

CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL DO PDM DE GRÂNDOLA – ALTERAÇÃO

- ATA -

Aos 16 dias do mês de julho de 2024, realizou-se, por meios telemáticos, a conferência procedimental relativa ao plano referido em epígrafe, de acordo com o estabelecido nos artigos 86º e 119º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tendo sido convocadas, através da PCGT, as seguintes Entidades:

- Autoridade Nacional de Protecção Civil

- Turismo de Portugal, IP

A ANEPC não nomeou representante, conforme solicitado.

A Câmara Municipal de Grândola deliberou, em 23/12/2022, proceder à alteração do PDM, publicada no Diário da República n.53, 2ª série de 16/03/2022, juntamente com o período de recolha de sugestões e informações.

Foi igualmente deliberado não sujeitar a elaboração do plano a avaliação ambiental estratégica, nos termos do n.º 1 do artigo 120º do RJIGT, uma vez que se considerou que as alterações em presença, pela sua natureza, não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

A alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola tem os seguintes objetivos:

- a) Atualização da intensidade turística concelhia por referência aos dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos de 2021); PROTOCOLO????
- b) Clarificação das condições e requisitos de instalação de ETI;
- c) Previsão da 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, uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva;
- d) Definição de outros critérios/condições para a instalação de ETI, reforçando -se a discriminação positiva do interior do território municipal e adotando -se critérios de sustentabilidade ambiental.

PARECERES DAS ENTIDADES

CCDRA, IP

Os documentos que consubstanciam a alteração do PDM de Grândola (regulamento, relatório, planta de ordenamento e planta de condicionantes,) consideram-se suficientes para a compreensão global da proposta de alteração.

A alteração em apreço incide, essencialmente, sobre a atualização das camas turísticas do concelho de Grândola, decorrente do acordo previsto na Norma 172 do PROTA e a introdução de novas regras para os empreendimentos turísticos.

No que se refere às Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, foi introduzida uma delimitação de “Zona de Elevada Pressão Turística”, com a correspondente regulamentação.

REGULAMENTO

1. É promovida uma série de alterações ao articulado que incidem sobre:
 - a. O sistema ambiental, no que refere à costa alentejana, passando o número 4 do artigo 20.º a ser mais preciso na restrição constante do normativo em vigor;
 - b. O uso do solo, em sede de requisitos de infraestruturação, passando o número 1 do artigo 35.º a estabelecer uma ressalva que parece visar a compatibilização entre esta norma e as características da rede viária de acesso proposta no número 2 do artigo 48.º para os empreendimentos turísticos isolados; a alteração proposta no número 5 do artigo 35.º parece determinada por critérios de conceitos e terminologia mais atuais.
 - c. A nova edificação isolada em solo rústico destinada a empreendimentos turísticos isolados, proposta na alínea d) do artigo 41.º, passa a identificar as tipologias admissíveis.
 - d. O turismo em solo rústico, sendo de assinalar que o número 1 do artigo 47.º, na redação proposta, prima pela identificação das tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dela se expurgando os núcleos de desenvolvimento turístico; já no que se refere ao proposto no número 2, assinale-se que este é especificamente dirigido à zona de elevada pressão turística. Sendo de registar que é expurgada do artigo 47.º a referência à intensidade turística máxima para o concelho, passando esta matéria a ser tratada num novo artigo a ser aditado (o artigo 31.º-A).
 - e. A disciplina das condições gerais para a instalação de empreendimentos turísticos isolados merece um artigo (48.º) todo ele refeito.
 - f. Registe-se que, no que em especial se refere à figura dos núcleos de desenvolvimento turístico, é revogada a secção III do capítulo II (turismo em solo rústico) e, em consequência, os artigos 50.º, 52.º e 53.º, sendo que o artigo 51.º (cuja epígrafe passa a ser “Execução de núcleos de desenvolvimento turístico”), é todo ele dedicado aos empreendimentos desta natureza ainda não concretizados e que se encontram previstos em planos de urbanização e planos de pormenor eficazes, anteriores a agosto de 2010, destacando-se a expressividade do carácter

incisivo do seu número 2, que comete à câmara municipal o ónus de agir relativamente aos empreendimentos ainda não concretizados.

- g. Nos espaços agrícolas (alínea d) do número 2 do artigo 55.º), nos espaços florestais (alínea d) do número 2 do artigo 59.º), nos espaços naturais e paisagísticos (alínea d) do número 3 do artigo 66.º) e nas áreas de edificação dispersa (alínea c) do número 3 do artigo 76.º), procede-se à atualização das tipologias de empreendimentos enquanto usos complementares aos usos dominantes, bem como à sua concatenação com o artigo 48.º, já referido, e com os artigos 48.º-A e 48.º-B (aditados).
- h. As condições de edificabilidade aplicáveis às tipologias de empreendimentos turísticos isolados nos espaços florestais, aludidas na alínea d) do número 2 do artigo 60.º, são reconduzidas ao disposto no artigo 48.º e aos novos 48.º-A e 48.º-B.
- i. Constata-se a revogação das alíneas e) do número 2 do artigo 55.º (espaços agrícolas), d) do número 3 do artigo 59.º (espaços florestais) e e) do número 3 do artigo 66.º (outros espaços naturais paisagísticos), relativas a núcleos de desenvolvimento turístico, até aqui considerados usos complementares dos usos dominantes.
- j. Observa-se que a alínea a) do número 2 do artigo 61.º, relativa à exceção da interdição de atos e atividades em espaços florestais do POOC de Sado-Sines integrados nos espaços florestais de proteção, fica circunscrita a estabelecimentos de restauração e bebidas e equipamentos coletivos.
- k. No que concerne ao regime a observar nos espaços de ocupação turística, a alteração operada ao número 2 do artigo 70.º visa a sua conformação com a disciplina a emanar dos artigos 48.º, 48.º-A e 48.º-B; constata-se ainda no número 4 do mesmo artigo que lhe passa a ser conferida uma redação mais taxativa das tipologias de empreendimentos turísticos que podem ser sujeitos à elaboração de plano de intervenção no espaço rústico.
- l. Em matéria de solo urbano, no que se refere aos usos complementares do uso dominante no espaço central (número 2 do artigo 79.º) a redação proposta denota uma maior precisão relativamente aos tipos de empreendimentos turísticos.
- m. Ainda em matéria de solo urbano, no que se refere aos espaços habitacionais, um novo número 3 surge aditado ao artigo 80.º, especificamente dirigido a estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de TER e de TH, comportando a sua própria redação uma nota justificativa.

2. A matéria relacionada com a intensidade turística é vertida num artigo novo (**artigo 31.º-A, aditado**), tomando por referencial as normas orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), incluindo a referência a protocolo intermunicipal estabelecido, a que se refere a norma 172 do PROTA). Assim:

- a. A intensidade turística máxima do concelho incluirá a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados, devendo obedecer aos normativos do PROTA.
- b. O número 2, que admite Estabelecimentos Hoteleiros e TER ultrapassada a ITCE, **deverá ser retirado** dado que o mecanismo de aferição, previsto na

norma 173 do PROTA, só é aplicável, caso não tenha sido possível estabelecer o acordo da Norma 172.

Tendo sido esgotado o nível máximo da intensidade turística e tendo sido celebrado o acordo intermunicipal, que permitiu o aumento dessa intensidade por transferências de outros municípios, da articulação entre as duas normas do PROTA resultará a impossibilidade de recorrer à norma 169.

- c. O número 3 e 4 contemplam a definição de uma zona de elevada pressão turística, com remissão para condições e parâmetros de edificabilidade a observar para os empreendimentos turísticos isolados, procurando-se a sua compatibilização com ações validamente autorizadas e com os empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, bem como com um regime transitório, também ele específico para esta matéria (artigo 101.º-A).
3. Como já referido, a disciplina dos empreendimentos turísticos isolados mereceu específicas determinações tanto em zona de elevada pressão turística (no aditado artigo 48.º-A), como fora dessa zona (artigo 48.º-B). Salienta-se que deverá ser devidamente definido o que se entende por *“articulação física e funcional”*.
4. O nº 1 do artigo 51º parece colidir com as normas 170 e 171 do PROTA, salientando-se que a revisão do PDM, publicada em 2017 já previu dois anos para a concretização de empreendimentos turísticos previstos em PU e PP anteriores a agosto de 2010.
Assim, em face das normas 170 e 171 do PROTA e do estabelecido na redação do número 3 do artigo 51.º do PDM revisto em 2017, parece justificar-se a reponderação ou clarificação da intenção prevista no proposto, não só no nº1 como também no 2 do artigo 51.º.
5. Em face do regime transitório que se pretende fixar no artigo 101.º-A, a aditar, será de ponderar-se como se conjuga a sua aplicação com a intensidade turística máxima a que alude o número 1 do artigo 31.º-A, dado que embora possam não se aplicar as regras da presente alteração, terá de ser cumprida a ITCM.
6. A proposta inclui ainda um compromisso da autarquia em alterar uma série de planos de urbanização e de planos de pormenor, com o fito de limitar a instalação de empreendimentos turísticos.
7. Por fim, assinala-se também que a norma revogatória regista a revogação da alínea a) do número 3 do artigo 57.º, eliminando uma das ressalvas a atos e atividades interditas nos espaços agrícolas na área do POOC de Sado-Sines.

