



Handwritten signature

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL
PLANO DE PORMENOR DO OUTEIRO PELADO
LEIRIA
Reunião de Conferência Procedimental
ATA

LOCAL – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)

DATA: 21 de junho de 2023

NOTA PRÉVIA: conforme constava da convocatória enviada às entidades abaixo indicadas, a Conferência Procedimental realizou-se por videoconferência.

A. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Leiria (CML) disponibilizou na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT - 736 (Ex-566) a proposta de proposta de Plano de Pormenor Outeiro Pelado (PPOP) e solicitou Conferência Procedimental (CP).

A reunião foi agendada para o dia 21 de junho de 2023, pelas 14:30h – nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 86º, por remissão do n.º 2 do artigo 119º do DL n.º 80/2015, de 14/05, alterado pelo DL n.º 25/2021, de 29/03 e pelo DL n.º 45/2022, de 8/07 (RJIGT-Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

Nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, a entidade responsável pela elaboração do plano, a CML, decidiu não sujeitar o plano ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base nos critérios estabelecidos no anexo ao DL 232/2007.

Tendo em consideração os interesses a salvaguardar na área do plano, foram convocadas para a conferência as seguintes entidades, representativas dos interesses a ponderar:

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA);
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
- Direção-Geral do Território (DGT);
- Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC);
- Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR);
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC);
- Infraestruturas de Portugal – Gestão Regional de Leiria e Santarém (IP);
- Turismo de Portugal (TdP).

A CML estará presente na reunião, como entidade responsável pela elaboração do plano e para esclarecer eventuais dúvidas existentes por parte das entidades.

Participaram na reunião, por videoconferência: pela CCDR – Arq. Graça Gabriel e Dra. Isabel Matos; pela CML – Eng. Paulo Pinheiro; Dra. Maria João Vasconcelos - *pela equipa do plano* - Arq. Rui Florentino, para além dos representantes da ANEPC; DGT; DRCC; DGADR; DRAPC; IP; e TdP, cuja identificação consta adiante.





Handwritten signature in blue ink.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Não participaram na reunião, mas enviaram parecer que se anexa à presente ata e dela faz parte integrante as seguintes Entidades: APA; DGT.

B. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os elementos que integram a proposta do PPOP são os seguintes:

- Informação técnica que a suportou a decisão de elaboração do plano e respetivos termos de referência;
- Deliberação da CM de dispensa do procedimento de avaliação ambiental estratégica (AAE);
- Publicação no diário da república (DR) da deliberação da CM de elaborar o plano;
- Publicação no DR do contrato para planeamento para elaboração do plano;
- Regulamento;
- Planta de implantação;
- Planta de condicionantes;
- Relatório;
- Programa de execução e plano de financiamento;
- Relatório justificativo de dispensa de AAE;
- Planta de localização;
- Planta da situação existente;
- Extratos do plano diretor municipal (PDM): planta de ordenamento - “classificação e qualificação do solo” e “estrutura ecológica municipal”;
- Planta de desafetação da reserva agrícola nacional (RAN);
- Planta de mobilidade;
- Planta de transformação fundiária;
- Mapa de ruído;
- Ficha de dados estatísticos.

C. ABERTURA DA REUNIÃO E COMUNICAÇÃO DO PARECER DAS ENTIDADES

A representante da CCDRC abriu a reunião, cumprimentando todos os presentes e agradecendo a participação das entidades na videoconferência, tendo também informado aquelas que remeteram previamente parecer.

Alertou que o RJIGT determina, no seu artigo 85.º, nº2, que as entidades convocadas para a CP se devem pronunciar sobre os seguintes aspetos:

- a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis; e
- b) Conformidade ou compatibilidade a proposta do plano com os programas territoriais existentes.

As entidades convocadas pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências e os pareceres emitidos apenas têm caráter vinculativo quando resultem da Lei.

De seguida, passou a palavra à representante da CML, Dra. Maria João Vasconcelos, que transmitiu o principal objetivo do PPOP – enquadrar um empreendimento turístico – o que implica obrigatoriamente a reclassificação do solo rústico para solo urbano, através de um PP com efeitos registais.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Na sequência desta intervenção os representantes das entidades presentes transmitiram os pareceres que se seguem, previamente disponibilizados, tendo a representante da CCDRC transmitido sinteticamente o teor dos pareceres das entidades que apesar de não participarem na reunião enviaram parecer (APA e DGT).

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) – representada pela Arq. Graça Gabriel e a Dra. Isabel Matos, emitiu o seguinte parecer:

1. ENQUADRAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO

A CM de Leiria deliberou por unanimidade, na sua reunião de 2021/08/17 dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor Outeiro Pelado (PPOP), tendo para o efeito estabelecido o prazo de 12 meses, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT e iniciar o período de participação pública pelo prazo de 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º do mesmo Diploma. Essa deliberação foi publicada no DR, 2ª série, n.º 177, pelo Aviso n.º 17225/2021 de 10/09.

Em reunião havida a 20-09-2022 a CM deliberou aprovar o procedimento de formação de Contrato para Planeamento com a empresa *Tubofuro*, com vista à elaboração do PPOP, nos termos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 81.º do RJIGT, que foi publicado pelo Aviso n.º 21379/2022, no DR n.º 217/2022, II série, de 10-11.

Na mesma reunião a CM deliberou também dispensar a realização da respetiva avaliação ambiental do PPOP, nos termos e para efeitos do disposto nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT.

O prazo de elaboração do PPOP foi prorrogado de acordo com a publicação no DR 200, IIS, de 17/10/2022, pelo Aviso n.º 19791/2022. Contudo na PCGT, à data da realização desta reunião consta apenas a deliberação da CML de prorrogar o Plano, devendo ser inserida a citada publicação.

A CM deve estar atenta ao prazo para aprovação deste plano pela Assembleia Municipal, uma vez que este termina em 11/09/2023. A não aprovação do plano até à mencionada data, implica o reinício do procedimento, sem prejuízo da possibilidade de aproveitamento dos atos e formalidades praticados anteriormente (n.º 7 do artigo 76.º do RJIGT).

No processo disponibilizado não detetamos os comprovativos da publicitação dos "Avisos" relativos à publicitação na comunicação social, aspeto que deve ser completado, para verificação do cumprimento integral do disposto no n.º 1 do artigo 76º do RJIGT.

– **Área de intervenção do PPOP**

Começamos por chamar a atenção para o limite da **área de intervenção da proposta do PPOP disponibilizada na PCGT, que não é igual nos elementos apresentados em formato vetorial e nos elementos apresentados em PDF.**

O limite do PPOP deve ser corrigido/atualizado, de forma a que não existam divergências nos elementos que integram o plano, designadamente nos diferentes formatos apresentados.

A presente apreciação será feita tendo por base os elementos disponibilizados em PDF (peças escritas e desenhadas).

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Considerando o antes referido, o “Relatório” do PPOP refere que a área de intervenção do PPOP é de 3,4 hectares, localiza-se na freguesia de Regueira de Pontes, junto à A17, encontra-se delimitada a sudoeste pelo vale do rio Lis e a norte pelo seu principal acesso, através da Estrada Nacional (EN) nº 109.

Na área de intervenção do Plano, destaca-se a presença de uma unidade de turismo, o Lisotel, que à época em que foi aprovado o processo de obras (2010), estava inserido num terreno com 2,15ha. No decorrer deste significativo hiato de tempo, decorrente de novas circunstâncias sociais e económicas, houve necessidade de adaptação do *layout* da referida unidade, conduzindo à ampliação da propriedade, correspondente à área total da proposta do PPOP.

A CM classifica esta proposta como estratégica e estruturante para o concelho, na medida em que permitirá reforçar o seu desenvolvimento económico e turístico, uma vez que se localiza entre a cidade de Leiria e a região oeste, contribuindo para reduzir a carência de hotéis de 4 estrelas neste território.

Em síntese, para fundamentar a proposta do PPOP, o “Relatório” refere a necessidade de intervenção nesta área, caracterizada pela presença de uma unidade hoteleira que carece de reformulação da edificação e da envolvente, designadamente em matéria de mobilidade, infraestruturas e serviços, para garantir uma qualificação integrada, com fundamento nas atuais dinâmicas de valorização e sustentabilidade dos recursos em presença.

A partir da imagem seguinte, é possível visualizar as preexistências na área de intervenção da proposta do plano.



2. CARTOGRAFIA

O Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto altera os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional e a cartografia de base a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial (alteração do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho). Uma vez que se trata de uma temática específica, cabe à Direção-Geral do Território (DGT), que tutela esta matéria e que foi convocada para a Conferência Procedimental, validar a proposta. Não obstante, alerta-se, desde já, para o lapso detetado ao nível da informação acerca da exatidão temática da cartografia, cujo valor deve ser apresentado em percentagem e não em metros.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

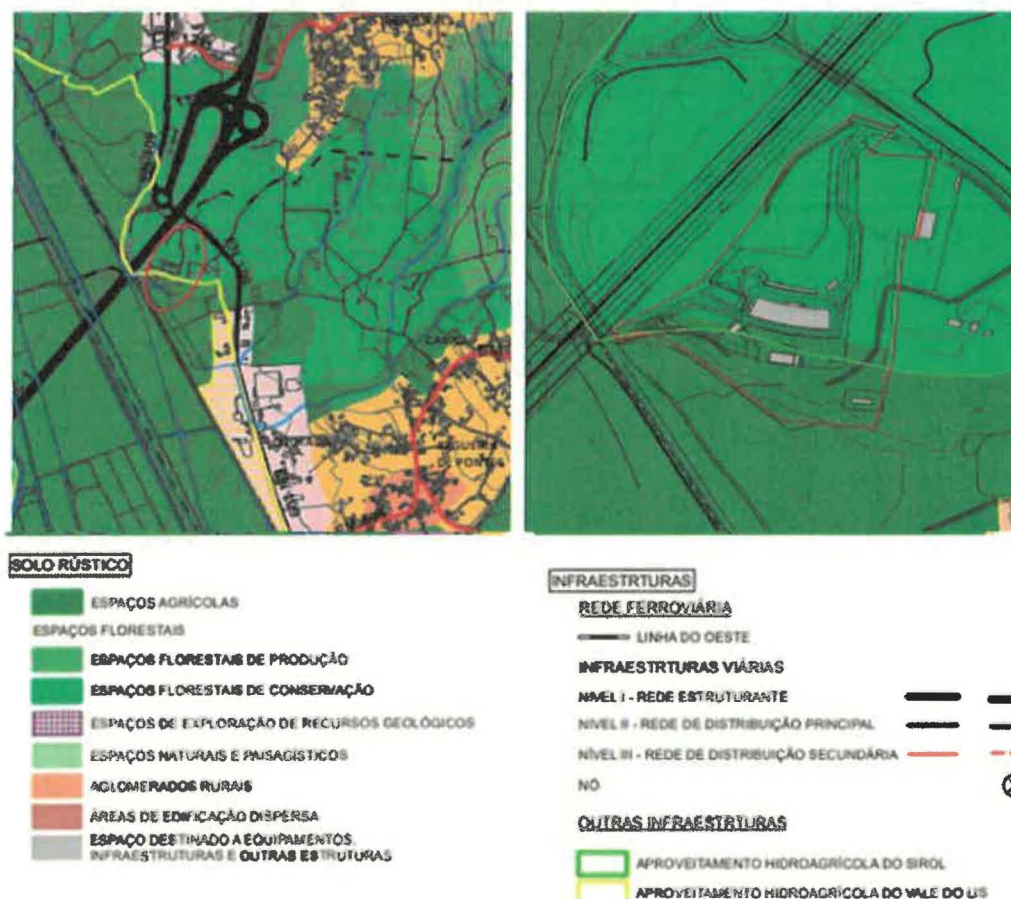
3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

Para a área de intervenção do PPOP encontra-se em vigor a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Leiria, publicado através do Aviso n.º 9343/2015, DR n.º 163, IIS, 21/08, o qual foi objeto das seguintes alterações: Correção Material - Aviso n.º 15296/2016, DR n.º 233, IIS, 6/12; 1.ª Alteração por Adaptação - Aviso n.º 3066/2017, DR n.º 59, IIS, de 23/03; 2ª Alteração por Adaptação - Aviso n.º 8881/2018, DR n.º 124, IIS, 29/06; 3ª Alteração - Aviso n.º 2953/2020, DR n.º 36, IIS, 20/02; 4ª Alteração - Aviso n.º 4564/2022, DR n.º 44, IIS, 03/03; 2ª Correção Material - Aviso n.º 12777/2022, DR 122, IIS, 27/06.

No que respeita ao modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação do solo, bem como a delimitação das zonas de proteção e salvaguarda dos recursos e valores naturais e ainda, tendo presente a **Planta de Ordenamento do PDM** em vigor, na área de intervenção é de assinalar:

- Na **Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo**, a área do PPOP encontra-se classificada como **solo rústico** e abrange as seguintes categorias de espaço: “*Espaços Florestais de Conservação*” e “*Espaços Agrícolas*”.

Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

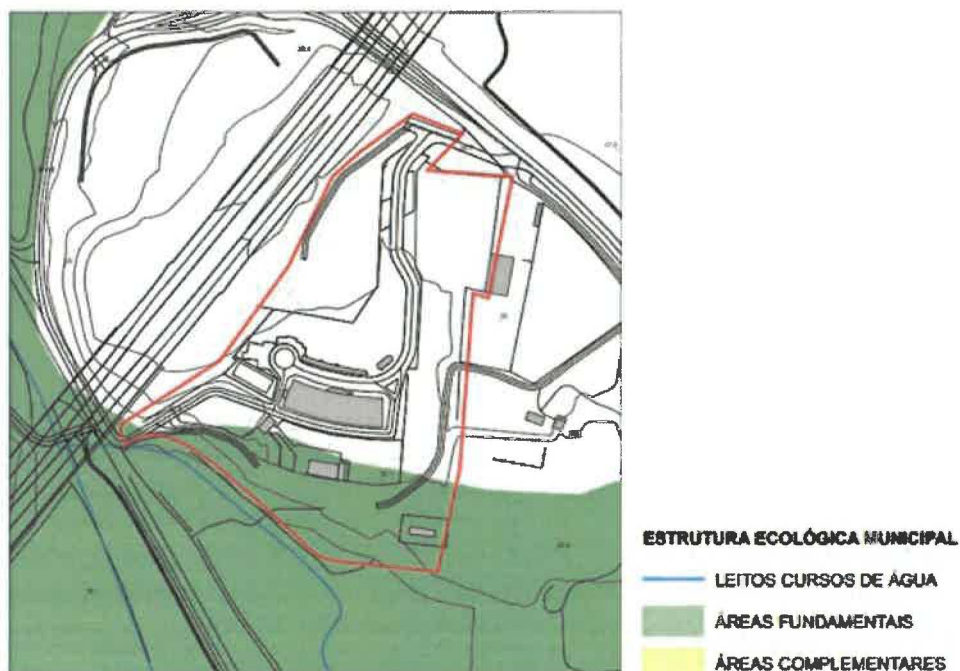
- Na **Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais**, na área de intervenção do PPOP, está identificado Património Arqueológico - “Sítio Arqueológico e respetivo perímetro de Salvaguarda”.

Extrato da Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais



- Na **Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal**, a área de intervenção do PPOP, está parcialmente abrangida pela “Estrutura Ecológica Municipal - áreas fundamentais”.

Extrato da Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal





HK
Jed

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

No que respeita às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, e de acordo com a **Planta de Condicionantes** do PDM em vigor, na área de intervenção, regista-se:

- Na **Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional (RAN)**, a área de intervenção do PPOP, está parcialmente abrangida por RAN

Extrato da Planta de Condicionantes RAN



- Na **Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional (REN)**, a área de intervenção do PPOP, está abrangida por área residual de REN, na tipologia “Zonas ameaçadas pelas cheias”. O plano propõe reclassificar esta área como solo urbano, qualificando-a na categoria de “Espaços Verdes” e subcategoria de “Proteção e Enquadramento”, mantendo-a em REN. A CCDRC nada tem a opor à proposta sobre estas áreas, contudo, reparte com a APA a tutela das mesmas, entidade que se pronunciará na CP.

Extrato da Planta de Condicionantes REN



TIPOLOGIAS DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL	
	Cursos das linhas de água
	Dunas litorais, pântanos ou secundários
	Canieiras
	Faixa de proteção do ecossistema
	Faixa de proteção de lagoas
	Faixa costeira
	Lagoas
	Linha das curvas de água
	Pântanos
	Zonas ameaçadas pelas cheias
	Áreas com risco de erosão
	Áreas de máxima infiltração



M6
Hed

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- Na Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes

De acordo com a planta abaixo impendem sobre a área de intervenção do PPOP as seguintes condicionantes: Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis e Linha de Média Tensão.

Extrato da Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes



Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndios Florestais

Área inserida em perigosidade de incêndios florestais (espaço rural – muito alta, alta, média e muito baixa).

Extrato da Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndios Florestais





MF
Jed

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

4. ANÁLISE DO PLANO E RESPETIVOS FUNDAMENTOS

Face ao exposto nos anteriores pontos 1. e 2. deste parecer, é possível constatar que a área do PPOP se encontra já ocupada por uma unidade de turismo e respetivo espaço envolvente e que se encontra classificada no PDM vigente como solo rústico, donde se conclui que a proposta conflitua expressamente com as disposições do PDM no que respeita à classificação e qualificação do solo.

A proposta do PPOP procurou concretizar os objetivos estabelecidos na deliberação da CM, prevendo a **reclassificação do solo como urbano, concretizada pela elaboração de um PP com efeitos registais**, para cumprimento do exigível legalmente (n.º 4 do artigo 72.º do DL 80/2015 de 14/05, na sua redação atual e no n.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19/08, que deve ser **acompanhado de contrato de urbanização**.

Da análise dos elementos do que constituem e acompanham este plano resultou a apreciação que a seguir se indica:

O conteúdo documental dos Planos de Pormenor, isto é, os documentos que os compõem e acompanham, encontram-se descritos no artigo 107.º do RJIGT. Considerando o referido artigo, verifica-se que se encontram em falta os seguintes elementos: Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis (alínea c) do n.º 4) e Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas (alínea d) do n.º 4).

Elementos que constituem o Plano (n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT)

4.1 Regulamento

Da análise específica ao regulamento do PPOP, no que respeita à conformidade do articulado com o RJIGT e, demais, legislação aplicável, fazem-se os seguintes considerandos:

Capítulo I Disposições Gerais

Artigo 1º Objeto e Âmbito

3 – A área referida (3,4 ha) não corresponde à indicada no documento referente à AAE, que refere que a área de intervenção é de 3,6 ha. Articular os valores.

