

C/c C.M. Alcochete

Exmo.(a) Sr.(a)
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale
do Tejo
Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 LISBOA

V/ Refª.: PROC:16.05.05.02.00007.2000
V/Comunicação: 17.01.2023

N/ Refª.: SAI/2023/3271/DVO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.9/76
Data: 20.03.2023

ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete – Proposta de Plano

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º INT/2023/3120[DVO/DEOT/JC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

Informação de serviço n.º 2023.I.3120 [DVO/DEOT/JC]

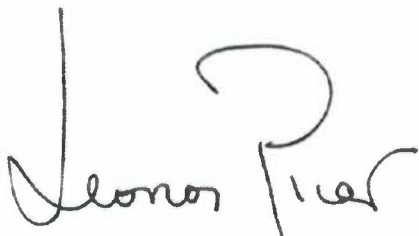
Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete – Proposta de Plano
(14.01.9/76)

Emite-se parecer favorável condicionado à retificação dos aspetos relativos ao cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como à devida ponderação das questões de cariz técnico e lapsos, conforme identificado no parecer técnico que antecede e no despacho da Sra. Diretora de Departamento.

Comunique-se à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, e dê-se conhecimento à Câmara Municipal de Alcochete.

17.03.2023

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)



Informação de serviço n.º INT/2023/3120 [DVO/DEOT/JC]

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete – Proposta de Plano (14.01.9/76)

Considerando o exposto na Informação que antecede, e que incide sobre a proposta final de plano da revisão do PDM de Alcochete, a analisar na reunião plenária final da Comissão Consultiva, que terá lugar no próximo dia 28 de março, proponho a emissão de parecer favorável à proposta, condicionado à retificação dos aspetos relativos ao cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como à devida ponderação das questões de cariz técnico, conforme identificado no ponto III da Informação, e melhor fundamentado na parte II.

Alerta-se, ainda, para os lapsos identificados, que deverão ser retificados.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, e conhecimento à Câmara Municipal de Alcochete.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(17.03.2023)

Informação de serviço n.º INT/2023/3120 [DVO/DEOT/JC]

17/03/2023

Assunto: Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete – Proposta de Plano (14.01.9/76)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

A CCDDR de Lisboa e Vale do Tejo, através de e-mail de 17.01.2023 (N/ Ref.ª ENT/2023/1762), vem solicitar ao Turismo de Portugal, IP a emissão de parecer sobre a proposta de plano da Revisão do Plano Diretor Municipal de Alcochete (PDMA), no seguimento da 1.ª reunião plenária da Comissão Consultiva (CC) deste processo de revisão, realizada a 25.03.2022. Mais informa que a reunião plenária da CC destinada à ponderação e votação final da proposta de plano realizar-se-á a 28.03.2023.

O PDMA em vigor foi ratificado pela RCM n.º 141/97, de 22 de agosto, com as alterações introduzidas pelos Avisos n.º 17956/2018, de 4 de dezembro, e n.º 14820/2020, de 28 de setembro.

O Turismo de Portugal, IP disponibilizou informação específica do turismo relevante para a elaboração da proposta de revisão do PDMA, através de e-mail de 12.10.2011.

II – APRECIÇÃO

Analisada a proposta de plano da revisão do PDMA, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. A presente proposta de plano, ao nível dos seus objetivos estratégicos, pretende assumir Alcochete como Polo de Valência Turística e Ambiental, tal como definido no PROT da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). Em termos de edificabilidade turística, a proposta acomodou/adaptou as tipologias turísticas definidas pelo PROT do Oeste de Vale do Tejo (PROT-OVT) para o solo rústico, designadamente os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), bem como as tipologias que se poderão instalar de forma isolada, enquadradas na terminologia Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), adotada noutros PROT - estabelecimentos hoteleiros isolados (Hi), empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), empreendimentos de turismo de habitação (TH) e parques de campismo e de caravanismo (PCC). Nada há a opor à opção tomada relativamente à edificabilidade turística em solo rústico, considerando que o PROT-AML não estabelece normas específicas nesta matéria. No que se refere à qualificação do solo para instalação de usos turísticos, o PDMA qualifica três áreas como "Espaços de ocupação turística" (EOT), também delimitadas como unidades operativas de planeamento e gestão (U), e duas áreas como "Espaços de uso especial – Espaços turísticos", a saber:

EOT:

- U3-Secas – área na frente ribeirinha, que inclui as antigas Secas de Bacalhau e dois empreendimentos turísticos existentes (empreendimento de apartamentos turísticos e hotel-apartamento, ambos de 4*, designados de "Praia do Sal", que totalizam 600 camas, prevendo-se que venham a constituir um conjunto turístico), para a qual se pretende a criação de um espaço turístico e de recreio e lazer, a criação de uma frente ribeirinha e a valorização dos recursos naturais e paisagísticos;
- U20-NDT da Barroca D'Alva – área para a qual o município já se encontra a desenvolver um plano de pormenor, visando a constituição de uma área turística de baixa densidade constituída por empreendimentos turísticos de 4* e 5*;
- U21-Pinhal das Areias – área na frente ribeirinha ocupada por uma antiga quinta pecuária, que o município pretende requalificar através da instalação de um empreendimento turístico, da criação de um espaço de fruição e lazer na zona ribeirinha e da renaturalização e ampliação do Polo de Animação Ambiental das Hortas/Pinhal das Areias.

Espaços turísticos:

- Área associada à Praia fluvial do Samouco;
- Área inserida no perímetro urbano de Alcochete onde se encontra instalado um empreendimento de turismo de habitação ("Quinta da Praia das Fontes", com 18 camas).

Aceita-se a qualificação com um uso turístico da globalidade das áreas identificadas, salientando-se a promoção da valorização turística das frentes ribeirinhas do concelho patente nas áreas U3 e U20 e na área associada à Praia Fluvial do Samouco, em sintonia com a linha de atuação "Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação" do Eixo 1 – "Valorizar o

Pág. 1/5

território e as comunidades” da ‘Estratégia para o Turismo 2027’ (ET27 - RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro). Note-se, contudo, que o PDMM não prevê requisitos de eficiência ambiental para a instalação de empreendimentos turísticos e campos de golfe, o que não concorre para o cumprimento dos objetivos e metas de sustentabilidade da ET27.

2. Sobre o **Regulamento**, tecem-se as seguintes considerações:

a) Art.º 5.º - Definições:

- i. alínea c): Atendendo a que, para a adaptação do conceito de Área de Vocação Turística (AVT) do PROT-OVT, destinado ao enquadramento da figura de NDT, a proposta identifica como AVT a globalidade do solo rústico, recomenda-se a substituição do conceito estabelecido na presente alínea pela introdução, nas disposições aplicáveis a NDT (n.º 1 do art.º 24.º), de um afastamento mínimo aos usos considerados incompatíveis e identificados nesta disposição.
- ii. alínea f): Considerando que, para além dos ETI são admitidos NDT, deve retificar-se a redação para: “(...) correspondem às tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rústico de forma isolada: (...)”.
- iii. alínea g): Deve acrescentar-se aos equipamentos as infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer, conforme previsto nas disposições específicas das categorias/subcategorias do solo rústico, sugerindo-se adotar a expressão “Equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer”. Na definição adotada, devem mencionar-se exemplos de equipamentos e infraestruturas de apoio às vertentes de animação turística e de lazer que promovam a visitação e o usufruto das áreas com valores naturais, tais como centros de receção/interpretação, circuitos interpretativos, núcleos eco museológicos, parques de merendas, miradouros, etc.

b) Art.º 15.º - Zonamento acústico - Regime:

n.º 3: Recomenda-se acrescentar os empreendimentos turísticos.

c) Art.º 20.º - Classificação e qualificação do solo – Disposições comuns:

- i. Embora o regulamento integre, na Secção II do Capítulo III, medidas de mitigação das alterações climáticas, em sintonia com o Plano de Ação do PNPO (medida 3.11 – “Organizar o território para a economia circular” do Domínio Economia), verifica-se que tais medidas não possuem caráter obrigatório (serão adotadas sempre que possível), e são direcionadas sobretudo para a atuação do município. Deste modo, visando o cumprimento dos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizadas no atual documento estratégico do turismo ‘Estratégia para o Turismo 2027’, ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos (ponto II.4.2 do Anexo da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), devem ser exigidos requisitos de eficiência ambiental na instalação de empreendimentos turísticos em solo urbano e solo rústico, propondo-se a incorporação/adaptação dos seguintes requisitos neste artigo:
 - Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
 - Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
 - Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUA e respetivos instrumentos operativos;
 - Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
 - Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
- ii. Considerando a aposta no golfe, nomeadamente em NDT, devem, ainda, ser contemplados requisitos de eficiência ambiental para a instalação de novos equipamentos deste tipo, tais como:
 - Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);

