



C/c: C.M. Monforte

Exm^o. Senhor
Dr. António Costa Dieb
Presidente
CCDR-Alentejo
Av^a. Eng^o. Arantes e Oliveira, 193
7004-514 ÉVORA

V/ Ref^a. 308-DSOT/2015

N/ Ref^a SAI/2015/7470/DVO/DEOT/FV
Proc^o. 14.01.9/261

ASSUNTO: Revisão do PDM de Monforte - Discussão Pública.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n^o INT/2015/4697[DVO/DEOT/VC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora do Departamento de
Ordenamento do Território

Fernanda Praça

Em anexo: O mencionado



Informação de Serviço N° INT/2015/4697/DVO/DEOT
Assunto: Revisão do PDM de Monforte
Processo: 14.01.09/261

Visto. Concordo.

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por reproduzido, emite-se parecer favorável aos estudos de revisão do PDM de Monforte, condicionado nos exatos termos do despacho acima mencionado.

Transmita-se à CCDR Alentejo, com conhecimento à Câmara Municipal de Monforte, manifestando a total disponibilidade deste serviço para agendamento de reunião, com vista ao esclarecimento das questões suscitadas na informação de serviço que antecede.

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 27 de maio de 2015



Informação de Serviço n.º INT/2015/4697/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.09/261)
ASSUNTO: Revisão do PDM de Monforte

Visto. Concorde.

O presente parecer incide sobre os elementos relativos à revisão do PDM de Monforte. Recorda-se que havia já sido emitido parecer final pela Comissão de Acompanhamento em Julho de 2009; contudo o processo não teve seguimento nos anos seguintes, tendo a Câmara Municipal em 2014 dado sequência ao processo, procurando proceder às necessárias atualizações, nomeadamente quanto à adaptação e incorporação do modelo e das normas do PROT Alentejo, que entretanto entrou em vigor.

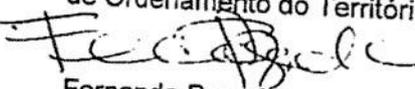
Considerando o exposto na Informação que antecede, verifica-se que a proposta se enquadra genericamente nas linhas de orientação estratégica preconizadas quer no PENT, quer no PROT Alentejo. Contudo, a proposta carece da introdução de várias retificações nível regulamentar, tendo e vista uma adequada incorporação das normas orientadoras do PROT.

Assim, proponho a emissão de parecer favorável aos estudos de revisão do PDM de Monforte, condicionado à retificação dos aspetos identificados no ponto 3.2 da Informação de serviço.

Caso persistam algumas dúvidas nas questões suscitadas, proponho manifestar junto da CCDR Alentejo e Câmara Municipal de Monforte, disponibilidade para reunião com vista ao devido esclarecimento das mesmas.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Alentejo e conhecimento à Câmara Municipal de Monforte.

A Diretora do Departamento
de Ordenamento do Território


Fernanda Praça
(27.05.2015)

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Informação de Serviço Nº INT/2015/4697 [DVO/DEOT/VC]
26/05/2015

Assunto: Revisão do PDM de Monforte – Discussão Pública
Processo: 14.01.09/261
Promotor: Câmara Municipal de Monforte

Em 04/05/2015 (ENT/2015/10967) deu entrada, neste Instituto, o ofício nº 1901 (Ref. 308-DSOT/2015), de 28/04/2015, da CCDR Alentejo, a comunicar a abertura do período de Discussão Pública da revisão do PDM de Monforte. Tendo em conta o tempo decorrido sobre o parecer final da CA (2009) é solicitado que este Instituto se pronuncie sobre o conteúdo do Plano, aferindo eventuais inconformidades legais a suprimir, no âmbito do artigo 78º do DL nº 380/99, de 22 de setembro, com a atual redação dada pelo DL nº 46/2009, de 20 de fevereiro), encontrando-se os elementos para análise disponíveis na página da internet da Câmara Municipal de Monforte.