Artigo 3º - Conteúdo Documental

1, al. i) – Retificar a identificação da planta que não se encontra de acordo com a denominação da peça desenhada.

1, al. j) – Retificar a identificação da planta que não se encontra de acordo com a denominação da peça desenhada.

Artigo 4º - Definições

Desnecessário conforme estipulado no n.º 1 do artigo 4º do DR n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Artigo 6º Vinculação

A redação deve ser revista, pois o PP (Plano de Pormenor) vincula as entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares, conforme estipulado no n.º 2 do artigo 3º do RJIGT.

Capítulo III Sistemas Ambientais

Artigo 9º Estrutura Ecológica Municipal

1 – Esclarecer a redação uma vez que a estrutura ecológica municipal não está representada em nenhuma planta.

2 – Considera-se que as remissões para artigos de outros diplomas devem restringir-se ao indispensável. Nas remissões para artigos de outros atos, deve indicar-se a respetiva forma, número, data, título e as alterações verificadas, pelo que a redação proposta deve ser completada.



MF
Jed

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Capítulo IV Do Uso do Solo

Artigo 12º Classificação e Qualificação do Solo

al. a) – Rever a redação de acordo com a análise feita ao Relatório.

al. b) – Rever a redação de acordo com a análise feita ao Relatório.

al. c) – Rever a redação de acordo com a análise feita ao Relatório.

Artigo 13º Disposições Comuns

3 – Sem prejuízo das considerações e sugestões feitas ao Relatório relativamente à Classificação e Qualificação do solo, realça-se que os “Espaços Verdes de Recreio e Lazer” constituem uma *sub-subcategoria*. Solicita-se também esclarecimentos relativamente ao alcance da norma uma vez que os estacionamentos propostos estão devidamente demarcados na respetiva Planta de Implantação.

Artigo 14º Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 – Parte da redação é uma repetição do estipulado no nº 1 do art. 13º da proposta de Regulamento em análise, devendo a redação ser revista. Considera-se ainda que compete ao PP definir diretamente no seu desenho em planta ou através de parâmetros de edificabilidade, nomeadamente, os recuos, alinhamentos, profundidade, afastamento, volumetria, pelo que não devem remeter para o RMUE ou outra fonte. As regras que a CM julgue necessárias, devem ser desde logo definidas no PP. Estes parâmetros devem estar articulados com o “Quadro de Caracterização” constante da Planta de Implantação.

Artigo 15º Parâmetros de Edificabilidade

1 – Conformar a redação às observações emanadas à Planta de Implantação, se aplicável.

2 – Os parâmetros globais devem estar estipulados na Planta de Implantação (alínea b) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT).

3 – Corrigir de acordo com a nomenclatura utilizada na Planta de Implantação “Equipamentos de Apoios (restaurante)”.

Artigo 16º Equipamentos

1 - Sem prejuízo das considerações e sugestões feitas ao Relatório relativamente à Classificação e Qualificação do solo, realça-se que o “Hotel” constitui uma *sub-subcategoria*.

2 - Sem prejuízo das considerações e sugestões feitas ao Relatório relativamente à Classificação e Qualificação do solo, realça-se que o “Apoios” constitui uma *sub-subcategoria*.

2, al. c) – A redação deve ser revista de forma a corrigir a área de implantação máxima de acordo com o estipulado na Planta de Implantação, bem como deve ser concretizado qual o uso permitido para os pisos abaixo da cota de soleira.

Artigo 17º Espaços Verdes

al. b) – Considera-se que o PP tem que definir para além da área de impermeabilização (na planta de implantação foi usado o termo “impermeável” que não se coaduna com o DReg. 5/2019) máxima outros parâmetros de edificabilidade, como por exemplo, o uso dos lotes, a área total de cada um, a área de implantação das construções (quando propostas), os índices/áreas máximas de ocupação, utilização e impermeabilização, o número de pisos (discriminados entre acima e abaixo da cota de soleira), a altura das fachadas, o número de lugares de estacionamento...

Nota: deve ser articulado com o Quadro constante da Planta de Implantação.

Artigo 18º Circulação e Estacionamento

2 – Corrigir de acordo com a nomenclatura utilizada na Planta de Implantação “Circulação pedonal-mista”.

3 – Considera-se que a Planta de implantação deve indicar o número de lugares de estacionamentos previsto no PP, a nível do exterior e do interior dos edifícios.

Capítulo V – Execução do Plano

Artigo 21º Instrumentos de Execução

1 – Considera-se que a redação deve também referir o RJIGT, nomeadamente o art.º 149º, que remete para a definição no contrato de urbanização dos direitos e obrigações a que o proprietário está sujeito.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Capítulo VI – Disposições Finais

Artigo 24º Disposição Revogatória

Corrigir o ano de publicação do PDM. Onde se lê “2002” deve ser corrigido para “2022”.

A presente proposta altera o PDM, nomeadamente no que respeita à reclassificação de solo rústico para urbano, pelo que no regulamento do PPOP deverá constar uma norma que identifique as disposições do PDM que foram alteradas, conforme dispõe o n.º 5 do art.º 28.º do RJIGT. Face ao antes referido deve ser alterado a epígrafe do artigo e a sua redação.

4.2 Planta de Implantação

A solução proposta decorre dos termos de referência estabelecidos para a elaboração do plano, apresentando esta planta o desenho urbano da área de intervenção em apreço.

Desde já, fazem-se as seguintes observações sobre as peças desenhadas:

- Devem ser usados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo conforme o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, nota transversal a todos os elementos do plano;
- A “Legenda” deve permitir uma interpretação clara do que se encontra representado no desenho pelo que designações, como por exemplo “Vala 286”- Planta de Implantação, deverão ser funcional e tipologicamente enquadradas.
- Não está identificado o Património Arqueológico - “Sítio Arqueológico e respetivo perímetro de Salvaguarda”, cabendo à DRCC a pronúncia sobre esta matéria.

Considerando as boas práticas em matéria de elaboração de planos de pormenor, bem como os elementos exigidos no próprio RJIGT (alínea b) do n.º 1 do artigo 107.º), a Planta de Implantação deve apresentar um quadro dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à área do Plano, do qual constem, entre outros que se considerem relevantes, o uso dos lotes, a área total de cada um, a área de implantação das construções (quando propostas), os índices/áreas máximas de ocupação, utilização e impermeabilização, o número de pisos (discriminados entre acima e abaixo da cota de soleira), a altura das fachadas e o número de lugares de estacionamento. Deve, ainda, conter um quadro síntese com a quantificação das áreas globais do Plano afetas a cada um dos usos previstos (equipamento turístico, restauração, espaço verde, estacionamento, arruamentos, passeios, etc.).

4.3 Planta de Condicionantes

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT, a planta de condicionantes identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento. Sobre esta Planta tecem-se os seguintes considerandos:

- Deve integrar a proposta de organização espacial que consta da Planta de Implantação;
- As tramas selecionadas para representar os elementos gráficos são de difícil leitura e distinção, pelo que devem ser melhoradas;
- Não se detetou na Planta a *Área de Desobstrução da Base Aérea* n.º 5. Esclarecer;
- As Faixas de 50 metros aos territórios Florestais não são SARUP, pelo que não devem constar desta Planta;



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- Embora apenas se encontrem representadas as classes de perigosidade Baixa e Muito Baixa, através do extrato da Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndios Florestais do PDM é possível identificar a sobreposição de todas as classes com a área do PPOP, ainda que de forma residual. Contudo o PPOP não propõe edificação nessa área.

- Elementos que acompanham o Plano com efeitos registais (n.ºs 2 e 3 do artigo 107.º do RJGT)

Dos elementos submetidos a apreciação consta a **Planta de Transformação Fundiária** que, apesar de necessitar de completamento relativamente à descrição predial e às confrontações dos prédios existentes, bem como às características dos novos prédios (elencadas na al. d), n.º 3, art.º 107.º), dá, genericamente, cumprimento ao exigido nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 107.º do RJGT.

Relativamente a cedências para o domínio público, dado não serem referidas em qualquer elemento da proposta de Plano, solicita-se esclarecimento quanto à sua existência neste procedimento.

Deve, ainda, ser dado cumprimento ao prescrito na al. g) do n.º 3 do artigo 107.º do RJGT no que concerne à relação entre os prédios originários e aqueles que resultem da operação de transformação fundiária.

Cientes de que o PPOP se desenvolve em prédios pertencentes a um único proprietário, alerta-se para a necessidade de instruir o procedimento com todos os elementos previstos no RJGT, ainda que sujeitos às devidas adaptações, por força do papel que desempenharão na relação direta com outros processos administrativos, como o são o registo e a inscrição dos prédios (lotes) resultantes da sua execução.

- Outros elementos que acompanham o Plano com efeitos registais (n.º 4 do artigo 107.º do RJGT)

Planta de localização

Em cumprimento da alínea a), do n.º 4, do artigo 107.º, do RJGT, a planta de localização deve conter o enquadramento da área de intervenção no território municipal, com a indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos equipamentos mais significativos, existentes na área envolvente ao plano, planta esta, que suporta a opção do município por esta localização, bem como a necessidade de reclassificação do solo rural para solo urbano. Sobre a Planta apresentada fazem-se as seguintes observações:

- A composição da Planta de localização deve ser completada em conformidade com o artigo 107.º;
- O perímetro da área de intervenção do PPOP não apresenta a configuração que consta das outras peças desenhadas;
- Alerta-se para a correção da descrição das características da cartografia base desta Planta, que não é a mesma das outras peças do Plano; não é indicada a versão da CAOP utilizada.



PP
Jed

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

para urbano, se trata de um PP com efeitos registais e explica, que nos termos do Decreto Regulamentar 15/2015 de 19/08, *este se faz acompanhar de Contrato de Planeamento*.

Ora, parece-nos haver um equívoco entre “contrato de planeamento” e “contrato de urbanização”, e por isso, deve ser clarificada/corrigida a redação do ponto 6.1 deste documento, tendo em consideração o seguinte:

- **Contrato de urbanização** (n.º 4 artigo do 72.º do DL 80/2015 de 14/05, na atual redação, com remissão para o Decreto regulamentar (DReg. 15/2015 de 19/08):

“

Decreto regulamentar

Artigo 8.º

Reclassificação para solo urbano

(...)

2 — *A reclassificação do solo rústico para solo urbano concretiza -se através da elaboração, alteração ou revisão de plano de pormenor com efeitos registais acompanhado de contrato de urbanização, de acordo com os critérios estabelecidos no presente artigo.*

3 — *O contrato de urbanização referido no número anterior fixa, por via contratual, os encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do plano de pormenor, o respetivo prazo, as condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos e todos os interessados envolvidos.*

(...)

- **Contrato de Planeamento** (DL 80/2015):

Artigo 81.º

Formação de contratos para planeamento

(...)

1 — *Os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento.*

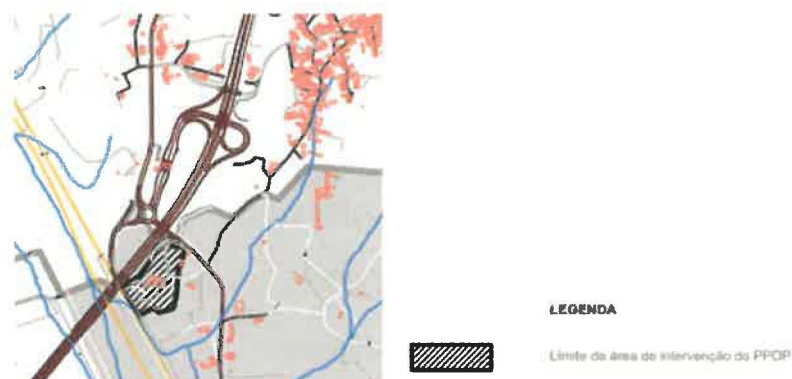
2 — *A celebração do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada (...).*”

O relatório do plano dedica o ponto 6.2 a o Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis (AHVL), donde se conclui, que em acordo com a Planta de Implantação, qualifica esta área como Espaço Verde de Proteção e Enquadramento, não prejudicando o funcionamento das infraestruturas afetas referido Aproveitamento, havendo, porém, necessidade de ajustamentos ao seu limite. A pronúncia sobre a proposta cabe à DGADR, entidade que tutela esta matéria. No ponto 6.3 é explicado, que em consonância com o acerto no limite do AHVL é necessário reclassificar solo como urbano, porquanto é proposta a exclusão de áreas abrangidas por RAN, cabendo à DRAPC a pronúncia sobre esta proposta. Ainda neste ponto, o relatório refere que a conferência procedimental é convocada pela CM, o que não se verifica no caso dos PP, em que a convocatória é feita pelas CCDR (n.º 3, artigo 86.º do RJIGT), devendo ser corrigido este parágrafo.

Toda a área de intervenção do plano, conforme os propósitos dos termos de referência é proposta com a classificação de solo urbano e com qualificação de “Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos”, em conformidade com as categorias definidas no artigo 25.º do DReg. 15/2015. É ainda proposta a desagregação desta a categoria, em três subcategorias: “Equipamentos”, “Espaços Verdes”, “Circulação e Estacionamento”. Uma vez que o citado artigo 25.º integra no seu n.º 1, alínea d), a categoria de “Espaços Verdes”, sugere-se, para

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Extrato da Planta de Localização do PPOP

Planta da situação existente

Como já foi aqui referido, o elemento "Legenda" deve permitir uma interpretação clara do que se encontra representado no desenho, pelo que se sugere que as entidades constantes da planta sejam agregadas e tituladas por tipologia (ex.: edificado, rede viária, infraestruturas, etc.).

O polígono correspondente ao limite do Plano (perímetro) apresenta cor e espessura diferentes no desenho e na legenda, o que deve ser corrigido.

Mapa de Ruído

Embora não seja claro, entende-se que as Plantas referentes ao Mapa de Ruído se tratam de extratos do documento que acompanha o PDM; a ser assim, o extrato deve ser apresentado à escala original de elaboração.

Extratos das Plantas do PDM em vigor

Os referidos extratos devem ser apresentados à escala do PDM e conforme os desenhos originais publicados, ou seja, ultrapassando os limites da área de intervenção do PP, de forma a permitir um enquadramento mais alargado; devem ser apresentados extratos de todas as plantas que constituem o PDM (Ordenamento + Condicionantes).

Planta de Desafetação da RAN (Reserva Agrícola Nacional)

Uma vez que se trata de uma temática específica, cabe à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC), que tutela esta matéria e que foi convocada para a Conferência Procedimental, validar a proposta que conflitua com esta Reserva, uma vez que o RJRAN não admite estas áreas em solo urbano. Compete à DRAPC a decisão de aceitar, ou não, a proposta de exclusão.

?

4.4 Relatório de Fundamentação

O relatório constitui o documento que fundamenta as soluções adotadas, destina-se a complementar o regulamento e as restantes peças gráficas, que em caso de dúvidas na sua aplicação, permite encontrar a explicação para a filosofia que esteve subjacente à solução proposta pelo plano.

O relatório esclarece que a área do plano está dividida em 4 parcelas, todas do mesmo proprietário, que celebrou um contrato de planeamento com a CM, nos termos do artigo 81.º do RJIGT. Refere (pag12), e bem, que face à necessária reclassificação de solo rural



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Não obstante o cumprimento legal relativo a esta matéria, julga-se importante que a CM projete a rentabilidade da operação, tendo em conta, nomeadamente os benefícios decorrentes quer da alienação dos terrenos quer também da riqueza expectável com a implantação desta atividade turística no concelho.

6. CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Em cumprimento do n.º 3, do artigo 8.º, do DR 15/2015, de 19/08, tendo em conta o explicitado no ponto 4.4 deste parecer, deve constar do processo o “Contrato de Urbanização”, que fixa por a via contratual, através de cláusulas nele expressas o âmbito, o objeto, as obrigações das partes, as operações de transformação fundiária, as áreas de cedência, as obras de urbanização, os prazos de execução e a garantia de boa execução deste plano.

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Em deliberação da reunião da CM realizada em 20/09/20, constante do processo, foi decidido dispensar o PPOP do processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e respetivos procedimentos, tendo por base um relatório elaborado para o efeito.

Este procede à contextualização e enquadramento do plano; explicita os seus objetivos e respetivo conteúdo; identifica os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, concluindo pela não necessidade da sujeição do PPOP a AAE, considerando a sua natureza, a localização, a área de intervenção em causa, e por fim, ser insuscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dando assim, cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 3.º do DL 232/2007, de 15/06 e ao n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT.

Nos termos do n.º 2, do mesmo artigo do DL 232/2007, compete à entidade responsável pela elaboração do Plano avaliar se este deve ser dispensado do processo de AAE, com base nos critérios estabelecidos no anexo deste Diploma.

Nota: verificar a área de intervenção do PPOP.

8. RUÍDO

A proposta do PPOP integra a componente do “ruído”, em cumprimento do DL n.º 9/2009, na sua redação atual.

Na sequência da análise técnica subsequente à documentação disponibilizada, informa-se o seguinte:

- Foram apresentados o Mapa de Ruído – Indicador *Lden*; o Mapa de Ruído – Indicador *Ln*; a Planta de Localização e na Proposta de Regulamento do Plano.
- A documentação foi elaborada pela CM (Proposta de Regulamento do Plano), pela A3 Arquitetos Gabinete de Projeto, Lda. (Planta de Localização; Mapa de Ruído – Indicador *Lden* e Mapa de Ruído – Indicador *Ln*). Uma nota quanto ao facto do referido gabinete de projetos não constar nos laboratórios de ensaio para acústica e vibrações certificados pelo Instituto Português de Acreditação (IPAC), sendo que a ter existido um outro qualquer laboratório na preparação dos Mapas de Ruído, não há qualquer tipo de informação quanto ao autor.
- A proposta de Regulamento do PPOP refere que o âmbito territorial do plano corresponde a uma área de intervenção de 3,4ha, onde se localiza uma unidade hoteleira,



MF
JCS

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

não haver conflito com as categorias definidas no DReg., e por forma a simplificar a interpretação da qualificação do solo, que eliminem as subcategorias propostas. A denominação das subcategorias deve ser articulada com as indicações emanadas pelo parecer do Turismo de Portugal.

Os indicadores urbanísticos apresentados no Relatório, relativamente à superfície total de intervenção – áreas máximas de construção e impermeabilização – estão em conformidade com o constante do “Quadro de Caracterização”, constante da Planta de Implantação, que contudo, necessita ser completado em função do exigível no RJGT.

Sobre a circulação e estacionamento, na planta de implantação pode verificar-se que são propostos 130 lugares ao ar livre destinados a estacionamento. Contudo deve ser especificado o n.º de estacionamentos atribuídos à unidade hoteleira, tendo por base o RJET, e o n.º de lugares alocados à área de apoio restauração, devendo os mesmos dados ser introduzidos na Planta de implantação. A conformidade do n.º de estacionamentos da unidade hoteleira, cabe ao Turismo de Portugal, que licencia este tipo de projetos e que está representado nesta CP.

