



Plano de Pormenor do Outeiro Pelado

Relatório de Fundamentação



Setembro de 2023

Índice

1. INTRODUÇÃO	3
2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	4
3. CONTRATO DE PLANEAMENTO	6
4. OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	7
5. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	8
5.1. PDM de Leiria	8
5.2. Outros Instrumentos de Gestão Territorial	9
5.3. Condicionantes	11
6. JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA	13
6.1. Reclassificação do Solo	13
6.2. Aproveitamento Hidro-Agrícola do Vale do Lis.....	14
6.3. Desafetação da Reserva Agrícola Nacional.....	15
7. QUALIFICAÇÃO DO SOLO	15
7.1. Alojamento, Equipamentos e Serviços Associados	16
7.2. Verde de Proteção e Lazer	17
7.3. Circulação e Estacionamento.....	18
8. IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO.....	18
8.1. Transformação Fundiária	19
8.2. Programação e Execução	19
8.3. Indicadores de Monitorização	20
Equipa Técnica.....	21

1. INTRODUÇÃO

O presente documento é o Relatório de Fundamentação da proposta do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, adiante designado por Plano, tal como definido na alínea a) do nº 2 do art.º 107º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor.

A decisão de início do procedimento do Plano de Pormenor, e respectivo período de participação preventiva, foi tomada na reunião da Câmara Municipal de Leiria (CML) de 17-08-2021. Na reunião de 20-09-2022, a Câmara deliberou igualmente a formação de um contrato de planeamento e a justificação de não qualificação do Plano no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica, segundo o disposto no RJIGT e no Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 58/2011, de 4 de maio.

No decorrer deste período de deliberações, foi homologada a cartografia para a elaboração do Plano, com o ofício da Direcção-Geral do Território de 08-06-2022. O contrato de planeamento celebrou-se a 06-02-2023, de forma a dar cumprimento ao previsto, no artigo 81º do RJIGT.

Este Relatório encontra-se estruturado em oito pontos, apresentando de seguida uma síntese do diagnóstico de caracterização e, subsequentemente, o contrato de planeamento, os objectivos do Plano, o enquadramento perante os Instrumentos de Gestão Territorial, a justificação da proposta, a qualificação do solo e o processo de implementação.

Ao longo do documento faz-se natural referência a elementos constantes de outras peças do Plano, escritas e desenhadas, de acordo com os conteúdos previstos nos artigos 102º e 107º do RJIGT.

Este Relatório pondera as correções solicitadas pelas entidades públicas que se pronunciaram na Conferência Procedimental, que decorreu no dia 21 de junho, convocada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, e posteriores reuniões de concertação.

2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

A área de intervenção do Plano, de cerca de 3,5 hectares, localizada na freguesia de Regueira de Pontes, encontra-se delimitada a sudoeste pelo vale do rio Lis e a norte pelo seu principal acesso, através da Estrada Nacional (EN) nº 109, junto a espaços de armazenagem e logística.

Neste ponto apresenta-se a síntese de caracterização da área do Plano, onde se destaca a presença de um empreendimento turístico, Lisotel, referindo de uma forma breve os seus antecedentes e o ambiente exterior envolvente, tal como as dinâmicas de evolução económica. O diagnóstico conclui-se através de uma análise estratégica da área de intervenção.

O processo de licenciamento do Lisotel tem uma história de cerca de 10 anos, enquanto empreendimento turístico que permitiu valorizar a fruição deste território, proporcionando várias actividades de lazer e passeios pedestres e de bicicleta em contacto com a natureza. O estabelecimento hoteleiro foi aprovado no âmbito do processo de obras nº 652/2010.

O terreno onde se inseria o hotel era, nessa altura, de aproximadamente 21.500 m², implantando-se o edifício numa zona de ligeira pendente orientada para sul, com a sua paisagem marcada a nascente por um coberto vegetal, em que predominam o pinhal e o eucaliptal, e a oeste visualmente pelo viaduto da Auto-Estrada A17, que dá acesso à EN 109.