I. Enquadramento/Antecedentes

- 1.1 O Plano Diretor Municipal de Monforte foi ratificado pela RCM nº 176/95 (DR nº 292, 1ª Série-B, de 20 de dezembro), tendo, posteriormente, sofrido duas alterações: a 1ª, através do Aviso nº 9185/02008 (DR nº 60, 2ª Série, de 26 de março) e a 2ª alteração, por adaptação, no Aviso nº 21831/2010 (DR nº 210, 2ª Série, de 28 de outubro) e por último, uma retificação, através da Declaração de Retificação nº 231/2012 (DR nº 212, 2ª Série, de 2 de novembro). A deliberação da revisão do PDM foi publicada no Aviso nº 6682/2003 (DR nº 127, 2ª Série, de 25 de agosto).
- 1.2 No âmbito do processo de revisão do PDM de Monforte, este Instituto, pronunciou-se nas várias fases de revisão do PDM, através das informações: nº DSOED/DOT/2006/71, de 28 de setembro; nº 2008.I.11815, de 27 de outubro e nº 2009.I.7350, de 04 de agosto, esta última relativa ao parecer final de teor favorável condicionado à retificação das tipologias de empreendimentos turísticos de acordo com Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março (que vigorava no momento).
- 1.3 Tendo em conta o tempo decorrido desde a análise da proposta final, aproveita-se para atualizar os dados que constam dos registos deste Instituto, relativos à oferta de alojamento turístico do concelho que atualmente compreende uma oferta de 130 camas, distribuídas por 5 empreendimentos turísticos (1 Hotel de 3*, um Aldeamento Turístico de 3* e 3 TER, dos quais um Hotel Rural de 5*). A oferta perspectivada de alojamento no concelho é, atualmente, inexistente. Quanto ao Alojamento local, não se encontra registado, no Registo Nacional do Turismo (RNT), qualquer estabelecimento no concelho de Monforte.

4



Informação de Serviço Nº INT/2015/4697 [DVO/DEOT/VC]

II. Descrição

2.1 A proposta de revisão do PDM de Monforte, no que se refere à abordagem do setor do turismo, aposta na diferenciação do produto, potenciando a valorização dos recursos existentes ao nível do património natural, cultural e histórico, pelo artesanato e gastronomia (rotas gastronómicas), nas vertentes do turismo no espaço rural, turismo de natureza, turismo desportivo, turismo cinegético e turismo cultural.

2.2 O regulamento encontra-se agora organizado em VII Capítulos, com um modelo de ordenamento assente na seguinte estrutura de classificação e qualificação do solo:

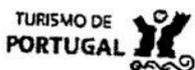
Solo Urbano

- Solo Urbanizado
 - Centro Histórico de Monforte
 - Espaço Urbanizado de Indústria, Comércio e Serviços
 - Espaço Urbanizado de Equipamento
- Solo Urbanizável
 - Espaço de Urbanização Programada
 - Espaço de Industriais, Comércio e Serviços Programado
 - Espaço de Equipamento Programado
- Estrutura Ecológica Urbana
 - Espaços Verdes Urbanos (existentes e programados)
- Rede Viária e Estacionamentos
 - Rede Viária Principal
 - Rede Viárias Local
 - Estacionamento

Solo Rural

- Espaços Agrícolas
 - Espaços Agrícolas Integrados na RAN
 - Implementação de Empreendimentos Turísticos
 - Espaços Agrícolas Integrados no Aproveitamento Hidroagrícola de Veiros e na RAN
 - Outros Espaços Agrícolas
- Espaços Florestais
 - Espaços Silvo-Pastoris
 - Espaços florestais de proteção
- Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos
 - Espaços de Exploração de Massas Minerais
 - Áreas com Potencial para a Atividade Extrativa
- Estrutura Ecológica Municipal
 - Estrutura Ecológica municipal
 - Unidades Territoriais de Conservação da Natureza

