

P. 009.012
CIDENTO 4012 0503'09

TURISMO DE
PORTUGAL



GAP
09/3/5

Aponte GAP
P.03.05

Exmº. Senhor
Dr. António Manuel Camilo Coelho
Presidente da Câmara Municipal
de Odemira
Praça da república
7630-139 ODEMIRA

V/ Refª. 2522 de 06/02/2009

N/ Refª. 2009.S.3253/DQO/DOT
Procº. 15.6.3/415

04. MAR 2009

ASSUNTO: Plano de Pormenor da ZE2 Brejo dos Pinheiros e ZE3 Monte da Pedra – Vila Nova de Milfontes – Odemira

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº DQO/DOT/2009.I.1576, bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

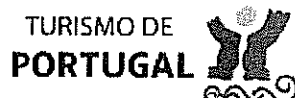
A Directora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça

Em anexo: o mencionado

/fv





Ficha de Documento

Número: 2009.I.1576
 Data de Criação: 13-02-2009 11:37:20
 Data de Modificação: 20-02-2009 18:23:52
 Criado por: Antonio Baeta
 Último Utilizador: Antonio Baeta
 Fluxo: Interno
 Tipo: Informação de Serviço
 Assunto: Inf.Serv. 2009.I.1576 PP ZE2 Brejo dos Pinheiros e ZE3 Monte da Pedra, V.N.Milfontes 15.6.1/415
 Entidade: Câmara Municipal de Odemira
 Confidencialidade: Uso Público
 Estado: Aberto
 Resumo:

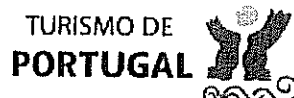
Despacho

Descritivo: Face ao exposto na presente informação dos serviços, com a qual concordo, emite-se parecer favorável ao presente Plano de Pormenor, nas condições expressas no parecer da Sr.^a Directora de Departamento.

Transmita-se à Câmara Municipal de Odemira.

Directora Coordenadora da
Qualificação da Oferta

Inserido por: Fernanda Vara
 Data: 27-02-2009, pelas 20:22
 Assinatura/s: Não existem assinaturas associadas ao despacho.



Ficha de Documento

Número: 2009.I.1576
 Data de Criação: 13-02-2009 11:37:20
 Data de Modificação: 20-02-2009 18:23:52
 Criado por: Antonio Baeta
 Último Utilizador: Antonio Baeta
 Fluxo: Interno
 Tipo: Informação de Serviço
 Assunto: Inf.Serv. 2009.I.1576 PP ZE2 Brejo dos Pinheiros e ZE3 Monte da Pedra, V.N.Milfontes 15.6.1/415
 Entidade: Câmara Municipal de Odemira
 Confidencialidade: Uso Público
 Estado: Aberto
 Resumo:

Despacho

Descritivo: Visto. Concorde.

Atento o teor do parecer que antecede, e que a analisa as correcções introduzidas na proposta de plano no seguimento de anteriores pareceres emitidos por este Instituto, proponho a emissão de parecer favorável ao Plano de Pormenor da ZE2 Brejo dos Pinheiros e ZE3 Monte da Pedra, em Vila Nova de Milfontes, devendo, contudo, ser rectificada a discrepância detectada quanto à capacidade do estabelecimento hoteleiro entre o relatório e as restantes peças do plano.

Sugere-se seja ponderada a possibilidade de acautelar um lugar de estacionamento para veículos pesados de passageiros junto ao estabelecimento hoteleiro, já que existem condições para tal, requisito que se afirma valorizador da qualidade da oferta turística.

À consideração superior

A Directora do Departamento de
Ordenamento do Território

Inserido por:

Fernanda Praça

Data:

27-02-2009, pelas 19:24

Assinatura/s:

Não existem assinaturas associadas ao despacho.

Parecer:

Despacho:

Informação de Serviço DQO/DOT Nº 2009.I.1576

Assunto: Plano de Pormenor da ZE2 Brejo dos Pinheiros e ZE3 Monte da Pedra, Vila Nova de Milfontes, Odemira

Processo: 15.6.3/415

Req.: Câmara Municipal de Odemira

A 9 de Fevereiro com o número 2009.E.8518, deu entrada no Turismo de Portugal, I.P. um pedido de parecer relativo ao plano citado em epígrafe. São anexados os seguintes elementos: Relatório, Regulamento, Planta de Implantação e uma Nota Justificativa explicitando as alterações efectuadas em relação à anterior proposta de plano.

