

Direção APPV

From: Gabinete Planeamento Estratégico <gpe@cm-palmela.pt>
Sent: 9 de junho de 2025 15:52
To: direcao@appv.online.pt
Subject: Participação Pública, no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal (P170).
Attachments: P170.pdf



Gabinete de Planeamento Estratégico

V. Ref. ^a	N. Ref. ^a	Processo
	SAI 36741/2024	NIPG 54609/2024

Ex.mos(as) Senhores(as)
Associação de Proprietários do Palmela Village,

A Câmara Municipal de Palmela deliberou em reunião pública de 5 de junho de 2024, a abertura do período de Discussão Pública, com uma duração de 45 dias (úteis). Com a publicação em Diário da República do Aviso nº 13122/2024/2, em 27 de junho de 2024, o período de participação para apresentação de reclamações, observações, sugestões de contributos, fixou-se entre 5 de julho e 6 de setembro de 2024.

A publicitação do período de Discussão Pública ocorreu através do referido aviso, por afixação de edital de idêntico teor ao aviso nos Paços do Concelho, pela Comunicação Social na imprensa regional, no Sítio Oficial do Município de Palmela na Internet e ainda através da distribuição de prospectos porta-a-porta.

A Câmara Municipal de Palmela promoveu quatro sessões públicas para apresentação da proposta da revisão do Plano à população ainda antes de se dar início oficial ao período de Discussão Pública do documento, tendo nessas sessões prestado informação diversa sobre as próximas fases de desenvolvimento do procedimento, da forma e local para consulta dos documentos e de como participar, tendo ainda esclarecido as dúvidas colocadas pela população.

Os documentos da Revisão do PDM de Palmela estiveram disponíveis para consulta pública desde o dia 20 de junho de 2024, no Sítio Oficial do Município de Palmela na Internet e (em suporte papel) nos Serviços de Atendimento Municipal, nos Paços do Concelho, onde também foi disponibilizado um posto para consulta eletrónica com apoio técnico e administrativo.

Neste período de Discussão Pública foram recebidas e registadas 267 participações escritas.

Este conjunto de participações foi analisado e ponderado de forma global e individualmente, levando à incorporação de algumas das reclamações, observações e sugestões de contributos na proposta de Plano, sendo que parte destas ficou dependente de enquadramento no âmbito da Reserva Ecológica Nacional (REN), só tendo sido possível conferir da sua viabilidade após realização da Conferência Decisória da REN, realizada em 15 de maio de 2025. Nesta sequência e mediante as decisões de "Parecer Favorável", "Parecer Favorável Condicionado" ou "Parecer Desfavorável" no âmbito da REN foi então possível determinar da efetiva viabilidade de incorporá-las na proposta de Plano. Entretanto está a ser elaborado o "Relatório de Ponderação da Discussão Pública", o qual será disponibilizado oportunamente no Sítio Oficial do Município de Palmela na Internet.

Assim, conforme disposto no n.º 3 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, decorrente da análise e ponderação efetuadas para cada uma das participações apresentadas e registadas no período de Discussão Pública da revisão do PDM, junto se envia a "Ficha de Ponderação" com a decisão relativamente ao pedido apresentado por V. Exa..

Com os melhores cumprimentos,

Álvaro Manuel Balseiro Amaro

Presidente da Câmara

Câmara Municipal de Palmela

Largo do Município

2954-001 Palmela

Tel: 21 233 6650

gap@cm-palmela.pt | www.cm-palmela.pt



Proteção de Dados e Segurança da Informação

Esta mensagem de correio eletrónico é confidencial, destina-se ao uso exclusivo do/a seu/sua destinatário/a no âmbito do relacionamento com os/as utentes dos serviços do Município de Palmela, e contém informação sujeita a sigilo profissional. Em caso de receção por erro agradecemos que nos comunique esse facto, devendo proceder ao seu apagamento imediato.

A recolha e tratamento de dados pessoais estão sujeitos à nossa Política de Privacidade e Proteção de Dados que se encontra disponível em www.cm-palmela.pt, estando em conformidade com as normas jurídicas aplicáveis.