2.3 Na abordagem da atividade turística, a edificabilidade turística, em solo rural, enquadra-se nas tipologias das modalidades de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) e NDT, previstas no PROT Alentejo. A instalação de ETI e NDT é compatível com todas as categorias de espaço, à exceção dos "Espaços Agrícolas Integrados no Aproveitamento Hidroagrícola de Veiros e RAN", dos "Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos" e da Estrutura Ecológica Municipal. No caso dos "Espaços Agrícolas



Informação de Serviço Nº INT/2015/4697 [DVO/DEOT/VC]

Integrados na RAN", a edificabilidade de empreendimentos turísticos deve ser complementar à atividade agrícola. Não obstante a atividade turística ser transversal a várias categorias de espaço, em solo rural, foram definidas três zonas preferenciais (T), assinaladas na carta de ordenamento, que tiveram por base pretensões suportadas por propostas de intervenção viáveis e que retratam os valores naturais e paisagísticos do concelho. Quanto às instalações de Recreio e lazer, a sua implementação é possível nas mesmas categorias de espaço dos empreendimentos turísticos (acima identificadas), com acréscimo da Estrutura Ecológica Municipal. Sendo também aplicável, nas instalações de recreio e lazer a complementaridade da atividade agrícola, nos "Espaços Agrícolas Integrados na RAN".

Em solo urbano, a instalação de empreendimentos turísticos é possível em quase todas as categorias de espaço, tanto em solo urbanizado como em solo urbanizável, excetuando os "Espaços de Indústria, Comércio e Serviços" (tanto em solo urbanizado como em solo urbanizável) e a Estrutura Ecológica Urbana, onde apenas está prevista a instalação de equipamentos de recreio e lazer. Em solo urbano são identificadas 9 UOPG.

III. Apreciação

3.1 Após a análise dos elementos constituintes do plano, disponíveis na página da internet da Câmara Municipal de Monforte, verifica-se que o setor do turismo é assumido como um importante motor no desenvolvimento económico do concelho. O modelo de ordenamento de desenvolvimento turístico assenta no aproveitamento dos recursos naturais, culturais, patrimoniais e históricos existentes no concelho, tendo em conta a sustentabilidade do desenvolvimento turístico, com enfoque nos produtos turísticos relacionados com a valorização do espaço rural, nomeadamente com a atividade agrícola, muito presente no concelho, associada à gastronomia e artesanato. Verifica-se também uma grande aposta na qualificação urbana da sede de concelho e dos aglomerados rurais (Assumar, Santo Aleixo, Valamonte e Prazeres).

3.2 O regulamento, face à proposta final, anteriormente apreciada, apresenta alterações de carácter estrutural, com introdução novos artigos, bem como ao nível da redação dos artigos em geral. No que se refere aos aspetos relacionados com o turismo, as alterações são significativas, destacando-se a eliminação da secção relativa aos "Espaços Turísticos" e a introdução, na atual secção I, do Capítulo V - Solo Rural, de um artigo específico para a implementação de empreendimentos turísticos, onde se encontram incorporadas as normas do PROT Alentejo, relativas à inserção territorial de empreendimentos turísticos em solo rural. No entanto, do ponto vista turístico, verificaram-se as seguintes situações que importa acautelar:

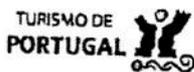
Capítulo IV - Solo Urbano

- a) No artigo 20º - Estacionamento (Secção IV - Rede viária e estacionamento), considera-se revelante estabelecer uma dotação de estacionamento para os empreendimentos turísticos. Esclarece-se que a legislação específica do setor não estabelece requisitos mínimos de estacionamento para todas as tipologias de empreendimentos turísticos. Neste sentido, sugere-se a aplicação de uma dotação genérica, que se considere adequada às características do município, para os empreendimentos turísticos, definida em função do número de unidades de alojamento. Para os parques de campismo e de caravanismo sugere-se que a dotação seja estabelecida em função do número de utentes.

