



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
1.ª ALTERAÇÃO**

SISTEMA TURÍSTICO

**RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO
DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM**

novembro de 2024



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

FICHA TÉCNICA

Promotor	Câmara Municipal de Grândola
Descrição do Documento	Relatório de Ponderação da discussão pública da proposta de alteração do Plano Diretor Municipal
Data	novembro de 2024
Coordenação Geral	António de Jesus Figueira Mendes (Presidente da Câmara Municipal de Grândola)
Coordenação Técnica	Arq. Elsa Grade (Diretora do Departamento de Planeamento e Urbanismo) Arq. Pedro Pires (Chefe do Setor de Planeamento)
Colaboradores Técnicos	Dra. Rosália Russo (Assessoria jurídica) Dr. Flávio Silva (Estudos estratégicos) Geo. Lénia Costa Geo. Pedro Francisco



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA.....	2
1. NOTA INTRODUTÓRIA	4
2. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA	6
3. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO.....	7
3.1. DIÁRIO DA REPÚBLICA.....	7
3.2. COMUNICAÇÃO SOCIAL.....	9
3.3. SÍTIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA NA INTERNET	9
3.4. REDES SOCIAIS DO MUNICÍPIO.....	10
3.5. CONVITES INFORMAIS.....	10
4. MODALIDADES DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA	11
4.1. ATENDIMENTO PRESENCIAL.....	11
4.2. DIVULGAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA A PARTIR DAS TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO (SITE).....	11
4.3. ANÁLISE DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA E PONDERAÇÃO DE RESULTADOS	11
5. PONDERAÇÃO	14
5.1. Metodologia de ponderação	14
5.2. Resultados da Ponderação	14
6. NOTA CONCLUSIVA.....	18
7. ANEXOS.....	19



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Grândola ao sistema turístico, doravante, designada apenas por Proposta.

O processo de alteração do PDM de Grândola, desenvolvido pelo Setor de Planeamento do município, em articulação com as diferentes unidades orgânicas e com recurso ao extenso conhecimento do concelho, foi, ao longo das suas fases, um processo participado e transparente.

O presente Relatório pondera a Proposta apresentadas e fundamenta as respostas às dúvidas e às participações acolhidas no âmbito da discussão pública.

No âmbito do contexto jurídico, com base no artigo 6º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que constitui o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT, “todos os cidadãos, bem como associações representativas dos interesses económicos, sociais, culturais e ambientais, têm o direito de participar na elaboração, alteração, revisão, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.”

De acordo com o artigo 88º do mesmo Regime, ao longo da elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, “a Câmara Municipal deve facultar aos interessados todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia e à comissão de acompanhamento”. Ainda, “o direito de participação pode ser exercido através da formulação de sugestões e pedidos de esclarecimento ao longo dos referidos procedimentos”.

A Câmara Municipal de Grândola deliberou, em reunião de 1 de agosto de 2024, proceder à abertura do período de discussão pública da Proposta. Essa deliberação foi tornada pública através de aviso publicado no *Diário da República*.

O período de discussão pública decorreu entre 10 de agosto e 14 de outubro de 2024 e teve uma duração alargada de 40 dias úteis.

Para o efeito atrás mencionado, esteve disponível no *site* da Câmara Municipal de Grândola, toda a informação referente à Proposta, sendo que o Departamento de Planeamento e Urbanismo esteve disponível para prestar esclarecimentos relativamente aos documentos colocados em discussão pública e respetiva estratégia orientadora na Câmara Municipal de Grândola.

A apresentação de sugestões e contributos por parte dos interessados pôde ser entregue nos serviços da Câmara Municipal de Grândola, ou remetida *através do e-mail* geral@cm-grandola.pt ou planeamento@cm-grandola.pt e/ ou correio postal.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Ao longo do procedimento de alteração foram promovidas reuniões de apresentação, esclarecimento e debate com o Grupo de trabalho da Assembleia Municipal, constituído para a matéria de ordenamento do território, para discussão das propostas e recolha de contributos.

Durante o período de discussão pública (exigido pelo RJIGT) optou-se por realizar uma **sessão pública de apresentação e esclarecimento**, mais abrangente e para os vários tipos de público, aumentando-se assim a transparência do processo de planeamento e de elaboração do Plano, materializado nos princípios de subsidiariedade, de corresponsabilização e da responsabilidade partilhada, aumentando-se igualmente a eficiência das decisões.

Foram, ainda, promovidas **diversas reuniões/atendimentos com alguns agentes e promotores turísticos**, para explicitação da Proposta.

O processo de participação pública no âmbito da alteração do PDM de Grândola teve por base o disposto na legislação vigente e pretendeu, como objetivo geral, procurar reunir consensos tornando a implementação desta Proposta mais efetiva, constituindo-se como uma ocasião única para melhorar a Propostas de alteração do Plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

2. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

A participação pública no âmbito da Alteração do PDM pretendeu alcançar os seguintes objetivos:

- Informar todos os atores e agentes locais sobre a Proposta e as suas consequências;
- Dotar o processo de maior transparência e dinâmica;
- Partilhar os dados e os conhecimentos obtidos ao longo do processo de monitorização do sistema turístico, designadamente sobre a intensidade turística;
- Reduzir o número de conflitos por falta de informação ou desconhecimento das propostas.

O principal desafio que se colocou na preparação do período de discussão pública relacionou-se com a necessidade de explicitar a Proposta e as alterações que se perspetivam para o Sistema Turístico, apostando-se na diversidade de comunicação:

Fig. 1 – Participação pública





CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

3. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO

Com o objetivo promover o envolvimento da comunidade neste processo, a abertura período de discussão pública e o respetivo modo de participação foram divulgados das seguintes formas:

1. Publicação no Diário da República;
2. Divulgação no sítio oficial do município de Grândola na internet;
3. Divulgação nos meios de comunicação social e nas redes sociais do município de Grândola;
4. Realização de convites informais dirigidos ao executivo municipal e agentes políticos;
5. Realização de uma sessão pública de apresentação e esclarecimento da Proposta do Plano, destinada ao público em geral e aos agentes económicos, sociais, culturais e ambientais do concelho.

Por sua vez, foi ainda promovida a sua divulgação e explicitação por via da realização de atendimentos presenciais e ou por meios telemáticos.

3.1. DIÁRIO DA REPÚBLICA

Nos termos do artigo 89º, nº 1 e nº 2, do RJIGT, conjugado com o artigo 119º, nº 3, do mesmo diploma, a Câmara Municipal de Grândola deliberou proceder à abertura de um período de discussão pública da Proposta de alteração do PDM de Grândola, e o mesmo foi publicitado através dos Aviso publicados nos Diários da República abaixo identificados.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

 **DIÁRIO DA REPÚBLICA** SUPLEMENTO 2.ª série
N.º 155
12-08-2024

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA

Aviso n.º 17091-A/2024/2

Sumário: Discussão pública da alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola.

António de Jesus Figueira Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Grândola, torna público, que a Câmara Municipal de Grândola, em reunião ordinária realizada em 1 de agosto de 2024, deliberou aprovar a abertura do período de discussão pública relativa à alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

Deliberou, ainda, estabelecer o período de discussão pública de 40 dias úteis, a contar do dia seguinte à publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

O respetivo processo poderá ser consultado no sítio eletrónico do Município:

(www.cm-grandola.pt/balcao-virtual/gestao-de-territorio/planeamento)

ou nas instalações da Divisão de Planeamento e Projeto da Câmara Municipal de Grândola, todos os dias úteis das 16.00 às 17.00 horas, mediante marcação prévia.

No âmbito do referido período serão consideradas e apreciadas todas as sugestões e informações apresentadas, dirigidas ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, por escrito, em que conste a identificação, o endereço dos seus autores, a qualidade em que se apresentam, e que especificamente se relacionem com este procedimento, sempre que necessário acompanhadas por planta de localização, remetidas por correio, entregues na Divisão de Planeamento e Projeto ou remetidas através do endereço eletrónico geral@cm-grandola.pt.

Para constar e para os demais efeitos se publica o presente Aviso na 2.ª série do *Diário da República*, e outros de igual teor vão ser afixados nos locais de costume e divulgados através do sítio eletrónico do Município de Grândola e da comunicação social.

1 de agosto de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, António de Jesus Figueira Mendes.
617909420

 **DIÁRIO DA REPÚBLICA** 2.ª série
N.º 170
03-09-2024

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA

Declaração de Retificação n.º 720/2024/2

Sumário: Retifica o Aviso n.º 17091-A/2024/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, suplemento, n.º 155, de 12 de agosto de 2024.

António de Jesus Figueira Mendes, presidente da Câmara Municipal de Grândola, torna público que o Aviso n.º 17091-A/2024/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, suplemento, n.º 155, de 12 de agosto de 2024, relativo ao procedimento de abertura do período de discussão pública da alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola, foi publicado com inexatidão, que assim se retifica:

Onde se lê «estabelecer o período de discussão pública de 40 dias úteis, a contar do dia seguinte à publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.» deve ler-se «estabelecer o período de discussão pública de 40 dias úteis, a contar do 5.º dia útil seguinte à publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.»

Informa-se que a contagem do prazo dos 40 dias continua a ocorrer a partir do 5.º dia útil seguinte ao da publicação do Aviso n.º 17091-A/2024/2, de 12 de agosto de 2024.

13 de agosto de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, António de Jesus Figueira Mendes.
618027671

Figura 2 – Avisos/publicitação da abertura do período de discussão pública no Diário da República



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

3.2. COMUNICAÇÃO SOCIAL

Tal como o aviso remete, a abertura do período de discussão pública foi divulgada na comunicação social, através do jornal nacional Correio da Manhã.

3.3. SÍTIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA NA INTERNET

No sítio oficial do Município de Grândola na internet foi realizada a respetiva publicitação/divulgação, de modo a que todos os utilizadores desta página conhecessem a Proposta e estivessem a par do momento e da forma como a mesma iria ser apresentada publicamente.



Fig. 3 – Divulgação da sessão de apresentação pública - *site* do município



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Redução do número de empreendimentos, das áreas de construção e do número de camas turísticas no Concelho de Grândola

Redução do número de empreendimentos, das áreas de construção e do número de camas turísticas no Concelho de Grândola

02 set



Proposta da Câmara de alteração do Plano Diretor Municipal tem como objetivos proteger a faixa litoral, orientar o crescimento para o interior, visando um desenvolvimento sustentável e inclusivo do Concelho. Processo está em discussão pública até 14 outubro

Fig. 4 – Divulgação e enquadramento da Proposta – Site do município

3.4. REDES SOCIAIS DO MUNICÍPIO

Na página do município, e nas redes sociais, nomeadamente, no *Facebook e Instagram*, foi de igual modo realizada a publicitação/divulgação da apresentação da proposta do Plano e publicadas diversas notas de esclarecimento sobre o processo.

3.5. CONVITES INFORMAIS

Foram elaborados convites informais à participação na sessão de apresentação e esclarecimento, por sua vez dirigidos ao executivo municipal e aos agentes políticos.

3.6. SESSÃO DE APRESENTAÇÃO E ESCLARECIMENTO

A sessão foi dirigida ao executivo municipal, público em geral e aos agentes e promotores locais e realizou-se no dia 30 de setembro, na sala do Cine Granadeiro, em Grândola, pelas 18.00h.

A adesão dos participantes foi na ordem dos 150 participantes, tendo sido a sessão pública mais participada em matéria de ordenamento do território.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

4. MODALIDADES DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

4.1. ATENDIMENTO PRESENCIAL

Disponibilizou-se a Proposta de alteração do PDM para consulta, nas instalações do Setor de Planeamento, entre as 16h00 e as 17h00.

Durante o período de discussão pública, os técnicos envolvidos na elaboração da Proposta estiveram disponíveis para o acompanhamento aos cidadãos interessados em conhecer a Proposta, e realizaram 13 atendimentos/reuniões presenciais ou por meios telemáticos, para prestação de esclarecimentos.

4.2. DIVULGAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA A PARTIR DAS TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO (SITE)

Pretendeu-se capacitar o processo de participação pública através das novas tecnologias de informação, possibilitando uma visão integral da Proposta, que se traduziu em inúmeras vantagens, pois permitiu assegurar a divulgação dos elementos da Proposta, de uma forma mais acessível e rápida, sem necessidade de deslocações à Câmara.

Pretendeu-se, desta forma, potenciar a participação dos munícipes, interessados e dos agentes locais, o que despoletou uma adesão substancial da comunidade, cujos contributos foram devidamente ponderados e revelaram-se essenciais para a elaboração da sua versão final da Proposta, a publicar.

4.3. ANÁLISE DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA E PONDERAÇÃO DE RESULTADOS

A **metodologia** utilizada na análise das participações e sugestões apresentadas pelos munícipes englobou a **apreciação e ponderação individualizada**, procedendo-se à organização de acordo com data de entrada, identificação do requerente, freguesia e tema de participação.

Foram sistematizadas as participações, por macrotemas, quanto à sua natureza:

A	Efeitos negativos no ambiente e território
B	Novas normas e parâmetros para novos ETI
C	As ampliações de ETI existentes
D	Aplicação do regime transitório
E	A delimitação da ZEPT
F	Outras Críticas, sugestões e comentários à proposta do plano



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

De forma a facilitar a leitura dos dados, optou-se por elaborar uma **tabela síntese das participações e ponderações**. (Anexo 1).

De acordo com o quadro legal atrás referido, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e o seu artigo 89º, a Câmara Municipal ponderou todas as participações, e entendeu não estar em causa nenhuma das situações previstas na lei que justifiquem resposta direta às mesmas, tendo sido preparadas **respostas síntese**, para cada um dos macro temas acima identificados. (Anexo 2),

Pode dizer-se que o período formal de discussão pública registou elevada afluência, resultando uma participação ativa e dirigida para o interesse do público no conhecimento da nova estratégia para o desenvolvimento turístico do concelho de Grândola.

No total, foram registadas 81 participações, algumas delas em duplicado (porque deram entrada por mais do que um canal) donde resultaram 70 participações, formalizadas por escrito.

No que se relaciona com as modalidades de participação, a mais representativa foi o e-mail, à qual corresponderam 69 participações (98,6%), das quais duas foram, também, remetidas por correio registado.

Apenas se registou a entrega de uma participação, diretamente nos serviços da Câmara.

Modalidade de participação	
Entrega presencial	E-mail
1	69
1,42%	98,6%

Fig. 5 – Modalidades de participação (número e percentagem)

As participações com incidência temática diretamente relacionada com o âmbito desta Proposta de alteração do PDM, focaram-se essencialmente em 5 macrotemas: os alegados efeitos negativos no ambiente e no território (30%), criação do regime transitório (27,1%), construção e ampliação dos Empreendimentos Turísticos Isolados (14,3%), novas regras e parâmetros de edificabilidade (5,7%), e por fim, aspetos relacionados com a delimitação da ZEPT (5,7%). No macrotema “Outras Críticas, sugestões e outros comentários à proposta do plano” (17,1%) estão englobadas, por um lado, as



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

sugestões e críticas não enquadráveis nos 5 macrotemas referidos anteriormente e por outro, as participações, mais residuais e transversais, que saem fora do âmbito desta Proposta.

Em termos de análise de conjunto é de realçar que grande parte das participações focam questões de interesse privado/pessoal, diretamente relacionadas com processos que têm pendentes.