Este plano tem antecedentes no Turismo de Portugal, I.P. através das Informações DQO/DOT 2008.I.8290 e DQO/DOT 2008.I.14167, ambas de teor desfavorável, sendo que também se realizou uma reunião de concertação com técnicos da Câmara Municipal de Odemira em 2009.01.20. A Conferência de Serviços que analisou o plano realizou-se a 22 de Julho de 2008 nos Serviços Sub-Regionais de Beja da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, não tendo sido possível ao Turismo de Portugal, I.P. se fazer representar. A conclusão desta conferência de serviços foi também de teor desfavorável, tendo presente o teor desfavorável do Turismo de Portugal, I.P. e os condicionalismos apresentados pela Autoridade Nacional de Protecção Civil, Estradas de Portugal e CCDRA.

Relativamente ao sector do turismo estavam em causa os seguintes aspectos:

- discrepâncias entre vários indicadores urbanísticos entre o relatório e o regulamento;
- referência a uma *"pensão residencial ainda não licenciada pela CM de Odemira"* sendo os respectivos parâmetros identificados no quadro da Planta de Síntese como parâmetros de empreendimentos turísticos, os quais não poderão integrar este uso mas sim o uso habitacional, dado que pela legislação em vigor para o sector do turismo aquele tipo de estabelecimentos é agora considerado como *"alojamento local"*;
- associação da terminologia *"fogo"* (leia-se fogo habitacional) a usos turísticos;
- referência a *"moradias turísticas"* no regulamento do plano, tipologia que já não figura no leque de empreendimentos turísticos;
- referência a *"moradia"* no relatório do plano, na descrição das unidades de alojamento do aldeamento turístico;

- definição demasiado concreta dos usos dos vários lotes do "aldeamento turístico" (Artigo 18º do regulamento), aspecto que poderia condicionar o desenvolvimento dos subsequentes projectos de arquitectura;
- idêntica situação na referência à implantação das moradias unifamiliares em que se referia também as "moradias" do aldeamento turístico (Artigo 37º - 2 do regulamento);
- sugestão relacionada com remissão para a legislação em vigor dos empreendimentos turísticos relativamente ao estacionamento (Artigo 26º - 3 do regulamento);
- necessidade de compatibilidade entre as referências de estacionamento mínimo dos empreendimentos turísticos com a legislação em vigor (Artigos 25º e 26º do regulamento), com especial incidência no que diz respeito ao estacionamento de uso comum do aldeamento turístico;
- idêntica situação no que se refere ao relatório do plano;
- necessidade de se alterarem as cedências (áreas e planta de cedências) nas áreas abrangidas pelo aldeamento turístico.

1. Descrição da Pretensão

Genericamente a proposta é idêntica às versões anteriormente apresentadas e que deram origem a um conjunto de condicionalismos por parte da administração e especificamente por parte do Turismo de Portugal, I.P.. A proposta visa potenciar o desenvolvimento turístico de Vila Nova de Milfontes, aproveitando a proximidade do Rio Mira, do Oceano e ainda ao facto de se tratar da "nova porta de entrada" do aglomerado urbano de Vila Nova de Milfontes. Mantém-se a área de intervenção que será de 206.747,42m², assim como o programa de índole turístico que englobará um estabelecimento hoteleiro (hotel com a categoria mínima de 3* e 258 camas), um aldeamento turístico e um conjunto de apartamentos turísticos, ambos de 3 estrelas e com 114 e 248 camas respectivamente. As restantes parcelas do plano terão como uso principal o uso habitacional, prevendo-se também comércio, equipamentos de utilização colectiva, serviços, restauração e bebidas e espaços verdes.

O total de habitantes será de 1.241, sendo que 50% serão afectos à actividade turística – 620 camas. O número total de estacionamentos será de 1.082.