8. A mesma norma revogatória incide igualmente sobre os números 2, 3 e 4 do artigo 100.º, em matéria de legalizações.

Conclusão: pelo acima exposto, considerou-se que o plano não está em condições de prosseguir.

TURISMO DE PORTUGAL, IP

Emitiu parecer desfavorável, conforme informação em anexo.

CONCLUSÃO:

Tendo em conta os pareceres desfavoráveis emitidos, acordou-se que a autarquia irá proceder à reformulação do relatório e do regulamento, voltando as entidades a reunir dia 25 de julho, para conclusão da conferência procedimental.

|

Assim, aos 25 dias do mês de julho, estiveram presentes as entidades acima referidas, que emitiram os seguintes pareceres:

CCDRA, IP

Tendo em conta os elementos apresentados, pela Câmara Municipal de Grândola, no separador “consulta das entidades” na PCGT, dia 19 de julho, considera esta entidade estarem ultrapassadas as questões anteriormente levantadas, emitindo presentemente parecer favorável.

TURISMO DE PORTUGAL, IP

Emitiu parecer favorável condicionado, conforme informação em anexo.

CONCLUSÃO:

Após introduzidas todas as alterações constantes dos pareceres das entidades, poderá o plano prosseguir para discussão pública, aprovação na assembleia municipal e publicação, de acordo com o previsto nos artigos 89º, 90º e 191º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

25 de julho de 2024

CCDRA, IP

Assinado por : **Helena Cristina Peixe Mourato**
Num. de Identificação: BI09216565
Data: 2024.07.26 09:56:19 +0100



PARECER DA CCDR ALENTEJO RELATIVO AO REGULAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PDM DE GRÂNDOLA

1. É promovida uma série de alterações ao articulado que incidem sobre:
 - a. O sistema ambiental, no que refere à costa alentejana, passando o número 4 do artigo 20.º a ser mais preciso na restrição constante do normativo em vigor;
 - b. O uso do solo, em sede de requisitos de infraestruturização, passando o número 1 do artigo 35.º a estabelecer uma ressalva que parece visar a compatibilização entre esta norma e as características da rede viária de acesso proposta no número 2 do artigo 48.º para os empreendimentos turísticos isolados; a alteração proposta no número 5 do artigo 35.º parece determinada por critérios de conceitos e terminologia mais atuais.
 - c. A nova edificação isolada em solo rústico destinada a empreendimentos turísticos isolados, proposta na alínea d) do artigo 41.º, passa a identificar as tipologias admissíveis.
 - d. O turismo em solo rústico, sendo de assinalar que o número 1 do artigo 47.º, na redação proposta, prima pela identificação das tipologias de empreendimentos turísticos isolados, dela se expurgando os núcleos de desenvolvimento turístico; já no que se refere ao proposto no número 2, assinale-se que este é especificamente dirigido à zona de elevada pressão turística. Sendo de registar que é expurgada do artigo 47.º a referência à intensidade turística máxima para o concelho, passando esta matéria a ser tratada num novo artigo a ser aditado (o artigo 31.º-A).
 - e. A disciplina das condições gerais para a instalação de empreendimentos turísticos isolados merece um artigo (48.º) todo ele refeito.
 - f. Registe-se que, no que em especial se refere à figura dos núcleos de desenvolvimento turístico, é revogada a secção III do capítulo II (turismo em solo rústico) e, em consequência, os artigos 50.º, 52.º e 53.º, sendo que o artigo 51.º (cuja epígrafe passa a ser “Execução de núcleos de desenvolvimento turístico”), é todo ele dedicado aos empreendimentos desta natureza ainda não concretizados e que se encontram previstos em planos de urbanização e planos de pormenor eficazes, anteriores a agosto de 2010, destacando-se a expressividade do caráter incisivo do seu número 2, que comete à câmara municipal o ónus de agir relativamente aos empreendimentos ainda não concretizados.
 - g. Nos espaços agrícolas (alínea d) do número 2 do artigo 55.º), nos espaços florestais (alínea d) do número 2 do artigo 59.º), nos espaços naturais e paisagísticos (alínea d) do número 3 do artigo 66.º) e nas áreas de edificação dispersa (alínea c) do número 3 do artigo 76.º), procede-se à atualização das tipologias de empreendimentos enquanto usos complementares aos usos

- dominantes, bem como à sua concatenação com o artigo 48.º, já referido, e com os artigos 48.º-A e 48.º-B (aditados).
- h. As condições de edificabilidade aplicáveis às tipologias de empreendimentos turísticos isolados nos espaços florestais, aludidas na alínea d) do número 2 do artigo 60.º, são reconduzidas ao disposto no artigo 48.º e aos novos 48.º-A e 48.º-B.
 - i. Consta-se a revogação das alíneas e) do número 2 do artigo 55.º (espaços agrícolas), d) do número 3 do artigo 59.º (espaços florestais) e e) do número 3 do artigo 66.º (outros espaços naturais paisagísticos), relativas a núcleos de desenvolvimento turístico, até aqui considerados usos complementares dos usos dominantes.
 - j. Observa-se que a alínea a) do número 2 do artigo 61.º, relativa à exceção da interdição de atos e atividades em espaços florestais do POOC de Sado-Sines integrados nos espaços florestais de proteção, fica circunscrita a estabelecimentos de restauração e bebidas e equipamentos coletivos.
 - k. No que concerne ao regime a observar nos espaços de ocupação turística, a alteração operada ao número 2 do artigo 70.º visa a sua conformação com a disciplina a emanar dos artigos 48.º, 48.º-A e 48.º-B; constata-se ainda no número 4 do mesmo artigo que lhe passa a ser conferida uma redação mais taxativa das tipologias de empreendimentos turísticos que podem ser sujeitos à elaboração de plano de intervenção no espaço rústico.
 - l. Em matéria de solo urbano, no que se refere aos usos complementares do uso dominante no espaço central (número 2 do artigo 79.º) a redação proposta denota uma maior precisão relativamente aos tipos de empreendimentos turísticos.
 - m. Ainda em matéria de solo urbano, no que se refere aos espaços habitacionais, um novo número 3 surge aditado ao artigo 80.º, especificamente dirigido a estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de TER e de TH, comportando a sua própria redação uma nota justificativa.
2. A matéria relacionada com a intensidade turística é vertida num artigo novo (**artigo 31.º-A, aditado**), tomando por referencial as normas orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), incluindo a referência a protocolo intermunicipal estabelecido, a que se refere a norma 172 do PROTA). Assim:
- a. A intensidade turística máxima do concelho incluirá a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados, devendo obedecer aos normativos do PROTA.
 - b. O número 2, que admite Estabelecimentos Hoteleiros e TER ultrapassada a ITCE, **deverá ser retirado** dado que o mecanismo de aferição, previsto na norma 173 do PROTA, só é aplicável, caso não tenha sido possível estabelecer o acordo da Norma 172.

Tendo sido esgotado o nível máximo da intensidade turística e tendo sido celebrado o acordo intermunicipal, que permitiu o aumento dessa intensidade por transferências de outros municípios, da articulação entre as duas normas do PROTA resultará a impossibilidade de recorrer à norma 169.

