

Município de Leiria

Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2022/09/20

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DIVISÃO PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Epígrafe | Plano de Pormenor do Outeiro Pelado. Formação de contrato para planeamento

Proposta | A Câmara Municipal de Leiria deliberou, na sua reunião de 17 de agosto de 2021, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado e determinar a abertura de um período de participação pública pelo prazo de 15 dias, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, e alterado pelo Decreto-Lei nº 25/2021, de 29 de março.

A Câmara Municipal de Leiria, na sua reunião em 9 de agosto de 2022, tomou conhecimento do Relatório de Participação Preventiva do PP do Outeiro Pelado e prorrogou, pelo prazo de 12 meses, a sua elaboração ao abrigo do nº 6 do artigo 76.º do RJIGT.

Nos termos do artigo 81.º do n.º 1 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), os interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem apresentar à edilidade propostas de contratos (denominados contratos de planeamento), que tenham por objeto a elaboração de um projeto de plano, ou da sua alteração ou revisão, bem como, da respetiva execução.

Os contratos para planeamento correspondem deste modo, a "...contratos sobre o exercício de poderes públicos, com efeitos obrigacionais entre as partes ..." e que a celebração dos mesmos "...não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais", com os quais o PU ou o PP devam ser compatíveis ou conformes (artigo 80.º do RJIGT)

Os contratos de planeamento representam um compromisso do município na ponderação especial de uma determinada solução urbanística no âmbito do processo de planeamento, mas não conferem imediatamente direitos ao cocontratante privado, já que estes estão dependentes da sua inscrição efetiva do plano.

Em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo 81.º, o procedimento de formação "... do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal, devidamente fundamentada, que explice:

- a) As razões que justificam, do ponto de vista do interesse local a sua celebração;
- b) A oportunidade da deliberação, tendo em conta os termos de referência do futuro plano, designadamente, a sua articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do plano diretor municipal ou do programa ou do plano intermunicipal;
- c) A eventual necessidade de alteração aos planos intermunicipais em vigor

A proposta de contrato e a deliberação fundamentada atrás referida são objeto de discussão pública nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, pelo prazo mínimo de 10 dias.

Determina ainda o n.º 4 do artigo 81.º do mesmo diploma legal que "... os contratos são publicitados conjuntamente com a deliberação que determina a elaboração do plano e acompanham a proposta de plano, no decurso do período de discussão pública nos termos do n.º 1 do artigo 89.º.

A área de incidência do Plano de Pormenor (PP) ocorre sobre uma área já ocupada parcialmente por uma unidade hoteleira designada por Lisotel. O desenho do limite do PP assegura a possibilidade de ampliação do estabelecimento hoteleiro bem como uma zona de transição entre o espaço urbano e solo agrícola envolvente.

O turismo é uma atividade económica extremamente importante podendo desempenhar um papel decisivo em termos do desenvolvimento local e regional, e que pode dinamizar as potencialidades naturais e histórico-culturais, promovendo o aproveitamento sustentável dos recursos endógenos.

(2)

Neste contexto, pode-se afirmar sem reservas, que nos encontramos perante uma importante atividade económica, que confirmou o seu carácter transversal no panorama económico, e se manifesta como uma oportunidade estratégica de primeira magnitude para o âmbito local. O empreendimento em causa já existe há cerca de 10 anos e permitiu valorizar a paisagem do vale do rio Lis por ser sobranceira a este, promovendo atividades de lazer e passeios pedestres e de bicicleta em contacto com a natureza.

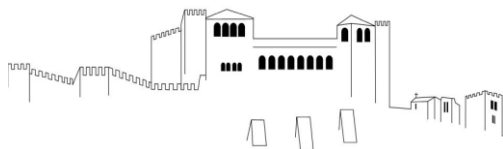
Assim, pretende-se permitir que, através de um PP que faça a reclassificação do solo rústico para solo urbano, seja possível enquadrar esta unidade hoteleira e promovê-la. Neste pressuposto, a empresa assumiu o interesse a apresentou à câmara municipal uma proposta de contrato de planeamento, tendo como objeto o desenvolvimento de um plano de pormenor para aquela área.

A proposta de contrato para planeamento referida, não prejudica o exercício de poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo e aprovação e execução dos planos, nem a observância dos regimes legais e regulamentares aplicáveis.

Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, **deliberou por unanimidade:**

- a) Aprovar o procedimento de formação de contrato para planeamento com a empresa Tubofuro, com vista à elaboração do plano de pormenor do Outeiro Pelado nos termos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 81.º do RJIGT, conforme minuta do contrato em anexo (Anexo 870/22);
- b) Determinar que a proposta de contrato para planeamento apresentada ao município de Leiria, bem como a presente deliberação fundamentada, sejam aprovadas e submetidas ao devido procedimento de divulgação pública, de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT, conjugado com o n.º 1 do artigo 89.º do mesmo diploma e por um período mínimo de 10 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação de Aviso em Diário da República.

A presente deliberação foi aprovada em minuta



CONTRATO PARA PLANEAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO OUTEIRO PELADO

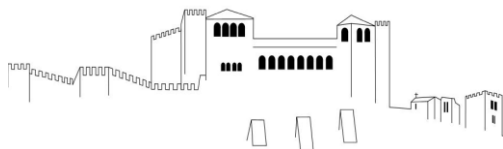
Entre:

Município de Leiria, NIPC 505181266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, com o endereço de correio eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt, neste ato representada pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Leiria, Dr. Gonçalo Lopes, adiante designado como Primeiro Outorgante;

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, NIPC XXXXXXXX, com sede no XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXX-XXX XXXXXXXXXXXX, com o endereço de correio eletrónico XXXXXXXXXX@XXXXXX.XX, neste ato representada pelo seu Gerente, XXXXXXXX, adiante designada como Segunda Outorgante;

Considerando que:

- I - O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT);
- II - A segunda outorgante é dona de um conjunto de prédios urbanos, com uma área global de aproximadamente 34.000 m², situados na freguesia de Regueira de Pontes, concelho de Leiria;
- III - Pretende, a segunda outorgante, promover nos mesmos uma operação urbanística com fins iminentemente turísticos, mas também com uma vertente de serviços, numa ótica de ocupação urbana de alta qualidade e no respeito pelos valores paisagísticos existentes;
- IV - A concretização desta operação deve ser feita, no entender da primeira outorgante, de forma articulada com as necessidades de planeamento do território, pelo que considerou ser indispensável a elaboração para a mesma de um *plano de pormenor com efeitos registais*;



V - O Município declarou ser este empreendimento de grande importância estratégica para o desenvolvimento turístico global do concelho;

VI - É de manifesto interesse de ambas as partes que ocorra uma devida articulação e integração entre a pretensão da segunda outorgante e o ordenamento do território, que assume fundamental interesse público;

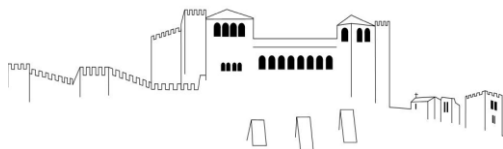
É mutuamente aceite e reciprocamente celebrado o presente contrato para planeamento ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira (Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as Partes Outorgantes, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado com efeitos registais, que se guie pelos termos de referência aprovados na reunião da Câmara Municipal de Leiria realizada em 17/08/2021, que vão em anexo ao presente contrato e que dele fazem parte integrante como Anexo I.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Cláusula Segunda (Âmbito Territorial)

1. A área do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado integra aproximadamente 34.000 m², devidamente identificados na Planta que segue junta a este contrato como anexo II e que dele faz parte integrante.
2. A situação jurídica dos prédios abrangidos encontra-se descrita no Anexo III ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

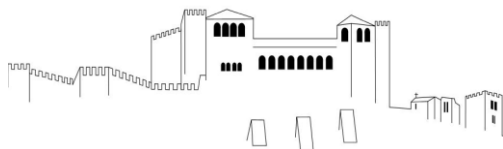


Cláusula Terceira **(Integração no Plano Diretor Municipal)**

1. Os terrenos objeto do presente contrato são abrangidos, no Plano Diretor Municipal, pelas categorias de uso do solo de Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Florestais de Conservação e Espaços Agrícolas e, ainda, pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis.
2. O Plano de Pormenor do Outeiro Pelado respeitará as condicionantes existentes na área e devidamente identificadas no Plano Diretor Municipal.
3. O Plano de Pormenor do Outeiro Pelado alterará o Plano Diretor Municipal de Leiria no que for estritamente necessário para a execução do disposto no número anterior, nos termos legalmente previstos.

Cláusula Quarta **(Objetivos do Plano de Pormenor)**

1. A elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado visa:
 - 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.
2. Pretende-se que o Plano de Pormenor do Outeiro Pelado contribua para a reclassificação do solo rústico para urbano, de modo a que seja possível enquadrar a unidade hoteleira e promovê-la, conforme deliberação tomada na reunião da Câmara Municipal de Leiria ocorrida em 17/08/2021.
3. Para melhor enquadramento das pretensões a integrar e regular no Plano de Pormenor do Outeiro Pelado objeto do presente contrato, a Segunda Outorgante elaborou uma proposta que as partes assumem ser o ponto de partida para os trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor e que segue junto a este contrato como Anexo IV, dele fazendo parte integrante.



