

## **PRONÚNCIA DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO PALMELA VILLAGE**

**À PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM DO MUNICÍPIO DE PALMELA, EM CONSULTA PÚBLICA, MORMENTE  
SOBRE A REGULARIZAÇÃO RESIDENCIAL DO EMPREENDIMENTO PALMELA VILLAGE**

Exmo. Srs.

A Associação de Proprietários do Palmela Village (APPV) é a maior associação de proprietários do empreendimento Palmela Village, localizado na freguesia da Quinta do Anjo, no município de Palmela.

Tendo tomado conhecimento público da proposta de revisão do Plano Director Municipal (PDM) do concelho de Palmela, publicado no sítio de Internet desta autarquia e comunicado através do Aviso nº 13122/2024/2 do Diário da República de 27 de Junho de 2024, vem a APPV pronunciar-se em sede de consulta pública sobre a proposta em causa.

A pronúncia que se remete neste documento reflecte a legítima expectativa dos associados da APPV e, cremos, também dos demais proprietários de fracções no Palmela Village, de que a autarquia desempenhe um papel activo e construtivo no sentido de corrigir definitivamente os diversos erros políticos e administrativos cometidos pelas entidades públicas no Palmela Village desde a sua génese.

Como é do conhecimento da autarquia, o Palmela Village era um aldeamento turístico que esteve classificado pelo Turismo de Portugal apenas numa das suas 23 fases de edificação. Adicionalmente, e desde que começou a ser ocupado, o Palmela Village foi utilizado quase exclusivamente para fins habitacionais, como habitação própria permanente ou habitação secundária. Esta situação apenas foi possível em razão das licenças de utilização emitidas, das escrituras realizadas e da inacção de diversas entidades públicas, pelo que o Palmela Village se mantém numa situação irregular, o que tem acarretado prejuízos para os seus proprietários, não só pela desvalorização das suas fracções, como pela tipologia de ocorrências verificadas no empreendimento, tanto pela gestão do espaço como pelo verificado no quotidiano, e a incomodidade delas resultante.

Em sumário, a APPV defende:

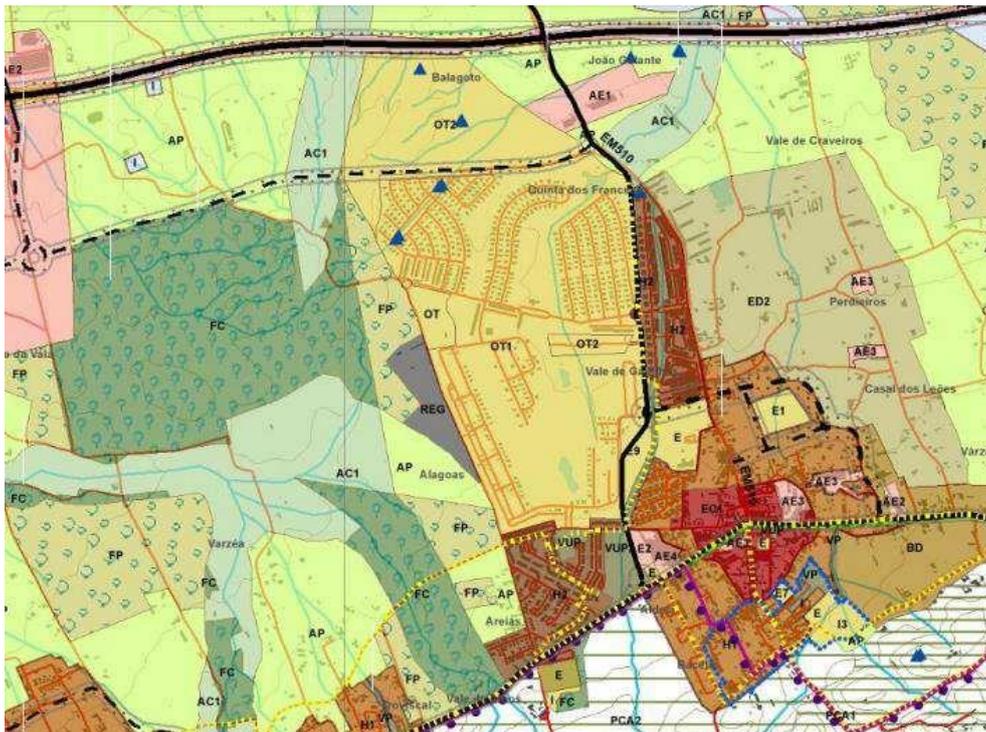


- A regularização, a muito curto prazo, das fracções, para que estas possam ser estabelecidas juridicamente como imóveis habitacionais (e não unidades de alojamento), com regulares licenças de habitação. Para além da revisão do PDM, é reconhecido que tal intento implicará a revisão do alvará de loteamento 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 actual alvará de loteamento. Em particular, preocupa os proprietários que o campo de golfe desactivado ou outras áreas onde não exista actualmente 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;