Para qualquer reclamação, exercício de direitos ou comunicação de incidente de violação da dados e de segurança de informação, é favor contactar com o Encarregado de Proteção de Dados através do email atendimento@cm-palmela.pt ou ligar para +351 21 233 66 66.

FICHA DE PONDERAÇÃO

1. Identificação da Participação:

P170

Localização da Pretensão: Empreendimento “Palmela Village”; Freguesia: Quinta do Anjo

Data de Entrada: 06/09/2024; Forma de Participação: Correio Eletrónico

Documentos Anexos: Exposição.

2. Natureza da Participação:

- ☒ Classificação e Qualificação do Solo
- ☒ Regulamento
- ☐ Proposta da RAN
- ☐ Proposta da REN
- ☐ Outras servidões e restrições de utilidade pública
- ☐ Outras Reclamações, observações ou sugestões à proposta do plano

3. Resumo / Exposição da Participação:

Pretende:

- A regularização, a muito curto prazo, das frações, para que estas possam ser estabelecidas juridicamente como imóveis habitacionais (e não unidades de alojamento), com regulares licenças de habitação. Para além da revisão do PDM, é reconhecido que tal intento implicará a revisão do alvará de loteamento e a emissão de plenas licenças de habitação pela autarquia;
- Que a componente turística que vier a existir no Palmela Village fique harmoniosamente integrada no empreendimento, sem comprometer a componente residencial que é feita no regime de habitação própria permanente ou habitação secundária;
- Que não seja permitida/autorizada mais construção do que aquela que já está prevista no atual alvará de loteamento. Em particular, preocupa os proprietários que o campo de golfe desativado ou outras áreas onde não exista atualmente qualquer edificação, possam ser reconvertidos (mesmo que parcialmente) em espaço urbanizável para habitação ou turismo, com fim diferente daquele a que já se encontram destinadas à presente data.

Sublinha, ainda, o seguinte:

- 1) Na cartografia presente na proposta de revisão do PDM de Palmela não se deteta a definição de condicionantes que incidam na área do Palmela Village (PV) e que constituam impedimento das pretensões da APPV;
- 2) O PV não fica abrangido pela delimitação das áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional (REN), à Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Corredores Ecológicos Estruturantes Primários, a Corredores Ecológicos Secundários ou Corredores Ecológicos Municipais;
- 3) Regista-se a ocorrência, na área do PV, de linhas de água cartografadas, mas estas não deverão ser obstáculo à compatibilização da ocupação residencial com a legalidade urbanística;
- 4) Constata-se que, na *Carta de Uso e Ocupação do Solo Existente*, é reconhecido que todo o PV é atualmente um território artificializado consolidado e que, sobre esta área, existe um compromisso urbanístico correspondente a um loteamento com alvará emitido;
- 5) A representação gráfica da *Carta de Classificação do Solo* estabelece a inclusão da área do PV nos *Espaços Urbanos de Uso Especial*, englobados estes, inequivocamente, no SOLO URBANO;
- 6) Não obstante a classificação de SOLO URBANO na *Carta de Classificação do Solo*, faz-se notar que o “*Relatório de fundamentação - Volume III - Descrição e fundamentação da proposta do plano*”, páginas 272-273, não inclui o PV no *perímetro urbano*. Desta forma, embora a *Carta de Classificação do Solo* classifique o PV como solo urbano e o relatório supra admita que o empreendimento “(...) *tem vindo a configurar um uso mais consentâneo com a habitação permanente (...)*” (pág. 273), tal parece não ser suficiente para a integração do Palmela Village no *perímetro urbano* do município o que a APPV considera que será desejável. Considerando que o PV é contíguo ao restante *perímetro urbano* da freguesia da Quinta do Anjo e que, efetivamente, corresponde a um espaço infraestruturado e de condição urbano-residencial, solicitam-se os seguintes esclarecimentos: O que é considerado pela CMP como *perímetro urbano*? Quais as implicações da não integração? Quais as razões que levam à não inclusão no *perímetro urbano*, sendo o local eminentemente de vivência urbana e contíguo ao *perímetro proposto*?
- 7) A *Carta de Classificação do Solo* inscreve na área do PV e envolvente as siglas OT, OT1 e OT2, referentes a espaços turísticos;
- 8) De acordo com a leitura da *Carta de Classificação do Solo*, parte-se do princípio de que o PV corresponderá à área identificada como OT1;
- 9) No articulado do Regulamento do PDM, o artigo 72.º pretende detalhar os usos admissíveis nas áreas de solo afetas a Espaço Turísticos (OT);

