

Resposta Câmara Municipal de Palmela à CNN (enviada a 13 de setembro)

A título introdutório, o Palmela Village é um empreendimento turístico instalado por via do alvará de loteamento n.º 254, emitido no ano de 2004, cuja ocupação é exclusivamente turística.

Ocupa uma área de 986.467,70 m² (98,6 ha), na Freguesia de Quinta do Anjo. Tem prevista uma área total de construção de 192.061,22 m².

Na totalidade, estão previstas 1.568 unidades turísticas, distribuídas por 578 moradias isoladas, 66 moradias em banda e 924 apartamentos, correspondentes a 5.712 camas.

Estão, ainda, previstos um edifício de receção/apoio, edifício destinado a comércio e serviços, piscinas, campos de ténis, um campo de futebol e um campo de golfe.

Para a instalação/construção do empreendimento turístico, foram aprovadas 23 fases.

Destas foi concluída a fase 1 (que incluiu, ainda, a fase 10, parte da fase 11 e parte da fase 19) e emitida a licença de utilização turística 01/2009, correspondente a 389 unidades turísticas, distribuídas por 95 moradias isoladas e 294 apartamentos, correspondentes a 1.178 camas. Foram construídos o edifício de receção/apoio, piscinas e bar de apoio, campo de golfe e *clubhouse*.

Em 2013, foi elaborada escritura de retificação, por imposição administrativa do Turismo de Portugal, que visou assegurar a compatibilidade absoluta entre as escrituras e o correspondente título constitutivo de aldeamento turístico, passando a constar que todas as frações dos blocos de apartamentos se destinam a **habitação para fins de alojamento turístico**.

1. O que se passa, afinal, com o Palmela Village?

O promotor Pelicano Investimentos Imobiliários foi construindo o empreendimento turístico e vendendo as unidades turísticas que, de acordo com afirmações de alguns proprietários, para uso habitacional.

Acresce que a comercialização das unidades turísticas (moradias e apartamentos) pelos vários agentes manteve-se em dissonância com o uso fixado no alvará de loteamento, publicitando o uso habitacional e não uso turístico.

Existe um desentendimento de fundo entre os vários proprietários das unidades de alojamento do empreendimento turístico:

- parte dos proprietários pretende que o Palmela Village altere a sua natureza, passando de empreendimento turístico para condomínio habitacional;
- outra parte pretende que mantenha a natureza de empreendimento turístico;
- e outra ainda pretende a criação de um empreendimento misto, que consagre quer a solução turística como a residencial.

Paralelamente, existe um desentendimento entre os proprietários e a atual entidade exploradora, que se relaciona com a necessidade de cumprimento das regras inerentes ao funcionamento de um empreendimento turístico.

2. Como foi possível termos chegado a esta situação?

Durante os primeiros anos, o empreendimento turístico Palmela Village foi sendo construído e acompanhado pelo promotor, o que ocorreu sobretudo até aos anos de 2008 e 2009, verificando-se ainda no ano de 2012.

Com a falta de iniciativa a partir de 2012 da entidade promotora Pelicano Investimentos Imobiliários e da então entidade exploradora Pelicano Hotels and Resorts, únicas entidades a quem incumbia a promoção do empreendimento turístico, deixou de haver uma efetiva instalação e gestão turística do empreendimento, mas apenas uma gestão de partes comuns, como se de um condomínio habitacional se tratasse.

Desde então, e até meados do ano de 2020, praticamente inexistiram pretensões para o local, e a intervenção do promotor também foi praticamente inexistente.

Só a partir de meados desse ano de 2020, e com a transmissão de largas centenas de unidades turísticas a uma entidade bancária, e desta, mais tarde, a um fundo de investimento, e depois vendidas a terceiros a preços apelativos, houve um crescimento acentuado de pedidos de informação ao Município (dada a ausência de promotor e explorador do empreendimento turístico) e de pretensões urbanísticas sobre o empreendimento turístico (desacompanhadas de qualquer intervenção do promotor).

Acentuou-se, também, alguma degradação dos espaços comuns e alguns equipamentos, relevando-se o campo de golfe que se encontra abandonado, tendo já merecido intervenção do Município na limpeza e garantia das condições mínimas de salubridade, bem como no âmbito da intimação ao proprietário Pelicano Investimentos Imobiliários para a realização de obras de reabilitação, conservação e segurança do espaço.

3. Que licenças foram passadas pela autarquia ao longo deste processo?

O empreendimento turístico Palmela Village foi pensado pelo promotor para ser construído em fases. Parte dessas fases estão tituladas pela autorização de utilização turística; outra parte, a pedido do promotor, foram emitidas autorizações de utilização individuais que apenas visavam atestar a conformidade da construção com os projetos tipo aprovados, e que não dispensavam o necessário título turístico para o funcionamento das unidades turísticas.

4. Que falhas terão ou não existido do lado dos promotores do empreendimento?

Do lado do promotor do empreendimento turístico, e porque se trata de uma iniciativa exclusivamente privada, deixou de haver intervenção naquele empreendimento, pelo menos a partir do ano de 2012, nomeadamente, não concluiu a construção das diversas unidades turísticas e dos equipamentos e não solicitou a emissão das necessárias autorizações de utilização turística para o funcionamento das unidades turísticas.

5. O Turismo de Portugal tem em curso um processo para desclassificar o espaço como empreendimento turístico. Quais as potenciais consequências desta desclassificação para os proprietários?

A desclassificação do empreendimento turístico determina, nos termos da lei, a caducidade da autorização de utilização e a obrigatoriedade de cassação e apreensão do título pela Câmara Municipal.

Na prática, os proprietários deixarão de ter título válido para poder ocupar as unidades turísticas, sendo que o empreendimento terá, por imposição legal, que ser encerrado. Não obstante, e porque se trata de propriedade privada, o Município não tem ao seu dispor ferramentas jurídicas que lhe permitam intervir diretamente no empreendimento turístico e tomar decisões sobre o mesmo, pelo que os proprietários das unidades turísticas terão que alcançar consenso, no sentido de espoletar um novo processo de instalação do empreendimento turístico em respeito pelas regras urbanísticas, nomeadamente, as fixadas no Plano Diretor Municipal.

6. 6) Quais as soluções em cima da mesa?

O Município tem, dentro das suas competências legais, tentado contribuir para ajudar os proprietários das unidades turísticas a encontrar uma solução.

Considerando o interesse do Município em que a instalação deste empreendimento fique concluída e em pleno funcionamento, tem realizado diversas reuniões com proprietários e associações de proprietários, bem como com a atual entidade exploradora, para colaborar em soluções urbanísticas, considerando os instrumentos de gestão territorial.

Não obstante, o Município não tem ao seu dispor ferramentas jurídicas que lhe permitam intervir diretamente no empreendimento turístico e tomar decisões sobre o mesmo. Contudo, no âmbito das suas competências na gestão dos instrumentos territoriais existentes (Plano Diretor Municipal e alvará de loteamento), já foi transmitida como eventual solução uma alteração ao alvará de loteamento que permita uma ocupação mista (habitação e turismo), conforme previsto no Plano Diretor Municipal.

Revela-se essencial que os proprietários das unidades turísticas alcancem uma solução consensual, considerando as suas divergências relativamente aos usos e funções pretendidos para o empreendimento turístico.