A atratividade deste empreendimento turístico comprova-se pela análise da sua taxa de ocupação ao longo dos últimos anos. Em 2015 essa taxa era de 24%, valor que subiu para 53% em 2019, representando um crescimento médio de mais de 7% ao ano. O número de dormidas desceu depois em 2020, devido às restrições provocadas pela epidemia, mas voltou a subir em 2021, para uma taxa de ocupação superior a 40%.

O emprego gerado vem aumentando em linha com esta evolução, o que levou a CM Leiria a declarar a importância deste hotel para o desenvolvimento turístico e a economia do concelho, dada a localização e a excelência dos seus serviços, entre a cidade e a região litoral Oeste, reconhecendo a sua relevância estratégica para o município, cuja carência de unidades de elevada qualidade é

condicionada também pela insuficiente oferta de hotéis de 4 estrelas. Perante o crescimento da procura, o Lisotel teve a necessidade de ampliar o seu terreno e proceder a obras de reformulação dos espaços, que o dotaram de melhores condições de mobilidade, infraestruturas e serviços, tanto nas áreas exteriores permeáveis como nos interiores.

No momento presente, a propriedade abrange uma superfície com cerca de 35 mil m², correspondendo à área total do Plano, a qual desde uma análise estratégica evoluiu de forma circunstancial, sem o necessário quadro prévio de ordenamento urbanístico. A integração do equipamento será também um apoio para o desenvolvimento local da freguesia de Regueira de Pontes, que registou um ligeiro decenso populacional na última década, de 2%, contrastando com o aumento de 1,3% à escala municipal.

Em termos ambientais, o terreno apresenta uma ligeira inclinação para o vale do Lis, encontrando-se protegida a área de aproveitamento hidroagrícola, que tem as suas infraestruturas já fora do limite da superfície objecto do Plano. O espaço exterior caracteriza-se por áreas de lazer para apoio do hotel, jardins, piscina, acessos e estacionamento.

No âmbito dos recursos hídricos, a área de intervenção é abrangida por massas de água superficiais e subterrâneas identificadas no Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, num estado razoável e bom, respectivamente. Nesse sentido, releva-se a importância da proposta de Plano em manter a qualidade destes recursos.

O relatório de ponderação quanto à qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental, aprovado pela CM Leiria, considerou não existirem riscos associados, porque dos objetivos e da proposta não se perspectivam quaisquer implicações significativas no território, preservando-se o enquadramento visual e uma grande permeabilidade do solo.

Em síntese, a área de intervenção caracteriza-se pela presença de um importante estabelecimento hoteleiro, que após conhecer os primeiros anos de crescimento deverá ser objecto de uma qualificação integrada, considerando as dinâmicas actuais, de valorização e sustentabilidade dos recursos.

Estas tendências apresentam-se como a oportunidade para desenvolver um Plano que qualifique o território e promova o ordenamento mais adequado a este empreendimento, consolidando as suas valências e potencialidades, em harmonia com a paisagem envolvente.

3. CONTRATO DE PLANEAMENTO

O contrato de planeamento, previsto na deliberação municipal, celebrou-se a 06-02-2023, ao abrigo do artigo 81º do RJIGT. Nele se estabelece o ponto de partida para o desenvolvimento do Plano, os seus objectivos estratégicos, a integração no PDM e as obrigações entre as partes.

Destacam-se somente aqui os principais aspectos contratualizados, sem prejuízo da consideração integral do documento.

- Pretende-se uma operação urbanística de fins iminentemente turísticos, mas também com vertente de serviços, numa ótica de ocupação urbana de alta qualidade e no respeito pelos valores paisagísticos existentes;
- Pretende-se que o Plano contribua para a reclassificação do solo rústico para urbano, de modo a que seja possível enquadrar o empreendimento turístico e promovê-lo;
- A Câmara Municipal de Leiria reconhece que este projeto se reveste de manifesto interesse público, na medida em que constitui um significativo contributo da iniciativa privada para a prossecução de um dos objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para a área em apreço, ao nível do desenvolvimento sustentável do turismo no concelho e sua valorização;
- Em circunstância alguma o conteúdo do contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

4. OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

De acordo com o definido nos seus termos de referência, os objetivos do Plano centram-se na necessidade de enquadrar, no âmbito do ordenamento do território, a área de propriedade do Lisotel, que se confinada ao solo rustico vê constrangida a possibilidade de desenvolvimento, proporcionada pela evolução deste empreendimento no mercado nacional.