Também é referido que as vias cumprem a largura prevista no RJET. Contudo, o processo em apreço deve em complemento do relatório apresentar perfis das mesmas, em conformidade com o conteúdo documental previsto no RJGT, sendo os direitos e obrigações definidos através de contrato de urbanização.

A área de intervenção do Plano, com efeitos registais, está dividida em quatro parcelas todas do mesmo proprietário. A planta de transformação fundiária apresenta essa delimitação.

O Programa de Execução e Financiamento prevê a execução da proposta do PPOP em duas fases, sendo a primeira no hotel, espaços exteriores e equipamento de apoio a eventos, a concretizar em dois anos. A segunda fase, corresponde à edificação destinada à restauração, também a concretizar num horizonte de dois anos. O relatório prevê uma estimativa de custos relativa a cada fase.

5. DEMONSTRAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

Em documento autónomo – “Programa de execução e plano de financiamento” – foi apresentado, em cumprimento do n.º 3 do artigo 72.º e da al. f), do n.º 2 do artigo 107.º do RJGT, e pretende demonstrar a sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo com a implementação deste plano.

Como foi antes referido, o Plano será executado pelo sistema de iniciativa dos interessados, dispensando o modelo perequativo de compensação e redistribuição de benefícios e encargos, dado que toda a área tem um único proprietário.

Foram consideradas duas fases para as intervenções a operar neste território e estabelecidos prazos para a sua execução, bem como estimado o respetivo investimento.

O financiamento do PPOP, de acordo com o referido no documento, é da responsabilidade do promotor, com as receitas geradas pelas atividades turísticas provenientes do mesmo.

Para a monitorização da implementação do plano foram propostos um conjunto de indicadores de natureza ambiental, urbana, e de cariz socioeconómico e estabelecidos para cada um deles a unidade, o método de cálculo, a periodicidade, o objetivo a alcançar e ainda, definido um horizonte temporal.



176
Jed

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

em terrenos na sua totalidade propriedade da empresa *Tubofuro*. Segundo o regulamento, o plano é acompanhado por um conjunto de elementos, destacando-se o que foi disponibilizado para análise (Planta de Localização - n.º 3 - e os Mapas de Ruído – Plantas n.º 10 e n.º 11).

– A proposta de regulamento do PPOP dispõe no seu artigo 10.º a questão do Ruído, referindo no seu n.º 1 que os mapas de ruído, plantas que acompanham o Plano, identificam os níveis sonoros nos períodos *Lden* (diurno, entardecer e noturno) e *Ln* (noturno), sendo que o n.º 2 refere que para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído (RGR), a área do Plano é classificada como zona mista.

– Na documentação disponibilizada não consta Relatório relativo ao Mapa de Ruído, tal como também não consta o Relatório do Ruído Ambiente, no caso de ter havido medições acústicas no terreno, o que se desconhece. Não há qualquer tipo de informação quanto à metodologia adotada (modelação e/ou medições) para a elaboração dos Mapas de Ruído apresentados. É do nosso desconhecimento que a ter existido modelação e medições, se os resultados de ambos os métodos foram alvo de comparação para validação do Mapa de Ruído.

– Também não consta Mapa de Ruído Previsional nem se encontra justificada a sua não inclusão, o mesmo acontecendo com os Mapas de Conflito.

– Desconhece-se se a classificação da área do Plano como mista resulta de zonamento acústico já em vigor na área ou eventualmente do trabalho agora realizado para efeitos da elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado.

– Saliente-se que a ausência de Relatório do Mapa de Ruído condiciona a identificação das principais fontes de ruído, sendo certo que na área do Plano, a maior distância à A17 e à EN109 (vias rodoviárias mais importantes contíguas à área do Plano) confere menores valores de ruído (dB(A), tal como é visível no Mapa de Ruído – Indicador *Lden*, mas a área do Plano localiza-se relativamente próxima da Base Aérea de Monte Real.

– Os Mapas de Ruído apresentados podem responder em termos de caracterização da situação atual, no entanto torna-se difícil julgar se os mesmos obedecem às regras do RGR (anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17/01, na sua redação atual) e às Diretrizes para a Elaboração de Mapas de Ruído da APA.

Face ao exposto, considera-se que a documentação disponibilizada poderá ser válida, em termos qualitativos, no entanto torna-se difícil julgar se a mesma obedece às regras do RGR (anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, na sua redação atual) e às Diretrizes para a Elaboração de Mapas de Ruído (Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., maio 2022), sendo que a ausência de informação a vários níveis não permite a emissão de parecer competente em matéria de Ruído Ambiente, pelo que se considera importante que a CML complemente a informação, tendo presente a constatação da documentação em falta e as observações transmitidas.

9. CONCLUSÃO

Face ao exposto, esta CCDRC emite **parecer favorável**, à proposta do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, condicionado à correção e completamento do explicitado neste parecer, uma vez que:



MF
JCS

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- a) Dá globalmente cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis, estando a reclassificação do solo rural para solo urbano, que tem caráter excecional, genericamente fundamentada no Relatório que acompanha o processo, destacando-se o cumprimento do disposto na al. b) do n.º 4 do art.º 8.º do DR 15/2015, de 19/08. Contudo não dá cumprimento ao DL n.º 9/2009 de 29/05, na sua redação atual, ficando sujeito a concertação, em matéria de Ruído.
- b) Nos termos do n.º 7 do art.º 72.º do RJGT, a alteração por adaptação do PDM, ao abrigo do art.º 121.º do citado regime jurídico, só deve ser realizada findo o prazo previsto para a execução das operações urbanísticas previstas no plano, o qual deve constar expressamente da certidão do Plano para efeitos de inscrição no registo predial.

Agência Portuguesa do Ambiente (APA) – emitiu parecer **Favorável**, condicionado à revisão e complemento dos documentos do Plano em conformidade com o mencionado nos pontos do parecer emitido através do Ofício de referência S039883-202306-ARHCTR.DPI, de 20-06-2023 e respetivo anexo. (ANEXO 1)

Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) – representada pela Dra. Alda Lisboa, transmitiu o parecer **Favorável**, com recomendações constantes do mesmo, que se anexa à presente Ata e desta faz parte integrante, através do Ofício datado de 20/06/2023. (ANEXO 2)

Direção Geral do Território (DGT) – disponibilizou na PCGT, o parecer de natureza **desfavorável**, indicando a necessidade de correção nas peças obrigatórias dos requisitos 2.13, 2.15 e 2.18 do ponto 2. Cartografia e ainda, o referido no ponto 3. Limites Administrativos. A CML deve promover a concertação com a DGT, nos prazos indicados no RJGT, para ultrapassar as questões expressas no parecer.

Parecer emitido pelo Ofício S-DGT/2023/4632, de 30-05-2023, anexo à presente Ata e que dela faz parte integrante. (ANEXO 3)

Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC) – representada pelo Dr. António Batarda Fernandes, transmitiu o parecer **Favorável**, condicionado à alteração/complemento da Planta de Condicionantes de modo a contemplar o notado no ponto 4.3.2, ou seja, deve ser identificado o Sítio Arqueológico Outeiro Pelado (CNS 5899). Importa referir, que quer o SI Endovélico quer o PDM de Leiria vigente, assinalaram a existência deste sítio arqueológico na área do PPOP.

Parecer emitido pela Informação n.º 1184/2023, CS: 1674078, de 22/05/2023, que se encontra anexo a esta Ata e dela faz parte integrante. (ANEXO 4)

Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) – representada pela Eng. Beatriz Paz e Eng. Ana Correia, que transmitiram o parecer de natureza **Favorável**, condicionado a que os elementos do Plano sejam revistos e nele incorporadas as correções e alterações propostas no mesmo.

Esta Direção-Geral disponibilizou-se para a colaboração que se afigure necessária, pretendendo que a versão corrigida do PP lhe seja remetida para uma confirmação final.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Parecer emitido pelo N.º Of_DSTAR_DOER_DOC13985_2023 2023.06.19, que se encontra anexo a esta Ata e dela faz parte integrante. (ANEXO 5)

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC) – representada pela Eng. Margarida Teixeira, transmitiu o parecer **Favorável**, em consonância com o parecer da DGADR, que se anexa à presente Ata e desta faz parte integrante, através do Of. 5129/2023/DIAM/DRAPC. (ANEXO 6)

Infraestruturas de Portugal – Gestão Regional de Leiria e Santarém (IP) – representada pelo Eng. Vítor Manuel Morais Sequeira, que transmitiu o parecer disponibilizado na PCGT de teor **Favorável** à proposta do plano, **condicionado** ao cumprimento dos requisitos expostos no mesmo, salientando a necessidade de assinalar e identificar claramente a Condicionante A17 e a Linha Ferroviária.

Parecer anexo à presente Ata (16/06/2023), que dela faz parte integrante. (ANEXO 7)

Turismo de Portugal (TdP) – representada pelo Arq. Sandra Pires, que transmitiu o parecer disponibilizado na PCGT de teor **desfavorável** ao presente plano, por se verificar o incumprimento de requisitos mínimos exigíveis a um PP com efeitos registais, conforme exposto nos pontos **3.d)** e **4.f)** da parte III, bem como nos aspetos a corrigir, identificados nos restantes pontos remanescentes da parte III da informação.

Parecer emitido pelo Ofício SAI/2023/8599/DVO/DEOT/SS, de 20/06/2023, que se encontra anexo à presente Ata e dela faz parte integrante. (ANEXO 8)

D. CONCLUSÃO DA REUNIÃO

Finda a Conferência Procedimental, foi elaborada esta ata, aprovada por todos os presentes e assinada pelos representantes da CCDRC, que será disponibilizada na PCGT e enviada à CML por e-mail para conhecimento e os devidos efeitos.

Anexam-se a esta ata, dela fazendo parte integrante, os pareceres emitidos pelas entidades.

Pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- ANEXO 1 – Parecer da APA
- ANEXO 2 – Parecer da ANEPC
- ANEXO 3 – Parecer da DGT
- ANEXO 4 – Parecer da DRCC
- ANEXO 5 – Parecer do DGADR
- ANEXO 6 – Parecer da DRAPC
- ANEXO 7 – Parecer da IP
- ANEXO 8 – Parecer da TdP



Ex.ma Senhora
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 - COIMBRA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
Email PCGT	22-05-2023	S039883-202306- ARHCTR.DPI	20-06-2023
Emails CM	26-05-2023	ARHC.DPI.00040.2023	

Assunto: PCGT - 736 (Ex-566) - Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Leiria.
Conferência procedimental, apreciação da proposta de Plano e emissão de parecer

Relativamente ao acompanhamento do processo do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Leiria, esta Agência emite o presente parecer, no âmbito da conferência procedimental a realizar em 21-06-2023 e no que diz respeito à apreciação dos elementos do Plano, datados de setembro de 2022 e março e abril de 2023 disponibilizados (também em formato vetorial) pela Câmara Municipal (CM) de Leiria, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) no seguimento dos correios eletrónicos de 22 e 26-05-2023.

Sobre os elementos disponibilizados, considera-se de referir o seguinte:

1. Antecedentes

- Em 22-05-2023 a APA através do email S034464-202305-ARHCTR.DPI, solicitou à CM esclarecimentos sobre alguma informação disponibilizada para apreciação, bem como informação geográfica que integra as várias peças desenhadas do PP.
- Em 26-05-2023 a CM disponibilizou um conjunto de informação geográfica que integra as diversas plantas do Plano.

2. Breve descrição da área de intervenção do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA

No anexo 1 do presente parecer consta uma 'breve descrição da área do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA' alerta-se para a importância da sua consideração na elaboração dos trabalhos do presente Plano de Pormenor (PP).

A relevância dessa informação e das atividades e ocupações atualmente existentes na área do PP têm condicionantes específicas sobre o território, situação que deve ser devidamente acautelada em todas as peças do presente Plano.

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

3. Apreciação da proposta de Plano de Pormenor

Conforme informação geográfica disponibilizada (*I-PARCELA_polygon.shp*), a área de intervenção do PP é de 3,49 hectares.

Segundo consta dos documentos escritos apresentados, a área de intervenção do PP é de cerca de 3,43 hectares, localizada na freguesia de Regueira de Pontes, concelho de Leiria.

A área é 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... na área do Plano, destaca-se a presença de uma unidade de turismo, o Lisotel.

São objetivos do PP: desenvolver uma operação urbanística de fins iminentemente turísticos, mas também com vertente de serviços 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 a unidade hoteleira e promovê-la.

O PP é constituído por 4 parcelas destinadas a equipamentos (turísticos) e outras a espaços verdes, circulação e estacionamento.

3.1. Regulamento

No que respeita à proposta de Regulamento apresentada (de abril de 2023) identificam-se os seguintes os aspetos a rever, completar e clarificar:

- O PP desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de uma área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, etc. (artigo 101.º do RJIGT¹), este não se deve confundir com planos municipais de outro tipo, regulamento municipal, etc. Nas regras gerais aplicáveis às operações urbanísticas o Plano deve estabelecer normas claras sobre as intervenções permitidas ou interditas, para cada uma das áreas. As regras que a CM julgar necessárias devem ser desde logo definidas no PP, de acordo com o seu conteúdo material. A este propósito, note-se que no Regulamento não devem ser usadas normas que se traduzam em incerteza sobre as regras a aplicar, podendo gerar confusão e conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas.

Artigo 1.º - Objeto e Âmbito

No n.º 3 é referido que a área de intervenção do Plano é de 3,4 hectares (34.313m²). Contudo, da informação geográfica disponibilizada, a área de intervenção é de 3,49 hectares, aspeto a clarificar.

Artigo 3.º - Conteúdo Documental

No n.º 2 deve passar a constar o "Relatório de fundamentação para a não sujeição do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica".

Artigo 5.º - Instrumentos de gestão territorial a observar

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

No n.º 1 é referido que "O Plano cumpre as disposições do Plano Director Municipal de Leiria (PDM)..." aspeto a retificar uma vez que o presente PP altera a classificação do solo e as disposições do PDM de Leiria. Aliás o artigo 24.º deste Regulamento revoga o PDM em vigor na área de intervenção do PP.

Capítulo II - Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º - Identificação

- A informação constante neste artigo do Regulamento deve encontrar-se devidamente articulada com a Planta de Condicionantes que integra as servidões e restrições de utilidade pública em vigor. Devem ainda ser considerados os aspetos e retificações referidas no n.º 5.3 do presente parecer, nomeadamente a estrutura e respetivas designações.

- Na alínea c) e outra deve ser considerada a designação que consta do modelo de dados da DGT. Sugere-se a seguinte nomenclatura a adotar neste artigo e na legenda da planta de condicionantes:

 "Recursos Naturais
 Domínio Público Hídrico
 Leitos e margens das Águas Fluviais

 Recursos Ecológicos
 Reserva Ecológica Nacional
 Zonas Ameaçadas pelas Cheias"

Quanto ao "Domínio Hídrico - leito e margem das águas fluviais", de facto o leito está fora da área do PP, mas a margem abrange o Plano, pelo que esta terá de constar das peças do Plano.

Quanto à referência "Reserva Ecológica Nacional – tipologia Zonas Ameaçadas por Cheias", é necessária uma vez que parte da área de intervenção do PP é abrangida por REN e não se prevê a sua exclusão.

Artigo 9.º - Estrutura Ecológica Municipal

- Este artigo deve ser ponderado uma vez que na Planta de Implantação do PP não consta qualquer referência à 'Estrutura Ecológica Municipal' (EEM), pelo que não é clara a aplicabilidade deste artigo. No entanto nas peças do PP é apresentada uma planta (n.º 7 – extrato do PDM) com a representação da EEM – "Áreas fundamentais" contudo estas são relativas ao PDM em vigor, aspeto a clarificar.

Por outro lado o artigo 12.º do regulamento do PP refere que "*toda a área do Plano é classificada como Solo Urbano, integrando a categoria Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos*", de novo sem qualquer referência à 'Estrutura Ecológica Municipal'.

- O n.º 2 remete para o artigo 13.º do Regulamento do PDM (Aviso n.º 4564/2022, de 3 de março). Tendo em conta o referido no ponto acima e dado que o artigo 13.º indicado é extenso (composto por 8 números e várias alíneas) deve ser transcrito para este Regulamento apenas as normas aplicáveis ao PP.

Artigo 10.º - Ruído

Sobre esta matéria, deve ser considerado para o efeito o documento "Diretrizes para elaboração de mapas de ruído", de maio 2022, acessível através do link:

https://www.apambiente.pt/sites/default/files/SNIAMB_Ar_Ruido/Ruido/Notas%20t%C3%A9cnicas%20e%20guias%20de%20Ru%C3%ADdo/Guia%20MR_V0.pdf

Artigo 11.º - Sustentabilidade Ambiental

- Neste artigo verifica-se a previsão de algumas normas relacionadas com as alterações climáticas (AC), contudo solicita-se que as mesmas sejam retificadas e reforçadas nomeadamente tendo em consideração os aspetos apontados no n.º 3.2 do presente parecer e ainda o referido de seguida.

- A alínea b) carece de retificação. A redução do consumo de água potável da rede pública de abastecimento, deve ser feita através do aproveitamento de águas pluviais e da reutilização de águas residuais tratadas para usos compatíveis.

- As intervenções no espaço público e nas operações urbanísticas devem, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- Fomentar o aumento de áreas permeáveis e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais;
- Promover a sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- Promover a autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- Promover a reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- Promover a eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- Introduzir tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- Promover a interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- Ponderar que as operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética possam vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

Artigo 13.º - Disposições Comuns

Este artigo deve ser articulado com as indicações transmitidas sobre o artigo 11.º e no n.º 3.2 do presente parecer.

Artigo 17.º - Espaços Verdes

- Os espaços verdes previstos apresentam no PP uma área de cerca de 18.000m² (9.921m² e 7.997m²).

Dada a dimensão e a importância destas áreas por garantirem a infiltração da água, a diminuição do escoamento superficial e a recarga dos aquíferos, solicita-se mais detalhe quanto ao seu

tratamento e gestão reforçando e promovendo boas práticas que favoreçam a efetiva permeabilidade do solo, prevendo a adoção de medidas que visem, entre outros aspetos:

- Promover e reforçar a infiltração das águas pluviais não contaminadas, recorrendo a técnicas como a modelação do terreno e outras;
- Adotar pavimentos em materiais apenas permeáveis.

- Neste artigo recomenda-se também a articulação com as indicações acerca do artigo 11.º apontadas acima e do n.º 3.2 do presente parecer.

