MUNICÍPIO DE LEIRIA
CÂMARA MUNICIPAL

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado

REGULAMENTO

Setembro de 2023

PLANO DE PORMENOR DO OUTEIRO PELADO

REGULAMENTO

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Objeto e Âmbito

1. O Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, adiante designado por Plano, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.

2. As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Implantação, e sem prejuízo da demais legislação em vigor, regulando todas as operações urbanísticas, suas alterações, bem como os atos de controlo prévio e sucessivo das operações urbanísticas nele previstas.

3. O âmbito territorial do Plano corresponde a uma área de intervenção de cerca de 3,5 hectares, onde se encontram localizados um Hotel e espaços exteriores que lhe estão afetos.

4. Para o efeito foi celebrado contrato de planeamento com a Câmara Municipal de Leiria, parte integrante das peças do Plano.

Artigo 2º

Objetivos Estratégicos

O Plano tem como objetivos estratégicos os seguintes:

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

Artigo 3º

Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
   a) Regulamento;
   b) Planta de Implantação (nº 1);
   c) Planta de Condicionantes (nº 2).

2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
   a) Relatório de Fundamentação;
   b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
   c) Planta de Localização (nº 3);
   d) Plantas de Extrato do Plano Director Municipal (nº 4, nº 4A, nº 4B e nº 4C);
   e) Planta da Situação Existente (nº 5);
   f) Planta de Mobilidade (nº 6);
   g) Planta de Compromissos Urbanísticos (nº 7);
   h) Planta de Desafetação da Reserva Agrícola Nacional (nº 8);
   i) Mapas de Ruído (Plantas nº 9 e nº 10);
   j) Planta de Transformação Fundiária (nº 11);
   k) Planta de Exclusão do AHVL (nº 12);
   l) Perfil e Traçado das Infraestruturas (nº 13);
   m) Planta de Zonamento Acústico (nº 14);
   n) Relatório de fundamentação de não sujeição do Plano a AAE;
   o) Relatório de Participação em sede de discussão pública;
   p) Ficha de Dados Estatísticos;
   q) Contrato de Planeamento.

Artigo 4º

Instrumentos de gestão territorial

1. O Plano enquadra-se nas disposições do Plano Director Municipal de Leiria (PDM) e assume as orientações definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor com incidência na sua área de intervenção, designadamente:
   a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
   b) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL);
   c) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Leiria (PMDFCI).

2. As disposições do Plano desenvolvem o quadro estratégico contido no PNPOT e no PROF-CL, acautelando e concretizando as políticas contidas nos planos setoriais.

Capítulo II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º

Identificação

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

a) Recursos Hídricos;
b) Recursos Ecológicos;
c) Perigosidade de Incêndio Rural;
d) Infraestruturas:
    i) Rede Rodoviária;
    ii) Rede Ferroviária;
    iii) Rede Elétrica;
e) Valores Patrimoniais – Património Arqueológico;
f) Outras Condicionantes – Área de Desobstrução da Base Aérea nº 5.

Artigo 6º

Regime

1. As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

2. Nos sítios arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda, todos os trabalhos ou atividades que envolvam transformação, revolvimentos ou remoção de terreno do solo e subsolo, bem como, demolição de construções, ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, implicam obrigatoriamente a realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.

3. A exclusão da área de Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis deve ser concluída em momento anterior ao dos procedimentos administrativos das operações urbanísticas previstas no Plano, carecendo de pagamento compensatório, nos termos da lei em vigor.

Capítulo III

Sistemas Ambientais

Artigo 7º

Zonas Ameaçadas pelas Cheias

É interdita a impermeabilização do solo na área de zonas ameaçadas pelas cheias, identificada na Planta de Condicionantes, conforme determinado no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 8º

Ruído

1. Os mapas de ruído, Plantas que acompanham o Plano, identificam os níveis sonoros nos períodos Lden (diurno-entardecer-noturno) e Ln (noturno).

2. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, de acordo com a Planta de Zonamento Acústico, a área do Plano é classificada em zonas mistas e de conflito.

3. Nas zonas de conflito, a nova construção será permitida face à demonstração técnica da compatibilidade da edificação e seus respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.