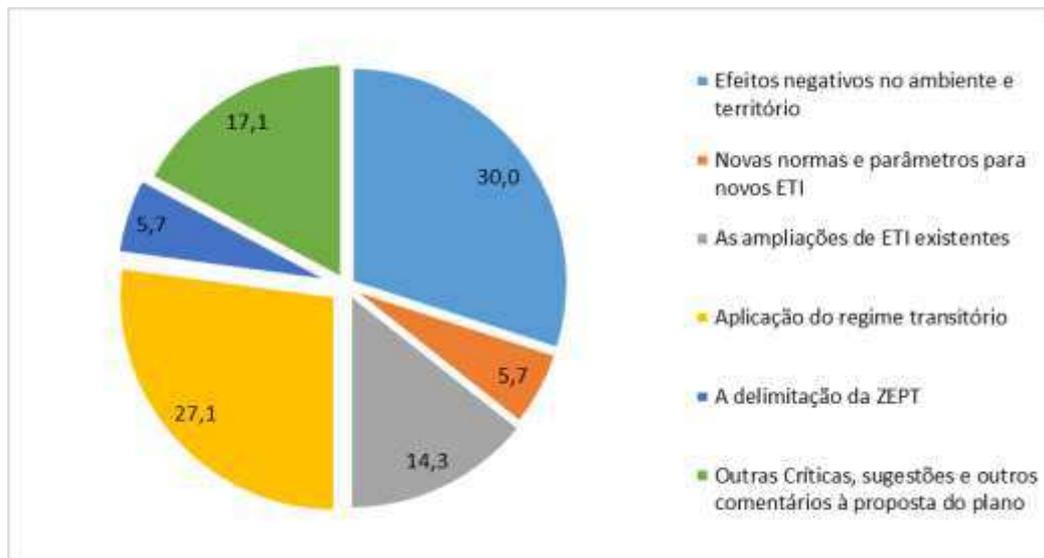


Fig. 6 – Incidência temática das participações (%)



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

5. PONDERAÇÃO

5.1. Metodologia de ponderação

O trabalho de análise e ponderação das propostas apresentadas foi realizado do seguinte modo:

- As participações foram identificadas e sumarizadas na **Tabela Síntese de Participações** (Anexo 1), a qual, posteriormente à análise das participações, foi preenchida com a respetiva ponderação do tipo: acolhido, não acolhido, parcialmente acolhido, não aplicável e esclarecido (em anexo 2 do presente relatório);
- Triagem e análise das participações, subdividindo-as pelos macrotemas acima identificados, atribuindo-lhes a respetiva **resposta síntese** (Anexo 2);
- Reanálise e **revisão do regulamento da proposta do plano**, absorvendo e incorporando as considerações e sugestões tidas como pertinentes e válidas, para além daquelas que internamente fomos identificando, permitindo assim estabilizar um quadro normativo e regulamentar. As **alterações regulamentares** estão identificadas na Tabela que constitui o Anexo 3;
- Análise e reflexão sobre algumas opções e proposta de tomada de decisões, o que permitiu concluir a versão final da Proposta de alteração do PDM.

5.2. Resultados da Ponderação

Analisado o conteúdo das 70 participações, procedeu-se à sua ponderação e, em consequência, foram revistos alguns temas da proposta disponibilizada para discussão pública, o que resultou num acolhimento parcial das mesmas na ordem dos 37%.

Cerca de um quarto das participações (24%), solicitavam esclarecimentos sobre determinados temas específicos, que se consideram prestados no Anexo 2 do presente relatório (Respostas síntese aos macrotemas).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Relativamente às restantes participações, pese embora pertinentes, considerou-se não existir fundamento para o seu acolhimento (26%). Por outro lado, 13% das participações incidiram sobre temas variados, que de um modo geral não estão diretamente relacionados com a proposta de alteração.

Ponderação					TOTAL
Acolhido	Parcialmente Acolhido	Não Acolhido	Não aplicável	Esclarecido (Respostas síntese aos macrotemas)	
0	26	18	9	17	70
0%	37%	26%	13%	24%	100%

Fig. 7 – Resposta síntese da ponderação (número e percentagem)

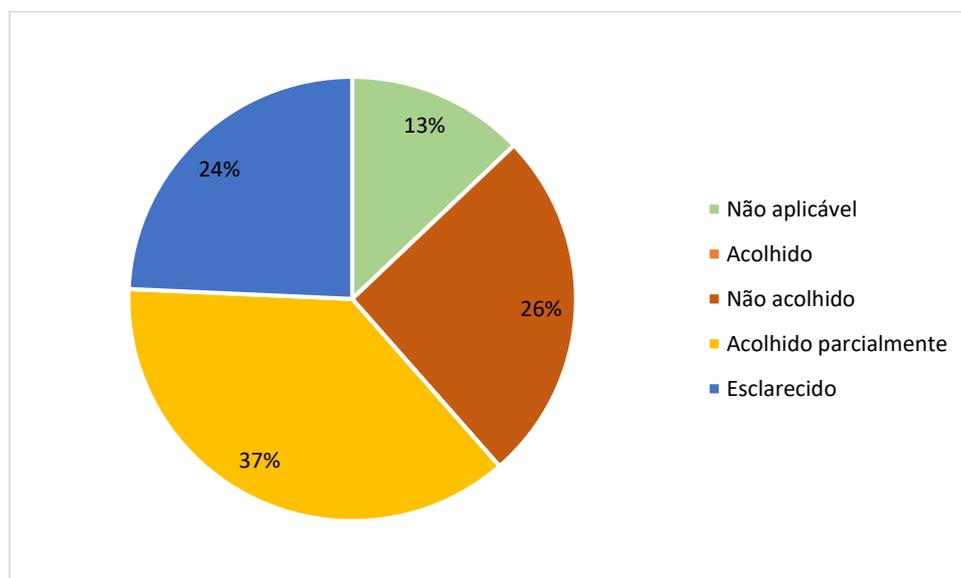


Fig. 8 – Resposta síntese da ponderação (%)

Como referido, adotou-se uma metodologia baseada na **apreciação individualizada** de todas as participações, mas para efeitos de ponderação agruparam-se as mesmas segundo a sua **natureza/tema de participação em seis macrotemas**, que se sintetizam:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

A. Efeitos negativos no ambiente e território

É invocada a inexistência de avaliação ambiental e estudos que sustentem a Proposta de alteração do PDM, nomeadamente, estudos técnicos detalhados sobre a preservação, disponibilidade e sustentabilidade dos recursos naturais, em particular, os hídricos e a excessiva pressão nos aquíferos provocada pelos ET, existentes e previstos.

São invocados impactos ambientais negativos, diretos e indiretos, resultantes do aumento da intensidade turística concelhia máxima (ITC máx.). e a desconsideração dos efeitos cumulativos dos empreendimentos turísticos (ET), entre si, mas, também, com outros grandes projetos que se perspetivam para o concelho.

Colocam-se dúvidas quantos às razões invocadas pela CMG para a não sujeição a AAE, a falta auscultação e a exclusão das entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) na comissão de acompanhamento desta alteração do PDM, nomeadamente, a APA, ICNF e CCDRA.

B. Novas normas e parâmetros para novos ETI

Foram apresentadas participações em que se assume a discordância com a definição das novas condições gerais para a implementação de novos empreendimentos turísticos isolados (ETI), pela dificuldade de aplicação ou por se revelarem contraditórias com os objetivos da Proposta de alteração do PDM, sobretudo, quanto: à área mínima de parcela/prédio, aos afastamentos aos limites dos prédios, à imposição de distâncias entre edificações, à restrição à construção de um único piso; a possibilidade de instalações para alojamento de funcionários e às características da rede viária impostas aos acessos a ETI.

C. As ampliações de ETI existentes

É questionada a opção de permissão de ampliações de ETI existentes, dentro ou fora da ZEPT e os respetivos critérios e parâmetros de edificabilidade.

D. Aplicação do regime transitório

Foram apresentadas participações em que se invoca discordância com alguns aspetos do regime previsto no artigo 101.º-A do Regulamento proposto, nomeadamente, quanto ao facto de o n.º 4 do citado preceito não identificar, de forma clara, as regras e condições que são definidas para os empreendimentos turísticos isolados, ao nível do próprio PDM como seria exigível à luz da certeza e segurança jurídicas.

São ainda questionados o âmbito e a natureza deste regime de exceção e a sua aplicabilidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

E. A delimitação da ZEPT

Foram apresentadas participações em que se invoca a falta de conhecimento detalhado e efetivo da realidade, bem como, de argumentos válidos e devidamente justificados, que suportem, tanto a criação como a delimitação da ZEPT proposta, e as respetivas condições/restrições à edificação.

F. Outras Críticas, sugestões e outros comentários à proposta do plano

Foram apresentadas participações em que se invocam situações concretas, de pedidos pendentes, com data de entrada anterior à suspensão do PDMG, que, por lapso, não foram considerados na tabela de processos abrangidos pelo regime transitório previsto na presente proposta de alteração.

Foram, também, apresentadas participações que invocam a necessidade da realização de um diagnóstico adequado, das necessidades e expectativas dos residentes, e não residentes, em matéria de edificação, de modo a que seja possível regulamentar a ocupação do solo em função das razões efetivas que a motivam, pois só desta forma será possível evitar distorções graves dos usos do território e dos setores económicos que aqui desenvolvem as suas atividades.

Foram apresentadas participações que invocam a importância de criar condições para a fixação de jovens, de famílias e de novos residentes, e que, para tal, é necessário rever os limites dos perímetros urbanos, criando mais áreas aptas à construção de habitação.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

6. NOTA CONCLUSIVA

Legitimando a participação pública como parte integrante do processo de construção de soluções para o território, o período de discussão pública - mais alargado do que o exigido por lei -, refletiu o caráter aberto e transparente, que sempre caracterizou este procedimento de alteração do PDM de Grândola, no domínio do turismo.

A Proposta colocada a discussão pública suscitou interesse e gerou uma expressiva participação.

Todas as participações foram devidamente analisadas e ponderadas e conduziram a algumas alterações e correções da Proposta, sem desvirtuar ou comprometer aquilo que eram os seus objetivos estratégicos e sem contrariar os pareceres favoráveis das entidades que acompanharam o procedimento.

As diversas reuniões promovidas com o Grupo de trabalho da Assembleia Municipal, implicaram, também, algumas modificações na Proposta Final.

Referir, ainda, que durante o período de discussão pública ficaram suspensos todos os pedidos de licenciamento ou pedidos de informação prévia que se consideraram abrangidos pelas novas regras urbanísticas constantes na Proposta de alteração do PDM de Grândola, conforme decorre do artigo 12.º-A do RJUE e do artigo 145.º do RJIGT.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

7. ANEXOS

Anexo 1

Tabela das participações apresentadas

Anexo 2

Respostas síntese aos macrotemas

Anexo 3

Tabela das alterações introduzidas nos elementos da Proposta

Anexo 4

Planta com delimitação da ZEPT



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ANEXO 1

TABELA DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 450 000 • planeamento@cm-grandola.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ÍNDICE			
Nome	Numeração	Área de incidência	Temática
Alexandre Tavares	1	concelho/Melides	F
Ricardo Chumbinho	2	concelho	F
Associação Proteger Grândola	3	concelho	A
	4	concelho	A
	5	concelho	A
	6	concelho	A
M ^a da Graça Pinela Mendes	7	UFGSMS	F
Luís Miguel Pires Felício	8	UFGSMS	F
Manuel Eduardo Santana Nunes	9	UFGSMS	F
Associação de Comproprietários da Courela da Barreirinhas	10	Melides	E
Alexandra Aragão	11	Melides	D
Authentic Bicas, Spatia e Sublime	12	UFGSMS	C
Clara Juncal	13	concelho	A
Regina Carmona	14	concelho	F
Sociedade Agrícola da Chafurda, Lda	15	UFGSMS	D
Punahka, Unipessoal, Lda	16	concelho/Melides	E
Sofia Aleixo	17	Melides	D
Sociedade Agrícola A-SUD, Lda	18	UFGSMS	D
Flucti, Serviços de Planeamento Financeiro, S.A	19	Não é possível	D
Alexandra Raposo	20	concelho	A
Flucti, Serviços de Planeamento Financeiro, S.A	21	Não é possível	D
Francisco Batista	22	Não é possível	D
Jorge Batista	23	Não é possível	D
Nuno Ferreira	24	concelho	A
Associação Dunas Livre	25	concelho	A
Rui Ferreira dos Santos	26	concelho	A
Black Arrow- Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda	27	Melides	D
Acqua di mare Comporta, Unipessoal, Lda	28	UFGSMS	B
Exitos Poéticos, Sociedade de Turismo e Cultura, Lda	29	UFGSMS	B
Herdade do Pinheirinho II	30	Melides	C
Categoryroutine, Lda	31	Melides	D
Ricardo Fonseca	32	Melides	D
Pedro Costa	33	concelho	A
Patrícia Veloso	34	concelho	A
Francisco Santos	35	concelho	A

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 450 000 • planeamento@cm-grandola.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Francisco Dias	36	concelho	A
Leyla Mediha Russell	37	concelho	D
Nômade Melides (artigo 101)	38	Melides	C
Nômade Melides (artigo 171)	39	Melides	C
José Luís Parreira Mansos	40	Melides	D
Alexandre Pinela Alves	41	concelho	B
Magnólia Poética	42	Melides	D
LIV Lifestyle, SA (anterior Gray Wall, SA)	43	UFGSMS	C
Longhor Comporta, Lda (anterior Bloom Comporta, Lda)	44	UFGSMS	C
TroiaResort SGPS, SA	45	Carvalhal	F
José Maria Dias da Cunha	46	concelho	A
Carlos António Diaz Antunes Barradas e Maria Margarida Sousa Leal Santos Marques	47	UFGSMS/Carvalhal	F
APROSOL	48	Carvalhal	E
FloodGate, Lda	49	UFGSMS	F
Interdital- Associação de Conservação da Lagoa de Melides	50	concelho	F
Santos Garcia, Lda	51	Melides	E
Sublime Stay, S.A/ Sublime Comporta Villas, Lda	52	UFGSMS	C
Ferienbau Feba Portugal, Atividades Turísticas, Lda	53	Melides	C
Greenarea, investimentos imobiliários, Lda	54	UFGSMS	C
Authentic Bicas, Lda	55	UFGSMS	C
GEOTA	56	concelho	A
2005, Investimentos Imobiliários e Turísticos, Lda	57	UFGSMS	D
Delicantidex, Lda	58	Melides	D
Mónica Labarthe	59	Melides	D
Rosália Chainho	60	UFGSMS	F
António Zózimo	61	concelho	A
Lisete Gomes	62	Melides	D
Associação de Agricultores de Grândola	63	concelho	A
Afonso Almeida Fernandes	64	concelho	B
Margarida de Oliveira Gato	65	concelho	A
Carlos Faias	66	concelho	F
Judite Santos	67	concelho	A
Luis Fraga	68	concelho	A
António Antas de Campos	69	concelho	A
Hugo Murcho	70	Não é possível	D
Flucti, Serviços de Planeamento Financeiro, S.A	71 (n/a)	Data de entrada posterior ao prazo concedido para a discussão pública	

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 450 000 • planeamento@cm-grandola.pt

PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PDMG

Nº	Grupo Temático	Forma de entrada	Data de entrada (registo CMG)	Participante	Motivo	Acolhimento					Observações	Área de incidência
						acolhido	não acolhido	acolhido parcialmente	não aplicável	esclarecido (Relatório de Ponderação Anexo 2)		
1	F	E-mail	14/08/2024	Alexandre Tavares	gestão de recursos hídricos				X	sim		concelho
					linha férrea GDL-Sines-Relvas							com maior incidência nas freguesias do Carvalhal e Melides
					construção de ET limitada/interrompida							
					Praia Aberta Nova estacionamento com maior capacidade							
					Ciclovias de acesso às praias							
Intervenções previstas na Rua Nova da Aldeia de Melides não preserva a memória do lugar												
2	F	E-mail	28/08/2024	Ricardo Chumbinho	Pedido de agendamento de reunião com o objetivo de conhecer o potencial impacto que as alterações previstas no PDM poderão ter num terreno propriedade do participante				X	n/a	A reunião teve lugar no dia 19/09/2024	concelho
3	A	E-mail	19/09/2024	Associação "Proteger Grândola"	várias questões com os valores apresentados em RMST2023, Relatório de Alteração ao PDM e outros					sim		concelho
4	A	E-mail	27/09/2024	Associação "Proteger Grândola"	Pretende disponibilização dos Pareceres do Turismo de Portugal referidos na Ata da CCCR Alentejo					sim	Disponibilizado no site do Município (Consulta Pública - Alteração PDMG)	concelho
					Reforçam o pedido de esclarecimento e informação à participação enviada em 19/09/2024							
5	A	E-mail	14/10/2024	Associação "Proteger Grândola"	A associação pretende que a alteração do PDM seja sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica			X		sim	Participação Triplicada (nº	concelho