Artigo 18.º - Circulação e Estacionamento

- Quanto ao n.º 2 deste artigo, reforça-se a sua importância nomeadamente na área de circulação (C2 na Planta de Implantação) que coincide com a REN – ZAC (extremidade sudoeste do PP).

De acordo com o Regime Jurídico da REN em vigor² (anexo II, ponto II, alíneas n) e o)) em pequenas beneficiações de vias ou caminhos existentes não podem ocorrer impermeabilizações de solo.

Artigo 24.º - Disposição Revogatória

- Articular este artigo com as indicações sobre o artigo 5.º acima.

Quadro de caracterização (síntese) do Plano

- Atendendo a que este quadro faz parte integrante do Plano e consta da Planta de Implantação do PP, sugere-se que o mesmo seja anexado ao presente Regulamento devendo estar articulado nas várias peças do PP.

- Este quadro deve ser completado com todos os parâmetros urbanísticos, incluindo o 'índice máximo de impermeabilização' e outros previstos nos artigos do Regulamento, aplicáveis a cada uma das parcelas onde esteja prevista ocupação e edificação.

- Sugere-se que seja integrado neste anexo e na Planta de Implantação um quadro síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente: a área total do Plano, nº de parcelas, áreas totais afetas aos diferentes usos, etc.

Aspetos gerais a ponderar e integrar no Regulamento

- O Regulamento é omissivo quanto às redes de infraestruturas – abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, aspeto a clarificar. De referir que estes sistemas podem ter repercussões na qualidade dos recursos hídricos, os mesmos terão de ser devidamente considerados, avaliados e ponderados na estratégia a adotar para a área em causa – ver n.º 5.6 do presente parecer.

- Reforçar a permeabilidade do solo em todas as parcelas onde se preveja ocupações / edificações. Este aspeto está relacionado também com a afetação da área do PP (a sul) e com a proximidade de áreas de risco imutáveis; com o estado das massas de água, com a necessidade

² DL n.º 124/2019, de 28 de agosto, na sua redação atual.

de garantir o seu bom estado e não agravar o existente³, nem aumentar os riscos para pessoas e bens.

- Ponderar as recomendações constantes dos Guias da DGT/CNT – ver n.º 3.3 do presente parecer.
- Conforme referido acima e no n.º 3.2 do presente parecer, devem ser reforçadas as medidas e regras relacionadas com as alterações climáticas (AC), nas suas duas vertentes de mitigação e de adaptação.
- Reforçar a previsão dos mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais e/ou o seu aproveitamento, de forma a reduzir os caudais afluentes à respetiva rede de drenagem e a promover o uso eficiente da água.
- Reforçar a criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração de água.
- Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.

Sugere-se que a CM defina/caraterize quais os materiais considerados permeáveis, situação que provoca algumas dúvidas e nem sempre é de consenso geral (poderão ser definidos ao nível do Regulamento Municipal de Edificação ou como esclarecimento técnico interno).

- Prever requisitos específicos na seleção das atividades a instalar, nomeadamente no que se refere ao tratamento e drenagem das águas residuais a acautelar, de forma a não agravar (e reverter) o estado das massas de água, ver anexo 1 do presente parecer.
- Prever requisitos específicos a observar nos projetos dos edifícios de forma a promover a eficiência hídrica dos mesmos.

3.2. Regulamento - adaptação e mitigação das alterações climáticas

No que respeita às alterações climáticas, o Plano deve passar a contribuir para a reflexão e consequente definição de estratégias de resposta. Os aspetos da adaptação e mitigação das alterações climáticas são de grande relevância, uma vez que se esperam e já se constata, no nosso país, impactos importantes das mesmas, derivados do aumento da temperatura média anual, sobretudo das máximas, às alterações do regime de precipitação, que assistirá por um lado ao aumento da frequência de secas e, por outro, a cheias e inundações provocadas pelos fenómenos extremos de precipitação, questões estas determinantes ao nível dos usos da água e da ocupação do solo.

Os Planos Municipais deverão passar a integrar gradualmente políticas e medidas destinadas a incrementar a eficiência ambiental, entendida como a otimização da utilização dos recursos naturais primários - energéticos, hídricos, solo e materiais, seja do ponto de vista da adaptação, promovendo a eficiente utilização de recursos limitados, seja do ponto de vista da mitigação, porquanto contribuem para a redução do consumo energético e inerente diminuição de emissões de CO₂.

³ Ver anexo 1 do presente parecer "...de salientar que o objetivo do PGRH RH4A (objetivo estratégico – OE2) é que se atinja o bom estado em todas as massas de água, aspeto que deverá ser devidamente tido em consideração no presente processo".

Esta contribuição passará também pelo estabelecimento de regras e parâmetros para o licenciamento das operações urbanísticas que incentivem a adoção de soluções de eficiência hídrica, energética, de materiais, etc. nas áreas de desenvolvimento territorial ou na reabilitação e reestruturação de preexistências, assegurando a reutilização, recuperação e renovação dos recursos, num processo integrado. A CM deve, assim, ponderar as circunstâncias acima referidas.

Refira-se que no quadro das alterações climáticas, para além da Lei do Clima, aprovada em dezembro de 2021, os principais instrumentos de planeamento são o Roteiro para a Neutralidade Carbónica (RNC 2050) e o Plano Nacional Energia e Clima (PNEC 2030), ao nível da mitigação. No caso da adaptação, destaca-se a Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAAC 2020) e o Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas (P-3AC).

Destaca-se, igualmente, a importância de ter em consideração os planos locais para adaptação, i.e., estratégias municipais e/ou intermunicipais de adaptação às AC. De salientar que o concelho assumiu um conjunto de compromissos expressos nomeadamente no 'Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Leiria' - 2018. No Relatório do Plano estas matérias não são abordadas, aspeto a completar na fase seguinte.

No regulamento do Plano estão previstas algumas normas relacionadas com as alterações climáticas, contudo informa-se que desde dezembro 2022 a APA passou a enviar às CM um conjunto de normas de referência a integrar nos Regulamentos dos Planos Municipais sobre esta temática.

Assim, por forma a contribuir positivamente para o esforço de adoção de normas que minimizem os aspetos das alterações climáticas no presente processo de PP, disponibiliza-se o articulado de normas "modelo" nesta matéria, cabendo à CM articular com as já indicadas na proposta de Regulamento, definir a melhor redação e as melhores opções, tendo em consideração as especificidades do seu território e do presente Plano.

"Artigo - de epígrafe 'Ambiente Urbano'

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo - de epígrafe 'Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos'

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

Artigo - de epígrafe 'Eficiência Ambiental dos Recursos'

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- 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 quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal."

3.3. Relatório de Fundamentação do Plano

- a. O presente Relatório (datado de abril de 2023) deve especificar e fundamentar de forma clara a proposta do PP, o que nem sempre se verifica.
- b. No n.º 5.1 do Relatório do Plano (páginas 8 e seguintes) é feito o enquadramento da área do PP no PDM de Leiria, neste ponto deve ser clarificado e completado o seguinte:

- Apesar de ser referido que a área do Plano integra “zonas ameaçadas pelas cheias (numa pequena parte)”, deveria ser melhor clarificado nomeadamente que esta é uma tipologia de risco da Reserva Ecológica Nacional e que se mantém pelo que a área (com cerca de 145m²) deve manter-se permeável e terá de cumprir as condicionantes do RJREN.

- Neste ponto é referido que a proposta do PP “tem um índice de impermeabilização 50%...” quando no Regulamento do PP refere ser de 35% (n.º 2 do artigo 15.º), aspeto a clarificar e articular.

- É ainda indicado que o PP cumpre alguns artigos do PDM de Leiria em vigor, contudo o artigo 24.º do Regulamento do PP revoga o PDM em vigor na área de intervenção do PP. Aspeto que terá de ser clarificado.

c. No relatório está em falta a ‘caracterização e diagnóstico’ da área do PP, aspeto a completar devendo para tal ser considerado o anexo 1 do presente parecer.

As referidas classificações, instrumentos de ordenamento e atividades listadas nesse anexo apresentam um conjunto de condicionantes e restrições que impendem sobre a respetiva área do Plano, circunstância que terá de ser devidamente considerada, avaliada e ponderada na fase seguinte do PP.

d. A justificação da presente proposta do PP constante deste Relatório (n.ºs 6 e 7, páginas 11 e seguintes) deve ser revista e adaptada em função dos pareceres emitidos pelas entidades que acompanham este processo e ainda os seguintes aspetos:

- Deve ser apresentada a ‘Síntese dos parâmetros urbanísticos’ da proposta do PP, esta informação deve ser articulada e completada tendo também em conta o referido no n.º 3.1 do presente parecer.

e. No n.º 7.2 do Relatório do Plano (páginas 15 e 16) relativamente aos espaços verdes propostos que abrangem uma área de cerca de 18.000m² devem ser avaliados e especificados entre outros aspetos, as necessidades de rega, a origem da água, etc.

f. No n.º 7 do Relatório do Plano deveriam ser apresentadas e avaliadas as redes / sistemas de infraestruturas que servem a área e o seu eventual reforço, para tal deve ser tido em consideração os seguintes aspetos a completar:

- Dado que este PP prevê a reclassificação de solo rustico em urbano e a ocupação / edificação de várias parcelas, a CM deve junto das entidades gestoras das referidas infraestruturas, garantir e demonstrar que a infraestruturização prevista e as estruturas complementares existente dão resposta adequada ao acréscimo da nova construção prevista para a área do PP e envolvente próxima.

- Consideração do anexo 1 do presente parecer. Alerta-se que a massa de água superficial está classificada com o estado ‘razoável’. O aumento de área impermeabilizada prevista conduzirá a alguma diminuição da área de recarga da massa de água subterrânea e ao aumento do escoamento superficial. Por outro lado, a produção de águas residuais domésticas obriga ao adequado tratamento e destino final, sem o qual a qualidade da água superficial e subterrânea será afetada. Também neste sentido, a ocupação do solo carece de especial avaliação / ponderação, na medida em que se encontram definidas metas que Portugal deve atingir relativamente à classificação do estado das massas de água em causa.

Rede de abastecimento de água

- A entidade responsável pela execução das obras de urbanização deve desde já prever o adequado abastecimento de água da área do PP e envolvente próxima.

Face a esta constatação deve ser verificada e avaliada se as estruturas existentes comportam o acréscimo dos caudais previstos. Caso não comporte, deve ser feita a avaliação de soluções alternativas, com a indicação clara da origem da água para o referido abastecimento.

- Face às necessidades de água estimadas, atendendo a que o PP passará a dispor de uma área com cerca de 18.000m² destinada a espaços verdes, deverá ser indicada se há necessidade de rega de todos estes espaços e qual a respetiva origem da água. Para a rega destes espaços devem ser previstas soluções de reaproveitamento de águas pluviais e/ou residuais.

Rede de drenagem de águas residuais

- Quanto à 'Drenagem de águas residuais' o PP constitui uma ampliação do equipamento turístico já existente, pelo que a área deve ter esta rede de drenagem.

- Deve ser avaliada e indicada se a rede existente comporta o acréscimo de caudal e o adequado encaminhamento e tratamento das águas residuais coletadas. Caso não comporte, deve ser feita a avaliação de soluções alternativas, com a indicação clara do seu destino.

Rede de drenagem de águas pluviais

- Quanto a esta rede deve ser garantido o correto encaminhamento das águas pluviais.

- Clarificar se existe rede na envolvente e se comporta o acréscimo do caudal previsto na área do PP. Há necessidade de clarificar estes fatores, no sentido evitar problemas a jusante do Plano.

Relativamente a todas estas infraestruturas, importa referir que nas respetivas Plantas contendo o traçado proposto deve ser clarificado de que forma as mesmas ligam à rede existente ou prevista da envolvente, aspeto a clarificar dada a sua relevância.

Em síntese, as várias peças do PP devem estar articuladas, pelo que as 'redes de infraestruturas' devem ser apresentadas e acompanhar o Plano.

Para todos estes sistemas deverá ser devidamente avaliada e demonstrada de forma inequívoca, se a solução proposta consegue garantir o bom funcionamento de toda esta zona turística (proposta e existente num total de cerca de 3,4ha).

Para o efeito a CM poderá apresentar declaração a emitir pela entidade gestora destes sistemas públicos que ateste a disponibilidade dos mesmos para as necessidades previstas na globalidade do Plano – ver indicações no n.º 3.4 do presente parecer.

g. No n.º 8.3 quanto aos 'indicadores de monitorização' do PP, pelas razões já apontadas de novo se alerta para a necessidade de avaliar todas as redes e sistemas de infraestruturas – nomeadamente abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais e também drenagem de águas pluviais, pelo que devem ser previstos indicadores neste sentido.

h. Relativamente às alterações climáticas, aspeto focado acima e no n.º 3.2 do presente parecer, verifica-se que esta temática, de grande atualidade, encontra-se abordada no Regulamento, mas não é referida no presente Relatório.

Dada a recente aprovação de planos, programas e estratégias centrados nesta matéria, a sensibilidade da área do Plano em termos de Recursos Hídricos (anexo 1 do presente parecer), solicita-se o reforço e consideração desta temática também na fase de monitorização deste PP, devendo ser previstos outros indicadores para além do previsto "nível de autonomia energética" (n.º 8.3, página 18 do Relatório).

Estas matérias relativas às alterações climáticas a considerar neste procedimento e nas várias peças do Plano, devem ser avaliadas no âmbito da mitigação e da adaptação.

i. Recomenda-se a identificação da bibliografia usada neste processo e a consideração dos seguintes guias e informação técnica (recentes) adaptados ao procedimento do PP:

- "Guia orientador – Plano de Pormenor", publicado em 2019 pela CCDR Centro, o qual reúne contributos técnicos de vários organismos da Administração Central e do Setor Empresarial do Estado, nomeadamente da APA, disponível no sítio eletrónico da CCDRC;
- "PDM GO Boas práticas para os Planos Diretores Municipais ", publicado em dezembro de 2020 pela Comissão Nacional do Território (CNT), disponível no sítio eletrónico da DGT;
- "Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT", publicado em Janeiro 2020 pela Direção geral do Território (DGT), disponível no sítio eletrónico da DGT;
- "Guia - Formação dos planos territoriais - Questões Estratégicas e Indicadores para a Avaliação Ambiental" - Versão 0, DGT, março 2021, disponível no sítio eletrónico da DGT;
- "Norma Técnica Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos Planos Diretores Municipais", Aviso n.º 9282/2021, 17 de maio, disponível no sítio eletrónico da DGT.

3.4. Programa de execução e Plano de financiamento

Quanto ao 'programa de execução e plano de financiamento' (PEPF), datado de março de 2023, destaca-se os seguintes aspetos a considerar e completar:

a. No PEPF, entre outros aspetos, deve ser clara a previsão de todas as infraestruturas necessárias para a correta implementação da ampliação deste equipamento turístico que passará a integrar solo urbano sem colocar em causa os sistemas ambientais desta área – ver anexo 1 do presente parecer.

b. Neste relatório devem constar intervenções e ações relacionadas com as infraestruturas básicas existentes e previstas (nomeadamente redes de drenagem de águas residuais, pluviais e de abastecimento de água) na área de intervenção do PP. Esta circunstância deve ter tradução no PEPF tendo em conta o período temporal do Plano, o seu faseamento e estratégia.

c. Relacionado com os pontos acima os n.º 2 e 3 do PEPF apresentam o 'programa de execução e o plano de financiamento' (página 4), os mesmos devem ser completados com os seguintes aspetos:

- Nestes pontos está em falta a referência à eventual necessidade de complemento das redes de infraestruturas, aspeto que carece de clarificação de acordo com as indicações transmitidas no presente parecer.

- A confirmar-se que as redes de infraestruturas previstas na área do PP terão de ser completadas, então as mesmas devem estar previstas e programadas neste quadro.

j. No n.º 4 (páginas 5 e 6), quanto aos 'indicadores de monitorização' devem ser considerados os aspetos já indicados neste parecer sobre esta temática que se encontra aqui repetida, aspeto a clarificar – ver n.º 3.3 do presente parecer.

k. No n.º 5 referente à 'transformação fundiária' é referido que a área de intervenção do Plano é de 34.313m². Contudo, da informação geográfica disponibilizada, a área de intervenção é de 3,49 hectares, aspeto a clarificar.

Em síntese, as várias peças e informação vetorial do PP devem estar articuladas conforme indicado ao longo do presente parecer.

4. Avaliação Ambiental Estratégica - Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano a AAE

Nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT compete à entidade responsável pela elaboração do plano, a CM, avaliar se o mesmo deve ser sujeito a AAE, com base nos critérios estabelecidos no anexo ao RJAAE.

No documento designado 'Relatório, qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental', datado de setembro de 2022 e disponibilizado na PCGT, consta a fundamentação da CM de dispensar o presente PP do procedimento de AAE, tendo a CM concluído que "o presente relatório de ponderação apresenta fundamentos para que a proposta de Plano de Pormenor do Outeiro Pelado não seja suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, podendo deste modo não se qualificar para objeto de Avaliação Ambiental Estratégica..." (página 8).

Salienta-se os seguintes aspetos que carecem de clarificação neste Relatório:

- No n.º 4 (página 4) é referido que a área de intervenção do Plano é de cerca de 3,6 ha. Contudo em algumas peças escritas do PP é indicada a área de 3,43 ha (34.313m²) e na informação geográfica disponibilizada, a área de intervenção é de 3,49 ha, aspeto a clarificar.

- Na página 5 é referido que "a área do Plano não é abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (REN) do município de Leiria", aspeto a retificar uma vez que a área do PP é de facto abrangida por REN na tipologia de risco 'zona ameaçada pelas cheias'.

De referir que, de acordo com o n.º 7 do artigo 3º do RJAAE, a decisão de qualificação ou de não qualificação e respetiva fundamentação, deve ser disponibilizada ao público pela entidade responsável pela elaboração do Plano, a CM, através da sua colocação na respetiva página da Internet.

Toda a informação relevante sobre a AAE encontra-se sistematizada no site da APA no seguinte link: <https://apambiente.pt/avaliacao-e-gestao-ambiental/avaliacao-ambiental-estrategica>

5. Apreciação da proposta do Plano – PEÇAS DESENHADAS

5.1. Cartografia de Base

Da análise da cartografia de base, utilizada nas diversas peças desenhadas, verifica-se que a linha de água (hidrografia) representada corresponde à constante na carta militar 1/25 000 a qual se tem revelado na maior parte das vezes como sendo a mais próxima da situação presente no território.

