



# RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA REVOGAÇÃO DO PP da Herdade do Pinhal

Alcácer do Sal, junho de 2023



## ÍNDICE

1. OBJETO, OBJETIVO E ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO .....	3
1.1 OBJETO.....	3
1.2 OBJETIVO DA REVOGAÇÃO .....	3
1.3 ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO LEGAL .....	4
1.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT's).....	7
2. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PP da Herdade do Pinhal.....	9
3. EFEITOS LEGAIS DA REVOGAÇÃO DO PP da Herdade do Pinhal .....	11

## **1. OBJETO, OBJETIVO E ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO**

### **1.1 OBJETO**

Na sequência da monitorização regular da execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território do concelho, verifica-se que o Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal, junto à localidade de Arez, 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 4500/20120, de 3 de março de 2010, não teve concretização efetiva, até à presente data.

O presente documento consiste no Relatório da proposta de Revogação do referido Plano e destina-se a descrever, em termos formais, a fundamentação técnica que consubstancia a proposta de revogação deste Plano.

### **1.2 OBJETIVO DA REVOGAÇÃO**

Dada a falta de concretização 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 pese embora 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. 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.



A proposta de Revogação do PP da Herdade do Pinhal, tem como objetivo reduzir a intensidade turística efetiva do concelho, avaliação que decorre do reforço da monitorização dos PMOT's e da intensidade turística efetiva que verificou a existência em área próxima, dum projeto relativo a aldeamento turístico, que se encontra em fase de RECAPE.

Pretende-se assim dar cumprimento ao disposto na Revisão do PDM, aprovada em 2017, que define prazos máximos para a concretização de empreendimentos turísticos incluídos em planos eficazes, anteriores a agosto de 2010 (entrada em vigor do PROTA), como é este o caso.

Atendendo à vigência destes dois instrumentos, conclui-se pela desatualização do Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal, sem que o município veja qualquer vantagem em elaborar outro, com a mesma escala de intervenção, que o substitua. Pelo que a adoção do procedimento de revogação, previsto nos termos do art. 127º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, é a mais adequada.

### **1.3 ANTECEDENTES E ENQUADRAMENTO LEGAL**

O Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal, junto à localidade de Arez foi aprovado em 29 de dezembro de 2009, por deliberação da Assembleia Municipal de Alcácer do Sal e publicado em Diário da República, 2º Série, pelo Aviso nº 4500/2010, de 3 de março de 2010.

A área de intervenção do Plano tem 111, 7 ha e corresponde a parte da designada Herdade do Pinhal, sita na então freguesia de Santiago, junto à localidade do Arez e a Norte da EM 382.

No Relatório do Plano, considera-se que: *“O PPHP tem como objetivos estratégicos:*



- *A garantia da sustentabilidade da solução a consagrar no PP da Herdade do Pinhal em termos territoriais, socio-económicos e ambientais;*
- *O estabelecimento de novas funções valorizadoras do desenvolvimento turístico sustentável;*
- *O reordenamento do território com vista à sua adequação à implantação de um empreendimento turístico, no respeito pelos desafios das atividades a implantar e sua adequação à valorização ambiental e paisagística do sítio.*

