à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) uma proposta do Plano de Pormenor do PENELI solicitando o agendamento da Conferência Procedimental (CP) destinada à apreciação do mesmo ao abrigo do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT – DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Neste sentido solicita-se a presença de um representante dessa entidade na conferência procedimental que terá lugar no próximo dia **24 de janeiro, pelas 10:30h**, nas instalações desta CCDRC sitas na Rua Bernardim Ribeiro, n.º 80, em Coimbra.

A documentação para apreciação e emissão de parecer, está disponível para consulta e download no link:

[www.cm-penela.pt/docs/PENELI\\_2016\\_CD\\_CCDRC.zip](http://www.cm-penela.pt/docs/PENELI_2016_CD_CCDRC.zip)

Em anexo segue o ofício para formalização da convocatória.

Com os melhores cumprimentos,

**José Fortuna/CCDRC**

Tel. 239 400 163/239 400 100

[jose.fortuna@ccdr.pt](mailto:jose.fortuna@ccdr.pt)

**DOC 3\_Parecer da DRAPC**



362 73  
2017/1/11  
22



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AGRICULTURA, FLORESTAS  
E DESENVOLVIMENTO RURAL

MAR

17-01-05 000224 DRAPC

DOC 3

Exmo(s). Sr(s).  
COMISSAO DE COORDENACAO E  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO  
R BERNARDIM RIBEIRO, 80  
3000-069 COIMBRA

491/17 2017-01-10  
0807/CC

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Local de emissão
DOTCN 1903/16	27-12-2016	OF/4/2017/DIAm INF/390	Coimbra

Assunto: PLANO DE PORMENOR PENELI (Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento).

Em resposta ao vosso ofício DOTCN 1903/16 solicitando o parecer da DRAPC sobre a proposta de Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento apresentada pela autarquia de Penela, temos a informar o seguinte:

O Plano de Pormenor do PENELI (Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento) encontra-se previsto no Plano Director Municipal de Penela.

A área de intervenção do PENELI não se encontra abrangida por RAN ou Aproveitamento Hidroagrícola.

Em termos agrícolas, a única situação a salvaguardar é o cumprimento do Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de Maio, sobre o arranque do olival, dado existirem algumas manchas com esta cultura instalada.

Nesta situação, o arranque de olival, encontra-se enquadrado na alínea i) do Art. 2º do DL 120/86.

*" Art. 2.º Para efeitos do disposto no artigo anterior, as autorizações de arranque ou de corte serão concedidas no caso de se verificar qualquer uma das condições seguintes:*

*l) Quando o arranque seja efectuado em zonas de expansão urbana previstas em planos directores municipais e em áreas de desenvolvimento urbano prioritário;"*

Deste modo, o promotor do plano, de acordo com o Art.3º da referida legislação, deve efectuar requerimento dirigido ao Director Regional de Agricultura e Pescas do Centro contendo, além da respectiva identificação, os seguintes elementos:

- Localização da parcela (concelho, freguesia, lugar, nome e situação do prédio rústico onde se situam as oliveiras);
- Número de pés a arrancar ou a cortar e área ocupada;
- Justificação do pedido nos termos do artigo anterior (alínea i) do Art.2º)
- Apresentar documento autêntico, emitido pela respectiva câmara municipal, que comprove a referida utilização.

DSOT	
2017/1/11	
X	DOTCN 1903/16
DGT	11

DIREÇÃO REGIONAL DE AGRICULTURA E PESCAS DO CENTRO

SEDE: Rua Amato Lusitano, Lote 3 6000-150 CASTELO BRANCO



Os requerimentos deverão ser entregues com a antecedência mínima de 60 dias em relação à data prevista para o início das respectivas operações, considerando-se deferidos os que não obtenham despacho no prazo de 60 dias, a contar da data da sua entrega.

Assim, desde que seja cumprido o estipulado no DL 120/86, de 28 de Maio, relativamente ao arranque do olival, a DRAPC emite parecer favorável à proposta de Plano de Pormenor do PENELI (Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento).

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora Regional

(Adelina M. Machado Martins)

*Francisco Viriato de Matos Castro*  
Chefe da Divisão de Infraestruturas e Ambiente

AG / AG

**DOC 4\_Parecer do IAPMAI**



PPD-CO.14.00/2-09

34273  
2017/1/13  
Z

SAIDA - IAP00000108 - 6 JAN 2017 DOC 4



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional da Região Centro  
R Bernardim Ribeiro 80

3000-069 COIMBRA

656/07 2017-01-12  
DSOT/CC

Sua Referência	Sua Comunicação	Nossa referência	Data
DOTCN 1903/16	2016-12-27	54/2017/DPR-DPLN	05-01-2017

**ASSUNTO:** Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento PENELI Penela

Na sequência do solicitado pelo vosso ofício com ref. DOTCN 1903/16 – Proc: PDO-CO.14.00/2-09 informamos que, após análise dos documentos disponibilizados pelo link nele referido relativos ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI) e de acordo com as competências atribuídas ao IAPMEI no âmbito do acompanhamento dos instrumentos de ordenamento do território visando a expansão e preservação da atividade industrial, concordamos genericamente com o conteúdo dos documento analisados.

