



MUNICÍPIO DE LEIRIA
CÂMARA MUNICIPAL

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado

Proposta de Regulamento



Julho de 2023

PLANO DE PORMENOR DO OUTEIRO PELADO

REGULAMENTO

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Objeto e Âmbito

1. O Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, adiante designado por Plano, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.
2. As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Implantação, e sem prejuízo da demais legislação em vigor, regulando todas as operações urbanísticas, suas alterações, bem como os atos de controlo prévio e sucessivo das operações urbanísticas nele previstas.
3. O âmbito territorial do Plano corresponde a uma área de intervenção de cerca de 3,5 hectares, onde se encontram localizados um Hotel e espaços exteriores que lhe estão afetos.
4. Para o efeito foi celebrado contrato de planeamento com a Câmara Municipal de Leiria, parte integrante das peças do Plano.

Artigo 2º

Objetivos Estratégicos

O Plano tem como objetivos estratégicos os seguintes:

- a) Contribuir para a dinâmica turística municipal e regional;
- b) Valorizar os recursos naturais e paisagísticos do território;
- c) Estabelecer um programa orientado para a sustentabilidade;
- d) Garantir um excelente desempenho energético e ambiental.

Artigo 3º

Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação (nº 1);
 - c) Planta de Condicionantes (nº 2).
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório de Fundamentação;
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - c) Planta de Localização (nº 3);
 - d) Planta de Extrato do Plano Director Municipal (nº 4);
 - e) Planta da Situação Existente (nº 5);
 - f) Planta de Mobilidade (nº 6);
 - g) Planta da Estrutura Ecológica Municipal (nº 7);
 - h) Planta de Desafetação da Reserva Agrícola Nacional (nº 8);
 - i) Planta de Transformação Fundiária (nº 9);
 - j) Mapas de Ruído (Plantas nº 10 e nº 11);
 - k) Planta de Exclusão do AHVL (nº 12);
 - l) Perfil e Traçado das Infraestruturas (nº 13);
 - m) Relatório de fundamentação de não sujeição do Plano a AAE;
 - n) Relatório de Participação em sede de discussão pública;
 - o) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos;
 - p) Ficha de Dados Estatísticos;
 - q) Contrato de Planeamento.

Artigo 4º

Instrumentos de gestão territorial

1. O Plano **enquadra-se nas disposições do Plano Director Municipal de Leiria (PDM) e assume as orientações definidas nos** Instrumentos de Gestão Territorial em vigor com incidência na sua área de intervenção, designadamente:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
 - b) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL);
 - c) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Leiria (PMDFCI).
2. As disposições do Plano desenvolvem o quadro estratégico contido no PNPOT e no PROF-CL, acautelando e concretizando as políticas contidas nos planos setoriais.

Capítulo II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º

Identificação

Na área territorial abrangida pelo Plano são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor, ainda que, eventualmente, não constem na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Rede Eléctrica;
- b) Rede de Distribuição de Água;
- c) Recursos Naturais – Domínio Público Hídrico;
- d) Recursos Ecológicos, REN – Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
- e) Recursos Agrícolas e Florestais;
- f) Perigosidade de Incêndio Rural;
- g) Área de Desobstrução da Base Aérea nº 5;
- h) Património Arqueológico.

Artigo 6º

Regime

1. As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.
2. Nos sítios arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda, todos os trabalhos ou atividades que envolvam transformação, revolvimentos ou remoção de terreno do solo e subsolo, bem como, demolição de construções, ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, implicam obrigatoriamente a realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.
3. Os solos ocupados ou a ocupar, com os usos e para os fins destinados no Plano, inseridos em área do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, carecem de prévia exclusão, nos termos da legislação em vigor.

Capítulo III

Sistemas Ambientais

Artigo 7º

Estrutura Ecológica Municipal

1. A estrutura ecológica municipal identificada integra-se em área fundamental com elevado valor natural e de carácter estratégico para a preservação, sustentabilidade e continuidade ecológica.
2. O regime aplicável a esta área observa o previsto para a categoria de espaço em que se insere, articulado com definido no artigo 13º do PDM.