- c. O número 3 e 4 contemplam a definição de uma zona de elevada pressão turística, com remissão para condições e parâmetros de edificabilidade a observar para os empreendimentos turísticos isolados, procurando-se a sua compatibilização com ações validamente autorizadas e com os empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, bem como com um regime transitório, também ele específico para esta matéria (artigo 101.º-A).
3. Como já referido, a disciplina dos empreendimentos turísticos isolados mereceu específicas determinações tanto em zona de elevada pressão turística (no aditado artigo 48.º-A), como fora dessa zona (artigo 48.º-B). Salienta-se que deverá ser devidamente definido o que se entende por *“articulação física e funcional”*.
4. O nº 1 do artigo 51º parece colidir com as normas 170 e 171 do PROTA, salientando-se que a revisão do PDM, publicada em 2017 já previu dois anos para a concretização de empreendimentos turísticos previstos em PU e PP anteriores a agosto de 2010. Assim, em face das normas 170 e 171 do PROTA e do estabelecido na redação do número 3 do artigo 51.º do PDM revisto em 2017, parece justificar-se a reponderação ou clarificação da intenção prevista no proposto, não só no nº1 como também no 2 do artigo 51.º.
5. Em face do regime transitório que se pretende fixar no artigo 101.º-A, a aditar, será de ponderar-se como se conjuga a sua aplicação com a intensidade turística máxima a que alude o número 1 do artigo 31.º-A, dado que embora possam não se aplicar as regras da presente alteração, terá de ser cumprida a ITCM.
6. A proposta inclui ainda um compromisso da autarquia em alterar uma série de planos de urbanização e de planos de pormenor, com o fito de limitar a instalação de empreendimentos turísticos.
7. Por fim, assinala-se também que a norma revogatória regista a revogação da alínea a) do número 3 do artigo 57.º, eliminando uma das ressalvas a atos e atividades interditas nos espaços agrícolas na área do POOC de Sado-Sines.

8. A mesma norma revogatória incide igualmente sobre os números 2, 3 e 4 do artigo 100.º, em matéria de legalizações.

Helena Mourato
17/07/2024

C/c C.M. Grândola

Ex.mos Sr.s
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Alentejo
Av^a. Eng^o. Arentes e Oliveira, 193
7004-514 ÉVORA

V/ Ref^a. PCGT – ID 843 (Ex-345)
V/Comunicação: 26.06.2024

N/ Ref^a SAI/2024/7841/DRO/DEOT/CD
Proc^o. 14.01.9/45
Data: 12.07.2024

ASSUNTO: Alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola
Conferência Procedimental

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº PRO/2024/3282[DRO/DEOT/ML], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Diretora Coordenadora
da Direção de Recursos e Oferta
Leonor Picão (Arqt^a)

Em anexo: O mencionado

Informação de Serviço n.º PROP/2024/3282 [DRO/DEOT/ML]

Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola – Conferência Procedimental

PCGT - ID 843 (Ex-345) (DEOT_14.01.9/45)

Comunique-se o presente parecer técnico à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, via PCGT, e dê-se conhecimento à Câmara Municipal de Grândola, chamando a atenção para a necessidade de serem retificadas as normas legais e regulamentares aplicáveis referidas nas alíneas c) e f) do ponto II.1 e alínea d) do ponto II.2, as questões de incompatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial, constantes nas alíneas b) e g) do ponto II.1 e b), c), e), i), e j) do ponto II.3, e alertando-se para as questões técnicas constantes na alínea e) do ponto II.1, alínea c) do ponto II.2 e nas alíneas a), f), g), h), k), l), m), e o) do ponto II.3.

A reformulação do Plano deve, ainda, ter em conta os aspetos referenciados nas restantes alíneas dos pontos II.1, II.2 e II.3 do mesmo parecer técnico.08.07.2024

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)
12/07/2024



Informação de Serviço n.º PROP/2024/3282 [DRO/DEOT/ML]

11/07/2024

Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola – Conferência Procedimental
PCGT - ID 843 (Ex-345) (DEOT_14.01.9/45)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), no seguimento de notificação remetida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR Alentejo), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), correspondente ao registo n.º ENT/2024/13728, de 27.06.2024 do Turismo de Portugal, I.P (TdP).

A presente apreciação consubstancia a posição do TdP na conferência procedimental destinada à emissão do parecer final sobre o plano, que se realizará no próximo dia 16 de julho, nos termos da convocatória da CCDRA.

A CM Grândola, em 23 de dezembro de 2021, aprovou o primeiro Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST)¹, nos termos do n.º 1 do artigo 187.º do RJIGT e da Norma 177 do PROTA, concluindo ter sido ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva (ITCE)² e que os Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) se concentravam maioritariamente nas freguesias do litoral, ao contrário do preconizado no PDMG, e deliberou proceder à presente alteração do PDMG quanto ao sistema territorial de desenvolvimento turístico, conforme publicitado no Aviso n.º 5590/2022, de 16 de março, visando, nomeadamente:

- A atualização da intensidade turística concelhia por referência aos dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos de 2021);
- A previsão da possibilidade de licenciamento de empreendimentos turísticos uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia máxima;
- A definição de novas condições e parâmetros (nos Termos de referência incluindo requisitos de infraestruturização e a reavaliação em baixa dos parâmetros de edificabilidade) para a instalação de ETI, reforçando-se a discriminação positiva do interior do território municipal e adotando-se critérios de sustentabilidade ambiental.

De modo a salvaguardar a alteração do PDMG, foram estabelecidas medidas preventivas através do Aviso n.º 11253/2022, de 2 de junho³, e a consequente suspensão das disposições do PDMG⁴ em matéria de sistema turístico na área das freguesias do Carvalhal, Melides e em parte do território da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra⁵, interditando a instalação de todos os tipos de novos Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) e qualquer operação urbanística relativa a empreendimentos turísticos com aumento da capacidade autorizada, e operando a caducidade das informações prévias favoráveis, 'sem estudo de ocupação e capacidade associada', emitidas ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do DL n.º 555/99, de 16 de novembro (RJUE), aprovadas ou renovadas no último ano.

O 2.º e 3.º RMST, elaborados após as medidas preventivas e a suspensão do PDMG e dos Planos de Pormenor com componente turística posteriores ao PROTA revelaram que estas medidas permitiram uma redução substancial do número de pedidos de licenciamento ou informações para empreendimentos turísticos e que a atual intensidade turística do Concelho continua aquém do limiar máximo de ITCE definido no PDMG. Contudo, de acordo com o relatório do PDMG, em maio deste ano, continuam com apreciação suspensa, no concelho, 52 pedidos de informação prévia (PIP) e 84 pedidos de licenciamento para empreendimentos turísticos, que corresponderão, no limite, a mais 6.739 camas.

¹ Foram posteriormente elaborados o 2.º RMST, em novembro de 2022, e o 3.º RMST, em janeiro de 2024

² Exclusivamente devido a pedidos de informação prévia (PIP) aprovados nos termos do n.º 1 do art.º 14.º do RJUE

³ Cujo prazo foi prorrogado, por mais um ano, através do Aviso n.º 15282/2023, de 14 de agosto

⁴ Sendo na mesma data parcialmente suspensos os seguintes Planos Territoriais Municipais com componente turística e posteriores ao PROTA: Plano de Pormenor da Aldeia da Muda (2013) e Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Aberta Nova (2019), através do Aviso n.º 11251/2022 e do Aviso n.º 11252/2022, respetivamente

⁵ Com exclusão da área abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) de Troia (com exceção da UNOP 6), pelo Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Carvalhal e pelo Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas

O TdP pronunciou-se através da Informação de Serviço n.º INT/2023/6382 [DVO/DEOT/ML], de 8 de junho, sobre o 'Memorando Intensidade Turística e Alteração do PDMG – Situação atual e síntese da proposta', elaborado no âmbito do presente procedimento de alteração do PDMG.

A 4 de maio e a 26 de setembro realizaram-se reuniões com a Câmara Municipal (CM) Grândola, a CCDR Alentejo e o TdP com o objetivo de discutir aspetos relacionados com a interpretação das normas do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo relativas à Intensidade Turística Concelhia (ITC).

O conceito de Intensidade turística decorre das Normas Orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA)⁶, o qual estabelece um nível máximo de Intensidade Turística por sub-região, bem como o método de cálculo da sua distribuição por concelho (Norma 162)⁷.

A intensidade turística efetiva do concelho de Grândola (integrado na sub-região do Litoral Alentejano) foi fixada em 14.915 camas/utentes na revisão do PDMG⁸ (no n.º 2 do seu art.º 47.º), dando cumprimento à Norma 114 do PROTA. Nos termos deste Plano regional a intensidade turística definida para cada concelho não prejudica as ações validamente autorizadas, bem como os Empreendimentos Turísticos (ET) previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA (Norma 170), que no caso de Grândola são: Plano de Urbanização (PU) de Troia (RCM n.º 23/2000); Plano de Pormenor (PP) da ADT das Fontainhas (RCM n.º 57/2003); e PP do NDT do Carvalhal (Deliberação n.º 1537/2008).

