

# Município de Alcácer do Sal

## Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

### PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO N.º 33/DPGU/2023

Revogação do Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal - início do procedimento

#### Considerando que:

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;
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 RJIGT, 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;

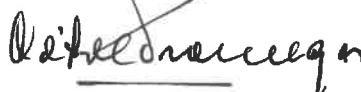
Face a tudo o supra exposto, **Propõe-se** que a Câmara Municipal delibere o seguinte:

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.

Alcácer do Sal, 19 de Junho de 2023

O Presidente de Câmara



(Vítor Manuel Chaves de Caro Proença)

Anexo(s):

- Relatório de Fundamentação da Revogação do PP da Herdade do Pinhal



Praça Pedro Nunes 7580-125 Alcácer  
do Sal  
Tel: 265247018 - Fax: 265247023  
dpgu@m-alcacerdosal.pt