

Exmos.(as) Senhores (as)
Câmara Municipal de Leiria
Largo da República
2414-006 LEIRIA

V/ Refª.: PCGT – ID 736
V/Comunicação: 02.10.2023

N/ Refª.: SAI/2023/19446/DVO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.11/627
Data: 18.10.2023

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, concelho de Leiria
– Fase de Concertação – Parecer sobre elementos adicionais

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º INT/2023/11627[DVO/DEOT/SP], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

Informação de serviço n.º INT/2023/11627[DVO/DEOT/SP]

Assunto: Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, concelho de Leiria (PCGT – ID 736) – Fase de Concertação _ Parecer sobre elementos adicionais (14.01.11/627)

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, emite-se parecer favorável à proposta do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, condicionado à retificação do Quadro Sinótico da Planta síntese e do Regulamento, nos termos referidos no ponto III.6 da Informação, bem como do Art.º 20.º do Regulamento, conforme referido no ponto III.7.

Alerta-se para os Guias de boas práticas mencionados no ponto III.8, a ter em consideração nas fases subsequentes de instalação e exploração do empreendimento turístico.

Comunique-se à Câmara Municipal de Leiria.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(Por subdelegação de competências)
17.10.2023

Informação de serviço n.º INT/2023/11627[DVO/DEOT/SP]

17/10/2023

Assunto: Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, concelho de Leiria (PCGT – ID 736) – Fase de Concertação _ Parecer sobre elementos adicionais (14.01.11/627)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a proposta do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado (PPOP), no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P. (TdP), na alínea a) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/17, de 30 de junho, no que se refere à Fase de Concertação e no seguimento do envio de novos elementos enviados pela Câmara Municipal de Leiria (CML) através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) a este Instituto em 02.10.2023 (N/ Ref.ª ENT/2023/21462), e que pretendem dar resposta à Informação de Serviço n.º INT/2023/7283[DVO/DEOT/SP], de 20.06.2023, de teor desfavorável, emitida sobre a proposta de Plano.

No que respeita a antecedentes deste processo no TdP, a proposta do PPOP foi disponibilizada através da PCGT (N/ Ref.ª ENT/2023/12458, de 22.05.2023), no seguimento da convocatória para a Conferência Procedimental (CP) da Comissão Consultiva (CC), remetida pela Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR), que se realizou no dia 21.06.2023, por videoconferência.

Sobre os elementos disponibilizados, estes serviços emitiram parecer de teor desfavorável, nos termos da Informação de Serviço n.º INT/2023/7283[DVO/DEOT/SP], em 20.06.2023, cujos aspetos a corrigir referiam-se sobretudo ao incumprimento de requisitos mínimos exigíveis a um PP com efeitos registais, assim como a retificação de questões legais, de acordo com a atual legislação turística.

A pedido da CML, foi realizada uma reunião de concertação em 05.07.2023, de modo a esclarecer as dúvidas suscitadas e colmatar os aspetos em falta na sequência do parecer de teor desfavorável emitido por este Instituto.

Em 21.08.2023, a CML enviou através da PCGT (N/ Ref.ª ENT/2023/18651) a Ata da reunião de concertação e o aditamento com novos elementos corrigidos para apreciação, com os quais se pretendeu corrigir e complementar os aspetos mencionados na Informação de Serviço do TdP.

Na sequência dos elementos enviados, foi realizada em 12.09.2023, uma 2ª reunião a pedido do TdP com o promotor, presencial nas instalações do TdP, de modo a esclarecer algumas questões que ainda careciam de ser corrigidas e aprofundadas e que foram identificadas no respetivo Relatório da Reunião, enviado por email ao promotor em 15.09.2023 (N/ Ref.ª SAI/2023/17783).

Posteriormente o promotor procedeu ao envio por email a este Instituto, em 19.09.2023 (N/ Ref.ª ENT/2023/20527), dos elementos retificados (Quadro Sinótico, Planta de Implantação, Regulamento, Relatório) de acordo com as sugestões e esclarecimentos prestados na reunião de 12.09.2023, a fim de o TdP se pronunciar sobre os mesmos, tendo sido enviado email de resposta ao promotor em 29.09.2023 (N/ Ref.ª SAI/2023/18382).