A 23 de maio deste ano, considerando já que, de acordo com o último Censos, a ITC de Grândola passa de 14.915 para 14.294 camas, foi estabelecido o Acordo de redistribuição interconcelhia da Intensidade Turística, previsto na Norma 172 do PROTA, com vista a uma transferência positiva de camas turísticas entre concelhos da sub-região do Alentejo Litoral⁹ beneficiando o concelho de Grândola num total de 2.859 camas (correspondente à percentagem máxima de 20% da respetiva ITC). Como resultado desta redistribuição, o Município de Grândola ficará com uma ITC de 17.153 camas, valor que terá de ser refletido na presente alteração ao Plano Diretor Municipal.

II – APRECIÇÃO

Nos termos da Norma 114 do PROTA os PDM deverão fixar o sistema territorial de desenvolvimento turístico, mediante a definição da intensidade turística máxima concelhia efetiva, tipologias de estabelecimentos turísticos a privilegiar, dos critérios e orientações quanto à localização dos empreendimentos turísticos, a definição de áreas homogêneas de desenvolvimento turístico e respetivas orientações de desenvolvimento sectorial e a articulação da estratégia local de desenvolvimento turístico com as estratégias sectoriais de nível regional e nacional.

Face às características de inserção e distribuição assimétrica no território (concentração no litoral) da oferta de ET e o elevado número de processos para apreciação pendentes, preconiza-se:

- A delimitação de uma Zona de Elevada Pressão Turística (ZEPT) no litoral¹⁰, com condições e parâmetros de edificabilidade mais restritivos que salvaguardem o impacto nas infraestruturas existentes, nos recursos hídricos e nos recursos ecológicos;
- A interdição de criação de novos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
- A definição de novas condições e parâmetros para a implementação de novos Empreendimentos turísticos (ET), em solo urbano e rústico. Deixa de se admitir estabelecimentos hoteleiros nos ETI, é estabelecido o máximo de 100 camas, e são definidas áreas mínimas de parcelas e requisitos de infraestruturização;

⁶ RCM n.º 53/2010, de 2 de agosto, objeto da Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro

⁷ Para o cálculo da Intensidade Turística devem ser contabilizadas as camas dos empreendimentos turísticos (ET) existentes (ou concretizados) tendo por base o RNET (ou SIGTUR), bem como objeto de aprovação válida do projeto de arquitetura (ou admissão de comunicações prévias) e PIP relativos à instalação de ET (excluindo-se os PIP ao abrigo do n.º 1 do art.º 14.º do RJUE, de acordo com a posição defendida pela CCDR Alentejo perante o Ministério Público). As camas de ET em loteamentos aprovados (aprovação do projeto de loteamento, comunicação prévia e PIP) deverão ser também contabilizadas

⁸ Aviso n.º 15049/2017, de 14 de dezembro, com a correção material da Deliberação n.º 419/2018, de 5 de abril

⁹ No presente caso envolvendo os municípios de Santiago do Cacém e de Odemira

¹⁰ Freguesias do Carvalhal, de Melides, e parte da união das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, incluindo toda a área envolvente à Aldeia da Muda e às Bicas

- A definição de um regime especial, transitório, aplicável aos pedidos de licenciamento e aos PIP do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE apresentados na Câmara Municipal até à data da suspensão parcial do PDMG, que permite uma redução média da capacidade dos ET em cerca de 32% (representando diminuição de 1.420 camas) em função da capacidade inicial das pretensões até ao mínimo de 50 camas e admitindo-se o aumento da capacidade de ET existentes ou aprovados até ao limite máximo de 20%.

O relatório inclui os critérios de retoma da apreciação dos processos por parte da CM Grândola.

O PDMG estabelece o prazo de 2 anos para a retoma dos projetos em PU e PP eficazes anteriores ao PROTA.

Analisando concretamente cada um dos elementos que constituem a proposta de Plano, cumpre referir, do ponto de vista do turismo, o seguinte:

1. Relatório

- a) Na pg. 6 e 8 a contabilização das camas programadas é de 18.821 valor que se aproxima, mas não coincide com a contabilização destes serviços de um total de 19.472 camas turísticas nestes Planos anteriores ao PROTA tendo por base o RNET/SIGTIR. Saliencia-se que uma das discrepâncias que se evidencia reside na contabilização da capacidade do Parque de campismo integrado no PP da ADT das Fontainhas¹¹, e no facto de o TdP ter excluído da contabilização a UNOP 2 de Tróia por se destinar ao uso habitacional.
- b) Na pg. 13, 14 e 29, com a perspetiva de ser ultrapassada a intensidade turística concelhia máxima (ITC), é admitida, aparentemente sem limites de capacidade, a possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros (EH) e de turismo de habitação (TH) localizados em todos os aglomerados urbanos (reconhecidos com potencialidades turísticas) e de empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) e TH em solo rústico. Este Instituto, conforme teve oportunidade de explanar nas reuniões em que participou com a CCDR Alentejo e a CM Grândola, realizadas a 4 de maio e a 26 de setembro de 2023¹², considera que este entendimento contraria a Norma 168 do PROTA, pelo facto de aquela Norma referir que o licenciamento após ultrapassagem da ITCE é efetuado *'sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões a aferir junto da Comissão prevista na norma 173'*. Não podendo estes licenciamentos colocar em causa o cumprimento do limiar global da sub-região Litoral Alentejano, fixado em 96.442 camas (com o novo Censos), resulta que apenas poderá ser aplicado às camas disponibilizadas pela Comissão da Norma 173 (que gere uma bolsa com 5 % da Intensidade Turística de cada sub-região) quando não se concretize o acordo de Norma 172. Outra interpretação comprometerá o conceito de Intensidade Turística estabelecido no PROTA, com o qual se pretende *'contribuir para a preservação de elevados níveis de sustentabilidade ambiental a nível regional, garantir elevados padrões de identidade cultural das comunidades e dos territórios e induzir uma equilibrada distribuição territorial da actividade turística na região'* (Norma 163). Por outro lado, a entender-se que será possível, no concelho de Grândola, o licenciamento até ao limiar global da respetiva sub-região, isso levaria a que um concelho pudesse absorver indefinidamente as camas dos restantes concelhos da sub-região, esvaziando a respetiva capacidade turística, o que também tornaria inconsequente o regime das Normas 172 e 173. Atendendo à relevância da matéria, competirá à CCDR Alentejo avaliar o cumprimento destas Normas do PROTA.
- c) Na pg. 19, por uma questão de rigor nos termos do art.º 71.º do RJIGT (DL n.º 80/2015, de 14 de maio), deverá substituir-se a referência a solo rural por solo rústico.
- d) Na pg. 28 alerta-se que a admissão de Parques de campismo e de caravanismo (PCC) não se conforma com a Norma 168 do PROTA a partir do momento em que seja ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva (ITCE).
- e) Na pg. 29 a admissão de PCC (aceitável nos termos do PROTA até ao limiar de ITCE) pressupõe que a capacidade seja indicada em camas/utentes.

¹¹ No RNET é contabilizada a capacidade de 1.777 utentes e a CM Grândola contabiliza 780 utentes

¹² Reuniões de preparação do acompanhamento e monitorização da Intensidade Turística Concelhia (ITC) nos termos estabelecidos no PROTA

