

**Plano de Pormenor do Outeiro Pelado – Leiria**

## **PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO**

## ÍNDICE

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                  | <b>3</b> |
| <b>2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO .....</b>        | <b>3</b> |
| <b>3. PLANO DE FINANCIAMENTO .....</b>      | <b>4</b> |
| <b>4. INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO.....</b> | <b>4</b> |
| 4.1. URBANISMO E AMBIENTE .....             | 5        |
| 4.2. DINÂMICA SOCIAL E ECONÓMICA. ....      | 5        |
| <b>5. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>      | <b>6</b> |

## 1. INTRODUÇÃO

Este documento é um elemento que acompanha a proposta de Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, formado pelo conteúdo previsto nas alíneas d), e) e f) do número 2 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), segundo o Decreto-Lei nº 80/2015, na sua redação em vigor.

O Programa de Execução e o Plano de Financiamento apresentam-se de forma conjunta, dado tratar-se de um Plano de Pormenor de reduzida dimensão, cerca de 3,5 hectares, integrando os terrenos de somente um proprietário, que contratualizou com a Câmara Municipal de Leiria a sua realização.

A área de intervenção integra um estabelecimento hoteleiro e suas infraestruturas, já em funcionamento há cerca de uma década, que recorre aos investimentos realizados em fontes de energia renovável, um sistema geotérmico acrescido de painéis solares para aquecimento das águas, bem como painéis fotovoltaicos de produção de energia. Pretende-se assim desenvolver a actividade turística, dando-lhe um enquadramento de ordenamento do território, ao nível da qualificação ambiental e paisagística, garantindo a continuidade de um programa orientado para a sustentabilidade, em que se deverão incluir outras valências na construção de espaços verdes e dos equipamentos de apoio, como o aproveitamento das águas pluviais para a rega.

Conforme previsto, o Plano será executado pelo sistema de iniciativa dos interessados, dispensando um modelo perequativo de compensação e redistribuição de benefícios e encargos, por tratar-se de um só proprietário.

Após a apresentação do programa de execução e do seu faseamento, da estimativa de investimento e dos indicadores de monitorização, faz-se ainda referência à proposta de transformação fundiária, que altera a configuração dos quatro artigos da área total do Plano para somente dois.

## 2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O programa de execução do Plano considera o faseamento das intervenções previstas. Na primeira fase, com um prazo estimado de dois anos após a sua aprovação, deverão realizar-se as obras na envolvente directa do hotel, de reforço das suas infraestruturas, de espaços verdes e da área de apoio para eventos.

A área de intervenção desta primeira fase é de cerca de 9.000 m<sup>2</sup> de espaços exteriores, de recreio e lazer e de protecção e enquadramento, mais a área de circulação pedonal-mista, e de cerca de 4.500 m<sup>2</sup> em edificação, para um investimento estimado em 4,57 M€.

A segunda fase de execução do Plano corresponde à parcela do empreendimento para restauração, com a possibilidade de exploração independente e um orçamento de 3,65 M€, para concluir no prazo de quatro anos.

### 3. PLANO DE FINANCIAMENTO

Conforme definido no Contrato de Planeamento, o financiamento da execução do Plano é da exclusiva responsabilidade do promotor, proprietário da totalidade do solo da sua área de intervenção. A tabela seguinte apresenta o investimento programado nas duas fases de execução do Plano, ao qual deve acrescer o pagamento das taxas previstas nos regulamentos municipais em vigor. As receitas geradas pela exploração das actividades turísticas permitem este financiamento.

| Fase  | Descrição                                                         | Prazo  | Mil € |
|-------|-------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| 1     | Envolvente do Hotel, área de apoio para eventos e espaços verdes  | 2 anos | 4.750 |
| 2     | Empreendimento turístico de restauração e seus espaços exteriores | 4 anos | 3.650 |
| Total |                                                                   |        | 8.220 |

### 4. INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO

Para a monitorização da implementação do Plano, de acordo com o requerido no RJIGT, propõe-se um conjunto de indicadores que cobrem as principais dimensões ambientais, urbanas e de natureza socioeconómica que no presente caso devem ser consideradas, estabelecendo-se para cada um deles a unidade, o método de cálculo, a periodicidade, o objectivo a alcançar e o horizonte temporal.

#### 4.1. URBANISMO E AMBIENTE

Os indicadores de urbanismo e ambiente, que se apresentam a seguir, permitem aferir a taxa de execução **das infraestruturas** de apoio ao hotel e dos diversos espaços verdes, sejam de recreio e lazer ou de protecção e enquadramento, propostos no Plano, e ainda a progressão do nível de autonomia energética **do empreendimento turístico**, através do recurso a fontes renováveis, perante o consumo total.

| Indicador                                              | Unidade | Cálculo                                                | Periodicidade | Objectivo | Horizonte       |
|--------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------------|
| <b>Empreendimento turístico e suas infraestruturas</b> | %       | Área executada (m2) /<br>área máxima prevista<br>(m2)  | Trimestral    | 100       | 4 anos<br>(2+2) |
| Espaços Verdes                                         | %       | Área executada (m2) /<br>área máxima prevista<br>(m2)  | Trimestral    | 100       | 4 anos<br>(2+2) |
| Autonomia energética                                   | %       | Uso de fontes<br>renováveis / consumo<br>total energia | Anual         | 100       | 4 anos          |

#### 4.2. DINÂMICA SOCIAL E ECONÓMICA

Os indicadores da dinâmica social e económica, que se apresentam a seguir, permitem aferir a taxa de ocupação do estabelecimento hoteleiro e da utilização do equipamento de apoio para eventos, proposto no Plano, bem como a evolução laboral, medida pela criação de novos postos de trabalho.

| <b>Indicador</b>   | <b>Unidade</b> | <b>Cálculo</b>                           | <b>Periodicidade</b> | <b>Objectivo</b> | <b>Horizonte</b> |
|--------------------|----------------|------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| Ocupação do Hotel  | %              | Número de dias esgotado / total de dias  | Mensal               | 80               | 4 anos           |
| Apoio para eventos | %              | Número de dias utilizado / total de dias | Trimestral           | 70               | 4 anos           |
| Postos de trabalho | Nº             | Número de novos postos de trabalho       | Semestral            | 10               | 4 anos           |

## 5. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme previsto nos termos de referência e no contrato de planeamento, este Plano deve produzir efeitos registais, devido a uma transformação fundiária que está alinhada com o faseamento do programa de execução.

A área total de intervenção agrupa quatro artigos matriciais, que passam a apenas dois, de acordo com a tabela seguinte e a Planta nº 11, que acompanha igualmente a proposta de Plano.

Estrutura Fundiária Original

| <b>Identificação dos prédios</b> | <b>Natureza</b> | <b>Ano de inscrição matricial</b> | <b>Área (m2)</b> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| Matriz nº 4686                   | Rústica         | 1960                              | 3.446            |
| Matriz nº 4692                   | Rústica         | 1960                              | 827              |
| Matriz nº 4693                   | Rústica         | 1960                              | 520              |
| Matriz nº 2049                   | Urbana          | 2018                              | 30.080           |
| Total                            |                 |                                   | 34.873           |

Estrutura Fundiária Proposta

| <b>Identificação dos prédios</b> | <b>Natureza</b> | <b>Ano de inscrição matricial</b> | <b>Área (m2)</b> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| Parcela Y                        | Urbana          | 2023                              | 3.733            |
| Parcela Z                        | Urbana          | 2023                              | 31.140           |
| Total                            |                 |                                   | 34.873           |