A atual versão do PPOP agora em apreciação, que se refere à Fase de Concertação, integra os referidos elementos retificados cujo envio a este Instituto foi formalizado pela CML através da PCGT em 02.10.2023 (N/ Ref.ª ENT/2023/21462), pretende dar resposta às questões identificadas durante a reunião realizada em 12.09.2023.

II - DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

O PPOP abrange uma área de 3,4 ha, localiza-se na freguesia de Regueira de Pontes, concelho de Leiria, encontra-se delimitada a sudoeste pelo vale do rio Lis, a oeste pela Auto-Estrada n.º 17 e, a norte, pela Estrada Nacional (EN) nº 109, a partir da qual é feito o principal acesso, adjacente a espaços de armazenagem e logística.

A área de intervenção do PPOP corresponde a uma área já ocupada parcialmente por um estabelecimento hoteleiro (EH)/ hotel de 4*, designado por "Lisotel", em funcionamento há cerca de uma década, com

capacidade atual de alojamento de 74 camas e 37 UA e que, no âmbito deste Plano de Pormenor (PP), será aumentada para 140 camas e 70 UA.

Os objetivos do PP resultam da necessidade de ampliação da área abrangida pelo ET que, confinado ao solo rústico, se vê constrangido no desenvolvimento de atividades de apoio à atividade turística, importantes para o município e que, com base nas possibilidades de evolução económica e no crescimento da procura de turismo e lazer, poderão vir a desempenhar um papel decisivo em termos do desenvolvimento local e regional do setor.

O processo de licenciamento do “Lisotel” com cerca de 10 anos, foi aprovado no âmbito do processo de obras nº 652/2010, pois perante o crescimento da procura turística, este EH teve a necessidade de ampliar o seu terreno e proceder a obras de reformulação dos espaços exteriores, que o dotaram de melhores condições de mobilidade, infraestruturas e serviços, tanto nas áreas exteriores permeáveis como nos espaços interiores.

Enquanto ET tem permitido valorizar a fruição deste território, proporcionando várias atividades de lazer e passeios pedestres e de bicicleta, em contacto com a natureza e paisagem envolvente, tendo a CML declarado a importância deste hotel para o desenvolvimento turístico e económico do concelho, dada a localização e a qualidade dos seus serviços, a localização privilegiada entre a cidade de Leiria e a região Litoral Oeste, reconhecendo a sua relevância estratégica para o município, cuja carência de ET de elevada qualidade é condicionada também pela insuficiente oferta de hotéis de 4 estrelas.

O Plano pretende aliar a preservação dos recursos naturais e paisagísticos a uma elevada qualificação da oferta turística, procedendo à requalificação de um espaço de carácter predominantemente turístico, para o qual são propostas várias parcelas que fazem parte integrante do empreendimento turístico, que contemplam o hotel e a instalação de equipamentos de apoio à atividade turística, identificadas na Planta de Implantação e no Quadro Sinóptico, constituídas pelas seguintes componentes:

- Alojamento, equipamentos e serviços associados (área de piscina, área de eventos e restaurante);
- Verde de Proteção e Lazer (verde de proteção e enquadramento, e verde de recreio e lazer);
- Circulação e estacionamento (circulação automóvel, circulação pedonal – mista e estacionamento).

O Plano tem como objetivo a reclassificação do solo rústico para solo urbano, de acordo com a adequação aos instrumentos de gestão territorial em vigor, pelo que a presente operação urbanística, de carácter predominantemente turístico, pretende reclassificar a totalidade da área de intervenção em solo urbano na categoria de “Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos” que, de acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Leiria (PDML), insere-se em solo rústico nas categorias “Espaços Agrícolas de Produção”, “Espaços Florestais de Conservação” e “Aproveitamento Agrícola do Vale do Lis”.

Através da implementação do PPOP, pretende-se efetuar uma correção no limite das restrições de utilidade pública, designadamente a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e o Aproveitamento Agrícola do Vale do Lis (AHVL), permitindo a manutenção da atividade turística através de um PP, sem prejudicar a utilização dos terrenos abrangidos.

Ao prever a reclassificação do solo como urbano, o presente PP fica obrigado a ter efeitos registais, de acordo com o disposto no art.º 71.º do RJIGT, sendo proposta uma transformação de parcelas, tendo em vista uma maior eficácia na sua concretização.