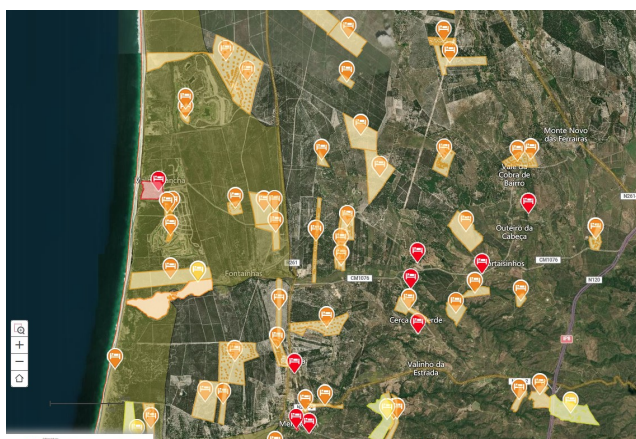
- f) Na pg. 29, por uma questão de rigor, relativamente à tipologia Hotel Rural, deverá referir-se que ‘...poderá assentar em novas construções’, de acordo com o RJET (DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual).
- g) Na pg. 29 deverá eliminar-se o parágrafo que refere a admissão de PCC em ZEPT ou, em alternativa, esclarecer-se que esta tipologia é admitida até se atingir o limiar da ITCE e fora da faixa costeira de 5km, de modo a haver conformidade com o PROTA (Normas 168 e 190).
2. Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST)
- O TdP pronunciou-se, através da informação de serviço n.º INT/2023/6382 [DVO/DEOT/ML], de 8 de junho, sobre o 1.º e 2.º RMST, cumprindo referir relativamente ao 3.º RMST:
- a) O 2º parágrafo da pg. 10, na referência a valores de ITCE do RMST de 2021, apresenta lapsos no valor de 10.712 camas e de 11.029 camas, que deverão ser corrigidos para 10.794 camas e 10.827 camas, respetivamente;
- b) No 1º parágrafo da pg. 11 deverá esclarecer-se o motivo da redução de 463 camas (ocorrida sobretudo na freguesia de Melides, mas transversal a todas as freguesias à exceção de Grândola, que apresenta aumento de 158 camas) verificada nas camas executadas, que nos anteriores RMST totalizavam 5.840 camas, não sendo este um valor que expectavelmente tenha tendência de diminuir num concelho com esta forte pressão turística. O RMST contabiliza 39 ET com o total de 5.377 camas, salientando-se que o SIGTUR contabiliza na presente data, no concelho de Grândola, 6.585 camas/utentes distribuídos por 43 ET (deduzindo os dois empreendimentos que entraram em funcionamento em 2024 ainda assim temos 6.161 camas/utentes distribuídos por 41 ET).
- c) Na tabela 1 da pg. 13, verifica-se que nas freguesias de Grândola, Melides e Carvalhal (mesmo deduzindo as camas/utentes inseridas no PU de Tróia e no PP da ADT das Fontainhas) os valores das camas turísticas executadas estão globalmente aquém do estabelecido no RNET/SIGTUR, contrariando as conclusões da reunião havida a 4 de Maio na qual se concluiu que tal universo deverá ser obtido a partir do RNET - Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (ou do SIGTUR, que sincroniza com o RNET) -, uma vez que aquele registo constitui, nos termos do disposto no art.º 40.º do RJET e da Portaria n.º 1087/2010, a relação atualizada dos empreendimentos turísticos com título de abertura válido.
- d) Na tabela 2 da pg. 15, as siglas que designam as tipologias de empreendimentos turísticos devem reconduzir-se às tipologias do RJET e apresentar coerência, devendo retificar-se em conformidade as siglas sem leitura, nomeadamente HALD, UAL e HRT. Nesta tabela os valores de empreendimentos turísticos executados apresentam grandes divergências com o RNET/SIGTUR nas freguesias de Grândola e Sta. Margarida da Serra, Melides e Carvalhal.
- e) Na alínea c) do ponto 5.1 da pg. 18 mantem-se a discrepância identificada no ponto 1d) da informação de serviço n.º INT/2023/6382 deste Instituto. De acordo com a contabilização, do TdP, verifica-se um total de 19.472 camas turísticas nestes Planos anteriores ao PROTA, revelando uma grande discrepância relativamente à contabilização de 21.800 camas efetuada pela CM Grândola. Note-se que este valor é corrigido no Relatório de fundamentação da presente alteração para 18.821 camas.
- f) Na pg. 19 alerta-se que hotel temático poderá constituir uma tipologia de processo para efeitos estatísticos da autarquia, mas não é uma tipologia de empreendimento turístico distinta da tipologia hotel.
3. Regulamento




O PROTA preconiza no quadro da Orientação Estratégica de Base Territorial (OEBT) III.4 do PROTA – Consolidar o Alentejo como destino turístico associado a uma oferta qualificada e ajustada às características ambientais, naturais e patrimoniais, desenvolvendo uma fileira de produtos turísticos de elevada qualidade e identidade na Região.

A presente alteração ao PDMG prossegue o Desafio estratégico da revisão do PDMG em matéria turística do modelo de desenvolvimento territorial - Grândola, destino turístico de excelência - bem como os seus Objetivos Estratégicos.

São alterados os art.º 20.º, 35.º, 41.º, 47.º, 48.º, 51.º, 55.º, 57.º, 59.º, 60.º, 61.º, 66.º, 70.º, 76.º, 79.º e 80.º do Regulamento do PDMG, aditados os art.º 31.º-A, 48.º-A e 48.º-B e 101.º-A e revogados os art.º 50.º, 52.º e 53.º, a alínea e) do n.º 2 do art.º 55.º, a alínea a) do n.º 3 do art.º 57.º, a alínea d) do n.º 3 do art.º 59.º, a alínea e) do n.º 3 do art.º 66.º e os n.ºs 2, 3 e 4 do art.º 100.º. São definidas, também, as disposições a adaptar dos PU e PP eficazes no concelho, posteriores ao PROTA.

- a) Art.º 20.º Deverá retificar-se o lapso na redação que integra no n.º 4 (Zona Costeira) as disposições que deveriam alterar a redação do n.º 5 (Faixa de Proteção da Zona Costeira). Há um lapso na referência à tipologia Casa de Campo. Aproveita-se, ainda, para referir que o n.º 7 deste artigo está omissa.
- b) Art.º 31.º-A Nos termos da Norma 114 e 167 do PROTA, por uma questão de rigor de terminologia deverá substituir-se 'intensidade turística máxima' por 'Intensidade Turística Concelhia Efetiva'.
- c) Art.º 31.º-A Deverá eliminar-se o n.º 2 deste artigo por contrariar a Norma 168 do PROTA, conforme defendido no ponto II.1 b) deste parecer. Aquela Norma refere que o licenciamento após ultrapassagem da ITCE é efetuado 'sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões a aferir junto da Comissão prevista na norma 173'. Não podendo estes licenciamentos colocar em causa o cumprimento do limiar global da sub-região Litoral Alentejano, fixado em 96.442 camas (com o novo Censos), resulta que apenas poderá ser aplicado às camas disponibilizadas pela Comissão da Norma 173 (que gere uma bolsa com 5 % da Intensidade Turística de cada sub-região) quando não se concretize o acordo de Norma 172, não sendo aplicável, por conseguinte, a Grândola (por ter estabelecido o acordo da Norma 172). Admitir-se o licenciamento sem cumprimento do limiar sub-regional desvirtua os objetivos do estabelecimento da Intensidade Turística (Norma 163) e torna inconsequentes as Normas 172 e 173, por outro lado pretender-se cumprir o limiar sub-regional pressupõe a contabilização das camas de todos os ET não sendo aceitável que as mesmas se esgotem num só concelho. Deverá esta matéria, contudo, ser mais bem aferida pela CCDR Alentejo.
- d) Art.º 35.º Está omissa a referência ao n.º 7.
- e) Art.º 47.º A redação do n.º 2 não exclui os PCC dos ETI em ZEPT, pelo que, de modo a salvaguardar-se o cumprimento do PROTA (Norma 190) clarificando a redação em conformidade com o art.º 20.º do PDMG, propõe-se que se refira '...são apenas admitidos ETI da tipologia TER, nas modalidades de casa de campo e de agroturismo, na Faixa de Proteção da Zona Costeira'.
- f) Art.º 48.º Considera-se que a disposição da alínea a) deveria ser concretizada com critérios objetivos propondo-se que se acrescente: '...correspondendo a nucleações, devendo a área urbanizada não ser superior a 30% da área total do terreno afeto ao empreendimento (20% em áreas classificadas)'.
- g) Art.º 48.º Face à reconhecida densidade de ocupação na distribuição pelo território dos projetos de ETI que têm vindo a ser objeto de apreciação por parte deste Instituto, conforme se ilustra na seguinte imagem do SIGTUR, e de acordo com o objetivo estratégico de garantir um turismo de qualidade no concelho, propõe-se que haja uma maior exigência nos requisitos dos ETI, propondo-se acrescentar no n.º 1 deste artigo alíneas com as seguintes disposições:



-  ET existentes
-  Projetos de ET com parecer favorável do TdP
-  PIP de ET com parecer favorável do TdP

