

plano pormenor do Outeiro Pelado



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

Julho 2022

município de leiria

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA.....	3
2.1 PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA.....	3
2.2 LOCAIS DE CONSULTA	6
2.3 MODO DE PARTICIPAÇÃO	7
3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	7

ANEXOS

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Relatório de análise e ponderação da participação pública preventiva nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, relativa à elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado.

2. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

2.1 PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

A Câmara Municipal na sua reunião de 17 de agosto de 2021, deliberou iniciar o procedimento para elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, de acordo com os termos de referência, fixando em 12 meses o prazo para a sua elaboração. (ver anexo)

Na referida deliberação ficou igualmente estabelecido um período de 15 dias para formulação de sugestões e apresentação de informações, que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração do plano, nos termos do n.º 2, do artigo 88.º do mesmo diploma legal.

A abertura do período de Participação Preventiva e o respetivo modo de apresentação das sugestões/observações foram divulgados através de:

PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA

O aviso de abertura do período de participação preventiva foi publicado na 2ª série do Diário da República, de 10 de setembro de 2021, de acordo com o disposto no artigo 76º do RJIGT.

Diário da República, 2.ª série – nº 177, de 10 de setembro de 2021 (Aviso nº 17225/2021)

Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 177

10 de setembro de 2021

Pág. 320

MUNICÍPIO DE LEIRIA

Aviso n.º 17225/2021

Sumário: Início de elaboração e abertura do período de participação preventiva do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado.

Plano Pormenor do Outeiro Pelado — Elaboração

Gonçalo Lopes, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, nos termos do disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, torna pública a deliberação tomada pela Câmara Municipal na sua reunião de 17 de agosto de 2021, de dar início ao procedimento elaboração do Plano Pormenor do Outeiro Pelado, cujo prazo de elaboração será de 12 meses, bem como, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, determinar a abertura de um período de participação pública pelo prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e apresentação de informações pelos interessados, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da elaboração do plano.

Neste sentido, os eventuais interessados poderão, durante este período, proceder à formulação de sugestões bem como à apresentação de reclamações e observações, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Leiria, a enviar por meio de correio registado para a morada — Largo da República 2414-006 Leiria, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço cmleiria@cm-leiria.pt.

Os interessados poderão consultar toda a informação referente ao assunto na Divisão de Planeamento, Ordenamento e Estratégia Territorial da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo do Município, todos os dias úteis entre as 09:00 horas e as 16:30 horas ou na página eletrónica oficial do Município de Leiria na internet com o *site*:

(<https://www.cm-leiria.pt/areas-de-atividade/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/urbanismo-e-planeamento/planos-de-pormenor>).

25 de agosto de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Gonçalo Lopes*.

Deliberação

Gonçalo Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Leiria, torna público que a Câmara Municipal de Leiria, na sua reunião pública de 17/08/2021, deliberou por unanimidade, dar início ao procedimento de elaboração do PP, determinando a abertura de um período de participação pública pelo prazo que 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento, de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.

Leiria, 18 de agosto de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Leiria, *Gonçalo Lopes*.

614525352

PUBLICITAÇÃO NA COMUNICAÇÃO SOCIAL E NA PÁGINA DA INTERNET DO MUNICÍPIO**Diário de Leiria de 15 de setembro de 2021**

DIVULGAÇÃO NA PÁGINA DA INTERNET DO MUNICÍPIO DE LEIRIA, EM www.cm-leiria.pt

Os documentos foram disponibilizados na página da internet do município nos dias 13 de setembro de 2021 e 1 de outubro de 2021, tendo ficado disponíveis durante o prazo de 15 dias úteis a contar da data de publicação do Aviso em Diário da República que ocorreu no dia 10 de setembro de 2021.

MUNICÍPIO	ÁREAS DE ATIVIDADE	VISITE LEIRIA	APOIO AO MUNÍCIPE
-----------	--------------------	---------------	-------------------

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado - Em Elaboração

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). Nos termos do n.º 1 do artigo 76º e do n.º 2 do artigo 88º do RJIGT, a Câmara Municipal deverá proceder à abertura de um período de participação, não inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração, devendo a deliberação da Câmara Municipal ser publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social e na respetiva página da Internet.

O Aviso n.º 17225 /2021, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 177 de 10 de setembro veio desencadear o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, assim como dar início ao período de participação que decorrerá entre os dias 13 de setembro e 01 de outubro, durante o qual os interessados poderão formular sugestões, apresentar informações ou reclamações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da alteração do Plano, mediante requerimento, disponível nos documentos abaixo elencados, a apresentar diretamente nos serviços da Câmara Municipal de Leiria, a enviar por meio de correio registado para a Morada Largo da República 2414-006, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço cmleiria@cm-leiria.pt.

Mais se informa que os interessados poderão consultar toda a informação referente ao assunto na Divisão de Planeamento, Ordenamento e Estratégia Territorial da Câmara Municipal de Leiria, todos os dias úteis entre as 09:00 horas e as 16:30 horas.