Artigo 8º

Ruído

1. Os mapas de ruído, Planos que acompanham o Plano, identificam os níveis sonoros nos períodos Lden (diurno, entardecer e noturno) e Ln (noturno).
2. Para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área do Plano é classificada como zona mista.

Artigo 9º

Sustentabilidade Ambiental

Para a concretização da estratégia ambiental, na área do Plano deve privilegiar-se, com respeito pela legislação aplicável, a adoção de medidas que promovam:

- a) A utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores;
- b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
- c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural, do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, com reduzidas exigências hídricas e de manutenção, e com maior capacidade de captura de carbono;
- d) O tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e espaços exteriores, de acordo com o Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;

- e) Meios de transporte amigos do ambiente e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
- f) Sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

Artigo 10º

Eficiência dos Recursos

Para o aumento da eficiência ambiental dos recursos, as operações urbanísticas devem promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e espaços exteriores, com o aproveitamento local dos recursos e das águas pluviais;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios;
- d) A eficiência energética nos sistemas de iluminação exterior;
- e) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis;
- f) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade.

Artigo 11º

Ambiente Urbano

Para a melhoria do ambiente urbano, as operações urbanísticas devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, eficiência energética e produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas nos espaços exteriores para mitigar o efeito das ilhas de calor;
- c) Reutilizar materiais, designadamente os resultantes de movimentações de terra na área do Plano;
- d) Promover a acessibilidade inclusiva e universal, com intervenções de apoio à mobilidade suave;
- e) Restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- f) Recolher e aproveitar as águas pluviais para os sistemas de rega dos espaços verdes e lavagem exterior, encaminhando-as de forma correta.

Capítulo IV

Do Uso do Solo

Artigo 12º

Classificação e Qualificação do Solo

Toda a área do Plano é classificada como Solo Urbano, **na qualificação de** Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos, com as seguintes subcategorias do solo:

- a) **Empreendimento Turístico, que estabelece as subcategorias de Hotel (4 estrelas), Área da Piscina, Área de Eventos e Restaurante;**
- b) **Verde de Proteção e Lazer, que estabelece as subcategorias de Verde de Proteção e Enquadramento e Verde de Recreio e Lazer;**
- c) Circulação e Estacionamento, que estabelecem as subcategorias de Circulação automóvel, Circulação pedonal-mista e Estacionamento.

Artigo 13º

Disposições Comuns

- 1. As obras de urbanização e edificação devem garantir a integração paisagística, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Leiria (RMUE), quanto a modelação do terreno, implantação volumétrica, formalização arquitetónica, cromatismos e materiais, com a participação de Arquitecto Paisagista.
- 2. Os projetos devem conter medidas de eficiência e salvaguarda destinadas a garantir:
 - a) **As soluções definidas no capítulo III.**
 - b) A integração visual e ambiental, nomeadamente através da manutenção e aumento das espécies arbóreas;
 - c) A segurança de pessoas e bens na área da operação urbanística e sua envolvente;
 - d) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos sobre as condições ambientais;
 - e) Soluções de melhoria do desempenho energético e ambiental;
 - f) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias de acesso.

Artigo 14º

Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

- 1. Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor

condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, previstos no RMUE ou outra fonte nos termos gerais do Código do Procedimento Administrativo, designadamente:

- a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
 - b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
 - c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
 - d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.
2. Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode impedir:
 - a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
 - b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.
 3. O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

Artigo 15º

Parâmetros de Edificabilidade

1. O quadro síntese da Planta de Implantação estabelece **as superfícies e áreas máximas de construção** em cada subcategoria de Espaços, designadamente em termos de:
 - a) Superfície de terreno;
 - b) Superfície permeável;
 - c) Superfície impermeável máxima;
 - d) Número de edifícios;
 - e) Número de pisos de cada edifício;
 - f) Áreas máximas de construção acima e abaixo do solo.
2. Os parâmetros globais sobre a área total do Plano são os seguintes:
 - a) Índice de utilização máximo de 0,4;
 - b) Índice de impermeabilização máximo de 35 %.
3. Na parcela de **Empreendimento Turístico** – Restaurante, o índice de impermeabilização máximo é de 70 %.