- i. Deve ser assegurado um afastamento mínimo de 1.000m a áreas edificadas de outros empreendimentos turísticos (concretizando o conceito de 'isolados' preconizado no PROTA).
 - ii. Deve ser assegurado um afastamento mínimo de 1.000m a atividades suscetíveis de afetar a saúde pública e a qualidade ambiental e paisagística da zona (por ex.: unidades industriais insalubres, poluentes ou perigosas, instalações pecuárias intensivas quando não integrarem o empreendimento turístico, explorações de inertes, depósitos de combustíveis, aterros sanitários, parques de sucata).
 - iii. Os Hotéis Rurais devem ter a categoria mínima de 4* e estar associados a temáticas qualificadoras da oferta turística (designadamente, nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais).
 - iv. Os Hotéis Rurais construídos de raiz apenas podem ser instalados em prédio ou conjunto de prédios contíguos com a área mínima de 10 ha, cuja configuração geométrica permita a inscrição de um círculo com 300 m de diâmetro, evitando soluções desqualificadoras em terrenos com uma configuração linear, devendo assegurar uma área de espaços verdes de uso comum de pelo menos 100 m² por unidade de alojamento.
 - v. No caso da recuperação de pré-existências a ampliação da área de construção não deve ser superior a 50%, salvo disposição mais restritiva aplicável em ZEPT.
 - vi. Deve promover-se adequada integração arquitetónica e paisagística garantindo a compatibilidade entre as características da ocupação pretendida com o sítio e a sua área envolvente, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial, urbanístico e paisagístico, não podendo ser excedido o número de 2 pisos, salvo disposição mais restritiva em plano territorial aplicável.
 - vii. A implantação do projeto deve respeitar a morfologia natural do terreno, evitando soluções que impliquem mobilizações significativas de terra, e deve valorizar a estrutura hidrográfica eventualmente existente.
- h) Art.º 48.º Face à relevância da sustentabilidade ambiental no turismo, em cumprimento das metas da Estratégia Turismo 2027 ET 27 (ponto II.4.2 da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), considera-se que devem acrescentar as seguintes medidas de eficiência hídrica (englobando o art.º 49.º, que não se prevê revogar, medidas complementares de eficiência energética, eficiência hídrica e gestão eficiente dos resíduos):
- i. Minimização da área impermeabilizada, limitando-a à implantação de edificações e de equipamentos de apoio (ex. piscinas), devendo recorrer-se a pavimentos permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores;
 - ii. Não prever equipamentos desportivos que impliquem grande consumo hídrico.
- i) Art.º 48.º A revogação do n.º 4 deste artigo não garante, nomeadamente, o cumprimento do PORNES, reduzindo a salvaguarda do património, de recursos hídricos, e de zonas de risco natural.
- j) Art.º 48.º-A Nas alíneas b)ii e b)iii deverá esclarecer-se que estas tipologias são admitidas apenas fora da faixa costeira de 5km, no caso dos PCC de modo a haver conformidade com o PROTA (Norma 190) e, caso não seja eliminado o n.º 2 do art.º 31.º-A (conforme se defende na alínea d) deste ponto da informação), referindo na alínea b)iii que se admitem apenas PCC até se atingir o limiar da ITCE (Norma 168 do PROTA).
- k) Art.º 48.º-A Na alínea c)ii sugere-se que, em alternativa ao índice de impermeabilização, se estabeleça um índice de ocupação e a área de impermeabilização resulte de uma percentagem de incremento relativamente ao mesmo.
- l) Art.º 48.º-A e Art.º 48.º-B Na alínea e)iii destes artigos discorda-se do agravamento do índice de impermeabilização do solo para 0,08 relativamente ao PDMG em vigor (0,04 nas freguesias do Carvalhal e de Melides, e 0,06 na União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Azinheira dos Barros). Sugere-se que, em alternativa ao índice de

- impermeabilização, se estabeleça um índice de ocupação e a área de impermeabilização resulte de uma percentagem de incremento relativamente ao mesmo
- m) Art.º 48.º-A e Art.º 48.º-B Na alínea e)v destes artigos, por uma questão de rigor, a capacidade deverá ser indicada em camas/utentes.
- n) Art.º 48.º-B Na alínea a)iii do n.º 1, caso não seja eliminado o n.º 2 do art.º 31.º-A (conforme se defende na alínea d) deste ponto da informação), referindo que se admitem apenas PCC até se atingir o limiar da ITCE (Norma 168 do PROTA).
- o) Art.º 48.º-B Na alínea b)iii e c)ii sugere-se que, em alternativa ao índice de impermeabilização, se estabeleça um índice de ocupação e a área de impermeabilização resulte de uma percentagem de incremento relativamente ao mesmo.
- p) Art.º 48.º-B Na alínea b)vi sugere-se que se pondere uma dotação de estacionamento menos exigente mas que garanta o mínimo de 1 lugar por 5 UA (correspondente a 20% das UA) estabelecido no requisito n.º 32 do Anexo I da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual, para hotéis rurais de 4*.
- q) Art.º 48.º-B Sugere-se que se pondere uma dotação de estacionamento menos exigente na alínea c)v do n.º 1.
- r) Art.º 48.º-B A remissão da alínea d) do n.º 1 está incorreta (eventualmente pretender-se-á referir a alínea d) do artigo anterior).
- s) O Regulamento deverá ser globalmente revisto corrigindo, nomeadamente, lapsos nas remissões (inclusivamente efetuadas em artigos que se mantém para outros agora alterados ex. n.º 5 do art.º 6.º para o art.º 48.º). Alerta-se que tendo entrado em vigor o POC Espichel Odeceixe deverá considerar-se a futura adaptação a esse PEOT.

III - CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer desfavorável à proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola, devendo retificar-se as seguintes questões:


- normas legais e regulamentares aplicáveis constantes nas alíneas c) e f) do ponto II.1 e alínea d) do ponto II.2 desta informação;
- incompatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial constantes nas alíneas b) e g) do ponto II.1 e b), c), e), i), e j) do ponto II.3 desta informação;
- questões técnicas constantes na alínea e) do ponto II.1, alínea c) do ponto II.2 e nas alíneas a), f), g), h), k), l), m), e o) do ponto II.3 desta informação.

O Plano deve ser completado e clarificar ou ponderar os aspetos referenciados nas restantes alíneas dos pontos II.1, II.2 e II.3 desta informação.

Propõe-se a transmissão da presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo e à Câmara Municipal de Grândola via PCGT.

À consideração superior

11/07/2024

X 

Marta Lazana

Arquiteta

Assinado por: MARTA RODRIGUES LAZANA

C/c C.M. Grândola

Exmos. Senhores
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Alentejo
Av^a. Eng^o. Arantes e Oliveira, 193
7004-514 ÉVORA

V/ Ref^a. PCGT – ID 843
V/Comunicação: 22.07.2024

N/ Ref^a SAI/2024/8370/DRO/DEOT/SS
Proc^o. 14.01.9/45
Data: 25.07.2024

ASSUNTO: Alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola – Nova Conferência
Procedimental

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da
Informação de Serviço deste Instituto, com o n^o PROP/2024/3554 [DRO/DEOT/ML],
bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora Coordenadora da
Direção de Recursos e Oferta



(Arq. Leonor Picão)

Em anexo: O mencionado

Informação de Serviço n.º PROP/2024/3554 [DRO/DEOT/ML]

Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola – Nova Conferência Procedimental
PCGT - ID 843 (Ex-345) (DEOT_14.01.9/45)

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável condicionado à retificação da incompatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial constantes nas alíneas b) e c) do ponto II.2 desta informação e também à retificação das questões técnicas constantes nas alíneas a), b)ii, d), e), e f) do ponto II.2 da mesma informação.

O Plano deve, ainda, ser completado e clarificado relativamente aos aspetos referenciados no ponto II.1 e nas restantes alíneas do ponto II.2.

Transmita-se a presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo e à Câmara Municipal de Grândola via PCGT.

25.07.2024

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)



Informação de Serviço n.º PROP/2024/3554 [DRO/DEOT/ML]

24/07/2024

Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola – Reunião após Conferência

Procedimental

PCGT - ID 843 (Ex-345) (DEOT_14.01.9/45)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), no seguimento de notificação remetida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR Alentejo), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), correspondente ao registo n.º ENT/2024/15865, de 22.07.2024 do Turismo de Portugal, I.P (TdP).

A presente apreciação consubstancia a posição do TdP na reunião que se realizará no próximo dia 25 de julho, nos termos da convocatória da CCDR Alentejo, e tem por base a retificação da alteração do PDMG apresentada, pela CM Grândola, após a conferência procedimental de 16 de julho, visando dar resposta, nomeadamente ao parecer desfavorável n.º PROP/2024/3282 [DRO/DEOT/ML], de 12 de julho, do TdP.

