



CONTRATO PARA PLANEAMENTO

**Elaboração do Plano de Pormenor de Santa Bárbara
Município de Peniche**

INDICE



- Cláusula 1.^a (Objeto)
- Cláusula 2.^a (Área de intervenção do Plano de Pormenor)
- Cláusula 3.^a (Obrigações do Município)
- Cláusula 4.^a (Obrigações da Segunda Contratante)
- Cláusula 5.^a (Reserva de exercício de poderes públicos)
- Cláusula 6.^a (Operações urbanísticas a promover pela Segunda Contratante)
- Cláusula 7.^a (Prazos de execução do procedimento de Alteração)
- Cláusula 8.^a (Boa-Fé)
- Cláusula 9.^a (Vigência do contrato)
- Cláusula 10.^a (Resolução Unilateral do Contrato)
- Cláusula 11.^a (Alterações ao Contrato)
- Cláusula 12.^a (Notificações e Comunicações)
- Cláusula 13.^a (Resolução de Conflitos)
- Cláusula 14.^a (Anexos)

CONTRATO DE PLANEAMENTO
Elaboração do Plano de Pormenor de Atouguia da Baleia



Entre:

MUNICÍPIO DE PENICHE, autarquia local com o cartão de pessoa coletiva de direito público n.º 506812820 e sede no Largo do Município, 2520-239, Peniche, representado neste ato pelo Exmo. Presidente da Câmara Municipal Filipe Maia de Matos Ferreira Sales, adiante designado por **MUNICIPIO** ou **PRIMEIRO CONTRATANTE**;

e

LIDL & COMPANHIA, pessoa coletiva número 503340855 matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Sintra sob o mesmo número, com capital social de € 498.800,00 (quatrocentos e noventa e oito mil e oitocentos euros) e com sede na Rua Pé de Mouro, n.º 18, 2714-510 Sintra, neste ato devidamente representada por Rui Pedro Marques Ferreira, cartão de cidadão 10330974 8 ZX2, na qualidade de Procurador, adiante designado por **INTERESSADO** ou **SEGUNDA CONTRATANTE**,

Também designados por **PARTES** ou **PARTE**, quando conjunta ou autonomamente referidos;

CONSIDERANDO QUE:

- I. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT);
- II. O Município, no exercício dos seus legítimos poderes no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, entende recorrer à contratação prevista no artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e nos artigos 79.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
- III. O Interessado encontra-se a adquirir dois prédios rústicos, nomeadamente, o prédio inscrito na matriz predial rústica pelo artigo 25 da secção R, da freguesia de Atouguia da Baleia, e o prédio inscrito na matriz predial rústica pelo artigo 30 da secção R, da freguesia de Atouguia da Baleia.
- IV. De acordo com o Plano Diretor Municipal de Peniche (PDM), a área localizada na zona nordeste da vila de Atouguia da Baleia, a norte do PU de Vale do Grou, a Oeste do IP6 e a sul da rotunda que liga este último à Estrada Nacional 114, encontra-se classificada como solo rural/rústico e qualificada como Espaços agrícolas, nomeadamente Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN e Espaços Agrícolas Integrados na RAN.
- V. Pretende, o interessado, promover uma operação urbanística para construção de uma superfície comercial, nomeadamente do tipo supermercado, aproveitando as excelentes acessibilidades, o que permitirá contribuir para os objetivos do PDM, melhorando a qualidade de vida dos residentes, com uma nova oferta comercial, assim como promovendo o emprego, com a criação de novos postos de trabalho, e dinamizando a economia local, com a criação de condições de atratividade para a implantação de novas empresas.

- VI. A concretização desta operação deve ser feita, no entender do Município, de forma articulada com as necessidades de planeamento do território, pelo que considerou ser indispensável a elaboração, para a mesma, de um plano de pormenor com efeitos registais.
- VII. A reclassificação do solo rural/rústico em solo urbano, por via da aprovação do Plano de Pormenor com efeitos registais (n.º 4 do artigo 72.º do RJIGT, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro) e nos termos previstos no n.º 3 do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, obriga à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos urbanísticos das operações a realizar, do respetivo prazo de execução e, se for o caso, das redistribuições dos benefícios e encargos, considerando-se todos os custos urbanísticos envolvidos, sob pena da caducidade da classificação do solo como urbano.
- VIII. É de manifesto interesse de ambas as partes que ocorra uma devida articulação e integração entre a pretensão do Interessado e o ordenamento do território, com vista à concretização dos objetivos preconizados nos Termos de Referência para a elaboração do futuro instrumento de gestão territorial, ora juntos como Anexo, e que assume fundamental interesse municipal.
- IX. A Segunda Contratante tem interesse em desenvolver um Plano de Pormenor que promova a concretização da superfície comercial, enquadrada num espaço qualificado, em comunhão com os objetivos programáticos estipulados no PDM.
- X. O princípio da contratualização entre interesses públicos e privados, consagrado na alínea h) do n.º 1, do artigo 3.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio), e o artigo 79.º do RJIGT, estabelecem a figura do contrato para planeamento que associa os interessados na elaboração de um plano ao Município, visando concertar interesses sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território que cabem aos órgãos municipais.
- XI. As partes no presente contrato reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados.

AS PARTES ACORDAM DE BOA FÉ E RECIPROCAMENTE ACEITAM O PRESENTE CONTRATO, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação e a correspondente publicação sido efetuadas em conformidade com o disposto nos artigos 79.º, 81.º e 89.º do RJIGT e o mesmo contrato sido aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Peniche de [...], que se enquadra pelos considerandos supra enunciados e se rege pelo disposto nas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira **(Objeto)**

- 1. Pelo presente Contrato, as Partes comprometem-se a promover, conjuntamente e em concertação, a elaboração de todas as peças escritas e desenhadas que contribuam para a elaboração, pelo Município de Peniche do futuro Plano de Pormenor de Santa Bárbara, em conformidade com os respetivos Termos de Referência e objetivos aí concretamente definidos que constituem o **Anexo I** ao presente Contrato e dele fazem parte integrante.

- 
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto nas normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente pelo RJIGT.

Cláusula Segunda

1. (Área de intervenção do Plano de Pormenor)

1. A área de intervenção territorial do Plano de Pormenor de Santa Bárbara encontra-se delimitada em planta anexa ao presente contrato, identificada como **Anexo II** ao presente Contrato e que dele faz parte integrante e abrange os prédios inscritos na matriz predial rústica, pelo artigo 25 da secção R, da freguesia de Atouguia da Baleia com uma área total de 1,43 hectares, e pelo artigo 30 da secção R, da freguesia de Atouguia da Baleia, com a área de 0,72 hectares, assim como as áreas confinantes, perfazendo um total de 2,58 hectares.
2. Em caso de divergência entre a descrição literal da área de intervenção e a delimitação gráfica constante do Anexo II, prevalece esta última, para todos os efeitos legais

Cláusula Terceira

(Obrigações do Município)

1. O Município compromete-se a levar a cabo, de forma célere e nos prazos legalmente previstos, todas as diligências procedimentais da sua responsabilidade no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Santa Bárbara.
2. Após a entrega, por parte da Segunda Contratante, da proposta de solução urbanística e respetivos elementos de suporte referidos na Cláusula Quarta, o Município compromete-se a promover a tramitação procedimental legalmente prevista para a elaboração do Plano de Pormenor, até às respetivas fases de decisão pelos órgãos competentes, bem como à sua publicação, nos termos e prazos previstos na legislação aplicável.
3. Na ausência de previsão legal expressa de prazo para a prática de determinados atos procedimentais, no âmbito do procedimento previsto para a elaboração do Plano, o Município observará os prazos supletivos previstos no Código do Procedimento Administrativo, sempre que a natureza, complexidade técnica do procedimento ou a necessidade de obtenção de pareceres externos o permitam, sem prejuízo do disposto na legislação especial aplicável.
4. O Município obriga-se a comunicar à Segunda Contratante, no prazo de dez dias úteis, após proferidos, todos os pareceres, informações ou comunicações, feitos por quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor, bem como a informar à mesma Contratante, do agendamento de reuniões ou de atos, assim como do início e conclusão das diversas fases desse procedimento, designadamente: a elaboração da proposta final do plano de pormenor, a conferência procedimental, a concertação, a discussão pública, a submissão à Assembleia Municipal e a publicação.
5. O Município compromete-se, ainda, a considerar todas as sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pela Segunda Contratante, ao longo do procedimento de elaboração do plano de pormenor bem como a responder dentro do prazo de 10 (dez) dias uteis, desde que para o efeito, não seja necessária deliberação da Câmara Municipal ou parecer de entidades externas.

6. O Município não assume qualquer obrigação de reembolsar a segunda contratante pelos encargos por ela assumidos.

Cláusula Quarta
(Obrigações da Segunda Contratante)

1. Sem prejuízo da condução pelo Município, do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, a Segunda Contratante assume a obrigação de elaborar, financiar e apresentar ao Município, um projeto de Plano de Pormenor de Santa Bárbara, em conformidade com os termos de referência aprovados para o efeito, pela CMP.
2. A Segunda Contratante deverá entregar ao Município, no prazo máximo de 90 dias, a contar da data de assinatura do presente Contrato, uma proposta de solução urbanística, acompanhada de todos os documentos técnicos de suporte legalmente exigíveis, nomeadamente das peças escritas e desenhadas necessárias, assim como os elementos de análise e avaliação sectoriais – acústica, mobilidade e geotecnia – que concretizem o desenho urbano proposto para a área de intervenção do futuro Plano de Pormenor.
3. Compete ainda à Segunda Contratante elaborar outras peças escritas ou desenhadas que venham a ser solicitadas pelo Município no decurso do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, quer se trate de peças novas, quer se trate de alteração ou retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou preparação seja indispensável para o cumprimento das normas legais ou regulamentares aplicáveis.
4. A Segunda Contratante obriga-se a transferir a propriedade de todos documentos técnicos que integrem a solução urbanística elaborada ao abrigo do presente Contrato, sem reservas, para o Município de Peniche, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.
5. A transferência da propriedade dos documentos técnicos para o Município não implica a assunção de qualquer responsabilidade técnica, legal ou profissional pelos respetivos conteúdos, sem prejuízo da eventual responsabilidade imputável aos autores e à equipa técnica da Segunda Contratante.
6. A Segunda Contratante compromete-se a assegurar que a composição da equipa técnica multidisciplinar da Proposta observa as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula Quinta
(Reserva de exercício de poderes públicos)

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e cabe, nos termos da lei, ao Município, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Contratante.
2. O Município reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.
3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação, designadamente a participação de todos os interessados e ao exercício de competências por parte de outras entidades públicas.

4. O disposto no presente contrato não substitui o PP, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado e, para o efeito, aprovado pela Assembleia Municipal de Peniche e publicado de acordo com a lei.

Cláusula Sexta

(Operações urbanísticas a promover pela SEGUNDA CONTRATANTE)

Após a publicação do Plano de Pormenor, a Segunda Contratante poderá desenvolver as operações urbanísticas preconizadas pelo Plano, apresentando, para tanto, os pedidos de controlo prévio urbanístico, encontrando-se, nos termos da Lei, o Município, através dos seus órgãos e serviços, obrigado a pronunciar-se, nos prazos legalmente previstos.

Cláusula Sétima

(Prazos de execução do procedimento de Elaboração do Plano de Pormenor)

O procedimento de elaboração do Plano de Pormenor tem como objetivo temporal a sua conclusão no prazo de 12 (doze) meses, contado da data de assinatura do presente Contrato, de acordo com o cronograma constante dos Termos de Referência, sem prejuízo de suspensão, prorrogação ou adaptação desse prazo por factos não imputáveis ao Município, designadamente decorrentes de exigências legais, pareceres de entidades externas, procedimentos de concertação, discussão pública ou decisões dos órgãos competentes.