Cláusula Quinta **(Obrigações do Primeiro Outorgante)**

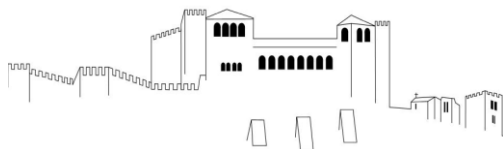
1. O Primeiro Outorgante compromete-se a desenvolver, diretamente, através dos seus serviços ou contratando com terceiros, todos os estudos, relatórios e trâmites procedimentais da sua responsabilidade, a fim de possibilitar a elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.
2. O Primeiro Outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o Plano Pormenor contemple a proposta apresentada pela Segunda Outorgante, integrando a solução urbanística constante do Anexo IV ao presente contrato.
3. O Primeiro Outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de Plano de Pormenor do Outeiro Pelado e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal e garantir a sua publicação.
4. O Primeiro Outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar a Segunda Outorgante pelos encargos por ela assumidos.

Cláusula Sexta **(Obrigações da Segunda Outorgante)**

1. A Segunda Outorgante obriga-se a fornecer todos os elementos relevantes para a elaboração de estudos e relatórios que lhe sejam solicitados pelo Primeiro Outorgante, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado.
2. A Segunda Outorgante obriga-se a pagar os encargos com a elaboração do Plano Pormenor do Outeiro Pelado, incluindo a contratação de equipas técnicas para a preparação de estudos e relatórios.

Cláusula Sétima **(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)**

1. A parceria que o presente contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Primeiro Outorgante, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expetativas da Segunda



Outorgante.

2. O Primeiro Outorgante reserva-se na possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, nomeadamente na determinação das opções de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.
3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

Cláusula Oitava (Condição de Eficácia)

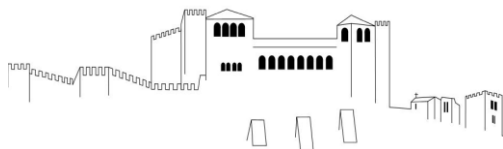
O disposto no presente Contrato, designadamente o conteúdo da proposta elaborada pela Segunda Outorgante, não substitui o Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporada, o qual, por sua vez, terá que ser aprovado e publicado.

Cláusula Nona (Declaração)

As Partes Outorgantes declaram reconhecer o especial interesse que assume a elaboração do Plano de Pormenor objeto do presente contrato.

Cláusula Décima (Interesse público)

O Primeiro Outorgante reconhece que este projeto se reveste de manifesto interesse público, na medida em que constitui um significativo contributo da iniciativa privada para a prossecução de um dos objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para a área em apreço, ao nível do desenvolvimento sustentável do turismo no concelho e sua valorização.



Cláusula Décima Primeira **(Período de vigência do contrato)**

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do Plano de Pormenor em Diário da República, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Cláusula Décima Segunda **(Cessão da posição contratual)**

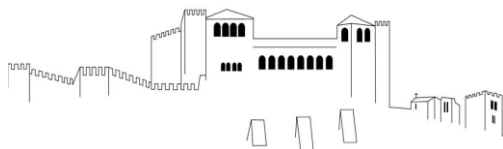
1. É permitida a cessão da posição contratual.
2. Em caso de cessão da posição contratual a terceiros, o Segundo Outorgante obriga-se a transmitir para o cessionário todas as obrigações por si assumidas no presente contrato.
3. A cessão da posição contratual a terceiros tem de ser comunicada ao Primeiro Outorgante.

Cláusula Décima Terceira **(Notificações e Comunicações)**

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato, deverão ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção ou mensagem de correio eletrónico, a enviar para os endereços constantes do cabeçalho deste contrato.

Cláusula Décima Quarta **(Alterações e Aditamentos)**

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por ambas as Partes Outorgantes, com expressa indicação das cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.



Cláusula Décima Quinta (Boa-fé)

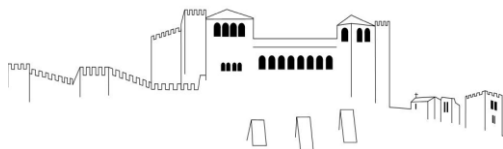
Ambos os Outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas.

Cláusula Décima Sexta (Cessação do Contrato)

1. O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante, com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Outorgante, no âmbito do presente contrato.
2. A Segunda Outorgante pode ainda fazer cessar o presente contrato mediante comunicação ao Primeiro Outorgante, enviada com a antecedência mínima de 15 dias, caso as alterações impostas no decurso da elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado pelo Primeiro Outorgante, por sua iniciativa, ou em resultado de pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, alterem a proposta apresentada, afetando o conceito do projeto tal como plasmado nos termos de referência.

Cláusula Décima Sétima (Resolução de conflitos)

1. Qualquer pretensão, controvérsia ou litígio que surja relacionado com o presente contrato, respetiva validade, interpretação, execução ou cessação será dirimido por via arbitral, em Coimbra, de acordo com as regras processuais previstas no Código de Processo dos Tribunais Administrativos e, supletivamente, pelo Regulamento Arbitral da CNUDCI (Comissão das Nações Unidas para o Direito do Comércio Internacional), constituindo tribunal, nos termos dos artigos 180.º e seguintes do mesmo Código.
2. O início do processo arbitral é marcado por notificação prevista no artigo 3.º do Regulamento em que se delimita o objeto da arbitragem e se propõe o nome do



árbitro único, sendo que, supletivamente, a notificação inclui desde logo o nome do árbitro indicado pela notificante, caso não haja acordo quanto ao árbitro único, se constituir o tribunal com três árbitros, considerando-se aceite o árbitro único, se no prazo de 10 dias não for indicado o segundo árbitro indicado pela outra parte.

3. Na falta de acordo dos árbitros quanto à nomeação do terceiro árbitro no prazo de 20 dias, pode qualquer das partes requerer ao Tribunal Central Administrativo do Centro que indique o árbitro que presidirá.

ANEXOS

I. Termos de Referência

II. Delimitação da área territorial do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado

III. Certidão de Registo dos prédios abrangidos

IV. Proposta



LEGENDA

- Límite da área de intervenção do PPOP
- Aproveitamento hidroagrícola do Vale do Lis (limite actual)
- Árvores
- Acesso automóvel e sentido de circulação
- Construção de apoio proposta
- Via proposta - Circulação automóvel (C1)

SOLO URBANO: ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - TURISMO

Equipamentos	A1 Hotel
	A2 Apoios (área da piscina) A3 Apoios (área de eventos) A4 Apoios (restaurante)
Espaços verdes	B1 Proteção e enquadramento
	B2 Recreio e Lazer
Circulação e estacionamento	C1 Circulação Automóvel
	C2 Circulação pedonal -Mista
	C3 Estacionamento

QUADRO DE CARACTERIZAÇÃO

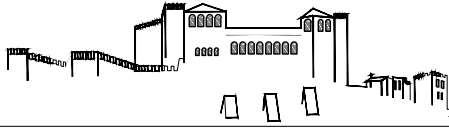
Designação	Superfície de terreno (m2)	Área impermeável máxima(m2)	Área de implantação máxima(m2)	Edifícios nº	Nº Pisos	Área acima do solo máxima(m2)	Área abaixo do solo (m2)	Área de construção máxima(m2)
A1	1.082	1.082	1.082	1	5	4.328	1.082	5.410
A2	1.666	1.666	100	2	1	100	123	223
A3	1.160	1.160	1.000	1	2	2.000	0	2.000
A4	3.733	3.733	3.000	1	2	5.000	0	5.000
Total	7.641	7.641	5.182	5	-	11.428	1.205	12.633

