

Ex.mo. Sr.

**Presidente da Câmara Municipal da
Batalha**

JOSÉ LOURENÇO - PENEUS E COMBUSTIVEIS, LDA, com sede social no Largo dos Bombeiros, nº 21, lugar de Proença-a-Nova, freguesia de Proença-a-Nova, concelho de Proença-a-Nova, 6150-411 Proença-a-Nova, com o número de identificação de pessoa coletiva 506085686, é arrendatária do prédio inscrito na matriz urbana com o nº 4885, descrito na conservatória do registo predial da Batalha com o n.º1454/19900612.

A empresa, com o CAE principal 45320-R3 e CAEs secundários 41200-R3, 02100-R3 e 45200-R3, desenvolve a sua atividade principal no ramo dos pneus e afins.

No ano 2024 teve volume de negócios a rondar 29.400.000,00€ (Vinte e nove milhões e quatrocentos mil euros), No ano 2025 teve volume de negócios a rondar os 31.000.000,00€ (trinta e um milhões de euros) avaliando pela faturação e encomendas já confirmadas, ponderou-se efetuar o presente pedido perspetivando um aumento do volume de faturação, fruto do profissionalismo dos nossos colaboradores e serviços prestados prevê-se para 2026 que o volume de negócios aumente para cerca de 33.000.000,00€ (trinta e três milhões de euros).

A atividade da empresa teve início nos anos 60, mais exatamente desde 1963, o edificado teve origem com o processo camarário nº 01/1980/826 e foi edificado a coberto da licença nº 19 emitida em Janeiro de 1981. Com dezenas de clientes empresariais e não empresariais (nacionais e estrangeiros), com cerca de 80 postos de trabalho diretos entre administrativos, comerciais e operadores de máquinas e equipamentos, isto para além cerca de 135 postos de trabalho indiretos.

Apesar de tudo, a nossa empresa está inserida numa mancha classificada como Espaços Habitacionais de Tipo 1 na Carta de Classificação e Qualificação do Solo, o que, de acordo com o articulado no regulamento do plano Diretor Municipal da Batalha, não nos permite cumprir com o mesmo em três itens, sendo eles:

- área de implantação,
- área de impermeabilização,
- área de construção,

É nossa intenção localizar a sede social da empresa para este edifício situado em Casal da Amieira. Embora o universo de funcionários da empresa seja em média de 78 anualmente, afetos à unidade da Batalha são atualmente 7 funcionários de acordo com o declarado pela empresa (declaração anexa), sendo de realçar a nossa pretensão em admitir mais 11 colaboradores nas áreas comercial, administrativa e operadores de máquinas e equipamentos (montadores de pneus).

Face ao exposto vimos pelo presente solicitar a V. Ex.^a a classificação do nosso empreendimento como de carácter estratégico, de acordo com o Artº 10º da secção II da 2ª alteração à 1ª revisão do P.D.M., pois só desta forma conseguiremos atingir os nossos objetivos de expansão.

O artigo urbano têm a área total de 1450,00m² e no processo anteriormente enumerado tem uma superfície coberta na ordem dos 720.00m².

Com a necessidade de adaptar as instalações às pretensões anteriormente enumeradas e com o foco em atingirmos os objetivos a que nos propomos necessitamos de proceder à cobertura da superfície descoberta npo tardo da edificação existente numa área de 400.00m².

Concluimos assim que as áreas finais seriam as seguintes:

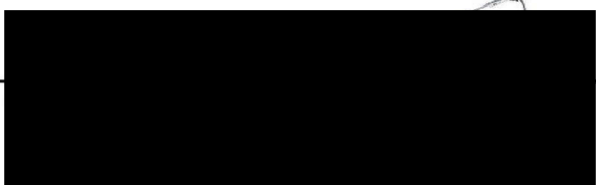
- área de implantação -----1250,00m²
- área bruta de construção -----1600,00m²
- área impermeabilizada ----- 1350,00m²

Assim, solicitamos a melhor compreensão e colaboração de V. Ex.^a, bem como do executivo a que condignamente preside para que desta forma possamos aumentar e fortalecer o tecido empresarial do concelho, a Batalha.

Pede Deferimento

Batalha, 28 de Junho de 2026

A Requerente



A horizontal line is drawn across the page, passing through a large black rectangular redaction box that covers the signature area.