					<p>Afirmam que já foi ultrapassada a ITCmáx. Tendo como ponto de partida a ITCE, deveriam ser adicionadas as camas programadas pré-Prota ainda por executar, para daí concluir se a ITCE ultrapassa a ITCmáx</p> <p>Esta entidade afirma que a existência de direitos adquiridos para as camas programadas pré-Prota inviabiliza a instalação de novos empreendimentos no concelho. Em alternativa, propõe que essas camas pré-Prota sejam consideradas nulas, para abrir espaço ao licenciamento de projetos pendentes</p> <p>Os PE e PIP abrangidos pelo Regime Transitório localizados na Faixa de Maior Pressão Turística deveriam ser sujeitos a condições mais restritivas previstas no art.º 47 e 48º de alteração do PDM e sujeitos à obrigatoriedade de um procedimento de Avaliação de Impacto Ambiental</p>						35; 51 e 52 da pasta)	
6	A	E-mail	14/10/2024	Associação Proteger Grândola	<p>Contestam o facto da proposta de alteração do PDM não ser sujeita a avaliação ambiental estratégica</p> <p>referem a escassez hídrica e a inexistência de estudo técnicos sobre os recursos hídricos necessários para suportar o crescimento turístico previsto, assim como o aumento da área irrigada para vinhas que veio substituir a floresta como a forma de conservação do solo</p> <p>recomendam que qualquer novo projeto ou expansão dos projetos existentes com mais de 50 camas tenha obrigatoriedade de apresentar avaliação de impacto ambiental</p>			X		sim		concelho

7	F	E-mail	19/09/2024	M ^a da Graça Pinela Mendes	A participante tem o PIP 198/20 (Mem Gonçalves) diz ter ficado suspenso, em virtude da alteração do PDM							A notificação 1179/24 informa a requerente, da caducidade do PIP	UFGSMS
					Pretende que lhe seja dada autorização para construção do turismo pretendido								
8	F	E-mail	19/09/2024	Luís Miguel Pires Felício	É proprietário de um terreno (secção U nº13 da UFGSMS). Pede esclarecimentos, sobre condicionamentos à reconstrução e ampliação de casa para fins privados, na sequência da alteração do PDM					X			UFGSMS
9	F	E-mail	19/09/2024	Manuel Eduardo Santana Nunes	Pede que o seu terreno, na Aldeia do Futuro, passe de rústico para urbano					X			UFGSMS
10	E	E-mail	20/09/2024	Associação de Comproprietários da Courela da Barreirinhas	Solicita esclarecimentos sobre o propósito da alteração do PDM. Em concreto, se a ZEPT poderá impedir a construção de habitação ou aplica-se apenas ao turismo						sim		Melides
11	D	E-mail	27/09/2024	Alexandra Aragão	PE 292/22 e PE 293/22							sim	Melides
					Solicita esclarecimento da razão pela qual não é respeitado o princípio da igualdade de tratamento e considerar projetos de arquitetura que respeitam o limite de camas, em detrimento de outros submetidos posteriormente só porque têm um PIP qualificado								
12	C	Por mão própria	27/09/2024	Authentic Bicas, Spatia e Sublime	Solicita esclarecimentos sobre:							sim	UFGSMS
					as obras de alteração dos empreendimentos licenciados e existentes								
					as obras de ampliação dos empreendimentos licenciados e existentes								
					a propriedade plural dos ETI								

13	A	E-mail	07/10/2024	Clara Juncal	Preocupação com os recursos hídricos que vão sustentar os empreendimentos turísticos						sim		concelho
					Refere também a escassez de informação por parte da CMG aos munícipes relativamente às vias ferroviárias no concelho								
14	F	E-mail	08/10/2024	Regina Carmona	Refere que não existe qualquer referência ao TGV						sim		concelho
					Preocupações com a acentuada escassez de água num aumento exponencial de projetos turísticos								
15	D	E-mail	11/10/2024	Sociedade Agrícola da Chafurda, Lda.	PE 308/21						sim		UFGSMS
					solicita esclarecimentos sobre o processo sobre o seu estado								
					ausência de resposta da CMG								
					questiona como ficará a situação do processo face à alteração do PDM dado que já deu entrada à 3 anos								
16	E	E-mail	10/10/2024	Punahka, Unipessoal, Lda.	O requerente afirma que a alteração ao PDM poderá colocar em causa as expetativas e direitos, que o PDM de 2017 lhe garantiu, uma vez, que a aquisição de 2 prédios contíguos para fins turísticos poderão não se efetivar (150503_R_200 e 150503_Q_41)						sim		concelho
					Solicita esclarecimentos sobre:								
					A ZEPT (delimitação e conceito de elevada pressão turística)								
					O regime transitório								
					a ausência de previsão quanto à possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros em perímetros urbanos								Melides

17	D	E-mail	10/10/2024	Sofia Aleixo	PE 62/22					sim	PIP 314/19 não é válido	Melides
					tem um pedido de licenciamento antecedido de PIP 314/19 (30 camas)							
					Questiona:							
					Se no seu caso para este licenciamento se aplica o regime transitório (taxa de redução de camas) e consequente reformulação do projeto em 90 dias sob pena de ser indeferido							
					No caso do seu pedido de licenciamento não ser aprovado existe alguma indemnização face aos custos que já teve com o processo							
18	D	E-mail	14/10/2024	Sociedade Agrícola A-SUD, Lda	Requerente é titular do PE 115/22			X		sim		UFGSMS
					Refere que existe um lapso na tipologia, salientado que em abril de 2023 submeteu à CMG a alteração da tipologia para Agroturismo						Lapso de tipologia corrigido na respetiva tabela	
					Solicita a reponderação da CMG quanto às regras que deverão ser aplicadas aos pedidos de licenciamento pendentes							
					Alerta para alguns "problemas jurídicos e práticos que enfermam algumas das novas regras propostas"							
					Em suma:							
					Solicita que a CMG clarifique quais as exigências regulamentares contidas no artigo 48º do Regulamento de alteração ao PDM							
					"deve ser reponderado o entendimento divulgado na sessão de esclarecimentos relativo à aplicação das regras propostas no nº 2 do artigo 48º do PDMG quanto à							

					rede viária (..) em concreto a projetos de pequenas dimensões e com pouca expressão territorial"							
					Solicita também que deve ser eliminada a exigência de comprovação da existência de atividade/ exploração agrícola, mediante declaração emitida pelos serviços setoriais regionais competentes							
19	D	E-mail	14/10/2024	Flucti, Serviços de Planeament o Financeiro, S.A	Requerente vem solicitar que os Pedidos de Licenciamento antes de 02/06/2022 com PIP eficaz e com pareceres externos favoráveis não sejam alvo de regime transitório nem alvo de taxa de redução de camas (os inferiores a 51 camas) e não tenham a obrigatoriedade de apresentação da reformulação do projeto em 90 dias		X			sim	não é possível identificar o processo associado	
20	A	E-mail	14/10/2024	Alexandra Raposo	Requerente vem expor preocupações com o impacte do Turismo no concelho					sim		concelho
					Aborda a questão de não haver um estudo de impacte ambiental e escassez de recursos hídricos							
21	D	E-mail	14/10/2024	Flucti, Serviços de Planeament o Financeiro, S.A	Requerente vem solicitar que os Pedidos de Licenciamento antes de 02/06/2022 com PIP eficaz e com pareceres externos favoráveis não sejam alvo de regime transitório nem alvo de taxa de redução de camas (os inferiores a 51 camas) e não tenham a obrigatoriedade de apresentação da reformulação do projeto em 90 dias		X			sim	não é possível identificar o processo associado	
22	D	E-mail	14/10/2024	Francisco Batista	Requerente vem solicitar que os Pedidos de Licenciamento antes de 02/06/2022 com PIP eficaz e com pareceres externos favoráveis não sejam alvo de regime transitório nem alvo de taxa de redução de camas (os inferiores a 51 camas) e não tenham a obrigatoriedade de apresentação da reformulação do projeto em 90 dias		X			sim	não é possível identificar o processo associado	

23	D	E-mail	14/10/2024	Jorge Batista	Requerente vem solicitar que os Pedidos de Licenciamento antes de 02/06/2022 com PIP eficaz e com pareceres externos favoráveis não sejam alvo de regime transitório nem alvo de taxa de redução de camas (os inferiores a 51 camas) e não tenham a obrigatoriedade de apresentação da reformulação do projeto em 90 dias		X			sim	não é possível identificar o processo associado	
24	A	E-mail	14/10/2024	Nuno Ferreira	Aborda a questão da necessidade de existir um estudo relativo aos recursos hídricos e disponibilidades de água subterrânea de que depende o concelho		X			sim		concelho
					Refere que a nossa região está numa situação de "escassez hídrica"							
					Apela que se realize um estudo mais concreto e monitorização do sistema hídrico e ecológico							
					Reforça que esta alteração ao PDMG não deve prosseguir sem antes existir um estudo de impacte ambiental ou avaliação ambiental, para se perceber os impactos atuais e futuros resultantes da Intensidade Turística							
25	A	E-mail	14/10/2024	Associação Dunas Livre	Solicitam uma Avaliação de Impacte Ambiental			X		sim		concelho
					Consequências negativas da alteração ao PDMG							
					Questão dos acessos públicos às praias							
					Assunto relativo à instalação dos parques de campismo dentro da ZEPT							
26	A	E-mail	14/10/2024	Rui Ferreira dos Santos	Intensidade Turística		X			sim		concelho
					Proposta de Alteração ao PDMG deve ser submetida a Avaliação de Impacte Ambiental							
					Propõe a necessidade de avaliação de impacto ambiental de novos ETI							

					Riscos ambientais da proposta de alteração ao PDMG e crescimento turístico descontrolado							
27	D	E-mail e correio registado	14/10/2024	Black Arrow-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda.	PIP 151/20 e 152/20							
					Solicita esclarecimentos relativamente ao facto dos PIP não se encontrarem no anexo 5 do Relatório de Fundamentação- Sistema Turístico							
					O requerente refere que foi notificado em 31/05/2023, da intenção do município sujeitar os PIP's à reunião da CMDF de 30/06/2023. No entanto a requerente refere que não tem pareceres da CMDF relativos aos PIP's							
					Requerente queixa-se que os PIP's não constam da lista de "pedidos de informação com data anterior a 02/06/2022"							
					Pretende que os PIP's integrem a lista de projetos beneficiários da aplicação das normas de direito transitório material ("regime excecional")							
					o requerente menciona que no RMST de 2022 "era reconhecida a existência prévia de tais procedimentos e a necessidade da respetiva tramitação e conclusão ser assegurada ao abrigo do regime excecional"							
					assim, pretende que a CMG proceda "à referida retificação na versão final do relatório que expectavelmente irá acompanhar a revisão do PDM"							
					Esclarecimentos se a reformulação dos projetos no prazo de 90 dias é alvo de notificação por parte da CMG ou se é por iniciativa própria dos promotores							

28	B	E-mail e correio registado	14/10/2024	Acqua di mare Comporta, Unipessoal, Lda.	PE 424/21			X		sim	Participação Duplicada (nº 28 e 72 da pasta)	UFGSMS
					Requer a eliminação da subalínea constante do artigo 48º, nº2, alínea a) da proposta de alteração ao PDMG relativa a vias de acesso aos ETI							
29	B	E-mail	14/10/2024	Êxitos Poéticos, Sociedade de Turismo e Cultura, Lda.	PE 87/24			X		sim	Participação triplicada (nº 29, 31 e 64 da pasta)	UFGSMS
					O requerente vem contestar os parâmetros definidos, para os Processos que deram entrada depois de 03/06/2022 e que se encontram fora da ZEPT. Especificamente para o caso de Hotéis Rurais. Uma vez, que de acordo com o Requerente esses parâmetros são suscetíveis de inviabilizar os projetos a que se reportam os processos pendentes fora da ZEPT							
30	C	E-mail	14/10/2024	Herdade do Pinheirinho II	O Requerente reclama/expõe e faz sugestões:			X		sim	o requerente poderá ter tido a seguinte interpretação: o artigo 48º (alteração ao PDM) refere que nos ETI em solo rústico dentro e fora da ZEPT, é possível a existência de instalações para alojamento de funcionários. Todavia, dentro da ZEPT essas	Melides
					o regime de uso do solo é definido no PP, o qual classifica o solo como solo urbano, não sendo aplicáveis as restrições agora introduzidas ao PDM, nomeadamente as restrições decorrentes da delimitação da ZEPT							

					<p>a regulamentação do alojamento para funcionários, apenas surge associada aos ETI fora da ZEPT. Não há nenhum fundamento técnico ou de ocupação do território, que possa fundamentar estas instalações em ETI e não nos outros empreendimentos turísticos</p>						<p>instalações surgem associadas apenas a PCC, pelo que, o requerente julga que a um ETI de outra tipologia não seja permitido a existência de instalações para alojamento de funcionários, pelo facto destas outras tipologias não serem permitidas dentro da ZEPT</p>	
					<p>a referência a tipo "dormitório" não se apresenta, uma vez, que tal não se afigura conforme com as preocupações de dignificação das condições das habitações</p>							
31	D	E-mail	14/10/2024	Category Routine, Lda.	PIP 15/22			X		sim		Melides
					PE 174/23							
					<p>A requerente questiona "se a eliminação do PIP 15/22 das tabelas do RMST se tratou de um lapso, ou se, caso contrário essa eliminação foi intencional passando o pedido de licenciamento da requerente a que corresponde o PE 174/23 a beneficiar da data de entrada do PIP"</p>						<p>No 3º RMST apenas consta a tabela de PIP que originaram PE. O PIP 15/22 não se enquadra nesta situação</p>	
	<p>No 3º RMST o PE 174/23 surge como PE Pendente</p>											

					<p>O projeto inicial contemplava 196 camas. A requerente, por iniciativa própria reduz para 164 camas.</p> <p>No entanto, pretende que a redução de 45% seja sobre as 196 camas e não sobre as 164 camas</p> <p>A requerente pretende a definição de uma área mínima da parcela, também para os processos abrangidos pelo Regime Transitório. Uma vez, que essa área mínima permitiria soluções menos densas</p> <p>Rede viária de acesso e interna dos ET, "é absolutamente dissonante com as características paisagísticas e ambientais do concelho"</p> <p>A requerente questiona como a CMG está "reduzir o número de camas anteriores ao PROTA"</p>							
32	D	E-mail	14/10/2024	Ricardo Fonseca	<p>PIP 30/21</p> <p>O requerente refere que "o processo com referência nº 30/21 consta da tabela 5 da listagem do quadro de Pedidos de Informação Prévia, em apreciação, do 2º RMST. Certamente, por lapso, no 3º RMST não consta qualquer referência a este processo"</p> <p>O requerente vem reforçar que o PIP está suspenso, é abrangido pelo Regime Transitório, não existindo lugar à redução do nº de camas (porque são apenas 48), "pelo que o mesmo deverá ser apreciado nesses moldes assim que for verificado o levantamento da suspensão"</p>					sim	<p>No 2º RMST constava a tabela dos PIP em apreciação. No entanto, no 3º RMST apenas consta a tabela dos PIP que deram origem a licenciamento</p>	Melides
33	A	E-mail	14/10/2024	Pedro Costa	"Como foram atribuídas mais camas do que o permitido?"		X			sim		concelho

					"Como é que esta proposta atinge os objetivos previstos de controlar a intensidade turística?"							
					Em suma, o cidadão solicita a não aprovação de alteração do PDM, reforça a necessidade de uma Avaliação de Impacto Ambiental e solicita a disponibilização da informação em formato geográfico							
34	A	E-mail	14/10/2024	Patrícia Veloso	Salienta a necessidade de sujeitar a proposta a uma Avaliação de Impacto Ambiental		X			sim		concelho
35	A	E-mail	14/10/2024	Francisco Santos	Vem contestar o Acordo Interconcelhio de Redistribuição de camas e o artigo 31º-A do PDM que efetiva o referido acordo		X			sim		concelho
					Refere que o aumento da intensidade turística provoca uma sobrecarga de infraestruturas e serviços públicos							
					Afirma que não foram apresentados estudos de impacto ambiental detalhados							
					O aumento da intensidade turística ameaça também a coesão social e a preservação da identidade cultural de Grândola							
36	A	E-mail	14/10/2024	Francisco Dias	O aumento da intensidade turística não foi submetido a um estudo de impacto ambiental			X		sim		concelho
					Irá agravar a disponibilidade hídrica, "a ausência de estudos detalhados sobre a disponibilidade e sustentabilidade dos aquíferos coloca em risco o fornecimento de água para todos os usos"							
					Contesta o aumento em 20% das unidades turísticas já existentes, "sem garantir que explorações agrícolas ou outros pequenos projetos possam beneficiar de mecanismos semelhantes"							