Nas peças desenhadas do Plano deve ser ponderada/avaliada a utilização da 'Norma Técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos PDM – anexos I, II, III', adaptada ao processo do PP em causa. Esta norma foi aprovada pelo Aviso n.º 9282/2021, 17 de maio. É datada de fevereiro 2021 e está disponível no site da DGT em:

https://www.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/publicacoes/Modelodados_PDM_18022021_Vol1_e_Vol2.pdf

5.2. Planta de Implantação

Analisada a Planta de Implantação datada de março de 2023, para além dos aspetos indicados acima, há a referir o seguinte:

a. Na legenda a identificação da linha de água (Vala 285) deve ser retificada para “Rede hidrográfica” ou “Hidrografia”.

b. Conforme consta do anexo 1 ao presente parecer, a área do PP é parcialmente abrangida pela Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) de ‘Leiria’ definida no âmbito do 2º ciclo em curso do ‘Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI-VML)’.

Esta informação deve ser devidamente avaliada e ponderada no âmbito dos PMOT e deste PP, tendo em consideração que após a publicação e entrada em vigor do novo Plano Setorial – PGRI VML (2022-2027) os Planos Municipais terão, por princípio, de ser adaptados às correspondentes áreas inundáveis e integrar as normas que venham a ser definidas no mesmo.

A este propósito refere-se que conforme dispõe o artigo 40.º da Lei da Água, o artigo 25.º da Lei da Titularidade dos recursos hídricos, o artigo 2º do Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro e os artigos 13.º e 76.º do RJIGT, estas áreas inundáveis por serem de risco, devem por princípio ser mantidas livres e sem ocupação, aspeto a acautelar desde já neste PP.

c. Dado que uma parte da área de circulação proposta no PP (C2, extremidade sudoeste do PP) coincide com a ARPSI do PGRI e também com a REN – tipologia ZAC, nesta área terá de ser dado cumprimento ao Regime Jurídico da REN em vigor (anexo II, ponto II, alíneas n) e o)) o qual estabelece que em pequenas beneficiações de vias ou caminhos existentes não podem ocorrer impermeabilizações de solo.

5.3. Planta de Condicionantes

Nesta Planta terão que ser integradas, delimitadas e legendadas as servidões e restrições de utilidade pública, em vigor no território (também em termos de recursos hídricos), que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo.

a. Esta Planta terá de ser devidamente articulada com o conteúdo do artigo 7º do Regulamento do PP - ver as considerações no n.º 3.1 do presente parecer.

b. A linha de água (leito) confina com a área do PP, no entanto a sua margem (10m) abrange parcialmente a área do Plano, neste sentido a mesma deve ser representada nesta Planta.

c. Sugere-se a seguinte nomenclatura a adotar para a legenda desta planta:

“Recursos Naturais
Domínio Público Hídrico
Leitos e margens das Águas Fluviais

Recursos Ecológicos
Reserva Ecológica Nacional
Zonas Ameaçadas pelas Cheias”

5.4. Planta de Localização

Relativamente a esta Planta, datada de março de 2023, sugere-se a identificação da toponímia da rede hidrográfica.

O limite da área de intervenção representado não corresponde à das restantes peças do PP, situação que carece de correção e articulação.

5.5. Planta de Situação Existente

Relativamente a esta Planta, datada de março de 2023, a identificação da linha de água (Vala 285), na legenda, deve ser retificada para "Rede hidrográfica" ou "Hidrografia".

5.6. Planta de Infraestruturas (em falta)

Conforme previsto no artigo 102.º, n.º 1, alíneas a) e g) do RJIGT, o PP estabelece nomeadamente a *"definição e caracterização da área de intervenção identificando ... todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento"* e ainda a *"implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetadas"*.

O artigo 107.º, n.º 4, alínea d) do RJIGT refere que o PP é ainda acompanhado, como elemento complementar por *"plantas contendo os elementos técnicos ... e traçados das infraestruturas"*

No âmbito deste processo do PP, as redes de infraestruturas (nomeadamente as de abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, sistemas de recolha e encaminhamento de águas pluviais) devem ser avaliadas e apresentadas soluções, tendo em consideração o seguinte:

- Os aspetos já apontado nos n.ºs 3.3 e 3.4 do presente parecer.
- Estas redes de infraestruturas são sistemas com grandes repercussões na qualidade e gestão dos recursos hídricos, por isso, devem ser devidamente atualizadas, caracterizadas e avaliadas tendo em conta a estratégia a adotar no Plano em causa, nomeadamente quanto à capacidade de encaixe das novas áreas a edificar e impermeabilizar;
- Deve ser clarificada de que forma as redes previstas se articulam e ligam com as redes existentes. Na identificação das redes futuras, devem ser consideradas as ocupações existentes e previstas, geradoras de novos caudais e a consequente capacidade de resposta (encaixe) nas infraestruturas existentes e no período temporal do Plano.

Para o efeito a CM poderá apresentar declaração a emitir pela entidade gestora destes sistemas públicos que ateste a disponibilidade dos mesmos para as necessidades previstas na globalidade do Plano.

a. Quanto à rede de abastecimento de Água, em complemento à informação referida acima, sugere-se ainda o seguinte:

- Identificação das redes existentes e previstas na área do PP;
- Identificação / descrição da origem de água;
- Face às necessidades estimadas de água, atendendo a que o PP passará a dispor de novos espaços verdes, deverá ser indicada qual a origem da água para a rega destes espaços.

Recomenda-se que sejam previstas soluções de reaproveitamento de águas pluviais e/ou residuais.

b. Quanto à rede de drenagem e tratamento de águas residuais, em complemento à informação acima, sugere-se também o seguinte:

- Identificação das redes e infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais existentes que receberão os caudais previstos.

c. Quanto à rede e sistema de recolha e encaminhamento de águas pluviais, sugere-se para além dos aspetos apontados acima, nomeadamente o seguinte:

- Os elementos a disponibilizar desta rede devem identificar se há linhas de água recetoras de descargas. Nesse caso deve ser clarificada qual a capacidade de vazão das respetivas linhas de água, e se há necessidade de previsão de estruturas de amortecimento de caudal;
- Avaliação e quantificação do possível reaproveitamento das águas pluviais em usos compatíveis, regas espaços verdes, lavagens de ruas, entre outros.

6. Conclusão

Face ao exposto, emite-se parecer **favorável condicionado** à revisão e complemento dos documentos do Plano em conformidade com o mencionado nos pontos anteriores, de onde se destaca:

- Retificar, completar e clarificar os aspetos apontados acima sobre as diversas peças do Plano, nomeadamente o Regulamento, Planta de Implantação, Planta de Condicionantes, Relatório do Plano, o Programa de execução e plano de financiamento, outras plantas e peças escritas.
- Articular a informação contida nas várias peças de Plano, o que nem sempre se verifica.
- Dado que uma parte da área de circulação proposta no PP (C2 na Planta de Implantação, extremidade sudoeste do PP) coincide com a REN – tipologia ZAC, deve ser dado cumprimento ao Regime Jurídico da REN em vigor (anexo II, ponto II, alíneas n) e o)) não podendo nesta área ocorrer impermeabilizações de solo.
- Conforme previsto no artigo 102.º, n.º 1, alíneas a) e g), artigo 107.º, n.º 4, alínea d) do RJIGT, demonstrar a existência e previsão adequada de todas as infraestruturas na presente proposta do PP (nomeadamente Rede de abastecimento de água, Rede de drenagem de águas residuais e Rede de drenagem de águas pluviais). A CM e/ou entidade gestora destes sistemas públicos deve atestar de forma clara e inequívoca a disponibilidade e capacidade dos mesmos para acolher as necessidades previstas na globalidade da área do PP e no seu período temporal.
- Como as edificações e ocupações previstas no Plano terão reflexos ao nível do aumento da impermeabilização do solo, devem ser reforçadas e fomentadas a adoção de medidas e mecanismos relacionados com boas práticas que favoreçam a infiltração da água e a permeabilidade do solo, de modo a minimizar e a compensar os efeitos das áreas a impermeabilizar, contribuindo também para minimizar os efeitos das alterações climáticas.
- Apresentar a ponderação da totalidade dos pareceres emitidos aquando das consultas realizadas às entidades que acompanham o Plano, devendo ser indicadas as alterações integradas nas várias peças do Plano e a justificação para os contributos eventualmente não considerados.



- Disponibilizar a documentação para apreciação (plantas) de forma a permitir a sobreposição com a informação vetorial disponível, em formato *shapefile* e no sistema de coordenadas ETRS89, PTTM06.

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Regional da ARH do Centro

Nuno Bravo

(ao abrigo de competência subdelegada – Despacho nº 3569/2021, publicado no Diário da República, 2ª série de 6 de abril de 2021)

Assinado por: **Paula Cristina Soares Garcia Mendes**

Num. de Identificação: 07297064
Data: 2023.06.20 15:08:24+01'00'

Chefe de Divisão

Em anexo:

Anexo 1 - Breve descrição da área do PP no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA (4 páginas)

/FL, LS

Anexo 1
(ofício S039883-202306-ARHCTR.DPI)

Breve descrição da área do Plano de Pormenor (PP) de Outeiro Pelado – Leiria, no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA

No âmbito dos recursos hídricos superficiais a área Plano de Pormenor de Outeiro Pelado é abrangida pela massa de água superficial indicada na tabela que se segue, onde se encontra também mencionado o respetivo estado, conforme consta no Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 (PGRH RH4A)¹.

Massa de Água (código e nome)	Categoria	Estado 2º ciclo PGRH
PT04LIS0709B - Lis	Rios	Razoável

No que respeita às massas de água subterrâneas, o território municipal situa-se sobre a massa de água indicada na tabela que se segue.

Massas de Água (código e nome)	Estado 2º ciclo PGRH
PTO10 – Leirosa – Monte Real	Bom

De salientar que o objetivo do PGRH RH4A é que se atinja o bom estado em todas as massas de água, aspeto que deverá ser devidamente tido em consideração no presente processo de planeamento.

Nos termos da Lei da Água, esta área do concelho está integrada, entre outras, na seguinte zona protegida:

- Todas as massas de água subterrâneas são consideradas zonas protegidas “Zonas de captação de água subterrânea para a produção de água para consumo humano”, de acordo com o artigo 7º da Diretiva Quadro da Água (DQA)².

A referida classificação estabelece um conjunto de condicionantes e restrições que impendem sobre a respetiva área e a envolvente próxima, situação que deverá ser devidamente acautelada e ponderada.

De acordo com as duas imagens seguintes, a área do PP (linha magenta) é marginalmente abrangida pela área inundável definida no âmbito do 2º ciclo do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI-VML) (trama azul).

Informação disponível em:

<https://sniamb.apambiente.pt/content/diretiva60ce2007-2%25C2%25BA-ciclo>

¹ 'Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 (PGRH RH4A)', aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro

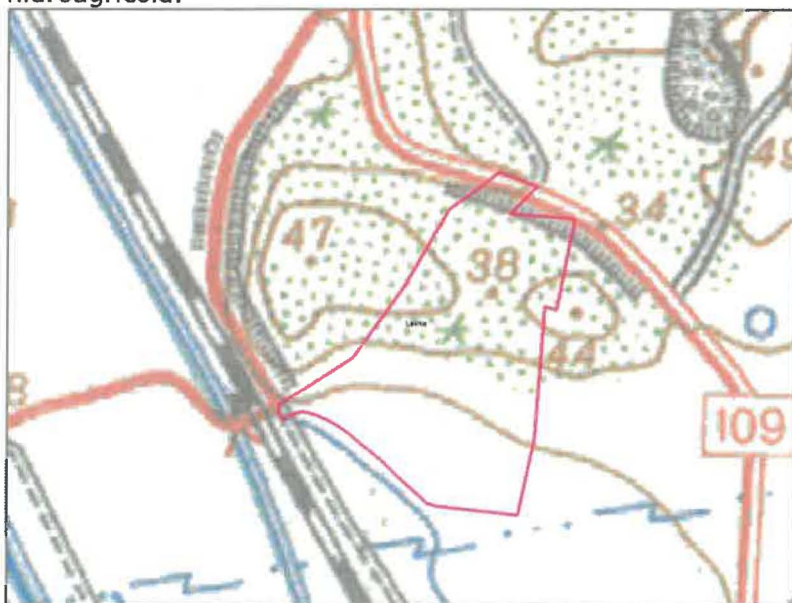
² Diretiva Quadro Água, <http://apambiente.pt/dqa/> (DQA – Diretiva 2000/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de outubro)



A área do PP é ainda parcialmente abrangida pela REN em vigor, na tipologia - Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC) - círculo na imagem seguinte.



De acordo com a imagem seguinte e tendo por base a Carta Militar (cartografia 1/25.000) na área de intervenção do Plano é possível observar a existência de uma linha de água sem toponímia a sudoeste do PP, a qual dista cerca de 10m do limite do Plano, trata-se de um pequeno afluente da margem direita de um dos cursos de água associados ao aproveitamento hidroagrícola.





As referidas classificações e atividades listadas acima apresentam um conjunto de condicionantes e restrições que impendem sobre a respetiva área e a sua envolvente, circunstância que terá de ser devidamente considerada, avaliada e ponderada no desenvolvimento do presente PP.

/LS, FL
20-06-2023



- Apreciação Técnica da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil ao Plano de Pormenor do Outeiro Pelado _ Leiria

Em conformidade com o solicitado através do correio eletrónico, de 2023-05-22, da CCDRC, em consonância com a análise dos elementos apresentados referentes ao Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, a ANEPC é de parecer favorável à proposta apresentada pela Câmara Municipal de Leiria, tendo por base, o dever do cumprimento da legislação geral e específica, na ótica da aplicação de um sistema integrado de riscos, numa correlação e intervenção preventiva, adaptativa e reativa assegurando que o uso do território e a implantação de infraestruturas e equipamentos não colidam com a segurança de pessoas, de bens materiais e do ambiente.

Não obstante, a estratégia de desenvolvimento, tendo por base os novos pressupostos e a especificidade da alteração da qualificação do solo, em questão, deverá seguir os critérios no âmbito de uma gestão e avaliação ambiental responsável, prevenindo e permitindo o estudo e, por sua vez, não descurar a implementação das medidas de minimização dos impactes, que possam ser causados particularmente ao nível do solo e dos recursos hídricos, promovendo a valorização, a salvaguarda e proteção dos mesmos.

Leiria, 20 de junho de 2023

A Técnica Superior
Alda Maria Mendes Lisboa

Do ponto de vista formal, o acompanhamento dos procedimentos de formação dos Instrumentos de Gestão Territorial resulta do disposto na Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU1) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT 2), cabendo à Direção-Geral do Território (DGT) acautelar, nas matérias que estão no âmbito das suas competências, que são respeitados os requisitos e orientações que resultam deste quadro legal, regulamentar e institucional.

O presente documento traduz o parecer da DGT no que respeita às matérias da sua competência, emitido com base na análise das Plantas que constituem a proposta de Elaboração do *Plano de Pormenor do Outeiro Pelado*.

Na sequência da solicitação através da PCGT APOIO, e após apreciação efetuada sobre uma amostra da documentação disponibilizada na Plataforma no Separador Acompanhamento -> Conferência Procedimental, vimos informar o seguinte:

1. INFRAESTRUTURA GEODÉSICA NACIONAL

A Rede Geodésica Nacional (RGN) e a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP) constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em Portugal e encontram-se protegidos pelo Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de abril. A informação sobre a localização dos vértices geodésicos da RGN e das marcas de nivelamento da RNGAP pode ser consultada na página de internet da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/dados-abertos>

Caso seja necessário poderá ser solicitada à DGT uma listagem da informação da RGN e da RNGAP.

Esta informação consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) e pode também ser consultada através do Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG):

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
1.1	Os vértices geodésicos da RGN deverão ser corretamente representados na Planta de Condicionantes, com os respetivos topónimos e a cota de terreno.	DL 143/1982	NA

Restrições

- A zona de proteção dos vértices geodésicos da RGN é constituída por uma área circunjacente ao sinal, nunca inferior a 15 metros de raio, e deve ser assegurado que qualquer edificação ou arborização a implantar não vai obstruir as visibilidades das direções constantes das respetivas minutas de triangulação.

- Deve ser assegurada a integridade física das marcas de nivelamento da RNGAP apesar de estas não terem que ser representadas na Planta de Condicionantes.

- O desenvolvimento de algum projeto que dificulte ou condicione a normal função dos vértices geodésicos ou das marcas de nivelamento, nomeadamente a violação da zona de respeito dos primeiros, ou das suas visibilidades, requer a solicitação de um parecer prévio à DGT sobre a viabilidade da sua remoção ou da sua realocização.

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

NA – Dentro do limite deste Plano de Pormenor não existem vértices geodésicos.

2. CARTOGRAFIA

Os requisitos das plantas que constituem os planos territoriais são estabelecidos principalmente no projeto de portaria que estabelece o Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT) e a Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e na Norma Técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos PDM, utilizando as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro. A escolha de cartografia topográfica a utilizar na elaboração dos planos territoriais enquadra-se no DL nº 193/95, de 28 de julho republicado pelo DL nº 130/2019, de 30 de agosto. Para mais informação sobre a cartografia a usar nos planos deve ser consultado o documento “Princípios orientadores para a produção de cartografia topográfica vetorial com as Normas e Especificações Técnicas para da Direção-Geral do Território”, disponível na página de Internet da DGT.