Planta de Localização

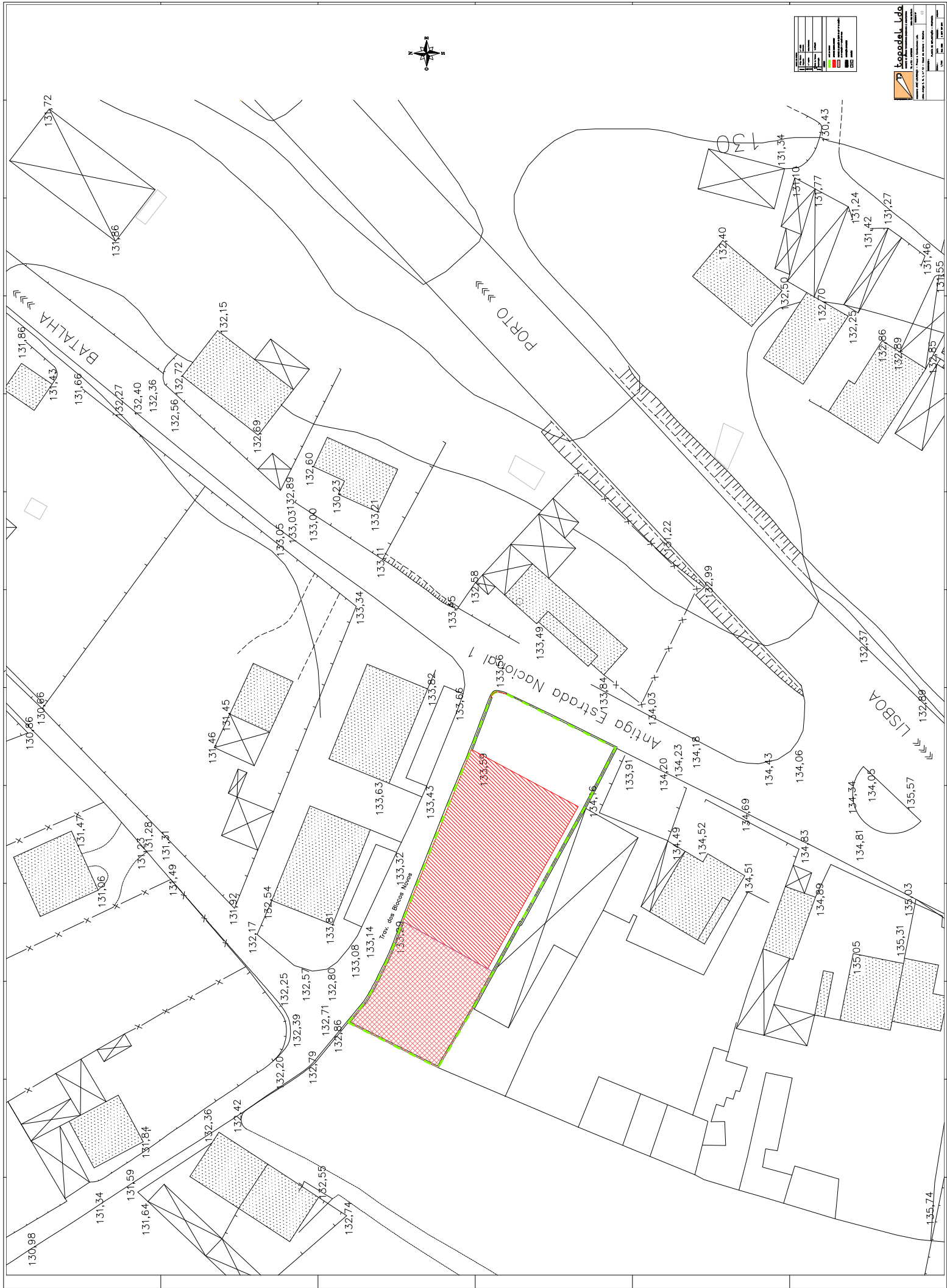
Divisão de Ordenamento do Território
Extracto das Plantas do PDM - 1ª Revisão

Município da Batalha



Nome do Requerente:	
Rua:	Freguesia: Batalha
Data: 13/08/2025	 Localização







MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 1 de 6

Cópia de parte da

-----ATA N.º 17/2026-----

----- Aos vinte e quatro dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, na Sala de Sessões do Edifício dos Paços do Concelho, sito na Vila da Batalha, reuniu, em sessão ordinária, a Câmara Municipal da Batalha, tendo estado presentes os Excelentíssimos Senhores: -----

Presidente: -----ANDRÉ EMANUEL BENTO SOUSA-----

Vice-Presidente:-----NUNO AUGUSTO SILVA ALMEIDA-----

Vereadores: -----RAUL MIGUEL DE CASTRO-----

-----ANA RITA ANDRÉ COSTA E SILVA CALMEIRO-----

-----CÍNTIA MANUELA DA SILVA-----

-----CÉLIA MARIA CUNHA FERREIRA-----

-----NUNO ALEXANDRE MATOS DOS SANTOS-----

-----**-----

-----PERÍODO DA ORDEM DO DIA-----

(...)