Artigo 9º

Sustentabilidade Ambiental

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

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

exteriores, de acordo com o Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;

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

Artigo 10º

Eficiência dos Recursos

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

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

Artigo 11º

Ambiente Urbano

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

a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, eficiência energética e produção de energia a partir de fontes renováveis;
b) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas nos espaços exteriores para mitigar o efeito das ilhas de calor;
c) Reutilizar materiais, designadamente os resultantes de movimentações de terra na área do Plano;
d) Promover a acessibilidade inclusiva e universal, com intervenções de apoio à mobilidade suave;
e) Restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;

f) Recolher a aproveitar as águas pluviais para os sistemas de rega dos espaços verdes e lavagem exterior, encaminhando-as de forma correta.

Capítulo IV

Do Uso do Solo

Artigo 12º

Classificação e Qualificação do Solo

Toda a área do Plano é classificada como Solo Urbano, na qualificação de Espaços de Uso Especial – Espaços Turísticos, destinada à instalação de um Empreendimento Turístico – Hotel de 4 estrelas, com as seguintes componentes e subcategorias de espaço:

a) Componente de Alojamento, Equipamentos e Serviços Associados, que estabelece as subcategorias de Alojamento e serviços associados, Área da piscina, Área de eventos e Restaurante;
b) Componente de Verde de Proteção e Lazer, que estabelece as subcategorias de Verde de proteção e enquadramento e Verde de recreio e lazer;
c) Componente de Circulação e Estacionamento, que estabelece as subcategorias de Circulação automóvel, Circulação pedonal-mista e Estacionamento.

Artigo 13º

Disposições Comuns

1. As obras de urbanização e edificação devem garantir a integração paisagística, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Leiria (RMUE), quanto a modelação do terreno, implantação volumétrica, formalização arquitetónica, cromatismos e materiais, com a participação de Arquitecto Paisagista.

2. Os projetos devem conter medidas de eficiência e salvaguarda destinadas a garantir:
   a) As soluções definidas no capítulo III;
   b) A integração visual e ambiental, nomeadamente através da manutenção e aumento das espécies arbóreas;
   c) A segurança de pessoas e bens na área da operação urbanística e sua envolvente;
   d) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos sobre as condições ambientais;
   e) Soluções de melhoria do desempenho energético e ambiental;
   f) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias de acesso.

Artigo 14º

Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1. Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, previstos no RMUE ou outra fonte nos termos gerais do Código do Procedimento Administrativo, designadamente:
   a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
   b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
   c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
   d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.

2. Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode impedir:
   a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
   b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.

3. O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

Artigo 15º

Parâmetros de Edificabilidade

1. O quadro sinótico da Planta de Implantação, que se reproduz como Anexo a este Regulamento, estabelece as superfícies e áreas máximas de construção em cada subcategoria de Espaços, designadamente em termos de:
   a) Superfície de terreno;
   b) Superfície permeável;
   c) Superfície impermeável máxima;
   d) Parcelas;
   e) Áreas de implantação;
   f) Número de pisos de cada edifício;
   g) Áreas máximas de construção acima e abaixo do solo.

2. Os parâmetros globais sobre a área total do Plano são os seguintes:
   a) Índice de utilização do solo de 0,4;
   b) Índice de impermeabilização do solo de 35 %.

3. Na parcela de Empreendimento Turístico – Restaurante, o índice de impermeabilização máximo é de 70 %.

Artigo 16º

Alojamento, Equipamentos e Serviços Associados

1. A subcategoria Alojamento e serviços associados identifica a construção existente, onde são admitidas as seguintes alterações:
   a) O piso térreo da fachada Sul com ligação direta à área da piscina, retirando-se a circulação rodoviária à sua frente;
   b) Passagem superior de ligação à área de eventos.

2. A subcategoria Área da piscina identifica a edificação técnica e respetiva área de apoio.

3. A subcategoria Área de eventos define uma construção com o máximo de 4 pisos, sendo o inferior principalmente destinado a estacionamento, e área de implantação máxima de 1.000 m2.

4. A subcategoria Restaurante define uma construção com o máximo de 3 pisos, sendo o inferior principalmente destinado a estacionamento, área de implantação máxima de 1.200 m2 e dotação de 1 lugar de estacionamento por cada 25 m2 de construção acima do solo.