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.1	Os planos de pormenor só podem utilizar cartografia topográfica vetorial.	DL 130/2019 Art.15º-A / 3	S
2.2	A cartografia topográfica (vetorial ou de imagem) a utilizar nos planos territoriais é obrigatoriamente oficial ou homologada.	DL 130/2019 Art.15º-A / 1	S
2.3	A cartografia oficial e homologada consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) integrado no Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG).	DL 130/2019 Art.3º / 5	S
2.4	Em Portugal continental, a cartografia topográfica para fins de utilização pública deve ser elaborada e atualizada com base no sistema de georreferência PT -TM06/ETRS89 (EPSG:3763).	DL 130/2019 Art.3º-A / 1	S
2.5	A cartografia topográfica a utilizar deve cumprir os seguintes requisitos de exatidão posicional planimétrica e altimétrica: • Melhor ou igual a 0,30 metros em planimetria e 0,40 metros em altimetria.	DL 130/2019 Art.15º-A / 9	S
2.6	A cartografia topográfica a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração ou revisão do plano, o seguinte prazo: • cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos.	DL 130/2019 Art.15º-A / 5 Alterado p/ Decreto-Lei n.º 45/2022 de 8 de julho	S
2.7	As plantas que constituem os planos territoriais, contêm uma legenda que é formada por duas partes: • A legenda rótulo , com as indicações necessárias à identificação da planta; • A legenda da simbologia , com as indicações de descodificação dos símbolos utilizados na planta.	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	S

Na **legenda rótulo** deve constar a seguinte informação:

2.8	a) Indicação do tipo de plano e respetiva designação, de acordo com a tipologia dos planos territoriais estabelecida na lei;	S
2.9	b) Designação da planta, tendo por referência o conteúdo documental estabelecido na lei para a figura de plano em causa;	S

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.10	c) Data de edição e número de ordem da planta no conjunto das peças que integram o plano;	DR n.º 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	S
2.11	d) Indicação da escala de representação para a reprodução em suporte analógico, ou em suporte digital no formato de imagem;		S
2.12	e) Identificação da entidade pública responsável pelo plano;		S
2.13	f) Identificação da versão da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) utilizada;		N(1)
	g) Identificação da cartografia topográfica vetorial e/ou cartografia topográfica de imagem utilizada na elaboração da carta base, designadamente:		
2.14	i. Se cartografia oficial: entidade produtora, série cartográfica e/ou ortofotocartográfica oficial, entidade proprietária e data de edição;		NA
2.15	ii. Se cartografia homologada: entidade proprietária, entidade produtora, data e número de processo de homologação e entidade responsável pela homologação;		N(2)
2.16	iii. Data e número de processo de homologação de atualização de cartografia topográfica vetorial e entidade responsável pela homologação, se aplicável;		NA
2.17	iv. Sistema de georreferência aplicável de acordo com o estabelecido na lei;		S
2.18	v. Exatidão posicional planimétrica e altimétrica e a exatidão temática, se aplicável, de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada.		N(3)

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

N(1) – Não existe referência à CAOP utilizada.

N(2) – Falta a indicação da entidade proprietária. A data de homologação deverá ser 09-06-2022.

N(3) – Falta a indicação do valor da exatidão posicional altimétrica. Os valores da exatidão posicional planimétrica e da exatidão temática não estão de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada.

Recomendações

DR n.º 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)

Na **legenda da simbologia** devem constar todos os símbolos utilizados na planta, organizados e designados de acordo com o catálogo de objetos utilizado na elaboração da planta.

As plantas que constituem os planos territoriais devem permitir a sua reprodução em suporte digital com formato de imagem em escalas que tenham em consideração a escala da carta base e permitam uma visão de conjunto do modelo de organização territorial e com o detalhe adequado ao objeto e conteúdo material do tipo de plano.

Usualmente a escala de representação adotada para o Plano de pormenor é a escala 1:2 000 ou superior.

Na reprodução da planta em suporte analógico ou em suporte digital com formato de imagem esta legenda é imprescindível para a leitura da planta.

3. LIMITES ADMINISTRATIVOS

Os limites administrativos encontram-se representados na Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). Esta carta regista o estado da delimitação e demarcação das circunscrições administrativas do País e é publicada anualmente.

A Direção-Geral do Território é responsável pela execução e manutenção da CAOP, de acordo com a alínea I) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 30/2012, de 13 de março.

As competências da DGT em matéria de delimitação administrativa estão circunscritas à representação de limites para fins cadastrais e cartográficos. A Assembleia da República é o organismo com competência para a criação, extinção e modificação de autarquias locais, cf. CRP art.164º alínea n, incluindo a fixação legal de novos limites administrativos.

Os dados da CAOP são geridos numa base de dados geográficos e são disponibilizados sem custos para os utilizadores através de serviços de visualização (WMS) e descarregamento (ATOM), disponíveis no site da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cartografia/cartografia-tematica/caop>

Esta informação consta do RNDG e pode também ser consultada através do SNIG:

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
3.1	Os limites administrativos devem estar representados nas plantas que constituem os planos territoriais.		N(1)
3.2	Os limites administrativos representados no plano territorial devem ser os que constam a edição mais recente da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), disponível à data que determina a elaboração, revisão ou alteração do plano territorial. Sempre que no decurso dos trabalhos venham a ficar disponíveis edições mais atualizadas da CAOP e que tal se justifique, deverá ser utilizada a edição mais atualizada.		N(1)
3.3	Na legenda das plantas que constituem os planos territoriais deve ser indicada a versão e data de edição da CAOP utilizada.	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	N(1)
3.4	A simbologia utilizada para a representação dos limites administrativos deve constar da legenda da respetiva planta.		N(1)

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

N(1) - A área do PP encontra-se inserida na freguesia *Regueira de Pontes*, concelho de Leiria. No entanto, esta área a norte, encontra-se adjacente à *União das freguesias de Souto da Carpalhosa e Ortigosa*. Como tal, recomenda-se que os limites administrativos devem estar representados nas peças desenhadas, bem como deve constar a referência na Legenda aos mesmos. Deve existir referência à CAOP utilizada.

4. SISTEMA DE SUBMISSÃO AUTOMÁTICA (SSAIGT)

Para desmaterialização dos programas e planos territoriais e melhoria progressiva da fiabilidade, rigor e eficiência da disponibilização da informação sobre IGT, encontra-se desenvolvido o Sistema de Submissão Automática (SSAIGT) destinado ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação no Diário da República (DR) e para depósito na Direção Geral do Território (DGT).

Esta plataforma é de utilização obrigatória e constitui a infraestrutura através da qual são praticadas todas as formalidades relativas aos procedimentos já referidos e em conformidade com a Portaria nº 245/2011 de 22/6 e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Deste modo e em antecipação aos referidos atos de publicação no Diário da República e depósito na DGT, considera-se oportuno que a autarquia promova a verificação da conformidade das peças e plantas do presente instrumento de gestão territorial a publicar e a depositar, com os requisitos e condições formais e operacionais de acesso do SSAIGT (ver Anexo I).

Com este objetivo, anexa-se uma lista para a verificação do conteúdo documental desmaterializado do PP com a indicação dos ficheiros que devem ser submetidos no SSAIGT.

Para informações complementares disponibilizam-se os seguintes *links* para a página da DGT:

- Manual de utilização (SSAIGT):
https://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/Manuais_SSAIGT/ManualUtilizador_IGT_planos-prog.pdf
- Área de Apoio do SSAIGT (versão de dezembro de 2022):
<http://ssaigt.dgterritorio.pt/AreaApoioIGT/AreaApoio.htm>

5. CONCLUSÃO

O parecer da DGT é desfavorável. Deverão ser corrigidos nas peças obrigatórias os requisitos 2.13, 2.15 e 2.18 de **2. Cartografia**. Recomenda-se o referido em **3. Limites Administrativos**.

Publicação do Plano de Pormenor		Obrigatoriedade de		Formato para publicação*	Formato para depósito** se original em formato editável: DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF; se original em suporte analógico: formato imagem (JPG, PNG, TIFF, ...); 1 envio = 1 fich. ZIP
		publicação	depósito		
Peças fundamentais (escritas e gráficas) a submeter na plataforma do SSAIGT (as que constituem o Plano conforme referido no respetivo Regulamento, em conformidade com o n.º 1 do art. 107.º do RJGT)					
Peças escritas					
	Texto do ato a publicar	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
	Deliberação sobre o procedimento (elaboração, revisão, alteração ou alteração por adaptação ou alteração simplificada, retificação, correção matricial, revogação, suspensão pelo município ou pelo governo, medidas preventivas e normas provisórias).	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
	Regulamento (conforme alínea a), n.º 1, art.º 107º do RJGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
Peças gráficas					
	Planta de implantação (conforme alínea b), n.º 1, art.º 107º do RJGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
	Planta de condicionantes (conforme alínea c), n.º 1, art.º 107º do RJGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
Peças que acompanham/complementares a submeter na plataforma do SSAIGT (as referidas no respetivo Regulamento, em conformidade com o n.º 2 e seguintes do art. 107.º do RJGT)					
Peças escritas					
	Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	PDF ou qualquer outro formato, conforme acima referido
Peças gráficas					
	Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	pdf ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido

* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.2

** Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.3

Observações:

- . Sistema de coordenadas aplicável às peças gráficas: ETRS89TM06;
- . Se submissão de ficheiros de base de dados: mdb ou gdb;
- . Se submissão de ficheiros tabelas de dados: xls ouxlsx
- . Sempre que se trate de alteração, alteração por adaptação, correções materiais, retificação, medidas preventivas ou suspensão de planos em vigor com implicações nas peças gráficas, são enviados cumulativamente, para cada peça gráfica:
 - ficheiro vetorial (shape file)
 - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) da área/polígono(s) em causa
 - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) de toda a planta

[Informações adicionais - Área de Apoio do SSAIGT](#)



Parecer	Despacho
<i>Concordo. A consideração superior.</i> Assinado por: CÁTIA MARISA GONÇALVES MARQUES Data: 2023.05.23 22:07:06+01'00'  CARTÃO DE CIDADÃO	<i>Concordo</i> Assinado por: SUZANA MARIA PERES DE MENEZES Num. de Identificação: 09878025 Data: 2023.05.24 14:27:10+01'00'  CARTÃO DE CIDADÃO

Informação n.º 1184/2023

CS: 1674078

Data: 22/05/2023

Assunto: PCGT - 736 (Ex-566) - Plano de Pormenor do Outeiro Pelado - Elaboração - Convocatória para conferência procedimental

1. ENQUADRAMENTO

1.1. Na sequência de convocatória para conferência procedimental, face à disponibilização dos elementos da proposta, foi estabelecido o prazo de 21/06/2023 para emissão do parecer à proposta final de Plano de Pormenor do Outeiro Pelado e o mesmo dia para a realização da respetiva Conferência Procedimental.

2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente: Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural; Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos; Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio que cria a Direção-Geral do Património Cultural, alterado pelo Decreto-Lei n.º 38/2022 de 30 de maio; Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho que aprova a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural, alterada pela Portaria n.º 201/2022 de 3 de agosto que estabelece a Estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural; Despacho n.º 414/2020 de 13.01.2020, que define as competências cometidas às várias unidades orgânicas da Direção-Geral do Património



Cultural; Decreto-Lei n.º 114/2012 de 25 de maio que procede à reorganização das Direções Regionais de Cultura; Portaria n.º 227/2012 de 3 de agosto que estabelece a estrutura nuclear das Direções Regionais de Cultura; Portaria n.º 262/2019 de 26 de agosto, procede à primeira alteração à Portaria n.º 227/2012, de 3 de agosto, que fixa a estrutura nuclear das Direções Regionais de Cultura; Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal; Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda; Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março e pelo decreto-lei n.º 136/2014 de 09 de setembro de 2014; Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto; Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT); Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, que regulamenta a avaliação ambiental estratégica dos instrumentos de gestão territorial, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 04 de maio; PDM de Leiria (5ª alteração aprovada pelo Aviso nº: 4564/2022 de 3 de março / Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial).

3. ANTECEDENTES

Não se identificaram antecedentes relativamente ao processo em apreço.

4. ANÁLISE

- 4.1. O Plano de Pormenor (PP) em análise pretende levar a cabo a reclassificação do solo rústico para solo urbano, ocorrendo numa área já ocupada parcialmente por uma unidade hoteleira, prevendo-se a ampliação deste estabelecimento.
- 4.2. Verificada a documentação disponibilizada para análise constata-se que não existe património classificado na área objeto do presente PP. Quanto ao património arqueológico,



verifica-se que quer o SI Endovélico quer o PDM de Leiria assinalam a existência do seguinte sítio arqueológico dentro da área incluída no PP em análise:

- Outeiro Pelado (CNS 5899) – *“O sítio denominado Outeiro Pelado corresponde a uma estação de ar livre, cronologicamente enquadrada no Paleolítico Inferior/cronologia indeterminada. Foi inicialmente identificado em prospeções efetuadas pelo Prof. Manuel Heleno, no decurso dos anos 40, tendo sido publicado posteriormente, nos anos 60, na Carta Geológica de Portugal. Entre 1985 e 1990, a exploração intensiva do areeiro possibilitou a descoberta, à superfície, de 109 objetos líticos talhados, entre lascas, núcleos, machados de mão e bifaces, enquadráveis nas indústrias acheulenses do Paleolítico Inferior.”*¹

4.3. Elementos que constituem o Plano:

4.3.1. O Regulamento proposto para o PP apresenta norma que se considera adequada à salvaguarda do património arqueológico. Trata-se do nº 2 do Art. 8º que apresenta a seguinte redação: *“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.”*

4.3.2. A Planta de Condicionantes não cartografa o sítio arqueológico referido em 4.2. Assim, considera-se que a localização do sítio arqueológico Outeiro Pelado (CNS 5899) deve ser incluída nesta Planta.

5. CONCLUSÃO

5.1. Em face do exposto, propõe-se parecer **Favorável, Condicionado** à alteração da Planta de Condicionantes de modo a contemplar o notado em 4.3.2.

5.2. Em caso de concordância superior, propõe-se que o teor da presente informação seja comunicado via correio eletrónico à CCDR-Centro (graca.gabriel@ccdrc.pt).

¹ Informação disponível em: <https://arqueologia.patrimoniocultural.pt/index.php>.



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**

CULTURA

**DIREÇÃO REGIONAL DE
CULTURA DO CENTRO**

À consideração superior,

O Arqueólogo

Assinado por: **ANTÓNIO PEDRO MARTINS DA
MOTA BATARDA FERNANDES**
Num. de Identificação: 09563299

António Batarda Fernandes

ABF

E-mails:

geral@ccdrc.pt;
graca.gabriel@ccdrc.pt;
geral@cm-leiria.pt;
mjoao@cm-leiria.pt

Exma. Senhora

Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000- 069 COIMBRA

Sua Referência	Sua Data	Nossa Referência	Data
N.º PCGT 736 (EX 566)	2023.05.22	N.º Of_DSTAR_DOER_DOC13985_2023	2023.06.19
Proc.º.		Proc.º. 3912_2023	

ASSUNTO: PCGT - 736 (ex-566) - Plano de Pormenor do Outeiro Pelado - Elaboração.
Local: Outeiro Pelado, freguesia de Regueira de Pontes, Leiria - AHVLis.
Convocatória para Conferência Procedimental para emissão de Parecer Final

Esta Direção-Geral foi convocada para a Conferência Procedimental de 21 de junho destinada à emissão de parecer final sobre a proposta de plano identificado em epígrafe, para os efeitos previstos no Artigo 86.º do RJIGT.

Após análise dos elementos submetidos na plataforma PCGT do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, adiante designado PPOP ou Plano, esta Direção-Geral informa o seguinte:

I – Enquadramento

1. O PPOP localiza-se na freguesia de Regueira de Pontes, concelho de Leiria e abrange 3,4 ha de terrenos, classificados na Planta de Ordenamento do PDM de Leiria, em Solo Rústico e qualificados em Espaços Florestais de Conservação e Espaços Agrícolas de Produção, nos quais se encontra edificada uma unidade hoteleira, designada por Lisotel, licenciada em 2010.
2. Parte da área de intervenção do Plano insere-se em área beneficiada do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis (AHVL) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN) conforme Planta de Condicionantes do PDM em vigor.

3. A Câmara Municipal de Leiria (CML) declarou o empreendimento turístico em causa de grande importância para o desenvolvimento turístico global do concelho e deliberou a necessidade de elaboração de um Plano de Pormenor com efeitos registrais, de modo a dar enquadramento à operação urbanística de ampliação desta unidade hoteleira e de serviços associados.
4. O PPOP procede à reclassificação do solo rústico em solo urbano, com a qualificação de Espaços de Uso Especial-Espaços Turísticos, afetos a equipamentos, a espaços verdes e zonas de circulação e estacionamento, tendo sido celebrado um contrato para o planeamento da área em causa, entre a CML e o promotor do empreendimento turístico, a Sociedade Tubofuro – Tubos em PVC SA.
5. Em 2021 a DGADR foi auscultada sobre o assunto pela CML tendo á data remetido informação relativa ao AHVL e infraestruturas existentes a preservar e, consequente necessidade de exclusão do AHVL.

II - Análise

6. A área de intervenção do PPOP insere-se parcialmente (cerca de 8209 m2) em área beneficiada do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis (AHVL) e na RAN, existindo junto ao limite da área de intervenção, infraestruturas do AH, que pertencem ao domínio público, para quais são estabelecidas faixas de proteção destinadas a garantir a sua integridade física e bom funcionamento, bem como, o acesso para a realização de trabalhos de conservação e reparação pela concessionária do AHVL, a Associação de Regantes e Beneficiários do Vale do Lis (ARBVL).
7. A área beneficiada do AHVL e respetivas infraestruturas estão sujeitas ao regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola, (RJOAH) - o Decreto-Lei n.º 269/82 de 10 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril e demais legislação complementar, constituindo condicionante ao uso do solo, vocacionado para a produção agrícola de regadio, sendo proibidas todas e quaisquer construções, atividades ou utilizações não agrícola da área beneficiada dos prédios, exceto as admitidas como complementares da atividade agrícola.
8. Atento o disposto neste regime específico dos AH, os empreendimentos turísticos da natureza e tipologia do Lishotel não são admitidos na área beneficiada do AHVL.

9. O PPOP a ser aprovado dará enquadramento à operação urbanística de ampliação do empreendimento turístico, mediante a reclassificação de solo rústico em urbano e consequente qualificação, adequada ao uso existente e proposto, designadamente, Espaços de Uso Especial – Espaço Turístico, qualificado em Espaços Verdes, Equipamentos, e Circulação e Estacionamento.
10. Todavia esta reclassificação de solo tem subjacente a exclusão do AHVL da área de intervenção do PPOP nele inserida e, consequentemente à desafetação da RAN, de modo a que os usos propostos na qualificação do espaço turístico tenham admissibilidade.
11. Como tal, toda a área de intervenção do PPOP inserida em área beneficiada do AHVL terá que ser excluída do AHVL, e salvaguardada a faixa de proteção às infraestruturas existentes, nos termos do domínio público a que pertencem, designadamente, a vala de drenagem do AHVL (vala n.º 286) que em toda a extensão confronta com a parcela a excluir.
12. Em consequência, os Elementos do Plano terão que traduzir corretamente as condições anteriores, o que não se verifica na versão apresentada.

III - Propostas de Alteração/Correção aos elementos de Plano

13. Face ao exposto anteriormente esta Direção-Geral considera necessário que sejam efetuadas alterações nas seguintes Plantas do PPOP:

12.1 Planta de Implantação (N.º 1) - março 2023.

- 12.1.1 O limite proposto do AHVL terá que ser deslocado para a estrema/limite sul da área de intervenção do PPOP, de modo a traduzir a condição, de que toda a área do PPOP inserida no AHVL reclassificada em solo urbano terá que ser excluída do mesmo, ao contrário do que está previsto nesta planta, onde o *limite proposto do AHVL* se encontra adjacente à circulação pedonal-mista, de acesso à piscina.
- 12.1.2 Do *limite proposto do AHVL* como está nesta Planta, representado, resultaria que parte da área do AHVL remanesceria qualificada em Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, em solo urbano, o que não é admitido à luz das disposições do RJOAH, uma vez que a vocação das áreas de AH é o uso agrícola de produção e consequente qualificação em espaço agrícola de produção.