[Ficha de participação](#)

Participação Preventiva

Avisos	▼
Deliberação e Termos de Referência	▼
Publicação	▼

2.2 LOCAIS DE CONSULTA

O processo referente ao presente plano encontrou-se disponível para consulta dos interessados nos seguintes locais:

- Divisão de Planeamento, Ordenamento e Estratégia Territorial da Câmara Municipal de Leiria, localizada no Largo da República;
- Sítio da internet da Câmara Municipal de Leiria (www.cm-leiria.pt)

2.3 MODO DE PARTICIPAÇÃO

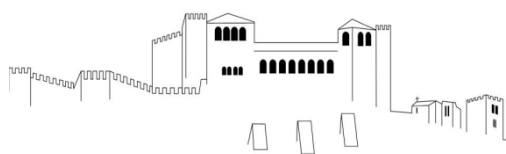
Durante o período de participação preventiva os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões por:

- Escrito, dando entrada no expediente da Camara Municipal;
- Correio registado para a morada do município;
- Correio eletrónico: cmleiria@cm-leiria.pt.

3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

No decorrer do período de participação preventiva não foi apresentada qualquer observação/sugestão/informação.

ANEXOS



Município de Leiria

Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2021/08/17

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E ESTRATÉGIA TERRITORIAL

Epígrafe | Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes - Início de procedimento e abertura de período para participação preventiva

Deliberação | O Plano de Pormenor (PP) desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer 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, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

O plano de Pormenor do Outeiro Pelado inclui a unidade hoteleira Lisotel e abrange uma área de 34.000 m², correspondendo ao troço do vale do Lis (AHVL), entre o viaduto da A17 e a EN 109, numa zona florestal, conforme limites indicados nos termos de referência em anexo.

De acordo com o 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, a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e período de participação.

Conforme previsto no n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, pelo que constituem objetivos deste procedimento, os seguintes:

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.

No momento em que o Lisotel se prepara para promover um grande investimento da ampliação da sua capacidade para receber mais turistas e promover o turismo da área, percebe-se que a área destinada a este empreendimento fica aquém do necessário.

No contexto atual de grande estagnação enfatiza-se que 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.

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 de modo seja possível enquadrar esta unidade hoteleira e promovê-la.

Com a criação de um novo referencial no âmbito do ordenamento do território para a área do PP permite-se o aumento da capacidade para novas atividades e ações que promovam a unidade e a sua consolidação no panorama regional e nacional através de aumento da capacidade e a dinamização de atividades relacionadas.

Esta proposta pretende valorizar os recursos naturais e paisagísticos do território através da combinação de recursos endógenos e exógenos, que corretamente vertebrados, propõem todo um catálogo de benefícios sociais, económicos, ambientais e culturais. Contudo, temos que ser conscientes que esta atividade, se for mal planificada,

(2)

e que se for esquecida a intervenção dos atores locais em todas as fases do processo, pode envolver determinados riscos e, por conseguinte, provocar efeitos nocivos e irrevocáveis para o desenvolvimento territorial.

Face ao aumento da procura e de modo a ir ao encontro dos objetivos acima enunciados, houve necessidade e proceder à reformulação de espaços dotando-o de melhores condições de acessibilidade e infraestruturas, tanto nas áreas exteriores e áreas interiores.

Nestes termos torna-se necessário deliberar abrir um procedimento de elaboração de um plano de pormenor de acordo com os termos de referência, que constituem anexo à presente deliberação, devendo a elaboração decorrer no prazo de 12 meses.

Ao prever a reclassificação do solo como urbano o Plano de Pormenor fica obrigada a ter efeitos registais, e dar cumprimento com o previsto no artigo 72.º do RJIGT aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.

Nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, a Câmara Municipal deverá proceder à abertura de um período de participação, não inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, devendo a deliberação da Câmara Municipal ser publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social e na respetiva página da Internet.

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

- a) Dar início ao procedimento de elaboração do plano, cujo prazo de elaboração será de 12 meses nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março;
- b) 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 RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março;

A presente deliberação foi aprovada em minuta



Câmara Municipal de Leiria

Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes



Deliberação e Termos de Referência

agosto de 2021

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

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

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.

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.



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



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)

- 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

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.

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.

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);

- 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.

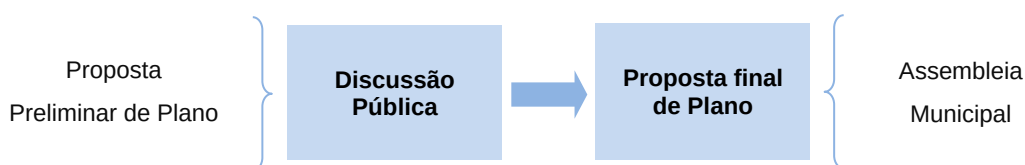


Figura 3. Principais momentos do Plano de Pormenor

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.