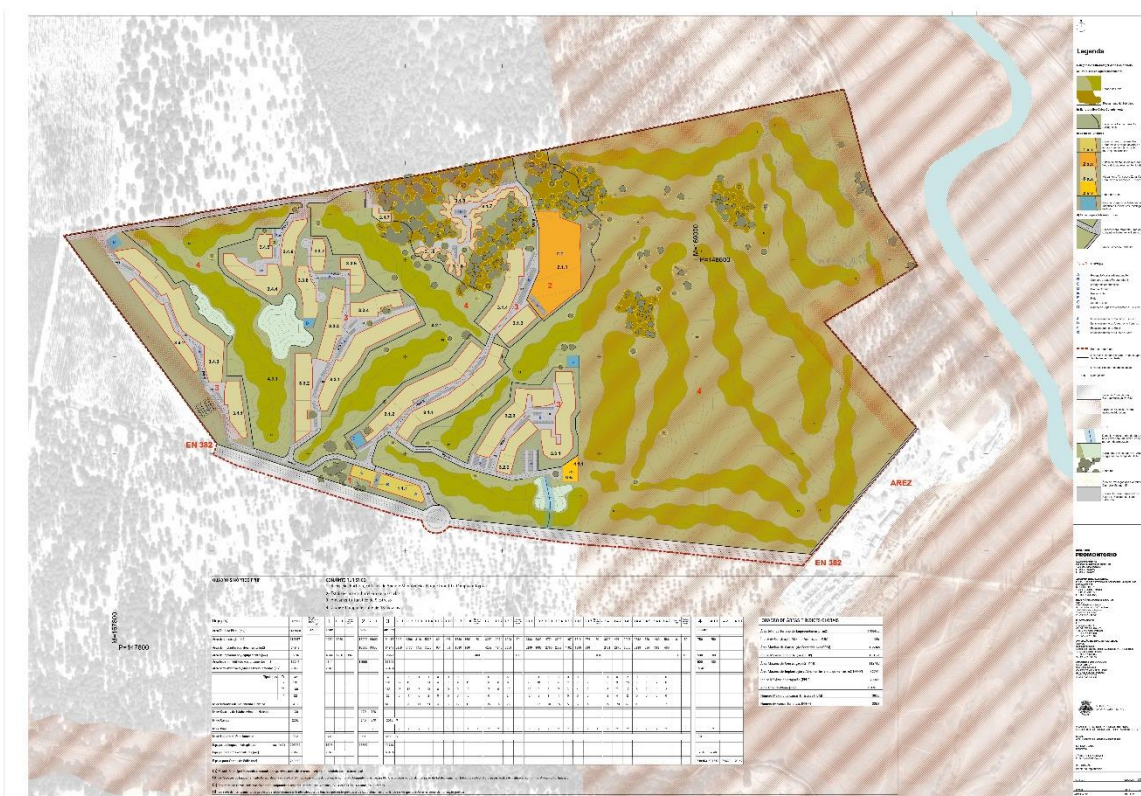
*Estes objetivos estratégicos serão concretizados através dos seguintes objetivos operacionais:*

- *Desenho urbano e respetivo normativo urbanístico;*
- *Análise e regulamentação geral de elementos naturais a salvaguardar, indicando áreas que devem ser objeto de estudo de pormenorização em projeto de execução;*
- *Definição das redes de infra-estruturas, equipamentos, circulações, estacionamento e acessos.*

*O proposto no PPHP pretende ser um “Conjunto Turístico” de 5 estrelas constituído por, um “Aldeamento Turístico” de 5 estrelas, um “estabelecimento Hoteleiro” de 5 estrelas e ainda um “Equipamento de Animação Autónomo” constituído por um campo de golfe de 18 buracos; Tem uma previsão de 2252 camas turísticas das quais 240 são do estabelecimento hoteleiro, este valor de camas turísticas foi obtido aplicando a cada uma das tipologias de alojamento turístico o seguinte critério: T1-2 camas, T2- 4 camas, T3- 6 camas, T4- 8 camas.*

*Ambiciona ser, não apenas um espaço de turismo, lazer e desporto, mas também um espaço com dimensão cultural e lúdica de arte pública. Este “Conjunto Turístico” não será um*

*“condomínio fechado”. A proposta foi concebida numa perspetiva de desenvolvimento turístico sustentável, funciona não apenas como um espaço de prática desportiva de golfe. Será também um grande parque de fruição do Sado, envolvido por esculturas e instalações de arte pública afirmando-se como mais-valia cultural no roteiro turístico do concelho.”*



Planta de Implantação do PP da Herdade do Pinhal, 2010

O procedimento de revogação é enquadrado nos mecanismos de “dinâmica” consagrados aos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente de acordo com o artigo 50.º, n.º 1 da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, que aprova a Lei de Bases da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo - LBPPSOTU, que estabelece que “(...) Os programas e planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou



*revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei.(...)*”.

Simultaneamente, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, RJIGT, no n.º 1 do seu artigo 127.º, prevê também, que os planos territoriais (entre os quais, os PU e os PP) possam ser objeto de revogação, *“(...) sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine. (...)”*, pelo que, a presente proposta de revogação do PP da Herdade do Pinhal, decorre do reconhecimento da desatualização do Plano de Pormenor da Herdade do Pinhal, sem que o município veja qualquer vantagem em elaborar outro, com a mesma escala de intervenção, que o substitua, bem como da redução da intensidade turística efetiva, no âmbito da monitorização da execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, de acordo com o previsto no PROTA e no PDM revisto. Determina ainda, o n.º 3 do supracitado artigo 127.º do RJIGT, que a revogação *“(...) A revogação dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua aprovação e publicação. (...)”*.

#### **1.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT's)**

Em termos de enquadramento nos IGT's, para a área de intervenção em causa, encontra-se plenamente eficaz, o Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal.