Apenas temos a salientar e questionar a intenção do município **em não permitir a instalação de estabelecimentos industriais do Tipo 1 no Parque Empresarial**, cujo Plano de Pormenor se analisa, uma vez que em diversos documentos é referido:

*As Áreas Empresariais são áreas destinadas à instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3, serviços, comércio, armazéns, armazenamento ao ar livre e estaleiros. (ponto 1 do art.º 19º)*

Sendo certo que os estabelecimento industriais dos tipo 1 são aqueles que apresentam um grau de risco potencial mais elevado, inerente à sua exploração, também é verdade que, por força dos diversos regimes jurídicos que se lhes aplica, nomeadamente os de índole ambiental (AIA, REI, PAG, etc. ), são aqueles que têm um apertado e rigoroso controlo prévio que visa reforçar a eficácia, a robustez e a coerência preventiva em matéria de ambiente e da política do desenvolvimento sustentado na exploração daqueles estabelecimentos industriais .

Neste sentido e por via do controlo exigido aos estabelecimentos industriais do TIPO 1 ficam substancialmente diminuídos os riscos inerentes à sua exploração, comparativamente com outros estabelecimentos industriais (p.ex. os do Tipo 3) que, face aos novos critérios de tipificação expressos no SIR, na redação que lhe foi dada pelo DL 73/2015, de 11/5, poderão implicar situações mais gravosas para o ambiente, para pessoas e bens, decorrente da sua exploração, face à ligeireza das exigências aplicáveis ao regime de licenciamento deste tipo de estabelecimentos industriais.

Recorde-se que com aquela limitação (*não permissão de estabelecimentos industriais do tipo 1*) **se impede** a instalação de pequenas unidades industriais de padaria/pastelaria ou de fabrico de gelados, que utilizem matéria-prima de origem animal não transformada (leite, ovos e carnes, peixes, marisco ou leite respetivamente) e cujos produtos se destinem a revenda, atividades estas que, por carecerem de NCV, são tipificadas no tipo 1, e **se permite** a instalação de grandes metalomecânicas, fundições, têxteis, tratamentos de superfície, etc., etc. que são classificadas nos tipo 3 ou 2, por não estarem abrangidas pelos parâmetros que as tipificaríamos no tipo 1.

DSOT	
2017/1/12	
X	DOTCN 1903/16
DGT	111



Sendo o Parque Empresarial em questão essencialmente destinado a espaços para atividades industriais (*Veja-se art.º 2º do Regulamento*) não se entende a exclusão que salientamos. Se não for permitido que os estabelecimentos industriais do tipo 1 se instalem nestes espaços, claramente vocacionados para a indústria, onde se poderão vir a instalar?

Por todo o exposto consideramos que **deve ser revisto** o articulado do presente Plano de Pormenor, **de modo a permitir a instalação de estabelecimentos industriais do Tipo 1**, recorrendo-se eventualmente a outra forma de limitação (p.ex algumas CAE) que não o Tipo de Estabelecimentos Industriais.

No que se refere ao articulado do Regulamento sugere-se ainda que:

1. As definições constantes no seu artigo 6º sejam atualizadas para as definições constantes no SIR na sua atual redação, dada pelo Dec. Lei 73/2015 de 11/5, com especial enfoque nas definições de:

«**Atividade industrial**», a atividade económica prevista na Classificação Portuguesa das Atividades Económicas (CAE — rev. 3), aprovada pelo Decreto — Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, nos termos definidos no anexo I ao SIR;

«**Estabelecimento**» substituindo-a por «**Estabelecimento industrial**», a totalidade da área coberta e não coberta sob responsabilidade do industrial, que inclui as respetivas instalações industriais, onde é exercida atividade industrial

«**Instalação industrial**», a unidade técnica dentro de um estabelecimento industrial na qual é exercida uma ou mais atividades industriais incluindo as atividades de armazenagem ou pré-processamento de resíduos para introdução no processo ou quaisquer outras atividades diretamente associadas que tenham uma relação técnica com as atividades exercidas;

«**Área de Localização Empresarial ou ALE**» substituindo-a por «**Zona Empresarial Responsável ou ZER**», a zona territorialmente delimitada, afeta à instalação de atividades industriais, comerciais e de serviços, administrada por uma entidade gestora

«**Sociedade gestora**» substituindo-a por «**Entidade gestora de ZER**», a entidade responsável pelo integral cumprimento do título digital de exploração da ZER, bem como pelo controlo e supervisão das atividades nela exercidas e ainda pelo funcionamento e manutenção das infraestruturas, serviços e instalações comuns, cujos requisitos de constituição, organização e funcionamento e quadro legal de obrigações e competências são os definidos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da administração local, da economia, do ambiente e do ordenamento do território;