Informação de Serviço Nº INT/2015/4697 [DVO/DEOT/VC]

Capítulo V – Solo Rural

- b) No artigo 21º - Espaços Agrícolas Integrados na RAN (Secção I – Espaços Agrícolas), no nº 3, alínea g), deverão ser especificadas as modalidades de empreendimentos turísticos possíveis de implementar nesta categoria de espaço, de acordo com as normas orientadoras do PROT Alentejo, propondo-se, neste caso a instalação de empreendimentos turísticos isolados (ETI). Deverão também ser definidas as regras de edificabilidade aplicáveis, nomeadamente o número máximo de pisos;
- i. Na alínea i) do nº 3, deste artigo, deverá ser eliminada a menção a "*declarados de interesse para o turismo, pelo Turismo de Portugal, I.P.*", dado que com a mais recente alteração do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 15/2014, de 23 de janeiro e Declaração de Retificação nº 19/2014), foram eliminadas as Declarações de Interesse para o Turismo;
- c) O artigo 22º - Implementação de Empreendimentos Turísticos (Secção I – Espaços Agrícolas), encontra-se mal posicionado na secção de "Espaços Agrícolas", dado que desta forma induz a que a instalação de empreendimentos turísticos, nas modalidades de ETI e NDT, apenas pode ser efetuada nesta categoria a espaço, o que não é verdade. Neste sentido, por forma a uma leitura clara e inequívoca do regulamento, sugere-se o reposicionamento deste artigo em secção própria, antes da definição das categorias de espaço em solo rural;
- i. Na alínea a) do nº 1 deste artigo, onde refere "empreendimentos de TER", deve ser descrito "empreendimentos de turismo no espaço rural", de forma a uma leitura mais clara;
 - ii. Também na alínea a) do nº 1 do mesmo artigo, tendo em conta que o turismo de natureza deixou de constituir uma tipologia de empreendimentos turísticos (com a publicação do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 15/2014, de 23 de janeiro e Declaração de Retificação nº 19/2014), passando a ser uma qualificação que poderá ser reconhecida para todas as tipologias de empreendimentos turísticos previstas no RJET, sugere-se que seja eliminada a referência a "Empreendimentos de turismo da natureza" ou, em alternativa, acrescentar à redação "Empreendimentos de turismo de natureza, nas tipologias anteriores", embora esta 2ª alternativa não acrescente conteúdo regulamentar, pois qualquer empreendimento turístico pode ser reconhecido como Turismo de Natureza, pelo ICNF, desde que cumpra os requisitos específicos;
- d) No artigo 22º, nº 2, o valor da intensidade turística máxima concelhia é superior ao valor obtido, segundo a aplicação da fórmula de cálculo definida no anexo 2 do PROT Alentejo, de 2.591 camas. O PDM poderá adotar um valor inferior para o limiar da intensidade turística, mas nunca superior;
- i. Propõe-se a introdução de um novo número para a inserção de requisitos de eficiência ambiental para a construção de novos campos de golfe, que podem ocorrer nos NDT ou associados aos ETI, dentro das orientações do PENT (sub-alínea ii), da alínea e) do nº 3 da RCM nº 24/2013). A importância destas medidas, no âmbito da promoção da sustentabilidade ambiental, é determinante para minorar os impactes tendencialmente preconizados por



Informação de Serviço Nº INT/2015/4697 [DVO/DEOT/VC]

estes equipamentos, neste sentido recomenda-se a inclusão dos seguintes requisitos:

- 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 utilização de águas residuais tratadas;
 - Utilização de espécies de relva 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;
- ii. Sugere-se também, acrescentar, neste artigo, critérios de qualificação urbanística e ambiental na implementação de empreendimentos turísticos, que salvaguardem soluções arquitetónicas adequadas ao clima, ecologicamente sustentáveis, valorizadoras da paisagem e da identidade local, com recurso a materiais adequados à integração paisagística e inserção na morfologia do terreno, à semelhança do que é feito para os PCC;
- iii. Considera-se importante que este artigo contemple uma dotação de estacionamento para os empreendimentos turísticos. Tal como atrás referido a propósito do estacionamento, em solo urbano, sugere-se a aplicação de uma dotação genérica, em função do número de unidades de alojamento, que se considere adequada às características do município, de modo a salvaguardar eventuais omissões de regulação do estacionamento. Para os parques de campismo e de caravanismo sugere-se que a dotação seja estabelecida em função do número de utentes;
- e) No artigo 24º - Outros espaços agrícolas (Secção I - Espaços Agrícolas), nº 3, sugere-se substituir na redação "*localização de empreendimentos turísticos*", por "**instalação** de empreendimentos turísticos", dado que não está em causa apenas a localização, mas sim a instalação de empreendimentos turísticos.
- i. Também no nº 3, deverão ser expressamente especificadas as modalidades edificabilidade de empreendimentos turísticos possíveis de implementar nesta categoria de espaço, nos termos do PROT Alentejo, já definidas no artigo 22º e proceder à remissão para este artigo, onde se encontram as regras de implementação dessas modalidades. Neste sentido deverá ser eliminada a menção a "*tipologias permitidas na legislação em vigor*";
 - ii. Ainda no nº 3, não faz sentido a menção à proibição de loteamento urbano, pois nos termos do RJUE, não há loteamento em solo rural, sendo excecionado o caso da instalação de empreendimentos turísticos. Ainda assim, caso se pretenda manter, deverão ser excecionadas as situações de loteamento em empreendimentos turísticos;
 - iii. No nº 7 deste artigo, devem ser também identificadas as modalidades de empreendimentos turísticos que se podem instalar na reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes, bem como ser especificados os critérios de edificabilidade aplicáveis, sugerindo-se a remissão para os ETI, no artigo 22º. Neste sentido, dado que no artigo 22º estão já definidas as

**Informação de Serviço Nº INT/2015/4697 [DVO/DEOT/VC]**

- regras de edificabilidade aplicáveis aos ETI, sugere-se a eliminação dos nºs 10 e 11º deste artigo;
- i. No nº 10 deste artigo, verifica-se um lapso na remissão, relativa à implementação dos empreendimentos turísticos, que deverá ser para o artigo 22º em vez do artigo 23º, dado que este último artigo não tem nada a ver com empreendimentos turísticos;
- f) No artigo 25º - Espaços Silvo-Pastoris (Secção II - Espaços Florestais), nº 3 remete-se para as observações assinaladas na anterior alínea e) a propósito do nº 3 do artigo 24º, quer quanto ao loteamento urbano, quer quanto à instalação de empreendimentos turísticos;
- i. No nº 6 deste artigo, deverão ser excecionadas das disposições deste nº os empreendimentos turísticos, cujas regras de edificabilidade já se encontram estabelecidas no artigo 22º;
 - ii. No nº 6, alínea b) deverá ser clarificada ou, então, fundida com a alínea a) do mesmo número;
 - iii. No nº 6, alínea d) é inaceitável o ónus de inalienabilidade estabelecido para os empreendimentos turísticos;
 - iv. No nº 7 deste artigo, devem ser identificadas as modalidades de empreendimentos turísticos que se podem instalar na reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes, propondo-se, neste caso a instalação de empreendimentos turísticos isolados (ETI), nos termos definidos no artigo 22º, com remissão para este artigo;
 - v. No nº 7, alínea c) e alínea d), faz-se a mesma observação das anteriores sub-alíneas ii) e iii) relativas ao nº 6 deste artigo;
 - vi. No nº 7, alínea e), sugere-se que seja feita a remissão para o índice de implementação para os ETI definido no artigo 22º, quanto à aplicabilidade da superfície de pavimento a crescer e que seja eliminada a referência de "*regulados por legislação específica*", por ser redundante;
 - vii. Nos nºs 10 e 11º deste artigo, sugere-se à semelhança do referido para os mesmos nºs do artigo 24º, a sua eliminação, sublinhando-se o lapso de remissão do artigo 23º;
- g) No artigo 26º - Espaços Florestais de Proteção (Secção II - Espaços Florestais), nº 7, remete-se para o referido a propósito do nº 3 do artigo 24º e nº 3 do artigo 25º, quer quanto ao loteamento urbano, quer quanto à instalação de empreendimentos turísticos;
- i. No nº 11, deste artigo, faz-se a mesma observação a propósito do nº 7 do artigo 25º, devendo ser, no caso dos empreendimentos turísticos, remetidos para o artigo 22º, os critérios de implementação dos ETI e ser eliminada a alínea d);
 - ii. No nº 15 e nº 16 deste artigo, remete-se para a observação efetuada a propósito dos nºs 10 e 11 dos artigos 24º e 25º, sugerindo-se a sua eliminação;
- h) No artigo 29º - Estrutura Ecológica Municipal (Secção IV - Estrutura Ecológica Municipal), não contempla regras de edificabilidades para as construções destinadas a atividades turístico-recreativas, culturais e de lazer, mencionadas na sub-alínea ii), da alínea a) do nº 3. Por outro lado, na alínea b), do mesmo número, é referido que nos espaços da Estrutura ecológica municipal, o índice de construção