-----**-----

DELIBERAÇÃO Nr. 2026/0267/D.O.T.-----

Ponto 1 - Reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico, ao abrigo do artigo 10.º e 11.º do Regulamento do PDM - Processo n.º 06/2026/52 – Req. n.º 4896/2026-----

----- Presente a informação emitida em 09/07/2026 pelos serviços da Divisão de Ordenamento do Território a informar que: -----

----- «Fundamentação:-----

1. Pretensão -----

Vem o requerente a coberto do requerimento n.º 4203/2026 apresentar um pedido de reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico municipal, propondo a possibilidade de ampliação das instalações, nos termos definidos no art.º 10 e art.º 11 do regulamento do plano diretor municipal. -----

2. Caracterização da empresa-----

O requerente José Lourenço - Pneus e Combustíveis, Lda., efetuam o pedido de reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico municipal, informando no requerimento apresentado que a empresa possui a sede social em Proença-a-Nova, com o NIF 506085686, e possuem autorização dos proprietários do prédio, JOSE LOURENÇO & FILHOS, LIMITADA, prédio registado na conservatória do registo predial da Batalha com o n.º 1454 com a matriz urbana 4885.-----
Para efeito de instrução do pedido, o requerente apresenta a certidão da conservatória, o contrato de arrendamento, caderneta predial da matriz urbana 4885 e certidão do registo da conservatória, inscrito na matriz com o art.º n.º 4885, com 1450m2. -----



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 2 de 6

Verificado o local, conforme plantas de localização apresentadas, foi licenciado para o local o edifício a que se refere o processo n.º 01-1980-826, o qual está licenciado para oficina de reparações automóveis. -----

O requerente enquadra a atividade da empresa no ramo automóvel, tendo como atividade principal o ramo de pneus e afins, indicam no requerimento um volume de negócio previsto para 2026 de 33 milhões de euros, com 80 postos de trabalho diretos. -----

3. Enquadramento Territorial -----

Encontra-se em vigor a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Batalha, publicada no Diário da República – 2.ª Serie, n.º 168, de 28 de agosto de 2015, através do Aviso n.º 9808/2015 do Município da Batalha, com a redação que lhe foi dada pela 3.ª alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, publicada a 22 de novembro de 2024, no Diário da República – 2.ª Serie, n.º 227, através da Declaração n.º 103/2024/2 e 4.ª correção material publicada a 24-04-2025, conforme declaração n.º 80/2025/2 publicada na 2.ª série do DR n.º 80, retificada conforme Declaração de retificação n.º 586/2025/2, publicada na 2.ª série do DR n.º 121 a 26-6-2025. -----

No que concerne ao enquadramento na 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal, a parcela situa-se em solo urbano – Espaços habitacionais do Tipo I, conforme o disposto na Planta de ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo; à proposta de intervenção aplica-se os artigos 49.º, 53.º a 55.º e 94.º do regulamento do plano. -----

Ao nível das salvaguardas a parcela é abrangida por Zonamento acústico – zonas mistas, áreas com suscetibilidade de contaminação de aquíferos, conforme Planta de ordenamento - Salvaguardas e Execução, ao que se aplica o art.º 86.º e 90.º do regulamento do plano. -----

O local confina com caminho municipal e não está abrangido por outras servidões administrativas, conforme Planta de condicionantes I e II, ao pedido de edificação aplica-se o art.º 78.º do regulamento do plano. -----

Junta-se extratos das plantas do PDM -----





MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 3 de 6

Planta de ordenamento- Classificação e qualificação- Espaço habitacional – Tipo I	Planta de ordenamento-Salvaguardas e execução Zonamento acústico – zonas mistas, áreas com suscetibilidade de contaminação de aquíferos
	
Planta de condicionantes I Sem condicionantes	Planta de condicionantes II Sem condicionantes

Conforme requerimento é intenção do requerente localizar a sede da empresa neste edifício, a empresa possui uma média de 78 funcionários anualmente, estando cerca de 7 afetos ao estabelecimento da Batalha, sendo intenção admitir mais 11 funcionários. -----

Pretendem com o reconhecimento de empreendimento como carácter estratégico a ampliação das edificações existentes em mais 400m², que resultaria nas seguintes áreas finais:-----

Área de implantação de 1250m²-----

Área de construção de 1600m² -----

Área impermeabilizada de 1350m² -----

Parcela com a área 1450m² -----

12 lugares de estacionamento -----

Considerando os parâmetros de edificabilidade do art.º 11.º do regulamento do PDM, verifica-se que a ampliação pretendida resulta na necessidade de dispensa do cumprimento do índice de ocupação, da dispensa do cumprimento da área permeável mínima e do n.º mínimo de lugares estacionamentos, designadamente a área de ocupação máxima é de 870m², a área permeável mínima é de 475m², quanto ao estacionamento para a área de construção pretendida são necessários 16 lugares de estacionamento. -----

Conforme estabelecido no art.º 11.º do mesmo regulamento, caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que resultem do empreendimento, não sejam suscetíveis



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 4 de 6

de provocar cargas funcionais inoportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, ser autorizada a majoração até 80% da área de construção máxima e em casos devidamente fundamentados ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o local, o que, no presente caso se mostra necessária a dispensa do cumprimento do índice de ocupação, a dispensa do cumprimento da área permeável mínima e do n.º mínimo de lugares estacionamentos.