Atualmente a área do Plano está dividida em 4 parcelas, todas do mesmo proprietário, que celebrou o contrato de planeamento com a CML, das quais 3 são parcelas rústicas de muito reduzida dimensão e 1 de matriz urbana, com 29.520,00 m², que ocupa 86% da superfície total de intervenção, onde se encontra o EH.

O PP pretende realizar “uma transformação para duas propriedades”, ambas de carácter urbano, separando unicamente a área do “equipamento de apoio – restaurante”, com 3.722,00 m² (designada por parcela Y), localizada no canto nordeste, que tem acesso direto pela EN109, de modo a se operacionalizar na segunda fase de programação.

A restante área de intervenção resultante (parcela Z) representa uma área de 30.591,00 m², cerca de 89% da superfície total da área do Plano, corresponde à maior parcela de terreno afeta ao alojamento e serviços de apoio, piscina, equipamento de apoio para eventos, espaços exteriores e zonas de circulação e estacionamento.

O programa de execução do Plano prevê o faseamento das intervenções em 2 fases. A 1ª fase, com um prazo estimado de dois anos após a sua aprovação, corresponde à área afeta à maior parcela do terreno (Z), com intervenção no hotel, piscina, equipamento de apoio a eventos, espaços verdes exteriores, circulação e estacionamento, com um investimento estimado em 4,57 M€.

A 2ª fase de execução do Plano corresponde à parcela de “equipamento de apoio para restaurante” (Y), com um orçamento estimado de 3,65 M€, para concluir no prazo de dois anos, referindo a possibilidade de exploração autónoma.

Tendo em conta o enquadramento e a oportunidade de elaboração de um PP específico para a atividade turística, são estabelecidos os objetivos estratégicos que acompanham as atuais mudanças de paradigma no planeamento e na gestão municipal, designadamente:

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

O PPOP deverá ser objeto de uma qualificação integrada, dada a importância no contexto atual, da valorização e sustentabilidade dos recursos, cujas 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.

O Plano promove a sustentabilidade ambiental do EH, pois recorre a investimentos realizados em fontes de energia renovável, tais como, um sistema geotérmico acrescido de painéis solares para aquecimento das águas, bem como painéis fotovoltaicos de produção de energia.

Pretende-se com a implementação do PPOP promover a atividade turística através da qualificação ambiental e paisagística, garantindo a continuidade de um programa orientado para a sustentabilidade, sendo também previstas outras valências na construção de espaços verdes e dos equipamentos de apoio, tais como requisitos de eficiência hídrica, através do aproveitamento das águas pluviais.

III - APRECIÇÃO

Analisada a proposta de plano, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. No que respeita ao enquadramento no PDML, o PPOP encontra-se de acordo com as disposições previstas no n.º 2 do art.º 102, no que se refere à categoria de “Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos”, pois *“destina-se predominantemente à implantação de empreendimentos turísticos admitindo ainda estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente”*. Em termos do Regime de Edificabilidade, verifica-se o cumprimento dos parâmetros urbanísticos de acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 103.º no Regulamento do PDML (RPDML) em vigor, designadamente o n.º máximo de 4 pisos acima da cota de soleira, o índice máximo de impermeabilização do solo de 70%, assim como a proteção das espécies arbóreas existentes e dando primazia à utilização de pavimentos permeáveis no espaço exterior.
2. Relativamente às considerações/ observações efetuadas no anterior parecer emitido por estes serviços, há a referir que foram integrados no Regulamento requisitos de eficiência ambiental (para além das medidas de eficiência hídrica e de gestão de resíduos, no que respeita à eficiência energética, salienta-se a utilização de fontes de energia renovável, que deverá garantir o carregamento de veículos elétricos afetos ao ET), o que visa assegurar o cumprimento dos objetivos e das metas de sustentabilidade ambiental, em cumprimento com a ‘Estratégia para o Turismo 2027’ (ET27 - RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).
3. O Quadro Sinótico da Planta de Implantação e Regulamento foi corrigido e complementado de acordo com o disposto no art.º 108.º do RJIGT e conjugado com o Art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho, dado tratar-se de um PP com efeitos registais, encontrando-se definida a categoria mínima do hotel, a capacidade máxima (n.º de camas/ utentes), o n.º máximo de UA, assim como a dotação de estacionamento a afetar ao EH.