Espaços verdes		
B1	9.709	0
B2	9.484	0

Circulação e estacionamento		
C1	4.837	2.952
C2	2.519	42
C3	1.950	636

Total	36.140	11.271
-------	--------	--------

HOTEL LISOTEL



MUNICÍPIO DE LEIRIA

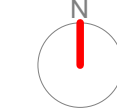
PLANO DE PORMENOR DO OUTEIRO PELADO

PPOP

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO



Florindo Belo Marques
Iria Ibáñez Vilar
Rui Florentino



ESCALA 1:1000

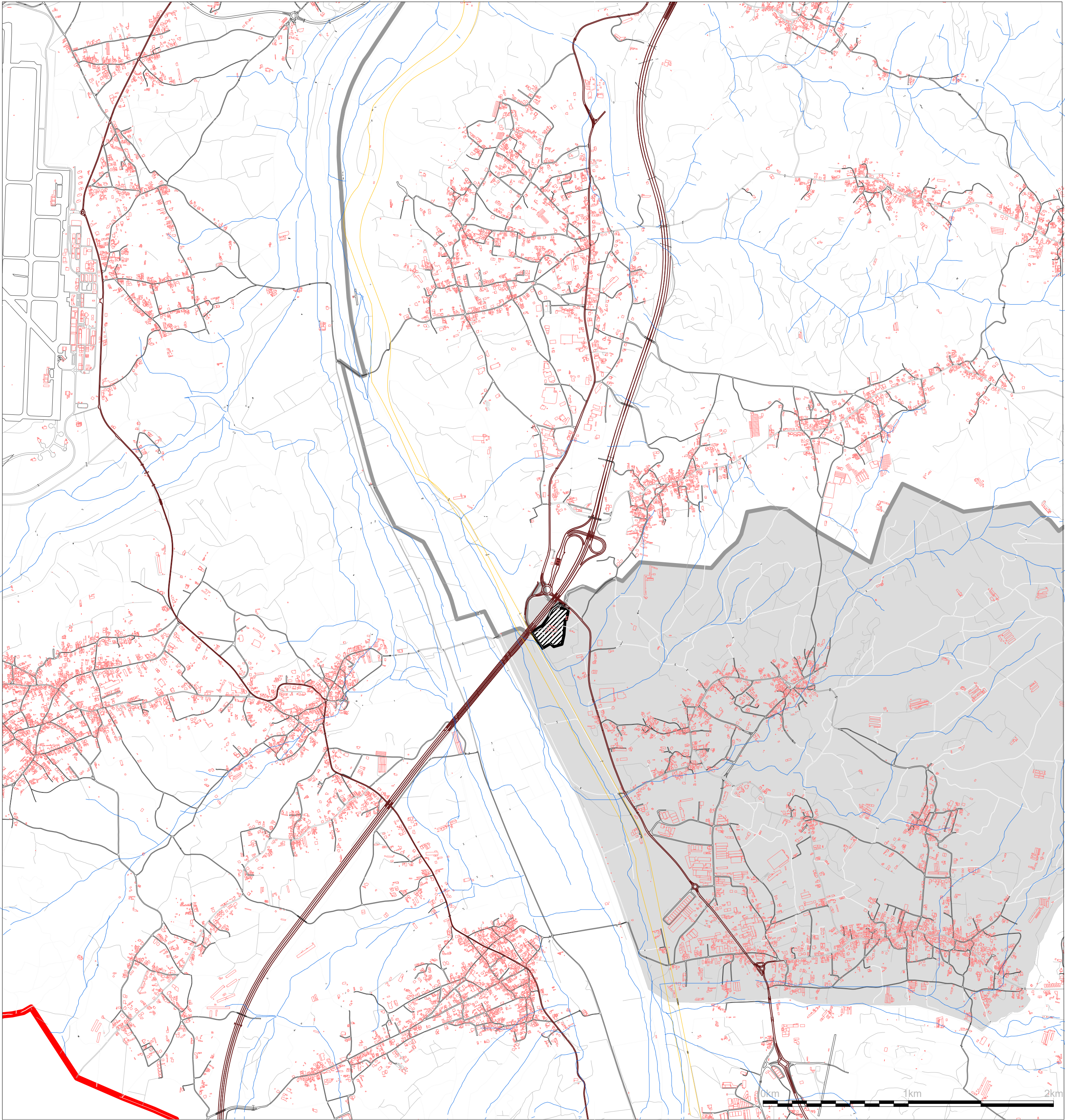
CARTOGRAFIA
Entidade produtora: Socarto, sociedade de levantamento topo cartográficos, Lda.
Data de Edição: fevereiro de 2022
Data de voo: 30/12/2021
Completação de Campo: 04/01/2022

Nº de homologação e entidade responsável: Proc.5085, DGT, junho 2022
Sistema de referência planimétrico: PT-TM06/ETRS 89
Sistema de referência altimétrico – Datum altimétrico – Marégrafo de Cascais
Exatidão Posicional Planimétrica - <=0,5m

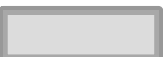
Exatidão Temática <=0,7m

SETEMBRO 2022

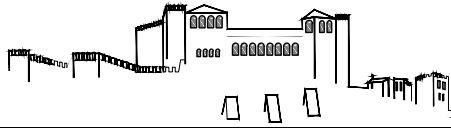
VERSÃO PRELIMINAR



LEGENDA

-  Limite da área de intervenção do PPOP
-  Limite administrativo do concello
-  Área da freguesia de Regueira de Pontes
-  Rede rodoviária principal
-  Estradas municipais
-  Caminhos e arruamentos
-  Rede ferroviária
-  Rede hidrográfica
-  Construções

HOTEL LISOTEL



MUNICÍPIO DE LEIRIA

PLANO DE PORMENOR DO OUTEIRO PELADO

PPOP

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

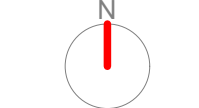
3



Florindo Belo Marques
Iria Ibáñez Vilar
Rui Florentino

CARTOGRAFIA
Entidade produtora: Socarto, sociedade de levantamento topo cartográficos, Lda.
Data de Edição: fevereiro de 2022
Data de voo: 30/12/2021
Completagem de Campo: 04/01/2022

Nº de homologação e entidade responsável: Proc. 5085, DGT, junho 2022
Sistema de referência planimétrico: PT-TM06/ETRS 89
Sistema de referência altimétrico – Datum altimétrico – Marégrafo de Cascais
Exatidão Posicional Planimétrica - =<0,5m



ESCALA 1:20000

Exatidão Temática =<0,7m

SETEMBRO 2022

VERSÃO PRELIMINAR



Câmara Municipal de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes



Deliberação e Termos de Referência

agosto de 2021

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO.....	4
3. ANTECEDENTES.....	5
4. QUADRO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	7
5. OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS.....	10
6. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO.....	11
7. EQUIPA TÉCNICA	14
ANEXOS	15
1. Declaração Municipal	15
2. Planta de Localização.....	16
3. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	17
4. Planta de Ordenamento – Salvaguardas.....	19
5. Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais.....	20
6. Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal.....	21
7. Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional	22
8. Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional	23
9. Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes.....	24

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

1. INTRODUÇÃO

Este documento enquadra-se no definido pelo nº 3 do art.º 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor, propondo-se submeter para deliberação da Câmara Municipal de Leiria o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, na freguesia de Regueira de Pontes, de acordo com os termos de referência aqui enunciados.

“A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.” (RJIGT, nº 3 do art.º 76º).

Os objetivos deste PP centram-se na necessidade de enquadrar no âmbito do ordenamento do território a ampliação da área da unidade hoteleira Lisotel que confinado ao solo rustico, se vê estrangido na sua atividade e nas possibilidades de crescimento económico proporcionadas pelo fortalecimento desta unidade no mercado nacional.

Neste âmbito torna-se necessário proceder à reclassificação do solo rústico em urbano e ainda promover alterações na delimitação e exclusão de restrições de utilidade pública como a RAN e o Aproveitamento Agrícola do Vale do Lis (AHVL) permitindo o enquadramento desta atividade no modelo de desenvolvimento territorial que o município considera plausível para a área a planear.

A elaboração de um plano de Pormenor proporciona as condições indicadas para a redefinição do zonamento associado à planta de ordenamento com implicações na classificações do solo bem como na especificação das normas de utilização e transformação do espaço Rústico de modo a viabilizar o

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

modelo de crescimento apresentado pelo LISOTEL que será também responsável pela execução do Plano.

2. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO

O Plano Director Municipal de Leiria, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 163, de 21 de agosto, e alterado segundo o Aviso nº 2953/2020, de 20 de fevereiro, estabelece, de entre os seus objectivos, na alínea c) do nº 1 do art.º 2º, *“Promover novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da qualidade do património construído, cultural e natural.”*

No domínio da sua programação e execução, o Plano Director Municipal (PDM) define a realização de infra-estruturas e equipamentos, de acordo com o interesse público e os seus objectivos, recorrendo aos mecanismos previstos na lei, designadamente através de instrumentos de gestão municipal, como Planos de Urbanização e de Pormenor.

A área de intervenção objecto deste Plano de Pormenor (PP) abrange o empreendimento turístico “Lisotel”, que foi aprovado no âmbito do processo de obras nº 652/2010. Este empreendimento é um activo económico do Concelho, implantado junto à auto-estrada A17, que tem sido cada vez mais procurado pela excelência dos seus serviços, entre a cidade de Leiria e a costa do litoral Oeste, reconhecendo-se a sua importância estratégica pelo município, cuja carência de unidades de elevada qualidade é condicionada pela insuficiente oferta de hotéis de quatro estrelas (Declaração no Anexo 1).

A retoma das actividades turísticas após a crise provocada pela pandemia apresenta-se como a oportunidade para desenvolver um PP que estabeleça o quadro de ordenamento do território mais adequado para este empreendimento, consolidando igualmente as suas valências e potencialidades, em harmonia com a paisagem envolvente.

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

3. ANTECEDENTES

O PP do Outeiro Alto localizado na freguesia de Regueira de Pontes, concelho de Leiria, incidirá sobre 3,4 ha de terreno que se desenvolve junto à Estrada Nacional nº 109, delimitando-se a norte pela A 17 e a Oeste pelo Vale do Lis.

O processo de licenciamento do Lisotel tem uma história com cerca de 10 anos, enquanto empreendimento turístico que permitiu valorizar a paisagem do vale do rio Lis, proporcionando várias actividades de lazer e passeios pedestres e de bicicleta, em contacto com a natureza.

O terreno onde se insere o hotel era à altura de aproximadamente 21.500 m², tendo-se implantado a edificação numa área plana, orientada para o vale a Sul, sendo a paisagem envolvente pontuada a nascente por um coberto vegetal em que predomina o pinhal e o eucaliptal, com a limitação poente marcada pelo viaduto da A17.

Face ao aumento de utilizadores, o hotel teve a necessidade de proceder a algumas obras de reformulação de espaços, dotando-o de melhores condições de acessibilidade e infra-estruturas, tanto nas áreas exteriores permeáveis como no interior.

No momento presente, a propriedade abrange uma superfície de cerca de 34.000 m², podendo ser enquadrada como PP, *“destinado a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território”*, segundo o disposto no nº 3 do art.º 120º do PDM.

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência



Figura 1. Localização do Plano de Pormenor do Outeiro Alto no concelho de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes

Deliberação e Termos de Referência



Figura 2. Área do Plano de Pormenor do Outeiro Alto sobre ortofotomapa

4. QUADRO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Sem prejuízo da ponderação de programas, planos e projetos para a área de incidência do PP no âmbito da elaboração do Plano Territorial, promoveu-se no âmbito destes termos de referência um breve enquadramento desta área nos documentos com maior relevância na área do PP.