Cláusula Oitava

(Boa-Fé)

Todos os Contratantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

Cláusula Nona

(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste Contrato decorre desde a data da sua assinatura até ao momento da entrada em vigor do PP, após a respetiva aprovação pela Assembleia Municipal de Peniche e publicação no Diário da República, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.

Cláusula Décima

(Resolução Unilateral do Contrato)

1. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a uma das Contratantes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato.
2. Para efeitos do número anterior, o Contratante não faltoso deve enviar uma notificação escrita ao Contratante faltoso conferindo-lhe um prazo não inferior a 30 (trinta) dias para que o mesmo cumpra a obrigação em falta, considerando-se o incumprimento como definitivo e, como tal, suscetível de conferir ao Contratante não faltoso a faculdade de cessar e pôr



termo aos efeitos do presente Contrato, caso a obrigação em causa não seja cumprida até ao final do prazo que tenha sido conferido pelo Contratante não faltoso.

3. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente contrato se o quadro legal em vigor for alterado com incidência nas prestações a que as Partes se vinculam.
4. Decorridos dois anos após a assinatura do presente Contrato sem que a Assembleia Municipal tenha aprovado o Plano de Pormenor, pode a Segunda Contratante resolver unilateralmente o contrato, sem que possa ser-lhe exigida qualquer obrigação adicional ou imputada qualquer responsabilidade por esse facto, não havendo lugar à repetição das prestações já realizadas, e sem prejuízo da faculdade do Município de prosseguir o procedimento de elaboração do Plano, caso subsista interesse público relevante, não sendo, em qualquer caso, devida indemnização entre as Partes

Cláusula Décima Primeira

(Alterações ao Contrato)

1. Quaisquer alterações a este Contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das cláusulas aditadas ou modificadas, sendo tais alterações aprovadas e assinadas pelas Partes.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior e do cumprimento das normas legais aplicáveis, os aspetos de concretização e desenvolvimento do disposto no presente Contrato poderão ser regulados em Acordos de Execução outorgados entre as Partes, sem prejuízo de associação de outras entidades que de comum acordo se reconheça ter interesse em envolver.

Cláusula Décima Segunda

(Notificações e Comunicações)

1. Todas as notificações ou comunicações entre as Partes e relativas ao presente Contrato deverão ser efetuadas por escrito, a enviar para os endereços das respetivas sedes ou para os seguintes endereços eletrónicos:
 - a) Primeiro Contratante: Município de Peniche, e-mail: cmpeniche@cm-peniche.pt
 - b) Segunda Contratante:
- Lidl e Companhia – Rua Pé de Mouro nº18, 2714-510 S. Pedro Penaferrim, Sintra
e-mail: imoton@lidl.pt
2. As comunicações enviadas pelos meios referidos no número anterior consideram-se feitas:
 - a) Na data indicada pelos serviços postais, quando efetuadas por carta registada;
 - b) Na data da assinatura do aviso, quando efetuadas por carta registada com aviso de receção;
 - c) Na data da respetiva expedição, quando efetuadas através de correio eletrónico, salvo o disposto no número seguinte.
3. As comunicações recebidas por correio eletrónico, após as 17 horas do local de receção ou em dia não útil nesse mesmo local, consideram-se efetuadas no dia útil seguinte.
4. Qualquer uma das partes pode indicar, por escrito, um endereço diverso para efeitos das subseqüentes notificações e comunicações.

Cláusula Décima Terceira
(Resolução de Conflitos)

1. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que qualquer dos Contratantes notifique o outro nesse sentido.
2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos e Fiscais.
3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias, contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designado por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esses dois nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável.
5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

Cláusula Décima Quarta
(Anexos)

Constitui Anexo ao presente Contrato, depois de rubricados pelas Partes, dele ficando a fazer parte integrante, para todos os efeitos, os seguintes documentos:

- a) Anexo I – Termos de Referência do Plano de Pormenor de Santa Bárbara a submeter à Câmara;
- b) Anexo II – Planta com a área de intervenção do Plano de Pormenor de Santa Bárbara.

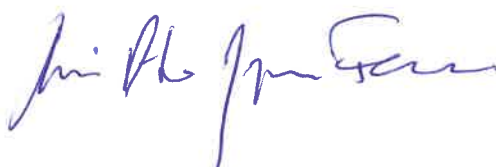
Feito em duplicado em Peniche, aos 05 de maio de 2026, em dois exemplares com valor de original, ficando cada uma das Partes Contraentes com um exemplar, composto por 9 páginas e dois anexos.

Pelo Município,
O Presidente da Câmara Municipal,


(Filipe Maia de Matos Ferreira Sales)

Pela Segunda Contratante,

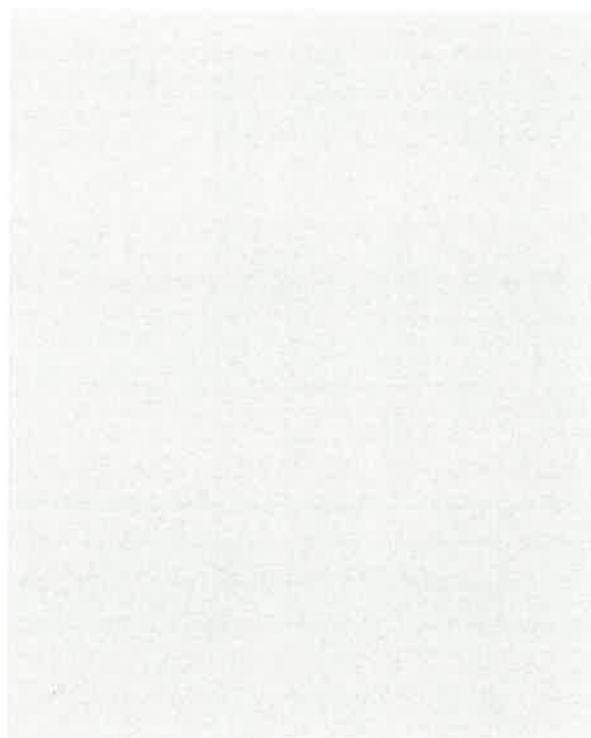
(Rui Pedro Marques Ferreira)





JOÃO
BELARD DA
FONSECA
CORREIA

Assinado de forma
digital por JOÃO
BELARD DA
FONSECA CORREIA
Dados: 2025.06.26
14:43:15 +01'00'



TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR DE SANTA BÁRBARA

JUNHO 2025

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa

Tel. (+351) 217 615 220

Email: geral@terraforma.pt

www.terraforma.pt

ÍNDICE

1. Enquadramento Legal do Plano	1
2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção	2
3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	2
3.1. ENQUADRAMENTO DO PROT OESTE E VALE DO TEJO.....	3
3.2. ENQUADRAMENTO DO PDM DE PENICHE.....	6
4. Oportunidade da Elaboração do Plano e Objetivos	13
5. Avaliação Ambiental	13
5.1. CRITÉRIOS PONDERADOS, CONFORME O ANEXO DO DECRETO-LEI Nº 232/2007, DE 15 DE JUNHO.....	14
6. Servidões e Restrições de Utilidade Pública	16
7. Conteúdo Material e Documental	17
8. Faseamento e Prazos	18
9. Equipa Técnica e Prazos	19
10. Anexo – Listagem de Plantas	20

Índice Figuras

Figura 1 - Área de Intervenção.	1
Figura 2 – Extrato PROT Oeste e Vale do Tejo – Modelo Territorial	3
Figura 3 – Extrato PROT Oeste e Vale do Tejo – Sistema Urbano	5
Figura 4 – Extrato Planta de Ordenamento do PDM de Peniche – Classificação e Qualificação do Solo	10
Figura 5 – Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – Reserva Agrícola Nacional	11
Figura 6 – Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – Património Edificado e Infraestruturas	12

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento, nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consubstancia os termos de referência da elaboração do Plano de Pormenor de Santa Bárbara (PPSB), em Peniche.

A área de intervenção do PP tem uma área de 2,58 hectares e localiza-se a noroeste da freguesia de Atouguia da Baleia, junto ao nó rodoviário do IP6 com a Estrada Nacional 114, conforme ilustrado na figura seguinte. Esta área é contígua a norte à área de intervenção do Plano de Urbanização de Vale do Grou, mais concretamente à UO2.



Figura 1 - Área de Intervenção.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A referida área de 2,58 hectares abrange o prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de Peniche pelo número 1430, freguesia de Atouguia da Baleia, inscrito na matriz rústica pelos artigos 25 da secção R e 30 da secção R.

O referido prédio localiza-se na zona nordeste da vila de Atouguia da Baleia. A norte do PU de Vale do Grou, a Oeste do IP6 e a sul da rotunda que liga este último à Estrada Nacional 114.

Esta área está definida como Espaço Agrícola, incluído áreas não integradas em RAN e áreas integradas na RAN, no Plano Diretor Municipal de Peniche.

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Considerando os objetivos pretendidos, verifica-se que os mesmos se enquadram no objeto de elaboração de um plano de pormenor (art. 101.º do RJIGT), em especial considerando o conteúdo material e documental necessário (art. 102.º e 108.º do RJIGT), no quadro das disposições gerais definidas pelo art. 75.º do mesmo diploma.

A elaboração do Plano assegura o direito à participação, nos termos do art. 6.º e seguintes do RJIGT, e em respeito pela legislação conexas, em especial no âmbito da avaliação ambiental.

A área do PPSB é abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Peniche (PDM), publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 139/95, de 30 de setembro, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 8/2001, de 26 de janeiro, pelo Aviso n.º 20446/2008, de 18 de julho, pelo Aviso n.º 20447/2008 de 18 de julho, pelo Aviso n.º 3497/2009, de 11 de fevereiro, pelo Aviso n.º 5292-A/2010, de 12 de março (adaptação ao PROTOVT), pelo Aviso n.º 1091/2012, de 24 de janeiro, pela Declaração n.º 10/2014, de 17 de janeiro, pelo Aviso n.º 9518/2016, de 1 de agosto, pelo Aviso n.º 14342/2019, de 16 de setembro (adaptação ao POC ACE), pelo Aviso n.º 1210/2020, 23 de janeiro, pela Declaração n.º 71/2021, de 16 de julho (adaptação ao POASD) e pela Declaração n.º 95/2021, de 2 de agosto (adaptação ao PORN). Em 2012, foi deliberado o início do processo de revisão, o qual ainda está em curso.

3.1. ENQUADRAMENTO DO PROT OESTE E VALE DO TEJO

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT) foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, sujeita à Declaração de Retificação n.º 71-A/ 2009, de 2 de outubro, tendo entrado em vigor no dia 1 de novembro de 2009. Os planos municipais devem adaptar-se às opções estratégicas, orientações e determinações emanadas do plano regional. Sendo o PDM datado de 1995, o mesmo foi alvo de alteração por adaptação no PDM, após a publicação do PROT.

O PROT Oeste e Vale do Tejo definiu o Modelo Territorial, organizado espacialmente por Unidades Territoriais com base na identificação de áreas relativamente homogéneas do ponto de vista dos padrões de ocupação do solo, definindo orientações e normas específicas para cada uma delas. A sua estrutura territorial/funcional contém três Sistemas Estruturantes: Sistema Urbano e de Competitividade; Sistema Ambiental; Sistema de Mobilidade.