Assim, dentro do *perímetro* do PV (categoria OT1), a ocupação será necessariamente “dominantemente habitacional”, sem prejuízo da admissibilidade de outros usos conexos.

Desta forma, o PDM estabelece a viabilidade, na área do PV, de todos os tipos de ocupação referidos, mas submetidos ao “dominantemente habitacional”. Embora tal proposta vá, à partida, ao encontro das intenções do requerente, deverá notar-se que a indicação de “dominantemente habitacional” não é precisa sobre o volume habitacional no Palmela Village, o que será importante concretizar. Neste sentido, o requerente sublinha a reivindicação base de que, no futuro, todas as frações atualmente com uso habitacional integrem o dito *dominantemente habitacional*.

Como fica evidente, é necessário que, após a aprovação da presente proposta de alteração ao PDM, seja elaborado, em consonância com as disposições deste, um novo alvará de loteamento, ou a revisão do atual (alvará de loteamento nº254 na sua versão vigente), de forma que este fique em conformidade com o (novo) PDM e, em particular, que se clarifique e confirme o uso *dominantemente*

Pelo exposto, requer-se à Câmara Municipal de Palmela a inequívoca confirmação da viabilidade que parece ter sido prevista na proposta de alteração do PDM, relativamente à resolução dos problemas inerentes ao Palmela Village, em linha com o defendido pelo requerente.

4. Antecedentes:

- ☐ Caducidade
- ☒ Pedido de informação prévia favorável, processo de obras ou de loteamento aprovado: Alvará de Loteamento n.º 254/2004, de 12 de janeiro
- ☐ A decorrer na CM, sem qualquer título aprovado/válido
- ☐ Outra situação

5. Ponderação / Análise Técnica:

O expoente centra a sua participação na necessidade de regularização do uso que tem vindo a ser dado às unidades de alojamento, apresentando, na participação, uma proposta de regularização do empreendimento turístico.

Face ao âmbito em que é apresentada a proposta, a pronúncia incidirá exclusivamente sobre o domínio do ordenamento do território, não respondendo, pois, à questão da regularização urbanística propriamente dita das unidades de alojamento do alvará de loteamento nº 254.

Relativamente à questão da existência ou não de condicionantes

Cumprir esclarecer que, para a zona do território onde se localiza o Palmela Village, está cartografada uma linha de água com faixa de proteção de domínio hídrico identificada na Planta de Condicionantes/Servidão e Restrição de Utilidade Pública: Recursos Naturais.

Existe também uma área (2,4ha) afeta a solos da Reserva Ecológica Nacional (REN) na tipologia de Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS), para a qual foi apresentada uma proposta de exclusão (C2), tendo sido emitido Parecer Favorável por parte das entidades da Administração Central com tutela da REN, no âmbito da proposta de Delimitação da REN Bruta e das áreas a excluir.

Quanto à questão da classificação do solo, e em especial o facto de o empreendimento turístico não se encontrar integrado no perímetro urbano, bem como os motivos que terão presidido a tal decisão, *importa recordar que tal decorre do cumprimento da Lei 31/2014, de 30 de maio, e do Decreto – Lei 80/2015, de 14 de maio, que apenas classifica o solo como urbano ou como rústico*, deixando de se reportar ao perímetro urbano.