					Indica impactos cumulativos com outros grandes projetos como a Mina da Lagoa Salgada e a PEL							
					Sujeitar os empreendimentos turísticos com mais de 50 camas, a uma Avaliação de Impacto Ambiental							
37	D	E-mail	14/10/2024	Leyla Mediha Russell	PIP 166/21		X			sim		Melides
					PE 33/22							
					A requerente submeteu o PE 33/22 antes da data de suspensão do PDM, estando assim, sujeita ao Regime Transitório (à luz da alteração do PDM). No entanto, não concorda com a redução que lhe poderá vir a ser imposta porque "o projeto submetido de seguida à aprovação do PIP e ainda na vigência do PDM, antes da sua suspensão, deverá manter a totalidade da capacidade aprovada, não devendo ser reduzido ou alterado com a entrada em vigor do novo PDM, uma vez, que só não avançou pela suspensão promovida pela respetiva Câmara Municipal"							
					O PIP antecedente contemplava 200 camas. O PE submetido após esse PIP, contempla 88 camas e a requerente julga que "não deverá haver qualquer redução e o projeto de licenciamento deverá ser aprovado aquando da entrada em vigor do novo PDM, com a aprovação de um mínimo de 88 camas. Como tal, o projeto submetido já reflete por si só, uma redução em mais de 50% do nº de camas"							
38	C	E-mail	14/10/2024	Nômade Melides	Trata-se de um empreendimento já existente			X		sim	Participação efetuada para	Melides

					Assim, pretende clarificação sobre as condições e parâmetros específicos para os ET já existentes, ou seja, o que a CMG quer dizer com "aumento da capacidade não superior a 20% da capacidade aprovada"						os artigos 101 da secção M de Melides	
					Pretende esclarecimentos sobre o conceito de capacidade, se este se refere ao nº de camas?							
					Revela preocupação na constituição de ETI em propriedade plural, nomeadamente manter algumas áreas como áreas comuns, mas ao mesmo tempo viabilizar no futuro a afetação turística dos usos de equipamento							
					Refere também que o nº de pisos foi reduzido de 2 para 1, "trata-se de uma restrição que vai obrigar a uma maior ocupação e que terá por isso, um efeito perverso, na redução da impermeabilização dos solos"							
					a referência a tipo "dormitório" não se apresenta, uma vez, que tal não se afigura conforme com as preocupações de dignificação das condições das habitações							
39	C	E-mail	14/10/2024	Nômade Melides	Trata-se de um empreendimento já existente			X		sim	Participação efetuada para os artigos 171 da secção M de Melides	Melides
					Assim, pretende clarificação sobre as condições e parâmetros específicos para os ET já existentes, ou seja, o que a CMG quer dizer com "aumento da capacidade não superior a 20% da capacidade aprovada"							
					Pretende esclarecimentos sobre o conceito de capacidade, se este se refere ao nº de camas?							
					Revela preocupação na constituição de ETI em propriedade plural, nomeadamente manter algumas áreas como áreas comuns, mas ao mesmo tempo viabilizar no futuro a							

					<p>O requerente questiona como a CMG está "reduzir o número de camas anteriores ao PROTA"</p> <p>O requerente afirma "que o esforço de redução das camas turísticas está a ser feito apenas por alguns promotores, por aqueles que já definiram pretensões urbanísticas concretas, que já contrataram projetistas e elaboraram um projeto de arquitetura"</p> <p>A requerente pretende a definição de uma área mínima da parcela, também para os processos abrangidos pelo Regime Transitório. Uma vez, que essa área mínima permitiria soluções menos densas</p> <p>Rede viária de acesso e interna dos ET, "afigura-se manifestamente desadequada de um ponto de vista de enquadramento paisagístico e completamente desnecessário para as funções pretendidas"</p>						
41	B	E-mail	14/10/2024	Alexandre Pinela Alves	<p>Demonstra preocupações com as instalações para alojamento de funcionários, mais concretamente:</p> <p>risco de um desequilíbrio na relação empregador-trabalhador, colocando o funcionário numa posição de maior dependência</p> <p>o tipo "dormitório" poderá resultar na construção e conceção de espaços que não sejam adequados às diferentes especificidades culturais</p> <p>o risco de esquemas exploratórios em relação a estes alojamentos</p> <p>a alteração ao PDM não especifica se essas instalações devem ser acima ou abaixo da cota de soleira</p>			X		sim	concelho

					o município e entidades competentes devem fazer esforços para a fiscalização dessas instalações							
42	D	E-mail	14/10/2024	Magnólia Poética	PE 484/21	X			sim			Melides
					O Requerente não concorda com alguns aspetos do Regime Transitório:							
					a) as percentagens propostas para redução da capacidade dos ET - que não são equitativas							
					b) a forma como a redução está desenhada - que assenta exclusivamente na aplicação de percentagens sem ter em conta outros fatores							
					O Requerente indica incerteza na interpretação (artigo 48º) do que sejam regras "completamente novas" ou regras que apenas vêm "concretizar regras antiga mais genéricas"							
					Dá como exemplo, a exigência da rede viária de acesso aos ETI com 5m de largura, que de acordo com o Requerente foi referido, na sessão de esclarecimento, que tal já era exigido antes da alteração ao PDM							
					O requerente questiona "qual é o racional técnico subjacente às percentagens que foram alocadas aos diferentes intervalos de capacidade dos ET "							
					O requerente questiona como a CMG está " reduzir o número de camas anteriores ao PROTA "							
O requerente afirma "que o esforço de redução das camas turísticas está a ser feito apenas por alguns promotores , por aqueles que já definiram pretensões urbanísticas concretas, que já contrataram												

					<p>projetistas e elaboraram um projeto de arquitetura"</p> <p>A requerente pretende a definição de uma área mínima da parcela, também para os processos abrangidos pelo Regime Transitório. Uma vez, que essa área mínima permitiria soluções menos densas</p> <p>Rede viária de acesso e interna dos ET, "afigura-se manifestamente desadequada de um ponto de vista de enquadramento paisagístico e completamente desnecessário para as funções pretendidas"</p>							
43	C	E-mail	14/10/2024	LIV Lifestyle, SA (anterior Gray Wall, SA)	<p>PIP 486/21</p> <p>PE 370/22</p> <p>Requerente diz que o PE foi antecedido de PIP, porque considera o deferimento tácito do PIP</p> <p>De acordo com o requerente este PE é abrangido pelo Regime Transitório. Requerente refere que a taxa de redução de camas é excessiva e que poderá colocar em causa a "viabilidade económica dos empreendimentos"</p> <p>Sugere novas percentagens de redução- 15%, 25%, 35%, respetivamente</p> <p>O requerente apresenta dúvidas relativamente ao novo artigo 48º-A:</p> <p>a que condições e parâmetros específicos se reporta o nº3 do artigo 48º-A</p> <p>quando nesse artigo se refere "capacidade", entende-se que se refere à capacidade turística, mas importa clarificar</p>			X		sim	<p>Nos dados internos o PE 370/22 não se encontra antecedido de PIP</p>	UFGSMS

					<p>O requerente diz que "as obras de alteração dos empreendimentos existentes na ZEPT encontram-se omissas (...) ausência de parâmetros de edificabilidade para os ETI existentes, deixa grande margem de indefinição, na medida em que o regime do artigo 42º não se mostra adequado à respetiva regulação"</p>							
					<p>O requerente afirma que "apenas sejam constituídas como frações autónomas as unidades de alojamento, impondo que as áreas dos serviços, equipamentos comuns ou complementares indispensáveis em função da classificação do empreendimento, tenham de ser obrigatoriamente áreas comuns do empreendimento"</p>							
					<p>Revela preocupação na constituição de ETI em propriedade plural, nomeadamente manter algumas áreas como áreas comuns, mas ao mesmo tempo viabilizar no futuro a afetação turística dos usos de equipamento</p>							
					<p>Refere também que o nº de pisos foi reduzido de 2 para 1, "trata-se de uma restrição que vai obrigar a uma maior ocupação e que terá por isso, um efeito perverso, na redução da impermeabilização dos solos"</p>							
					<p>a referência a tipo "dormitório" não se apresenta, uma vez, que tal não se afigura conforme com as preocupações de dignificação das condições das habitações</p>							

44	C	E-mail	14/10/2024	Longhor Comporta, Lda. (anterior Bloom Comporta, Lda.)	PIP 299/20						sim	Nos dados internos o PE 369/22 não se encontra antecedido de PIP	UFGSMS
					PE 369/22								
					Requerente diz que o PE foi antecedido de PIP, porque considera o deferimento tácito do PIP								
					De acordo com o requerente este PE é abrangido pelo Regime Transitório. Requerente refere que a taxa de redução de camas é excessiva e que poderá colocar em causa a "viabilidade económica dos empreendimentos"								
					Sugere novas percentagens de redução- 15%, 25%, 35%, respetivamente								
					O requerente apresenta dúvidas relativamente ao novo artigo 48º-A:								
					a que condições e parâmetros específicos se reporta o nº3 do artigo 48º-A quando nesse artigo se refere "capacidade", entende-se que se refere à capacidade turística, mas importa clarificar								
					O requerente diz que "as obras de alteração dos empreendimentos existentes na ZEPT encontram-se omissas (...) ausência de parâmetros de edificabilidade para os ETI existentes, deixa grande margem de indefinição, na medida em que o regime do artigo 42º não se mostra adequado à respetiva regulação"								
					O requerente afirma que "apenas sejam constituídas como frações autónomas as unidades de alojamento, impondo que as áreas dos serviços, equipamentos comuns ou complementares indispensáveis em função da classificação do empreendimento, tenham de ser								

					<p>obrigatoriamente áreas comuns do empreendimento</p> <p>Revela preocupação na constituição de ETI em propriedade plural, nomeadamente manter algumas áreas como áreas comuns, mas ao mesmo tempo viabilizar no futuro a afetação turística dos usos de equipamento</p> <p>Refere também que o nº de pisos foi reduzido de 2 para 1, "trata-se de uma restrição que vai obrigar a uma maior ocupação e que terá por isso, um efeito perverso, na redução da impermeabilização dos solos"</p> <p>a referência a tipo "dormitório" não se apresenta, uma vez, que tal não se afigura conforme com as preocupações de dignificação das condições das habitações</p>						
45	F	E-mail	14/10/2024	TroiaResort SGPS, SA	<p>O requerente considera que "se deverá atender ao número de camas turísticas previstos nos Planos de Pormenor e não tanto aos parâmetros máximos fixados no Plano de Urbanização de Tróia"</p> <p>Sugere que a área ocupada pela ETAR (Tróia) classificada como ZEPT deveria ser alterada para "Área destinada a equipamento"</p> <p>O requerente refere que:</p> <p>UNOP 1</p> <p>265 camas turísticas foram transferidas da UNOP 1 para a UNOP 4</p> <p>625 camas concretizadas nas Bandas Existentes</p>			X		sim	Carvalhal

				<p>946 camas concretizadas na UNOP 1 (loteamento 4- Alvará nº 10/2006)</p> <p>O Alvará de loteamento efetiva o PP aplicável, " contrariamente ao que parece sugerir a referência constante da página 32 do Relatório de Fundamentação quanto à UNOP 1"</p> <p>UNOP 2</p> <p>Requerente chama a atenção que os parâmetros a cumprir são os definidos no PP da UNOP 2 e não no PUT</p> <p>UNOP 4</p> <p>Pretende que se considere um aumento do nº de camas nesta UNOP resultante da transferência de 265 da UNOP 1 para a UNOP 4</p> <p>Mecanismo flexível de transferência de camas</p> <p>Requerente diz que o artigo 48º, alínea b) do PUT permite a transferência de camas turísticas entre as UNOP's 1,2,4</p> <p>Pretende que em sede desta alteração do PDM, o alargamento desse mecanismo de flexibilidade "prevendo-se assim a possibilidade de poder transferir-se o nº de camas turísticas entre as várias UNOP's que sejam definidas seja em PU's, seja em PP's (com exceção da UNOP 9)"</p> <p>Refere que no contrato entre a CMG e Soltróia, ficou o município obrigado à constituição de um lote para uso habitacional (parcela A), a favor de Soltróia.</p>							
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

					<p>O requerente pretende que o referido lote seja contemplado na elaboração do PP da UNOP 6 que se encontra a decorrer "beneficiando o mesmo de um instrumento de transferência de camas que permita acomodar os parâmetros urbanísticos para uso habitacional"</p> <p>Propõe a inserção, em sede desta alteração do PDM, uma "norma genérica que permita a transferência de camas turísticas, definidas em diferentes PMOT's, entre esses mesmos instrumentos"</p>							
46	A	E-mail	14/10/2024	José Maria Dias da Cunha	<p>Solicita que a alteração ao PDMG seja sujeita a uma Avaliação de Impacte Ambiental, porque julga que o aumento da ITCmáx justifique a necessidade desse estudo, dado que comporta impactos ambientais significativos, nomeadamente ao nível dos recursos hídricos</p> <p>Afirma que já foi ultrapassada a ITCmáx. Tendo como ponto de partida a ITCE, deveriam ser adicionadas as camas programadas pré-Prota ainda por executar, para daí concluir se a ITCE ultrapassa a ITCmáx</p> <p>Afirma também que a existência de direitos adquiridos para as camas programadas pré-Prota inviabiliza a instalação de novos empreendimentos no concelho. Em alternativa, propõe que essas camas sejam consideradas nulas, para abrir espaço ao licenciamento de projetos pendentes</p> <p>Os PE e PIP abrangidos pelo Regime Transitório localizados na Faixa de Maior Pressão Turística deveriam ser sujeitos a condições mais restritivas previstas no artº47º e 48º de alteração do PDM e</p>			X		sim		concelho

					sujeitos à obrigatoriedade de um procedimento de Avaliação de Impacto Ambiental							
					Indica ainda impactos cumulativos com outros grandes projetos como a Mina da Lagoa Salgada e a PEL							
47	F	E-mail	14/10/2024	Carlos António Diaz Antunes Barradas e Maria Margarida Sousa Leal Santos Marques	Solicitam a obtenção de informação devida sobre o que se pretende fazer na EN 261 que liga a Comporta a Grândola, no troço entre o Carvalhal e Muda				X	n/a		UFGSMS e Carvalhal
48	E	E-mail	14/10/2024	APROSOL	De acordo com o requerente Soltróia deverá ser excluída da ZEPT porque não deve ser sujeita ao regime restritivo de edificabilidade previsto na proposta de alteração do PDMG, uma vez, que a área de urbanização de Soltróia foi objeto da operação de loteamento titulada pelo Alvará 6/90					sim	Participação Duplicada (nº 54 e 55 da pasta)	Carvalhal
49	F	E-mail	14/10/2024	FloodGate, Lda.	Processo referente a habitação				X	n/a	Participação Duplicada (nº 56 e 58 da pasta)	UFGSMS
50	F	E-mail	14/10/2024	Interdital- Associação de Conservação da Lagoa de Melides	O requerente pretende um diagnóstico "das necessidades e expectativas de privados em matéria de edificação" uma vez que se verifica a construção de turismos, que não são mais do que habitações em espaço rústico				X	X		concelho

					<p>delimitação da ZEPT, segundo o requerente não se encontra adequada porque "do ponto de vista biofísico o IC 33 não constitui uma referência espacial válida"</p> <p>Coloca em causa a hipótese de instalação de novos ETI no interior do concelho, uma vez, que é uma área importante do ponto de vista biofísico</p> <p>O requerente sugere medidas de proteção aos sistemas biofísicos, especialmente no que ao povoamento de sobreiros e/ou pinheiro manso diz respeito, na área interior do concelho</p> <p>Coloca em causa que no interior da ZEPT seja possível a implantação de PCC " sem que seja devidamente avaliado o local de implantação deste tipo de infraestruturas, podemos estar em presença de impactos inaceitáveis, superiores a hotéis ou outras edificações"</p>							
51	E	E-mail	14/10/2024	Santos Garcia, Lda.	<p>O Requerente não entende a opção de dentro da ZEPT apenas permitir a instalação de PCC</p> <p>Refere que a freguesia de Melides já está bem servida nesse sentido</p> <p>O Requerente é proprietário de terreno contíguo ao Parque de Campismo de Melides, que vê assim, inviabilizada a capacidade edificatória para turismo, do mesmo, uma vez, que segundo ele não irá ser aprovado um novo parque de campismo junto a um já existente</p>		X			X	Participação Duplicada (nº 59 e 73 da pasta)	Melides

