

Exmº. Senhor  
Arqtº. Jorge Eusébio  
Director de Serviços do Ordenamento  
do Território  
CCDR-Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000-164 FARO

V/ Refª. 6012-S de 19.10.2009

N/ Refª. 2009.S.20442/DQO/DOT  
Procº. 15.6.1/284

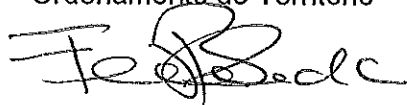
10. NOV 2009

**ASSUNTO: Proposta de Alteração do PDM de Vila Real Stº. António**

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2009.I.10046, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Directora do Departamento de  
Ordenamento do Território



Fernanda Praça

C/c C.M. Vila Real Stº. António

*A Arq. Jorge Eusébio*  
*19/11/09*

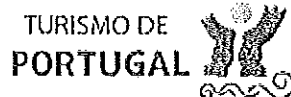
Em anexo: o mencionado

/fv

*TC Ino*

*13. 11. 2009*





## Ficha de Documento

---

Número: 2009.I.10046  
Data de Criação: 03-11-2009 16:12:25  
Data de Modificação: 04-11-2009 16:44:05  
Criado por: Marta Lazana  
Último Utilizador: Marta Lazana  
Fluxo: Interno  
Tipo: Informação de Serviço  
Assunto: Inf DQO/DOT/2009.I.10046 Proposta de Alteração do PDM de Vila Real de Sto. António – Freguesia de Monte Gordo (15.6.1./284)  
Entidade: CCDR Algarve  
Confidencialidade: Uso Público  
Estado: Aberto  
Resumo:

## Despacho

---

Descritivo: Atentos os pareceres dos Serviços, que antecedem e aqui dou por reproduzidos para todos os efeitos legais, atribuo parecer desfavorável a esta proposta de revisão do Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António.

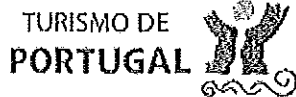
Informe-se a CCDR Algarve e a Autarquia.

Jorge Umbelino  
Vogal do Conselho Directivo

(no uso de competência delegada pela Deliberação nº 13/2007/CD, de 2007.09.13)

Inserido por: Jorge Umbelino  
Data: 09-11-2009, pelas 13:04  
Assinatura/s: O despacho foi assinado em 09-11-2009, pelas 13:05, por Jorge Manuel Rodrigues Umbelino

---



## Ficha de Documento

---

Número: 2009.I.10046  
Data de Criação: 03-11-2009 16:12:25  
Data de Modificação: 04-11-2009 16:44:05  
Criado por: Marta Lazana  
Último Utilizador: Marta Lazana  
Fluxo: Interno  
Tipo: Informação de Serviço  
Assunto: Inf DQO/DOT/2009.I.10046 Proposta de Alteração do PDM de Vila Real de Sto. António – Freguesia de Monte Gordo (15.6.1./284)  
Entidade: CCDR Algarve  
Confidencialidade: Uso Público  
Estado: Aberto  
Resumo:

## Despacho

---

Descritivo: Face ao exposto na presente informação e atento o teor do parecer da Sr.<sup>a</sup> Directora de Departamento, com o qual concordo, proponho a emissão de parecer desfavorável à proposta de alteração do PDM de Vila Real de Santo António.

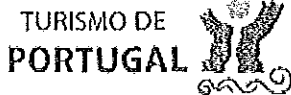
Mais proponho que este parecer seja remetido à CCDR Algarve e que do mesmo seja dado conhecimento à Câmara Municipal de Vila Real de Santo António.

À consideração superior

Directora Coordenadora da  
Qualificação da Oferta

Inserido por: Fernanda Vara  
Data: 06-11-2009, pelas 11:23  
Assinatura/s: Não existem assinaturas associadas ao despacho.

---

**Ficha de Documento**

---

Número: 2009.I.10046  
Data de Criação: 03-11-2009 16:12:25  
Data de Modificação: 04-11-2009 16:44:05  
Criado por: Marta Lazana  
Último Utilizador: Marta Lazana  
Fluxo: Interno  
Tipo: Informação de Serviço  
Assunto: Inf DQO/DOT/2009.I.10046 Proposta de Alteração do PDM de Vila Real de Sto. António – Freguesia de Monte Gordo (15.6.1./284)  
Entidade: CCDR Algarve  
Confidencialidade: Uso Público  
Estado: Aberto  
Resumo:

**Despacho**

Descritivo:

Visto. Concorde.