4. Enquadramento como empreendimento de carácter estratégico -----

Nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 10.º do Regulamento do PDM em vigor consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, os empreendimentos que o interesse público seja reconhecido por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, em conformidade com o disposto nos artigos 10.º e 11.º do regulamento do PDM.-----

Para efeito da avaliação é analisado o reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental.----
Importa referir que o reconhecimento pode ser efetuado mesmo que o empreendimento não se encontre em conformidade com os usos e/ou parâmetros de edificabilidade estipulados no regulamento do PDM para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar. -----

Deste modo, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, deve explicitar as razões que a fundamentem, e deve conter nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 10.º do regulamento do PDM, a análise dos seguintes aspetos: -----

- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos; -----
- b) A verificação se são investimentos na área da economia, cultura, educação, saúde, recreio e lazer, turismo, energias renováveis e outras que sejam relevantes para o desenvolvimento local e regional excetuando a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais; -----
- c) Se localizem a sede social da empresa no concelho da Batalha; -----
- d) Se gerem pelo menos 10 postos de trabalho; -----
- e) Se englobem investimentos iguais ou superiores a 5000 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro. -----

Avaliados os elementos apresentados, refere-se que ponderados os requisitos indicados no n.º 2 do artigo 10.º do regulamento do PDM, verifica-se que a pretensão apresenta enquadramento para avaliar o reconhecimento do interesse público, designadamente: -----

- a) --No que se refere à avaliação das incidências territoriais, a proposta não evidencia um impacto relevante em termos funcionais e paisagísticos, atendendo que o local já possui o



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 5 de 6

- uso de serviços automóvel- pneus e afins, e a ocupação pretendida situa-se em solo urbano em espaço que permite o uso licenciado. -----
- b)--Considerando a atividade, o investimento na ampliação do edifício, constitui um investimento na área da economia, na respetiva atividade económica; -----
- c)--É intenção da empresa localizar a sede social da empresa no concelho da Batalha, no edifício objeto do presente pedido; -----
- d)--Prevê mais de 11 postos de trabalho a acrescer aos atuais 7 trabalhadores, colaboradores na área comercial, administrativa e de operadores de máquinas e equipamentos.-----

5. Conclusão-- -----

Face ao exposto, considera-se que nos termos previstos no ponto 3 do art.º 10.º do regulamento do PDM o empreendimento possui pelas mesmo três características, de acordo com estabelecido o ponto 2 do art.º 10.º do regulamento, dando resposta as premissas estabelecidas no regulamento do PDM, que permite o reconhecimento como carácter estratégico, designadamente as expostas nas alíneas a), b), d) as quais acresce a pretensão do requerente de localizar a sede social da empresa no concelho da Batalha.-----

Atentos ao disposto no ponto 2 do art.º 11.º do regulamento, considera-se ainda que a pretensão de ocupação da parcela com um índice superior de implantação e aumento da impermeabilização, não evidencia um impacto relevante em termos funcionais e paisagísticos, atendendo que o local já possui o uso de serviços- oficina de automóvel, e a ocupação pretendida situa-se em solo urbano em espaço que permite o uso licenciado. Neste sentido, e tratando-se de uma ampliação de uma preexistência, verifica-se que não resultam configurações funcionais e físicas que provoquem cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, ou que ponham em causa a imagem do território, em termos de integração paisagística. -----

Deste modo, propõe-se a aceitação da ampliação pretendida de mais 400m2, dispensando o cumprimento do índice de ocupação, e também a dispensa do cumprimento da área permeável mínima e do n.º mínimo de lugares estacionamento os quais se mostram essenciais face ao tipo de atividade. -- -----

Considerando que o pedido possui condições para o estabelecimento ser reconhecido como de carácter estratégico e conforme previsto no ponto 6 do art.º 10.º do regulamento do PDM, submete-se à Câmara Municipal a realização da discussão pública por um prazo de 20 dias.»-----

----- **A Câmara Municipal apreciou e, tendo por base os fundamentos de facto e de direito acima aduzidos, e constatando-se que a pretensão reúne condições para ser reconhecida como Empreendimento de Carácter Estratégico, deliberou, por maioria, com quatro votos a favor, um voto contra e duas abstenções, submeter o respetivo procedimento a discussão pública, por um período não inferior a 20 dias, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 10.º do Regulamento do PDM.** -----



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 6 de 6

Votou contra a senhora Vereadora, Ana Rita Calmeiro, eleita pelo CDS-PP, tendo apresentado uma declaração de voto, que aqui se dá por integralmente reproduzida, e que se anexa à presente ata. Abstiveram-se os senhores vereadores, Raul de Castro e Nuno Santos, eleitos pelo BTMI. -----

----- ** -----

Aprovada em minuta para efeitos de execução imediata.