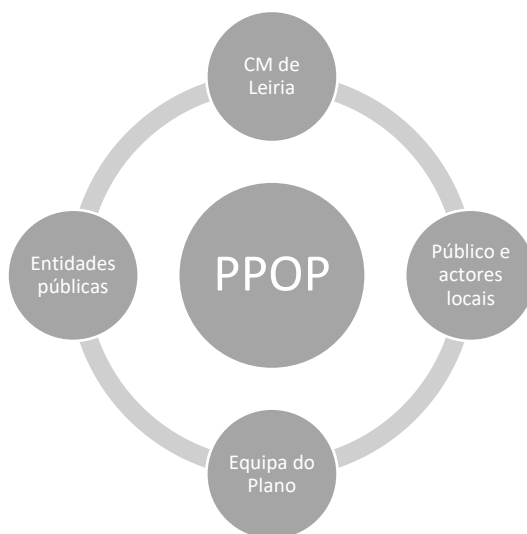


Figura 4 – Discussão pública do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado
Fonte: Elaboração própria.

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.

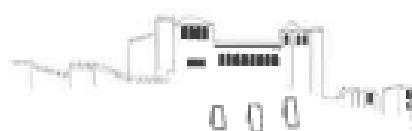
7. EQUIPA TÉCNICA

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.

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.-----

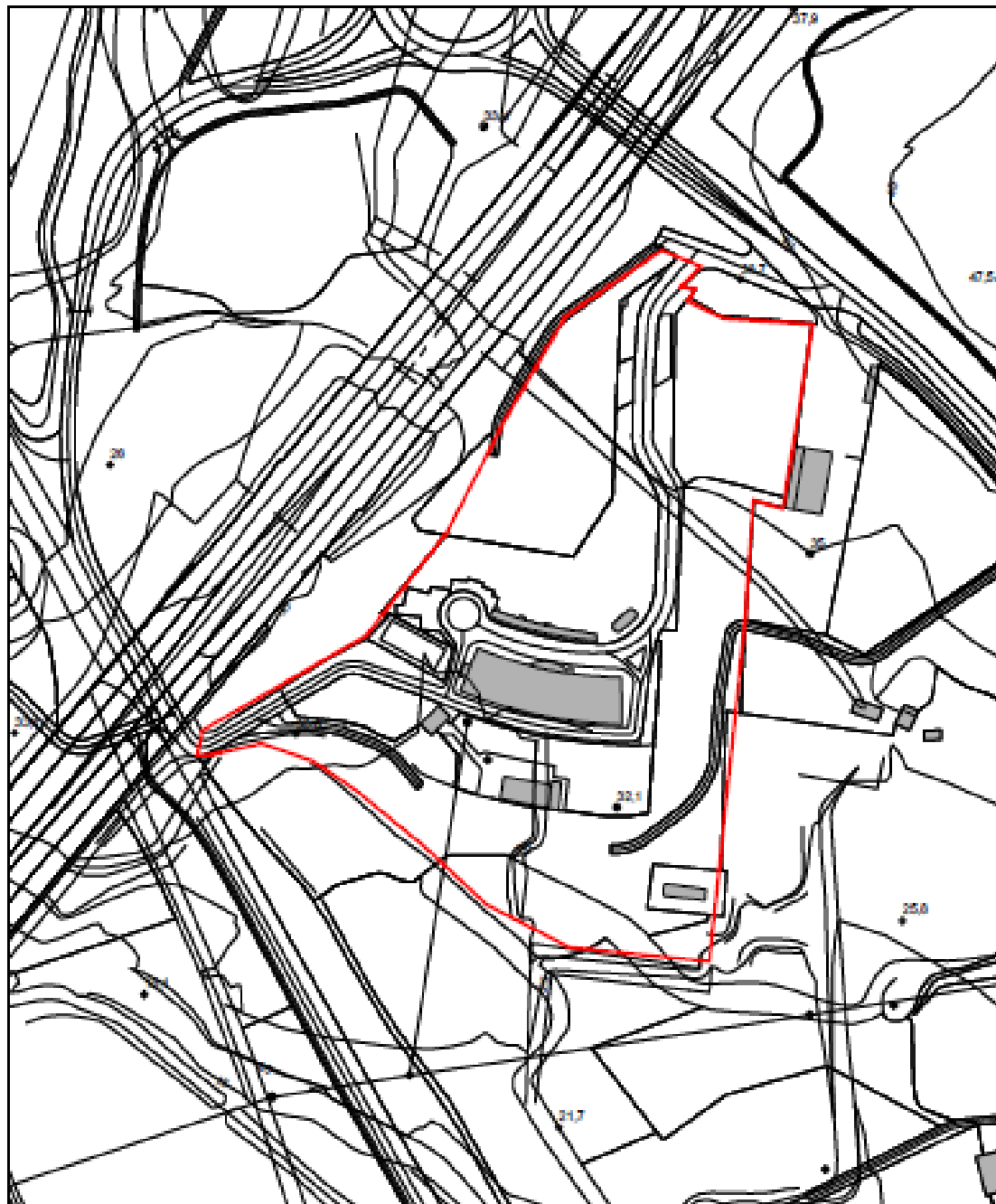
----- Considera-se ainda que este empreendimento possui características que permitem satisfazer os mais elevados padrões de exigência, bem como proporciona impactos muito significativos em termos de emprego, contribuindo desta forma para a melhoria das condições de vida da população, fornecendo, por 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