12.1.3 Deverá ser marcada a faixa de proteção de 5 m à vala de drenagem n.º 286, podendo ser de 10 m no caso de se inserir no domínio público hídrico.

12.1.4 De modo a que fique claramente identificada nesta Planta, qual a área a excluir do AHVL, e dado o pormenor permitido face à escala de trabalho, afigura-se que, para além dos limites do AHVL (existente e proposto, com a correção que se impõe a este) deveria ser cartografada e legendada a área a excluir do AHVL.

12.2 A Planta de Condicionantes (N.º 2) - março 2023, traduz claramente o limite do AHVL e identifica corretamente as infraestruturas existentes fornecidas pela DGADR. Todavia nesta planta está por marcar a faixa de proteção de 5m das infraestruturas, podendo ser de 10m no caso das que se insiram no domínio público hídrico, o que deve ser corrigido.

12.3 A Planta de Desafetação da RAN (Reserva Agrícola Nacional) (N.º 8) – março 2023, terá que ser alterada em consonância com o exposto neste parecer. Assim, terá que ser cartografada, a área a excluir do AHVL e, terá que ser relocalizado o limite proposto do AHVL (a cor verde) para o limite sul da área de intervenção do PP coincidente com o novo limite da RAN.

12.4 Regulamento do Plano

12.4.1 Como se vem informando neste parecer, toda a área de intervenção do PPOP inserida em área do AHVL carece de prévia exclusão nos termos da legislação em vigor, Artigo 101.º do RJOAH, verificando-se que o Regulamento dispõe sobre a obrigação de prévia exclusão do AHVL, nos termos da legislação em vigor, dos solos ocupados ou a ocupar, com os usos e para os fins destinados no Plano, no ponto 3 do Artigo 8.º.

12.4.2 Contudo, de modo a clarificar que a exclusão engloba toda a área de intervenção do plano inserida no AHVL, e que **se terá que efetivar em tempo próprio**, e considerando também que o PPOP tem efeitos registrais após a sua aprovação, considera esta Direção-Geral que, a exclusão terá que se efetivar imediatamente após a aprovação do Plano, desonerando a área em causa, de modo a dar enquadramento às ocupações, usos e finalidades propostas no PP . bem como, aos atos de registo predial nele previstos.

12.4.3 Assim, considera-se que o texto do ponto 3 do Artigo 8.º deverá ser revisto propondo-se a seguinte redação:

– “3 - Toda a área de intervenção do Plano inserida em área do AHVL, que se encontra delimitada na Planta de Implantação e na Planta de Desafetação/Exclusão da RAN e do AHVL, carece de prévia exclusão, nos termos da legislação em vigor”.

– “4 - A exclusão prevista no ponto anterior deve ser prévia ao ato de novos registos prediais, resultantes da transformação fundiária prevista neste PP e ao licenciamento/aprovação da operação urbanística de ampliação do empreendimento turístico, carecendo para o efeito, da apresentação pelo proponente do comprovativo do pagamento do montante compensatório, nos termos da legislação em vigor”.

IV – Conclusão

- Face ao exposto, esta Direção-Geral emite **parecer favorável condicionado** a que os elementos do Plano sejam revistos e nele incorporadas as correções e alterações propostas no presente parecer.
- Esta Direção-Geral fica disponível para a colaboração que se afigure necessária, pretendendo que a versão corrigida do PP lhe seja remetida para uma confirmação final.

Com os melhores cumprimentos.

O Diretor-Geral,

Rogério Lima
Ferreira

Assinado de forma digital
por Rogério Lima Ferreira
Dados: 2023.06.20 18:47:52
+01'00'

Rogério Lima Ferreira



Exmo(s). Sr(s).

Câmara Municipal de Leiria

Largo da República 1

2414 006 Leiria

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Local de emissão

OF/5129/2023/DIAm/DRAPC

Coimbra

Assunto: Parecer - Plano de Pormenor do Outeiro Pelado

O âmbito territorial do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado corresponde a uma área de intervenção de 3,4 hectares, localizada na freguesia de Regueira de Pontes do concelho de Leiria, 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, onde se encontra localizada uma unidade hoteleira, em terrenos na sua totalidade propriedade da Tubo Furo, SA.

Foi estabelecido um contrato de planeamento, previsto na deliberação municipal, que se celebrou 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 objetivos estratégicos, a integração no PDM e as obrigações entre as partes.

Foram apresentados os seguintes documentos que constituem o Plano: a) Regulamento;

b) Planta de Implantação;

c) Planta de Condicionantes.

O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório de Fundamentação;

b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;

c) Planta de Localização;

d) Planta de Extrato do Plano Diretor Municipal;

e) Planta da Situação Existente;

f) Planta de Mobilidade;

g) Planta da Estrutura Ecológica Municipal;

h) Planta de Desafetação da Reserva Agrícola Nacional;

i) Planta de Transformação Fundiária;



- j) Mapas de Ruído;
- k) Relatório de Participação em sede de discussão pública;
- l) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos;
- m) Ficha de Dados Estatísticos;
- n) Contrato de Planeamento.

No plano está prevista a reclassificação do solo rústico para urbano.

Toda a área do Plano é classificada como Solo Urbano, integrando a categoria Espaços de Uso Especial - Espaços Turísticos, com as seguintes subcategorias do solo:

- a) Equipamentos, que estabelecem subcategorias para o Hotel existente e os Apoios à atividade turística;
- b) Espaços Verdes, que estabelecem subcategorias de Proteção e Enquadramento e de Recreio e Lazer;
- c) Circulação e Estacionamento, que estabelecem subcategorias de Circulação automóvel, Circulação pedonal-mista e Estacionamento.

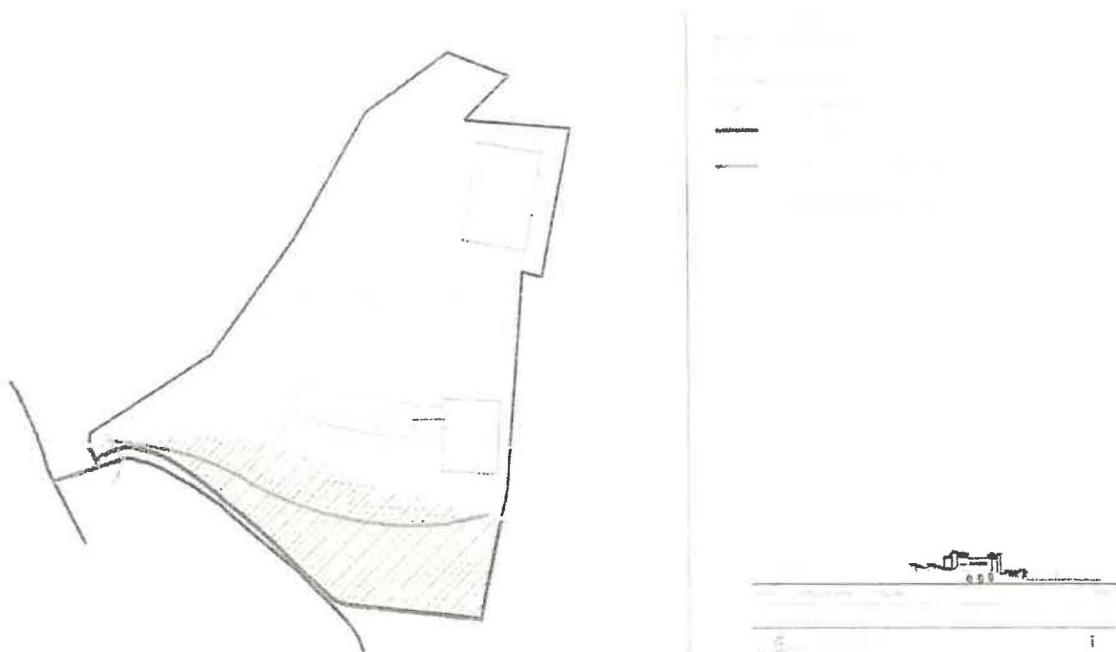




Figura 1 - Planta de pedido de desafetação da RAN

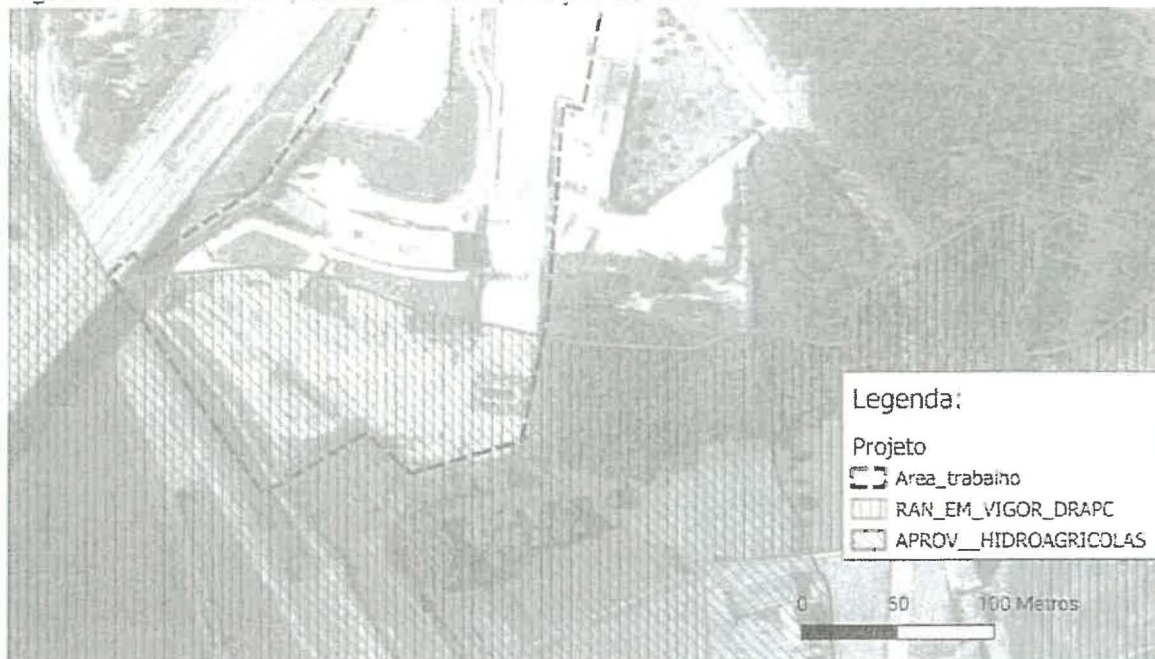


Figura 2 - Ortofotomapa com delimitação da RAN

O pedido de desafetação de uma área de Reserva Agrícola Nacional (RAN) advém da Reclassificação do solo solicitada e decorre da aplicação do artigo nº 10 da Republicação da Lei n.º 73/2009, de 31 de março, através do Decreto-Lei n.º 199/2015 de 16/09.

Nos documentos apresentados apesar da indicação gráfica conforme imagem nº1, não é indicado o valor exato a excluir da área de RAN, valor que deveria ser mencionado e apresentado em shapefile.

De realçar a necessária articulação com a delimitação da área do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis - AHVL, nas condições que garantam a salvaguarda e o pleno funcionamento das suas infraestruturas.

Caso seja aceite a reclassificação de solo rustico em urbano, e dado o uso atual do solo, não temos nada a opor a este pedido de desafetação, pelo que emite-se parecer favorável ao pedido.

Com os melhores cumprimentos,

7 O Diretor Regional
(Fernando Carlos Alves Martins)
Vanda Batista
Diretora Regional Adjunta
de Agricultura e Pesca do Centro

AC/CC



PARECER

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado



ELABORAÇÃO

GESTÃO REGIONAL DE LEIRIA E
SANTARÉM

2023-06-16



ÍNDICE

	Pág.
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
3. ANÁLISE DOS ELEMENTOS APRESENTADOS/REDE RODOVIÁRIA E INFRAESTRUTURAS FERROVIÁRIAS	4
4. AMBIENTE SONORO.....	8
5. CONCLUSÃO	8



1. INTRODUÇÃO

O presente documento pretende contribuir para o Parecer da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP,SA) sobre o conteúdo documental disponibilizado no âmbito do procedimento administrativo do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, nomeadamente, informação acerca da rede rodoviária e infraestruturas ferroviárias sob jurisdição da IP, SA, na área correspondente à totalidade da área do projeto, bem como eventuais recomendações e condicionantes a atender no desenvolvimento do projeto.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Como ponto prévio, refere-se que todas as referências legais, regulamentares e contratuais, feitas à REFER, E.P.E. e ou à EP, S.A., consideram-se feitas à Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP, SA).

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado é servida por rede rodoviária e por rede ferroviária. Neste contexto, as referências à **Rede Rodoviária Nacional (RRN)** deverão respeitar a identificação, hierarquização e nomeação exposta no Plano Rodoviário Nacional (PRN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de Outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de Agosto, no âmbito do qual a RRN é constituída pela Rede Nacional Fundamental (Itinerários Principais-IP) e pela Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares-IC e Estradas Nacionais-EN).

O PRN integra uma outra categoria de estradas, as "**Estradas Regionais (ER)**", as quais, de acordo com o artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, asseguram as comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à RRN, de acordo com a Lista V anexa ao citado Decreto-Lei.

De salientar ainda, a publicação da Lei n.º 34/2015, de 27 de Abril de 2015, que aprova o **Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN)**, em vigor desde 26 de julho de 2015, cujo âmbito de aplicação se estende também às estradas regionais (ER) e às estradas nacionais (EN) desclassificadas, ainda não entregues aos municípios.

O Estatuto revoga, para além da Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949 (anterior Estatuto), os diplomas mencionados no artigo 5.º da Lei n.º 34/2015.

Refira-se que as zonas de servidão *non aedificandi* aplicáveis à Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas, estão definidas nos artigos 32.º da citada Lei.



Das disposições legais em matéria de proteção da rede rodoviária decorrentes do EERRN, salienta-se o papel da IP enquanto Administração Rodoviária e consequentes poderes de autoridade pública na área de jurisdição rodoviária (artigo 41.º, 42.º e 43.º), isto é, a área abrangida pelos bens do domínio público rodoviário do Estado, cuja composição abrange as estradas a que se aplica o EERRN, bem como as zonas de servidão rodoviária e a designada zona de respeito.

Esta zona de respeito, definida no artigo 3.º, alínea vv) do EERRN, compreende “...a faixa de terreno com a largura de 150 m para cada lado e para além do limite externo da zona de servidão *non aedificandi*, na qual é avaliada a influência que as atividades marginais à estrada podem ter na segurança da circulação, na garantida da fluidez de tráfego que nela circula e nas condições ambientais e sanitárias da sua envolvente.”

Assim, as operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos das infraestruturas rodoviárias sob jurisdição da IP estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* e, se inseridas em zona de respeito, a parecer prévio vinculativo desta empresa, nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN.

Para a **rede ferroviária**, salienta-se desde já que, nos processos de formação e dinâmica do plano, deverão ser tidos em conta os seguintes aspetos:

- O regime de proteção a que a rede ferroviária está sujeita, definido pela legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, relativo ao domínio público ferroviário;
- O Decreto-Lei n.º 568/99, de 23 de dezembro, que aprova o Regulamento de passagens de nível.

3. ANÁLISE DOS ELEMENTOS APRESENTADOS/REDE RODOVIÁRIA E INFRAESTRUTURAS FERROVIÁRIAS

Após análise efetuada à rede da IP, SA, existente, na zona envolvente à área de projeto (figura 1), consideramos ser de referir o seguinte:

A área de estudo agora indicada situa-se no concelho de Leiria, pertencente ao distrito de mesmo nome.

Existe proximidade e sobreposição a troços rodoviários e ferroviários, o que faz prever a existência de servidões e zona *non aedificandi* associadas.



Figura 1 – Localização da área do Plano Pormenor

Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000) e Rede Rodoviária sob jurisdição da IP, SA

❖ Rede Rodoviária Nacional (RRN)

Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares - IC)

- **IC1/A17**, confina com e delimita o limite poente da área de estudo, conforme figura acima, integrado na **Concessão Litoral Centro (Concessão do Estado)**, tutelada pelo **Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT)**, entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão.



As zonas de servidão *non aedificandi* e de visibilidade, aplicáveis nos lanços de estradas sob jurisdição da IP, estão definidas nos artigos 32.º e 33.º, respetivamente, da Lei n.º 34/2015 de 27 de abril. Para além destas servidões legais, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 42º do EERRN, as obras e atividades que decorram na zona de respeito à estrada, nos termos em que se encontra definida na alínea vv) do artigo 3º, estando sujeitas a parecer prévio vinculativo da administração rodoviária, nas condições do citado artigo

Do ponto de vista da salvaguarda da rede rodoviária da responsabilidade desta empresa, o novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, regula a proteção da estrada e sua envolvente, fixa as condições de segurança e circulação dos seus utilizadores e as de exercício das atividades relacionadas com a sua gestão, exploração e conservação, das estradas nacionais constantes do Plano Rodoviário Nacional (PRN), das estradas regionais, das estradas nacionais desclassificadas, isto é, não classificadas no PRN, mas ainda sob jurisdição da IP, bem como das ligações à rede rodoviária nacional, em exploração à data da entrada em vigor do novo Estatuto. A Proposta do PP em análise deverá respeitar este normativo.

Intervenções na Rede Rodoviária

De acordo com o planeamento de intervenções e projetos, denota-se que não existe qualquer tipo de intervenção programada para a área em estudo. Não existe, do mesmo modo, qualquer projeto de infraestruturização viária na área.

Rede Ferroviária

Verifica-se que, a área de estudo, é delimitada a sul por uma Linha da Rede Ferroviária Nacional, a **Linha do Oeste**.

Deverão ser tidos em conta os documentos legais já enunciados no segundo ponto deste documento.

Ainda no que se refere à vertente ferroviária, a IP, SA, encontra-se nesta fase em preparação da documentação para lançamento do Concurso Público Internacional para a elaboração do Projeto de Execução da Modernização e Eletrificação do troço Caldas da Rainha/Louriçal da Linha do Oeste, o qual abrange a zona objeto do presente pedido (cerca do pk 166+500, lado direito).

Para a zona em causa, o Projeto irá prever a modernização e eletrificação da Linha, não se prevendo qualquer alteração à atual implantação da via.

Por outro lado, o Projeto contemplará ainda a supressão da Passagem de Nível existente naquela zona (pk 166+582), sendo que a solução de restabelecimento já acordada com o município de Leiria prevê a construção de uma passagem superior do lado norte do viaduto da A17, não tendo qualquer interferência com a zona objeto do presente pedido.