Está conforme o documento original existente no arquivo desta Câmara Municipal, o que certifico.

Batalha, 25/08/2026

O Presidente da Câmara Municipal

Assinado por: **ANDRÉ EMANUEL BENTO SOUSA**
Num. de Identificação: 14023428
Data: 2026.08.26 11:26:12+01'00'
Certificado por: **SCAP Autárquico – Administração
Eleitoral**
Atributos certificados: **Presidente da Câmara
Municipal de Batalha**



CARTÃO DE CIDADÃO

DELIBERAÇÃO Nr. 2026/ 1 /D.O.T.-----

Ponto 1 - Reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico, ao abrigo do artigo 10.º e 11.º do Regulamento do PDM - Processo n.º 06/2026/52 – Req. n.º 4896/2026-----

-----Presente a informação emitida em 09/07/2026 pelos serviços da Divisão de Ordenamento do Território a informar que: -----

A vereadora do CDS-PP **vota contra a proposta** que considera reunidas as condições para o reconhecimento de empreendimento de carácter estratégico municipal e determina a sua submissão a discussão pública, relativa ao pedido de ampliação das instalações da empresa José Lourenço – Pneus e Combustíveis, Lda.

O requerente pretende beneficiar do **regime excecional** previsto nos artigos 10.º e 11.º do Regulamento do PDM, uma vez que a operação pretendida não respeita vários dos parâmetros de edificabilidade normalmente aplicáveis ao local.

Estamos, portanto, perante uma exceção às regras gerais do PDM, e não perante um procedimento urbanístico comum.

O artigo 10.º determina que o empreendimento deve reunir pelo menos três das cinco características previstas no n.º 2, sendo obrigatoriamente uma delas a alínea b) e outra a alínea d) ou e).

Quando se pretende aplicar uma exceção às regras do PDM, a exigência deve ser maior e não menor.

Considero que a fundamentação apresentada não satisfaz essa exigência.

A informação dos serviços assenta, em aspetos essenciais, em intenções e declarações do requerente que são acolhidas sem que seja evidenciada uma análise crítica suficiente, uma validação documental dos pressupostos ou a definição das condições concretas da sua realização.

Uma intenção empresarial é perfeitamente legítima. **O que não considero adequado é transformar essa intenção, sem demonstração adicional, num pressuposto administrativo para justificar uma exceção urbanística.**

Analisando as alíneas de fundamentação de interesse estratégico:

Alínea b) — investimento na área da economia

A alínea b) pode considerar-se preenchida quanto à natureza económica do investimento.

Contudo, a informação é extraordinariamente escassa quanto à relevância económica concreta do projeto para o concelho da Batalha.

Não é apresentado o valor exato do investimento. Admitimos que seja inferior ao limiar correspondente a 5.000 IAS, pelo que não permite recorrer à alínea e).

Não é discriminado quanto será aplicado na construção civil, quanto será destinado a equipamentos, maquinaria ou outras componentes produtivas.

Nem é apresentada qualquer relação entre o investimento proposto, o crescimento esperado da atividade da unidade da Batalha e a criação dos postos de trabalho anunciados.

Se estamos a reconhecer um investimento como estratégico para o concelho, parece-me elementar conhecer **quanto se vai investir, qual a atividade económica adicional que esse investimento permitirá gerar e que emprego líquido irá efetivamente criar.**

Alínea d) — geração de pelo menos 10 postos de trabalho

Relativamente à alínea d), **não considero demonstrado o seu cumprimento com os elementos que constam do processo.**

O PDM estabelece como característica que os empreendimentos “gerem pelo menos 10 postos de trabalho”.

No requerimento afirma-se que a empresa tem, no conjunto da sua atividade, uma média de 78 trabalhadores, que sete estão afetos à unidade da Batalha e que existe a pretensão de admitir mais onze colaboradores.

É nossa intenção localizar a sede social da empresa para este edifício situado em Casal da Amieira. Embora o universo de funcionários da empresa seja em média de 78 anualmente, afetos à unidade da Batalha são atualmente 7 funcionários de acordo com o declarado pela empresa (declaração anexa), sendo de realçar a nossa pretensão em admitir mais 11 colaboradores nas áreas comercial, administrativa e operadores de máquinas e equipamentos (montadores de pneus).

Contudo, a própria declaração apresentada pela empresa não afirma simplesmente que existem sete trabalhadores permanentemente na Batalha.