Neste sentido, importa proceder-se à reclassificação do solo e promover uma correcção no limite das restrições de utilidade pública, a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e o Aproveitamento Agrícola do Vale do Lis (AHVL), permitindo a manutenção da actividade turística através de um planeamento de pormenor, sem prejudicar a utilização dos terrenos adjacentes.

A elaboração do Plano proporciona as condições indicadas para redefinir pontualmente o traçado destas condicionantes, com maior detalhe, e qualificar o território considerando a realidade actual, os apoios necessários à actividade e os seguintes objectivos estratégicos:

- 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.

Estes objectivos estão em linha com as orientações da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio) e do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei nº 99/2019, de 5 de setembro).

Pretende-se assim regularizar e apoiar actividades muito relevantes para o concelho, dado o crescimento da procura em turismo e lazer, melhorando-se o fornecimento destes serviços, compatíveis com a qualificação da paisagem e o aproveitamento hidroagrícola do vale do Lis.

5. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Neste ponto apresenta-se o enquadramento do Plano nos Instrumentos de Gestão Territorial, destacando o Plano Director Municipal de Leiria (PDM), em vigor, Aviso nº 4564/2022, publicado no Diário da República, de 3 de março de 2022, e correcção material, Aviso 12777/2022, de 27 de junho.

No domínio da programação e execução dos PDM, de acordo com o seu regime legal, a concretização de infraestruturas e equipamentos deverá ocorrer através dos mecanismos previstos, como instrumentos de gestão municipal, no presente caso, de um Plano de Pormenor.

5.1. PDM de Leiria

O PDM estabelece, de entre os seus objectivos, na alínea c) do nº 1 do art.º 2º, *“Promover novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da qualidade do património construído, cultural e natural,”* visando assim a implantação de empreendimentos considerados de interesse estratégico, tais como o Lisotel.

De acordo com o PDM, a área de intervenção do Plano encontra-se em solo rústico, parcialmente na categoria de Espaços Florestais de Conservação e Espaços Agrícolas de Produção e Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, parcialmente em Estrutura Ecológica Municipal – áreas fundamentais, em sítio arqueológico do Outeiro Pelado e respectivo perímetro de salvaguarda, em zonas ameaçadas pelas cheias (numa pequena parte), e também parcialmente em Reserva Agrícola Nacional (RAN), em perigosidade de incêndios florestais (espaço rural – muito alta, alta, média e muito baixa), em área de desobstrução da BA5, parcialmente média tensão e rede rodoviária nacional – Nível I da rede estruturante (IC/AE).

Este enquadramento justificou a reclassificação do solo deliberada pela CM de Leiria e nos termos de referência do Plano, que se encontra prevista no RJGT, segundo o disposto no ponto 6.

A nível regulamentar, o Plano convoca o articulado do PDM, pela ordem sequencial, quanto aos artigos 6º, 7º, 12º, 13º, 15º, 25º e 26º, não se alterando a Planta de Condicionantes, pelo que o seu enquadramento se mantém válido, à excepção das propostas de Desafetação da RAN e da exclusão da parte do aproveitamento hidroagrícola, no interior da sua área de intervenção, referidas no próximo ponto deste Relatório.

A classificação de solo urbano insere-se, como previsto, na categoria de Espaços de Uso Especial, confirmando-se que os espaços turísticos destinam-se *“dominantemente à implantação de empreendimentos turísticos, admitindo ainda estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente,”* – nº 2 do artigo 102º do PDM. No âmbito do regime de edificabilidade desta categoria, a proposta tem um índice de impermeabilização 50% inferior ao máximo permitido, cumprindo-se assim *“a proteção das espécies arbóreas existentes e dando primazia à utilização de pavimentos permeáveis no espaço exterior”* – nº 2 do artigo 103º do PDM, que é também um dos objectivos do Plano.