As parcelas que prevêem empreendimentos turísticos, apresentam os seguintes parâmetros de edificação:

Ref. Parcela	Ref. Lotes	Área da Parcela (m ²)	Área de Implantação (m ²)	Área Bruta de Construção (m ²)	nº de Pisos	Cércea Max. (m)	nº de U.A.	nº de Camas	Estacionam. privado	Usos
1	23 a 28	10.323,50	2.327,97	6.811,91	3+cv	12,70	77	248	114	Apartamentos Turísticos
6	104 a 126	17.649,32	4.526,03	5.154,03	2+cv	7,00	19	114	114	Aldeamento Turístico
6	127	16.110,70	3.700,63	10.159,41	3+cv	12,70	129	258	20% U.A.	Hotel 3*
-	-	44.077,52	10.553,63	22.225,35	2/3	7,00/12,70	225	620	122	-

* estão previstos 59 lugares de estacionamento de uso comum.

Nas parcelas destinadas a empreendimentos turísticos estão definidas áreas verdes de utilização comum do empreendimento, áreas verdes envolventes, equipamentos e infraestruturas, assim como piscinas, campo de ténis e jardim infantil.

Não está previsto estacionamento para veículos pesados junto ao estabelecimento hoteleiro.

O faseamento proposto define apenas duas fases, sendo que na primeira fase estão previstas as obras de urbanização da zona norte da intervenção que englobará os apartamentos turísticos. A segunda fase abrange a zona sul - sobranceira ao Rio Mira, onde se prevêem o estabelecimento hoteleiro e o aldeamento turístico.

2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano de Pormenor respeita as condicionantes legais do terreno e cumpre os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes, designadamente o número máximo de pisos, a densidade habitacional bruta, o índice de utilização bruto, as percentagens de unidades de comércio/serviços, de equipamentos de utilização colectiva, de espaços verdes e de camas turísticas.

A pretensão, situando-se no concelho de Odemira, integra o Pólo Turístico do Litoral Alentejano do Plano Estratégico Nacional do Turismo.

3. Análise

Os elementos agora em análise englobam uma memória justificativa que enumera todos os aspectos focados na anterior apreciação de teor desfavorável, dando satisfação a todas essas questões, rectificando o articulado do regulamento ou anulando algumas referências, tal como era solicitado.

Verifica-se apenas uma discrepância relativa à capacidade do estabelecimento hoteleiro, sendo que no relatório é referido o valor de 218 camas e nas restantes peças o valor é de 258 (página 65 do relatório do plano). Esta referência deverá ser rectificada.

As áreas definidas para os empreendimentos turísticos estão compatíveis com a legislação em vigor, atingindo valores mínimos que garantirão o desenvolvimento de empreendimentos de qualidade. Os rácios de a.b.c. por unidade de alojamento encontram-se em conformidade com os requisitos estabelecidos por lei, sendo que no caso do hotel, atinge-se o valor de 78m² por unidade de alojamento, aspecto que será muito vantajoso tendo em conta a categoria mínima que se pretende atingir, permitindo igualmente uma categoria superior. No caso do aldeamento turístico a relação da área com o número de camas, atinge o valor de 154,76m²/cama, igualmente acima do valor estipulado pela legislação em vigor – Portaria nº. 327/2008, de 28/04.

São também garantidos os estacionamento regulamentares mínimos para os vários empreendimentos turísticos, salientando-se o facto de o aldeamento possuir um número significativo de lugares de utilização comum.

Verifica-se apenas que não foi previsto um lugar de estacionamento para veículos pesados de passageiros junto ao estabelecimento hoteleiro, aspecto que deverá ser ainda ponderado tendo em conta que existem condições físicas para tal no desenho do plano de pormenor.

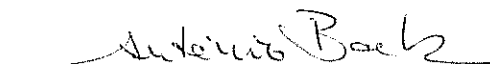
Quanto ao faseamento julga-se também nada haver a opor.

4. Conclusão

Pelo exposto e tendo em conta que foram ultrapassadas todos os condicionalismos elencados na última análise formulada pelo Turismo de Portugal – Informação de Serviço DQO/DOT 2008.I.14167, está agora a proposta do Plano de Pormenor em condições de poder ser viabilizada. Sugere-se contudo que seja ainda previsto, pelo menos, um lugar de estacionamento para veículos pesados, e que seja rectificada a referência ao número de camas do estabelecimento hoteleiro – página 65 do relatório do plano.

À consideração superior

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2009


António Baeta, arq.