Declara que sete trabalhadores estão habitualmente ao serviço da filial, mas especifica expressamente que **apenas quatro estão em permanência.**

Declaração

Para efeitos tidos por conveniente, a empresa José Lourenço – Pneus e Combustíveis, Lda. com sede em Largo dos Bombeiros, 21, 6150-411 Proença-a-Nova, contribuinte n.º 506085686, declara que habitualmente estão ao serviço da nossa filial sita em Estrada Nacional n.º 1, Edif. 13 – Casal da Amieira, 2440-487 Batalha, 7 trabalhadores, dos quais 4 em permanência, sendo:

1-Administrativo;

2-Comerciais;

4-Montadores de Pneus.

Esta diferença deveria, por si só, ter levado os serviços municipais a esclarecer qual é o número efetivo de postos de trabalho permanentes existentes na unidade da Batalha.

Qual é o respetivo local habitual de trabalho? Exercem funções exclusivamente na Batalha ou repartem a sua atividade por outras unidades?

Não encontramos estas respostas na informação dos serviços.

Mas existe uma segunda questão que considero ainda mais relevante e que deveria ter suscitado uma análise crítica dos serviços.

A empresa possui 78 trabalhadores e, segundo o seu próprio site institucional, uma rede de 13 filiais, para além da sede. Sendo a Batalha uma dessas 13 filiais, existem outras 12 filiais e a sede entre as quais se distribui a estrutura da empresa.

Se dividíssemos, a título meramente indicativo, os atuais 78 trabalhadores pelas 13 filiais e pela sede, obteríamos uma média de aproximadamente 5,6 trabalhadores por unidade. Naturalmente, esta é apenas uma média aritmética, porque as unidades não têm todas a mesma dimensão — e é precisamente por isso que era necessário saber qual a dimensão e função efetiva da Batalha dentro da organização.

A proposta aceita, sem essa análise, que a unidade da Batalha passe de sete trabalhadores habitualmente afetos para dezoito.

Se os onze anunciados forem realmente novas contratações, o quadro global da sociedade passará, tomando como referência os 78 trabalhadores conhecidos, para aproximadamente 89 trabalhadores. Nesse cenário, os 18 trabalhadores da Batalha representariam cerca de 20% de todos os trabalhadores da empresa.

Ou seja: uma única das 13 filiais passaria a concentrar aproximadamente um quinto de todo o emprego da sociedade.

Isto seria uma alteração estrutural muito significativa na organização da empresa.

E a pergunta que se impunha aos serviços era simples: que alteração concreta da atividade da unidade da Batalha justifica que passe a concentrar cerca de 20% dos trabalhadores de toda a empresa?

Esta pergunta torna-se ainda mais relevante quando consultamos a própria informação institucional da empresa.

O site da José Lourenço identifica Tomar, Rio Maior e Carregado como as principais plataformas onde se encontra distribuído o seu stock a nível nacional. A Batalha não é identificada como uma dessas plataformas logísticas principais.

Não consta do processo qualquer elemento que demonstre que, com esta ampliação, a unidade da Batalha vá passar a assumir uma função logística, comercial ou administrativa de dimensão comparável.

Que novas áreas de negócio serão instaladas na Batalha? Que serviços hoje centralizados noutros locais passarão para esta unidade? Que volume adicional de atividade suporta uma passagem de sete para dezoito trabalhadores?

Nada disto é explicado.

E existe aqui uma questão ainda mais importante: se os onze trabalhadores forem efetivamente novas admissões, importa explicar uma expansão tão significativa do quadro da empresa numa única unidade; mas, se forem transferências de outras filiais, então deixa de estar demonstrada a criação líquida dos onze novos postos de trabalho que está a ser apresentada como fundamento do interesse estratégico.

Em qualquer dos cenários havia matéria suficiente para os serviços questionarem e aprofundarem o requerimento. Não o fizeram na informação que foi submetida a votação.

A Câmara não esclareceu sequer quantos postos de trabalho permanentes existem hoje na unidade da Batalha, mas considerou suficientemente demonstrados onze postos de trabalho que ainda não existem.

Não sabemos se correspondem a onze novas contratações líquidas. Não sabemos se incluem transferências. Não conhecemos o calendário das admissões. Não sabemos quantos serão administrativos, comerciais ou operadores. Não é estabelecido qualquer prazo para a concretização desses postos nem qualquer período mínimo durante o qual devam ser mantidos.

Uma intenção foi, assim, convertida numa característica considerada preenchida para efeitos de uma exceção ao PDM.

Impacto económico específico na Batalha

Também não é apresentado o volume de negócios atualmente gerado pela unidade da Batalha.

A informação utiliza números relativos à empresa como um todo, mas **o que está em apreciação é o interesse estratégico deste empreendimento para o concelho da Batalha.**

De acordo com informação pública disponível, a sociedade requerente apresentou em 2024 um volume de negócios de cerca de 16,07 milhões de euros.

O próprio requerimento apresenta valores substancialmente diferentes e a informação dos serviços refere uma previsão de 33 milhões de euros para 2026.