Relativamente ao estacionamento, supera-se em larga medida o número mínimo de lugares para os estabelecimentos hoteleiros de 4 estrelas, que é de 20% do n.º de alojamentos, dotação definida na Declaração de Retificação nº 49/2015, de 2 de novembro, Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro. O total de lugares de estacionamento definido no Plano é de 266, estando incluído, na subcategoria de Alojamento e Serviços Associados, 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros.

Finalmente, sobre a exclusão da área do Aproveitamento Hidroagrícola, enquadra-se ainda pelo regime aplicável previsto no artigo 79º do PDM.

5.2. Outros Instrumentos de Gestão Territorial

Relativamente a outros Instrumentos de Gestão Territorial, destaca-se a análise em relação com a proposta de Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), embora não esteja em vigor, e com Estratégia

Turismo para 2027 (ET27), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros nº 134/2017 – Diário da República n.º 187/2017, 1ª Série, de 27 de setembro. Em termos ambientais, assinala-se o quadro estratégico referido, do Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-21, publicado na Declaração de Retificação nº 22-B/2016, de 18 de novembro.

A área de intervenção do Plano e a alteração de classificação, para solo urbano, decorre no alinhamento de um eixo estratégico de base territorial, que consubstancia a visão do PROT-C – valorizar complementaridades e sinergias entre recursos turísticos susceptíveis de reconhecimento pela procura, que no presente caso se encontra evidenciado.

Na perspectiva de turismo multitemático, e em função da qualidade dos produtos turísticos regionais, o modelo de desenvolvimento territorial do PROT-C evolui em torno de quatro áreas de ordenamento da actividade turística, para criar sinergias e integrar os recursos e produtos turísticos (Centro Litoral, Dão-Lafões, Pinhal e Beira Interior), destacando-se dois polos turísticos principais, a Serra da Estrela, na sub-região da Beira Interior, e Leiria-Fátima, na sub-região do Centro Litoral, onde se encontra este empreendimento, que pela posição de charneira, constitui um importante factor de atracção.

Numa perspectiva integrada deste sector, o seu desenvolvimento deverá articular-se com destinos turísticos vizinhos, como o Pólo de Desenvolvimento Turístico do Oeste, e potenciar a relação com o Médio Tejo, onde o Convento de Cristo, em Tomar, constitui uma âncora importante para o *touring* cultural e paisagístico, que tem especial relevância na região.

Esta estratégia turística, sendo um instrumento de reconversão produtiva e socioeconómica de territórios em perda demográfica, requer a existência de factores de atractividade e de competências de gestão; a definição rigorosa dos segmentos de mercado; a garantia das melhores condições de acessibilidade e mobilidade; a consolidação de produtos turísticos susceptíveis de assegurar a sustentabilidade desses activos; e a disseminação de práticas de hospitalidade entre a população local.

Nesse sentido, devem ter-se em consideração os efeitos multiplicadores do rendimento e do emprego, que tendem a alargar a influência da actividade

turística, para além das áreas que apresentam factores de atractividade, sendo por isso fundamental aumentar a capacidade empresarial deste sector, assim como assegurar a essas competências uma maior intervenção no desenho de estratégias de organização de oferta, de valorização de recursos e captação de mercados. O posicionamento geoestratégico da região possibilita a viabilização e o reforço de complementaridades e sinergias entre recursos turísticos, numa lógica de organização da procura e oferta, através da exploração em rede dos activos culturais e patrimoniais. A criação e consolidação de rotas regionais e o desenvolvimento de actividades de animação, que associem o recreio e o lazer com o património cultural e ambiental (natural), são a forma de potenciar, nesta perspectiva, os produtos estratégicos.