Artigo 17º

Verde de Proteção e Lazer

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

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

Artigo 18º

Circulação e Estacionamento

Estes espaços são afetos ao Empreendimento Turístico.

a) A subcategoria Circulação automóvel corresponde a vias de circulação interna do Empreendimento Turístico.
b) Os espaços de Circulação pedonal-mista não podem ser impermeabilizados, privilegiando a circulação de pessoas, em detrimento da circulação automóvel.
c) A subcategoria Estacionamento considera as áreas destinadas a esse fim.

Artigo 19º

Mobilidade

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

Capítulo V – Execução do Plano

Artigo 20º

Transformação Fundiária

O Plano prevê o reparcelamento do solo para 2 parcelas urbanas, identificadas pelas letras Y e Z na Planta de Implantação e na Planta de Transformação Fundiária.

a) A parcela identificada com a letra Y corresponde à área da subcategoria de espaço Restaurante.
b) A parcela identificada com a letra Z corresponde às demais componentes do Hotel, conforme identificadas no Quadro Sinótico anexo ao presente regulamento.

Artigo 21º

Sistema de Execução

1. O Plano é executado através do Sistema de Iniciativa dos Interessados, de acordo com o artigo 149º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2. A implementação do Plano é monitorizada a partir dos indicadores definidos no Relatório de Fundamentação.

Artigo 22º

Instrumentos de Execução

1. A execução do Plano concretiza-se segundo o previsto nos documentos que o compõem e através dos procedimentos estabelecidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2. O Programa de Execução e Plano de Financiamento considera os investimentos a realizar e o seu faseamento.

Artigo 23º

Efeitos Registais

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

Capítulo VI – Disposições Finais

Artigo 24º

Alterações da Legislação

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

Artigo 25º

Disposição Revogatória

1. O Plano revoga, na sua área de intervenção, o PDM publicado no Aviso nº 4564/2022, do Diário da República 2ª Série, de 3 de março de 2022.

2. Os artigos do PDM que não se aplicam são os seguintes:
   a) Artigo 13º;
   b) Número 2 do artigo 103º, que o Plano cumpre e detalha com maior exigência;
   c) Artigo 114º.

Artigo 26º

Entrada em Vigor

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

Anexo: Quadro Sinótico da Planta de Implantação

Superfícies (m2)

Empreendimento Turístico (ET) – Hotel de 4*	Subcategorias de espaço	Permeável	Impermeável	Total
Alojamento, Equipamentos e Serviços Associados (afetos ao ET)	Alojamento e Serviços Associados	0	1.200	1.200
	Área da Piscina	0	1.685	1.685
	Área de Eventos	0	1.482	1.482
	Restaurante	1.120	2.613	3.733
Verde de Proteção e Lazer (afetos ao ET)	Verde de Proteção e Enquadramento	9.953	0	9.953
	Verde de Recreio e Lazer	7.840	538	8.378
Circulação e Estacionamento (afetos ao ET)	Circulação Automóvel	0	4.212	4.212
	Circulação pedonal – mista	1.738	0	1.738
	Estacionamento	2.016	476	2.492
	Total	22.667	12.206	34.873
	Índice de impermeabilização do solo: 35 %			

Parcelamento, Número de Pisos, Lugares de Estacionamento e Áreas de Implantação e Máximas de Construção do Hotel de 4* (m2)

Parcelas do Hotel	Subcategorias de espaço	Lugares de Estacionamento	Área de Implantação	Acima solo		Abaixo do solo		Total da área de construção (m2)		Total da superfície de terreno (m2)
				Nº de Pisos	Área de construção	Nº de Pisos	Área de construção			
Z	Alojamento e Serviços Associados (cap. máx. 70 UA e nº de camas = 140)	-	1.200	4	4.800	1	1.200	6.000	10.349	31.140
	Área da Piscina	-	189	1	160	1	189	349		
	Área de Eventos	(interior) 40	1.000	3	3.000	1	1.000	4.000		
	Verde de Proteção e Lazer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Circulação e Estacionamento	130 *	-	-	-	-	-	-	-	-
Y	Restaurante	96	1.200	2	2.400	1	1.200	3.600	3.600	3.733
	Totais do ET – Hotel de 4*	266	3.589		10.360		3.589		13.949	34.873
	Índice de utilização do solo: 0,4									

* Incluindo 1 lugar de estacionamento para tomada e largada de passageiros.