A área do PP e a alteração de uso para solo urbano decorre no alinhamento de um dos eixos estratégicos de base territorial que consubstancia a visão do PROT- CL para a sua vigência (apesar de não se encontrar em vigor)

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

- Valorizar complementaridades e sinergias entre recursos turísticos susceptíveis de reconhecimento pela procura

Na perspectiva de turismo multi-temático e em função da qualidade dos produtos turísticos regionais, o modelo territorial de desenvolvimento do PROT-C evolui em torno de quatro áreas de ordenamento da actividade turística, onde se podem criar sinergias e integrar recursos e produtos turísticos: Centro Litoral, Dão-Lafões, Pinhal e Beira Interior. Existem na região dois pólos turísticos, a Serra da Estrela, na Beira Interior, e **Leiria-Fátima, no Centro Litoral**.

O Pólo de Desenvolvimento Turístico de Leiria – Fátima possui recursos turísticos de grande valia: o Santuário de Fátima; o Mosteiro de Batalha, património da humanidade; o Mosteiro de Alcobaça e a Rota do Vidro. Pela sua posição de charneira, um importante factor de articulação inter-regional. O desenvolvimento deste pólo deve articular-se, numa perspectiva integrada no sector, com destinos turísticos vizinhos, como seja o Pólo de Desenvolvimento Turístico do Oeste. Deve ainda potenciar a articulação com o Médio Tejo, onde o Convento de Cristo, em Tomar, constitui uma âncora importante do touring. O património cultural e natural, são em termos de modelo territorial recursos estratégicos definidos no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT). **O touring cultural e paisagístico, e o Turismo da Natureza, para além de outros produtos como Saúde e Bem-estar**, e Gastronomia e Vinhos, têm especial relevância na região.

A transversalidade do desenvolvimento turístico e a sua transformação como instrumento de reconversão produtiva e socio-económica de territórios em perda demográfica e produtiva requer: i) a existência de factores de atractividade e de competências de gestão; ii) a definição rigorosa de segmentos de mercado; iii) a garantia de condições de acessibilidade e mobilidade; iv) a consolidação de produtos turísticos susceptíveis de assegurar a sustentabilidade dos factores de atractividade; v) disseminação de práticas de hospitalidade entre a população local; – Os efeitos multiplicadores de rendimento e de emprego que tendem a alargar a influência da actividade turística, para além dos espaços que apresentam factores de atractividade, devem ser tidos em conta; – O reforço da capacidade empresarial no sector é fundamental, assim como assegurar a essa

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

capacidade empresarial uma maior intervenção no desenho de estratégias de organização de oferta, de valorização de recursos e de captação de mercados.

O posicionamento geoestratégico da Região Centro possibilita a viabilização e o reforço de complementaridades e sinergias entre recursos turísticos, numa lógica de organização da oferta, através da exploração em rede dos activos culturais e patrimoniais. A criação e consolidação de rotas regionais e o desenvolvimento de actividades de animação, que associem o recreio e o lazer com o património cultural e ambiental (natural), são a forma de potenciar, nesta perspectiva, os produtos estratégicos definidos no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT).

A estratégia territorial para o desenvolvimento turístico da Região assenta em quatro prioridades fundamentais: – Maximizar sinergias e complementaridades entre os modelos de Região Centro para consumo interno turístico e de Região Centro como factor de atractividade da procura turística internacional; – Explorar na Região oportunidades decorrentes do quadro de produtos estratégicos e complementares definidos em sede do Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), aumentando a representatividade de produtos como o turismo religioso e turismo náutico numa próxima e eventual revisão do PENT; – Posicionar estrategicamente a Região não só em relação às marcas Douro e Alentejo e viabilizar uma geoestratégia turística para o território que situe a Região em relação aos fluxos de touring horizontal (E – W) e vertical (N – S) que atravessam a Região, e que tire partido do estatuto de plataforma distribuidora de fluxos viários - (hub) entrada terrestre; – Estabelecer quadros normativos e de intervenção de requalificação do património cultural, ambiental, urbanística, infra-estrutural, de recursos humanos e organizacional, que potenciem a viabilização de complementaridades e sinergias entre recursos turísticos, segundo uma lógica de organização da oferta.

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes

Deliberação e Termos de Referência

De acordo com o regulamento e cartogramas (anexo) constantes do Plano Diretor Municipal de Leiria alterado e republicado pelo Aviso n.º 2953/2020 de 20 de fevereiro, a área de intervenção do Outeiro Pelado insere-se em solo rural, parcialmente na categoria de Espaços Florestais de Conservação e Espaços Agrícolas de Produção e Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis, parcialmente em estrutura ecológica municipal – Áreas fundamentais, em sítio arqueológico do Outeiro Pelado e respetivo perímetro de salvaguarda, em zonas Ameaçadas pelas cheias (pequena parte da área), parcialmente em Reserva Agrícola Nacional, em perigosidade de incêndios florestais (Espaço rural – Muito alta, alta, média e muito baixa), em área de desobstrução da BA5, parcialmente média tensão e rede rodoviária nacional – Nível I da rede estruturante (IC/AE), conforme plantas de ordenamento e condicionantes que compõem o PDM de Leiria, acionando nomeadamente os artigos 6º, 7º, 9º, 12º, 13º, 15º, 25º, 26º, 58º, 59º, 60º, 61º, 62º e 63º.

Por sua vez, no que diz respeito às infraestruturas viárias e parâmetros de dimensionamento, a área de intervenção está sujeita ao disposto nos artigos 110º e 111º.

5. OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

Tendo em conta o enquadramento, os antecedentes e a oportunidade de elaboração de um Plano de Pormenor para este empreendimento, apresentam-se os seguintes objectivos estratégicos para o desenvolvimento do instrumento de gestão territorial.

- 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.

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes

Deliberação e Termos de Referência

Os objectivos estratégicos do Plano acompanham as actuais mudanças de paradigma, no quadro do planeamento e da gestão municipal, consagrado na Lei de Bases de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio) e no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei nº 99/2019, de 5 de setembro).

Pretende-se a regularização e ampliação de atividades importantes para o concelho, com base na evolução económica e no crescimento da procura sobre o turismo e o lazer, melhorando o fornecimento destes serviços.

O conteúdo material e documental deste Plano de Pormenor obedece ao estabelecido nos artigos 102º e 107º do RJIGT, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, devendo igualmente cumprir-se o definido nos Decretos Regulamentares sobre normas técnicas de cartografia e classificação e qualificação do solo, nº 10/2019, de 29 de maio, e nº 15/2015, de 19 de agosto, respectivamente.

6. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO

A elaboração do Plano cumpre o seguinte faseamento:

- a) Deliberação da Câmara Municipal de Leiria (CML) que determina a abertura do procedimento da elaboração do Plano de Pormenor;
- b) Período de prévia participação pública (15 dias);
- c) Análise e enquadramento dos resultados desta participação pública no momento inicial;
- d) Elaboração da proposta do Plano;
- e) Participação das entidades externas / parecer da CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Centro;
- f) Deliberação da CML para abertura do período de discussão pública;
- g) Período de discussão pública (20 dias);

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

- h) Elaboração do relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública e da versão final da proposta do Plano;
- i) Deliberação da CML sobre os resultados da discussão pública e envio da versão final da proposta do Plano de Pormenor para aprovação da Assembleia Municipal;
- j) Aprovação do Plano em sessão da Assembleia Municipal.

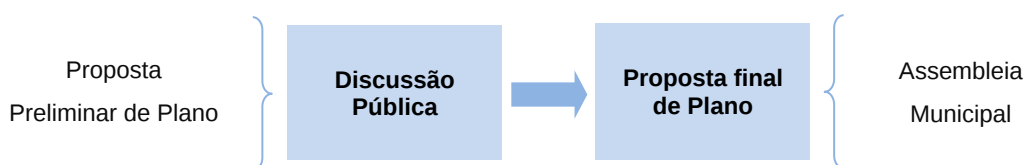


Figura 3. Principais momentos do Plano de Pormenor

Fonte: Elaboração própria.

A proposta preliminar do Plano deve estimular a participação pública dos cidadãos, que decorre num prazo superior a 20 dias, de acordo com o definido no art.º 89º do RJIGT, tendo a intervenção da Câmara Municipal, de entidades públicas que acompanham a sua elaboração e da sua equipa técnica, conforme indicado na seguinte figura.

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes

Deliberação e Termos de Referência



Figura 4 – Discussão pública do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado
Fonte: Elaboração própria.

Na sequência deste período de discussão pública, e ponderando os seus resultados, a proposta de Plano deve ser reformulada, para estar em condições de se submeter à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com o art.º 90º do RJIGT.

No caso do presente Plano de Pormenor, propõe-se o prazo global de 12 meses para a sua apresentação em sessão da Assembleia Municipal, prorrogável por igual período, de acordo com o n.º 6 do art.º 76º do RJIGT, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

7. EQUIPA TÉCNICA

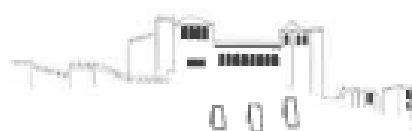
A elaboração do Plano de Pormenor deve ser assegurada através de uma equipa técnica multidisciplinar que obedeça aos requisitos definidos no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro, de modo a incluir, pelo menos, um arquitecto, um engenheiro civil, um arquitecto-paisagista, um urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com uma experiência profissional efectiva superior a três anos.