O desenvolvimento do Plano revela-se assim alinhado com a estratégia territorial para o desenvolvimento turístico regional, que assenta nas seguintes prioridades fundamentais:

- Maximizar sinergias e complementaridades entre o consumo interno e a atractividade da procura turística internacional;
- Explorar oportunidades decorrentes da estratégia definida pela ET27, aumentando a representatividade de produtos em crescimento, como o turismo religioso e o turismo náutico;
- Posicionar estrategicamente esta região, não só em relação às marcas Douro e Alentejo, mas também sobre os fluxos de touring horizontal (E – O) e vertical (N – S) que a atravessam, tirando partido do seu estatuto de plataforma distribuidora de fluxos viários;
- Estabelecer quadros de intervenção para requalificar o património, que potenciem a viabilização de complementaridades e sinergias entre os recursos turísticos, segundo uma lógica de organização da oferta.

5.3. Condicionantes

A Planta de Condicionantes, de acordo com o estabelecido na alínea c) do número 1 do artigo 107º no RJIGT, *“identifica as servidões administrativas e*

as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento". Destacam-se a este nível o Património Arqueológico, a Reserva Ecológica Nacional e as redes públicas de infraestruturas de mobilidade, remetendo para o próximo capítulo a área da Reserva Agrícola Nacional e do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, pela sua desafetação e exclusão.

Na área do Plano localiza-se o sítio arqueológico denominado de Outeiro Pelado, e o seu perímetro de protecção, que corresponde a uma estação de ar livre, cronologicamente enquadrada no Paleolítico Inferior, encontrando-se uma norma de salvaguarda deste património no Regulamento.

No limite sudoeste da área do Plano situa-se uma pequena superfície da Reserva Ecológica Nacional (REN), com cerca de 145 m², relativa à tipologia Zonas Ameaçadas pelas Cheias, que pela sua relevância em termos de riscos, importa acautelar. Nesse sentido, define-se em Regulamento que não poderão ocorrer nesta zona impermeabilizações do solo, cumprindo o Regime Jurídico da REN. Esta pequena área assinalada ainda de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI), que é assim mitigado, não compromete a aplicação do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI-VML).

Relativamente às infraestruturas de mobilidade, a Planta de Implantação inclui também os traçados da rede ferroviária e da rede rodoviária, assinalados na legenda da Planta de Condicionantes. A proposta não afeta ou compromete os seus níveis de serviço, nem o cumprimento dos requisitos legais em matéria de ruído. O Regulamento do Plano considera assim as zonas de servidão non *aedificandi* e de visibilidade, aplicáveis nos termos do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, definidas nos artigos 32º e 33º da Lei nº 34/2015, de 27 de abril. Embora não se preveja a necessidade, acautela-se ainda que o empreendimento turístico é responsável por implementar eventuais medidas de mitigação do ruído destas infraestruturas.

Embora não sendo condicionante, refira-se ainda a Estrutura Ecológica Municipal, neste caso associada à área de aproveitamento hidroagrícola, que passa a estar alinhada com o limite do Plano a sul, considerando o detalhe que

a sua escala permite. Esta área não será ocupada com edificação, prevendo-se um espaço verde precisamente de enquadramento e proteção.

6. JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

Neste ponto apresenta-se a justificação da proposta de Plano, enquanto memória que sintetiza as questões essenciais a considerar, motivo pelo qual se divide nos temas de reclassificação do solo, do aproveitamento hidroagrícola e da desafetação da RAN.

Em termos ambientais e dos recursos hídricos, destaca-se que embora a proposta estabeleça uma área de eventos para ampliação do empreendimento turístico e a localização de um restaurante com acesso público directo pela EN 109, a superfície permeável é cerca de 65% da área de intervenção do Plano, permitindo salvaguardar a qualidade das massas de água afluentes do vale do Lis, tanto a nível superficial como subterrâneo.