					O Requerente refere a possibilidade de existir lugar a indemnização, por "danos do plano, por atos ablativos de direitos patrimoniais privados (expropriações do Plano), segue o regime de expropriação de sacrifício na medida em que se trata de situações em que o ato do poder público revela uma intencionalidade ablativa de um direito de conteúdo patrimonial ou de alguma ou algumas faculdades ou irradiações desse direito"							
52	C	E-mail	14/10/2024	Sublime Stay, S.A/ Sublime Comporta Villas, Lda.	<p>O requerente vem contestar o <u>aumento da área de construção dos ET existentes dentro da ZEPT (20% da capacidade aprovada)</u></p> <p>Refere que o regulamento <u>não contém "parâmetros específicos</u> para os empreendimentos <u>existentes na ZEPT</u>, pretendendo-se fazer aplicar a estes os parâmetros específicos para os empreendimentos fora da ZEPT, de onde resulta a limitação de uma área de construção máxima de 6000 m2"</p> <p><u>"impede-se a utilização</u> da área de construção que resultaria da aplicação do <u>índice de utilização do solo (0,06 UFGSMS)</u>, a área do prédio respetivo, e que ainda não foi utilizada, e para os novos empreendimentos, na mesma ZEPT, aplica-se o mesmo índice, mais sem limitação da área de construção"</p> <p>O requerente afirma que esta opção é <u>destituída de fundamento técnico</u></p> <p>Contesta também a <u>diminuição do nº de pisos acima da cota de soleira</u> de 2 para 1, invocando uma maior impermeabilização do solo por esta via</p>			X		sim		UFGSMS

					<p>Alerta para a indefinição dos parâmetros de apreciação das ampliações a efetuar, uma vez, que o artigo 42º do atual PDM, não se mostra adequado a essa regulação</p> <p>Pretende assegurar que os estipulado nos artigos 48º, 48º-A e 48º-B, não sejam aplicáveis aos empreendimentos existentes, porque poderão comprometer os ET já existentes</p> <p>Assim, propõe uma nova redação para o artigo 48º-A , nº3</p> <p>Contesta também o alojamento para funcionário em "tipo dormitório", logo, propõe nova redação para o artigo 48º, nº1, alínea g)</p>						
53	C	E-mail	14/10/2024	Ferienbau Feba Portugal, Atividades Turísticas, Lda.	<p>O requerente vem contestar o aumento da área de construção dos ET existentes dentro da ZEPT (20% da capacidade aprovada)</p> <p>Refere que o regulamento não contém "parâmetros específicos para os empreendimentos existentes na ZEPT, pretendendo-se fazer aplicar a estes os parâmetros específicos para os empreendimentos fora da ZEPT, de onde resulta a limitação de uma área de construção máxima de 6000 m2"</p> <p>quando nesse artigo se refere "capacidade", entende-se que se refere à capacidade turística, mas importa clarificar</p> <p>O requerente vê assim, impossibilitada a qualificação do espaço, "através de novos equipamentos que permitam uma oferta turística diferenciadora e atrativa"</p>			X		sim	Melides

				<p>Afirma que os parâmetros urbanísticos definidos no atual PDM em vigor aplicáveis às obras de ampliação ou alteração mostram-se adequadas. No entanto, os parâmetros para essas mesma obras na proposta de alteração do PDMG, encontram-se omissas, "o que, conjugado com a assinalada ausência de parâmetros de edificabilidade para os ETI existentes, deixa grande margem de indefinição, na medida em que o regime do artigo 42º, não se mostra adequado à respetiva regulação e em qualquer caso, mostra-se em duvidosa harmonia com as novas normas constantes do artigo 48º, 48º-A e 48º-B"</p> <p>Pretende assegurar que os estipulado nos artigos 48º, 48º-A e 48º-B, não sejam aplicáveis aos empreendimentos existentes, porque poderão comprometer os ET já existentes</p> <p>Assim, propõe uma nova redação para o artigo 48º-A , nº3</p> <p>Propõe a inclusão de dois novos números no artigo 101º-A</p> <p>O requerente afirma que "apenas sejam constituídas como frações autónomas as unidades de alojamento, impondo que as áreas dos serviços, equipamentos comuns ou complementares indispensáveis em função da classificação do empreendimento, tenham de ser obrigatoriamente áreas comuns do empreendimento</p>							
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

					<p>Revela preocupação na constituição de ETI em propriedade plural, nomeadamente manter algumas áreas como áreas comuns, mas ao mesmo tempo viabilizar no futuro a afetação turística dos usos de equipamento</p> <p>Assim, propõe nova redação para o artigo 48º, nº1, alínea f)</p> <p>Contesta também a diminuição do nº de pisos acima da cota de soleira de 2 para 1, invocando uma maior impermeabilização do solo por esta via</p> <p>Contesta também o alojamento para funcionário em "tipo dormitório", logo, propõe nova redação para o artigo 48º, nº1, alínea g)</p>						
54	C	E-mail	14/10/2024	Greenarea, investment os imobiliários, Lda.	<p>O requerente vem contestar o aumento da área de construção dos ET existentes dentro da ZEPT (20% da capacidade aprovada)</p> <p>Refere que o regulamento não contém "parâmetros específicos para os empreendimentos existentes na ZEPT, pretendendo-se fazer aplicar a estes os parâmetros específicos para os empreendimentos fora da ZEPT, de onde resulta a limitação de uma área de construção máxima de 6000 m2"</p> <p>Quando nesse artigo se refere "capacidade", entende-se que se refere à capacidade turística, mas importa clarificar</p> <p>O requerente vê assim, impossibilitada a qualificação do espaço, "através de novos equipamentos que permitam uma oferta turística diferenciadora e atrativa"</p>			X		sim	UFGSMS

					<p>Afirma que os parâmetros urbanísticos definidos no atual PDM em vigor aplicáveis às obras de ampliação ou alteração mostram-se adequadas. No entanto, os parâmetros para essas mesma obras na proposta de alteração do PDMG, encontram-se omissas, "o que, conjugado com a assinalada ausência de parâmetros de edificabilidade para os ETI existentes, deixa grande margem de indefinição, na medida em que o regime do artigo 42º, não se mostra adequado à respetiva regulação e em qualquer caso, mostra-se em duvidosa harmonia com as novas normas constantes do artigo 48º, 48º-A e 48º-B"</p> <p>Pretende assegurar que os estipulado nos artigos 48º, 48º-A e 48º-B, não sejam aplicáveis aos empreendimentos existentes, porque poderão comprometer os ET já existentes</p> <p>Assim, propõe uma nova redação para o artigo 48º-A , nº3</p> <p>Propõe a inclusão de dois novos números no artigo 101º-A</p> <p>O requerente afirma que "apenas sejam constituídas como frações autónomas as unidades de alojamento, impondo que as áreas dos serviços, equipamentos comuns ou complementares indispensáveis em função da classificação do empreendimento, tenham de ser obrigatoriamente áreas comuns do empreendimento</p>						
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

					<p>Revela preocupação na constituição de ETI em propriedade plural, nomeadamente manter algumas áreas como áreas comuns, mas ao mesmo tempo viabilizar no futuro a afetação turística dos usos de equipamento</p> <p>Assim, propõe nova redação para o artigo 48º, nº1, alínea f)</p> <p>Contesta também a diminuição do nº de pisos acima da cota de soleira de 2 para 1, invocando uma maior impermeabilização do solo por esta via</p> <p>Contesta também o alojamento para funcionário em "tipo dormitório", logo, propõe nova redação para o artigo 48º, nº1, alínea g)</p>						
55	C	E-mail	14/10/2024	Authentic Bicas, Lda.	<p>O requerente vem contestar o aumento da área de construção dos ET existentes dentro da ZEPT (20% da capacidade aprovada)</p> <p>Refere que o regulamento não contém "parâmetros específicos para os empreendimentos existentes na ZEPT, pretendendo-se fazer aplicar a estes os parâmetros específicos para os empreendimentos fora da ZEPT, de onde resulta a limitação de uma área de construção máxima de 6000 m2"</p> <p>"impede-se a utilização da área de construção que resultaria da aplicação do índice de utilização do solo (0,06 UFGSMS), a área do prédio respetivo, e que ainda não foi utilizada, e para os novos empreendimentos, na mesma ZEPT, aplica-se o mesmo índice, mais sem limitação da área de construção"</p>			X		sim	UFGSMS

					<p>Afirma que os parâmetros urbanísticos definidos no atual PDM em vigor aplicáveis às obras de ampliação ou alteração mostram-se adequadas.</p> <p>O requerente afirma que esta opção é destituída de fundamento técnico</p> <p>Contesta também a diminuição do nº de pisos acima da cota de soleira de 2 para 1, invocando uma maior impermeabilização do solo por esta via</p> <p>Alerta para a indefinição dos parâmetros de apreciação das ampliações a efetuar, uma vez, que o artigo 42º do atual PDM, não se mostra adequado a essa regulação</p> <p>Pretende assegurar que os estipulado nos artigos 48º. 48º-A e 48º-B, não sejam aplicáveis aos empreendimentos existentes, porque poderão comprometer os ET já existentes</p> <p>Assim, propõe uma nova redação para o artigo 48º-A , nº3</p>						
56	A	E-mail	14/10/2024	GEOTA	<p>O requerente vem contestar que a CMG "propõe, na prática, um aumento de camas que permita acomodar o excesso de PIP já atribuídos" o que conduz "a um aumento da pressão turística no concelho"</p> <p>Também contesta o facto da proposta de alteração do PDM não ser sujeita a avaliação ambiental estratégica, afirmando que discorda que "um aumento em 20% das camas turísticas não tenha impacte ambiental no território"</p> <p>Refere que um acréscimo de carga (...) "agravará os impactos ambientais e comprometerá a sustentabilidade da região"</p>					sim	concelho

					<p>Chama a atenção para os impactes cumulativos dos projetos turísticos e agrícolas atuais e futuros. Assim, como das segundas habitações</p> <p>O requerente qualifica como incompreensível, a justificação da CMG para a não realização da AAE</p>							
57	D	E-mail	14/10/2024	2005, Investiment os Imobiliários e Turísticos, Lda.	<p>PE 169/22</p> <p>PIP 83/20</p> <p>O requerente diz que o PROTA não refere que a IT seja uma cama por habitante, questiona porque não podem ser 2 ou 3 camas por habitante</p> <p>pergunta como se materializa a atribuição do aumento da capacidade em 20%</p> <p>sugere que aos processos abrangidos pelo regime transitório seja aplicável a "bolsa dos 20%"</p> <p>relativamente ao regime transitório o requerente não entende a exclusão dos PIP ao abrigo do nº1, uma vez que, os PIP do nº 1 ou do nº2 têm efeitos iguais</p> <p>Os PIP's do nº1 foram sujeitas às normas provisórias aquando da suspensão do PDM. Se a CMG entende que são juridicamente dos PIP no âmbito do nº2, então porque se sujeitaram estes PIP's às normas provisórias</p> <p>Sugere assim, colocar os PIP nos termos do nº1 e do nº2, ao mesmo nível, relativamente à apreciação dos processos, como anteriormente se fez, ao nível das normas provisórias da suspensão do PDM</p>		X			sim		UFGSMS

					<p>Requerente contesta o prazo de 90 dias para adaptação dos projetos às novas regras, sendo incompatível com um regime de exceção, uma vez que , "não se lhe pode no momento imediatamente a seguir, retirar o efeito da excecionalidade, esvaziando o seu conteúdo."</p> <p>Sugere novas alterações no que a isto diz respeito</p> <p>Refere ainda, a falta de fundamentação para a aplicação das normas do regime transitório aos pedidos de licenciamento apresentados depois de 03/06/2022 antecedidos de PIP nos termos do nº 2</p> <p>Requerente não compreende " que se preveja para os casos em regime de exceção da aplicabilidade do regulamento, a manutenção da aplicação aos mesmos casos dos critérios e parâmetros de edificabilidade constantes da versão do PDM em vigor"</p> <p>Diz que não faz sentido a CMG estabelecer prioridades de apreciação dos processos</p> <p>O requerente pergunta como os particulares lesados podem ver ressarcidos os seus direitos e legítimas expectativas</p> <p>Sugere a possibilidade dos proprietários de prédios transacionarem entre si o nº de camas admissíveis para cada um</p>							
58	D	E-mail	14/10/2024	Delicantidex , Lda.	<p>PE 165/20 (antecedido do PIP 135/19)</p> <p>PIP 107/21</p> <p>O requerente diz que o PROTA não refere que a IT seja uma cama por habitante, questiona porque não podem ser 2 ou 3 camas por habitante</p>		X			sim		Melides

					pergunta como se materializa a atribuição do aumento da capacidade em 20%							
					sugere que aos processos abrangidos pelo regime transitório seja aplicável a "bolsa dos 20%"							
					relativamente ao regime transitório o requerente não entende a exclusão dos PIP ao abrigo do nº1, uma vez que, os PIP do nº 1 ou do nº2 têm efeitos iguais							
					Os PIP's do nº1 foram sujeitas às normas provisórias aquando da suspensão do PDM. Se a CMG entende que são juridicamente dos PIP no âmbito do nº2, então porque se sujeitaram estes PIP's às normas provisórias							
					Sugere assim, colocar os PIP nos termos do nº1 e do nº2, ao mesmo nível, relativamente à apreciação dos processos, como anteriormente se fez, ao nível das normas provisórias da suspensão do PDM							
					Requerente contesta o prazo de 90 dias para adaptação dos projetos às novas regras, sendo incompatível com um regime de exceção, uma vez que, "não se lhe pode no momento imediatamente a seguir, retirar o efeito da excecionalidade, esvaziando o seu conteúdo."							
					Sugere novas alterações no que a isto diz respeito							
					Refere ainda, a falta de fundamentação para a aplicação das normas do regime transitório aos pedidos de licenciamento apresentados depois de 03/06/2022 antecedidos de PIP nos termos do nº 2							

					<p>Requerente não compreende " que se preveja para os casos em regime de exceção da aplicabilidade do regulamento, a manutenção da aplicação aos mesmos casos dos critérios e parâmetros de edificabilidade constantes da versão do PDM em vigor"</p> <p>Diz que não sentido a CMG estabelecer prioridades de apreciação dos processos</p> <p>O requerente pergunta como os particulares lesados podem ver ressarcidos os seus direitos e legítimas expectativas</p> <p>Sugere a possibilidade dos proprietários de prédios transacionarem entre si o nº de camas admissíveis para cada um</p> <p>Para o PE 165/20, a redução de 45%, é agravosa nos direitos e expectativas do requerente</p> <p>Preocupação relativamente aos acessos viários</p> <p>Relativamente ao PIP 107/21, o requerente diz que continua suspenso</p>							
59	D	E-mail	14/10/2024	Mónica Labarthe	<p>PE 186/21</p> <p>Requerente afirma que o PE não se encontra na lista de pedidos de licenciamento pendentes no 3º RMST</p> <p>Chama a atenção que este processo deverá ser avaliado à luz do artigo 101º-A (Regime Transitório)</p>					sim	Este PE consta da tabela 4 do RMST- Pedidos de licenciamento pendentes	Melides
60	F	E-mail	14/10/2024	Rosália Chainho	Pretende a alteração do perímetro urbano de Santa Margarida da Serra, para assegurar solo de habitação acessível para a população do concelho				X	n/a		UFGSMS