Artigo 16º

Empreendimento Turístico

1. A subcategoria Hotel corresponde à construção existente, onde são admitidas as seguintes alterações:
 - a) O piso térreo da fachada Sul com ligação direta à área da piscina, retirando-se a circulação rodoviária à sua frente;
 - b) Passagem superior de ligação à área de Apoio para eventos.
2. A subcategoria Área da Piscina identifica a edificação técnica e respetiva área de apoio.
3. A subcategoria Área de Eventos define uma construção com o máximo de 4 pisos, sendo o inferior principalmente destinado a estacionamento, e área de implantação máxima de 1.000 m².
4. A subcategoria Restaurante, define uma construção com o máximo de 3 pisos, sendo o inferior principalmente destinado a estacionamento, área de implantação máxima de 2.400 m² e dotação de 1 lugar de estacionamento por cada 25 m² de construção acima do solo.

Artigo 17º

Verde de Proteção e Lazer

Esta categoria identifica espaços fundamentais para o contacto com a natureza e a conservação da biodiversidade, com o objetivo de valorização ambiental e inserção paisagística, afetos ao Empreendimento Turístico.

- a) Os espaços de Proteção e Enquadramento identificam as principais áreas de fronteira do Plano e que ladeiam a via de acesso ao hotel, destinados à implantação de mais cortinas arbóreas;
- b) Os espaços de Recreio e Lazer identificam os jardins já existentes e as novas áreas entre equipamentos, destinadas à fruição dos utilizadores, admitindo a instalação de mobiliário exterior.

Artigo 18º

Circulação e Estacionamento

1. Estas áreas são afetas ao Empreendimento Turístico.
2. As áreas de circulação automóvel restringem-se aos espaços de acesso ao Empreendimento Turístico e respetivo estacionamento.
3. As áreas de circulação pedonal-mista servem de acesso ao Empreendimento Turístico e não podem ser impermeabilizadas, privilegiando a circulação de pessoas, em detrimento da circulação automóvel.

4. As áreas de estacionamento consideram os espaços existentes para esse fim.

Artigo 19º

Mobilidade

Na Planta de Mobilidade que acompanha o Plano identificam-se também os espaços de Circulação e Estacionamento, incluindo os sentidos de cada via, a possibilidade de instalação de portões de acesso e as zonas de manobra e de estacionamento de veículos ligeiros e de pesados, a respeitar na sua utilização.

Capítulo V – Execução do Plano

Artigo 20º

Sistema de Execução

1. O Plano é executado através do Sistema de Iniciativa dos Interessados, de acordo com o artigo 149º do RJIGT.
2. A implementação do Plano é monitorizada a partir dos indicadores definidos no Relatório de Fundamentação.

Artigo 21º

Instrumentos de Execução

1. A execução do Plano concretiza-se segundo o previsto nos documentos que o compõem e através dos procedimentos estabelecidos no RJUE.
2. O Programa de Execução e Plano de Financiamento considera os investimentos a realizar e o seu faseamento.

Artigo 22º

Efeitos Registais

O Plano reveste a natureza de Plano de Pormenor com efeitos registais.

Capítulo VI – Disposições Finais

Artigo 23º

Alterações da Legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste Regulamento, as remissões expressas que se encontram efetuadas, consideraram-se automaticamente remetidas para a nova legislação.

Artigo 24º

Disposição Revogatória

1. O Plano revoga, na sua área de intervenção, o PDM publicado no Aviso nº 4564/2022, do Diário da República 2ª Série, de 3 de março de 2022.
2. Os artigos do PDM que não se aplicam são os seguintes:
 - a) Número 2 do artigo 103º, que o Plano cumpre e detalha com maior exigência;
 - b) Artigo 114º.

Artigo 25º

Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte à respetiva publicação em Diário da República.