6.1. *Reclassificação do Solo*

De acordo com o definido na Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei nº 31/2014, de 30 de maio, o RJIGT determina, no seu artigo 71º, que os planos municipais classificam o solo como urbano ou rústico, considerando como solo urbano o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação. No artigo seguinte, estabelece-se a possibilidade de reclassificação para solo urbano, nas condições de sustentabilidade previstas, a qual se processa através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, sendo acompanhado de um contrato de planeamento, e nos termos previstos no Decreto Regulamentar que lhe veio a suceder, nº 15/2015, de 19 de agosto.

O presente Plano, que reúne tais condições definidas no RJIGT, desde a sua fase inicial de deliberação pela CM Leiria, nos seus termos de referência e posteriormente consagradas em contrato de planeamento, considera portanto o definido neste Decreto Regulamentar, designadamente no seu artigo 8º, quanto à demonstração da viabilidade económico-financeira da solução contemplada, apresentada no Programa de Execução e Plano de Financiamento das acções previstas, que neste caso responsabilizam o investimento exclusivamente para o promotor, como decorre desse contrato.

6.2. *Aproveitamento Hidro-Agrícola do Vale do Lis*

No decorrer da elaboração do Plano, considerou-se o parecer prévio da Direcção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural, que tutela a Associação de Regantes e Beneficiários do Vale do Lis, recebido a 30-08-2021, do qual se obteve informação para análise.

As obras realizadas na área objecto de intervenção não intercetam valas ou regadeiras operacionais do AHVL – Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis. No entanto, o talude que constitui o limite sudoeste dessa área constitui também a margem da linha de água – vala de drenagem nº 286, do AHVL, que importa acautelar.

Nesse sentido, foi identificada na Planta de Condicionantes uma faixa de proteção de 10 metros a esta vala, propondo-se a exclusão de toda a área do AHVL no interior da área de intervenção do Plano, conforme solicitado por esta Direcção-Geral na Conferência Procedimental.

O seu parecer inicial já apontava no mesmo sentido, de reclassificação do solo e uma consequente requalificação, para excluir do AHVL uma pequena parcela da área do Plano, em condições que garantem a salvaguarda das suas infraestruturas e continuidade de funcionamento.

De igual modo, foi incluída nos elementos de acompanhamento a Planta da área de Exclusão do AHVL, que corresponde a 8.237 m².

O processo de exclusão, tal como assinalado no Regulamento, deve ser concluído antes dos procedimentos administrativos das operações urbanísticas previstas no Plano, carecendo do pagamento compensatório, nos termos da lei em vigor.

6.3. Desafetação da Reserva Agrícola Nacional

Em consonância com a exclusão do AHVL e a classificação da área de intervenção como solo urbano, propõe-se a desafetação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), segundo o procedimento previsto no artigo 14º do seu regime jurídico, Decreto-Lei nº 73/2009, de 31 de março, revisto pelo Decreto-Lei nº 199/2015, de 16 de setembro.

A delimitação, que corresponde à mesma área (8.237 m²), foi apreciada na Conferência Procedimental, com o parecer favorável da Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Centro.

7. QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Todo o solo da área de intervenção do Plano, conforme estabelecido nos seus propósitos de elaboração e termos de referência, é classificado como solo urbano, com a qualificação de Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos, ao abrigo do Dec. Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, que se destina à instalação de um Empreendimento Turístico (ET) – Hotel de 4*. Aquele diploma prevê que os Planos possam proceder à desagregação das categorias de uso do solo em subcategorias, adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial. Propõem-se as seguintes componentes e subcategorias de espaço, todas elas afectas ao ET:

a) Componente de Alojamento, equipamentos e serviços associados, que engloba as subcategorias Alojamento e serviços associados, Área da Piscina, Área de eventos e Restaurante;

b) Componente de Verde de proteção e lazer, que engloba as subcategorias Verde de Proteção e enquadramento e Verde de recreio e lazer;

c) Componente de Circulação e estacionamento, que engloba as subcategorias Circulação automóvel, Circulação pedonal-mista e Estacionamento.