Considera-se como solo urbano o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, e como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais (art.º 10.º, nº.2 al. b) Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

Também o regulamento do PDM em revisão contém uma definição de solo urbano, considerando como o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e ainda o necessário para assegurar o desenvolvimento urbano e económico do Município (Art.º 48.º, n.º 1 do regulamento do PDM em revisão).

O solo urbano integra a categoria de espaços urbanos de uso especial (Art.º 47.º, nº2 al. f) do regulamento do PDM em revisão), sendo, por sua vez, espaços urbanos de uso especial, os espaços turísticos (Art.º 75.º do regulamento do PDM em revisão).

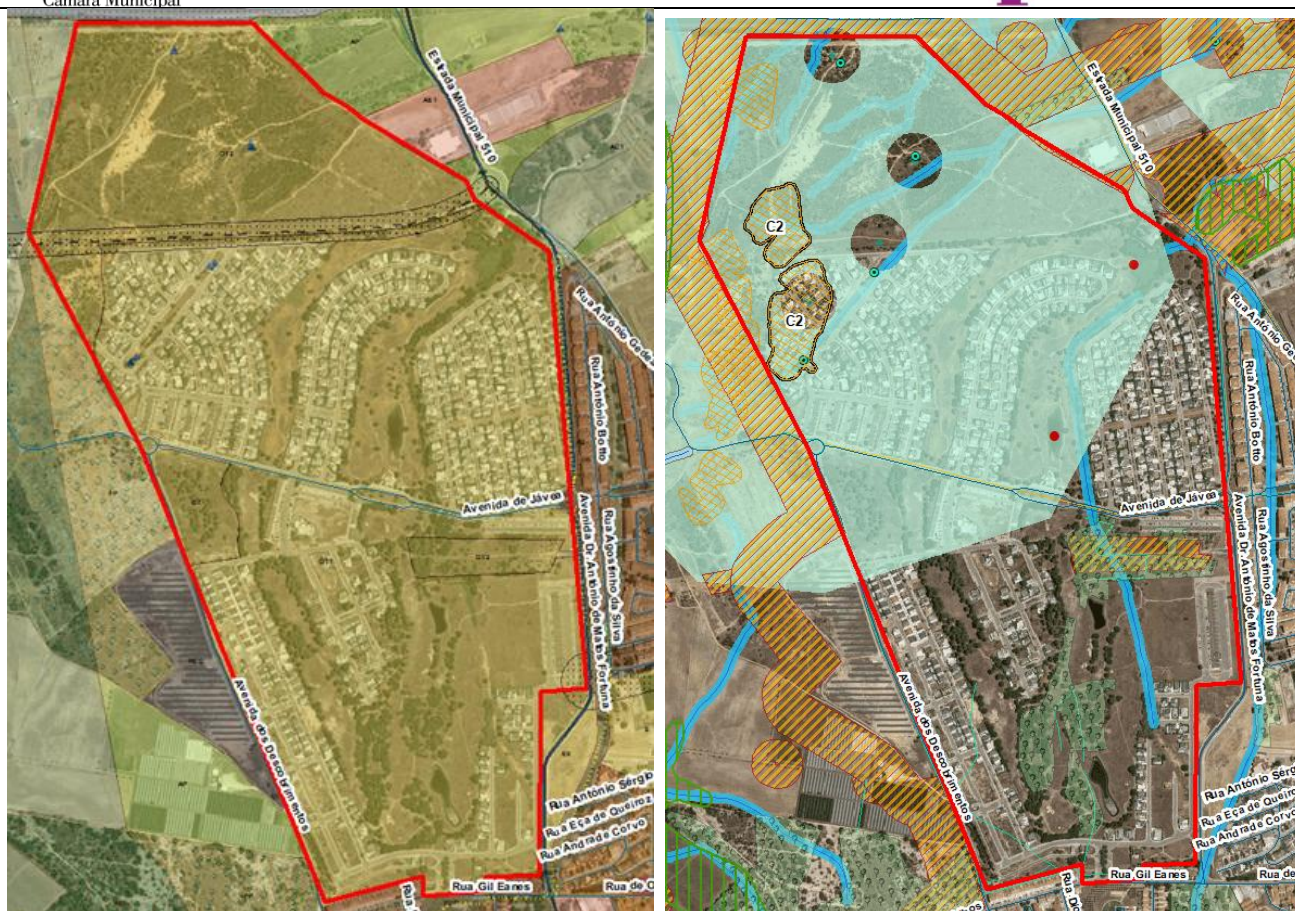
Dito isto, não decorre das normas legais aplicáveis na revisão do Plano Diretor Municipal (como seja a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e do Decreto–Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) a previsão de perímetro urbano, pois que a classificação do solo passou a ser feita na dicotomia de solo urbano e solo rústico.