Não consta da informação municipal qualquer tentativa de reconciliar estes números ou de esclarecer se todos dizem respeito exclusivamente à sociedade requerente.

Continuamos igualmente sem saber qual é a faturação atual da unidade da Batalha, qual o crescimento esperado após a ampliação e que parcela desse crescimento decorre concretamente do investimento que agora se pretende classificar como estratégico.

Esta ausência de informação económica torna ainda mais difícil compreender a anunciada concentração de cerca de um quinto dos trabalhadores da sociedade na Batalha.

Se existe um plano de expansão capaz de justificar dezoito trabalhadores nesta unidade, deveria existir igualmente uma previsão de atividade, faturação e funções que permitisse aos decisores compreender essa transformação. Esse plano não consta da fundamentação apresentada.

Não basta demonstrar que a empresa tem dimensão nacional. **Era necessário demonstrar o impacto económico estratégico do empreendimento concreto para o concelho.**

Alínea c) — sede social

A alínea c) não é necessária para completar as três características utilizadas pelos serviços.

Mas a questão da sede é particularmente elucidativa da forma pouco crítica como as intenções do requerente foram tratadas ao longo deste procedimento.

Este processo não começou em junho de 2026. A intenção de transferir a sede para a Batalha já constava do requerimento n.º 5281/2025, apresentado em 2 de julho de 2025.

Passou, portanto, mais de um ano desde que esta intenção foi formalmente manifestada.

E qual é a situação quando esta proposta chega ao executivo? A sede continua em Proença-a-Nova. A Batalha continua a ser uma filial da empresa.

Não foi apresentada qualquer prova de que, durante esse período, tenha sido dado um passo societário concreto para efetivar a transferência.

Não consta uma deliberação da Assembleia Geral nesse sentido, nem, caso a competência pertença à gerência nos termos do contrato social e do Código das Sociedades Comerciais, uma decisão formal da gerência que demonstre a determinação de concretizar a mudança.

Não consta igualmente o registo da mudança de sede — naturalmente porque ela ainda não ocorreu — nem um calendário vinculativo para que tal aconteça.

Importa ser rigoroso neste ponto: a lei não exige necessariamente uma deliberação da Assembleia Geral para deslocar a sede dentro do território nacional, podendo essa competência pertencer à administração. Mas, precisamente por isso, seria extremamente simples apresentar ao processo pelo menos uma decisão formal do órgão societário competente demonstrando que, ao fim de um ano, a intenção tinha passado do plano das palavras para o plano dos atos.

Não foi isso que aconteceu.

Em julho de 2025 era intenção mudar a sede.

Em junho de 2026 continuava a ser intenção mudar a sede.

E é essa mesma intenção, ainda não concretizada, que volta a ser utilizada pela informação dos serviços como elemento favorável à apreciação do empreendimento.

Nada impede que a sociedade transfira amanhã a sede para a Batalha. Mas uma intenção de transferência não equivale a uma sede localizada na Batalha.

E depois de mais de um ano sem concretização, parece-me que o dever de análise crítica dos serviços era ainda maior, não menor.

Deveriam ter perguntado: se esta intenção é efetiva e relevante para justificar o carácter estratégico do investimento, por que razão ainda não foi concretizada? Que serviços serão transferidos? Quantos trabalhadores da sede passarão para a Batalha? Que funções centrais ficarão aqui instaladas?

Estas questões são especialmente pertinentes quando a própria empresa continua a apresentar publicamente Proença-a-Nova como a sua sede e não consta do processo qualquer demonstração de que a Batalha vá passar a exercer funções centrais equivalentes.

A sede é assim mais um exemplo do padrão que considero existir neste processo:

na criação de emprego aceita-se uma intenção; na mudança da sede aceita-se uma intenção; na expansão económica aceita-se uma previsão não quantificada; mas as exceções urbanísticas concedidas são concretas.

Alínea a) — incidências territoriais

Quanto à alínea a), considero que ela foi formalmente abordada, mas de forma insuficientemente fundamentada.

Os serviços concluem que não existe impacto relevante em termos funcionais e paisagísticos essencialmente porque já existe no local uma oficina de serviços automóvel.

Esta conclusão parece-me excessivamente simplificadora perante a dimensão concreta da exceção solicitada.

A parcela possui 1.450 m². O regime normal admite uma área máxima de ocupação de 870 m². Pretendem-se 1.250 m² de implantação, correspondentes a cerca de 86% da parcela.

A área impermeabilizada pretendida é de 1.350 m², aproximadamente 93% da parcela, restando cerca de 100 m² não impermeabilizados quando a área permeável mínima indicada pelos próprios serviços é de 475 m².

São igualmente necessários, segundo a informação técnica, 16 lugares de estacionamento, mas o projeto prevê apenas 12.

Estamos perante a dispensa simultânea do índice de ocupação, da área permeável mínima e do número mínimo de lugares de estacionamento.

