



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

EX.MO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA
LG DA REPÚBLICA
2414-006 LEIRIA

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

DSOT-DOTCN 156/2023

Proc: NPR-LE.09.00/1-23

ASSUNTO: SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DE PORMENOR DO ARRABALDE DA PONTE, EM LEIRIA – Lote 29, ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS E ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO AO PLANO

Emissão de Parecer da CCDRC, nos termos do n.º 3 do artigo 126.º e n.ºs 1 e 2 do artigo 138.º, do RJIGT

A Câmara Municipal de Leiria (CML) solicitou à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) a emissão de parecer sobre uma proposta de suspensão parcial do Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte (PPAP) e de estabelecimento de medidas preventivas, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 126º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 138º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, na sua atual redação.

Analisada a proposta apresentada, informa-se o seguinte:

1. Enquadramento, objeto e fundamentação da proposta de suspensão

A presente proposta enquadra e fundamenta a necessidade de suspensão parcial do PPAP e o estabelecimento de medidas preventivas para uma área de 1504m², correspondente ao Lote 29, localizado na área de intervenção daquele plano, que se situa na continuidade urbana consolidada da cidade de Leiria e na proximidade do seu centro urbano.

Um dos objetivos estratégicos do PPAP é garantir a continuidade do espaço central e a diversidade de usos naquela área, potenciando a sua consolidação e urbanidade. Uma das formas encontradas para criar essa dinâmica passa por criar condições para a viabilização de investimentos, designadamente a requalificação da oferta hoteleira de qualidade e diversificada, que aumentará o fluxo de visitantes nesta área, beneficiando e valorizando a economia local.

Com efeito, na cidade de Leiria a oferta hoteleira é escassa e as unidades existentes têm uma classificação que não vai além das 3 estrelas, causando constrangimentos no que respeita à dinâmica cultural e desportiva da cidade, que se depara com a falta de alojamentos, usando os hotéis dos concelhos vizinhos para suprir essa lacuna.

No Lote 29 pretende-se construir uma unidade hoteleira de 4 estrelas, através de um contrato com uma cadeia de hotelaria internacional. Contudo, existem constrangimentos à viabilização do licenciamento do edificado neste lote que, como já foi referido está abrangido pelo PPAP, que prevê várias unidades de execução (EU), estando este inserido na EU 3, que terá de ser promovida por todos os proprietários das parcelas abrangidas, que têm obrigatoriamente de se associar para executarem



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

as intervenções previstas no plano.

Face aos curtos prazos que os investidores dispõem para a concretização da unidade hoteleira, foram desenvolvidos vários esforços com os diversos proprietários envolvidos, no sentido da concretização do PPAP, em particular da U3, por forma a possibilitar o licenciamento da unidade hoteleira, sem que tenham obtido um acordo constatando-se, assim, a dificuldade de concretização da EU3, prevista no plano.

Por outro lado, o hotel tem um *layout* próprio característico da cadeia de hotéis que se pretende instalar, que não se enquadra nos parâmetros urbanísticos previstos no regulamento do PPAP, uma vez que não permite cumprir a área de construção e sua distribuição por pisos e usos (hotel/habitação). Por outro lado, a cota de soleira prevista no PPAL, também não se compagina com a legislação vigente relativa ao regime de acessibilidades aos edifícios e estabelecimentos públicos e, no que concerne ao estacionamento, existe a necessidade de ajustar o acesso previsto na planta de implantação do plano, alteração tecnicamente justificável, sem prejuízo do espaço público envolvente.

Salienta-se que o projeto vai ao encontro da estratégia de desenvolvimento territorial para esta área da cidade, definida no regulamento do PPAL – n.º 1, alínea c), subalínea i) do artigo 2.º –, refletindo a sua vocação como espaço de excelência para a atividade de hotelaria.

Tendo em conta a fundamentação apresentada, é imprescindível criar com urgência condições que permitam acolher o hotel, num sítio onde já existem edifícios com outros usos, e por isso, adequado ao estabelecimento de relações de complementaridade de funções e onde ainda se prevê que se venha a instalar-se outra unidade hoteleira, permitindo viabilizar um projeto estruturante de dimensão e impacte relevante para a dinamização cultural, desportiva e de turismo de negócios do concelho, de entre outras atividades, constituindo-se como uma mais valia para a economia do concelho.

Importa referir, que sobre este território não incidem servidões administrativas e restrições de utilidade pública, designadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN).

Neste sentido, face à existência de um projeto concreto para o desenvolvimento do concelho, e uma vez que os prazos associados à necessária alteração do PPAP – procedimento aprovado por deliberação da CML, em reunião realizada a 7/3/2023 – não se coadunarem com a respetiva calendarização, a CML vem solicitar a suspensão parcial do referido Plano de Pormenor em vigor e o estabelecimento de medidas preventivas para aquela área (delimitada em o planta), considerando que estão em causa circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social que estiveram subjacentes à elaboração daquele plano, conforme disposto na al. b) do n.º 1 do artigo 126º do RJIGT.