2. Planta de Localização



Escala: 1:2 000

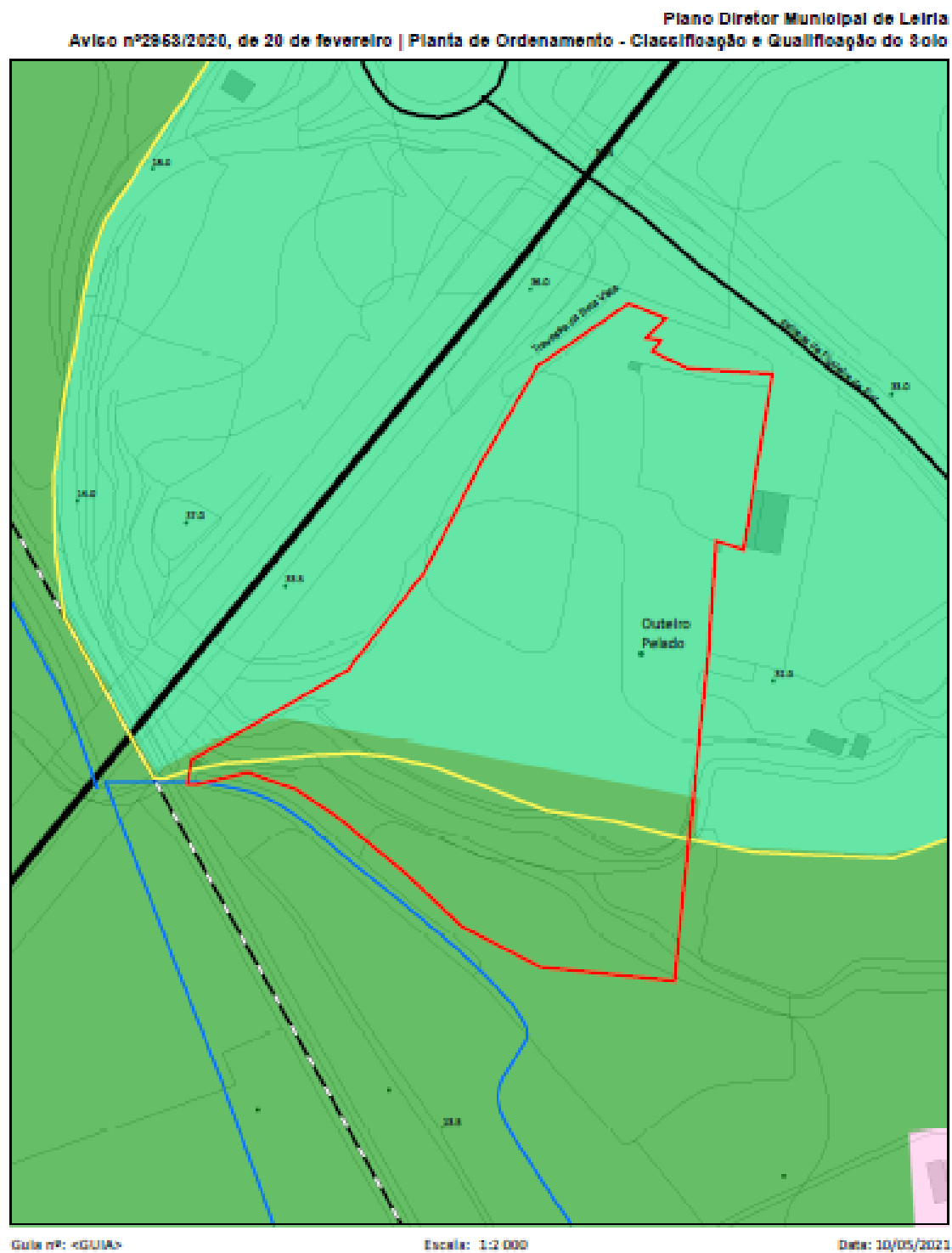
Data: 10/05/2021

0

50 Metros

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Legenda: Registo 2014-008 Leiria | Telefone: 244038000 | Telexigão: 244038000 | Linha Verde: 800002741 | E-mail: urbanismo@cm-leiria.pt | Site: 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

3. Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo



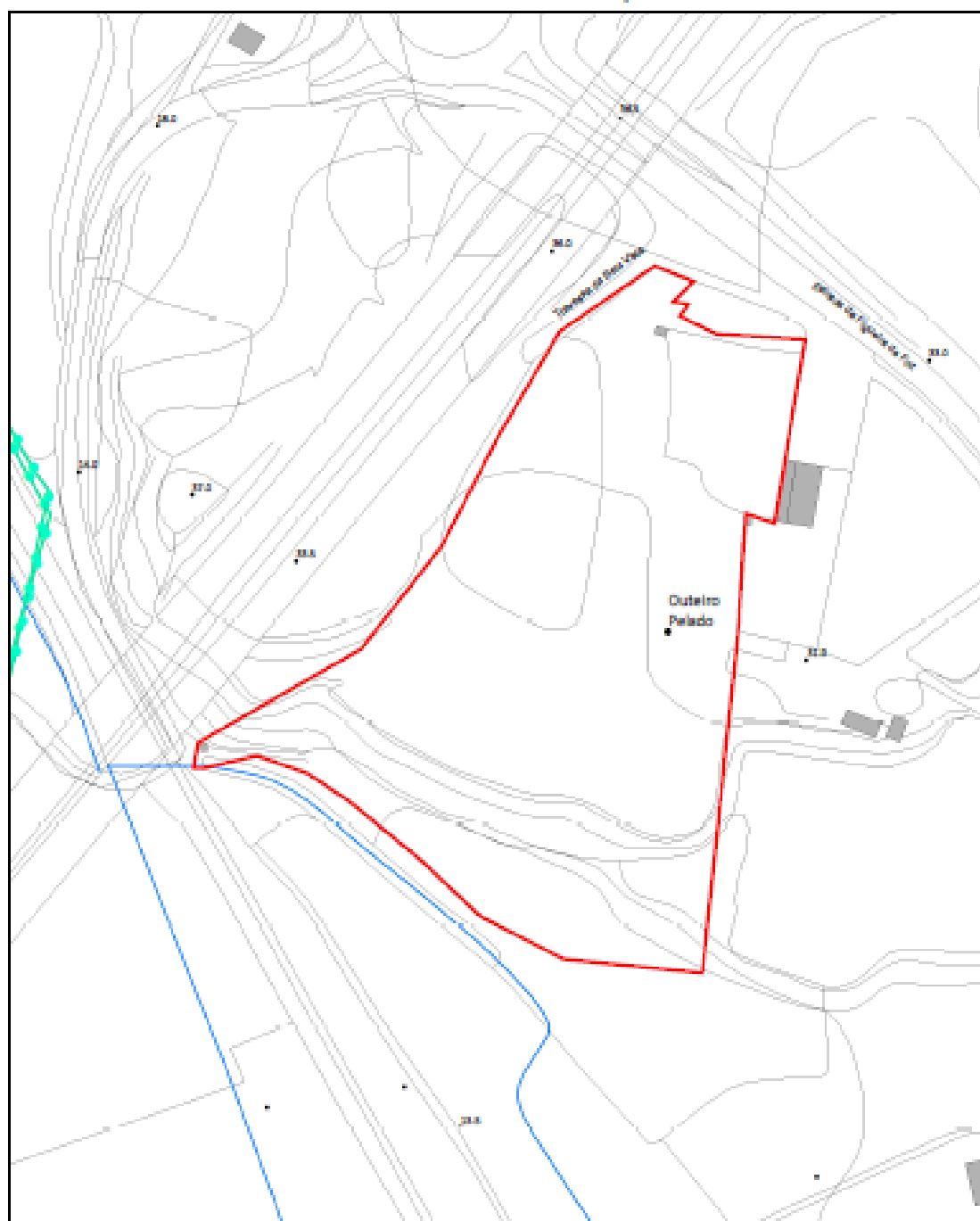
Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, Regueira de Pontes
Deliberação e Termos de Referência