O presente parecer incide sobre uma proposta de alteração do PDM de Vila Real de Santo António, especificamente no perímetro urbano de Monte Gordo, e que será analisada em Conferência de Serviços a realizar no próximo dia 23 de Novembro, nas instalações da CCDR Algarve, e destina-se a legitimar a posição a assumir pela representante do Turismo de Portugal, nos termos previstos no Art.º 75-B do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a actual redacção.

Atento o teor do parecer que antecede, e considerando:

- Que a proposta de alteração, apresenta lacunas na fundamentação decorrentes, nomeadamente, da utilização de conceitos na área do turismo que não se reconduzem àqueles legalmente conformados;
- Que não é fundamentada a proposta de alteração de uso da actual zona de “Equipamento proposto de recreio e lazer”;
- Não se afigurar adequado a requalificação de solo predominantemente ocupado com empreendimentos turísticos para zona de habitação consolidada, acrescido do facto de alguns dos parâmetros urbanísticos não se ajustaram à realidade turística;
- Os demais argumentos aduzidos no ponto 2 da informação,

Proponho a emissão de parecer desfavorável à proposta de alteração do PDM de Vila Real de Santo António.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Algarve e conhecimento à Câmara Municipal de Vila Real de Santo António.

A Directora do Departamento de  
Ordenamento do Território

Inserido por:

Data:

Assinatura/s:

Fernanda Praça  
05-11-2009, pelas 19:06



Não existem assinaturas associadas ao despacho.

---

Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço DQO/DOT/2009. I.10046

Assunto: Proposta de Alteração do PDM de Vila Real de Sto. António – Freguesia de Monte Gordo (15.6.1./284)

Em cumprimento do despacho de 2009.10.22 da Sra. Directora do Departamento de Ordenamento do Território, a presente informação procede à análise da proposta de alteração do Plano Director Municipal de Vila Real de Sto. António, referenciada em epígrafe, tendo por base os elementos enviados, conjuntamente com a convocatória para a Conferência de Serviços posteriormente adiada para o próximo dia 23 de Novembro, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRA), correspondentes à entrada n.º 2009.E.59090, de 2009.10.20, do Turismo de Portugal, I.P.

O Plano Director Municipal de Vila Real de Sto. António (PDMVRSA), ratificado pela Portaria n.º 347/92, de 16 de Abril de 1992, cujo regulamento foi publicado a 14 de Julho de 1992, foi alterado pela Declaração n.º 324/2002, de 26 de Outubro, pela RCM n.º 114/2004, de 30 de Julho, pela Declaração n.º 160/2005, de 26 de Julho, pelo Aviso n.º 728/2008, de 8 de Janeiro, pelo Regulamento n.º 103/2008, de 29 de Fevereiro, pelo Aviso n.º 20251/2008, de 16 de Julho, e pelo Aviso n.º 11231/2009, de 22 de Junho, e foi rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 1438/2009, de 4 de Junho.

Actualmente encontra-se em curso a revisão do PDMVRSA que estes serviços acompanham no âmbito da respectiva Comissão de Acompanhamento (CA).

A proposta de alteração do PDMVRSA incide concretamente numa área delimitada no interior do perímetro urbano de Monte Gordo, actualmente classificada como Zona Turística Consolidada, Zona Turística de Expansão e Equipamento proposto de recreio e lazer, que se pretende alterar para Zona de Habitação Consolidada.

A área inicialmente delimitada para a presente alteração, nos termos da reunião, de 5 de Agosto de 2008, da Câmara de Vila Real de Sto. António (CMVRS), foi publicada em Planta anexa ao Aviso n.º 26767/2008, tendo sido alterada com o acréscimo de uma "...pequena área contígua..." nos termos da reunião, de 18 de Novembro de 2008, da CMVRS (conforme Planta anexa ao Aviso n.º 29582/2008). Posteriormente, na sequência do parecer da CCDR Algarve (informação n.º: ORD-INF-2009-000062, de 2009.04.17), foi aprovada, na reunião de Câmara, de 4 de Agosto de 2009, (conforme Planta anexa ao Aviso n.º 14620/2009), a última redelimitação da área objecto de alteração do PDMVRSA, no sentido de excluir as áreas em

REN e em Domínio Hídrico, correspondentes ao Hotel Vasco da Gama, e incluir, por iniciativa da CMVRSa, uma nova parcela contígua (classificada no PDM como equipamento de recreio e lazer).

