

Ponderação das participações com incidência regulamentar

IDs 84 / 138 / 176

Pela inclusão de polígonos na categoria de Espaços de uso especial turístico na planta de ordenamento I – Classificação e qualificação do solo, o artigo 66.º foi alterado para esta indicação expressa.

Incidências: Regulamento – artigo 66º/1, 2 e 3

ID 94

As sugestões são de acolher.

Incidências: Regulamento – artigos 90º/2; 91º/5 a 7; 104º/4; Anexo VI / UOPG (todas)

IDs 135.1.01 / 135.1.02 / 135.2.11 / 147 / 148

Pela criação de novas UOPG (33, 33.1, 34, 35 e 36) o conteúdo do anexo VI foi alterado para a inclusão dos novos termos de referência:

Incidências: Regulamento – Anexo VI

ID 144

As sugestões apresentadas teriam como campo de aplicação a hipótese de a concretização da UOPG não se realizar através de uma só unidade de execução que abranja a totalidade da sua área, mas sim por via de duas ou mais intervenções independentes (unidades de execução e/ou operações urbanísticas assistemáticas), e referem-se especificamente ao caso da UOPG 12.

De facto, por se localizar dentro da área de jurisdição do POAC, são também aplicáveis a esta UOPG as disposições relevantes que constam do capítulo II do título III do regulamento do PDM, em particular a alínea b) do nº 1 do seu art.º 125º.

Ora aqui estabelece-se, como capacidade máxima do conjunto dos empreendimentos turísticos admissíveis, um " *total de 120 camas, das quais pelo menos 50% afetas a unidade hoteleira*" mas, ao contrário do que acontece com os parâmetros "ocupação do solo", "utilização do solo" e "impermeabilização", para os quais se estipulam índices máximos [ver nº 2], a cumprir "individualmente" [ver final da alínea b) do nº 1], não se define explicitamente o critério para a sua distribuição espacial pelos diferentes prédios em que a área eventualmente se subdivide.

Na participação é sugerida a adição de uma alínea complementar ao nº 3 dos termos de referência desta UOPG (Anexo VI), que estabeleceria que:

- a) "a *distribuição territorial do número máximo de camas previsto*" pelas intervenções independentes acima referidas se faria na proporção "da área e em função das características topográficas e urbanísticas" de cada uma; e
- b) "admitindo a eventual concentração localizada do número de camas previsto (50%) em unidades hoteleiras em localizações específicas, particularmente adequadas a este tipo de empreendimentos, libertando as restantes áreas para outras tipologias de empreendimentos turísticos".

Quanto à sugestão transcrita na alínea a), entende-se que é de acolher no que se refere à adoção de um critério de distribuição espacial, mas que este deve cingir-se ao da proporcionalidade com a área de solo de cada intervenção. Não se vislumbra como seria possível, com um mínimo de objetividade, fazer variar o valor da referida proporção com base em diferenciações das características topográficas e urbanísticas de cada local.

Quanto à sugestão transcrita na alínea b), não se vislumbra o seu alcance e a sua necessidade. De facto, o que se estabelece na alínea b) do nº 1 do art.º 125º do regulamento do PDM é que "pelo menos 50% das camas" a instalar sejam "afetas a unidade hoteleira" (sublinhado nosso). Isto significa que, uma vez definido (por aplicação do critério de proporcionalidade acima estabelecido) o número de camas admissível numa dada intervenção, nada impede estas

sejam toda afetadas a unidade hoteleira. E, por sua vez, tal também não impedirá as restantes intervenções de (se assim o entenderem) afetarem a uma unidade hoteleira a totalidade do número de camas a que tenham direito; o que em nenhuma dessas intervenções se poderá fazer é afetar a unidade hoteleira menos de 50% do número de camas que lhe cabe.

Afigura-se que, em situação de concretização da UOPG através de uma pluralidade de intervenções, os critérios de proporcionalidade atrás referidos só podem ser dispensados quando essa concretização se realizar ao abrigo de plano de pormenor que estabeleça mecanismos perequativos de compensação das desigualdades de benefícios e encargos geradas pela não aplicação dos referidos critérios.

Finalmente, deve atender-se a que as questões levantadas tornaram perceptível uma outra merecedora de atenção: depreende-se do disposto no art.º 125º que a preocupação do POAC é, para além de não ser ultrapassada a capacidade máxima de 120 camas, garantir que pelo menos metade da capacidade instalada se destine a unidades hoteleiras. Quer isto dizer que, a partir do momento em que a capacidade total da ou das unidades hoteleiras instaladas atinja 60 camas (50% de 120), o cumprimento da norma fica garantido mesmo no caso de mais nenhuma cama ainda por instalar venha a ser destinada a unidades hoteleiras.

Ora isto pode ser muito interessante no caso de, na concretização da UOPG através de uma pluralidade de intervenções não disciplinada por plano de pormenor com os requisitos acima referidos, surgirem intervenções de dimensão mais reduzida. Nestas, o número máximo de camas que lhe caberão será muito reduzido, eventualmente inferior à capacidade mínima exigida para que uma unidade hoteleira seja economicamente viável; e, assim sendo, a exigência de que pelo menos metade do número de camas seja afetado a uma unidade hoteleira tem como efeito tornar a intervenção desinteressante ou mesmo inviável do ponto de vista económico.

Será, pois, de pensar em introduzir também uma disposição no sentido de que a exigência de afetar a unidade hoteleira pelo menos 50% das camas disponíveis para cada intervenção deixar de vigorar a partir do momento em que a capacidade total da ou das unidades hoteleiras criadas nas intervenções já concretizadas ou em concretização atinja 60 camas.

Incidências: Regulamento –Anexo VI / UOPG 12