*Recorde-se que os conceitos de "ALE" e "Sociedade gestora" previstas no DL 72/2009 foram revogados, com a publicação do SIR (DL 169/2012 de 1/8 que revogou o DL 72/2009)*





**IAPMEI**  
Parcerias para o Crescimento

SAIDA - IAP00000108 - 6 JAN 2017

2. Uma vez que no ponto 11 do artigo 19º está estabelecido que

*“É permitido o fracionamento das parcelas em regime de propriedade horizontal, sendo que as regras de ocupação do conjunto das frações são as aplicáveis à parcela inicial.”*

sugere-se também que sejam criados mecanismos que venham a permitir, eventualmente em situações excepcionais, a fusão das parcelas (ou a construção contigua) a fim de permitir a edificação para a instalação de estabelecimentos industriais com maiores dimensões, naturalmente potencializadores de criação de maior riqueza e de um maior número postos de trabalho.

Com os melhores cumprimentos

Chefe de Departamento de Licenciamento Norte e Centro

Filipe Manuel Castro Soutinho



**DOC 5\_Parecer do Turismo de Portugal**



DOC 5

C/c: C.M. Penela

Exm<sup>a</sup>. Senhora  
Dr<sup>a</sup>. Maria Margarida Martins V. T. Bento  
Diretora dos Serviços de Ordenamento do  
Território  
CCDR-Centro  
Rua Bernardim Ribeiro, 80  
3000-069 COIMBRA

RECEBIMOS  
17/01/2017 10:04:30

V/ Ref<sup>a</sup>.: DOTCN 1903/16  
V/Comunicação: 27.12.2016

N/ Ref<sup>a</sup> SAI/2017/934/DVO/DEOT/FV  
Proc<sup>o</sup>. 14.01.11/567

19 JAN. 2017

**ASSUNTO:** Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de  
Localização do Investimento (PENELI), concelho de Penela

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da  
Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2017/513[DVO/DEOT/VC], bem  
como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

DSOT	
2017/1/23	
X	DOTCN 24/1/17
DGT	11

My



**Informação de Serviço n.º INT/2017/513/DVO/DEOT**

**Assunto:** Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI), concelho de Penela

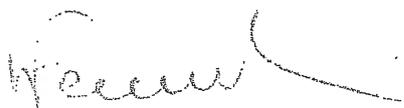
**Processo n.º 14.01.11/567**

---

Visto. Concordo.

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.<sup>a</sup> Diretora de Departamento, emite-se parecer favorável à proposta de Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI), concelho de Penela, condicionado nos exatos termos do despacho atrás mencionado.

Remeta-se à CCDR Centro, com conhecimento à Câmara Municipal de Penela.



Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora  
Direção de Desenvolvimento e Valorização da Oferta  
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 17 de janeiro de 2017



**Informação de Serviço n.º INT/2017/513/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.11/567)**

**ASSUNTO:** Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI), concelho de Penela

---

Visto. Concorde.

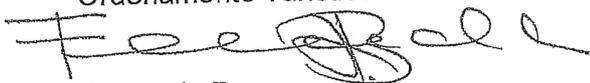
O presente parecer incide sobre a proposta de *Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento* (PENELI), e é elaborado no seguimento de convocatória para a respetiva Conferência Procedimental, a realizar no próximo dia 24 de janeiro, nos termos previstos no n.º 3 do art.º 86 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio (RJIGT), na qual não será possível a presença de representante deste Instituto.

A proposta de Plano vem concretizar a UOPG 3 – Plano de Pormenor do PENELI, prevista no PDM de Penela, visando a constituição de uma área destinada predominantemente a uso industrial, permitindo a coexistência de outros usos e atividades. A proposta engloba, assim, a constituição de uma parcela destinada a estabelecimento hoteleiro, sem capacidade estabelecida.

Considerando o exposto na Informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta do *Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento* (PENELI), condicionado à retificação dos aspetos mencionados nos pontos 3.2 e 3.3 da Informação de Serviço.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Centro, e conhecimento à Câmara Municipal de Penela

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
17.01.2017



**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DO ORDENAMENTO TURÍSTICO**

**Informação de Serviço Nº INT/2017/513/DVO/DEOT/VC**  
17/01/2017

**Assunto:** Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI) – Conferência Procedimental  
**Processo:** 14.01.11/567  
**Promotor:** Câmara Municipal de Penela

O presente parecer é emitido nos termos dos artigos 21º e 26º do RJET <sup>1</sup>, em resposta à convocatória remetida, pela CCDR Centro, via email, em 03/01/2016 (registada neste Instituto com nº de entrada ENT/2017/192, na mesma data) para a conferência procedimental a realizar dia 24 de janeiro (10h30), nas instalações daquela CCDR. A análise foi efetuada com base os elementos disponibilizados através do *link* indicado na convocatória.