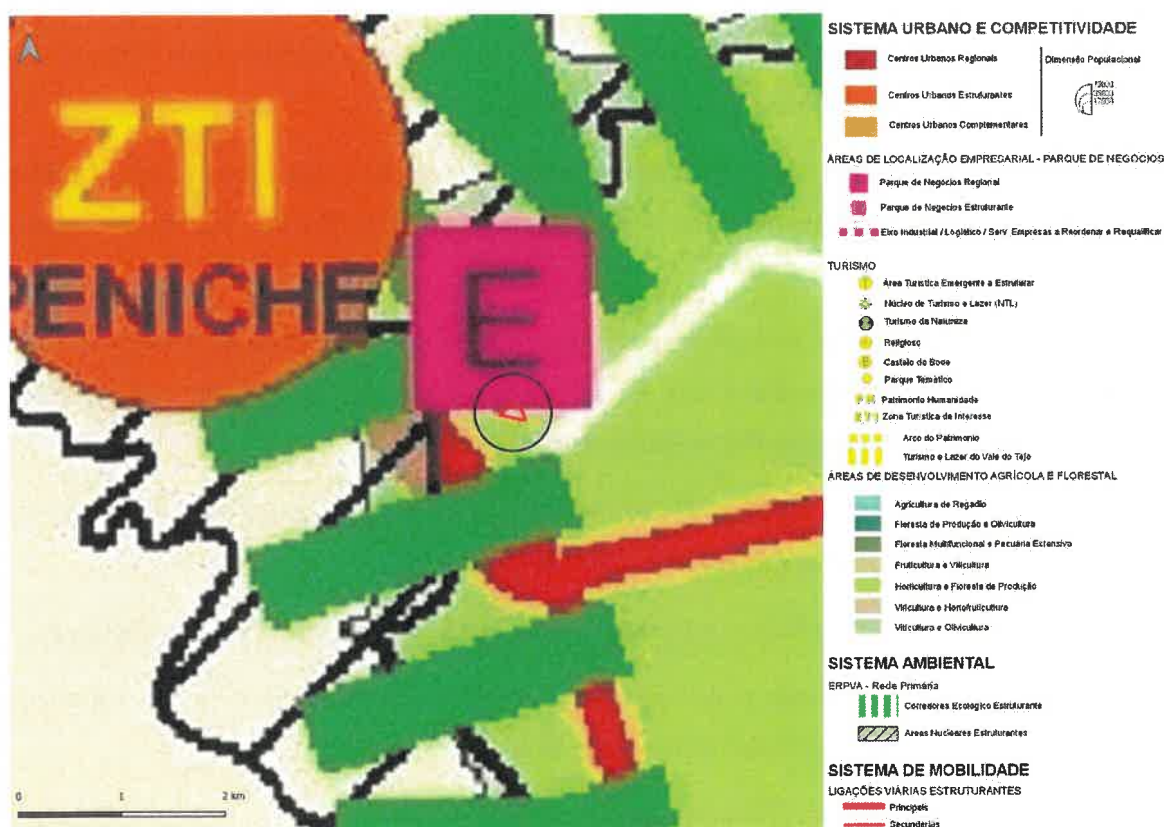


Figura 2 – Extrato PROT Oeste e Vale do Tejo – Modelo Territorial

Fonte: PROTOVT



A área de intervenção do PP integra a Unidade Territorial do Oeste Litoral Norte, que se estende, desde o limite Norte do concelho de Alcobaça, até ao tómbolo de Peniche. Para esta área o PROT Oeste e Vale do Tejo definiu as seguintes diretrizes:

- Elaborar PU para as áreas de crescimento recente e de expansão dos aglomerados urbanos de Peniche, São Martinho do Porto e Nazaré;
- Elaborar Esquemas de Ordenamento, no âmbito da revisão dos respetivos PDM, para as áreas de Peniche/ Ferrel/ Baleal, Lagoa de Óbidos (margem Norte e Sul), Nazaré/ S. Martinho do Porto/ Salir do Porto;
- Contrariar a localização de novas unidades e áreas industriais dispersas na mancha florestal norte de Alcobaça, incentivando a sua realocação nos parques industriais existentes;
- Garantir a integridade e a dominância da floresta nas áreas com ocupação ou potencialidade florestal que venham a ser objeto de acolhimento de Núcleos de Desenvolvimento Turístico;
- Manter o uso agrícola dominante das áreas inseridas na Depressão Diapírica (Vale Tifónico) e nas baixas aluvionares associadas aos corredores da ERPVA;
- Promover o uso agrícola das várzeas da Tornada-Alfeizarão, Paul da Cela, e Rio do Meio, adotando modelos de gestão que permitam a compatibilização das suas funções produtivas, sociais e ambientais;
- Garantir a integridade dos aproveitamentos hidroagrícolas de Cela, Valado de Frades e Maiorga, salvaguardando e promovendo a sua função produtiva agrícola de regadio/ uso agrícola e preservando as manchas de produção hortícola;
- Elaborar Projetos de Intervenção em Espaço Rural (PIER), ou outros instrumentos de planeamento adequados, para o Sítio de Importância Comunitária Peniche - Santa Cruz;
- Promover a elaboração dos Planos de Gestão Florestal das áreas submetidas a regime florestal;
- Preservar os valores naturais e paisagísticos da faixa litoral e promover a sua valorização, concretizando o corredor ecológico estruturante do Litoral;
- Manter as características das “Paisagens Notáveis”;
- Concluir os processos de criação das Paisagens Protegidas da Lagoa de Óbidos e do Paul da Tornada e avaliar a exequibilidade da criação de outras áreas protegidas de nível regional ou local noutros espaços de elevado valor natural;

- Promover e garantir o bom estado ecológico das massas de água e dos ecossistemas ribeirinhos dos cursos de água que drenam para a Lagoa de Óbidos e para o Paul da Tornada;
- Impedir a ocupação urbana e edificada em áreas de risco de erosão litoral e instabilidade de vertentes e nas suas faixas de proteção e valorizar os ecossistemas sensíveis ou degradados;
- Fomentar o aproveitamento dos recursos e das valências relacionados com o mar.

Ao nível do Modelo Territorial, o PPSB encontra-se junto a um Parque de Negócios Estruturante definido pelo PROT (“devem englobar as funções, serviços, equipamentos e infraestruturas suscetíveis de desenvolver estratégias associadas à afirmação de *clusters* e de polos de competitividade e tecnologia”, sendo que este acentua a especialização em torno do *cluster* do mar), sendo que irá contribuir para o seu desenvolvimento e para uma maior qualificação urbanística da envolvente. Tal como já referido, a sua localização junto à rotunda de ligação entre duas vias identificadas como ligações viárias estruturantes principais no PROT OVT, beneficia a acessibilidade e a sua componente estratégia.

Segundo o Sistema Urbano e de Competitividade, a área de intervenção localiza-se a sudeste da cidade de Peniche, indicado como um Centro Urbano Estruturante e numa área onde a densidade de ocupação territorial é elevada.

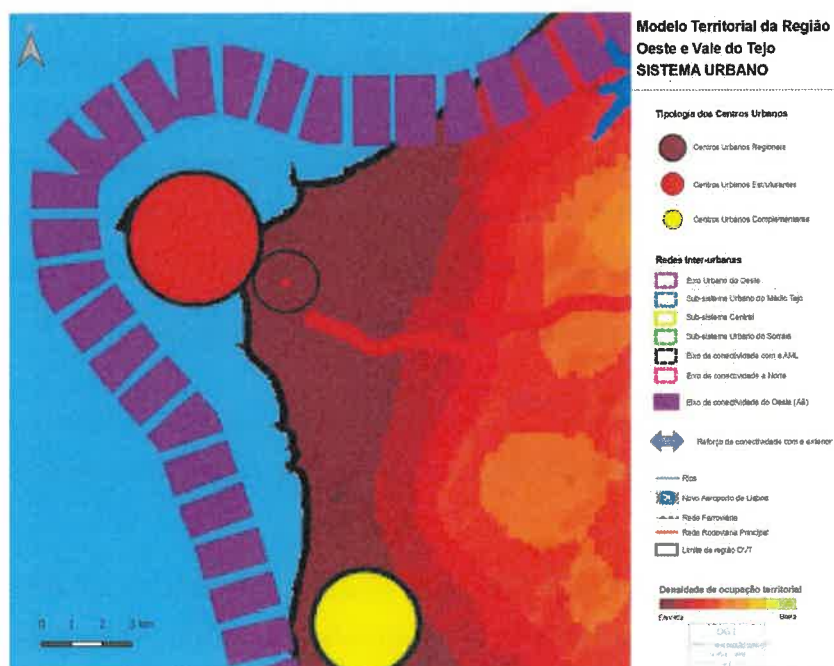


Figura 3 – Extrato PROT Oeste e Vale do Tejo – Sistema Urbano

Fonte: PROTOVT

Ao nível do Sistema de Turismo, a área de intervenção encontra-se nas proximidades da Zona Turística de Interesse de Peniche, considerada uma Centralidade Urbano-Turística de nível 2, e de um Centro Urbano de Valor Patrimonial. Peniche está identificado no PROT OVT como uma das duas “Portas do Mar” da Região.

No que toca ao Sistema Ambiental, o PROT do Oeste e Vale do Tejo define as áreas consagradas à Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA). A área de intervenção do PPSB encontra-se fora das áreas nucleares estruturantes e do limite do Corredor Ecológico Estruturante.

No capítulo do Sistema de Mobilidade, as já referidas boas ligações a Peniche, bem como à A8 a partir do IP6, definem esta área como muito bem servida em termos de acessibilidade.

A área de intervenção, está dentro de uma área de perigosidade sísmica elevada e de perigo de inundação por tsunamis moderada.

3.2. ENQUADRAMENTO DO PDM DE PENICHE

O PDM foi publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 139/95, de 30 de setembro, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 8/2001, de 26 de janeiro, pelo Aviso n.º 20446/2008, de 18 de julho, pelo Aviso n.º 20447/2008 de 18 de julho, pelo Aviso n.º 3497/2009, de 11 de fevereiro, pelo Aviso n.º 5292-A/2010, de 12 de março (adaptação ao PROTOVT), pelo Aviso n.º 1091/2012, de 24 de janeiro, pela Declaração n.º 10/2014, de 17 de janeiro, pelo Aviso n.º 9518/2016, de 1 de agosto, pelo Aviso n.º 14342/2019, de 16 de setembro (adaptação ao POC ACE), pelo Aviso n.º 1210/2020, 23 de janeiro, pela Declaração n.º 71/2021, de 16 de julho (adaptação ao POASD) e pela Declaração n.º 95/2021, de 2 de agosto (adaptação ao PORN). Define 3 objetivos estruturantes e os seus objetivos específicos, os quais se discriminam de seguida:

- **Objetivo 1 — Ordenar e disciplinar as utilizações do território concelho:**
 - i) **Reequilibrar a rede urbana do concelho;**
 - ii) **Preservar os valores ecológicos e paisagísticos como elementos de maior tipicidade do concelho;**
 - iii) **Preservar as potencialidades da produção do concelho, no quadro da preservação dos recursos do solo e defesa de padrões agrícolas nacionais de ocupação do solo;**
 - **iv) Definir e estabelecer princípio e regras para a ocupação, uso e transformação do solo.**



- **Objetivo 2 — Melhorar a qualidade de vida dos residentes no concelho:**
 - i) Reabilitação urbanística dos tecidos urbanos objeto de crescimento desqualificado;
 - ii) Requalificação dos espaços urbanos com preservação dos patrimónios construídos e uma política de qualidade nas novas construções e urbanizações e respetivo equipamento;
 - iii) Prosseguimento da política de promoção da habitação social;
 - **iv) Promoção da diversificação da atividade económica concelhia como forma de assegurar aumentos de rendimento e promoção do emprego;**
 - v) Promoção da qualificação da mão de obra concelhia;
 - vi) Cobertura total do concelho com as redes de serviços básicos e melhoria da qualidade dos serviços prestados.
- **Objetivo 3 — Promoção do desenvolvimento económico do concelho:**
 - i) Desenvolvimento e pormenorização de regras e diretivas estabelecidas ou a estabelecer em processos de planeamento de nível superior;
 - **ii) criação de condições de atratividade para a implantação de novas empresas e estabelecimentos quer nos sectores ligados à atividade turística quer no sector industrial, quer ainda em ligação com a comercialização de produtos agrícolas;**
 - iii) implantação de uma política de qualidade no licenciamento das novas atividades, tendo em especial atenção os problemas de preservação ambiental.