A CM Grândola, em 23 de dezembro de 2021, aprovou o primeiro Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST)¹, nos termos do n.º 1 do artigo 187.º do RJIGT e da Norma 177 do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA)², concluindo ter sido ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva (ITCE)³ e que os Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) se concentravam maioritariamente nas freguesias do litoral, ao contrário do preconizado no PDMG, e deliberou proceder à presente alteração do PDMG quanto ao sistema territorial de desenvolvimento turístico, conforme publicitado no Aviso n.º 5590/2022, de 16 de março.

De modo a salvaguardar a alteração do PDMG, foram estabelecidas medidas preventivas através do Aviso n.º 11253/2022, de 2 de junho⁴, e a consequente suspensão das disposições do PDMG⁵ em matéria de sistema turístico na área das freguesias do Carvalhal, Melides e em parte do território da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra⁶, interditando a instalação de todos os tipos de novos Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) e qualquer operação urbanística relativa a empreendimentos turísticos com aumento da capacidade autorizada, e operando a caducidade das informações prévias favoráveis, 'sem estudo de ocupação e capacidade associada', emitidas ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do DL n.º 555/99, de 16 de novembro (RJUE), aprovadas ou renovadas no último ano.

O TdP pronunciou-se através da Informação de Serviço n.º INT/2023/6382 [DVO/DEOT/ML], de 8 de junho, sobre o 'Memorando Intensidade Turística e Alteração do PDMG – Situação atual e síntese da proposta', elaborado no âmbito do presente procedimento de alteração do PDMG.

A 4 de maio e a 26 de setembro realizaram-se reuniões com a Câmara Municipal (CM) Grândola, a CCDR Alentejo e o TdP com o objetivo de discutir aspetos relacionados com a interpretação das normas do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo relativas à Intensidade Turística Concelhia (ITC).

O conceito de Intensidade turística decorre das Normas Orientadoras do PROTA, o qual estabelece um nível máximo de Intensidade Turística por sub-região, bem como o método de cálculo da sua distribuição por concelho (Norma 162)⁷.

¹ Foram posteriormente elaborados o 2.º RMST, em novembro de 2022, e o 3.º RMST, em janeiro de 2024

² RCM n.º 53/2010, de 2 de agosto, objeto da Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro

³ Exclusivamente devido a pedidos de informação prévia (PIP) aprovados nos termos do n.º 1 do art.º 14.º do RJUE

⁴ Cujo prazo foi prorrogado, por mais um ano, através do Aviso n.º 15282/2023, de 14 de agosto

⁵ Sendo na mesma data parcialmente suspensos os seguintes Planos Territoriais Municipais com componente turística e posteriores ao PROTA: Plano de Pormenor da Aldeia da Muda (2013) e Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Aberta Nova (2019), através do Aviso n.º 11251/2022 e do Aviso n.º 11252/2022, respetivamente

⁶ Com exclusão da área abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) de Troia (com exceção da UNOP 6), pelo Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Carvalhal e pelo Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas

⁷ Para o cálculo da Intensidade Turística devem ser contabilizadas as camas dos empreendimentos turísticos (ET) existentes (ou concretizados) tendo por base o RNET (ou SIGTUR), bem como objeto de aprovação válida do projeto de arquitetura (ou

A intensidade turística efetiva do concelho de Grândola (integrado na sub-região do Litoral Alentejano) foi fixada em 14.915 camas/utentes na revisão do PDMG⁸ (no n.º 2 do seu art.º 47.º), dando cumprimento à Norma 114 do PROTA. Nos termos deste Plano regional a intensidade turística definida para cada concelho não prejudica as ações validamente autorizadas, bem como os Empreendimentos Turísticos (ET) previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA (Norma 170), que no caso de Grândola são: Plano de Urbanização (PU) de Troia (RCM n.º 23/2000); Plano de Pormenor (PP) da ADT das Fontainhas (RCM n.º 57/2003); e PP do NDT do Carvalhal (Deliberação n.º 1537/2008).

A 23 de maio deste ano, considerando já que, de acordo com o último Censos, a ITC de Grândola passa de 14.915 para 14.294 camas, foi estabelecido o Acordo de redistribuição interconcelhia da Intensidade Turística, previsto na Norma 172 do PROTA, com vista a uma transferência positiva de camas turísticas entre concelhos da sub-região do Alentejo Litoral⁹ beneficiando o concelho de Grândola num total de 2.859 camas (correspondente à percentagem máxima de 20% da respetiva ITC). Como resultado desta redistribuição, o Município de Grândola ficará com uma ITC de 17.153 camas, valor que é refletido na presente alteração ao Plano Diretor Municipal.

II – APRECIÇÃO

Nos termos da Norma 114 do PROTA os PDM deverão fixar o sistema territorial de desenvolvimento turístico, mediante a definição da intensidade turística máxima concelhia efetiva, tipologias de estabelecimentos turísticos a privilegiar, dos critérios e orientações quanto à localização dos empreendimentos turísticos, a definição de áreas homogêneas de desenvolvimento turístico e respetivas orientações de desenvolvimento sectorial e a articulação da estratégia local de desenvolvimento turístico com as estratégias sectoriais de nível regional e nacional.

Face às características de inserção e distribuição assimétrica no território (concentração no litoral) da oferta de ET e o elevado número de processos para apreciação pendentes, preconiza-se:

- A adoção de um regime de edificabilidade turística no litoral mais restritivo do que o previsto no PROTA, não admitindo a instalação e ampliação de ETI na faixa costeira de 2km e admitindo apenas Casas de Campo (CC) e Agroturismo (AG) na Faixa de Proteção da Zona Costeira (coincidente com ZEPT);
- A delimitação de uma Zona de Elevada Pressão Turística (ZEPT) no litoral¹⁰, com condições e parâmetros de edificabilidade mais restritivos que salvaguardam o impacto nas infraestruturas existentes, nos recursos hídricos e nos recursos ecológicos, introduzindo a atual versão a disposição de que, em ZEPT, fora dos 5km do litoral, apenas se admitem novos ETI da tipologia Parque de Campismo e de Caravanismo (PCC) (fora da Reserva Natural do Estuário do Sado, de Espaços Florestais, de Espaços Naturais e Paisagísticos e de Áreas de Edificação Dispersa);
- A interdição da criação de novos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
- A definição de novas condições e parâmetros para a implementação de novos Empreendimentos turísticos (ET), em solo urbano e rústico. Deixa de se admitir estabelecimentos hoteleiros nos ETI, são definidas áreas mínimas de parcelas e requisitos de infraestruturização. A atual retificação do regulamento elimina o regime de edificabilidade aplicável a Casas de Campo (CC) e Agroturismo (AG) na Faixa de Proteção da Zona Costeira coincidente com ZEPT, devendo clarificar-se se não admite ampliação ou se é um lapso a corrigir. Mantem-se por clarificar o regime de edificabilidade aplicável a empreendimentos de Turismo de Habitação (TH), admitidos como ETI fora da ZEPT;
- A definição de um regime especial, transitório, aplicável aos pedidos de licenciamento e aos PIP do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE apresentados na Câmara

admissão de comunicações prévias) e PIP relativos à instalação de ET (excluindo-se os PIP ao abrigo do n.º 1 do art.º 14.º do RJUE, de acordo com a posição defendida pela CCDR Alentejo perante o Ministério Público). As camas de ET em loteamentos aprovados (aprovação do projeto de loteamento, comunicação prévia e PIP) deverão ser também contabilizadas

⁸ Aviso n.º 15049/2017, de 14 de dezembro, com a correção material da Deliberação n.º 419/2018, de 5 de abril

⁹ No presente caso envolvendo os municípios de Santiago do Cacém e de Odemira

¹⁰ Freguesias do Carvalhal, de Melides, e parte da união das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, incluindo toda a área envolvente à Aldeia da Muda e às Bicas

Municipal até à data da suspensão parcial do PDMG, que permite uma redução média da capacidade dos ET em cerca de 32% (representando diminuição de 1.420 camas) em função da capacidade inicial das pretensões até ao mínimo de 50 camas e admitindo-se o aumento da capacidade de ET existentes ou aprovados até ao limite máximo de 20%.