Neste sentido, e apesar de apenas com o desenvolvimento dos estudos ser estabelecida a efetiva implantação de todas as novas infraestruturas naquela zona, em face dos dados atualmente disponíveis nada existe a opor ao pedido em questão.

Elementos Recebidos

Como nota prévia, refere-se que a espacialização da estratégia de desenvolvimento proposta no PP, não deve comprometer o nível de serviço e função inerente às estradas da rede viária sob jurisdição da IP, SA, nem o cumprimento dos requisitos legais em matéria de ruído.

Deve igualmente ter-se em consideração que as propostas de qualificação funcional do solo urbano devem assegurar-se de que a articulação das futuras acessibilidades às estradas da rede rodoviária nacional seja sustentada na captação e ligação aos nós e intersecções previamente existentes, atendendo que as propostas de acessibilidades diretas constituem, regra geral, pontos de conflito que comprometem o nível de serviço das vias e condicionam a fluidez do tráfego, bem como a segurança da circulação. Refere-se ainda que, eventuais alterações na rede rodoviária da jurisdição da IP, SA, carecem, igualmente, da aprovação desta empresa e a introdução de novos polos geradores de tráfego deverá obedecer, na íntegra, a eventuais pedidos de estudo de tráfego.

Planta de Condicionantes

Não se encontram representadas as condicionantes respeitantes à Rede Rodoviária e Ferroviária, algo que deverá ser corrigido e representado.

Regulamento

No mesmo sentido do comentário efetuado à planta de condicionantes, no capítulo II, art.º 7.º, deverão ser identificadas como SRUP as redes rodo e ferroviária presentes nos limites do plano.

Intervenções na rede viária sob jurisdição da Concessão Litoral Centro

Vertente Rodoviária

No seguimento da consulta efetuada à Concessionária BRISAL, esta informa que nada tem a indicar no que concerne à vertente rodoviária sobre o presente processo.

No entanto refere a necessidade de se dar cumprimento às leis vigentes, nos documentos do presente processo e em qualquer alteração que se possa vir a efetuar no futuro, nomeadamente à Lei nº 34/2015, já anteriormente referida, da qual se ressalva os seguintes preceitos:

- Artigo 32.º – Zonas de Servidão non aedificandi;
- Artigo 33.º – Zonas de Servidão de visibilidade;



- Artigos 55.º, 56.º, 57.º e 58.º – Edificações, vedações e obras de contenção e permissões diversas, quando os apoios destas linhas se encontram na envolvente da autoestrada.

Tal como indicado no parecer e pré condição para a anuência da Concessionária para a construção da unidade hoteleira, a Brisal não se responsabiliza pelo potencial incómodo acústico devido à proximidade à Ponte sobre o Rio Lis, sendo da responsabilidade do promotor implementar quaisquer medidas mitigadoras.

4. AMBIENTE SONORO

Em termos de ambiente sonoro, as preocupações da IP, SA, prendem-se sobretudo com a eventual possibilidade de licenciamento de novos recetores sensíveis no interior da área do PP em zonas onde se verificam situações de incumprimento do Regulamento Geral de Ruído localizadas na proximidade da ferrovia de sua jurisdição (linha do oeste).

Tendo em consideração que no âmbito do PP não está prevista a construção de novos recetores sensíveis e não se prevê que os recetores sensíveis já existentes fiquem em situação de incumprimento legal devido à execução do PP, nada há a obstar ao mesmo.

Anotamos, desde já, que a implementação de medidas de minimização de ruído para a envolvente da ferrovia será da inteira responsabilidade dos executantes do PP. Estas medidas terão obrigatoriamente de ser validadas pela IP, sendo que esta se responsabiliza por qualquer tipo de conflitos e/ou reclamações que resultem da execução do PP.

5. CONCLUSÃO

Face ao descrito é emitido parecer favorável à proposta do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, condicionado ao cumprimento dos pontos anteriormente expostos.

C/c C.M. Leiria

Exmo.(a) Sr.(a)
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 COIMBRA

V/ Refª.: PCGT – ID 736
V/Comunicação: 22.05.2023

N/ Refª.: SAI/2023/8599/DVO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.11/627
Data: 20.06.2023

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, concelho de Leiria
– Conferência Procedimental

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º INT/2023/7283[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/2023/7283[DVO/DEOT/SP]

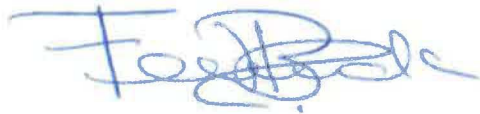
Assunto: Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, concelho de Leiria (PCGT – ID 736) – Conferência Procedimental (14.01.11/627)

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, verifica-se que a proposta do *Plano de Pormenor do Outeiro Pelado* não reúne condições para a emissão de parecer favorável pelo Turismo de Portugal, atentos os fundamentos expressos no ponto IV da Informação de serviço, e melhor fundamentados no ponto III.

Disponibiliza-se, naturalmente, este Instituto para o apoio técnico considerado pertinente no sentido de, em conjunto, encontrar solução que ultrapasse as questões suscitadas.

Comunique-se à CCDR Centro, com conhecimento à Câmara Municipal de Leiria.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(por subdelegação de competências)
20.06.2023

Informação de serviço n.º INT/2023/7283[DVO/DEOT/SP]

20/06/2023

Assunto: Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, concelho de Leiria (PCGT – ID 736) – Conferência Procedimental (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 seguimento da convocatória remetida pela Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (entrada n.º ENT/2023/12458, de 22.05.2023), para a Conferência Procedimental deste PP, agendada para o próximo dia 21 de junho, a qual será realizada por videoconferência.

A elaboração do PPOP foi determinada em 17.08.2021 por deliberação em reunião da Câmara Municipal de Leiria (CML), sendo determinada a abertura de um período de participação pública publicado através do Aviso n.º 17225/2021, de 10 de setembro.

O presente plano não possui antecedentes no Turismo de Portugal, I.P..

De acordo com o SIGTUR¹, a oferta turística existente na área do PPOP corresponde atualmente a um 1 empreendimento turístico (ET) na tipologia de estabelecimento hoteleiro (hotel) de 4* com capacidade para 74 camas/utentes, distribuídas por 37 unidades de alojamento (UA). A oferta de alojamento turístico existente na envolvente ao PPOP (Buffer = 3000 m) refere-se a 1 estabelecimento de alojamento local (AL), com a capacidade para 8 utentes e a 2 estabelecimentos de empresas de animação turística.

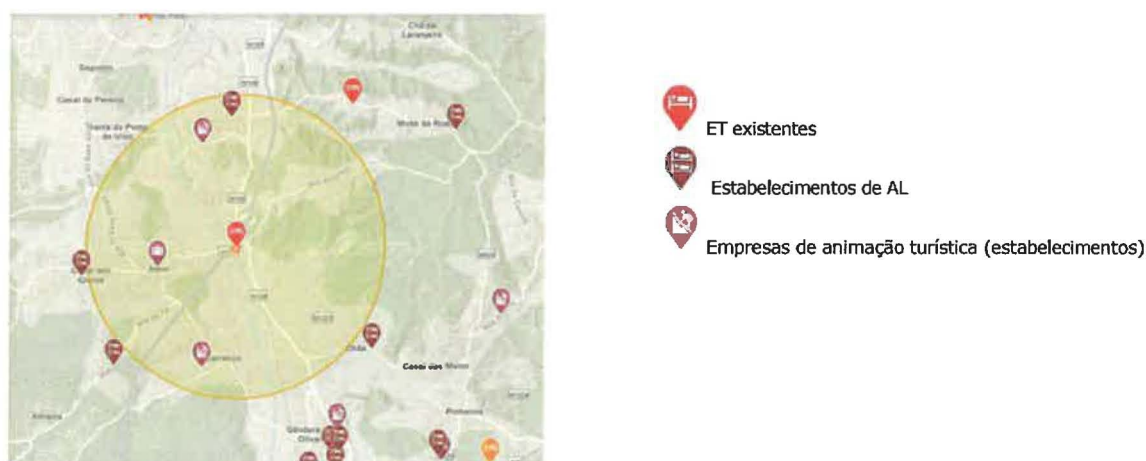


Fig. 1: Oferta turística, existente ou com parecer favorável do TdP na envolvente (aproximada) do PPOP (buffer=3000 m).

A capacidade total de alojamento a turistas no concelho de Leiria equivale atualmente a 3.523 camas/utentes, distribuídas por 25 ET (2.219 camas/utentes) e 171 estabelecimentos de AL (1.304 utentes).

¹ Sistema de Informação Geográfica do Turismo (<https://sigtur.turismodeportugal.pt>). Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de AL, dos estabelecimentos de empresas de animação turística e dos balcões de viagens e turismo foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa.

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) n.º 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.

Os objetivos deste Plano de Pormenor (PP) resultam da necessidade de ampliação da área abrangida pelo empreendimento turístico, 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, o 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 propostos um conjunto de parcelas destinadas à instalação de equipamentos de apoio à atividade turística, identificadas na Planta de Implantação e no Quadro Sinóptico, constituídas pelas seguintes componentes:

- A - Equipamentos (hotel, equipamentos de apoio: piscina, eventos, restaurante);
- B - Espaços Verdes (proteção e enquadramento, recreio e lazer);
- C - Circulação e estacionamento (circulação automóvel, circulação pedonal – mista, 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 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 PP fica obrigada a ter efeitos registais, 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 refere a intenção de 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.

O programa de execução do Plano prevê o faseamento das intervenções em 2 fases. Na 1ª fase, com um prazo estimado de dois anos após a sua aprovação, corresponde a uma área de cerca de 9.000 m² de espaços exteriores, de recreio e lazer e de proteção e enquadramento, e de 3.500 m² em edificação, para um investimento estimado em 3,65 M€.

A 2ª fase de execução do Plano corresponde à parcela de "equipamento de apoio para restaurante", com um orçamento estimado de 4,57 M€, para concluir no prazo de quatro 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. A proposta carece de ser completada e retificada em vários aspetos fundamentais para a análise do ponto de vista do turismo e que visam o cumprimento de questões legais exigíveis na instrução de um PP com efeitos registais para a instalação de um empreendimento turístico (ET), bem como a integração de disposições regulamentares face ao desígnio de sustentabilidade ambiental, em cumprimento com a 'Estratégia para o Turismo 2027' (ET27 - RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), para além de retificação de terminologia turística. O Plano deverá esclarecer, em concreto, se as diversas componentes (piscina, eventos e restaurante) constituem parte integrante do hotel, como valências aos serviços de alojamento, de acordo com o n.º 1 do art.º 2.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) e, caso seja o pretendido, quais as intenções de parcelamento das mesmas e se justificam no âmbito deste PP.
2. 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 previstos no PDML, de acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 103.º no que se refere ao parâmetro da alínea a) "n.º máximo de pisos acima da cota de soleira é de 4

Pág. 3/6

pisos”, considera-se que o Quadro Sinótico deverá indicar claramente o n.º máximo de pisos acima da cota de soleira propostos, pois o valor indicado refere o “n.º máximo de pisos”, não definindo o n.º de pisos de acordo com o mencionado para a alínea a) para cada uma das parcelas propostas.

3. Tecem-se os seguintes comentários sobre o **Regulamento**:

- a) Art.º 1.º, n.º 3 - Objeto e Âmbito: Deverá ser corrigida a expressão “unidade hoteleira” por “hotel”, pois não é um conceito juridicamente balizado, e por ser esse o uso pretendido de acordo com a terminologia prevista na lei. Tendo em conta tratar-se de um regulamento administrativo, deverá ser retirada a menção aos atuais proprietários.
- b) Art.º 11.º - Sustentabilidade Ambiental: Apesar de serem referidos alguns requisitos de sustentabilidade que visam a eficiência energética e hídrica da proposta do PP, deverão ser incorporados os seguintes requisitos de eficiência ambiental para a instalação de empreendimentos turísticos com vista ao cumprimento da ET27, que estabelece objetivos estratégicos de sustentabilidade ambiental a concretizar através de metas a alcançar pelas empresas do turismo ao nível da gestão eficiente dos recursos hídricos e energéticos e dos resíduos (ponto II. 4.2 do Anexo da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), designadamente:
- Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
 - 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;
 - 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 nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUA e respetivos instrumentos operativos;
 - Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos 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;
 - Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
- c) Artigo 12.º, alínea a) - Classificação e Qualificação do Solo: Os empreendimentos turísticos (no caso hotel) não se reconduzem ao conceito de “equipamentos”, pois poderá remeter erradamente para um uso diferente do uso turístico, pelo que deverá ser retificada a designação, neste caso, para “Hotel”.
- d) Artigo 16.º, n.º 1 - Equipamentos: A epígrafe deste artigo deverá ter outra designação. Remete-se para o comentário do art.º 12.º, alínea a). Tratando-se de um PP com efeitos registais, deverá ser identificada no respetivo Quadro Sinótico a categoria mínima, o n.º máximo de UA, a capacidade máxima (n.º de camas/ utentes), a dotação de estacionamento a afetar ao hotel, de acordo com o disposto no art.º 108.º do RJIGT, conjugado com o Art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho.
- e) Artigo 16.º, n.º 2, alíneas a), b) e c) - Equipamentos: Deverá estar definido no Plano se os serviços aqui identificados constituem componentes do empreendimento turístico. Caso estes serviços sejam explorados pelo hotel, tratando-se assim, como mencionado, de componentes do empreendimento, não deverão constituir uma subcategoria autónoma. Sublinha-se que, no caso do “restaurante”, este poderá ser parte integrante do hotel e ser cedido para exploração.
- f) Artigo 17.º - Espaços Verdes: Deverá ser esclarecido se as áreas destinadas a “espaços verdes” constituem parte integrante do hotel e como tal, constituem áreas verdes de carácter privado de uso comum do ET, ou são de carácter público, caso se verifique.
- g) Artigo 18.º, n.º 1 - Circulação e Estacionamento: O Plano deverá definir o carácter privado ou público da “circulação automóvel” e do “estacionamento”, isto é, se fazem parte integrante do ET e se, se referem a áreas e a estacionamento de uso privado afeto ao hotel.

- h) Artigo 18.º, n.º 2 - Circulação e Estacionamento: Na redação deverá ser também identificado o acesso ao "hotel".

4. A **Planta Síntese** deverá ser corrigida de acordo com o seguinte:

- a) O limite da área de terreno afeta ao hotel deverá estar bem definido na Planta Síntese e, se for o caso, identificar se este limite coincide ou não, com o limite da área de intervenção do PPOP.
- b) No que se refere à designação "Equipamentos" da legenda, esta deverá ser retificada, remetendo-se para o comentário a propósito do Art.º 16.º, n.º 1 do Regulamento. Deverá ser devidamente esclarecido se a área afeta ao hotel engloba as 3 componentes: piscina, eventos e restaurante.
- c) A componente "Espaços verdes" indicada na legenda, deverá esclarecer se se referem aos espaços verdes de uso comum do hotel ou de carácter público, o que não está claro na proposta.
- d) A componente "Circulação e estacionamento" indicada na legenda, não esclarece se o estacionamento está afeto ao hotel e qual a respetiva dotação de estacionamento, situação que deverá estar definida.
- e) No caso de se verificar a eventual intenção de parcelamento, cada uma das respetivas parcelas deverá estar identificada na Planta Síntese e no Quadro Sinótico, no qual deverá constar o tipo de usos afetos a cada uma. No caso da área destinada ao restaurante e identificada como A4, se a intenção for a de considerar uma parcela distinta do restante empreendimento turístico, esta deverá estar devidamente diferenciada na Planta Síntese e no Quadro Sinótico com um uso distinto da parcela afeta ao uso turístico. Porém, como atrás mencionado, este serviço de apoio ao alojamento turístico, poderá ser parte integrante do hotel e ser cedido para exploração. No Quadro deverá ser retificada a menção a "Equipamentos", remetendo-se para o comentário a propósito do Art.º 16.º, n.º 1 do Regulamento, e esclarecer o que se presente identificar quanto à "Designação", pois não é claro se a referência a "A1", "A2", "A3" e "A4" traduz o zonamento das áreas e valências afetas ao hotel ou se terá outra intenção.
- f) O Quadro Sinótico deverá identificar a categoria mínima do hotel, o n.º máximo de UA, a capacidade máxima (n.º de camas/ utentes), a dotação de estacionamento a afetar ao hotel, dado tratar-se de um PP com efeitos registais, remetendo-se para o comentário a propósito do Art.º 16.º, n.º 1 do Regulamento.
- g) Deverá ser eliminada a designação do empreendimento turístico "HOTEL LISOTEL", quer porque não se justifica identificar a designação comercial de um investimento privado num IGT, quer porque poderá, naturalmente, em qualquer altura ser alterada a designação.

5. No **Relatório de Fundamentação**, identificam-se os seguintes aspetos a retificar:

- a) Nas págs. 4, 9 e 16 deverão ser corrigidas as expressões "unidades" e "unidades de 4 estrelas", pois não são conceitos juridicamente balizados, pelo que se propõe "estabelecimentos hoteleiros" por ser esse o uso pretendido de acordo com a terminologia prevista na lei.
- b) A menção ao Plano Nacional Estratégico do Turismo (PENT) nas págs. 10 e 11, deverá ser retirada, por se encontrar caducado desde 2016, tendo sido substituído pelo atual documento estratégico do turismo – a ET27, cujos Objetivos e Eixos Estratégicos já não assentam em produtos turísticos, salientando-se em especial objetivos estratégicos de sustentabilidade ambiental a concretizar através da gestão eficiente dos recursos hídricos, energéticos e dos resíduos, com destaque para o Eixo 1 "Valorizar o Território e as Comunidades".

6. No que respeita ao **Relatório de Execução e Financiamento**, deverá ser corrigido de acordo com o seguinte:

Nas págs. 3 e 5 deverão ser corrigidas as expressões "unidade hoteleira" e "unidade turística" por "estabelecimento hoteleiro", pois não são conceitos juridicamente balizados, como atrás mencionado, e por ser esse o uso pretendido de acordo com a terminologia prevista na lei.

IV - CONCLUSÃO

Da análise dos elementos entretanto disponibilizados, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer de teor **desfavorável** ao presente pedido por se verificar o incumprimento de requisitos mínimos exigíveis a um PP com efeitos registais, conforme exposto nos pontos 3.d) e 4.f) da parte III, bem como nos aspetos a corrigir, identificados nos restantes pontos remanescentes da parte III desta informação.

À consideração superior,

X Sandra Pires

Sandra Pires

arq.º paisagista

Assinado por: SANDRA ISABEL LOPES AFONSO PIRES