Encontram-se destacados a negrito os objetivos mais relevantes para o PPSB, mas salienta-se que o seu desenvolvimento permitiria a prossecução dos objetivos relacionados com a melhoria da qualidade de vida dos residentes (objetivo 2), promovendo o emprego e o acesso a bem, mas também a criação de condições de atratividade para a implantação de novas empresas.

Como ilustrado na figura seguinte, o PDM de Peniche classifica toda a área do PPSB como Solo Rústico, qualificando a mesma como Espaços Agrícolas. Estes incluem “Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN” e “Espaços Agrícolas Integrados na RAN”.

As áreas categorizadas como “Espaços Agrícolas” abrangem as áreas do município onde são praticadas as atividades de produção agro-pecuária, a agricultura em sequeiro ou regadio, as culturas experimentais ou

especiais, a horticultura, fruticultura e floricultura, a viticultura, a cria e guarda de animais em regime livre ou de estábulo.

Define o PDM que “São ainda usos característicos dos espaços agrícolas os de defesa e manutenção do meio natural e as suas espécies, que impliquem a respetiva conservação, e ou melhoria e a formação de reservas naturais desde que formando sebes, corredores e ou ilhas no interior dos espaços agrícolas”. São permitidas “as edificações, enquadradas nas tipologias legais do turismo em espaço rural (TER), turismo de habitação (TH) e turismo da natureza (TN), parques de campismo e caravanismo (PCC) e hotéis rurais”. Devendo as intervenções “integrar -se nas condições paisagísticas e arquitetónicas existentes, valorizando o património e não excedendo dois pisos”.

Mais especificamente, nos “Espaços agrícolas que não integram a RAN” são permitidos outros usos, mediante licenciamento prévio, desde que não impliquem de forma permanente a impossibilidade de reutilização dos solos para os usos característicos, excluindo os usos ou atividades diretamente ligadas à atividade das explorações agrícolas. Os usos permitidos são os relacionados ao ócio das populações e às atividades lúdicas e culturais e ao campismo em instalações adequadas para esse fim.

Ainda nestas áreas poderá ser autorizada a construção de habitação unifamiliar, segundos os seguintes parâmetros:

- a) máximo de 2 pisos;
- b) área de construção bruta não superior ao menor dos limites definidos por 5% da área total da propriedade e 500 m²;
- c) não prefigurem verdadeiros loteamentos urbanos ou formas de fracionamento da propriedade para além dos limites impostos pela Portaria nº 202/70, de 21 de abril e demais legislação.

A construção de edificações destinada à habitação só poderá ser autorizada em parcelas com uma área mínima não inferior a 4 ha.

Podem ainda ser autorizados os seguintes usos, implicando a desafetação permanente do espaço agrícola:

- Exploração de minerais devidamente licenciada;
- Instalação de infraestruturas e equipamentos para serviço de tráfego rodoviário e para a realização de usos relativos à manutenção e exploração de serviços públicos, nomeadamente caminhos agrícolas;



- Instalação de estabelecimentos industriais ou edificações de armazenamento diretamente ligados à produção agrícola e/ou florestal;
- Usos que sejam declarados de Utilidade Pública ou Interesse Social.

A autorização de qualquer dos usos referidos acima “fica sujeita, para além do expressamente previsto na legislação e regulamentos aplicáveis à atividade específica que estiver implicada, à prévia apresentação de um estudo de impacto ambiental nos termos da legislação em vigor e das medidas conetoras dos impactes lesivos dos interesses da coletividade, bem como das formas de integração na paisagem das instalações, atividades e eventuais produtos e resíduos delas resultantes e ainda as formas de recuperação do espaço no termo da atividade projetada”.

As edificações necessárias à realização dos usos referidos anteriormente, estão sujeitos ao cumprimento dos seguintes parâmetros:

- a) altura máxima das construções de 6,5 metros e 2 pisos, com exceção de silos, depósitos de água e instalações industriais;
- b) índices de ocupação bruta do solo no máximo de 5% em relação à área do prédio;
- c) o abastecimento de água e a drenagem de esgotos deve ser assegurada por sistemas autónomos cuja construção e manutenção fica a cargo dos interessados, a menos que estes financiem integralmente a extensão das redes públicas e a operação e manutenção dessas extensões;
- d) tratando-se de instalações industriais diretamente ligadas à produção agrícola e/ou florestal deverão estar afastadas 250 metros de qualquer outra construção em que se verifique a presença habitual de pessoas.

Nos “Espaços Agrícolas Integrados na RAN” são “exclusivamente as expressamente previstas nos termos da legislação relativa àquela Reserva. Sem prejuízo da legislação específica aplicável à RAN, a construção de edificações destinadas à habitação só poderá ser autorizada em parcelas com área mínima não inferior 4 ha”.

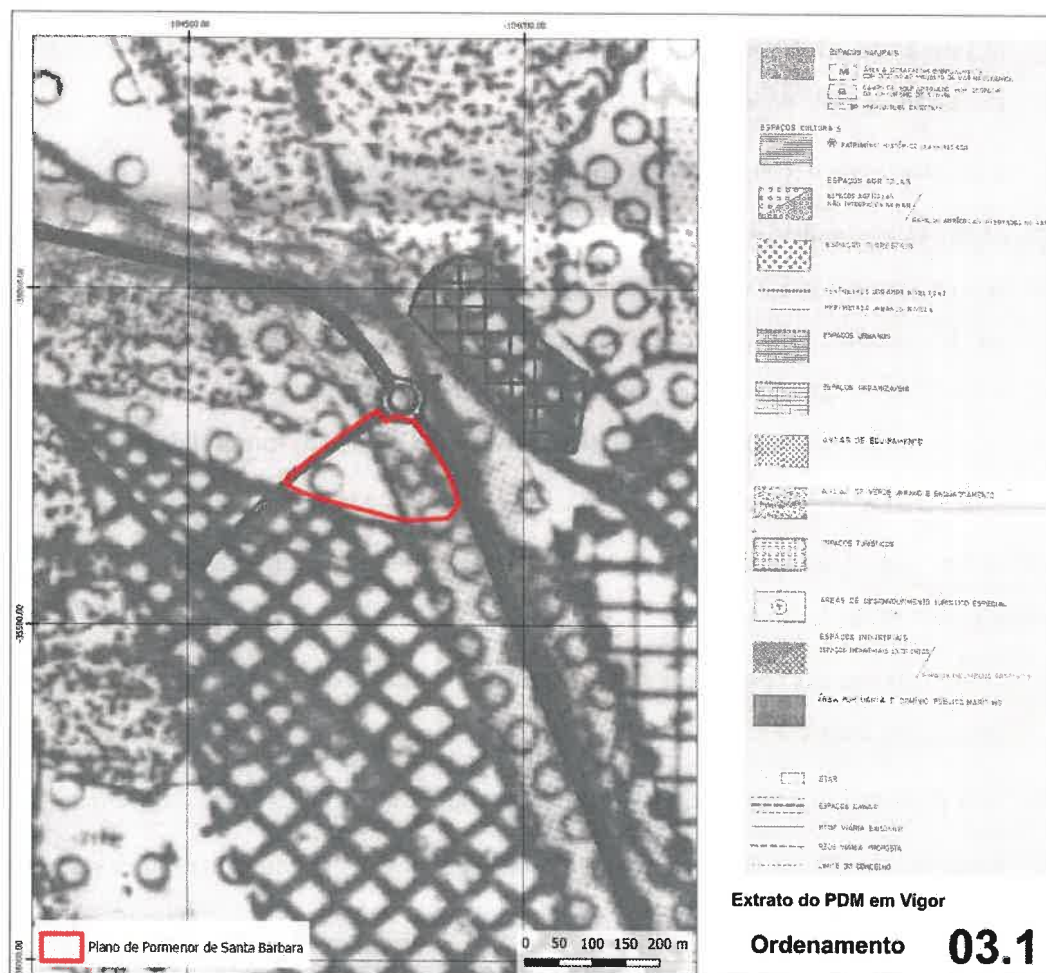


Figura 4 – Extrato Planta de Ordenamento do PDM de Peniche – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: PDM Peniche

A área de intervenção está localizada entre dois aglomerados urbanos, a cidade de Peniche (nível 1) e Atouguia da Baleia (nível 2).

Segundo os Regimes de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, a área de intervenção encontra-se fora da faixa de proteção, não existindo condicionantes nesses termos.

Na Planta de Condicionantes, uma pequena porção da área de intervenção (cerca de 0,6 ha) encontra-se dentro da área classificada como RAN.

21

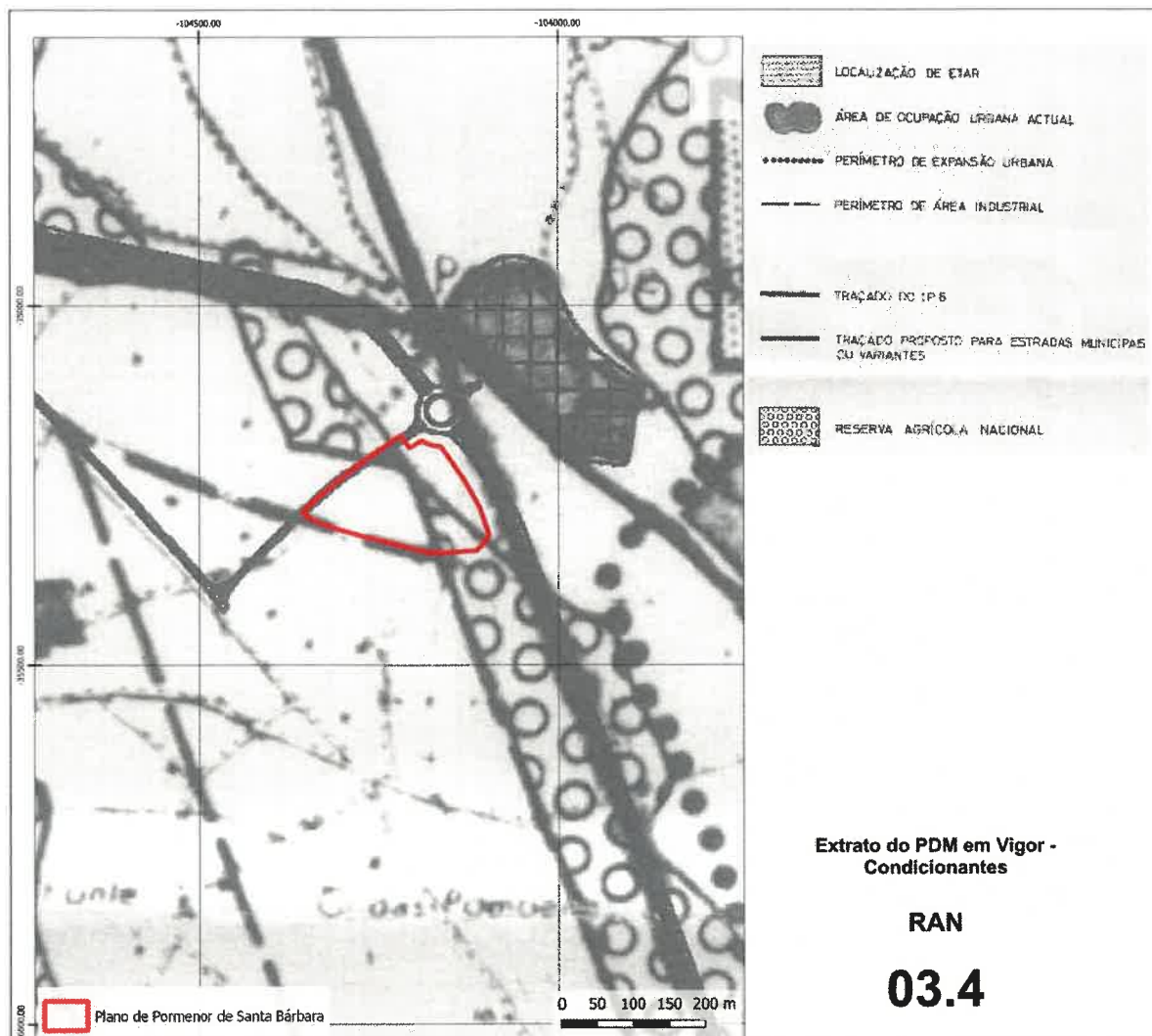


Figura 5 – Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – Reserva Agrícola Nacional