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



4. Planta de Ordenamento – Salvaguardas

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



Guia nº: <GUIA>

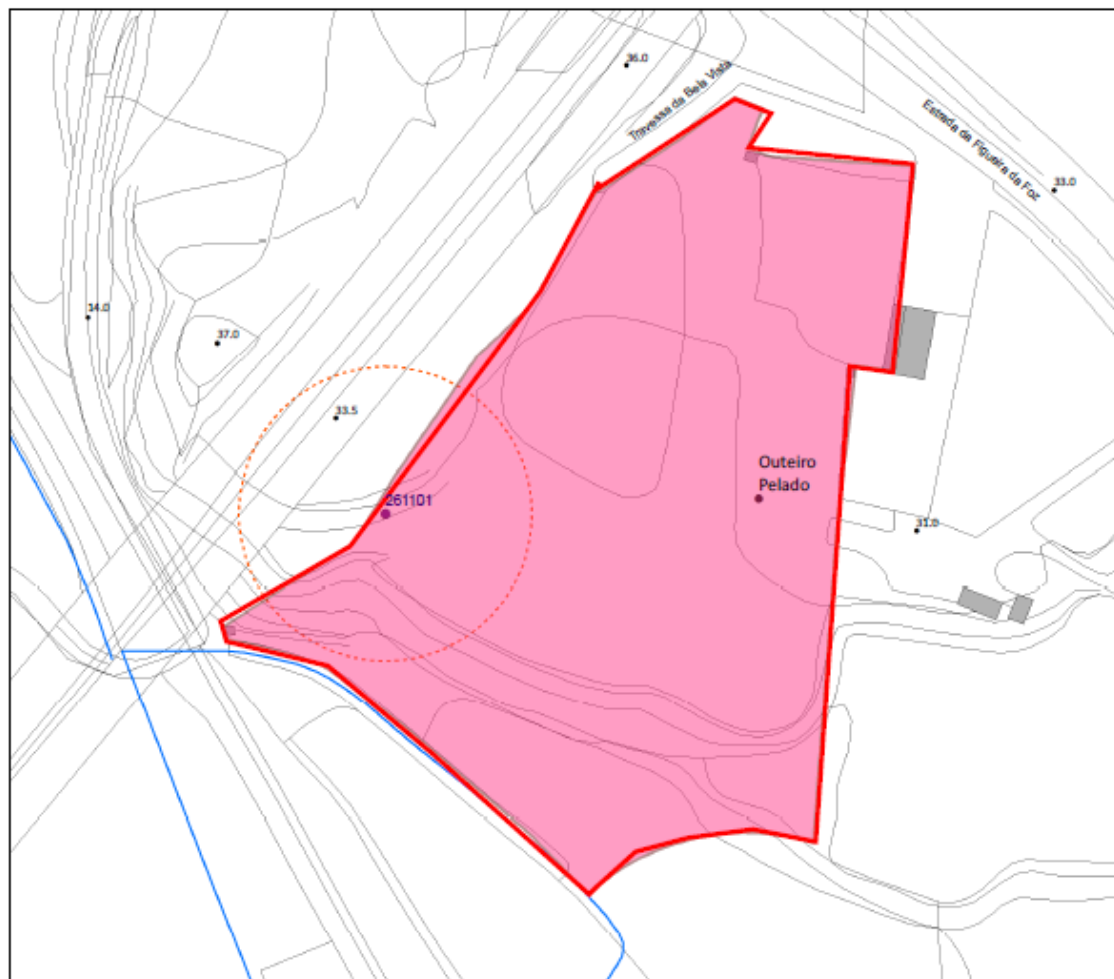
Escala: 1:2 000

Data: 10/05/2021

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Legenda Regiões 2014-058 Leiria | Telefone: 244308000 | Telex: 244308000 | Linha Verde 800002740 | Email: ordem@cm-leiria.pt | www.cm-leiria.pt | Contribuinte: SIB/IFCME
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 468718500 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria

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

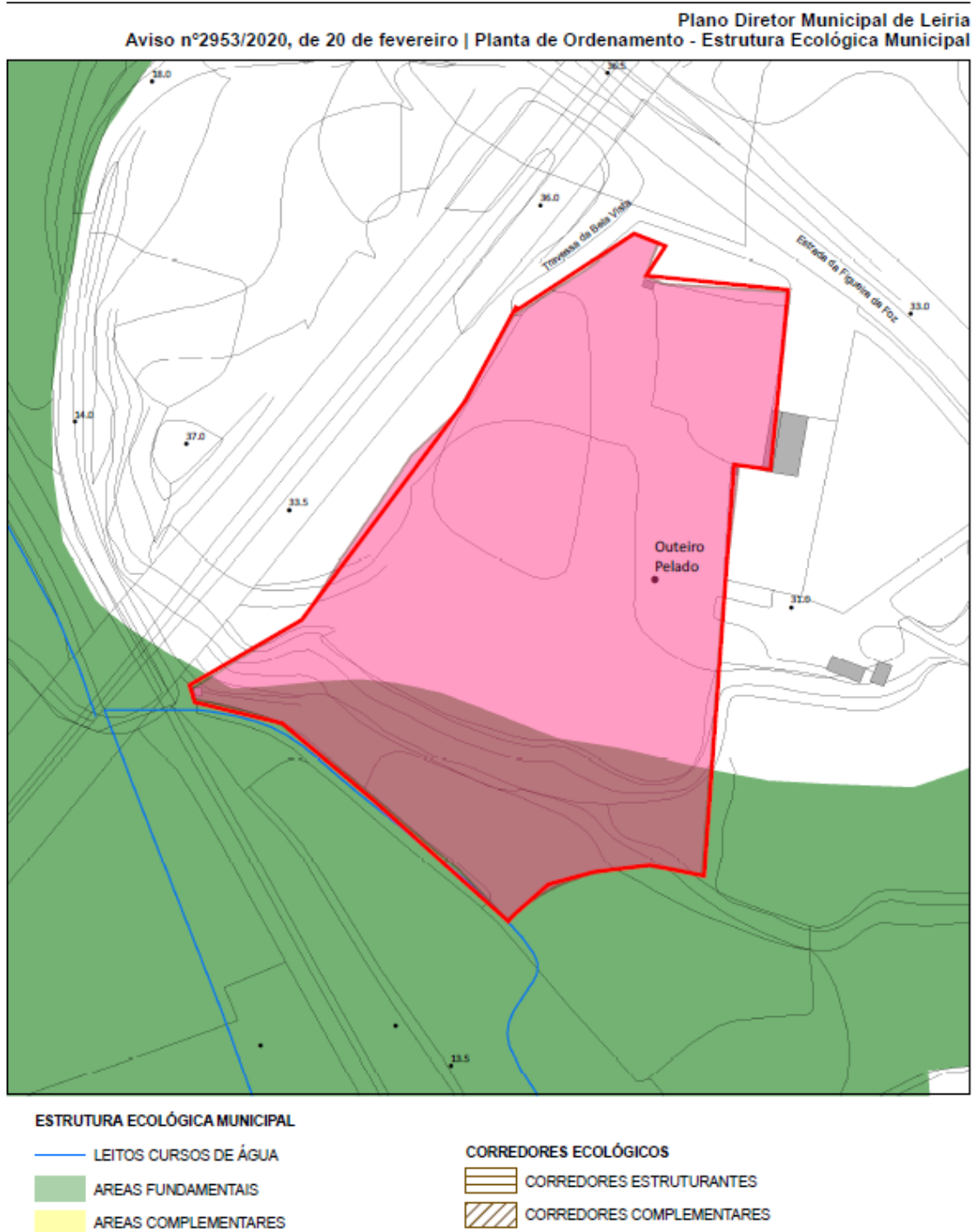
Guia nº: <GUIA>

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

6. Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal



Guia nº: <GUIA>

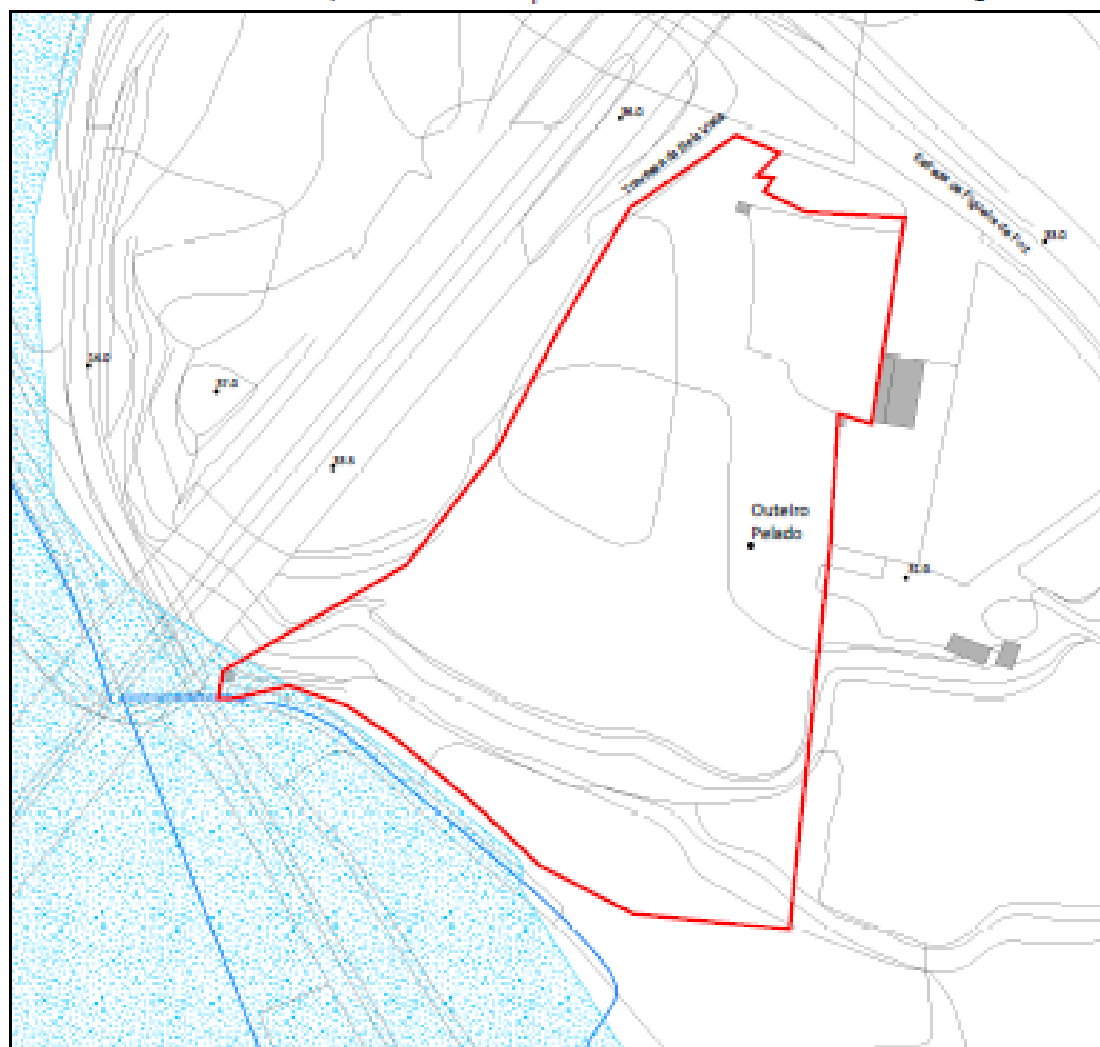
Escala: 1:2 000

Data: 10/08/2021

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Largo da República 2414-026 Leiria | Telefone: 244639500 | Telexótipo: 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

7.Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional

Plano Diretor Municipal de Leiria
Portaria nº28/2018, de 16 de fevereiro | Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional



TIPOLOGIAS DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

- DUNAS LITORAIS, PRIMÁRIAS OU SECUNDÁRIAS
- ESCARPAS
- FAIXA DE PROTEÇÃO DE ESCARPAS
- FAIXA MARÍTIMA
- LAGOAS
- FAIXA DE PROTEÇÃO DE LAGOA