Analisando concretamente cada um dos elementos que constituem a proposta de Plano, cumpre referir, do ponto de vista do turismo, o seguinte:

1. Relatório

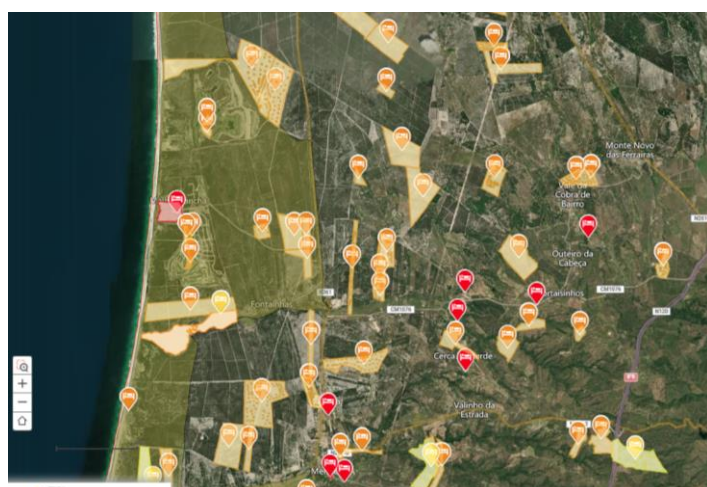
Na pg. 6 e 8 a contabilização das camas programadas é de 18.821 valor que se aproxima, mas não coincide com a contabilização destes serviços de um total de 19.472 camas turísticas nestes Planos anteriores ao PROTA tendo por base o RNET/SIGTIR. Salienta-se que uma das discrepâncias que se evidencia reside na contabilização da capacidade do Parque de campismo integrado no PP da ADT das Fontainhas¹¹, e no facto de o TdP ter excluído da contabilização a UNOP 2 de Tróia por se destinar ao uso habitacional.




2. Regulamento

São alterados os art.º 20.º, 35.º, 41.º, 47.º, 48.º, 49.º, 55.º, 57.º, 59.º, 60.º, 61.º, 66.º, 70.º, 76.º, 79.º e 80.º do Regulamento do PDMG, aditados os art.º 31.º-A, 48.º-A e 48.º-B e 101.º-A e revogados os art.º 50.º, 52.º e 53.º, a alínea e) do n.º 2 do art.º 55.º, a alínea a) do n.º 3 do art.º 57.º, a alínea d) do n.º 3 do art.º 59.º, e a alínea e) do n.º 3 do art.º 66.º. São definidas, também, as disposições a adaptar dos PU e PP eficazes no concelho, posteriores ao PROTA.

Relativamente à anterior proposta de alteração do PDMG verifica-se que passa a alterar-se o art.º 49.º, deixou de ser alterado o art.º 51.º e deixaram de ser revogados os n.ºs 2, 3 e 4 do art.º 100.º.

- a) Art.º 48.º Reitera-se o comentário não acolhido referente à alínea a) do n.º 1. Considera-se que, não obstante ser correto 'privilegiar a concentração das edificações' deverá propor-se a tradução do conceito 'concentração das edificações' em critérios objetivos. Deste modo, visando evitar a dispersão das edificações no terreno (o que não deverá ser confundido com índices de impermeabilização), mantem-se a proposta de que se acrescente: '...correspondendo a nucleações, devendo a área intervencionada não ser superior a 30% da área total do terreno afeto ao empreendimento (20% em áreas classificadas)'.
- b) Art.º 48.º Face à reconhecida densidade de ocupação na distribuição pelo território dos projetos de ETI que têm vindo a ser objeto de apreciação por parte deste Instituto, para Grândola, conforme se ilustra na seguinte imagem do SIGTUR, e de acordo com o objetivo estratégico de garantir um turismo de qualidade no concelho, mantem-se a proposta de que haja uma maior exigência nos requisitos dos ETI, propondo-se acrescentar no n.º 1 deste artigo alíneas com as seguintes disposições:



-  ET existentes
-  Projetos de ET com parecer favorável do TdP
-  PIP de ET com parecer favorável do TdP

¹¹ No RNET é contabilizada a capacidade de 1.777 utentes e a CM Grândola contabiliza 780 utentes

- i. Fora da ZEPT (considerando que em ZEPT os novos ETI se limitam, na atual versão, a PCC e face ao regime de edificabilidade turística da qualificação do solo rústico desta zona), de modo concretizar o conceito de 'isolados' preconizado no PROTA prevenindo a contiguidade entre empreendimentos turísticos em solo rústico e um impacte sobre o território equivalente a um NDT, deve ser assegurado um afastamento mínimo de 1.000m a áreas edificadas de outros empreendimentos turísticos ou, pelo menos, a definição de um afastamento de 200m em relação às extremas do prédio.
 - ii. Os Hotéis Rurais devem ter a categoria mínima de 4* e estar associados a temáticas qualificadoras da oferta turística (designadamente, nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais).
- c) Art.º 48.º-A Não se concorda que, na versão retificada deste artigo, tenham sido eliminadas as disposições aplicáveis às Casas de Campo e ao Agroturismo. De acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, apresentada nos elementos submetidos a Conferência Procedimental, a ZEPT sobrepõe-se parcialmente com a Faixa de Proteção da Zona Costeira (2km a 5km). Assim, considerando que na Faixa de Proteção da Zona Costeira apenas se admitem Casas de Campo e Agroturismo, resulta que a ZEPT, integrando estas tipologias turísticas naquela zona, deverá esclarecer qual a sua edificabilidade. Deverá definir que não são admitidas obras de ampliação em Casas de Campo e Agroturismos localizados em Faixa de Proteção da Zona Costeira ou, em alternativa, indicar o respetivo regime de edificabilidade (podendo corresponder ao previsto na alínea c) da anterior versão¹² da alteração do PDMG), sob pena de o mesmo ser omissivo (ao nível de parâmetros urbanísticos o art.º 48.º apenas define o número máximo de pisos), não garantindo o cumprimento da Norma 179 do PROTA (capacidade máxima de 200 camas).
- d) Art.º 48.º-B Na alínea b)vi do n.º 1 sugere-se que se pondere uma dotação (e não área) de estacionamento menos exigente mas que garanta o mínimo de 1 lugar por 5 UA (correspondente a 20% das UA) estabelecido no requisito n.º 32 do Anexo I da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual, para hotéis rurais de 4*.
- e) Art.º 48.º-B Sugere-se que se pondere uma dotação (e não área) de estacionamento menos exigente na alínea c)v do n.º 1.
- f) Art.º 48.º-B A remissão da alínea d) do n.º 1 mantém-se incorreta (este artigo não tem número anterior). Importa resolver esta remissão sem o que não se encontra definido o regime de edificabilidade aplicável a TH.
- g) Art.º 59.º Omissa a referência às alíneas e) a g) do n.º 2.
- h) Art.º 79.º Omissa a referência ao n.º 3.
- i) Art.º 101.º-A No n.º 3 sugere-se que acrescidamente se condicione a aplicabilidade do regime transitório à adoção de critérios de eficiência ambiental nos ETI (fazendo referência a este critério no subcapítulo 6.1 do relatório).
- j) O Regulamento deverá ser globalmente revisto corrigindo, nomeadamente, lapsos nas remissões (inclusivamente efetuadas em artigos que se mantém para outros agora alterados ex. n.º 5 do art.º 6.º para o art.º 48.º) e no conteúdo do art.º 1.º que elenca os artigos alterados (o art.º 80.º deixou de estar elencado apesar de ser alterado). A trama da ZEPT na Planta de Ordenamento (apresentada nos elementos submetidos a Conferência Procedimental) não tem a inclinação representada na legenda. Alerta-se que tendo entrado em vigor o POC Espichel Odeceixe deverá considerar-se a futura adaptação a esse PEOT.

III - CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável condicionado à proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola, devendo retificar-se as seguintes questões:

¹² Definindo o índice de utilização de 0,01 com a área máxima de construção de 1000m², índice de impermeabilização de 0,04, capacidade máxima de cada empreendimento de 20 camas, densidade máxima de 4 camas/ha e dotação de estacionamento de 1 lugar por 2 camas


- incompatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial constantes nas alíneas b)i e c) do ponto II.2 desta informação;
- questões técnicas constantes nas alíneas a), b)ii, d), e), e f) do ponto II.2 desta informação.

O Plano deve ser completado e clarificar ou ponderar os aspetos referenciados no ponto II.1 e nas restantes alíneas do ponto II.2 desta informação.

Propõe-se a transmissão da presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo e à Câmara Municipal de Grândola via PCGT.

À consideração superior

24/07/2024

X 

Marta Lazana
Arquiteta

Assinado por: MARTA RODRIGUES LAZANA