Fonte: PDM Peniche

No que refere ao Património Edificado e Infraestruturas, destaca-se a presença da Infraestrutura rodoviária IP6, e a faixa de desobstrução de 100m de largura entre as antenas da Telecom.

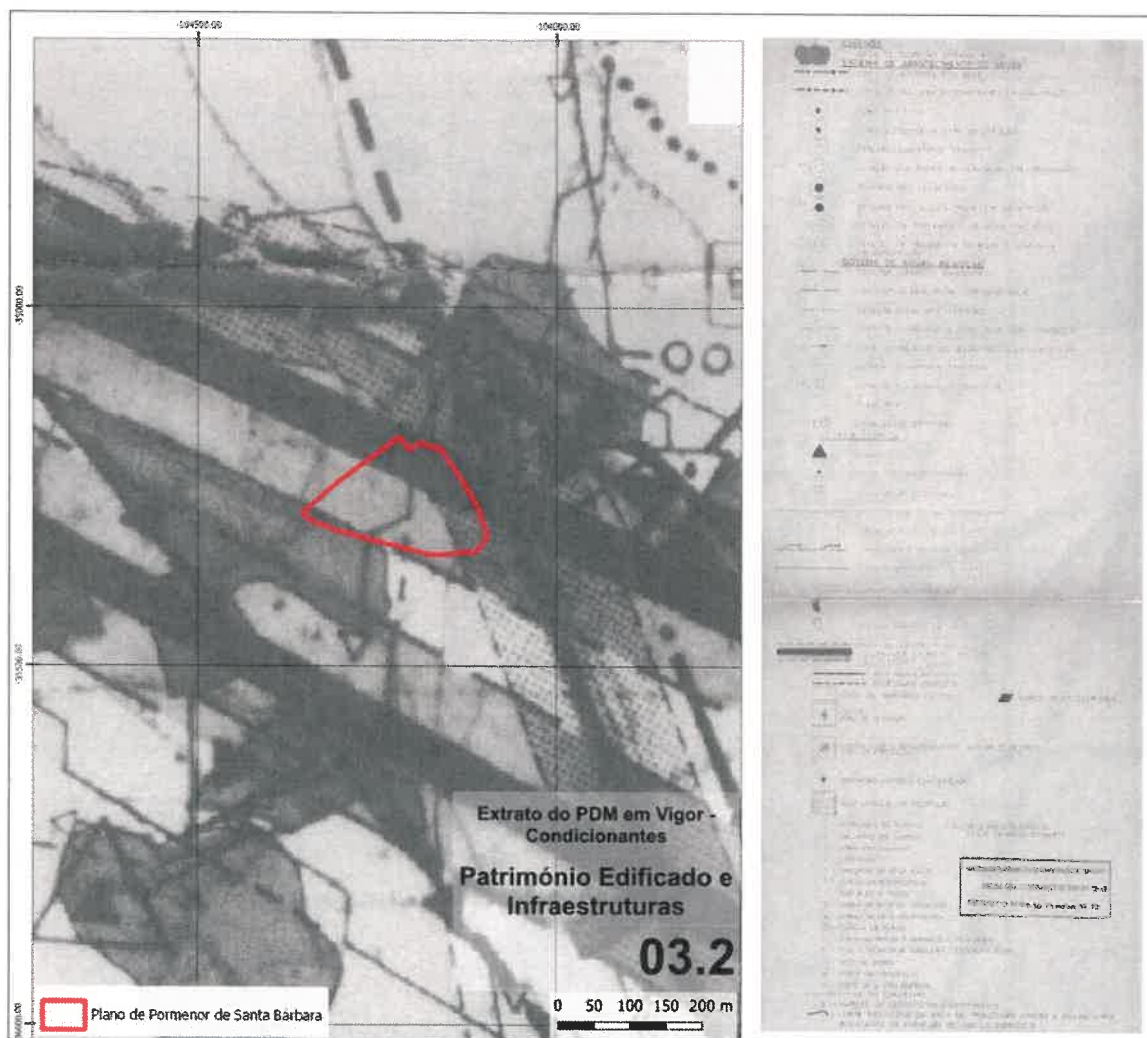


Figura 6 – Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – Património Edificado e Infraestruturas

Fonte: PDM Peniche

Sobre a equipamentos e serviços, nada que se sobreponha com a delimitação proposta do Plano de Pormenor, conforme planta 03.3 em anexo.



4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E OBJETIVOS

Prevê-se a afetação da área de intervenção à construção de uma superfície comercial, nomeadamente do tipo supermercado. Sendo esta área localizada numa zona com excelentes acessibilidades, face à proximidade a duas vias principais, sendo por isso um local de passagem de um número relevante de pessoas. E localizando-se entre os núcleos urbanos de Peniche e Atouguia da Baleia, será um contributo para a melhoria das condições de acesso da população a uma superfície comercial, assim como alargará o seu poder de escolha face ao aumento da oferta diferenciada. Por outro lado, irá contribuir para a criação de novos postos de trabalho e dinamização da economia local. De uma forma geral, a execução do presente PP será uma mais valia nas condições de vida da população local, cuja área de influência será acrescida pelas acessibilidades já existentes.

Está previsto um investimento de cerca de 6,5 milhões de euros, e de onde resultarão 25 postos de emprego diretos (para além de outros empregos indiretos).

Esta nova área irá ligar às diversas redes de infraestruturas existentes no município. Sendo de destacar a ligação à rede de ciclovias já existente e em projeto, na zona a poente desta área de intervenção.

Face ao enquadramento atual do PDM nesta área, será necessária a reclassificação do solo rústico como solo urbano.

5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) de planos e programas constitui um processo integrado, contínuo e sistemático no procedimento de tomada de decisão, destinando-se a incorporar uma série de valores ambientais nessa mesma decisão, de acordo com a articulação entre regimes jurídicos da AAE de planos e programas (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que transpõe o estabelecido pela Diretiva 2001/42/CE, de 25 de junho).

Esta abordagem pressupõe que a AAE seja interativa à conceção da Proposta de Plano de Pormenor, utilizando, sempre que possível, os elementos de trabalho do plano, tendo em conta as estratégias preconizadas, bem como posteriormente os resultados obtidos no âmbito dos processos de consulta de entidades e do público que conferem a função de validação da qualidade do plano.

Na sequência dos objetivos preconizados, a AAE permite concretizar dois tipos de influência no processo de elaboração e implementação da Proposta de Plano de Pormenor:

- Influência na forma final do Plano, de modo a que este possa privilegiar opções que potenciem efeitos ambientais positivos de natureza estratégica, em alternativa a outras que se identifiquem como causadores de efeitos ambientais negativos;
- Influência na implementação e na monitorização estratégica da Proposta de Plano de Pormenor, através da apresentação de recomendações que assegurem uma adequada integração de objetivos de natureza ambiental.

Em síntese, espera-se que os resultados da AAE, incluindo os contributos do respetivo processo de consulta pública, permitam influenciar positivamente a implementação da Proposta, garantindo uma maior sustentabilidade do modelo territorial proposto.

O Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, procedeu à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), refere no artigo 78º, no número 1 que *“Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais”*. Sendo preenchido o anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Atendendo à reduzida área do presente plano e impacte espectável, **será efetuado um pedido de dispensa do procedimento de AAE**, que será justificada pela demonstração da integração das questões ambientais e de sustentabilidade na definição da versão final do modelo territorial do PPSB, e na discussão das opções e impactes territoriais que lhe estão subjacentes.

Da análise preliminar dos eventuais efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios constantes no anexo, a que se refere o n.º 6 do n.º 3 do D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, que possam resultar da elaboração do PPSB (tabela seguinte), pode observar-se que não existem características ambientais suscetíveis de serem significativamente afetadas pela execução do plano.

5.1. CRITÉRIOS PONDERADOS, CONFORME O ANEXO DO DECRETO-LEI Nº 232/2007, DE 15 DE JUNHO

Tendo presentes o critério de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente previsto na lei importa referir:

No que se refere a características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:

- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensões e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos - No âmbito do PPSB será proposta uma pequena reclassificação do solo, em área que é contígua a área industrial do Vale do Grou (para a norte desta). Sendo a área de intervenção ligeiramente superior a 2 hectares.
- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros programas, incluindo os inseridos numa hierarquia - O proposto não se traduz em repercussões noutros planos ou programas e não alteram o quadro já previsto no plano em vigor para os respetivos projetos e/ou atividades.
- c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável - Dada a dimensão do PPSB, e sua localização, não se afigura que o mesmo tenha um contributo relevante para a integração de considerações ambientais. Sem prejuízo do PPSB ter presente preocupações e práticas de elevada sustentabilidade.
- d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa - A abrangência e objetivos do PPSB, não são passíveis da identificação de nenhuma ocorrência de impacte significativo com os fatores ambientais.

Relativamente aos restantes critérios não se aplicam face à proposta do PPSB, dadas as características do mesmo, por estar afastado de zonas habitacionais e reduzida dimensão da área de intervenção. Nomeadamente, no que se refere à pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente e características dos impasses e da área suscetíveis de ser afetada, tendo em conta.

Face ao exposto, conclui-se que a elaboração do PPSB não produz efeitos significativos no ambiente pelo que se considera que o presente Relatório fundamenta a dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica nos termos e para os efeitos do disposto no nº 1 do artigo 3º do Dec.- Lei 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, conjugado com o artigo 78º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio:

- a não sujeição a AAE da versão aprovada do PPSB, pelo facto da área de ser uma área contígua à Zona Industrial de Vale do Grou e de expansão para a norte da mesma. Sendo a referida expansão de uma área reduzida, e localizada a sua do IC8, que funciona assim como barreira.

- que o presente plano de reconversão não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, por se tratar de um plano com uma área reduzida e que apenas permitirá a implantação de uma superfície comercial, e nunca de atividades económicas mais industriais e/ou poluentes.

Conclui-se, pelo enquadramento e análise dos critérios estabelecidos no Anexo do Decreto-lei N.º 232/2007 de 15.06, que a presente proposta de elaboração do PPSB, não é suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente.