**I. Antecedentes/ Enquadramento**

**1.1** Sobre a área do plano em causa, não existem quaisquer antecedentes neste Instituto.

**1.2** A elaboração do Plano de Pormenor do PENELI – Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento, foi deliberada pela Câmara Municipal de Penela, em reunião ordinária de 14 de agosto de 2007. No entanto, porque não tinha sido deliberado a sujeição do plano a Avaliação Ambiental Estratégica, nem definidos os Termos de Referência, em reunião ordinária da Câmara Municipal de Penela, 03 de março de 2008, foi deliberada a justificação da elaboração do PENELI, consubstanciados os Termos de Referência, e definidos os prazos de elaboração e do período de participação pública. Foi ainda deliberado declarar a ausência de compromissos urbanísticos na área de intervenção do Plano (Aviso nº 10182/2008, DR 2ª série nº 65, de 2 de abril de 2008).

**1.3** A área de intervenção do PP do PENELI compreende 85ha e localiza-se no extremo Noroeste do Concelho de Penela, na Freguesia de Podentes. A sua localização geográfica encontra-se cerca de 6,5 km de Penela, a Sudeste, e de Condeixa-a-Nova, a Noroeste.

**1.4** Em termos de IGT, na área do plano tem incidência os seguintes instrumentos:

- Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei nº 58/2007, de 4 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação nº 80/2007, de 7 de setembro;
- Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 9/2002, de 1 de março;

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis nºs 228/2009, de 14 de setembro, 15/2014, de 23 de janeiro, 128/2014, de 29 de agosto e 186/2015, de 3 de setembro).

- Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas dos Rios Vouga, Mondego e Lis e das Ribeiras do Oeste (RH4), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 16-B/2013, de 22 de março;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Norte (PROF-PIN), aprovado pelo Decreto-Lei nº 6/2006, de 19 de julho e suspenso pela Portaria nº 78/2013, de 19 de fevereiro;
- Plano Diretor Municipal de Penela (PDMP): Aviso nº 10340/2013, publicado no Diário da República nº 157, IIª série, de 16 de agosto de 2013.

Foi ainda considerado:

- O Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 24/2013, de 16 de abril;
- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT - C), que se encontra, à altura da elaboração deste documento, na fase de ponderação das sugestões recebidas em sede de Discussão Pública, e cuja elaboração foi deliberada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 31/2006, de 23 de março.

**1.5** A área em estudo, de acordo com a Planta de Ordenamento do atual Plano Diretor Municipal de Penela, está enquadrada em Solo Urbano, na categoria de Solo Urbanizável, dos quais 856 157 m<sup>2</sup> na subcategoria de Espaços de Atividades Económicas, correspondente à delimitação da UOPG 3 – Plano de Pormenor do PENELI, cujos parâmetros e formas de concretização definidos no art. 98º se destacam:

**“1. Objetivos programáticos:**

*Constitui objetivo desta UOPG, a criação, a norte do município de Penela, de uma área destinada predominantemente ao uso industrial, permitindo-se a coexistência de outros usos e atividades, nomeadamente operações de gestão de resíduos, armazenagem, comércio, serviços e equipamentos ligados a estas atividades. Trata-se de um Parque Empresarial com infraestruturas e serviços especializados de apoio a sectores estratégicos definidos no Programa Diretor de Inovação, Competitividade e Empreendedorismo, e outras infraestruturas ou serviços complementares.*

**2. Parâmetros Urbanísticos:**

*a) A integração paisagística tem que ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;*

*b) A implantação dos edifícios, anexos, telheiros e outras construções tem de inscrever-se nos polígonos de implantação, até à área máxima por eles definidos, cumprindo o alinhamento frontal e podendo os restantes alinhamentos adequar-se às necessidades edificatórias.*

*c) Sem prejuízo no estabelecido na alínea anterior e em legislação específica aplicável, os afastamentos aos limites dos lotes devem cumprir o seguinte:*

*i) Frontal – 16 metros;*

*ii) Lateral – 7 metros;*

*iii) Posterior – 9 metros.*

*d) A altura da edificação nunca poderá exceder os 12 metros, excetuando-se os casos tecnicamente justificados e as tipologias de construção em banda ou geminadas;*

**3. Esta UOPG será desenvolvida através de Plano de Pormenor. “**

**1.6** Em termos de alojamento turístico, tendo em conta Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET), na área de intervenção, não existem nem estão previstos empreendimentos turísticos.

No concelho de Penela de acordo com o RNET existem atualmente 6 empreendimentos turísticos dos quais 1 hotel de 4\* e 5 TER na modalidade de casas de campo, com um total de 114 camas.