- PRAIAS
- ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS
- ÁREAS DE MÁXIMA INFILTRAÇÃO
- ÁREAS COM RISCOS DE EROÇÃO
- CABECEIRAS DAS LINHAS DE ÁGUA
- LEITOS DOS CURSOS DE ÁGUA
- REDE HIDROGRÁFICA
- PROPOSTAS DE EXCLUSÃO DE ÁREAS DA REN

Guia nº: <GUIA>

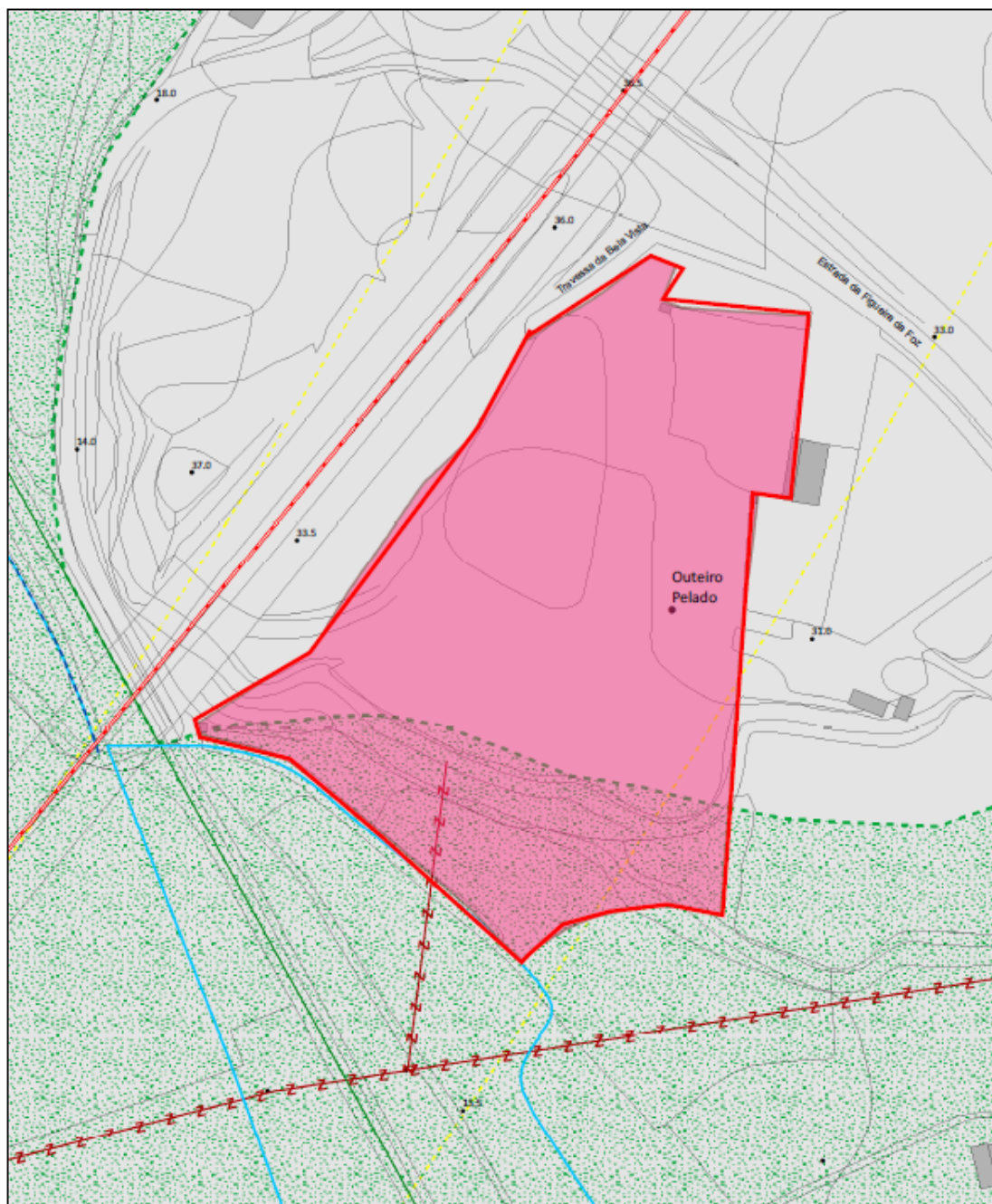
Escala: 1:2 000

Data: 10/05/2021

Fonte: Câmara Municipal de Leiria | Logradouro Republica 2414-008 Leiria | Telefone: 244300000 | Telefax: 244300000 | Linha Verde 800002791 | Email: cmleiria@cmleiria.pt | Site: www.cmleiria.pt | Contribuidor: S&B GOM
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 5083 5000 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos arquivos da Câmara Municipal de Leiria

9.Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes

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



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: 505181288
Coordenadas no sistema de referência: PT-TM 06STR589 | A informação disponibilizada não dispensa a consulta dos documentos originais nos serviços da Câmara Municipal de Leiria