A CMVRSa defende junto da CCDR Algarve que a presente alteração ao PDM não carece de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) por incidir numa área integrada, na sua totalidade, em perímetro urbano consolidado.

## I - DESCRIÇÃO DA ACTUAL PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM

A área abrangida pela proposta de alteração ao PDMVRSa inclui Rede Natura 2000 e é uma zona consolidada do perímetro urbano de Monte Gordo que integra cerca de 6 empreendimentos turísticos, classificados e em funcionamento, e confina com a proposta de Plano de Pormenor da Zona Nascente de Monte Gordo (processo 15.6.3/393, apreciado desfavoravelmente nos termos da informação n.º DQO/DOT/2009.I.2174 destes serviços).

A fundamentação apresentada é pouco clara e consiste essencialmente no seguinte:

- Alteração do conceito de turismo, com ênfase para o facto do turismo residencial ser actualmente encarado como "...meio de aproveitamento turístico..." contemplado legalmente;
- À data da elaboração do PDM os espaços de turismo eram dissociados dos espaços com vocação eminentemente habitacional;
- Os meios de alojamento tradicionais são entendidos como "turismo do passado" que se deverá interligar espacialmente com as zonas habitacionais e com o "turismo do futuro", entendido como os estabelecimentos de alojamento local e os estabelecimentos de hospedagem, diluindo as classes de espaço urbano;
- É necessário aumentar a oferta nacional de unidades de turismo residencial ("7 a 14 mil por ano") de modo a não perder quota de mercado com os destinos concorrentes;
- É necessário introduzir mecanismos de maior flexibilidade de localização e legalização de novas formas de turismo, "atento o desmembramento de várias unidades hoteleiras" localizadas em áreas destinadas exclusivamente à sua instalação;
- As novas formas de turismo, que irão proliferar, deverão localizar-se em áreas habitacionais (usufruindo dos serviços e comércio existentes nestas áreas) e não em zonas turísticas onde actualmente só são admitidos os empreendimentos turísticos tradicionais.

A proposta de alteração do PDMVRSa incide numa área actualmente classificada como Zona Turística Consolidada, Zona Turística de Expansão e Equipamento (proposto) de recreio e lazer, que se pretende alterar para Zona de Habitação Consolidada com a consequente alteração do uso, disposições e parâmetros urbanísticos, dos quais se destaca, por estarem relacionados com a qualidade da oferta turística e com o impacte visual do edificado neste aglomerado de forte vocação turística, os seguintes:

| Qualificação do solo          | Uso Turístico | Índice de Utilização Bruto (iub)   | Pisos  | Estacionamento  | Outras disposições   |
|-------------------------------|---------------|--|--|---|--|
| Z. Turística de Expansão      | Predominante  | iub menor ou igual 0,35 (ou em casos especiais 0,4)  | 3<br>(5 para hotéis)   | 1 lug/3 camas   | Obriga a PP sem o que estabelece área mínima da parcela afastamentos e Max 35% de área coberta |
| Z. Turística Consolidada      | Exclusivo     | iub menor ou igual 0,60 (superf. pavimento pode aumentar 20% para hotéis e aldeamentos turísticos) | 3<br>(aconselhável)  | 1 lug/3 camas   | Admite PP  |
| Equipamento (recreio e lazer) | -             | -  | -  | -   | -  |
| Z. Habitacional Consolidada   | Compatível    | -  | 4 (pode ser autorizado maior nº com PP ou edifício contíguo, sem prejuízo do RGEU) | 1 lug/ fogo quando a frente do lote for superior a 15 m | -  |

## II – APRECIACÃO

Analisada a pretensão, do ponto de vista do turismo, cumpre referir:

- 1) A fundamentação apresentada contém incorrecções e omite a situação particular do espaço classificado como zona de Equipamento proposto. Salienta-se em concreto o seguinte:
  - a) A fundamentação parte de uma premissa incorrecta atendendo a que confunde o turismo residencial, que pretende promover, com os estabelecimentos de alojamento local (os estabelecimentos de hospedagem foram automaticamente convertidos em alojamento local ao abrigo do n.º 7 do art.º 75.º do DL n.º 39/2008, de 7 de Março, com a redacção em vigor). De facto esta modalidade de alojamento não é turismo (de acordo com a natureza da respectiva licença de utilização). O turismo residencial apenas é possível dentro das actuais classificações de empreendimentos turísticos, de acordo com a flexibilidade operada pela actual legislação turística (DL n.º 39/2008), e pressupõe, nomeadamente, alienação da propriedade, ausência de período mínimo de afectação do empreendimento à exploração turística e usufruto de serviços especificados na legislação turística e de equipamentos de desporto e lazer.
  - b) Assim, não faz sentido apresentar-se o alojamento local como "turismo do futuro" e forma mais moderna de turismo por oposição a um turismo de qualidade e potencialmente qualificador de áreas urbanas, no caso concreto representado por 4 hotéis apartamentos (3 dos quais de 4\*), um hotel de 3\* e um empreendimento de apartamentos turísticos de 2\*.

- c) A defesa do turismo residencial não pressupõe a densificação do tecido urbano.
- d) A substituição pretendida de uma zona de recreio e lazer, que potencialmente contribui para a qualificação turística, urbanística e descongestionamento da densidade construtiva do aglomerado de Monte Gordo, não é fundamentada, sem o que se considera não dever ser aceite.
- 2) Concorde-se com o princípio subjacente à proposta de alteração do PDMVRSa no sentido em que procura tornar a qualificação do solo urbano menos condicionadora ao nível de usos e menos compartimentada, contudo não se considera correcto o modo de concretização proposto pelos seguintes motivos:
- a) Pretende-se estabelecer a admissibilidade do uso habitacional como alternativa ao uso turístico numa zona já actualmente ocupada por empreendimentos turísticos, conforme se verifica na Planta do gabinete SIG destes serviços, que se junta em anexo. Atendendo a que o uso actual é turístico considera-se não corresponder à realidade cartografá-lo como habitacional com parâmetros que não lhes poderão ser aplicáveis sem prejuízo da qualidade turística;
- b) De facto, o parâmetro relativo ao dimensionamento do estacionamento, nas Zonas de Habitação Consolidada, por referência ao fogo não é sequer aplicável a estabelecimentos hoteleiros em que a unidade de alojamento seja o quarto. Este aspecto não poderá ser pouco claro atendendo aos graves problemas de estacionamento de Monte Gordo na Época alta.
- c) O aumento do número máximo de pisos, de 3 para 4, que se concretizaria na reclassificação do solo pretendida, traduzir-se-ia numa densificação do tecido urbano que se considera negativa do ponto de vista do turismo.
- d) As zonas turísticas cartografadas em perímetro urbano e que não correspondam a ocupações turísticas concretizadas é que eventualmente poderiam ser reclassificadas como Zonas de Habitação Consolidada (no qual o uso turístico também é compatível). **A admissibilidade do uso habitacional, como alternativa ao uso turístico, numa zona Turística Consolidada já actualmente ocupada por empreendimentos turísticos, deveria ser de natureza meramente regulamentar (de modo a enquadrar uma eventual futura desclassificação ou alteração de uso).**
- e) A admissão do uso habitacional nada tem a ver com o favorecimento defendido do turismo residencial sendo apenas uma opção de ordenamento do território no sentido de tornar as qualificações de espaço urbano menos redutoras do investimento imobiliário ou turístico.