Assim, considera-se que o presente relatório de fundamentação de dispensa de AAE, é justificativo suficientemente para que a proposta de alteração do PPSB não seja sujeita a AAE, para os efeitos do disposto no n.º1 e 2 do artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e no n.º1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

6. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O PPSB deveria atender a todas as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis na área de intervenção. Conforme ilustrado na figura seguinte, não existem na área de intervenção áreas de REN e Regime Florestal.

[Handwritten signature]

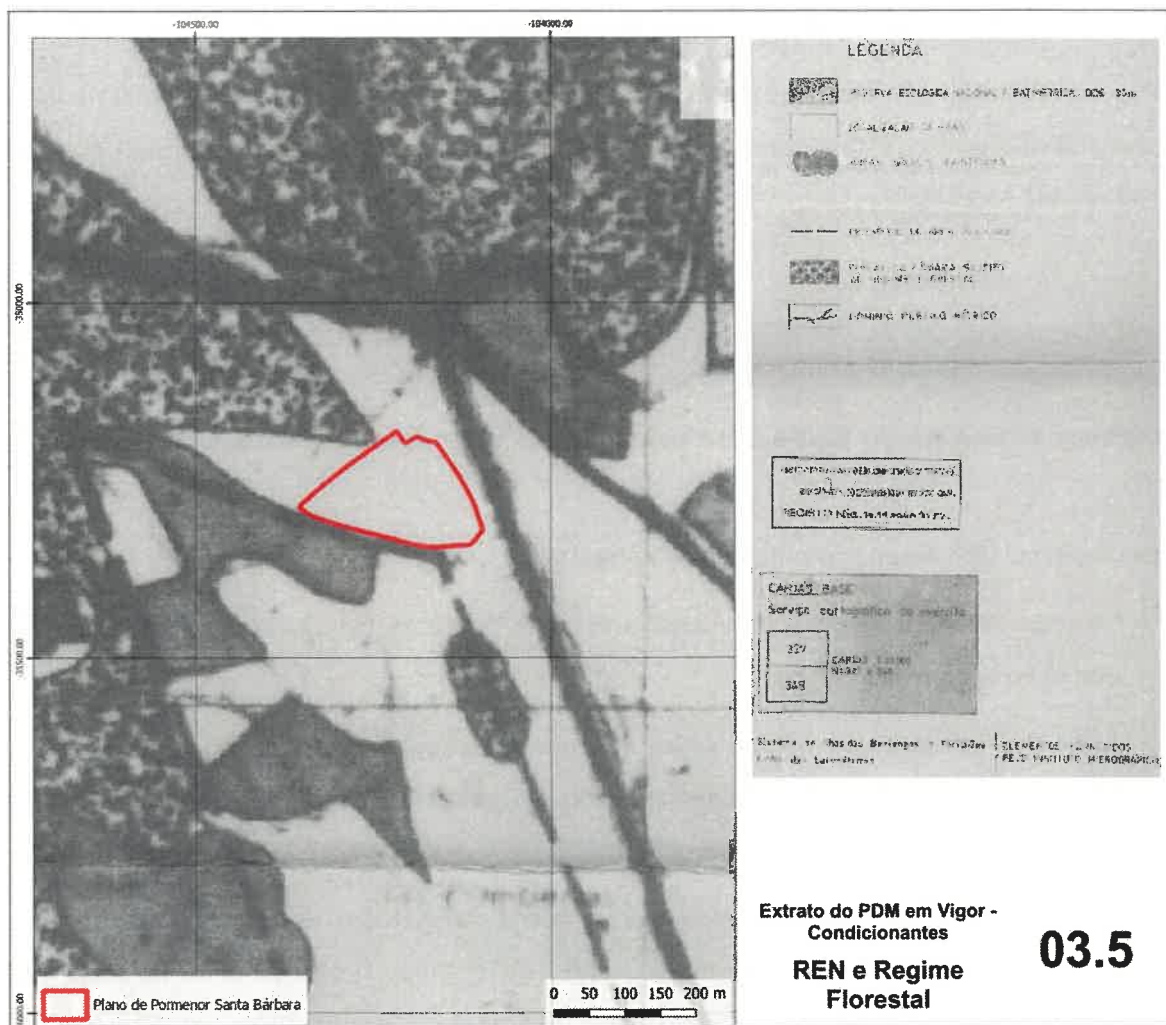


Figura 7 – Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – REN e Regime Florestal

Fonte: PDM Peniche

O PPSB irá ter em conta a área de RAN e a faixa de proteção do IP6.

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A proposta de elaboração de PPSB, no seu conteúdo material e documental, cumprirá o disposto nos artigos 102.º, 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), e incluirá outros elementos necessários a uma melhor gestão e implementação do Plano.

O PPSB incluirá também os elementos que se venham a considerar necessários de forma a ser explícito, acessível e legível a qualquer cidadão, num princípio de equidade e justiça.

Realça-se que o PPSB terá efeitos registais, assegurando a informação com o detalhe e requisitos necessários, em cumprimento pela legislação em vigor, contendo os elementos previstos nas alíneas a) a d), g) a i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJGT.

8. FASEAMENTO E PRAZOS

O prazo para a elaboração do PPSB é de 12 meses. Seguindo a elaboração seguirá os preceitos previstos no RJGT.

A elaboração do PPSB decorre com o seguinte faseamento:

- **Fase 1 – Arranque PP** – Que inclui a elaboração dos Termos de Referência do PP e arranque formal da elaboração do PP;
- **Fase 2 – Caracterização e Diagnóstico e Proposta Preliminar** – Elaboração da Caracterização e Diagnóstico do PP, bem como da primeira proposta preliminar do mesmo, nomeadamente a planta de implantação e planta de condicionantes;
- **Fase 3 – Primeira Proposta Completa** – Serão elaborados todos os elementos necessários, nos termos da lei, para construir a proposta completa do PP. Proposta esta que será alvo de consulta as entidades competentes;
- **Fase 4 – Proposta para Discussão Pública** – Após o processo de consulta às entidades, incluindo a concertação e acertos da proposta, será elaborada uma proposta completa revista. Esta será aprovada pela CMP para realização do período de discussão pública previsto na lei;
- **Fase 5 – Proposta para aprovação** – Após a discussão pública, serão ponderados os diversos contributos e elaborada a proposta final do PP que será aprovada pela CMP e posteriormente pela AMP. Sendo depois publicado em Diário da República.



9. EQUIPA TÉCNICA E PRAZOS

A elaboração do PPSB será da responsabilidade de empresa a designar de comum acordo entre a CMP e os restantes signatários do contrato para planeamento. A equipa técnica será multidisciplinar e deverá assegurar especialistas necessários para a elaboração do Plano, nomeadamente cumprindo o Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro.

A coordenação técnica da elaboração deste Plano de Pormenor será também assegurada pelo gabinete de consultoria especializado em Planeamento Urbanístico e Ordenamento do Território, a designar, em articulação com a equipa técnica da Câmara Municipal de Peniche.

A coordenação política de todo o processo de elaboração deste plano, será dos órgãos competentes da Câmara Municipal de Peniche.

10. ANEXO – LISTAGEM DE PLANTAS

01 –Enquadramento Territorial

02 - Localização

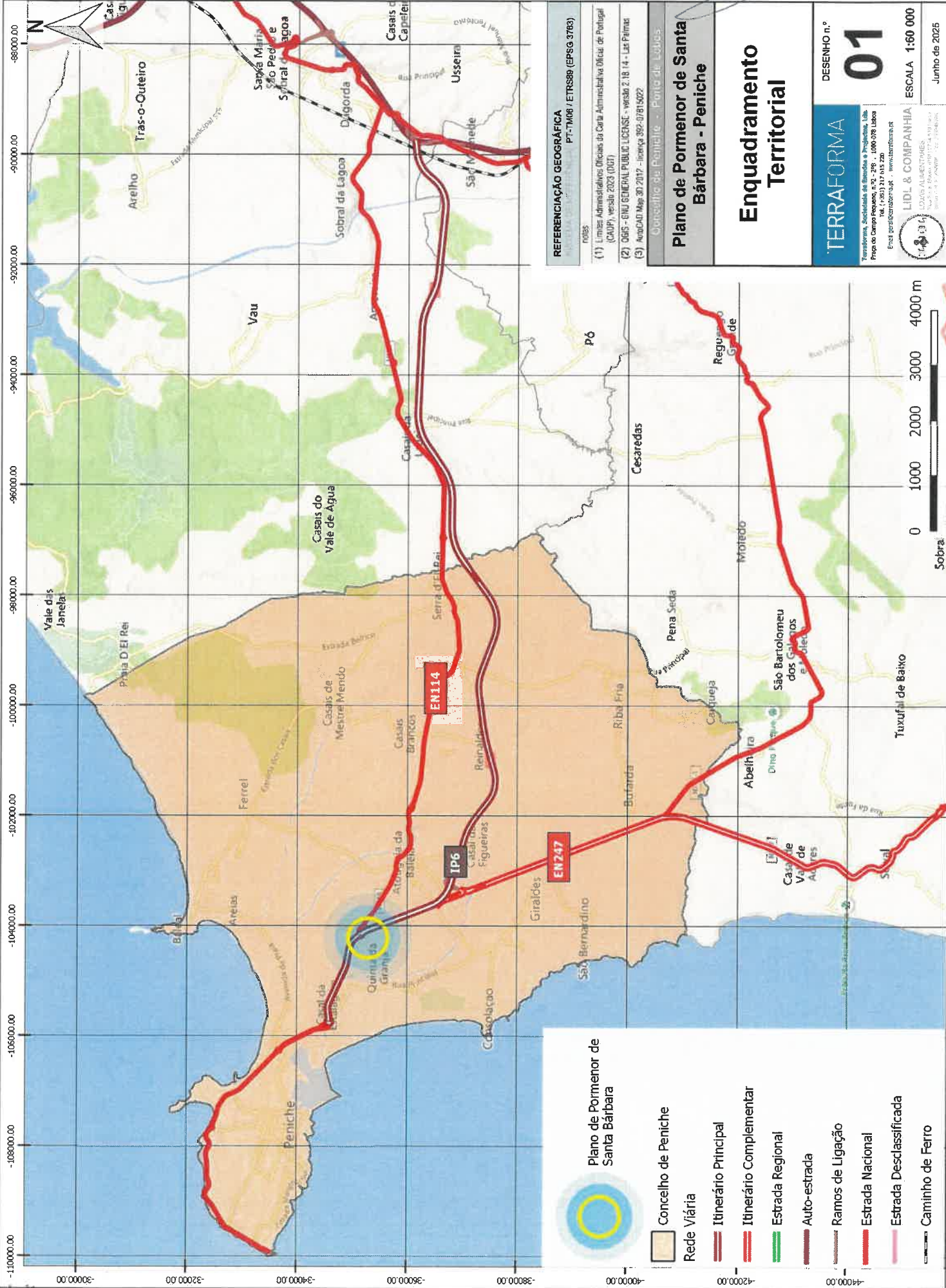
03.1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Peniche – Classificação e Qualificação do Solo