Com efeito, o PDMAS (1.ª revisão) foi aprovado em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Alcácer do Sal realizada a 26 de setembro de 2017, publicado sob o Aviso n.º 13020/2017, em Diário da República, 2.ª Série - n.º 209 de 30 de outubro de 2020, que promoveu a



publicitação da deliberação da Assembleia Municipal que aprovou o plano, bem como, dos respetivos “Elementos que constituem o Plano” (Regulamento, Planta (s) de Ordenamento e Planta (s) de condicionantes). Este PMOT, foi objeto de uma 1.ª alteração publicada, através de Aviso n.º 11125/2020, no Diário da República, 2.ª Série - n.º 148, de 31 de julho de 2020, que teve como objetivo a alteração do “empreendimento turísticos em solo rústico e a intensidade turística” e os “parâmetros de edificabilidade” estabelecido no Regulamento do PDME (Solo urbano – Espaços centrais), e 3 correções materiais, publicadas em 1ª correção material Aviso n.º 2427/2018 no DR 2.ª série n.º 37 de 21 de fevereiro de 2018, 2ª correção material - Aviso n.º 11721/2018 no DR 2ª série n.º 159 de 20 de agosto de 2018, e 3ª correção material pelo Aviso n.º 975/2020, no DR n.º 13 de 20 de janeiro de 2020. A vigência do Plano determinou ainda a necessidade de correção material aos nº2 e 3 do artigo 42º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, publicada sob o Aviso nº 15461/2022, de 5 de agosto de 2022, que procedeu igualmente à republicação na íntegra do referido Regulamento, em versão consolidada, refletindo as correções matérias e alterações anteriores.

Aquando da elaboração do PDMAS - 2017 (1.ª Revisão), houve lugar à revogação de alguns IGT's em vigor, conforme disposto no n.º 6 do artigo 5.º do seu Regulamento, e a identificação dos PMOT's que se mantinham em vigor, fazendo prevalecer as suas normas, nas respetivas áreas-plano, sobre as disposições do PDMAS, cfr. n.º 2 do já referido artigo 5º do Regulamento.

Pese embora o PP da Herdade do Pinhal tenha mantido a sua eficácia, não teve qualquer desenvolvimento, sendo relevante, nesta data, reforçar os mecanismos de monitorização da





execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território e da intensidade turística efetiva, tal como disposto no PROTA e transposto para o PDM, adequando a estratégia aqui definida à evolução das condições económicas, sociais e de sustentabilidade ambiental.

## **2. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PP DA HERDADE DO PINHAL**

Atento o atrás exposto, constata-se que, embora formalmente, o PP da Herdade do Pinhal se encontre vigente, no entanto, desde a sua publicação no Diário da República (em 2010), a sua proposta de ocupação do território nunca foi concretizada. Passados 13 anos da sua aprovação, sem que tenha havido qualquer operação urbanística que evidenciasse a sua concretização, as alterações legais entretanto ocorridas (a alteração da nova LBPPSOTU - Lei n.º 31/2014 e, consequentemente, ao novo RJIGT – D.L. n.º 80/2015 de 14-05 e a revisão do PDM), criaram um inevitável desfasamento entre o modelo, conceitos e estratégias que estiveram na sua origem e os modelos de desenvolvimento estratégico, atualmente preconizados.

A ausência de operações urbanísticas para a concretização do PP da Herdade do Pinhal demonstra que a estratégia e objetivos preconizados para o mesmo não são exequíveis e revelam-se, nesta data desajustados face às orientações para o desenvolvimento do território municipal.

Assim, 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 de IGT's, mais adequado e consentâneo com o interesse público, uma vez que:



- a) Entre 2010 e 2016 não houve qualquer desenvolvimento para a concretização da estratégia prevista no Plano de Pormenor;
- b) 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 á aprovação da alteração;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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), evidenciando a sua desatualização;
- f) 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;
- g) Deste procedimento, não advirá qualquer vazio 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;



- h) A revogação do PP, não será suscetível de afetar operações urbanísticas, porquanto estas não existiram;
- i) 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.
- j) 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.

### 3. EFEITOS LEGAIS DA REVOGAÇÃO DO PP DA HERDADE DO PINHAL

À área objeto de revogação, serão aplicáveis as disposições regulamentares do IGT em vigor, designadamente do PDMAS.



## *RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA REVOGAÇÃO DO PP da Herdade do Pinhal*

---

A revogação do PP da Herdade do Pinhal, não produz qualquer efeito sobre a eficácia das Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública que se encontram em vigor na sua área de incidência.

A revogação deste PP implica a “Alteração por adaptação” do PDMAS.