61	A	E-mail	14/10/2024	António Zózimo	Cidadão está preocupado com o aumento da população decorrente do processo de massificação do Turismo, assim pretende que o município fixe "um máximo de camas que não deve ser superior a 17.000-18.000, não aproveitar a norma 168, não licenciar os PIP eficazes"		X			sim		concelho
					não limitação do acesso às praias							
					Cidadão demonstra números do 3º RMST, e revela preocupação com o resultado final de ITCE							
62	D	E-mail	14/10/2024	Lisete Gomes	PE 292/23			X		sim	requerente fez uma interpretação errada da retoma da apreciação dos processos, um PIP não tem prioridade sobre um processo de licenciamento	Melides
					PE 293/23							
					Requerente diz que a retoma da apreciação dos processos incidirá sobre "PIP qualificado com mais de 50 camas submetido até 02/06/2022 sem processo de licenciamento atribuído, é favorecido nos critérios face a um PIP simples de 2021 com um processo de licenciamento submetido em agosto de 2022 com um nº de camas inferior a 50"							
					requerente diz que "Os Termos de Referência permitem a reformulação de pretensões até 50 camas (...) dar prioridade na hierarquização ao um PIP qualificado com 51 camas, face a um processo de licenciamento em curso, com base num PIP simples de 2021, contudo muito mais densificado, com a apresentação de projeto de Arquitetura concreto para 28 camas, com pareceres externos er ser discriminado porque foi submetido com base num PIP simples"							

					Requerente pretende " Norma Transitória do novo regulamento do PDMG, seja retificada de forma a considerar de forma clara que dentro da hierarquização da retoma de apreciação dos processos são aceites os projetos com processo de licenciamento em curso submetidos no âmbito de PIP válidos emitidos em 2021, que tenham sido objeto de consultas/ pareceres externos com um projeto de arquitetura com menos de 30 camas que não necessitam de qualquer reformulação"						Participação duplicada (nº 71 e 74 da pasta)	
63	A	E-mail	14/10/2024	Associação de Agricultores de Grândola	Preocupação com:					sim		concelho
					a disponibilidade hídrica							
					aumento da perigosidade e risco de incêndio, principalmente nas zonas de contacto entre casas e florestas							
					Dentro da ZEPT, argumentam que será impossível a constituição de pequenos novos projetos como por exemplo os associados a uma exploração agrícola							
					Coloca em questão a oferta turística no interior do concelho como forma de desenvolvimento do mesmo							
A necessidade de avaliação de impacto ambiental da proposta de alteração do PDMG												
64	B	E-mail	14/10/2024	Afonso Almeida Fernandes	Artigo 48º - o interessado afirma que a imposição de edifícios únicos, ao contrário de edificações dispersas tem um maior impacto visual na paisagem e impossibilita a criação de ambientes mais propícios ao turismo em natureza			X		sim		concelho
					não compreende a exigência do asfaltamento ou calçada de granito da rede viária de acesso aos ETI							

					Pretende a eliminação desta alínea da proposta de alteração ao PDMG, ou a sua adequação à realidade local, ou seja terra batida							
					O afastamento de 200m às extremas é impraticável para prédios de reduzidas dimensões							
					Considera que o afastamento de 50m definido em legislação nacional é suficiente para garantir a segurança de pessoas e bens, pretende assim a revogação dos artigos 48º, 48º-A e 48º-B							
65	A	E-mail	14/10/2024	Margarida de Oliveira Gato	Solicita que a alteração ao PDMG seja sujeita a uma Avaliação de Impacte Ambiental, porque julga que o aumento da ITCmáx justifique a necessidade desse estudo, dado que comporta impactos ambientais significativos, nomeadamente ao nível dos recursos hídricos		X			sim		concelho
66	F	E-mail	14/10/2024	Carlos Faias	Manifesta o desagrado total com a proposta de alteração ao PDMG				X	n/a		concelho
67	A	E-mail	14/10/2024	Judite Santos	Necessidade de Avaliação de Impacte Ambiental do plano		X			sim		concelho
					Manutenção da suspensão parcial do PDMG, com base no estudo dos impactes ambientais do grandes projetos							
					Revisão total do PDMG de 2017							
68	A	E-mail	14/10/2024	Luís Fraga	Manifesta o desagrado total com a proposta de alteração ao PDMG				X	n/a		concelho
69	A	E-mail	14/10/2024	António Antas de Campos	Preocupação com os recursos hídricos					sim		concelho

70	D	E-mail	14/10/2024	Hugo Murcho	Requerente vem solicitar que os Pedidos de Licenciamento antes de 02/06/2022 com PIP eficaz e com pareceres externos favoráveis não sejam alvo de regime transitório nem alvo de taxa de redução de camas (os inferiores a 51 camas) e não tenham a obrigatoriedade de apresentação da reformulação do projeto em 90 dias		X			sim	não é possível identificar o processo associado	
----	---	--------	------------	-------------	---	--	---	--	--	-----	---	--



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ANEXO 2

RESPOSTA SÍNTESE AOS MACROTEMAS OBJETO DE PARTICIPAÇÕES

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 450 000 • planeamento@cm-grandola.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ÍNDICE

A. PONDERAÇÃO SOBRE OS EFEITOS NEGATIVOS NO TERRITÓRIO E NO AMBIENTE.....	3
B. PONDERAÇÃO SOBRE REGIME TRANSITÓRIO.....	14
C. PONDERAÇÃO SOBRE NOVAS NORMAS, CRITÉRIOS E PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE PARA NOVOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS (ETI)	22
D. PONDERAÇÃO SOBRE AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EXISTENTES PARTICIPAÇÕES	27
E. PONDERAÇÃO SOBRE A ZONA DE ELEVADA PRESSÃO TURÍSTICA (ZEPT).....	31
F. OUTRAS CRÍTICAS, SUGESTÕES E COMENTÁRIOS À PROPOSTA DO PLANO.....	35



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

A. PONDERAÇÃO SOBRE OS EFEITOS NEGATIVOS NO TERRITÓRIO E NO AMBIENTE

PARTICIPAÇÕES

1. Ausência de Avaliação ambiental e estudos técnicos de suporte

Foram apresentadas participações em que se invoca a **inexistência de estudos ou relatórios técnicos que comprovem a sustentabilidade da Proposta de alteração do PDM**, nomeadamente, uma “**avaliação ambiental**”, porquanto se prevê um **aumento substancial da intensidade turística concelhia máxima (ITC máx.)**, ao contrário daquilo que havia sido antecipado nos Termos de Referência que serviram de base à abertura do procedimento. Coloca-se, por isso, em causa a **validade da deliberação da CMG de 23/12/2021**.

São invocados os **impactos ambientais negativos diretos e indiretos** resultantes do aumento de camas turísticas, e a desconsideração dos efeitos cumulativos dos empreendimentos turísticos (ET), entre si, mas, também, com outros grandes projetos que se perspetivam para o concelho, nomeadamente, a Mina da Lagoa Salgada e a Plataforma Empresarial e Logística de Grândola.

Refere-se, ainda, que a CMG não abordou adequadamente os impactes do Turismo na habitação, infraestruturas, equipamentos e serviços públicos disponíveis.

Colocam-se dúvidas quantos às razões invocadas pela CMG para a não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) a falta auscultação e a exclusão das entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) na comissão de acompanhamento desta alteração do PDM, nomeadamente, a APA, ICNF e CCDRA.

Reivindica-se a criação de uma norma no **PDM que sujeite os novos ET** (com mais de 50 camas) à **realização de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA)**.

Algumas participações invocam, ainda, a **ausência de estudos detalhados sobre a preservação, disponibilidade e sustentabilidade dos recursos hídricos** e a excessiva **pressão nos aquíferos** provocada pelos ET, existentes e previstos.

2. A intensidade turística concelhia

Por força do acordo de redistribuição intermunicipal e o conseqüente aumento da ITC máx. é invocada a criação de **desequilíbrios entre a população residente e a população flutuante**, a **perda da coesão social e da identidade cultural**.

Alega-se que esta alteração do PDM conduz a um **crescimento turístico descontrolado**, que abre caminho à **consolidação de 30.000 camas**, mais do dobro da população, privilegiando-se o turismo de luxo em vez de um turismo acessível e sustentável, para todos. Relembrem, ainda, o direito livre de acesso às praias e outros “lugares de direito público”, apoderados por entidades privadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Uma das participações invoca mesmo a possibilidade de a população, na época alta, chegar aos 90.000 residentes, porquanto considera um ratio de 1,5 a 2 pessoas por cama.

É invocada uma situação de ilegalidade da CMG quando assume a **possibilidade de serem licenciadas camas turísticas para além dos limites da ITC máx.**

São invocados **erros na contabilização** da atual **intensidade turística concelhia efetiva (ITCE)** pois, alega-se que **não incluiu as camas com “direitos de instalação”**, designadamente, as camas programadas pré-PROTA ainda por executar e as 2.000 camas reservadas para a reconversão do estabelecimento prisional do Pinheiro da Cruz.

Foi ainda invocada a não contabilização para efeitos de ITC de outras “camas turísticas”, nomeadamente, as camas residenciais que estão registadas como alojamento local, as camas dentro dos perímetros urbanos e as camas de alojamento para colaboradores.

Por fim, e em contraciclo, uma das participações reivindica a criação de um **“mecanismo de flexibilidade”**, que permita a **transferência de camas entre as diferentes Unidades Operativas de Planeamento (UNOP) da Península de Troia**, à semelhança do que era previsto no PU de Troia.

PONDERAÇÕES

1. Ponderação sobre a inexistência de avaliação ambiental ou estudos técnicos de suporte

1.1. Sobre a Avaliação ambiental

O Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho - que estabelece o regime da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) é um instrumento de **avaliação de impactes de natureza estratégica**, cujo objetivo é **facilitar a integração ambiental e a avaliação de oportunidades e riscos de estratégias de ação no quadro de um desenvolvimento sustentável.**

*Uma AAE constitui uma abordagem estratégica assente numa perspectiva de **longo prazo, holística, transversal** e muito focalizada em poucos, mas significativos, factores de análise que são estratégicos para a decisão*

Um dos grandes desafios da AAE reside na capacidade de avaliar as possíveis oportunidades e riscos de estratégias de desenvolvimento territorial e sectorial, tendo em vista objectivos de desenvolvimento sustentável.¹

Nessa senda, a AAE realizada no âmbito do procedimento de revisão do PDM (2017) fez a devida **análise e matriz SWOT do concelho**, identificou os seus pontos fracos e fortes, as ameaças e as oportunidades e, em função disso, **definiu indicadores de seguimento e as medidas e ações que, durante o período de vigência do Plano (2017/2027)**, serviriam para garantir o devido

¹ Cfr. Guia de boas práticas para Avaliação Ambiental Estratégica- orientações metodológicas - APA, 2007.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

acompanhamento e monitorização dos seus objetivos estratégicos, sustentar as decisões e, se necessário, permitir o seu ajustamento a alterações de contexto.

No Relatório Ambiental Final (RAF) aí elaborado, no domínio do Turismo e como fatores críticos da decisão, foram identificados como pontos fracos a “Fracá promoção do território e diminuta perceção de Grândola como destino turístico”, a “Subexploração da oferta turística primária” e a existência de “Empreendimentos de grande dimensão estacionários comprometendo a capacidade turística do concelho”².

Nesse RAF foram identificadas e reconhecidas algumas medidas estratégicas que viriam a ser implementadas com a proposta de revisão do PDM e que poderiam contribuir para Grândola “afirmar o posicionamento do Destino Turístico”, e conseguir um “desenvolvimento turístico mais harmonioso do concelho, assente em valores de sustentabilidade e de ocupação equilibrada do território.”³

A implementação dessas medidas foi acompanhada e devidamente monitorizada pela Câmara. A aprovação do primeiro **Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST)**, em 2021, é um **reflexo evidente desse acompanhamento, o qual serviu de suporte à decisão de suspensão parcial do PDM e de adoção de medidas preventivas**, para adaptação ao novo contexto e para estancar o súbito desenvolvimento do Turismo que então se sentia, de forma desequilibrada e acelerada.

Note-se que na AAE e respetivo RAF (2017), já era assumida a possibilidade de virem a ser construídas mais 19.574 camas, ⁴ - camas programadas pré-PROTA por executar (12.821) + camas aprovadas em PIP (700), + camas que ainda poderiam ser concretizadas até ser atingida a ITC máx. (6.053).

Se somarmos estas 19.574 camas às 8.862 camas que constituíam a ITCE então verificada, **tínhamos um cenário de uma intensidade máxima de 28.436 camas.**

A Proposta de alteração agora em discussão não constitui uma alteração ou amplificação este universo, pelo contrário. Consciente dos compromissos existentes e assumidos há mais de duas décadas, as alterações agora previstas pretendem **conter e reduzir o número de camas projetadas e programadas, estimando-se que o número total não ultrapasse as 25.553 camas.**

Os **objetivos estratégicos identificados nessa AAE permanecem inalterados e o universo que serviu de base a essa Avaliação, também.**

Reforça-se: **a AAE efetuada no âmbito do Plano Diretor Municipal de Grândola de 2017** relativamente ao impacto da carga turística no Concelho, **encontra-se válida e eficaz, uma vez que já previa um cenário de 28.436 camas** para o concelho de Grândola, pelo que, no cômputo geral, **esta alteração do**

² Cfr. pág. 128 do Relatório Ambiental Final da revisão do PDM (2017) – Quadro 48 - Matriz SWOT do FCD4 Reforço da Atratividade Económica e Social.

³ Cfr. pág. 129 Relatório Ambiental Final da revisão do PDM (2017) – Quadro 49 - Avaliação Estratégica face ao QRE para o FCD4 Reforço da Atratividade Económica e Social.

⁴ Cfr. pág. 22 do Relatório Ambiental Final - Avaliação Ambiental Estratégica da Proposta de Revisão do PDMG (2017).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

PDM do Sistema Turístico vem propor a redução de 2.883 camas, não alterando assim os pressupostos dessa avaliação ambiental.

Por tudo isto, a CMG entendeu, aquando da abertura deste procedimento de alteração do PDM que a mesma *não comporta efeitos significativos no ambiente, dado que a mesma prevê como principais objetivos a revisão em baixa, quer dos parâmetros previstos para os ETI, quer dos critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental dos NDT, com vista à salvaguarda dos valores naturais, ambientais e paisagísticos.*

Na caracterização preliminar então realizada, defendeu-se *que atendendo aos objetivos da alteração, conclui-se que esta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta uma alteração do quadro substantivo das intervenções propostas, mas sim irá permitir fazer face à forte pressão urbano turística que se verifica.*⁵ (sublinhado nosso)

A Proposta de alteração submetida a discussão pública vem reforçar este desígnio: assume a interdição de novos ET na zona de maior pressão turística - reforçando e assumindo o caráter proibitivo das medidas preventivas antes aplicadas, no âmbito da suspensão parcial do PDM - e define regras e parâmetros muito mais restritivos para aqueles que ainda possam surgir, no interior do concelho.

Para além do mais, importa que tenhamos presente as diferenças entre uma AAE e uma AIA (avaliação de impacte ambiental), pois têm objetos, exigências e alcances muito distintos.

A AAE não é uma avaliação de impacte ambiental (AIA), com a qual é frequentemente confundida. **A AAE avalia as condições políticas e socioeconómicas de desenvolvimento, que geram projetos**, de forma integrada com as preocupações ambientais. Como antes defendido, a AAE é elaborada no âmbito dos instrumentos de planeamento (vulgo, Planos) e tem um caráter mais abstrato, holístico e transversal.

Por outro lado, a AIA é desenvolvida no âmbito da elaboração de projetos específicos em função da sua localização, dimensão, natureza e características. **A AIA, essa sim, consiste num processo de identificação, previsão, avaliação e mitigação dos impactes ambientais (e sociais) no contexto do desenvolvimento desses projetos.**

O regime jurídico nacional da AIA (Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação) procede à identificação dos projetos suscetíveis de provocar impactes significativos no ambiente que devem ser sujeitos a uma avaliação ambiental previamente ao seu licenciamento ou comunicação, estabelecendo-se para isso um procedimento multidisciplinar, que envolve várias entidades e etapas.

Nas situações de projetos sujeitos a AIA (como são os casos dos projetos da Mina da Lagoa Salgada e da Plataforma Empresarial e Logística de Grândola) **a sua realização cabe aos promotores** e conduzirá à emissão de uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) e da subsequente Decisão de Conformidade em fase de Projeto de Execução (DECAPE). A realização do procedimento de AIA (que, no final, resultará numa decisão final favorável, favorável com condicionantes ou desfavorável) é absolutamente determinante para o desfecho dos processos de controlo prévio municipal, que ficará

⁵ Cfr. pág. 15 dos Termos de Referência do procedimento de alteração do PDMG.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

sempre dependente e condicionado aos resultados aí obtidos. **A identificação dos Projetos sujeitos a AIA não depende da Câmara**, pois está regulada nesse regime jurídico. Porém, é verdade que qualquer projeto, mesmo não correspondendo a nenhuma das tipologias previstas nos anexos I e II do referido regime, ou não atingindo os limiares definidos nesses mesmos anexos, pode ser sujeito a AIA se, em função da sua localização, dimensão ou natureza, for considerado como suscetível de provocar impactes significativos no ambiente. Para determinar a possibilidade de ocorrência de impactes significativos, deve ser efetuada uma "análise caso a caso".