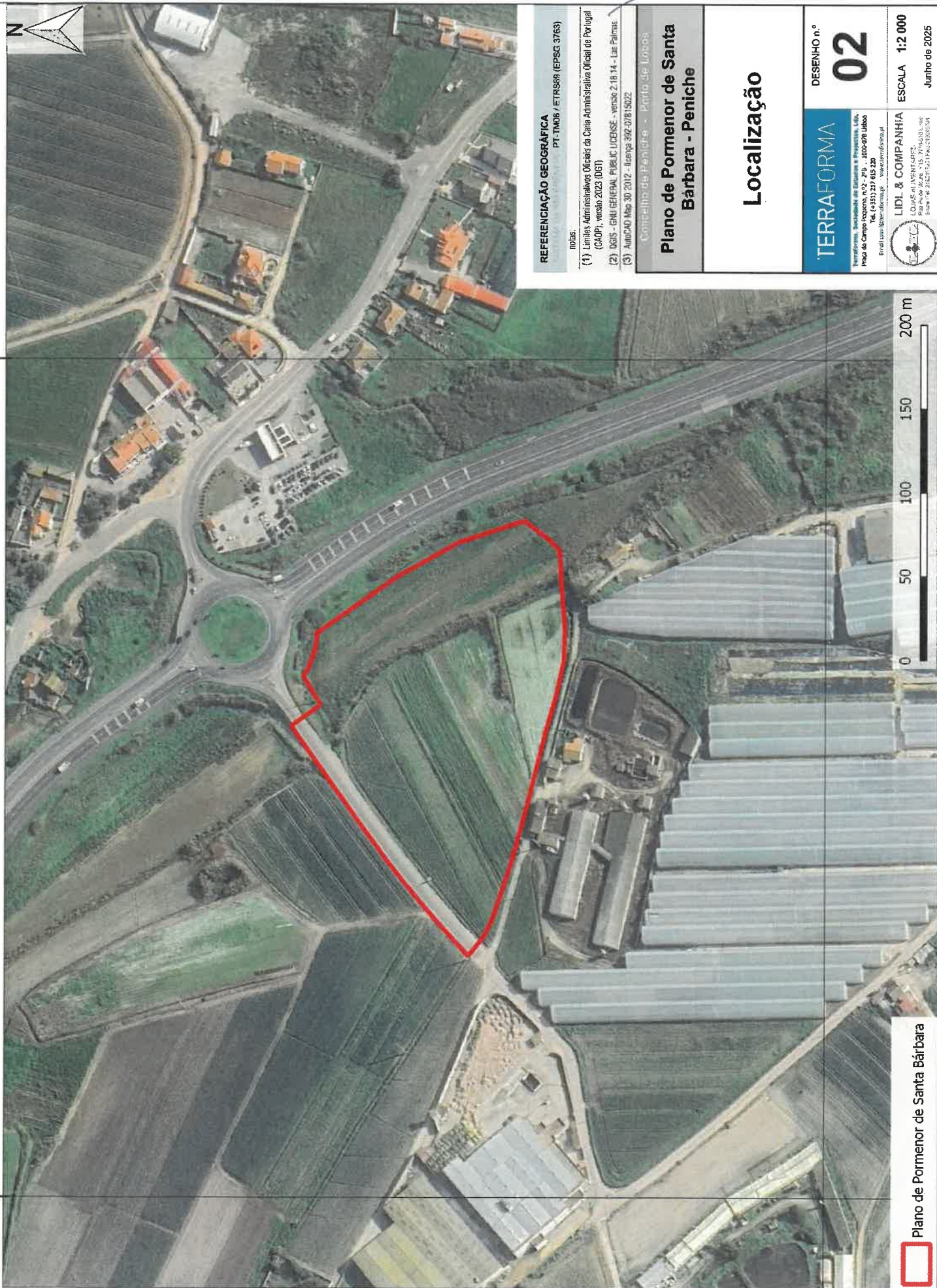
03.2 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – Património Edificado e Infraestruturas

03.3 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – Redes, Equipamentos e Serviços

03.4 - Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – Reserva Agrícola Nacional

03.5 – Extrato Planta de Condicionantes do PDM de Peniche – REN e Regime Florestal





00°00'00.00

Plano de Pormenor de Santa Bárbara

REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA

PT-TM05 / ETRS89 (EPSG 3763)

NOTAS

- (1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2023 (DGI)
- (2) DGIS - GNU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Luz Palmas
- (3) Autocad Map 3D 2012 - licença 392-07815022

Concelho de Peniche - Póvoa de Loba

**Plano de Pormenor de Santa
Bárbara - Peniche**

Localização

DESENHO n.º

02

ESCALA

1:2 000

Junho de 2025

TERRAFORMA

Eng.º António José de Sousa e Silva, Eng.º
Pedro de Castro e Sousa, n.º 2 - 200 - 1000-078 10000
Tel. (+351) 217 415 130
Email: terraforma@terraforma.pt

LIDL & COMPANHIA

LIDL & COMPANHIA, Lda
Rua da Moura, n.º 15 - 2715-011, Oeiras
CNPJ nº 20.121.101/0001-01

-10+500.00

-10+500.00

00 0000.00

00 0000.00

00 0000.00



Plano de Pormenor de Santa Bárbara

ESPAÇOS NATURAIS	ÁREA A DESARROLAR POTENCIALMENTE COM DESTINAÇÃO PROTEGIDA DA NATURALIDADE DA C.C. LARANJO DE FIMINHA	PREEXISTÊNCIA EXISTENTE
ESPAÇOS CULTURAIS	PATRIMÓNIO HISTÓRICO CLASSIFICADO	
ESPAÇOS AGRÍCOLAS	ESPAÇOS AGRÍCOLAS NÃO INTEGRADOS NA RAN	
ESPAÇOS FLORESTAIS		
PERÍMETROS URBANOS NÍVEL 12 e 3		
PERÍMETROS URBANOS NÍVEL 4		
ESPAÇOS URBANOS		
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS		
ÁREAS DE EQUIPAMENTO		
ÁREAS DE VERDE URBANO E ENQUADRAMENTO		
ESPAÇOS TURÍSTICOS		
ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO ESPECIAL		
ESPAÇOS INDUSTRIAIS	ESPAÇOS INDUSTRIAIS EXISTENTES	ESPAÇOS INDUSTRIAIS PROPOSTOS
ÁREA PORTUÁRIA E DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO		
ETAR		
ESPAÇOS CANAIS		
REDE VIÁRIA EXISTENTE		
REDE VIÁRIA PROPOSTA		
LIMITE DO CONCELHO		

JOÃO
BELARD DA
FONSECA
CORREIA

Assistente de forma
digital por João
Belard da Fonseca
Data: 2025.06.26
14:51:40:00

REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA
PT-TM08 / ETRS89 (EPSG 3763)

NOTAS:
(1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2023 (DG1)
(2) DGIS - GIU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Las Palmas
(3) Alugado Map 3D 2012 - licença 392-07815022

Concelho de Peniche - Póvoa de Lanhoso
Plano de Pormenor de Santa Bárbara - Peniche

Extrato do PDM em Vigor
Ordenamento

DESENHO n.º
03.1

ESCALA 1:5 000
Junho de 2025

LIDL & COMPANHIA
LIDIA ALMEIDA
Rua Fátima, nº 15, 2155-000, Vila Verde
Email: lidia@lidlcompnia.pt - www.lidlcompnia.pt

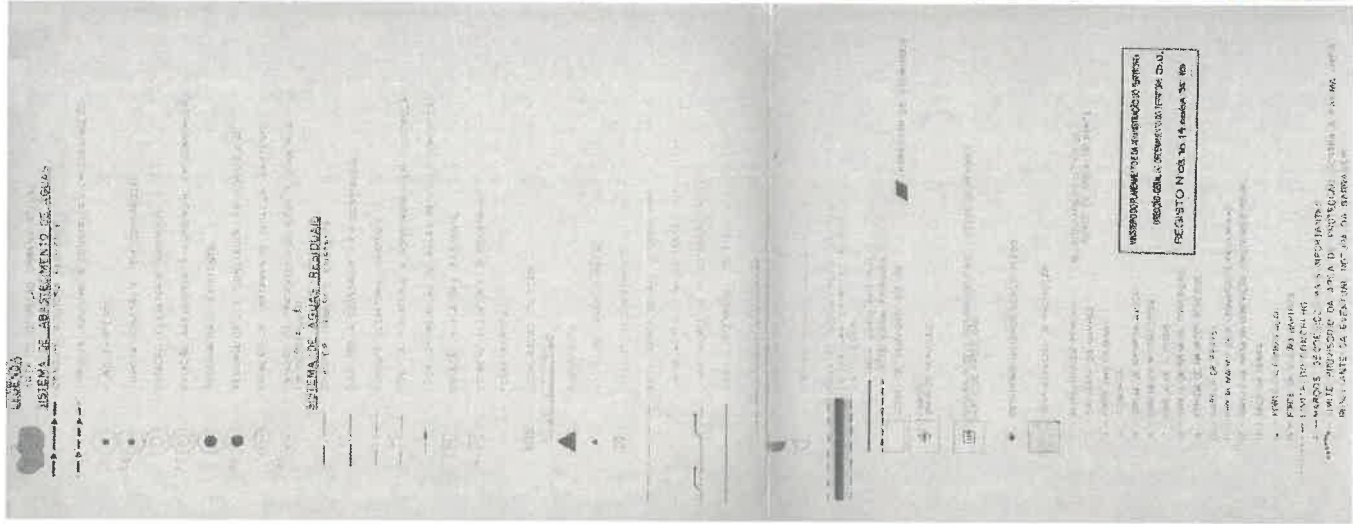
-104500.00

-104500.00

00'00'00"SE

00'00'00"SE

00'00'00"SE



JOÃO
BELARD
DA
FONSECA
CORREIA

Assinado de
JOÃO BELARD DA
FONSECA
CORREIA
2023.06.26
14:39:58 +01'00'

REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA

PT-TM08 / ETRS89 (EPSG 3763)

NOTAS:

- (1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2023 (DGT)
- (2) DGIS - GNU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Las Palmas
- (3) AutoCAD Map 3D 2012 - Itens 392-07815022

Caricamento de dados de 2023 de 1 p. 0000

**Plano de Pormenor de Santa
Bárbara - Peniche**

**Extrato do PDM em Vigor -
Condicionantes
Património Edificado e
Infraestruturas**

TERRAFORMA

DESENHO n.º

03.2

Terraforma, Sociedade de Engenharia e Projectos, Lda.
Rua do Carmo, 100 - 1000-000 Lisboa
TEL: (351) 217 415 230
Email: terraforma@terraforma.pt - www.terraforma.pt

LIDL & COMPANHIA
LIDL & COMPANHIA, Lda.
Rua da Paz, 100 - 1000-000 Lisboa
TEL: (351) 217 415 230
Email: terraforma@terraforma.pt - www.terraforma.pt

ESCALA 1:5 000

Junho de 2025

Plano de Pormenor de Santa Bárbara

-104500.00

-104500.00

00-3500.00

00-3500.00

00-3500.00



Assinado de
João Belard da
Fonseca
Correia
Data: 2025.06.21
144223 -01'00"

REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA

PT-TM05 / ETRS89 (EPSG 3763)

NOTAS

- (1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2023 (DGI)
- (2) DGIS - GNU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Las Palmas
- (3) Alocado Map 3D 2012 - licença 392-07815022

Concelho de Peniche - Plano de Urbanização

Plano de Pormenor de Santa Bárbara - Peniche

Extrato do PDM em Vigor -
Condicionantes
Redes Equipamentos
e Serviços

TERRAFORMA

DESENHO n.º

03.3

TERRAFORMA, Sociedade de Estudos e Projetos, Lda.
Praça da República, 100-070 Lisboa
Tel. (+351) 217 415 220
Email: info@terraforma.pt - www.terraforma.pt

