1.ª ALTERAÇÃO AO PDM DE ALCÁCER DO SAL

Relatório de Fundamentação

Alcácer do Sal, Novembro de 2019

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 3

2. ENQUADRAMENTO 3

3. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO 4

4. ALTERAÇÕES REGULAMENTARES 4

5. NOVA REDAÇÃO DO REGULAMENTO 6

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório de fundamentação diz respeito ao procedimento relativo à 1.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal (PDMAS), relacionada com situações detetadas na aplicação do PDM até à presente data.

2. ENQUADRAMENTO

O PDMAS de primeira geração foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 25/94, de 29 de abril e publicado no Diário da República n.º 99, I.ª Série – B. Este constituiu o primeiro instrumento de planeamento direcionado integralmente a todo o território do concelho de Alcácer do Sal.

Decorridos mais de 20 anos desde a sua publicação, o PDM94 foi objeto de procedimentos de dinâmica, nomeadamente, de alteração, a última das quais ocorreu em 2010 e correspondeu a uma alteração por adaptação, por força da entrada em vigor do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA).

A primeira revisão do PDMAS foi aprovada pela Câmara Municipal, em reunião de 14 de setembro de 2017, e pela Assembleia Municipal de Alcácer do Sal, em sessão realizada em 26 de setembro de 2017, tendo sido publicada no Diário da República, 2.ª série - n.º 209, através do Aviso n.º 13020/2017, de 30 de outubro de 2017.

Uma vez que as peças gráficas do PDMAS submetidas na plataforma SSAIGT não foram publicadas na sua totalidade em Diário da República, nomeadamente a Planta de Ordenamento — Outros limites ao regime de uso, e Planta de Condicionantes — Recursos Agrícolas e Geológicos, as quais também constituem o Plano, conforme artigo 4.º do Regulamento do PDMAS, o Município procedeu a uma declaração de retificação, a qual foi publicada no Diário da República, 2.ª série - n.º 234, através da Declaração de Retificação n.º 838/2017, de 6 de dezembro de 2017.

Posteriormente, o Município de Alcácer do Sal procedeu a uma 1.ª Correção material ao PDMAS, uma vez que se constatou a existência de um lapso que, resultou numa omissão da representação cartográfica da EM 10, em sede dos elementos fundamentais

do plano - cartas de ordenamento e condicionantes, a qual foi publicada no Diário da República, 2.ª série - n.º 37, através do Aviso n.º 2447/2018, de 21 de fevereiro de 2018.

Efetuou-se ainda uma 2.ª Correção Material ao PDMAS, nos termos do artigo 122.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de modo a corrigir e sanar incorreções e omissões nas peças escritas e desenhadas dos elementos constituintes do plano, a qual foi publicada no Diário da República, 2.ª série - n.º 159, através do Aviso n.º 11721/2018, de 20 de agosto de 2018.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

A Revisão do PDMAS foi aprovada pela Câmara Municipal, em reunião de 14 de setembro de 2017, e pela Assembleia Municipal de Alcácer do Sal, em sessão realizada em 26 de setembro de 2017, tendo sido publicada no Diário da República, 2.ª série - n.º 209, através do Aviso n.º 13020/2017, de 30 de outubro de 2017.
Após a sua publicação, e sem prejuízo das correções materiais já promovidas, na sequência da aplicação do PDM em vigor detetaram-se algumas situações que importa corrigir, nomeadamente ao nível do Regulamento.

4. ALTERAÇÕES REGULAMENTARES

1 – A ocupação turística na Região Alentejo obedece às regras definidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), o qual estabelece uma fórmula para definição da intensidade turística em sede de PDM, estando Alcácer do Sal integrada na sub-região do Litoral Alentejano.

Para o cálculo da intensidade turística é considerada a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados, sendo que a oferta de alojamento turístico perspetivado para o concelho encontra-se próxima do liminar definido em sede de PDM, de 18747 camas.

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA) dispõe na sua norma 169 que: *"Ultrapassada a intensidade turística concelhia efectiva, os PDM podem ainda estabelecer a possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos das sedes de concelho ou de outros aglomerados*

com potencialidades turísticas, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação, sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões a aferir junto da Comissão prevista na norma 173".

A aplicação desta norma está dependente da sua transposição para o Regulamento do PDM, pelo que se procedeu à identificação dos aglomerados urbanos com potencialidades turísticas, conforme previsto no PROTA.

Os aglomerados selecionados foram aqueles que pela sua localização, dimensão, valor histórico e patrimonial, se afiguram de maior potencialidade turística, propondo-se o aditamento de um novo ponto 3 ao artigo 43.º do Regulamento do PDM, com a seguinte redação:

> *"Ultrapassada a intensidade turística máxima, admite-se o licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados no perímetro urbano da sede de concelho e nos aglomerados urbanos de Torrão, Comporta, Casebres, Carrasqueira, Santa Catarina, Rio de Moinhos, Palma, Arez, Foros de Albergaria, Vale de Guiso, São Romão e Santa Susana, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação, sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões previstos no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo"*

2 – O artigo 81.º do Regulamento do PDM define os parâmetros de edificabilidade a que devem obedecer as operações urbanísticas a promover na classe de solo urbano "Espaços Centrais".