A noção de perímetro urbano consta efetivamente de legislação regulamentar, em concreto, do Decreto–Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - o qual, na ficha n.º I-51 considera como perímetro urbano a linha poligonal fechada que delimita uma porção contínua de território classificada como solo urbano – mas não consta da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, nem do Decreto–Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

É, portanto, pelo facto de o perímetro urbano já não ter relevância do ponto de vista do ordenamento do território e da classificação do solo que não se refere que o Palmela Village integra o perímetro urbano.

Quanto à classificação da mancha do território cumpre referir

A operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 254 teve por fim a instalação do empreendimento turístico, do tipo “aldeamento”, designado por Palmela Village, com uso exclusivamente turístico, ao abrigo do Art.º 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) ainda em vigor.



Proposta de Revisão do PDM submetida a Discussão Pública

Extratos da Planta de Ordenamento (Classificação do Solo) e da Planta de Condicionantes (SRUP REN (proposta de exclusão) e Recursos Naturais)

Na revisão do PDM, considerando os seguintes factos:

- a aprovação da operação de loteamento que veio a ser titulada pelo alvará n.º 254 apenas foi possível para a instalação de empreendimento turístico;
- atualmente, pelo menos quatro mil pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico;
- existem proprietários que manifestam claramente a vontade que as suas unidades de alojamento se destinem a uso de habitação;
- outros pretendem as suas unidades de alojamento que se destinem a exploração turística e a outros usos;
- constata-se uma ausência de entendimento unânime entre os diversos proprietários, que no limite terá contribuído para a desclassificação do empreendimento turístico, assim como a inércia dos mesmos no sentido de (sequer tentarem) alcançar uma solução que permita a regularização urbanística daquela zona do território.

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística (para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades); ou gizar uma norma, em sede de revisão de Plano Diretor Municipal, que pudesse acomodar os vários tipos de utilização que são, efetivamente, dados às unidades de alojamento.

A estes motivos acresce o facto de, antes da emissão do alvará de loteamento n.º 254, o prédio ter uma configuração mais ampla, abrangendo uma área a norte e a poente.

Para estas áreas encontra-se em fase de aprovação um pedido de informação prévia de edificação de um hotel e serviços, e outro de edificação de um resort, reforçando que existirá procura, naquele local, de oferta hoteleira.

Por estes motivos, entende o Município que, no domínio das suas competências de ordenamento do território, devia tomar uma decisão quanto à mancha do território que correspondia inicialmente a um único prédio.