4. No que se refere ao estacionamento, o PP prevê um total de 130 lugares de estacionamento privado afeto ao EH, sendo largamente superada a dotação prevista no Quadro 4 do art.º 114.º do RPDML, que prevê para EH de 4* a dotação de "20% das unidades de alojamentos do estabelecimento", cujos parâmetros remetem para as disposições do DL n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), com o estabelecido para a referida categoria (Anexo I da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, e respetiva Decl. Ret. n.º 49/2015, de 2 de novembro). É também previsto 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros, dado tratar-se de um EH com 70 UA propostas, o que está de acordo com o RPDML, que define "(...) 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros para estabelecimentos com mais de 50 unidades de alojamento".
5. O parcelamento proposto no âmbito do PP encontra-se definido no Regulamento e no Relatório, através do qual são constituídas duas parcelas (Y e Z), sendo a parcela Y destinada à área do restaurante (mantendo-se integrada no hotel), e a parcela Z destinada às demais componentes do hotel, o que constitui um dos requisitos obrigatórios nos termos estabelecidos na alínea b) do n.º 1 do Art.º 107.º do RJGT, em especial quando se pretende que o mesmo tenha efeitos registais, como é o caso deste PP.
6. Verifica-se, no entanto, que o **Quadro Sinótico da Planta Síntese e do Regulamento** carece de ser complementado, designadamente no que respeita à parcela Z, encontrando-se em falta a identificação das duas componentes referentes às subcategorias de espaço "Verde de Proteção e Lazer" e "Circulação e Estacionamento" e respetivas áreas, que são parte integrante desta parcela, de acordo com a proposta de Quadro Sinótico enviada por email por este Instituto em 15.09.2023 (N/ Ref.ª SAI/2023/ 17783).
7. O **Regulamento** deverá ser corrigido no que se refere à alínea b) do art.º 20.º - "Transformação Fundiária" (Pág. 10), cuja redação referente à parcela Z na qual consta "à restante área do Plano" deverá ser retificada para "às demais componentes do Hotel, conforme identificadas no Quadro Sinótico anexo ao presente regulamento".
8. Na fase subsequente de desenvolvimento dos respetivos projetos de arquitetura e de especialidades e, sendo o TdP responsável pela promoção, valorização e sustentabilidade da atividade turística, alerta-se para a existência de informação nesta matéria no site deste Instituto, onde se disponibilizam guias e ferramentas* que visam potenciar a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo, destacando-se assim:
 - **Guia de Boas Práticas para uma Economia Circular no Alojamento Turístico:** apresenta exemplos e princípios orientadores sobre a circularidade e exemplos de como implementar um modelo de negócio mais sustentável, aplicados ao Alojamento Turístico;
 - **Guia Neutralidade Carbónica nos Empreendimentos Turísticos:** Disponibiliza os princípios orientadores, conceitos e práticas que permitem aos empreendimentos turísticos reduzir as suas emissões de Gases com Efeito de Estufa. Também é disponibilizada a ferramenta GEET – Emissões de Gases com Efeito de Estufa de um Empreendimento Turístico;
 - **Guia para a Construção Sustentável em Empreendimentos Turísticos:** ferramenta que visa a adoção de práticas sustentáveis ao nível da construção, tornando o negócio mais sustentável, com menor consumo de recursos e maior benefício económico e ambiental;
 - **Guia para o Alojamento Turístico "Vamos Reduzir os Plásticos de Uso Único":** juntamente com o Guia de Comunicação e a Checklist de Autoavaliação que o acompanha, tem como objetivo ajudar os empresários e colaboradores a eliminar e reduzir a utilização de plástico de uso único.

*Todos disponíveis em [http://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/guias-ferramentas-projeto-turismo\[1\]sustentavel-um-melhor-futuro-para-com-todos.aspx](http://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/guias-ferramentas-projeto-turismo[1]sustentavel-um-melhor-futuro-para-com-todos.aspx).

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à presente proposta, **condicionado** à retificação dos aspetos identificados nos pontos 6 e 7 da parte III desta informação.

Alerta-se ainda, para os Guias referidos no ponto 8 da parte III.

À consideração superior,

X Sandra Pires

Sandra Pires

arq.ª paisagista

Assinado por: SANDRA ISABEL LOPES AFONSO PIRES