Quanto à oferta de alojamento turístico perspectivada, foram apreciados por este Instituto, com teor favorável, dois projetos de arquitetura para a instalação de 2 aldeamentos turísticos (um de 3\* e um de 4\*) que no seu conjunto preveem a instalação de mais 324 camas, no concelho.

Relativamente ao Alojamento Local, no concelho de Penela, encontram-se inscritos no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) 3 estabelecimentos desta natureza (1 estabelecimento de hospedagem e 2 moradias), com uma capacidade total de 35 utentes.

Os dados acima descritos relativos aos empreendimentos turísticos existentes e ao alojamento local foram retirados do site do TdP (RNT) na presente data e podendo os mesmos ser consultados online.

## II. Descrição

- 2.1** O Plano de Pormenor, foi enquadrado, assumido e conduzido, com vista à prossecução dos seguintes objetivos:
- Afirmação do município, no contexto regional e nacional, como área privilegiada de oferta de actividades socioeconómicas.
  - Criar condições para a promoção de uma economia competitiva, inovadora e solidária.
  - Desenvolvimento de um parque empresarial com infraestruturas e serviços especializados de apoio aos sectores estratégicos e outras infraestruturas ou serviços complementares, nomeadamente instalações de restauração e alojamento, equipamentos para eventos/conferências, espaços verdes desportivos.
  - Criação de uma zona vocacionada para o acolhimento empresarial centrado numa nova lógica de qualidade e prestação de serviços de suporte a um tecido económico que se pretende inovador, competitivo e empreendedor.
- 2.2** A proposta urbanística, consiste na divisão fundiária do terreno em 52 parcelas para a instalação de áreas empresariais, 1 parcela para posto de abastecimento, 2 parcelas para equipamentos (Creche / Centro de Educação Ambiental e Centro Logístico), 1 parcela para turismo (Estabelecimento hoteleiro), e 1 parcela para infraestruturas (ETAR). O plano contempla ainda, na sua estrutura de ocupação territorial, áreas de espaços urbanos de utilização coletiva, espaços verdes de proteção e de utilização coletiva, vias rodoviárias, estacionamento, passeios e áreas verdes de enquadramento.
- 2.3** A ocupação, o uso e transformação do solo concretizados no plano, são definidas as seguintes categorias e subcategorias de solo urbano:
- a) Espaços de Atividades Económicas:
    - i) Áreas empresariais;
    - ii) Posto de Abastecimento Combustível;
  - b) Espaços Verdes:
    - i) Espaços Verdes de Utilização Coletiva;
    - ii) Espaços Verdes de Proteção;

- c) Espaços de Uso Especial:
  - i) Equipamentos;
  - ii) Infraestruturas;
  - iii) Turismo;
  - iv) Espaços Urbanos de Utilização Coletiva.

2.4 O Espaço de Uso Especial – Turismo, corresponde à parcela “T”, destinada à implantação de um estabelecimento hoteleiro dentro do polígono delimitado na planta de implantação, tendo sido definidos no artigo 27º do regulamento do PP a *área total de construção máxima de 3.750m<sup>2</sup> e a altura máxima da edificação de 12 m, entre outras características de articulação espacial e princípios de sustentabilidade.*

2.5 As áreas de cedência a integrar o domínio público municipal, correspondem às vias rodoviárias, Espaços verdes de utilização coletiva, Espaços verdes de proteção, Espaços de usos especial-Infraestruturas e equipamentos e Espaços urbanos de utilização coletiva, identificados na planta de cedências, que no seu conjunto perfazem um total de 279.787m<sup>2</sup>.

### III. APRECIÇÃO

3.1 Do ponto vista turístico, sublinha-se o interesse da parcela “T” para a instalação de um estabelecimento hoteleiro, para apoio e complemento ao desenvolvimento das várias atividades económicas previstas no plano, que irão beneficiar da proximidade dos serviços aí prestados.

3.2 Na análise dos elementos do plano, salientam-se os seguintes aspetos relativos ao Regulamento que têm a ver diretamente com a parcela “T” destinada à implantação de um estabelecimento hoteleiro:

#### Art. 6º

O conceito de estabelecimento hoteleiro, encontra-se definido no regime específico dos empreendimentos turísticos (RJET), não se vê por isso necessidade de estar nas definições do regulamento do plano, até porque, no caso de haver alguma de alteração a esta definição no regime dos empreendimentos turísticos, ficará desatualizada. Neste sentido, sugere-se a eliminação da definição de estabelecimento hoteleiro do artigo 6º do regulamento e a introdução no artigo 27º, da especificação a título de exemplo “estabelecimento hoteleiro, nos termos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos”, salvaguardando deste modo não só a definição de estabelecimento hoteleiro, o cumprimento dos requisitos de instalação e de classificação especificados no RJET.