Da aplicação das normas constantes deste artigo verificou-se a necessidade de esclarecimento de uma situação relacionada com a moda do número de pisos dos edifícios, nomeadamente que o aproveitamento do desvão da cobertura para efeitos de área útil habitável, não contasse para efeitos da moda, desde que efetuado em cobertura inclinada, mantendo os alinhamentos por esta definidos.

As coberturas inclinadas revestidas a telha cerâmica são a forma mais usual de solução de coberturas de edifícios em Alcácer do Sal, admitindo-se assim a utilização para fins habitacionais do desvão da cobertura, desde que integrado na volumetria da cobertura inclinada e em cumprimento das condições de habitabilidade previstas no RGEU.

Assim, propõe-se o aditamento de uma subalínea iv) à alínea a) do artigo 81º do Regulamento do PDM, com a seguinte redação:

"Não é contabilizável para efeitos da moda previsto na subalínea anterior o aproveitamento do desvão da cobertura para fins habitáveis, o qual deverá cumprir as necessárias condições de habitabilidade nos termos de RGEU"..

5. NOVA REDAÇÃO DO REGULAMENTO

Os artigos n.º 43.º e 81.º do regulamento do PDMAS passam a ter a seguinte redação:

Artigo 43.º

Empreendimentos turísticos em solo rústico e intensidade turística

1 — […]

2 — […]

3 — Ultrapassada a intensidade turística máxima, admite-se o licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados no perímetro urbano da sede de concelho e nos aglomerados urbanos de Torrão, Comporta, Casebres, Carrasqueira, Santa Catarina, Rio de Moinhos, Palma, Arez, Foros de Albergaria, Vale de Guiso, São Romão e Santa Susana, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação, sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões previstos no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo.

4 — Sem prejuízo das regras de caducidade dos atos administrativos em matéria de gestão urbanística e do faseamento previsto nos mesmos atos, os empreendimentos turísticos ainda não concretizados e que se encontram previstos em planos de urbanização e planos de pormenor eficazes, anteriores a agosto de 2010, devem ser executados no prazo de cinco anos.

5 — O processo de licenciamento relativo aos empreendimentos turísticos referidos no número anterior, deve ser concluído no prazo máximo de dois anos após a entrada em vigor do PDMAS, sob pena da Câmara Municipal desencadear procedimento de revisão ou alteração daqueles planos, com fundamento na avaliação do interesse na sua manutenção tendo em conta, entre outros fatores, a intensidade turística efetiva.

6 — Findo o processo de licenciamento referido no número anterior, as obras de urbanização ou construção devem iniciar-se no prazo máximo de um ano, e conclusão das obras deve ocorrer no prazo máximo de dois anos, sob pena da Câmara Municipal

desencadear procedimento de revisão ou alteração daqueles planos, com fundamento na avaliação do interesse na sua manutenção tendo em conta, entre outros fatores, a intensidade turística efetiva.

7 — O disposto nos números 5 e 6 é aplicável, com as devidas adaptações, ao pedido de licenciamento ou à comunicação prévia de operações de loteamento para execução dos planos referidos no n.º 4 que contemplem empreendimentos turísticos.

8 — Para efeitos da declaração de caducidade da licença ou comunicação prévia para a realização de operações urbanísticas relativas a empreendimentos turísticos, nos termos do 5 do artigo 71.º do RJUE, a Câmara Municipal avaliará após o decurso dos prazos previstos nos n.os 1, 2 e 3 do mesmo artigo, o grau de execução dos empreendimentos e o interesse na sua manutenção tendo em conta a intensidade turística efetiva, declarando no prazo máximo de um ano após o decurso dos referidos prazos, a caducidade da licença ou da comunicação prévia ou a sua manutenção, em função da avaliação efetuada e após audiência dos interessados.

9 — O disposto no número anterior é aplicável, com as devidas adaptações, à declaração de caducidade da licença ou comunicação prévia para a realização de operação de loteamento que envolva a realização de obras de edificação de empreendimentos turísticos.

10 — O disposto nos n.os 4, 5 e 6 não é aplicável aos empreendimentos inseridos em operações de loteamento, cujas obras de urbanização tenham sido iniciadas antes do período de discussão pública do PDMAS (12 de junho de 2017).

11 — O pedido de licença de loteamento, de alteração de licença de loteamento ou da comunicação prévia de operação de loteamento que envolva a realização de obras de edificação de empreendimentos turísticos, deve ser apresentado com os elementos instrutórios previstos na regulamentação aplicável e ainda com uma proposta de contrato com o conteúdo previsto no n.º 2 do artigo 46.º

12 — Quando nos termos dos n.os 7 e 8, a Câmara Municipal venha a optar pela manutenção da licença ou da comunicação prévia, é obrigatoriamente celebrado contrato com o conteúdo previsto no n.º 2 do artigo 46.º, com as devidas adaptações.

…

Artigo 81.º

Parâmetros de edificabilidade

a) […]

i) […]

ii) […]

iii) […]

iv) Não é contabilizável para efeitos da moda previsto na subalínea anterior o aproveitamento do desvão da cobertura para fins habitáveis, o qual deverá cumprir as necessárias condições de habitabilidade nos termos do RGEU.

b) […]

c) […]

d) […]