De entre estes técnicos, deverá designar-se um coordenador, que será o interlocutor preferencial perante a Câmara Municipal de Leiria, considerando-se importante que a equipa técnica integre também um geógrafo, com experiência profissional equivalente, tendo presente a necessária articulação do Plano com os sistemas de informação municipais.

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

ANEXOS

1. Declaração Municipal



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

DECLARAÇÃO

----- Rita Alves da Costa Azevedo Coutinho, Vereadora da Câmara Municipal de Leiria, no uso da competência que lhe é conferida pelo Despacho n.º 158/19, publicado através do Edital n.º 166/2019, de 22 de outubro, declara, para os efeitos tidos por convenientes que se encontra em apreciação por parte dos serviços da Câmara Municipal de Leiria o Processo n.º CM/2010/652, em nome da sociedade Tubofuro - Tubos de P.v.c., S.A., NIPC 504086685, com sede na Estrada Nacional 109 - km 160-3, em Ortigosa, concelho de Leiria, referente ao licenciamento de um estabelecimento hoteleiro de quatro estrelas, em Regueira de Pontes, concelho de Leiria, denominado "Lapitel".-----

----- Mais declara que a Câmara Municipal de Leiria considera este empreendimento de grande importância estratégica para o desenvolvimento turístico global do concelho, cuja carência de empreendimentos turísticos de elevada qualidade e de serviços é condicionada pela insuficiente oferta de hotéis desta classificação.-----

----- Considera-se ainda que este empreendimento possui características que permitem satisfazer os mais elevados padrões de exigência, bem como proporciona impactos muito significativos em termos de emprego, contribuindo desta forma para a melhoria das condições de vida da população, fornecendo, por conseguinte, um cenário atrativo para o desenvolvimento económico e social da envolvente.-----

Leiria, 15 de julho de 2020

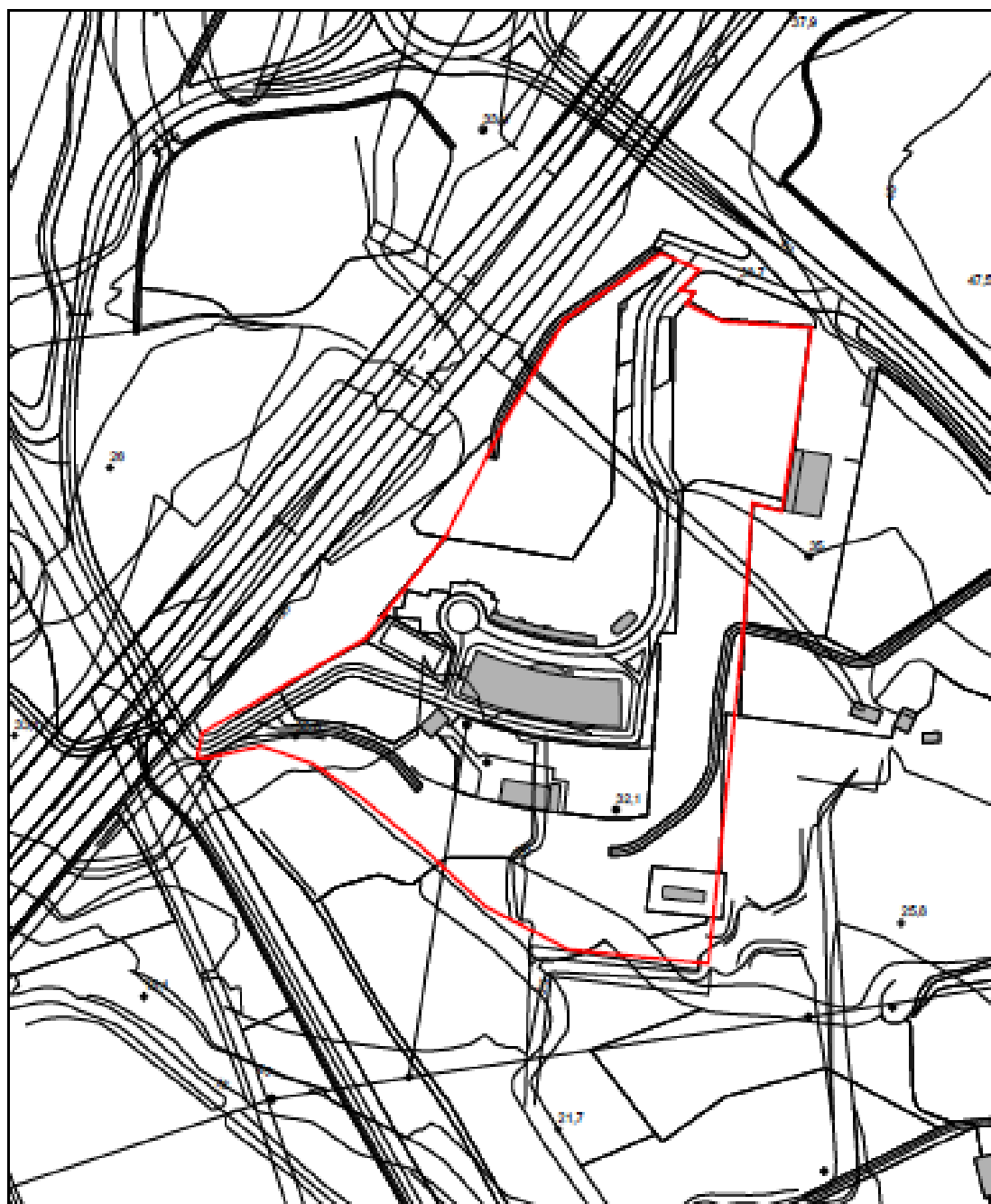
A Vereadora

(Por subdelegação - Edital n.º 166/2019)

Rita A. Coutinho

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

2. Planta de Localização



Escala: 1:2 000

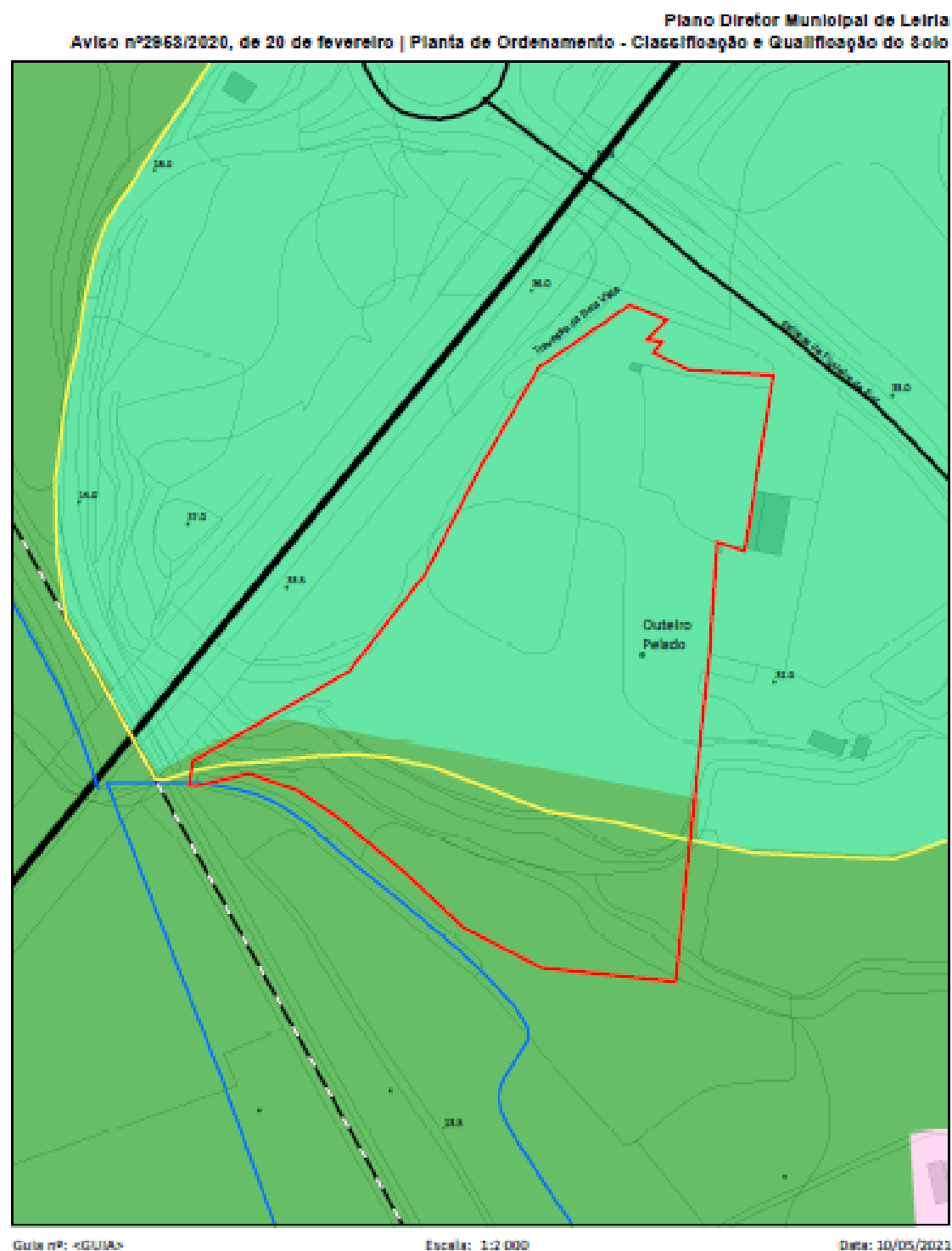
Data: 10/05/2021

0 50 Metros

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2614-008 Leiria | Telefone: 244038000 | Telexigão: 244038000 | Linha Verde: 800002741 | E-mail: ordem@cm-leiria.pt | www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 505 18 0268
Coordenadas no sistema de referência PT-TM 507015.000 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

3. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo



Polícia Câmara Municipal de Leiria | Legitimada Registo 2014-038 Leiria | Telefone: 244330920 | Telefax: 244330910 | Linha Verde 800003791 | Email: ordem@cm-leiria.pt | www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 50516-038
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 508311045 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos arquivos da Câmara Municipal de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes

Deliberação e Termos de Referência

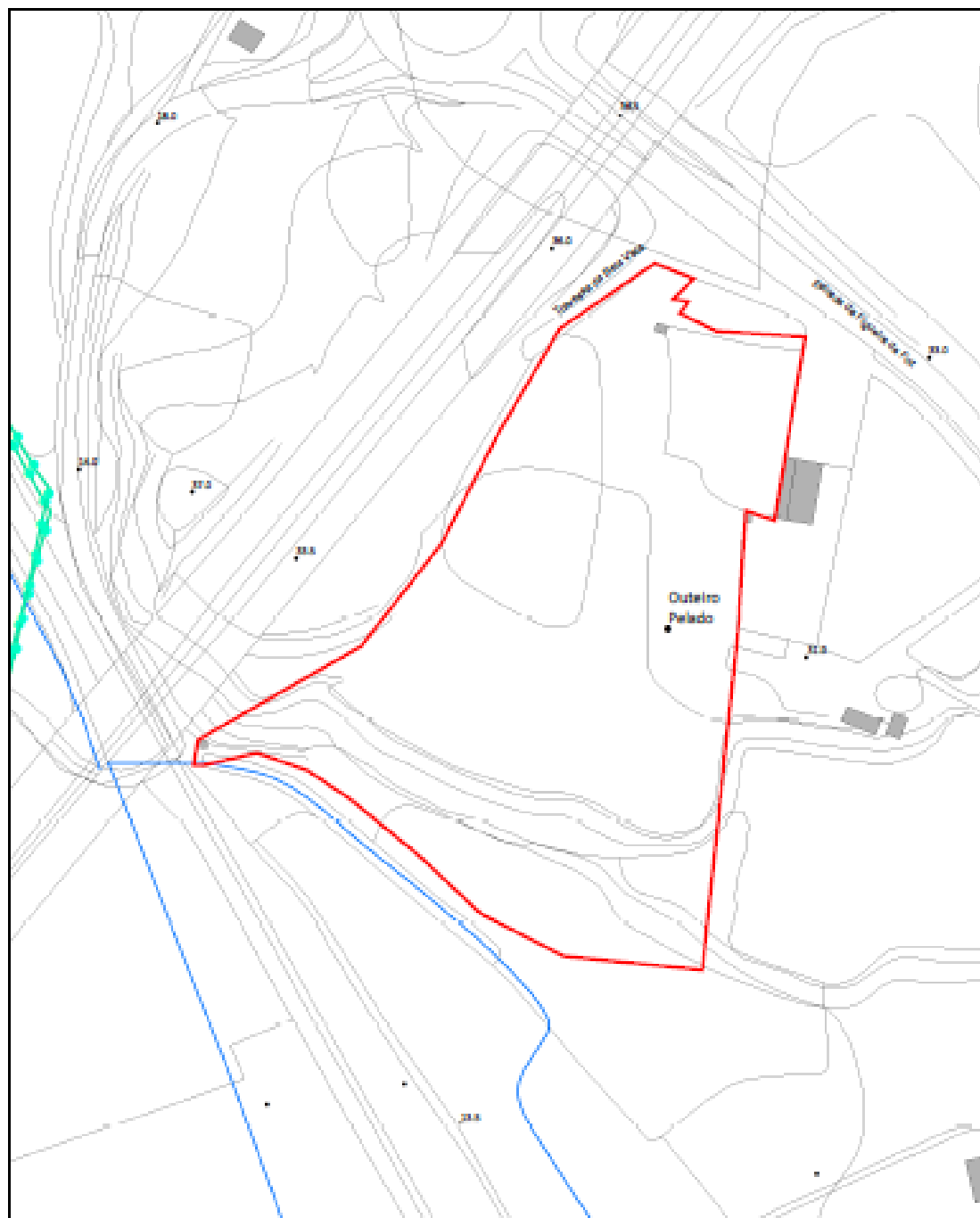
Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº2863/2020, de 20 de fevereiro | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
Legenda



Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

4. Planta de Ordenamento – Salvaguardas

Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº2863/2020, de 20 de fevereiro | Planta de Ordenamento - Salvaguardas



Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:2 000

Data: 10/05/2021

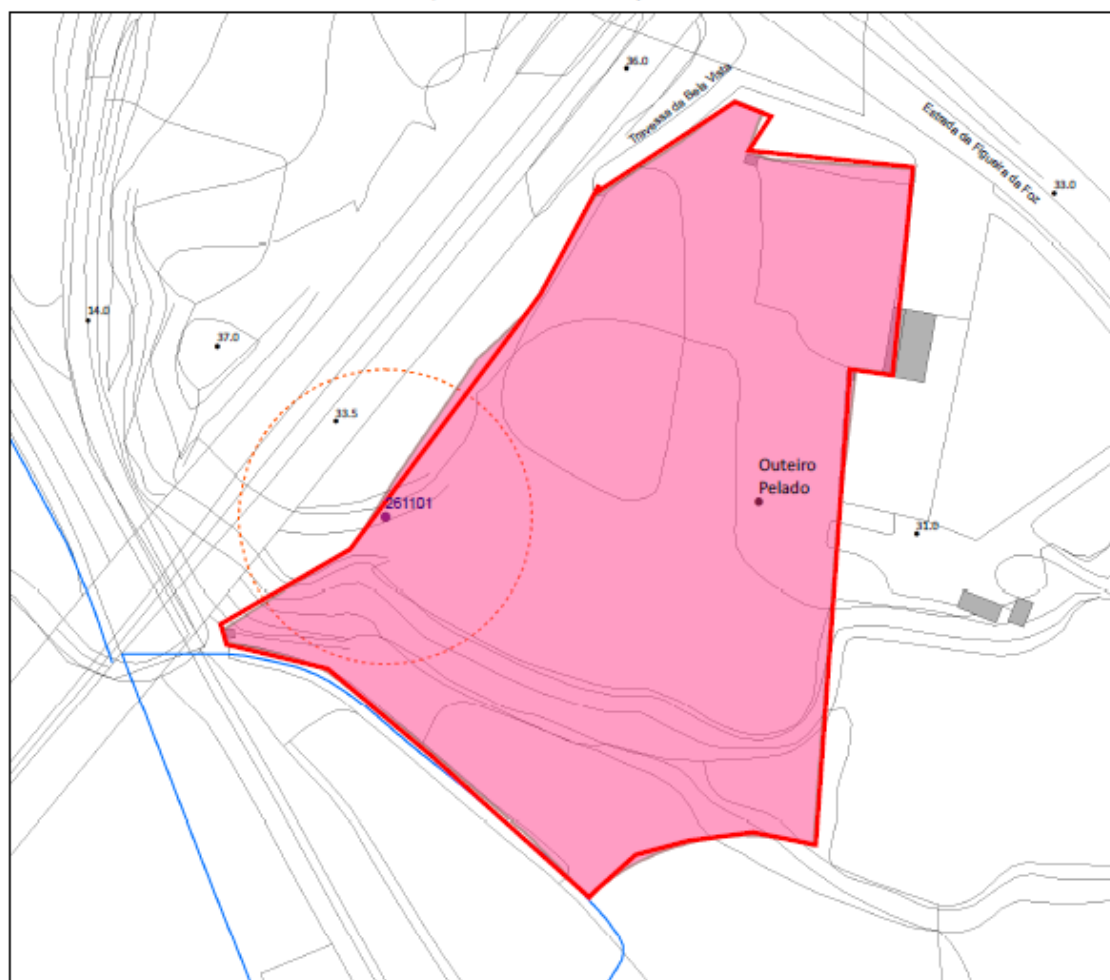
Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Legenda Regiões 2014-058 Leiria | Telefone: 244308000 | Telex: 244308000 | Linha Verde 800002740 | Email: cmleiria@cmleiria.pt | Web: www.cmleiria.pt | Contribuinte: SIB/PTC&P
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 468718660 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes

Deliberação e Termos de Referência

5 . Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais

Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº2953/2020, de 20 de fevereiro | Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais



BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS

MM MONUMENTO NACIONAL

IP INTERESSE PÚBLICO

IM INTERESSE MUNICIPAL

EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

EP EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO
E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