#### Art. 27º

No que se refere à parcela “T”, destinada à implementação de um estabelecimento hoteleiro, o regulamento no seu artigo 27º deverá definir uma categoria mínima, o número máximo de unidades de alojamento e de camas do estabelecimento hoteleiro. Sobre esta matéria, sugere-se a consulta no site do Turismo de Portugal dos valores orientadores de referência por unidade de alojamento a considerar para o rácio da capacidade construtiva dos estabelecimentos hoteleiros por categoria;

Anexo I

No que refere aos parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos no anexo I do regulamento para o uso Turismo, considera-se o rácio de nº de lugares para os veículos pesados de 1 lugar por cada 500m<sup>2</sup> de área de construção desproporcionado, tendo em conta que aplicado à parcela corresponde a cerca de 7,5 lugares. Na opinião deste instituto aconselhamos um lugar para tomada e largada de passageiros ou quando muito 1 lugar de estacionamento. A regulamentação específica não define dotação mínima para veículos pesados de passageiros e o art. 87º do RPDM de Penela, define 1 lugar de autocarro por cada 50 unidades de alojamento que igualmente se considera demasiado exigente, sem proveito para a comodidade dos turistas.

Neste sentido, e considerando que o plano prevê lugares de estacionamento público junto à parcela em causa, incluindo 2 lugares para veículos pesados, sugere-se a ponderação dos parâmetros de estacionamento para a parcela "T", com uma dotação inferior, tendo em conta as observações atrás referidas, sob pena de se estar a penalizar o promotor para além dos impactes na inserção urbanística e paisagística, implicando um aumento de área impermeabilizada.

- 3.3** Quanto ao relatório que acompanha o plano refere-se que Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 24/2013, de 16 de abril, referido na (pág. 12), terminou o seu horizonte temporal em 2015, facto pelo qual se considera de eliminar esta referência no enquadramento no IGT vertida no ponto 2.2 do relatório. Sublinha-se que atualmente se encontra em discussão pública a Estratégia para o Turismo 2027 (ET 27) disponível no sito do Turismo de Portugal.

#### IV. CONCLUSÃO

- 4.1** Face ao exposto, considera-se que a proposta de Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI) em termos turísticos, tal com referido no ponto 3.1, irá contribuir para a valorização das atividades económicas a desenvolver na área do plano, bem como irá contribuir o incremento e qualificação da oferta turística do concelho. No entanto, há que considerar os aspetos contidos nos pontos 3.2 e 3.3.

À consideração superior,

X

Vera Chapado Guedes  
Técnico Superior (arq.)



**DOC 6\_Parecer do ICNF**



DOC 6

ICNF, IP	SAÍDA
DATA	
18-01-2017	
N.º 3867	

EXMO. SENHOR  
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO  
RUA BERNARDIM RIBEIRO, 80  
3000-069 COIMBRA

SUA REFERÊNCIA  
DÓTCN 1903/16

SUA COMUNICAÇÃO DE  
27-12-2016

NOSSA REFERÊNCIA  
3867/2017/DCNF-C/DPAP

**ASSUNTO** PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL PARA AS NOVAS ESTRATÉGIAS DE LOCALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO - PENELA (PENELA)  
REQ. CÂMARA MUNICIPAL DE PENELA

Relativamente ao assunto em epígrafe e no seguimento do v. ofício com ref. DÓTCN 1903/16, de 27-12-2016, recebido no ICNF em 29-12-2016 (entrada nº 107451), somos a informar:

Analisada a localização proposta para o Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELA), verifica-se que o mesmo se desenvolve totalmente fora de qualquer Área Classificada e/ou submetida a Regime Florestal. A presente pretensão não apresenta desconformidades ou restrições aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, serviços administrativos ou restrições de utilidade pública, no âmbito das competências do ICNF, IP., nomeadamente Planos de Ordenamento de Áreas Protegidas, Rede Natura 2000, Regime Florestal e Arvoredo classificado de interesse público.

Relativamente ao Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios, a pretensão deverá cumprir o disposto no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Penela, e consêquentemente o disposto no Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de Junho, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 17/2009, de 14 de Janeiro, em tudo o que neste âmbito for aplicável.

Relativamente ao coberto arbóreo, no âmbito da salvaguarda de espécies florestais, e havendo registo da ocorrência de sobreiros na área de intervenção, nas áreas a desmatar dever-se-á atender à sua eventual presença, cumprindo com o definido no Decreto-Lei nº 169/2001 de 25 de Maio com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de Junho.

Face à presença de pinheiro e eucalipto, sublinha-se igualmente a necessidade de cumprimento do disposto no Decreto-Lei nº 173/88, de 17 de Maio, no caso de cortes prematuros de pinheiro bravo em áreas superiores a 2ha e eucalipto em áreas superiores a 1ha. Verifica-se ainda a necessidade de



cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 174/88, de 17 de Maio que estabelece a obrigatoriedade de manifestar o corte ou arranque de árvores.