Assim, vem a APPV apresentar a sua pronúncia tendo como presente a proposta de alteração do PDM comunicada pela autarquia. De acordo com os intentos supra, a APPV vem sublinhar o seguinte:

- 1) Na cartografia presente na proposta de revisão do PDM de Palmela não se detecta 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 afectas 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 actualmente 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 de 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 de 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, efectivamente, corresponde a um espaço infraestruturado e de condição urbano-residencial, solicitam-se os seguintes esclarecimentos:
- a) **O que é considerado pela CMP como perímetro urbano?**
- b) **Quais as implicações da não integração?**
- c) **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;



Extrato da carta de Classificação do Solo – proposta de Revisão do PDM de Palmela

9) No articulado do Regulamento do PDM, o artigo 72.º pretende detalhar os usos admissíveis nas áreas de solo afectas a Espaço Turísticos (OT), nos termos seguintes:

1. *Nos Espaços Turísticos admitem-se empreendimentos turísticos, exceto parques de campismo e caravanismo, e ainda os seguintes usos, não dominantes:*
  - a) *Habitação;*
  - b) *Comércio e serviços compatíveis com a atividade turística;*
  - c) *Instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística.*
2. *Excetuam-se do número anterior, as seguintes áreas:*
  - a) *A área incluída em OT1, onde a ocupação é predominantemente habitacional, sem prejuízo da admissibilidade de outros usos conexos, como empreendimentos turísticos e demais atividades centrais;*
  - b) *A área incluída em OT2, onde apenas se admite a instalação de empreendimentos turísticos e instalações de recreio e lazer e de apoio às atividades de animação turística, não sendo admissíveis outros usos;*

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 da APPV, **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, a APPV sublinha a reivindicação base de que, no futuro, todas as fracções actualmente 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 actual** (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 habitacional*.

Este caminho afigura-se compatível com as pretensões da APPV – e da maioria dos proprietários do Palmela Village –, carecendo, em todo o caso, de uma acção constante de intervenção e de acompanhamento da CM Palmela. Em concreto, para o desenvolvimento satisfatório do processo, parece imprescindível dar início, quanto antes, à elaboração da revisão do alvará de loteamento, processo para o qual a APPV se encontra disponível para colaborar com a autarquia.

Relativamente à revisão do alvará ainda vigente, propõe-se iniciar o quanto antes um processo colaborativo, entre a APPV e autarquia, que deverá ter como objectivo a elaboração e aprovação de um ou mais documentos técnicos, que detalhem suficiente e inequivocamente a viabilidade das pretensões dos interessados e definam o modelo e as responsabilidades de gestão dos espaços e das infraestruturas urbanas do PV – existentes, a reformular ou ainda a concretizar.

**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 pela APPV acima.**

**Em conclusão:**

A proposta de revisão do PDM do município de Palmela classifica a área do Palmela Village como Solo Urbano, condição essencial para ser viável a constituição de Loteamento(s) Urbano(s).

O detalhe de zonamento das diversas utilizações – habitacional, turística e outras – na respectiva área do PV (OT1) declara expressamente o uso dominante habitacional.

Consequentemente, as pretensões da APPV afiguram-se, *a priori*, compatíveis com a proposta de revisão do PDM; porém, será necessário prosseguir com o processo, nomeadamente com a revisão do alvará de loteamento e, fundamental, a emissão de novas licenças de habitação para o edificado de uso residencial no PV.

A APPV vem, assim, sublinhar, sem prejuízo do acima requerido, que os pressupostos expostos na proposta de revisão do PDM não contrariam as pretensões da Associação, o que deverá resultar na justa requalificação habitacional do Palmela Village, legalizando-se as fracções já construídas que deverão ser reconhecidas como fracções habitacionais e não como unidades de alojamento.

São estes os pontos da pronúncia da APPV, pelo que se requer a V.Exas. que a mesma seja tomada em devida consideração e, consequentemente, sejam admitidas todas as salvaguardas elencadas à proposta de revisão do PDM de Palmela, assim como sejam esclarecidos os pontos levantados.

Quinta do Anjo, 5 de Setembro de 2024

---

Pedro Neves

Presidente da Associação de Proprietários do Palmela Village