7.1. Alojamento, Equipamentos e Serviços Associados

Esta primeira componente do ET integra o Hotel de 4* e as suas áreas de apoio. A subcategoria de Alojamento e Serviços Associados corresponde ao edifício existente do Hotel de 4*, com três pisos acima do solo a norte e quatro na frente sul. A proposta considera a possibilidade de instalar mais quartos no lado sul do Hotel, com um acesso directo à piscina, aumentando a capacidade máxima, para 70 unidades de alojamento e 140 camas.

A subcategoria Área da piscina inclui a zona de lazer ajardinada, o plano de água e as áreas construídas para o bar e a sala das máquinas, tendo esta uma ligação ao Hotel por debaixo do solo.

A subcategoria Área de eventos destina-se a completar os serviços do Hotel, que vem sendo muito procurado para ocasiões especiais. Localiza-se de forma alinhada com o Hotel e, considerando o desnível topográfico, prevê três pisos do lado norte e quatro no lado sul, o mais baixo parcialmente enterrado. O projecto terá uma área máxima de construção de 4.000 m² e pode integrar uma ligação aérea ao topo nascente do Hotel.

A subcategoria Restaurante situa-se junto à EN 109, em parcela que se prevê independente. Nela se poderá construir um edifício com três pisos e área máxima de construção de 3.600 m², com o inferior destinado a estacionamento e a dotação definida no Regulamento do Plano.

Os indicadores urbanísticos estabelecem, relativamente à superfície total de intervenção, o índice de utilização de 0,4 e uma impermeabilização máxima de 35%, assegurando-se assim os objectivos estratégicos do Plano, perante o controlo da implantação e dos projectos a submeter a licenciamento.

Em termos de redes de infraestruturas, o abastecimento de água deverá ser feito a partir da rede pública na EN 109, para as áreas de hotel, eventos e restaurante, na parcela também aí localizada. Esta opção foi confirmada pelos serviços municipalizados, produzindo efeito nos procedimentos administrativos de implementação do Plano. A drenagem de águas residuais deve igualmente considerar a ligação à rede pública, tal como disposto na Planta nº 13, de Perfil e Traçado das Infraestruturas. Destaca-se que, no presente, as infraestruturas de abastecimento e tratamento de água estão autonomizadas, aspeto que será assim melhorado, sem prejuízo de captação própria e aproveitamento de chuva para rega dos espaços exteriores, conforme previsto.

7.2. Verde de Protecção e Lazer

Esta segunda componente do ET divide-se nas subcategorias de Verde de protecção e enquadramento e Verde de recreio e lazer, fundamentais para o contacto com a natureza e a conservação da biodiversidade, com objectivos de valorização ambiental e inserção paisagística, estando praticamente interditas à impermeabilização do solo, o que reduz essa percentagem para metade, face ao definido no PDM para os Espaços Turísticos.

Importa salientar que a superfície ocupada por estas duas subcategorias é superior a 50% da área de intervenção, indicador que traduz desde logo uma medida de mitigação e adaptação às alterações climáticas, para a redução dos riscos com as ondas de calor e os fenómenos de elevada precipitação, através de normas no Regulamento destinadas a garantir a sustentabilidade ambiental e o condicionamento paisagístico do terreno.

Nos espaços de protecção e enquadramento identificam-se as principais áreas de fronteira do Plano e que ladeiam a via de acesso ao hotel, destinados à implantação de mais cortinas arbóreas.

Por sua vez, as zonas de recreio e lazer incluem os jardins já existentes e as novas áreas entre os equipamentos, destinadas à fruição dos utilizadores, admitindo a instalação de mobiliário exterior.

Estes espaços verdes são de uso comum, em propriedade privada, pelo que a responsabilidade da sua gestão, construção e manutenção corresponde ao Empreendimento Turístico. Assinale-se que as necessidades em termos de rega recorrem ao aproveitamento das águas pluviais já existente neste Hotel de 4*, sistema que deve ser ampliado nas áreas de eventos e restauração.

7.3. Circulação e Estacionamento

A componente de Circulação e Estacionamento corresponde a espaços de mobilidade e acessibilidade para pessoas e bens, através de vias internas do ET, incluindo as subcategorias Circulação automóvel, Circulação pedonal-mista (onde esporadicamente poderão aceder veículos em situação de cargas, descargas e emergência) e Estacionamento exterior.