Relativamente ao Nemátodo da Madeira de Pinheiro, sempre que se verifique a necessidade de intervenção em áreas com pinheiro, as ações de desarborização devem cumprir com o disposto no Decreto-Lei n.º 95/2011, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 123/2015 de 3 de Julho, que estabelece medidas extraordinárias de proteção fitossanitária indispensáveis ao controlo do nemátodo da madeira do pinheiro, *Bursaphelenchus xylophilus*.

Pelo exposto, nada há a obstar às soluções/propostas apresentadas, pelo que se emite parecer favorável à pretensão.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe da Divisão de Planeamento e Avaliação de Projetos

*Maria da Paz Moura*  
Maria da Paz Moura

(Nomeação em regime de substituição – Despacho n.º 344/2013, alínea m),  
de 11 de Fevereiro, publicado no DR, 2ª série, n.º 29)

**DOC 7\_Parecer das Infraestruturas de Portugal**



**Gestão Regional de Viseu e Coimbra**

Estrada da Chapeleira  
3040-583 Antanhol - Coimbra - Portugal  
T +351 21 287 93 00 · F +351 239 794 555  
[grobr@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:grobr@infraestruturasdeportugal.pt)

Av. Tenente Coronel Silva Simões  
Quinta da Cascata nº 135 r/c dtº  
3515-150 Abraveses - Viseu - Portugal  
T +351 21 287 93 00  
[grvis@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:grvis@infraestruturasdeportugal.pt)

À

Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Centro

R. Bernardim Ribeiro, 80  
3000-069 Coimbra

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	ANTECEDENTE	SAÍDA	DATA
DOTCN 1903/16 PPO-CO.14.00/2-09	2016-12-27		2026197	2044678	2017-01-23

**Assunto: Plano de Pormenor do PENELI - Parque Empresarial para as Novas  
Estratégicas de Localização de Investimento  
Conferência Procedimental**

Relativamente ao assunto em epígrafe e na sequência da apreciação da documentação disponibilizada pela Câmara Municipal de Penela, cumpre à Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP), emitir o parecer que se apresenta de seguida.

### 1. Enquadramento

Em conformidade com o Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio e com a Portaria 277/2015 de 10 de setembro, a Câmara Municipal de Penela instou a IP a pronunciar-se sobre a proposta do Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização de Investimento (PP do PENELI), enquanto membro da Comissão Consultiva (CC), tendo em vista o agendamento da Conferência Procedimental destinada à apreciação do dito PP do PENELI, ao abrigo do art.º 86º, n.º 3, do citado Decreto-Lei 80/2015.

Neste contexto, o presente parecer tem como objetivo a apresentação de contributos relativos aos elementos constituintes do PP do PENELI disponibilizados pela Câmara Municipal de Penela.

### 2. Considerações Gerais

Por um lado, importa referir que no dia 29 de maio de 2015 foi publicado no Diário da República n.º 104/2015, I Série, o Decreto-Lei n.º 91/2015, que procede à fusão, por incorporação, da EP - Estradas de Portugal, SA, na REFER - Rede Ferroviária Nacional, EPE, transforma a REFER em sociedade anónima, redominando-a para **Infraestruturas de Portugal, SA**, e aprova os respetivos Estatutos da empresa. De acordo com o artigo 23.º, n.º 1, a IP foi formalmente criada no dia 1 de junho de 2015.

Neste contexto, a representação da IP na CC norteia-se pelo respetivo objeto definido no artigo



6.º, n.º1 do citado Decreto-Lei n.º91/2015, nomeadamente "A IP, SA tem por objeto a conceção, projeto, construção, financiamento, conservação, exploração, requalificação, alargamento e modernização das redes rodoviária e ferroviária nacionais, incluindo-se nesta última o comando e o controlo da circulação".

Por outro lado, importa, também, salientar a publicação da Lei n.º 34/2015, de 27 de abril de 2015, que aprova e publica em anexo o **novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN)**, em vigor desde 27 de julho de 2015, cujo âmbito de aplicação se estende também às estradas regionais (ER) e às estradas nacionais (EN) desclassificadas, ainda não entregues aos municípios.

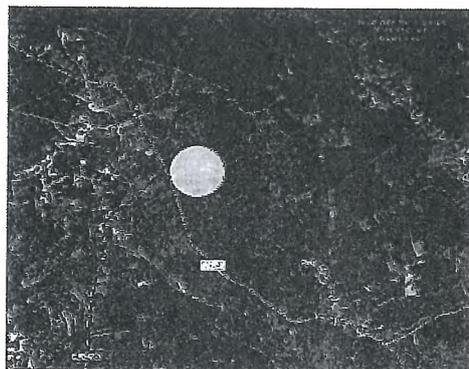
Para além da Lei n.º 2037, de 19 de agosto de 1949 - anterior Estatuto das Estradas Nacionais, o novo EERRN revoga ainda os diplomas mencionados no artigo 5.º da Lei n.º 34/2015, de que se destacam os seguintes:

- Decreto-Lei 13/71, de 23 de janeiro;
- Decreto-Lei 13/94, de 15 de janeiro;
- Decreto-Lei 105/98 de 24 de abril;

Como tal, a proposta do PP do PENELI deverá respeitar as novas disposições legais em matéria de proteção da rede rodoviária, sendo de salientar que o novo EERRN (artigo 43.º) atribui à **IP, no papel de Administração Rodoviária, poderes de autoridade pública na área de jurisdição rodoviária**, isto é, na área abrangida pelos bens do domínio público rodoviário do Estado, cuja composição abrange as estradas a que se aplica o EERRN, bem como as zonas de servidão rodoviária e a designada zona de respeito (cf. definição no artigo 3º, vv)).

### 3. Plano Rodoviário Nacional (PRN)

#### Rede viária na área de incidência do Plano



#### **Estradas Desclassificadas sob jurisdição da IP**

- **EN 347**, encontrando-se disponível para entrega ao Município.



As zonas de servidão aplicáveis são as definidas no artigo 32º do EERRN.

### **Intervenções na rede viária na área de incidência do Plano**

Sob a responsabilidade direta da IP, informa-se que não se encontram em curso estudos ou projetos de execução (para construção nova) para a área abrangida pelo PP do PENELI.

### **Protocolos em preparação na área de incidência do Plano**

No âmbito da Rede Rodoviária Nacional (RRN) não existem protocolos em preparação, na área do plano, que envolvam transferência de rede para o património municipal.

## **4. Infraestruturas Ferroviárias / Servidões Administrativas e restrições de utilidade Pública**

### **Rede Ferroviária na área de incidência do Plano**

Na área de influência do plano não se verifica a existência de rede ferroviária.

## **5. Análise Dos Documentos**

Da análise dos documentos, verifica-se que a RRN se encontra corretamente identificada.

Considera-se que em sede de **Regulamento** deverá ficar consagrado que qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na RRN, estradas regionais e lanços desclassificados sob jurisdição da IP, devem ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP, enquanto concessionária geral da RRN.

No que diz respeito à **Planta de Condicionantes**, em conformidade com a legislação em vigor, a Planta de Condicionantes deverá contemplar, a representação da RRN que se encontra na zona do PP do PENELI, situação que se verifica.

## **6. Ambiente Sonoro**

### **Domínio Rodoviário**

No que respeita ao ambiente sonoro não há nada a obstar ao PP do PENELI.

## **7. Avaliação Ambiental Estratégica**

A par da elaboração do PP do PINELI encontra-se a decorrer o procedimento de avaliação



ambiental (comumente designada de Avaliação Ambiental Estratégica – AAE) do PP do PENELI, nos termos do RJGT, em articulação com o regime de avaliação ambiental de Planos e Programas.

No âmbito do procedimento de AAE, no que respeita à representação da IP, informamos que o entendimento desta empresa será o de que a pertinência do seu contributo decorre da sua qualidade como “entidade representativa de interesse a ponderar” (ERIP), ou seja, como entidade com competências específicas no sector rodoferroviário e não propriamente nas componentes ambientais (como ar, água, clima, biodiversidade, solo e subsolo), as quais correspondem, de uma forma geral, aos critérios que permitem qualificar um plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, portanto, como sujeito a um procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Não obstante, numa lógica de colaboração ativa para a melhoria do processo, consideramos, no que respeita ao **Quadro de Referência Estratégica (QRE)**, no qual se identificam as macro orientações de política nacional e internacional, bem como os objetivos de longo prazo estabelecidos em matéria de ambiente e sustentabilidade, ser de sugerir a integração do PRN no QRE, atento o facto de se estar perante um plano sectorial e de ser possível territorializar, à escala adequada, a proposta do PP do PENELI.

Consideramos igualmente, que o PRN deverá ser tido como um instrumento indispensável para a análise de uma gestão mais sustentável e eficaz do território e das infraestruturas de mobilidade regional, considerando o papel da rede viária no planeamento e organização do território e o seu contributo na promoção do desenvolvimento e coesão social e territorial.

Por fim, no que respeita às eventuais referências a efetuar à rede rodoferroviária, salvaguarda-se que estas **deverão estar em sintonia com os restantes elementos apresentados**. Salientando que qualquer proposta de intervenção/alteração na RRN, estradas regionais e estradas desclassificadas, sob jurisdição da IP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP.

## 8. Conclusão

Face ao exposto, a IP emite parecer favorável à Proposta do PP do PENELI, mediante a observância do mencionado no presente parecer.

Com os melhores cumprimentos,

O Gestor Regional

Assinado de forma digital  
por NUNO MIGUEL GRILLO  
GAMA

Nuno Miguel Grilo Gama

(Ao abrigo da subdelegação de competências conferida pela Decisão DCN 01/2015)