- Garantia de adequados acessos rodoviários;
- Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;
- Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;
- Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);
- Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

d) Art.º 23.º - Rede Natura 2000:

- n.º 2, alínea h)i: Deve substituir-se a menção à já extinta terminologia “meios complementares de alojamento turístico” pelas tipologias de empreendimentos enquadradas na mesma e atualmente válidas, concretamente os aldeamentos turísticos e os apartamentos turísticos, salvaguardando-se, contudo, que esta última não se vocaciona para o solo rústico.
- n.º 2, alínea h)ii: Deve referir-se “Parques de campismo e de caravanismo”, em conformidade com a terminologia definida na lei.

e) Art.º 24.º - Turismo:

- n.º 1: Reitera-se comentário efetuado à alínea c) do art.º 5.º.
- n.º 1, alínea b): Tendo-se optado por sujeitar os NDT a um processo de avaliação e seleção de projetos, conforme decorre do PROT-OVT, recomenda-se a definição de critérios para tal processo, designadamente através da incorporação/adaptação dos fatores de valorização definidos pelo PROT-OVT.
- n.º 1, alínea f), e n.º 2, alíneas a) e b): Com a incorporação/adaptação, no regulamento, dos requisitos de sustentabilidade ambiental acima mencionados para a instalação de empreendimentos turísticos, podem ser eliminadas estas alíneas, cujo teor é contemplado nos referidos requisitos.
- n.º 3 e n.º 4: Considerando que o turismo de natureza (TN) já não constitui uma tipologia de empreendimento turístico, sendo uma qualificação que poderá ser reconhecida para todas as tipologias previstas na lei, propõe-se eliminar a alusão a TN, que não aporta conteúdo regulamentar.

f) Art.º 26.º - Espaços agrícolas de produção de tipo I – Ocupações e utilizações:

- n.º 5, alínea g): Deve acrescentar-se às infraestruturas os equipamentos de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer, sugerindo-se referir “equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer”.
- n.º 6: O teor deste ponto, que limita a instalação de empreendimentos turísticos a TER e TH, contraria o disposto na alínea f) do n.º 5. Deve, ainda, eliminar-se a alusão ao TN como tipologia de empreendimento turístico, bem como a referência ao alojamento local, que não se constitui como um uso autónomo, suscetível de ser identificado nos IGT (estes estabelecimentos carecem de uma autorização de utilização compatível com a sua instalação, que é, por via de regra, para habitação ou serviços).

g) Art.º 27.º - Espaços agrícolas de produção de tipo I – Regime de edificabilidade:

n.º 1: Reitera-se comentário efetuado à alínea g) do n.º 5 do art.º 26.

h) Art.º 29.º - Espaços agrícolas de produção de tipo II – Ocupações e utilizações:

- n.º 3: Sugere-se admitir os “equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer”, que são compatíveis com as características destes espaços e potenciam a fruição do solo rústico. Caso esta sugestão seja aceite, será necessário ajustar-se o quadro do n.º 1 do art.º 30.º em conformidade.
- n.º 3, alínea c): Deve eliminar-se a menção ao TN como tipologia de empreendimento turístico.

i) Art.º 32.º - Espaços florestais de produção – Ocupações e utilizações:

n.º 2, alínea b): Tece-se comentário efetuado à alínea g) do n.º 5 do art.º 26.