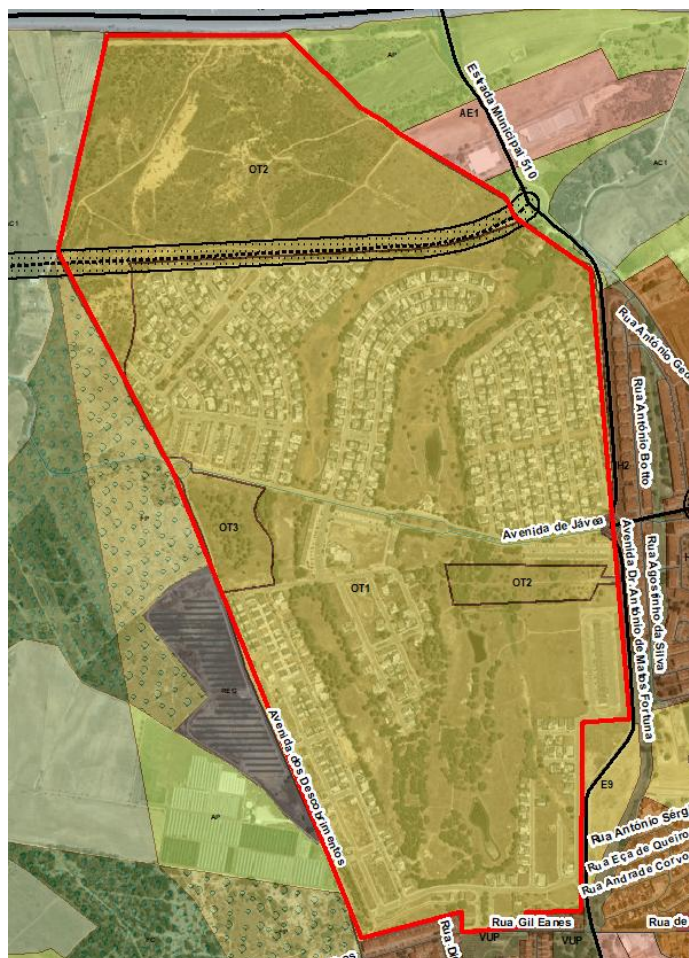
Inicialmente a opção do Município referia-se à distinção entre duas subcategorias (OT1 e OT2), contudo, incorporando os contributos recebidos no período de discussão pública assim como refletindo o estado avançado do pedido de informação prévia existente para poente do alvará de loteamento n.º 254 que determinará que pelo menos 70% dessa zona se mantenha turística, decidiu o Município que a subdivisão da mancha do território deveria ser feita em 3 zonas distintas,

correspondentes à subcategoria de espaços turísticos, integrada na categoria espaços urbanos de uso especial, e inserida em solo urbano:

- OT1, correspondente ao alvará de loteamento n.º 254;
- OT2, correspondente às zonas a norte e a nascente do alvará de loteamento n.º 254;
- OT3, correspondente à zona a poente do alvará de loteamento n.º 254.

É, pois, em função dessa mancha do território (composto pelas OT1, OT2 e OT3) que se afere o cumprimento do uso dominante e não dominante definido para os espaços turísticos. A classe de espaço é para a mancha de território composta pelas subcategorias designadas OT1, OT2 e OT3.

Mais se clarifica que as alíneas a), b) e c) do n.º3 do Art.º 75.º¹ da revisão do regulamento do PDM têm que ser lidas e aplicadas de forma conjunta.



Extrato das alterações propostas na Plantas de Ordenamento (Classificação do Solo)
da proposta de Revisão do PDMP submetida a Discussão Pública

Procedeu-se, já após o período de discussão pública, à clarificação da norma do PDM, quer pela autonomização da zona a poente do Palmela Village, como pela modificação da redação. Mais se explicita que a questão levantada acerca do “dominantemente habitacional” é respondida pela redação do n.º 3 do Art.º 75.º, onde se pode ler: “o espaço turístico constituído pelo somatório das subcategorias OT1, OT2 e OT3 cumpre o quesito de pelo menos 51% da área de construção se destinar a empreendimentos turísticos (...)”.

¹ Correspondente ao anterior artigo 72.º do regulamento do PDM em revisão, que conheceu renumeração já após o período de discussão pública.

6. Decisão:

- ☒ Favorável
- ☐ Parcialmente Favorável
- ☐ Desfavorável
- ☐ Previsto no Plano
- ☐ Fora do âmbito do Plano
- ☒ Esclarecimento

7. Documentos a alterar:

Alterações:

Regulamento	Art.º 75.º (antigo Art.º 72.º) com nova redação
Planta de Ordenamento n.º 1.1. (Classificação e Qualificação dos Solos)	Espaços Turísticos (OT1, OT2 e OT3)