PATRIMÓNIO REFERENCIADO

● PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO

CATEGORIA I

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

CATEGORIA II

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

■ CONJUNTO PATRIMONIAL

CATEGORIA III

● PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

■ CONJUNTO PATRIMONIAL

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

○ SÍTIO ARQUEOLÓGICO

E RESPECTIVO PERÍMETRO DE SALVAGUARDA

□ ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA

■ CONJUNTO ARQUEOLÓGICO

Guia nº: <GUIA>

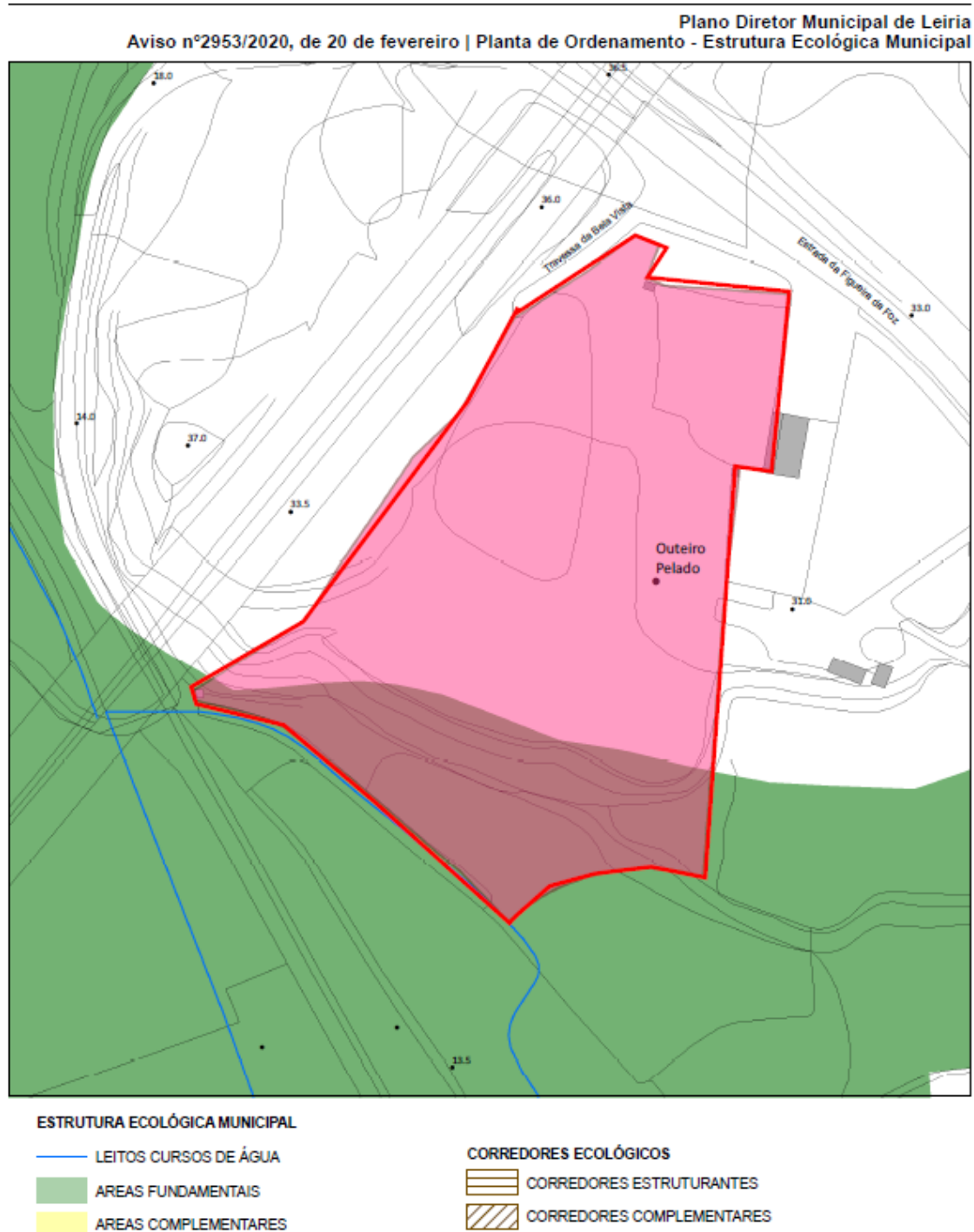
Escala: 1:2 000

Data: 10/08/2021

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-006 Leiria | Telefone: 244839500 | Telecópia: 244839556 | Linha Verde 800202791 | E-mail: cmleiria@cm-leiria.pt | Site: www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 505101266
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 06ETRS89 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

6. Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal



Guia nº: <GUIA>

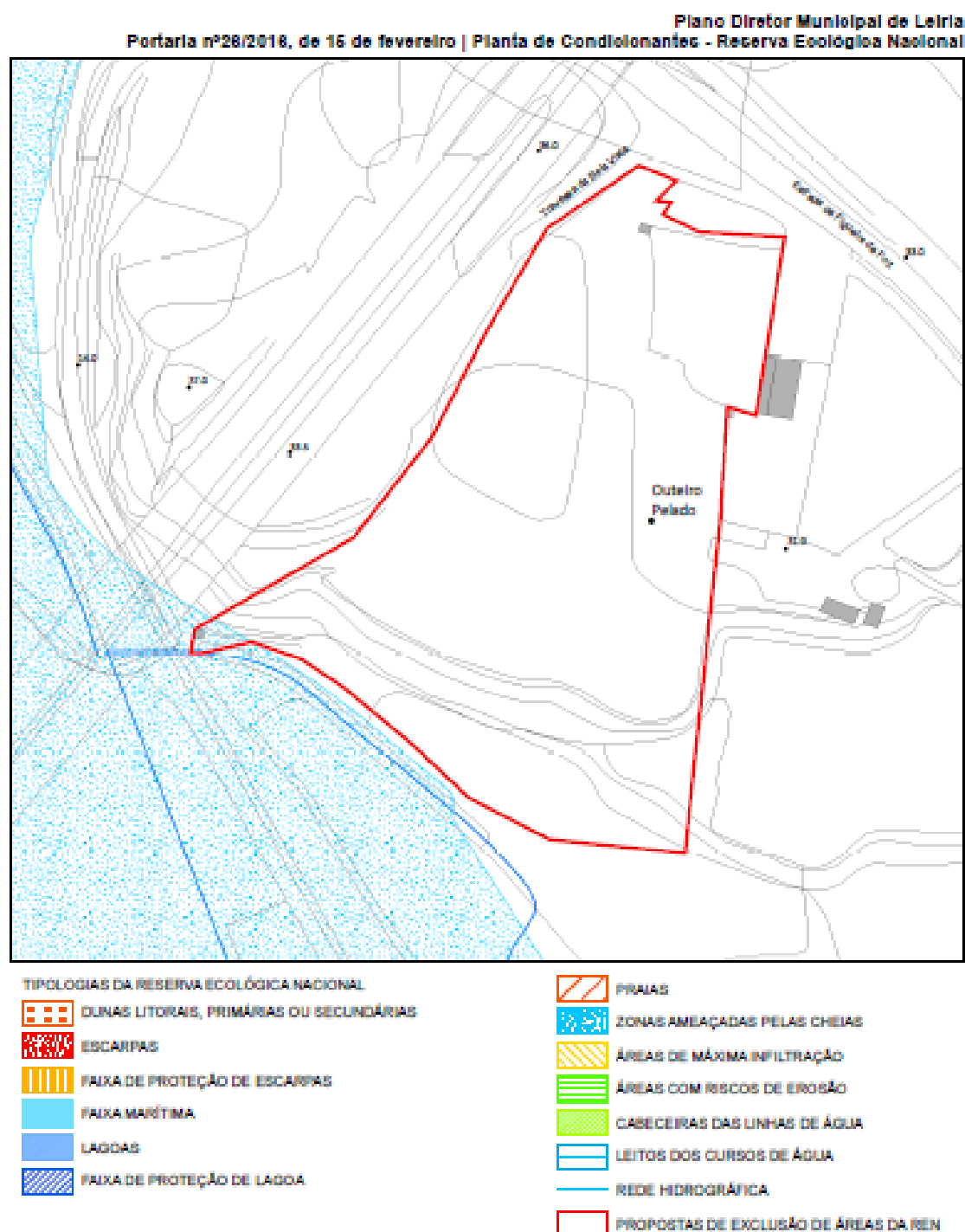
Escala: 1:2 000

Data: 10/08/2021

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-026 Leiria | Telefone: 244639500 | Telexópio: 244639556 | Linha Verde 800202791 | E-mail: cmleiria@cm-leiria.pt | Site: www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 505181266
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 66ETRS89 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

7.Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional



Guia nº: <GUIA>

Escala: 1:2 000

Data: 10/05/2021

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Logradouro República 2414-008 Leiria | Telefone: 244300000 | Telefax: 244300000 | Linha Verde 800002791 | Email: cmleiria@cmleiria.pt | www.cmleiria.pt | Contribuidor: S&B GOM
Coordenadas no sistema de referência: PT-Dal 5497 9968 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos arquivos da Câmara Municipal de Leiria

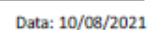
Plano Diretor Municipal de Leiria
 Aviso nº2853/2020, de 20 de fevereiro | Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional



Downloaded from <http://www.sagepub.com> at 10:06 10 May 2015

Fonte: Câmara Municipal de Leticia | Lei Orgânica Regulatória 24/04 GOM Leticia | Telefones: 244308000 | Telefax: 244308000 | Linha Verde 800003704 | E-mail: centro@cm.leticia.pr | www.cm.leticia.pr | Contribuição: R\$ 0,00 CPM

Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº2953/2020, de 20 de fevereiro | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes
Data de atualização 29 de junho de 2018



Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-006 Leiria | Telefone: 244839500 | Telecópia: 244839586 | Linha Verde 800202791 | E-mail: cmleiria@cm-leiria.pt | Site: www.cm-leiria.pt | Contribuinte: 505181266

Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 06ETRS99 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2357-57772-100921-005061

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Outeiro do Pelado

ÁREA TOTAL: 27987 M2

ÁREA COBERTA: 1110,8 M2

ÁREA DESCOBERTA: 26876,2 M2

MATRIZ n.º: 2049 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de cave, rés do chão, 1º andar, cobertura e logradouro - Norte, Travessa da Bela Vista e outro; Sul, Coletor de Regadio e Vala; Nascente, Joaquim Leal e outro; Poente, Adriano Gaspar Martins e Al7

Resulta da anexação dos n.º.s 1647 e 4179

O(A) Conservador(a) de Registos
Elisabete Malva Baptista Pratas

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Carregal do Sal

AP. 5301 de 2022/03/25 19:12:27 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2022/03/25 19:12:27 UTC

ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TUBOFURO - TUBOS EM PVC, S.A.

