



A CONSIDERAÇÃO DO VEREADOR QUE  
A PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DESTA  
SUBMETIDA A DELIBERAÇÃO DE  
CÂMARA.

*[Handwritten signature]*

16-6-2023

## Município de Alcácer do Sal

### DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

#### INFORMAÇÃO

Plano de Pormenor

Proc: da Herdade do Ref: 26/DPGU/HM Data: 16-06-2023  
Pinhal

| Para:                                  | Despacho:  | Deliberação:   |
|--|--|--|
| Chefe DPGU, Arqto.<br>Ricardo Ambrósio | Estim de acordo e/c projecto de Pormenor.<br>A evidencio do Dr. Presidente.<br><i>[Handwritten signature]</i><br>16-6-23 | <i>[Handwritten signature]</i><br>che. DPGU<br>A câmara para aprovação e que promova a sua divulgação pública.<br><i>[Handwritten signature]</i><br>19.06.2023 |

Assunto: Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal-Arez- Início do procedimento de revogação do Plano

1.O Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal (Arez) foi aprovado em 29 de dezembro de 2009 por deliberação da Assembleia Municipal de Alcácer do Sal e publicado em Diário da República, 2ª série, pelo Aviso nº 4500/2010, de 3 de março de 2010, composto por regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes, abrange uma área de 111, 7 ha e corresponde a parte da designada Herdade do Pinhal, sita na então freguesia de Santiago, junto à localidade de Arez e a Norte da EM 382;

*[Handwritten signature]*



2. O PPHP tem como objetivo geral o desenvolvimento de um projeto turístico, na modalidade de conjunto turístico, constituído por um aldeamento turístico e um estabelecimento hoteleiro, ambos com a classificação de cinco estrelas, tendo como componente fundamental o golfe e assegurando o respeito pelos valores ambientais e paisagísticos da área em que se insere;

3. Pese embora a definição do objetivo geral do plano: o desenvolvimento de um projeto turístico, na modalidade de conjunto turístico, constituído por um aldeamento turístico e um estabelecimento hoteleiro, ambos com a classificação de 5 estrelas, tendo como componente fundamental o golfe (com 2252 camas turísticas) e ainda que o plano tenha sido elaborado com recurso à figura de contrato para planeamento com a empresa Salk Properties, Lda, para o desenvolvimento do projeto atrás referido, entre a aprovação do Plano (2010) e 2016 não houve qualquer desenvolvimento do mesmo;

4. Em 2017, após notificação da CMAS, o promotor informa que pretende retomar o processo, através de alteração ao Plano de Pormenor, tendo a Câmara Municipal deliberado nesse sentido. Contudo e atendendo a que a alteração ao Plano também não teve qualquer desenvolvimento, a Câmara Municipal deliberou a 27 de abril de 2023 reconhecer a caducidade do procedimento de alteração do referido Plano, por ter sido ultrapassado o prazo do procedimento;

5. De acordo com o Relatório de Fundamentação da Revogação do PP da Herdade do Pinhal (em anexo) e perante a evidência da não concretização da estratégia do projeto turístico, considera-se da maior pertinência e oportunidade equacionar a revogação do PP da Herdade do Pinhal. A opção de revogação deste PP afigura-se como o mecanismo de dinâmica, previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL nº 80/2015, de 14 de maio) mais adequado e consentâneo com o interesse público, uma vez que:

5.1. Entre 2010 e 2016 não houve qualquer desenvolvimento para a concretização da estratégia prevista no Plano de Pormenor;

5.2. Em 2017 foi iniciado um procedimento de alteração ao plano, com recurso à figura de contrato para planeamento, sem que do seu desenvolvimento tenham sido entregues elementos para decisão da Câmara Municipal, com vista à aprovação da alteração;

5.3. A Câmara Municipal, com fundamento no incumprimento dos prazos legais aprovou a caducidade do procedimento de alteração ao Plano, na reunião de Câmara de 27 de abril de 2023;

5.4. Não foi dado cumprimento aos nºs 4 e 5 do artigo 43º do Regulamento do PDM de Alcácer do Sal, respeitantes à concretização de empreendimentos turísticos previstos em planos de pormenor eficazes, anteriores a agosto de 2010;

5.5. Está em causa, pôr fim a um plano que comprometeu camas turísticas do total da intensidade turística máxima do concelho, sem que as mesmas tenham tido concretização (2252 camas turísticas), evidenciando a sua desatualização;

5.6. O valor da intensidade turística máxima concelhia, atualizado com os dados definitivos da população constantes dos Censos 2021 é 17426 camas/utentes, o que representa uma redução de 7% na intensidade turística máxima do concelho, que limitará a aprovação de novas camas turísticas, bem como a redução do número de camas ainda não concretizadas;

5.7. Deste procedimento, não advirá qualquer vazio de regulamentar, pois, passarão a ser aplicáveis à sua área de incidência territorial, os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos, e ainda, o modelo de organização espacial patente na estrutura de ordenamento do PDMAS em vigor;

5.8. A revogação do PP, não será suscetível de afetar operações urbanísticas, porquanto estas não existiram;

5.9. Não se prevê, salvo melhor opinião, que o procedimento de revogação deste PP venha a gerar o dever da justa indemnização, a que se refere o n.º 2 e n.º 4 do art.º 171.º do RJGT, quer porque (cf. referido na alínea anterior) não aparenta acarretar “O sacrifício de direitos e compromissos preexistentes e juridicamente consolidados, que determine a caducidade, revogação ou alteração das condições das licenças, comunicações prévias ou informação prévia válidos e eficazes...”, quer ainda, porque eventuais restrições singulares que a revogação venha a impor às possibilidades objetivas de aproveitamento do solo irão ocorrer já para além do período de três anos a contar da sua entrada em vigor.

5.10. Antiguidade do PP em contraponto com a Contemporaneidade do PDMAS: no período que medeia a aprovação do PP Da Herdade do Pinhal - 2010 e do PDMAS (revisão) - 2017 ocorreram mudanças conjunturais e estruturais, quer ao nível da economia europeia e nacional, quer ao nível legislativo/normativo, que se vieram a refletir na forma como se passou a abordar/ o ordenamento do território /urbanismo, a ocupação turística e a monitorização da execução do Planos Municipais de Ordenamento do Território e a monitorização da intensidade turística efetiva;

## 6. Conclusão

Proponho que a Câmara Municipal delibere o seguinte:

- a) Que a Câmara Municipal, aprovar o Relatório de Fundamentação da Revogação do PP da Herdade do Pinhal (em anexo) e o início do procedimento de Revogação do Pormenor da Herdade do Pinhal, nos termos do nº 1 e do nº 3 do artigo 127º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;
- b) Nos termos do nº 3 do artigo 127º do DL nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual promover a divulgação pública da presente decisão, em Diário da República e na página da internet da Câmara Municipal de Alcácer do Sal.

À Consideração Superior,

  
\_\_\_\_\_  
Hortensia Menino, Geógrafa

Em anexo: Relatório de Fundamentação da Revogação do PP da Herdade do Pinhal