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro (vulgo Simplex Ambiental), que alterou o regime jurídico de AIA, a referida "análise caso a caso" e a respetiva decisão de sujeição ou não a AIA passou a caber exclusivamente à entidade licenciadora (câmara municipal), tendo deixado de ser obrigatória a consulta à autoridade de AIA, conforme previsto na legislação até então em vigor.

Excetuam-se os casos em que o projeto se localize, parcial ou totalmente, em área sensível, nomeadamente, Rede Natura 2000, situação em que a análise caso a caso e respetiva decisão continua a depender das autoridades de AIA, a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) ou a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente.

Não obstante as evidentes limitações das Câmaras neste domínio, **a CMG reconhece e assumirá as suas responsabilidades em matéria de AIA** e promoverá sempre que se justifique, a devida "análise caso a caso" no âmbito dos projetos de licenciamento que vierem a ser apreciados.

1.2. Sobre os Estudos técnicos e a sustentabilidade da Proposta

Quanto ao tema da **sustentabilidade dos recursos, em particular dos recursos hídricos**, trata-se de um **tema transversal a todos os setores de atividade**, da condição humana, e, de discussão mundial pelo menos desde 1992, aquando da realização da Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento no Rio de Janeiro. O planeta é um sistema fechado em termos de recursos hídricos e o aumento global da procura de água associado ao aumento da população, ao aumento do consumo per capita e ao crescimento económico, juntamente com a diminuição das disponibilidades devido às alterações climáticas e à sua contaminação, estão a provocar a escassez global.

Consequentemente, **a questão não pode ser analisada de forma isolada**, ou apenas pela Câmara Municipal de Grândola, o aquífero ou aquíferos que abastecem o Concelho de Grândola abastecem outros concelhos onde também há que assegurar as atividades básicas do Homem e o desenvolvimento económico. A título de exemplo, refere-se o Concelho de Sines onde estão previstos vários projetos de natureza empresarial que precisarão de grandes quantidades de água, consequentemente, é redutor afirmar que, *os empreendimentos turísticos vão assumir de forma significativa a diminuição da disponibilidade de água*, porque todos estamos a contribuir para o empobrecimento das reservas de água.

Deste modo, é à Agência Portuguesa do Ambiente, enquanto Autoridade Nacional da Água, que incumbe a proteção, gestão e monitorização dos recursos hídricos, e a quem o Município recorre



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

frequentemente para aceder aos indicadores disponibilizados e provenientes da medição de níveis de água nos vários piezómetros (estações de monitorização operadas pela APA) existentes da faixa sob escrutínio – **Sistema Aquífero T3 (Tejo-Sado)**. Paralelamente, através dos títulos de utilização de recursos hídricos emitidos e da obrigatoriedade de comunicação dos volumes de água captados à APA, esta consegue realizar o balanço hídrico às massas de água e, elaborar estudos previsionais sobre a disponibilidade do recurso a médio e longo prazo.

De acordo com os últimos dados do Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Tejo (3º ciclo) a **disponibilidade hídrica subterrânea total anual na área do Sistema Aquífero T3 (Tejo-Sado) é 125 hm³: 82 hm³ (82 milhões de metros cúbicos, em Alcácer do Sal e 43 hm³ (43 milhões de metros cúbicos, em Grândola)⁶, sendo, em termos de planeamento de recursos hídricos, o Estado Quantitativo desta Massa de Água, classificado como Bom.**

Pese embora esta classificação, é importante contribuir para a manutenção de uma gestão sustentável do recurso, pelo que a Câmara Municipal de Grândola definiu medidas de controlo e de redução do uso do recurso nesta proposta, definindo em primeiro lugar como decisivo à prossecução dos processos a apresentação prévia dos **títulos de utilização da APA** para pesquisa e eventual captação de água, sendo esta entidade, reforça-se, que avalia e monitoriza a exploração e sustentabilidade dos aquíferos. Deferida a pretensão, pretende-se reduzir o consumo de água pela melhoria da eficiência no uso do recurso através da **reutilização das águas residuais negra**, por via de imposição da instalação de uma estação de tratamento (ETAR) com etapa terciária, pela **imposição de redes separativas** que permitam o encaminhamento das águas cinzentas produzidas para utilizações cuja qualidade pode ser inferior à da água potável (a título de exemplo referem-se as recargas dos autoclismos) e, pela **imposição de instalação de sistemas de armazenamento e aproveitamento das águas pluviais**. Indirectamente, estabeleceram-se regras para redução das áreas de construção, e, por conseguinte, da impermeabilização do solo, assim como limitações quanto às *espécies arbustivas a aplicar*, potenciando uma maior área de infiltração da água no solo e, simultaneamente uma redução dos consumos através da utilização de *espécies autóctones e da instalação de sistemas de rega inteligentes, cujo funcionamento se baseia nas condições climáticas em detrimento de automatismos “cegos”*.

Paralelamente, a Câmara Municipal de Grândola adjudicou a realização de um estudo técnico referente aos Desafios e Oportunidades para a Gestão do Sistema de Abastecimento de Água no Concelho de Grândola, com análise estratégica e apresentação de soluções para a gestão sustentável da água, cujo objetivo é avaliar os consumos atuais e previstos, e, propor medidas de gestão integradas ao nível do recurso para todos os setores de desenvolvimento humano.

⁶ Dados extraídos do Sistema Nacional de Informação dos Recursos Hídricos (SNIRH), da A.P.A.:
<https://snirh.apambiente.pt/index.php?idMain=1&idItem=1.4&uh=T&sa=T3%20%20BACIA%20DO%20TEJO-SADO%20/%20MARGEM%20ESQUERDA>



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

1.3. Sobre o acompanhamento da Proposta de alteração

No que concerne ao acompanhamento da alteração do PDM e à ausência de entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE) na composição da respetiva comissão, esclarece-se que este procedimento foi objeto de conferência procedimental, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 86.º e 119.º do RJIGT, com as devidas adaptações decorrentes desse regime. Concluída a alteração do plano, a CMG apresentou a proposta de plano à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente, no caso, CCDR do Alentejo, com a prévia identificação das entidades que entendia ser representativas dos interesses a ponderar.

Importa, ainda, sublinhar que à CCDRA são imputadas responsabilidades em matéria de ordenamento do território, mas também em matéria de Ambiente, na medida em que tem por missão integrar e articular territorialmente a política pública indispensável à execução das políticas de desenvolvimento regional no domínio do ambiente e constitui uma Autoridade de AIA¹, conforme preveem os artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 228/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual.

Pelas razões já invocadas, por força do âmbito e alcance desta alteração, entendeu-se que bastaria a CCDRA e o Turismo de Portugal. Por sugestão da CCDRA, foi, também, incluída a Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) que acabou por não emitir qualquer parecer.

2. Ponderação sobre a intensidade turística concelhia

2.1. A aposta no Turismo

É consabido que o concelho de Grândola, pelas suas características territoriais e geográficas, está naturalmente vocacionado e associado ao Turismo, pelo que um dos objetivos estratégicos da revisão do PDM de 2017 passava por tornar *Grândola destino de excelência*.

As estratégias e mecanismos agora propostos nesta alteração perseguem o mesmo objetivo, mas apostam numa distribuição territorial mais equitativa dos empreendimentos turísticos (ET) no concelho e uma ocupação mais contida e virada para o interior.

As alterações vertidas nesta Proposta vêm concretizar esses objetivos estratégicos: 1) delimita-se uma Zona de Elevada Pressão Turística (ZEPT), na qual são interditos novos empreendimentos; 2) reforça-se a aposta no interior do concelho, na qual serão permitidos novos ET; e 3) definem-se critérios, condições e parâmetros de edificabilidade muito mais restritivos. Tudo isto com vista à desejada coesão e equilíbrio territorial e à consagração de Grândola como *destino de excelência*.

A perceção de **Grândola como destino turístico de qualidade** é hoje uma realidade e deve ser encarada como uma **oportunidade**, no seu todo, pois significa atratividade e desenvolvimento social e económico.

A identidade local e cultural não fica comprometida e, crê-se, pode ser reforçada pelo Turismo. Nesta Proposta, reforça-se o incentivo a tipologias como o Turismo em Espaço Rural (TER), com a obrigatoriedade de preservação, recuperação e integração do nosso património edificado, que



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

promovam a cultura e a gastronomia da região, em detrimento de soluções e conceitos turísticos mais massificados e descaracterizados.

2.2. A nova intensidade turística e o aumento do número de camas

Desde o início, foi assumida nesta alteração do PDM a necessidade de **atualização/ redefinição da intensidade turística concelhia**, porquanto se percebia, através dos resultados do primeiro e dos subsequentes Relatórios de Monitorização Setorial do Turismo (RMST) que existia uma **procura turística crescente** (e territorialmente, desequilibrada) e que, se nada fosse feito para contrariar esta tendência, a curto prazo, **poderia ser ultrapassada a intensidade turística máxima**.

Assumiu-se, desde sempre, a **existência de compromissos urbanísticos** – decorrentes de planos ou projetos aprovados há muitos anos – e a **existência de um número considerável de processos pendentes** que, embora entendamos não constituir direitos urbanísticos adquiridos, correspondem a **legítimas expectativas dos seus promotores**, cujos projetos de licenciamento foram apresentados à câmara, mas não prosseguiram por força da suspensão parcial do PDM e da adoção das medidas preventivas. Importava olhar para tudo isso com responsabilidade e seriedade, na tentativa de encontrar soluções equilibradas e justas.

Conforme explanado no Relatório de Fundamentação desta Proposta, com base nos resultados dos últimos Censos de 2021, a sub-região do Litoral Alentejano apresenta uma **redução da população residente** e, no caso específico do concelho de **Grândola**, isso reflete-se num **decréscimo da IT Máx. de 14.915 para 14.294 camas**, ou seja, menos 621 camas disponíveis.

Perante este contexto, **nos Termos de referência** que sustentaram a abertura deste procedimento de alteração, **foi avocada a necessidade de se rever a ITC, perspetivada a possibilidade da sua ultrapassagem e assumida a intenção de recorrer às normas do PROTA⁷** que se transcrevem:

169 - Ultrapassada a intensidade turística concelhia efectiva, os PDM podem ainda estabelecer a 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, sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub -regiões a aferir junto da Comissão prevista na norma 173.

172 — Poderão estabelecer-se acordos entre municípios com vista a uma redistribuição interconcelhia da intensidade turística, sujeitos às seguintes condições:

- a) O acordo estabelece -se apenas entre concelhos de cada uma das sub-regiões acima definidas, mantendo-se, para o conjunto de concelhos envolvidos no acordo, o limite de intensidade turística resultante de aplicação das normas 164 a 167 acima estabelecidas;*
- b) A celebração do acordo intermunicipal pode induzir um acréscimo do nível máximo de intensidade turística concelhia, nos concelhos que vierem a beneficiar de uma transferência*

⁷ Cfr pág. 17 e ss. dos Termos de Referência da Proposta de alteração do PDMG.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

positiva de camas turísticas, num máximo de 20 % relativamente ao limite da intensidade turística concelhia;

c) O acordo de redistribuição interconcelhia da intensidade turística é sujeito à celebração de um protocolo envolvendo os municípios intervenientes, a CCDR Alentejo e o Turismo de Portugal;

d) É da responsabilidade dos municípios a opção de definição de contrapartidas no âmbito do acordo.

Ora, neste contexto e em respeito pelos objetivos traçados nos Termos de referência para a alteração do PDM, **foram encetadas negociações** com os cinco concelhos que integram a sub-região do Alentejo Litoral, **com vista à redistribuição interconcelhia da intensidade turística sub-regional e ao aumento da intensidade turística do Município de Grândola.**

Perante isto, resulta evidente que: **1) não é procedente a alegação de que a Proposta colocada a discussão pública contraria os objetivos traçados nos Termos de referência** e que, por isso, seria inválida a deliberação da CMG de 23/12/2021; **2) O recurso à celebração do Acordo intermunicipal para obtenção de mais camas turísticas não só é um mecanismo absolutamente legal, linear e transparente** como, na opinião dos envolvidos, é também o mais justo e equilibrado, porquanto se limita à redistribuição da capacidade turística global de uma sub-região, relativamente à qual o PROTA já havia ponderado e avaliado os respetivos impactes.

Por último, e relativamente à proposta de replicação do **“mecanismo de flexibilidade” para transferência de camas entre as diferentes Unidades Operativas de Planeamento (UNOP) da Península de Troia**, entende-se que **essa possibilidade não se coaduna, de todo, com os objetivos desta Proposta**, cujo intuito maior é reduzir a pressão turística no litoral.

Essa possibilidade de transferência de camas prevista no PU de Troia, na sua versão originária de 2000, dizia respeito, apenas, às UNOP 1, 2 e 4 e decorrente do Estudo de Impacte Ambiental que viesse a ser elaborado. Essa transferência de camas foi concretizada com a posterior aprovação dos PP para cada uma das Unidades.

O contexto atual é diferente e impõe outro tipo de soluções. Reafirma-se que o objetivo da Câmara com esta alteração do PDM passa pela contenção do número de ET no litoral, o que pressupõe a **negociação para redução do passivo e para a diminuição do número de camas programadas pré-PROTA** (como sucede com as UNOP), não sendo concebível nem desejável que, nos casos em que ainda não foi esgotada a capacidade máxima permitida pelos PP, essas camas sejam transferidas e alocadas a outros projetos na península.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

2.3. Os erros e omissões no cálculo da intensidade concelhia efetiva (ITCE)

Alegam-se erros e deliberadas omissões na contabilização da atual ITCE.

Nos termos da norma 168 do PROTA, para efeitos de cálculo da ITCE é considerada a *capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados*.

Neste pressuposto, **foram consideradas para a atual ITCE todas as camas dos empreendimentos turísticos executados, em execução ou aprovados** (projeto de arquitetura aprovado ou licença deferida), **incluindo aquelas que correspondem a empreendimentos turísticos programados ou aprovados antes do PROTA**.

O número apurado em junho p.p. – **12.421 camas** – corresponde ao somatório das 5.765 executadas, 3.814 em execução e 2.842 aprovadas, e **inclui 6.715 camas pré-PROTA**, bem como as camas de ET inseridos nos perímetros urbanos.

Não foram consideradas para efeitos de ITCE as camas afetas a alojamento local, pois não se tratam, nos termos da lei, de camas turísticas. O alojamento local é uma atividade económica, que pode ser registada e exercida em qualquer imóvel que disponha de licença de utilização e condições de habitabilidade. De igual modo, não foram contabilizadas as camas destinadas ao *staff* dos ET, pois, em sintonia com a interpretação do Turismo de Portugal, IP, estamos perante serviços de apoio aos empreendimentos, destinados a alojamento dos próprios funcionários e não a turistas. Logo, nem umas, nem outras, foram contabilizadas das para efeitos de ITCE.

Relativamente às alegadas “**camas reservadas**” para a **reconversão do estabelecimento prisional do Pinheiro da Cruz**, importa esclarecer: a atual norma do PDM (artigo 72.º) resultava de um acordo que existia ente o Estado/Ministério da Justiça e a Autarquia para a realocação e construção de um novo estabelecimento prisional no concelho, com possibilidade de reconversão das atuais instalações. Esse projetado foi abandonado e terreno que está identificado no PDM 2017 para esse efeito, já foi, inclusive, afeto a outra finalidade, o que reforça a posição.

Em sede própria, proceder-se-á à revogação da norma, não podendo isso ocorrer no âmbito desta alteração, porque não foi previamente identificada e discutida com as partes envolvidas.