Neste caso, a dotação de estacionamento, que na maioria se encontra já realizada (130 lugares), supera largamente o mínimo para os estabelecimentos hoteleiros de 4 estrelas, a que acresce o definido pelo Regulamento do Plano para a área de restauração, de 1 lugar por cada 25 m² de construção acima do solo, no interior da respectiva parcela.

Também neste ponto deve referir-se que os lugares de estacionamento previstos no Plano e assinalados na respetiva tabela da Planta de Implantação se destinam aos utilizadores do Empreendimento Turístico, nas suas diferentes áreas, ao qual corresponde a sua construção, gestão e manutenção, enquanto propriedade privada.

8. IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO

Neste último ponto do Relatório propõe-se o processo de concretização do Plano, a implementar através do Sistema de Iniciativa dos Interessados, de acordo com o artigo 149º do RJIGT. Apresentam-se a transformação fundiária, o programa de execução e os indicadores de monitorização.

8.1. Transformação Fundiária

Sendo um Plano com efeitos registais, propõe-se uma transformação de parcelas, tendo em vista uma maior eficácia na sua concretização. Actualmente a área do Plano está dividida em quatro parcelas, todas do mesmo proprietário, que celebrou o contrato de planeamento com a CM de Leiria. Três são parcelas rústicas de reduzida dimensão e a outra tem matriz urbana, ocupando cerca de 86% da superfície total de intervenção, onde se encontra o Lisotel.

Pretende-se realizar uma transformação para duas propriedades, ambas de carácter urbano, separando unicamente a área do empreendimento turístico – restaurante, no canto nordeste, com acesso directo pela EN109, de modo a se operacionalizar na segunda fase de programação, eventualmente através de exploração autónoma. A Planta de Transformação Fundiária, que acompanha a proposta de Plano, desenha esta delimitação, resultando assim toda a restante área de intervenção na parcela Z, afinal com dimensão similar, de cerca de 3,1 hectares, 89% da superfície total.

8.2. Programação e Execução

Em documento complementar apresenta-se o Programa de Execução e Financiamento, que aqui se resume. Prevê-se a implementação da proposta de Plano em duas fases, sendo a primeira afecta à maior parcela de terreno, com a intervenção no hotel, nos espaços exteriores e no equipamento de apoio para eventos.

Esta primeira fase é para iniciar de imediato após a aprovação do Plano, com um prazo de dois anos de concretização e o valor estimado de 4,57 M€. A segunda fase, que corresponde ao equipamento de apoio para restaurante, na propriedade desagregada a norte, também com o horizonte de dois anos, após

a conclusão da primeira fase, tem o valor estimado de 3,65 M€, representando assim um investimento total de 8,22 M€.

8.3. Indicadores de Monitorização

Como indicadores de monitorização da execução do Plano, propõem-se os seguintes, agregados nas categorias de urbanismo e ambiente, num período de avaliação a curto prazo, e dinâmica social e económica, com um horizonte a médio prazo. Estes indicadores constam igualmente do Programa de Execução e Financiamento do Plano, desenvolvidos quanto a unidades, forma de cálculo, periodicidade e metas esperadas.

A. Urbanismo e Ambiente

- Execução de empreendimentos turísticos e suas infraestruturas
- Execução de espaços verdes
- Nível de autonomia energética

B. Dinâmica Social e Económica

- Taxa de ocupação do Hotel
- Taxa de utilização da área de apoio para eventos
- Número de novos postos de trabalho

EQUIPA TÉCNICA

CM de Leiria

Departamento de Desenvolvimento Territorial

Maria João Vasconcelos, Geógrafa

Paulo Pinheiro, Engenheiro Civil

A3 Arquitectos e consultores

Florindo Belo Marques, Arquitecto, Coordenação

Rui Florentino, Urbanista

Ana Cláudia Guedes, Jurista

Iria Ibañez, Arquitecta