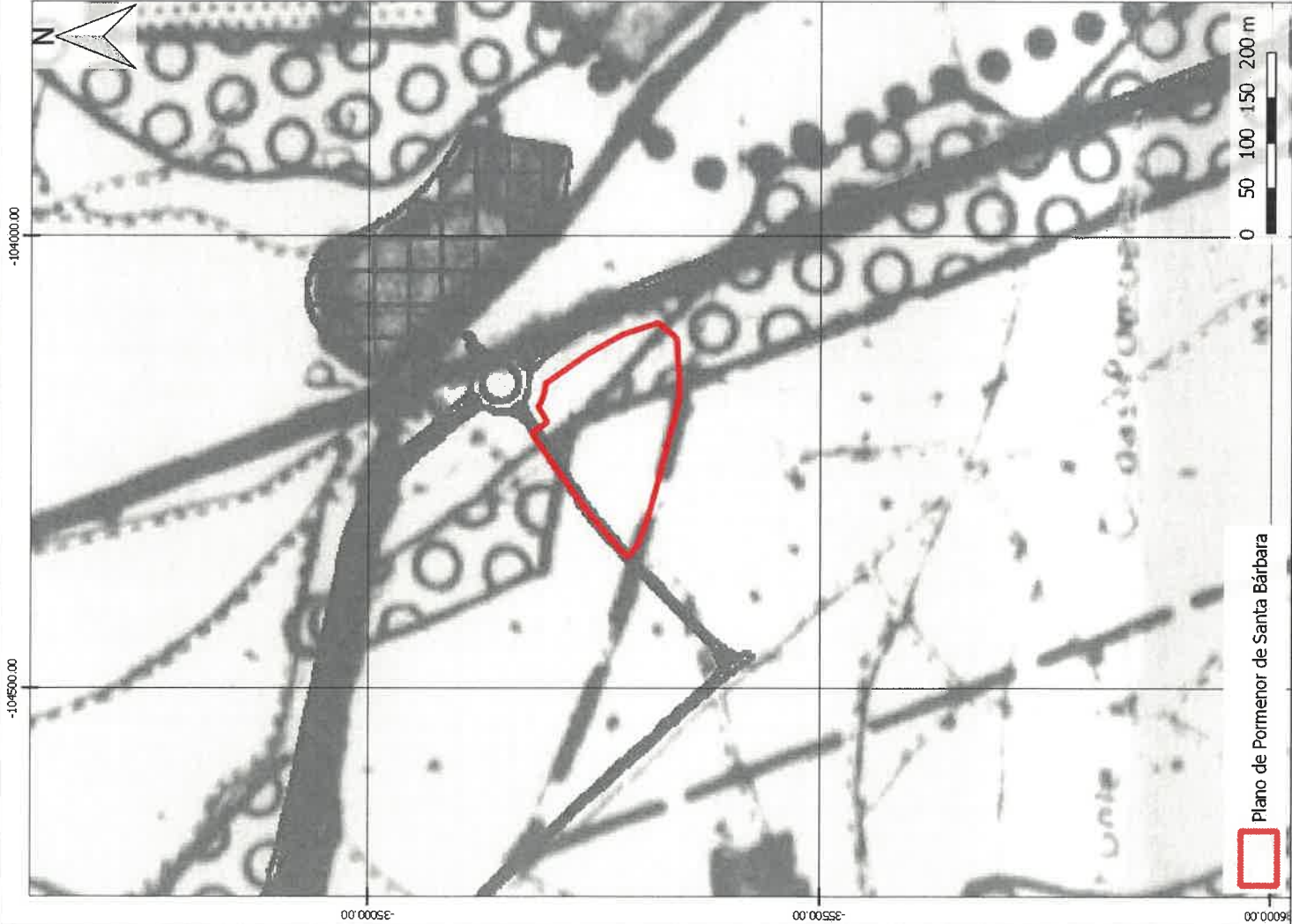
LIDL & COMPANHIA
LIDRAS ALIMENTARES
Praça da República, 100-070 Lisboa
Tel. (+351) 217 415 220

ESCALA

1:5 000

Junho de 2025

Plano de Pormenor de Santa Bárbara



LOCALIZAÇÃO DE ETAR

ÁREA DE OCUPAÇÃO URBANA ACTUAL

PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA

PERÍMETRO DE ÁREA INDUSTRIAL

TRAÇADO DO IP 6

TRAÇADO PROPOSTO PARA ESTRADAS MUNICIPAIS OU VARIANTES

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

JOÃO
BELARD DA
FONSECA
CORREIA

Autoridade de Urbanismo
Município de Santa Bárbara
Freguesia de Santa Bárbara
14-2296-01/027

REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA
PT-TM06 / ETRS89 (EPSG 3763)

NOTAS:
(1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2023 (IGIT)
(2) DGIS - GNU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Las Palmas
(3) AutoCAD Map 3D 2012 - Licença 392-07815022

Concelho de Peniche - Plano de Urbanismo

Plano de Pormenor de Santa
Bárbara - Peniche

Extrato do PDM em Vigor -
Condicionantes

RAN

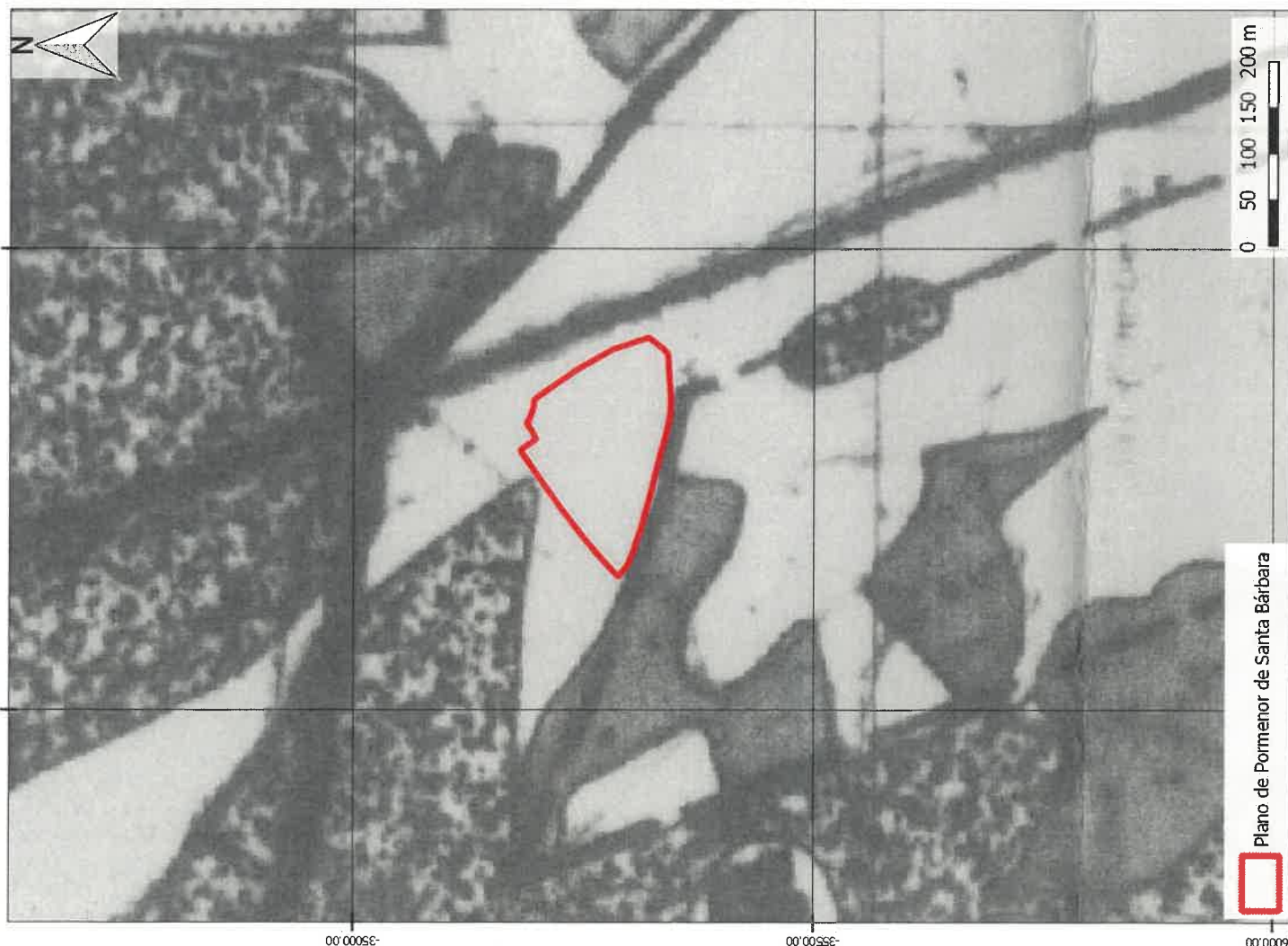
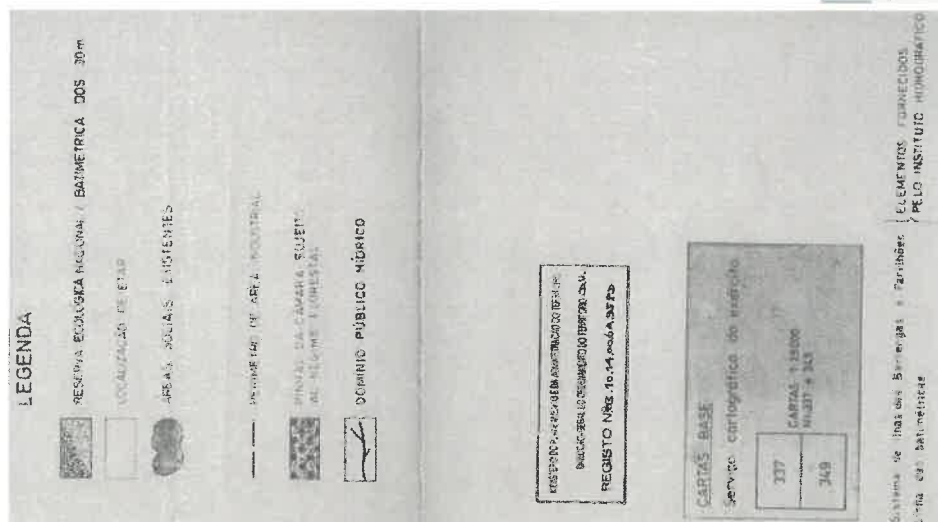
TERRAFORMA

DESENHO n.º
03.4

Terraforma, Sociedade de Engenharia e Arquitectura, Lda
Praça do Comércio, n.º 2 - 2.º - 1000-076 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 230
Email: terraforma@terraforma.pt - www.terraforma.pt

LIDL & COMPANHIA
LIDL ALIMENTARES

ESCALA 1:5 000
Junho de 2025



REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA
PT-TM06 / ETRS89 (EPSG 3763)

notas:

- (1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2023 (DGT)
- (2) QGIS - GNU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Las Palmas
- (3) AutoCAD Map 3D 2012 - licença 392-07815022

Conselho de Penitente - Paulo de Lobos

Plano de Pormenor de Santa Bárbara - Peniche

**Extrato do PDM em Vigor -
Condicionantes
REN e Regime
Florestal**

DESENHO n.º

03.5

TERRAFORMA

terrafirma. Sociedade de Estudos e Projetos, Lda.
Rua do Campo Pequeno, n.º 2 - 288 - 1000-076 Lisboa

LIDL & COMPANHIA

ESCALA 1:5 000

Junho de 2025

LOJAS ALIMENTARES
Rua Pin. do Alazem, 575 - 27164-000 - Niterói
Cidade - RJ - Tel: 0800 21 99201 Fax: 021 2522420

Fiscal: edg@lidl.com.br - daniel@lidl.com.br - yves@lidl.com.br

Tel.: (+351) 217 615 220