- j) Art.º 35.º - Espaços florestais de conservação – Ocupações e utilizações:
- n.º 5, alíneas c) e d): Sugere-se agregar estas alíneas numa só, admitindo a instalação de “equipamentos e infraestruturas de apoio à vertente de animação turística e de recreio e lazer, compatíveis com a natureza do espaço”. Caso esta sugestão seja aceite, será necessário ajustar-se o quadro do n.º 1 do art.º 36.º em conformidade.
 - n.º 5, alínea e): Deve eliminar-se a menção ao TN como tipologia de empreendimento turístico.
- k) Art.º 38.º - Espaços mistos de uso silvícola com agrícola – Ocupações e utilizações:
- n.º 5: Tece-se comentário efetuado ao n.º 3 do art.º 29.º.
- l) Art.º 53.º - Espaços de ocupação turística – Regime de edificabilidade:
- Recomenda-se excluir a possibilidade de instalação de apartamentos turísticos nestes espaços, uma vez que esta tipologia não se vocaciona para o solo rústico, conforme acima referido.
 - n.º 2: Deve eliminar-se este ponto, uma vez que não são identificados na proposta outros EOT além daqueles coincidentes com as U3, U20 e U21.
- m) Art.º 62.º - Aglomerados rurais – Regime de edificabilidade:
- Recomenda-se a incorporação de disposições que salvaguardem a qualificação urbanística e a qualidade do espaço público, bem como a autenticidade dos aglomerados, nomeadamente promovendo a reabilitação do património edificado, preservando e valorizando os seus traços identitários.
- n) Art.º 75.º - Espaços de atividades económicas – Ocupações e utilizações:
- n.º 3, alínea c): Deve referir-se “Estabelecimentos de restauração ou de bebidas”, nos termos da lei e em coerência com a terminologia adotada no regulamento.
- o) Comentário adicional às disposições do solo rústico:
- Deve ponderar-se admitir, no regime específico das categorias do solo rústico, a instalação de áreas de serviço para autocaravanas (ASA) não integradas em PCC, face à crescente procura pelo segmento do autocaravanismo e de forma a evitar os problemas ambientais associados ao autocaravanismo selvagem. Adicionalmente, devem ser definidos alguns requisitos de instalação, que se recomenda aplicar também ao solo urbano (entende-se que a instalação de ASA se enquadra no uso “turismo” admitido em solo urbano), tais como:
- Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;
 - Plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.
- p) Art.º 102.º - Parâmetros de dimensionamento de estacionamento:
- n.º 2, alínea c): A dotação aplicável a estabelecimentos de hospedagem deve ter relação com o n.º de utentes destes estabelecimentos e não deve ser mais exigente do que aquela preconizada para os empreendimentos turísticos.
 - n.º 2, alínea c): A dotação aplicável a PCC deve ter por base o n.º de campistas destes empreendimentos e não o n.º de utentes, uma vez que a componente de autocaravanismo inserida nesta tipologia não carece de estacionamento.
- q) Art.º 103.º - Regime de cedência:
- n.º 1: Estão em falta os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.
- r) Art.º 109.º - Objetivos e regulamentação das UOPG:
- n.º 5, alínea b)ii): Recomenda-se a definição de um máximo de 2 pisos e de 7,5 m de altura máxima de fachada para a U3, visando salvaguardar um adequado enquadramento paisagístico da edificação em área ribeirinha, e por analogia com a abordagem efetuada na U21.
 - n.º 14, alínea d): Deve referir-se “empreendimento turístico reconhecido como turismo de natureza”.
 - n.º 22, alínea b): Deve definir-se o número máximo de pisos e a altura máxima de fachada admitidos nestes espaços, à semelhança do que se verifica para a U3 e a U21.
 - n.º 23, alíneas a) e b)ii): Deve substituir-se a menção a “unidades hoteleiras” por “estabelecimentos hoteleiros”, em conformidade com a terminologia prevista na lei.

3. Na **Planta de Ordenamento**, devem ser identificados, se existentes no concelho, os percursos pedonais e cicláveis de fruição turística e/ou religiosa consolidados, ou seja, com traçado sinalizado e com entidade gestora definida.

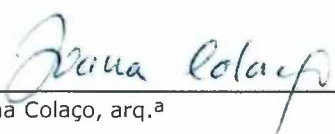
III – CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à presente proposta, **condicionado** nos seguintes termos:

- Cumprimento de normas legais aplicáveis: alíneas c), d), e)iv, f)ii, h)ii, j)ii, r)ii e r)iv do ponto II.2;
- Ponderação de observações de cariz técnico: alíneas a), b), e)i, e)ii, e)iii, f)i, g), h)i, j)i, k), l)i, m), o), r)i e r)iii do ponto II.2; e ponto II.3.

Alerta-se, ainda, para os lapsos mencionados nas alíneas f)ii, l)ii, n) e q) do ponto II.2.

À consideração superior,


Joana Colaço, arq.^a