Informação de Serviço Nº INT/2015/4697 [DVO/DEOT/VC]

é assumido como índice de impermeabilização, mas não indica qual é o valor máximo deste índice a aplicar na instalação destes equipamentos;

Capítulo VI- Planeamento e Execução do PDM

- i) No artigo 37º - Taxas (Secção I - Planeamento e Gestão), relativamente às áreas de cedências e de critérios de compensação, refere que será aplicado o Regulamento Municipal em vigor, no entanto, desconhece-se o teor deste documento, não se encontrando, o mesmo, disponível na página da internet da Câmara Municipal de Monforte. Alerta-se para que, no caso dos loteamentos, sejam acauteladas as situações em que não se justifique tal cedência, de acordo, com o nº4 do artigo 44º do RJUE, por já existem ou não se justificar a dotação das referidas infraestruturas e zonas verdes e de equipamentos uso coletivo. De qualquer modo considera-se que esta matéria deveria ser regulada em PDM.

3.3 Quanto ao relatório de ordenamento, salienta-se que a abordagem efetuada da caracterização da atividade turística do concelho fundamenta as estratégias do modelo de desenvolvimento territorial turístico e de inserção territorial de empreendimentos turísticos, tendo em conta as linhas orientadoras do PENT e do PROT Alentejo. A definição de três zonas preferenciais para a instalação de empreendimentos turísticos, foi fundamentada com base nas pretensões suportadas por propostas de intervenção viáveis e que respeitam com os valores naturais e paisagísticos do concelho.

3.4 Fora do âmbito turístico assinalam-se as seguintes situações:

- a) No artigo 8º (Qualificação do Solo Rural - Categorias de espaço), nº 1, alínea d), sub-alínea ii), a categoria de "Espaço de equipamento (Cemitérios) ", não tem correspondência com o índice, nem com o articulado do regulamento. Esta referência a "Espaço de equipamento (Cemitérios) " está também na legenda da carta de ordenamento;
- b) Verificou-se um lapso de escrita na redação do nº 5 do artigo 36º (Edificabilidade Média);

IV. Conclusão

Face ao exposto, do ponto de vista turístico, considera-se que a proposta de revisão do PDM de Monforte, vai ao encontro das políticas e estratégias definidas para o setor do turismo para a região no âmbito do PENT e do PROT Alentejo. No entanto, deverão ser consideradas e retificadas as situações mencionadas no ponto 3.2, relativas ao regulamento do plano. Alerta-se para as situações de âmbito não turístico, assinaladas no ponto 3.4.

À consideração superior,

X *Vera Chapado Guedes*
 Vera Chapado Guedes
 Técnico Superior (arq.)