### III - CONCLUSÃO

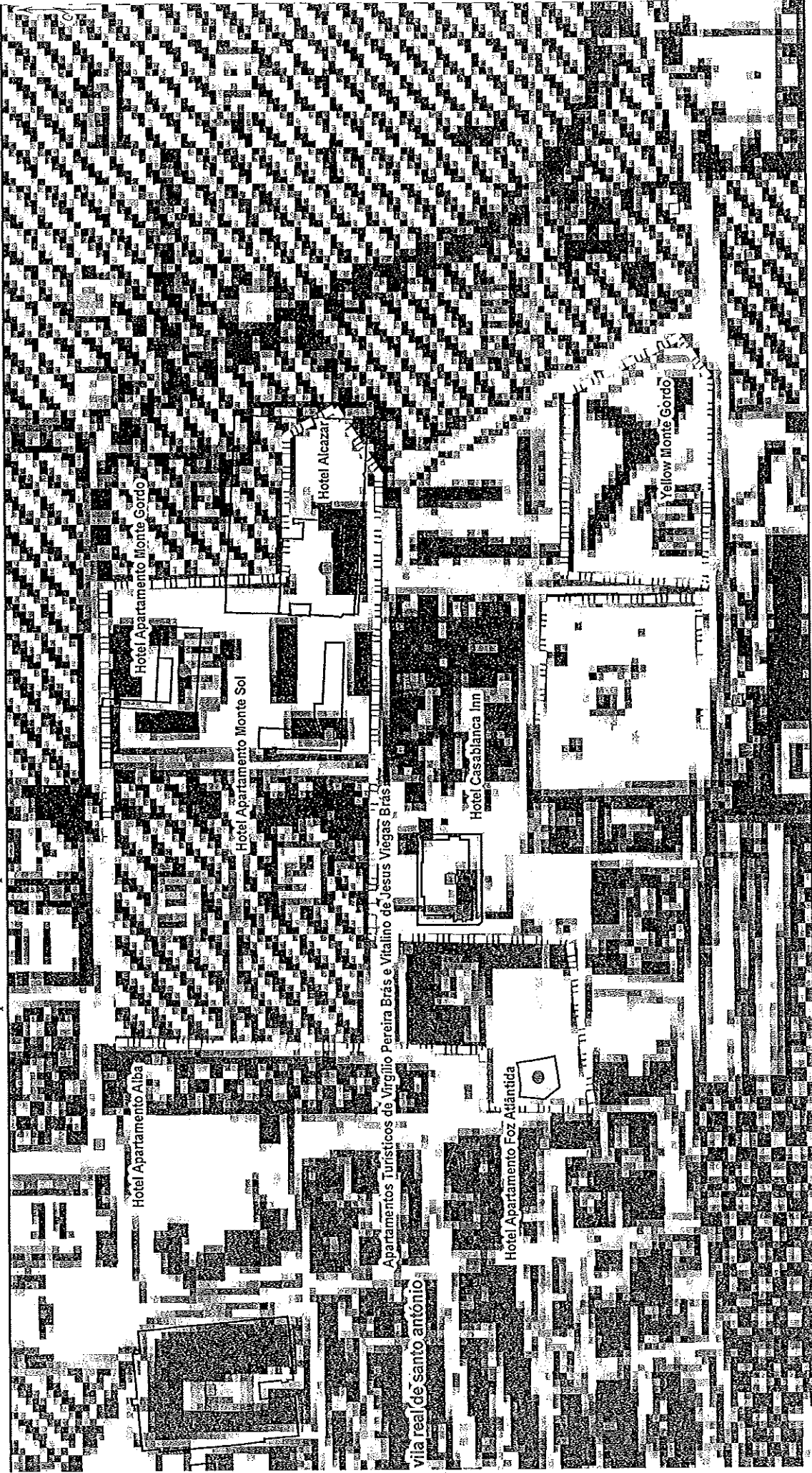
Pelo exposto, propõe-se a emissão de parecer desfavorável à presente alteração do PDM de Vila Real de Sto. António, em face do referido na alínea d) do ponto 1 e nas alíneas do ponto 2 da parte II desta informação de serviço.

À consideração superior

Lisboa, 3 de Novembro de 2009

  
Marta Lazana, Arq.

Monte Gordo  
Enquadramento na planta de ordenamento do PDM de Vila Real de Santo António



Empreend. Turísticos classificados Empreend. Turísticos com parecer favorável Alterações ao PDM Concelhos

- Estabelecimento Hoteleiro ● Estabelecimento Hoteleiro
- Apartamentos Turísticos
- Parque de Campismo

Fonte da carta de ordenamento do PDM de Vila Real de Santo António, DGOTDU, SNIT  
Limite da alteração ao PDM fornecido em formato papel e vectorizado aproximadamente por cima da planata de Ordenamento acima referida

1:3.00

A4

2 de Novembro de 2009  
TRACOP  
PORTUGAL