E isto acontece precisamente quando o requerente sustenta que haverá um aumento muito significativo da atividade e do número de trabalhadores.

Aqui volta a existir uma incoerência na análise: a criação de onze postos de trabalho é valorizada para demonstrar o carácter estratégico, mas o crescimento funcional que esses mesmos onze trabalhadores inevitavelmente representam praticamente desaparece quando se avaliam os impactos urbanísticos.

Não me parece coerente utilizar a expansão da atividade para justificar a exceção económica e, simultaneamente, minimizar essa mesma expansão quando se avaliam estacionamento, circulação, cargas e descargas, ruído e intensidade de utilização do local.

Acresce que a própria informação dos serviços identifica a parcela como abrangida por zonamento acústico de zona mista e por área com suscetibilidade à contaminação de aquíferos.

Esta circunstância torna ainda mais necessária uma análise técnica efetiva das incidências ambientais da ampliação.

Existe ainda uma questão jurídica que a informação dos serviços deveria ter enfrentado expressamente: a compatibilização da dispensa de parâmetros prevista no artigo 11.º com o facto de o próprio PDM identificar o local como área de suscetibilidade.

O facto de existir uma preexistência não dispensa a Câmara de avaliar os impactos adicionais produzidos pela sua ampliação.

Conclusão

O Regulamento do PDM exige pelo menos três características para a aplicação deste regime excecional, sendo uma delas obrigatoriamente a alínea b) e outra a alínea d) ou e).

Neste processo, a alínea b) respeita a um investimento de natureza económica. A alínea e) não é preenchida, uma vez que o investimento é inferior ao limiar de 5.000 IAS.

Consequentemente, a demonstração da geração de pelo menos dez postos de trabalho é indispensável ao enquadramento adotado.

E é precisamente um dos elementos menos demonstrados do processo.

Não sabemos sequer se os onze postos anunciados serão novos empregos ou transferências. Não existe plano de contratação. Não existe calendário. Não existe demonstração económica que explique por que razão esta filial passaria a concentrar aproximadamente 20% do quadro da sociedade.

E não existe explicação para que uma unidade que a própria empresa não identifica entre as suas principais plataformas logísticas assuma subitamente uma dimensão laboral desta ordem.

A alínea a) foi objeto de apreciação, mas considero a avaliação insuficiente face à intensidade da operação urbanística e às condicionantes identificadas no próprio processo.

E a anunciada mudança da sede, embora não seja necessária para completar as três características utilizadas pelos serviços, **é paradigmática: mais de um ano depois da primeira manifestação formal dessa intenção, continua apenas a existir uma intenção.**

Não está em causa questionar o direito da empresa a investir ou ampliar as suas instalações.

Está em causa a responsabilidade da Câmara quando decide permitir uma exceção às regras aplicáveis à generalidade dos cidadãos e das empresas.

As regras devem ser iguais para todos e a sua exceção tem de estar sustentada em factos concretos, verificáveis e devidamente fundamentados.

Uma exceção não pode ser arbitrária, ligeira ou inconsequente. Tem de ser criteriosa, exigente e proporcional ao interesse público efetivamente demonstrado.

Quando se pretende aplicar uma exceção às regras do PDM, a exigência deve ser maior e não menor.

E essa exigência não se satisfaz reproduzindo as intenções do requerente. Exige analisá-las, confrontá-las com a realidade da empresa, pedir os elementos que faltam e demonstrar por que razão são credíveis e suficientes para sustentar uma decisão desta natureza.

Não podemos ser rigorosos na aplicação da regra e pouco exigentes na concessão da exceção.

Face ao exposto, o CDS-PP, no superior interesse do concelho da Batalha, não pode acompanhar uma proposta cuja fundamentação não demonstra de forma suficientemente sólida os pressupostos económicos, laborais, urbanísticos e ambientais que justificariam o recurso a um regime excecional do PDM.

Por essa razão, votei contra.



Assinado por: Ana Rita André
Costa e Silva Calmeiro
Identificação: B110057787
Data: 2026-08-27 às 13:58:22

Anexo 1

Artigo 10º

Definição e procedimento

1. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e/ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente Regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental.
2. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;
 - b) Constitua investimentos na área da economia, cultura, educação, saúde, recreio e lazer, turismo, energias renováveis e outras que sejam relevantes para o desenvolvimento local e regional excetuando a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
 - c) Localizem a sede social da empresa no concelho da Batalha;
 - d) Gerem pelo menos 10 postos de trabalho;
 - e) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5000 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro.
3. Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos três das características constantes nas alíneas do número anterior, sendo uma delas obrigatoriamente respeitante à alínea b), e outra à alínea d) ou à alínea e).

Fonte: Regulamento do PDM da Batalha em vigor, com as alterações e correções materiais aplicáveis.