2. Sobre a proposta de suspensão parcial do PPAP

O PPPAP em vigor, foi publicado no DR n.º 153, IIS, através do Aviso n.º 8654/2015, 7/08, tendo sido recentemente objeto de uma alteração, publicada no DR n.º 43, IIS, pelo Aviso (extrato) n.º 4436/2022, em 2/03.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

De acordo com a Planta de Implantação do PPAP vigente, a área proposta para suspensão, delimitada em Planta, que consta do processo, encontra-se classificada como solo urbano com a qualificação nas “categorias funcionais” de: “Comércio / Serviços / Equipamento / Indústria / Habitação / Hotel” e “Comércio / Serviços / Equipamento / Habitação / Hotel”.

O investimento a concretizar naquela área não tem enquadramento nas disposições do regulamento do PPAP aplicáveis aquelas “categorias funcionais”, pelo que a CML propõe a suspensão dos seguintes artigos do regulamento do PPAP, na sua atual redação, para a área em causa:

CAPÍTULO III - Regras de edificabilidade e Uso do Solo

SECÇÃO II - Ocupação urbanística

- **Artigo 7.º** Parâmetros urbanísticos

SECÇÃO III Estacionamento

- **Artigo 17.º** Estacionamento no interior do volume edificado

CAPÍTULO V - Execução do Plano e Perequação

- **Artigo 22.º** Unidade de execução

- **Artigo 23.º** Sistema de execução

- **Artigo 24.º** Instrumentos de execução

- **Artigo 25.º** Mecanismos de perequação

CAPÍTULO VI - Disposições Finais

- **Artigo 26.º** Relacionamento com o Plano Diretor Municipal de Leiria

n.º 1

A al. b) do n.º 2 do art.º 126º do RJGT estabelece que a suspensão, total ou parcial, de planos municipais pode ocorrer “quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local (...)”, sendo determinada por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

De acordo com a documentação enviada, esta proposta enquadra-se naquele preceito legal, porquanto decorre essencialmente da necessidade de viabilizar um investimento vital para a cidade e até para o concelho de Leiria que, naturalmente, refletirá um dos desígnios do PPAL para a área da cidade abrangida por este plano – garantir a continuidade do espaço central e a diversidade de usos, através da requalificação da oferta hoteleira de qualidade e diversificada, que aumentará o fluxo de visitantes, beneficiando e valorizando a económica local.

3. Sobre a proposta de medidas preventivas

Para a mesma área objeto de suspensão, são também propostas medidas preventivas, face à necessidade de acautelar a viabilização do investimento em apreço.

Nos últimos quatro anos não foram estabelecidas medidas preventivas para a mesma área, conforme determina o n.º 5 do artigo 141º do RJGT.

De acordo com o texto das medidas preventivas apresentado, estas têm carácter antecipatório, pelo que, em sede de licenciamento da operação urbanística a construção do hotel deverá obter previamente os pareceres da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), da Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) e da CCDRC.

Para as medidas preventivas é proposto um prazo de vigência de 2 anos, prorrogável por mais 1 ano,

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

caducando com a entrada em vigor da alteração ao PPAP.

A proposta de medidas preventivas apresentada dá, genericamente, cumprimento às disposições do RJIGT aplicáveis a esta matéria, nomeadamente aos artigos 139º (limite das medidas preventivas), 140º (âmbito territorial) e 141º (âmbito temporal).

4. Sobre o procedimento de alteração do PPAP

Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 126º do RJIGT, a suspensão, total ou parcial, de PMOT decorrente de circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, implica obrigatoriamente a abertura de um procedimento de elaboração, revisão ou alteração de um plano municipal para a área de intervenção.

De acordo com a sua deliberação a CML, a opção foi a de abrir um procedimento de alteração ao PPAP, que deverá estar concluído no prazo da vigência das Medidas Preventivas para acolher estas mudanças regulamentares.

Concluindo, a CML vai enquadrar esta opção de planeamento num procedimento de alteração ao PPAP, uma vez que esta tem enquadramento nos objetivos estratégicos deste plano.

5. Conclusão

Face ao exposto anteriormente, a pretensão enquadra-se no disposto na al. b) do n.º 2 do art.º 126º do RJIGT, porquanto decorre da existência de circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, verificando-se ainda a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis nesta matéria, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 126º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 138º do RJIGT.

A CCDRC emite **parecer favorável** à proposta de suspensão parcial do Plano de Pormenor do Arrabalde da Ponte, na cidade de Leiria e de estabelecimento de medidas preventivas para a área assinalada em Planta (correspondente ao Lote 29).

Com os melhores cumprimentos

O Vice-Presidente

(Prof. Doutor Eduardo Anselmo Castro)

Despacho Delegação de Competências N.º 200/2021
(publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021)

GG/CV