NIPC 504086685

Sede: Avenida do Brasil, n.º 1, 9.º, Alvalade

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESMERA - IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA, LDA

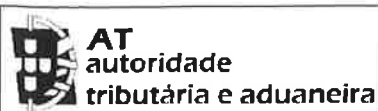
NIPC 504014706

O(A) Conservador(a) de Registos
Elisabete Malva Baptista Pratas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-12-2021 e válida até 20-06-2022



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3603 - LEIRIA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 09 - LEIRIA FREGUESIA: 21 - REGUEIRA DE PONTES

ARTIGO MATRICIAL: 2049 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LEIRIA sob o registo nº: 5060

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 09 - LEIRIA FREGUESIA: 21 - REGUEIRA DE PONTES Tipo: URBANO

Artigo: 1954

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 09 - LEIRIA FREGUESIA: 21 - REGUEIRA DE PONTES Tipo: RÚSTICO

Artigo: 4706

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Outeiro do Pelado Lugar: Regueira de Pontes Código Postal: 2415-206 REGUEIRA DE PONTES

CONFRONTAÇÕES

Norte: Caminho Público e Outro Sul: Coletor de Regadio e Vala Nascente: Joaquim Leal e Outro Poente: Adriano Gaspar Martins e A17

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Serviços Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 40

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 27.987,0000 m² Área de implantação do edifício: 1.110,8000 m² Área bruta de construção: 3.236,5000 m² Área bruta dependente: 1.186,5000 m² Área bruta privativa: 2.050,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2018 Valor patrimonial actual (CIMI): €1.077.880,00 Determinado no ano: 2021

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 139.235,00 Coordenada Y: 315.695,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.077.880,00	=	603,00	x	2.188,5730	x	1,10	x	0,75	x	1,100	x	0,90

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velusiez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (1000 - 500) + 0,80 x (Aa + Ab - 1.000,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7265290 Entregue em : 2018/10/11 Ficha de avaliação nº: 10886749 Avaliada em :

2018/10/12

TITULARES

Identificação fiscal: 504086685 Nome: TUBOFURO - TUBOS EM PVC SA

Morada: AVENIDA DO BRASIL N 1 9, LISBOA, 1749-008 LISBOA



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3603 - LEIRIA-2.

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** DOCUMENTO PARTICULAR **Entidade:**
202724131

Obtido via Internet em 2022-03-31

O Chefe de Finanças

(Fernanda Celeste Castro dos Remédios
Silva)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 504086685

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

TQ38UABR661V



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2357-57802-100921-004767

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Outeiro Pelado

ÁREA TOTAL: 3446 M2

MATRIZ n.º: 4686 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de pinhal - norte, estrada nacional; sul, Luís da Silva Miguel; nascente, Olimpia Guedes Ribeiro; poente, António Leal

O(A) Conservador(a) de Registos
Diamantino Rodrigues Matias

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Carregal do Sal
AP. 5301 de 2022/03/25 19:12:27 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/03/25 19:12:27 UTC
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TUBOFURO - TUBOS EM PVC, S.A.

NIPC 504086685

Sede: Avenida do Brasil, n.º 1, 9.º, Alvalade

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESMERA - IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA, LDA

NIPC 504014706

O(A) Conservador(a) de Registos
Elisabete Malva Baptista Pratas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 16-12-2021 e válida até 16-06-2022

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 3603 - LEIRIA-2.
--	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**DISTRITO:** 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 09 - LEIRIA **FREGUESIA:** 21 - REGUEIRA DE PONTES**SECÇÃO:** ARTIGO MATRICIAL Nº: 4686 **ARV:****NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

Outeiro Pelado.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO**Norte:** Estrada Nacional **Sul:** Luís da Silva Miguel**Nascente:** Olímpia Guedes Ribeiro **Poente:** António Leal**ELEMENTOS DO PRÉDIO****Ano de inscrição na matriz:** 1960 **Valor Patrimonial Inicial:** €11,27**Valor Patrimonial Actual:** €17,10 **Determinado no ano:** 1989**Área Total (ha):** 0,344600**Descrição:** Terra de pinhal.**TITULARES****Identificação fiscal:** 504086685 **Nome:** TUBOFURO - TUBOS EM PVC SA**Morada:** AVENIDA DO BRASIL N 1 9, LISBOA, 1749-008 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** DOCUMENTO PARTICULAR **Entidade:**
 202724131

OBSERVAÇÕES

Regto.1285/10(Áreas)

Obtido via internet em 2022-03-31

O Chefe de Finanças

Fernanda Celeste Castro Silva
(em substituição)

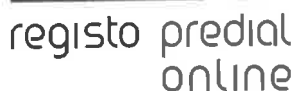
(Fernanda Celeste Castro dos Remédios
 Silva)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**NIF EMISSOR:** 504086685**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

9B5U5A1J8EGE



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2357-57799-100921-001222

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Outeiro de Pelado

ÁREA TOTAL: 520 M2

MATRIZ n.º: 4693 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de pinhal - Norte, Herdeiros de Emília Fernandes; Sul, herdeiros de Joceline Guedes Ribeiro; Nascente, Luís da Costa Miguel; Poente, António Leal.

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Rufina Amorim Vasconcelos Carvalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Carregal do Sal
AP. 5301 de 2022/03/25 19:12:27 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/03/25 19:12:27 UTC
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TUBOFURO - TUBOS EM PVC, S.A.

NIPC 504086685

Sede: Avenida do Brasil, n.º 1, 9.º, Alvalade

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESMERA - IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA, LDA

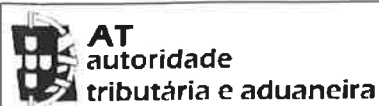
NIPC 504014706

O(A) Conservador(a) de Registos
Elisabete Malva Baptista Pratas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 16-12-2021 e válida até 16-06-2022



CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3603 - LEIRIA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 09 - LEIRIA FREGUESIA: 21 - REGUEIRA DE PONTES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 4693 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Outeiro Pelado

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Emília Fernandes Herdºs Sul: Herdºs Gauline Guedes Ribeiro

Nascente: Luiz da Costa Miguel Poente: António Leal

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1960 Valor Patrimonial Inicial: €1,70

Valor Patrimonial Actual: €2,64 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,052000

Descrição: Terra de pinhal.

TITULARES

Identificação fiscal: 504086685 Nome: TUBOFURO - TUBOS EM PVC SA

Morada: AVENIDA DO BRASIL N 1 9, LISBOA, 1749-008 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: DOCUMENTO PARTICULAR Entidade:
202724131

Obtido via Internet em 2022-03-31

O Chefe de Finanças

(Fernanda Celeste Castro dos Remédios
Silva)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 504086685

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

XVEHLSV4P7JP



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2357-57780-100921-000017

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Outeiro Pelado

ÁREA TOTAL: 827 M2

MATRIZ n.º: 4692 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de pinhal - norte, José Jorge; sul, Olímpia Guedes Ribeiro; nascente, Emília Fernandes;
poente, Manuel Gonçalves.

O(A) Conservador(a) de Registos
Diamantino Rodrigues Matias

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Carregal do Sal
AP. 5301 de 2022/03/25 19:12:27 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2022/03/25 19:12:27 UTC
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TUBOFURO - TUBOS EM PVC, S.A.

NIPC 504086685

Sede: Avenida do Brasil, n.º 1, 9.º, Alvalade

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESMERA - IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA, LDA

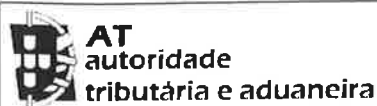
NIPC 504014706

O(A) Conservador(a) de Registos
Elisabete Malva Baptista Pratas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 16-12-2021 e válida até 16-06-2022



CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3603 - LEIRIA-2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 09 - LEIRIA FREGUESIA: 21 - REGUEIRA DE PONTES

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 4692 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Outeiro Pelado.

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: José Jorge Sul: Olímpia Guedes Ribeiro

Nascente: Emília Fernandes Poente: Manuel Gonçalves

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1960 Valor Patrimonial Inicial: €3,89

Valor Patrimonial Actual: €5,91 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,082700

Descrição: Terra de pinhal.

TITULARES

Identificação fiscal: 504086685 Nome: TUBOFURO - TUBOS EM PVC SA

Morada: AVENIDA DO BRASIL N 1 9, LISBOA, 1749-008 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: DOCUMENTO PARTICULAR Entidade:
202724131

OBSERVAÇÕES

Regto.1286/10(Áreas)

Obtido via internet em 2022-03-31

O Chefe de Finanças

Fernanda Celeste Castro Silva
(em substituição)

(Fernanda Celeste Castro dos Remédios
Silva)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 504086685

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

UANTJZ12AUKH



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.