Quanto ao universo das **camas programadas antes do PROTA (2010)** sabemos que é vasto e que **ainda estão por concretizar 12.106 camas**, todas na faixa litoral do concelho, agora incluída na nova ZEPT. Sabemos, também, que por força do próprio PROTA (NE 170), estas camas constituem *ações validamente autorizadas* e a sua concretização não fica prejudicada com a definição de uma ITC máxima, ou seja, podem ocorrer mesmo depois de atingido esse limiar.

Conscientes desta realidade, a Câmara, de forma paralela, mas concertada com os trabalhos de alteração do PDM, tem encetado **conversações com os promotores dos empreendimentos pré-PROTA, no sentido de minimizar o impacto destes ET e reduzir as capacidades máximas** atualmente previstas nos planos de pormenor e alvarás de loteamento, que terão depois de ser objeto de alteração.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Com esta iniciativa, pretende-se atingir uma **redução de cerca de 30% das camas programadas por executar**, que poderão passar de 12.106 para 8.400 camas.

Para além desta possibilidade, a presente Proposta de alteração do PDM impõe, por força do seu regime transitório (artigo 101.º-A do Regulamento) uma **redução de 30% das camas projetadas**, relativas aos **processos existentes à data da suspensão do PDM** (ocorrida em junho de 2022) e cuja aprovação/decisão permanece pendente e aguarda (re)apreciação nos termos do futuro quadro legal do PDM alterado.

Esta medida permitirá uma **redução de cerca de 3.020 camas projetadas** e, com isso, **permanecer abaixo da futura ITCE (17.153 camas)** e alocar as camas ainda disponíveis para novos ET no interior do concelho.

Mais, **com a implementação destas duas medidas (redução das camas projetadas e das camas programadas)**, propõe-se uma **redução efetiva da futura ITCE, que se perspetiva poder atingir, no máximo, as 25.553 camas** (17.153 ITC máx. + 8.400 programadas pré-PROTA).

Se assim não fosse, a futura ITCE poderia atingir as 29.259 camas (17.153 ITC máx. + 12.106 programadas), na sua esmagadora maioria na faixa litoral do concelho.

Fica assim demonstrado que **esta Proposta de alteração do PDM não conduz a um crescimento turístico descontrolado**, nem abre caminho à consolidação de mais de 30.000 camas turísticas no concelho.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

B. PONDERAÇÃO SOBRE REGIME TRANSITÓRIO

PARTICIPAÇÕES

1. Aplicação das regras do PDM

Foram apresentadas participações em que se invoca discordância com alguns aspetos do regime previsto no artigo 101.º-A do Regulamento proposto, nomeadamente, quanto ao facto de o **n.º 4 do citado preceito não identificar, de forma clara, as regras e condições do PDM que são aplicáveis aos empreendimentos turísticos isolados**. As participações pretendem que as novas regras, nomeadamente as constantes do artigo 48.º, não sejam aplicadas a pedidos pendentes. Em particular, foi dado como exemplo, as novas exigências quanto às distâncias entre edificações ou a necessidade de apresentar declaração que comprove a existência de atividade agrícola no caso de ETI de agroturismo. Referem, também, que as exigências em matéria de rede viária, resultantes do novo artigo 48.º, n.º 2, não deveriam abranger os pedidos pendentes, até porque são regras (em especial a largura de 5 m e o revestimento) que não têm relação com as características da rede de caminhos rurais existente e impõem alterações que têm maior impacto do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, porque aumentam a impermeabilização e a pegada de carbono e implicam uma modificação da paisagem rural.

2. Redução prevista

Outro dos aspetos que mereceu discordância foi o nível da redução imposta, entendendo-se que o esforço de redução deveria ser menor e não deveria incidir, apenas, sobre os pedidos pendentes, mas abranger as camas programadas pré-PROTA e definir critérios para estes casos.

De igual modo, foi referido o facto de a redução ser indexada, apenas, a uma percentagem da capacidade proposta, **propondo-se a adoção de outros fatores de redução**, nomeadamente a dimensão do prédio objeto da pretensão urbanística.

3. Limitação aos PIP apresentados nos termos do artigo 14.º, n.º 2

Foi invocada a **falta de fundamentação para que se tenham excluído do regime transitório os pedidos de informação prévia apresentados ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1, do RJUE** (quer os que estavam pendentes em 03/06/2022, quer os que fundaram licenciamentos posteriores a esta data), uma vez que, do ponto de vista legal, estes procedimentos têm efeitos idênticos aos pedidos apresentados nos termos do n.º 2 do citado artigo 14.º do RJUE.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

4. Violação do Princípio da Igualdade

Algumas participações invocam que se está a **desfavorecer os investidores já instalados**, e que a **limitação da ampliação dos empreendimentos preexistentes se revela destituída de critério e fere o princípio da igualdade**, dado que aplica a empreendimento iguais, regras diferentes, considerando os ETI existentes e os que tem pedido de instalação de ETI pendente, o que deveria levar a alterar o artigo 101.º-A.

5. Respeito pelos direitos preexistentes/Frustração de expetativas

Enquanto regime de exceção, invoca-se que o regime transitório não deveria impor uma alteração da capacidade aos pedidos abrangidos, porquanto tal retira conteúdo à excecionalidade conferida correspondente à não sujeição ao novo PDM.

A aplicação de novas normas a pedidos elaborados ao abrigo de um quadro legal anterior vem **afetar direitos e reais expetativas** que devem ser devidamente ressarcidos, nomeadamente os particulares poderiam ser compensados através possibilidade de transferir capacidade turística e os particulares poderem transacionar, entre si, o número de camas admissíveis nos respetivos prédios. Em específico, foi alegado, em alguns casos, que os pedidos de licenciamento pendentes haviam sido anteceditos de informações prévias favoráveis que conferiram direitos, razão pela qual lhes pode ser aplicado o regime transitório.

Foi, ainda alegada, a **ausência de norma transitória específica para os processos pendentes não abrangidos pela suspensão parcial do PDM** e que estarão fora da nova ZEPT.

6. Prazo previsto para a reformulação o projeto

Algumas participações invocam que o prazo de 90 dias para reformular o projeto não é suficiente para o efeito.

PONDERAÇÕES

1. Sobre a aplicação das regras do PDM

O regime transitório constante do artigo 101.º-A tem em vista isentar algumas situações, nomeadamente processos que se encontravam pendentes à data da suspensão parcial do PDM, do cumprimento das novas normas relativas ao sistema turístico, constantes desta alteração do PDM.

Este desígnio aparece claramente expresso no n.º 1 do artigo 101.º-A quando refere que *“O presente Regulamento (...) não se aplica aos pedidos...”*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Do mesmo modo, o n.º 3 do artigo 101.º-A volta a referir que aos pedidos abrangidos pelo regime transitório se aplicam as regras “constantes da versão em vigor do PDMG à data da sua apresentação”, com exceção das regras sobre a capacidade turística máxima dos empreendimentos turísticos.

Contrariamente ao que foi invocado em algumas das participações supramencionadas, o regime proposto e que foi submetido a discussão pública estabelece, de forma clara e inequívoca, que **as novas regras**, incluindo as novas exigências quanto às distâncias entre edificações, afastamentos ou a necessidade de apresentar declaração que comprove a existência de atividade agrícola no caso de ETI de agroturismo, **não são aplicáveis a pedidos pendentes abrangidos pelo regime transitório**.

O regime excecional não excluiu, contudo, a aplicação de algumas regras constantes da alteração do PDM. Desde logo, o disposto no artigo 31.º-A, dado esta norma fixar a intensidade turística que não pode ser ultrapassada conforme é imposto pelo PROTA. Por outro lado, também no que respeita às infraestruturas que se consideram necessárias ao funcionamento dos empreendimentos turísticos, foi realizada uma ponderação particular, uma vez que as exigências constantes do artigo 48.º do PDMG alterado não são inteiramente novas.

Na verdade, estas exigências já resultavam do disposto no artigo 35.º da versão ainda em vigor do PDMG, dedicado aos “Requisitos de infraestruturação”, que transcrevemos:

“1 - Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de mobilidade, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem ou se encontrarem subdimensionadas, forem realizadas obras que permitam assegurar o dimensionamento exigível, concomitantemente com a pretensão urbanística apresentada.

2 - O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.

3 - Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 - No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de abastecimento de água e de recolha e tratamento de águas residuais.

5 - No solo rústico, quando as edificações não forem abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatória a instalação de fossas estanques ou fossas



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

biológicas, com dimensionamento proporcional aos edifícios a construir e cuja implantação deve garantir o afastamento mínimo de 20 m ao limite do prédio.

6 - A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo de inviabilização das novas edificações ou ampliação das existentes, exceto neste último caso, em situações excecionais devidamente justificadas.

7 - A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso de serventia entre a edificação e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos de emergência” – sublinhado nosso.

Reconhece-se, porém, que as exigências constantes do artigo 35.º do PDM ainda em vigor não são quantificadas e podem originar dúvidas na sua aplicação, as quais importam evitar. Admite-se, porém, que estamos perante matéria a ser regulamentada em instrumento próprio.

Acresce que **as regras propostas no artigo 48.º, n.ºs 2 a 4, mais não fazem do que assumir, de forma clara, as características das infraestruturas que são consideradas necessárias e adequadas e que têm sido exigidas pelos serviços municipais da CMG.**

Assim, em favor da certeza e segurança jurídicas, **no sentido de tornar mais claros os requisitos de infraestruturização que devem ser cumpridos, entende-se de aplicar o disposto no artigo 48.º, n.ºs 2 a 4, na redação agora revista pós-discussão pública**, a todas as situações, incluindo às abrangidas pelo regime transitório.

2. Sobre a redução prevista

Os pedidos urbanísticos abrangidos pelo regime transitório, por força das regras gerais de aplicação de lei no tempo, estavam sujeitos a cumprir a lei que estivesse em vigor à data da decisão, face ao designado princípio "*tempus regit actum*", consagrado no artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil, de acordo com o qual a legalidade dos atos administrativos é aferida pela lei em vigor à data da sua prática.

Com a previsão do **regime transitório** procura-se **evitar que tais pedidos sejam considerados inviáveis ou indeferidos, com base em novas regras que não eram conhecidas**, nem podiam ser, à data da elaboração dos respetivos projetos, **mas esta preocupação tem de ser compaginada com a limitação do número de camas**, decorrente da capacidade turística máxima imposta pelo PROTA, assim como com a prossecução do objetivo de incentivar a instalação dos empreendimentos fora da ZEPT, no interior do concelho, com diversificação da oferta turística, atualmente dirigida e concentrada no litoral.

A alteração que se está a promover quanto ao sistema turístico do PDMG não prejudica, obviamente, as situações que são regidas por outros instrumentos de gestão territorial.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Esse entendimento é válido, também, em relação às camas programadas previstas por planos de urbanização ou de pormenor pré-PROTA, cuja aprovação, de resto, está salvaguardada, ainda que se tenha atingido a capacidade turística máxima, pela regra estabelecida na NE 170 do PROTA.

Quanto à pretensão de que seja **limitada a redução da capacidade turística**, importa salientar que foi clarificada a norma constante do artigo 101.º-A, no sentido de que a redução não pode conduzir a um número de camas inferior a 50 camas, como, aliás, já resultava do Relatório de Fundamentação do Plano⁸.

Garante-se, assim, que **serão sempre admitidas 50 camas**, o que é relevante para salvaguardar a justiça relativa entre os vários pedidos abrangidos pelo regime transitório, considerando que os pedidos que prevejam menos de 50 camas também não estão sujeitos a qualquer redução. Esta mesma situação foi salvaguardada no âmbito das ampliações de ETI existentes.

Importa esclarecer que o estabelecimento deste limiar mínimo das 50 camas teve por base os dados apurados na monitorização do território, que apontam para uma *prevalência de empreendimentos turísticos, executados, em execução ou aprovados no concelho, com capacidade inferior a 50 camas turísticas*⁹ e reforça a estratégia do desenvolvimento turístico pretendido, com empreendimentos de menor escala, menos impactantes e mais sustentáveis.

Com um propósito idêntico, de garantir a igualdade entre requerentes que se encontrem em situações análogas, **é alargado o âmbito do regime transitório com vista a incluir os pedidos de licenciamento e os pedidos de informação prévia apresentados ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º** do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que se encontravam pendentes em 2 de junho de 2022 e **que, embora não estivessem abrangidos pela suspensão parcial do PDMG, não tenham, ainda, sido decididos.**

Nesta situação relevam as mesmas razões que justificaram a previsão do regime transitório, **dado que se trata de procedimentos que foram iniciados à luz de um diferente quadro legal** e poderiam ser inviabilizados por novas regras urbanísticas supervenientes.

No que respeita à adoção de outros critérios de redução para além do número de camas, a ponderação tomou em consideração, também, as dúvidas que foram sendo suscitadas, até sobre o previsto no artigo 48.º-A, n.º 3, relativamente ao conceito de capacidade turística de um ETI e se a mesma, além de envolver o número de camas previsto, se traduzia na respetiva área de construção. Ora, a redução do impacto do setor turístico que se tornou necessário realizar tem, naturalmente, esta dupla dimensão e a mesma foi clarificada no artigo 101.º-A, não obstante não se ter optado por uma redução proporcional entre o número de camas e a área de construção, com vista a permitir uma sobre qualificação dos equipamentos e serviços comuns.

⁸ Do qual constava já a seguinte referencia na pág. 23: “Para os processos que da aplicação da taxa de redução resulte um valor inferior a 50 camas, considera-se este limiar como o máximo admissível”.

⁹ Cfr págs. 12 a 14 do primeiro RMST (2021)



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Com efeito, **embora as situações de redução do número de camas tenham de ser acompanhadas de uma redução da área de construção, essa redução não é proporcional, permitindo que as propostas não se vejam forçadas a diminuir os equipamentos e serviços comuns que possam inicialmente ter previsto.**

3. Sobre a limitação aos PIP apresentados nos termos do artigo 14.º, n.º 2

A definição de um regime de exceção só se considerou justificada para as situações em que, no âmbito de um pedido de informação prévia, a pretensão concreta do requerente já se encontre num estágio de maior desenvolvimento, tendo sido conformada à luz de todos os parâmetros e normas aplicáveis e que estavam em vigor àquela data, incluindo o detalhe que é exigido aos pedidos deduzidos ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2, do RJUE.

Deste modo, **entende-se de manter a aplicação do regime transitório limitada aos pedidos de informação prévia apresentados ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2**, conforme define o proposto artigo 101.º-A, n.º 1.

Ao invés, já se considerou procedente a contestação da norma prevista no artigo 101.º-A, n.º 2. Com efeito, **se o pedido de licenciamento foi apresentado com base num pedido de informação prévia eficaz, a CMG está vinculada aos termos em que esta informação foi prestada**, por força do disposto no artigo 17.º, n.º 1, do RJUE. Nestes casos, os requerentes podem invocar o seu direito, adquirido pela informação prévia favorável, em verem aprovado o projeto apresentado no âmbito do pedido de licenciamento subsequente, independentemente de este projeto cumprir ou não o PDM em vigor.

Importa salientar, contudo, que **as informações prévias favoráveis só podem ser entendidas como constitutivas de direitos quando incidam sobre pretensões concretas**, não se confundindo com os pedidos de informação apresentados de forma genérica, relativamente às regras aplicáveis e sem identificação da pretensão urbanística a que respeitam.

Este nosso entendimento quanto aos efeitos dos pedidos de informação prévia já foi amplamente explanado no Relatório de fundamentação das medidas preventivas e suspensão parcial do PDM, de dezembro de 2021.¹⁰ Um pedido de informação prévia simples, ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1, do RJUE, sem referência a uma concreta pretensão urbanística e ao tipo de operação urbanística pretendido, assume, materialmente, a configuração de uma informação da Administração equivalente à prestada no âmbito do artigo 110.º, n.º 1, alínea a) do RJUE, não podendo a sua resposta ser encarada com uma decisão vinculativa e constitutiva de direitos.

A decisão de um pedido de informação prévia, seja ao abrigo do n.º 1, seja ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, só é vinculativa, na medida em que corresponda a informação concretizada, ou seja,

¹⁰ Cfr. Págs.24 a 29 do Relatório de fundamentação das medidas preventivas e suspensão parcial do PDM – ponto 4.2.1. INTENSIDADE TURÍSTICA E PEDIDOS DE INFORMAÇÕES PRÉVIAS APROVADAS NOS TERMOS DO ARTIGO 14.º, N.º 1 DO RJUE



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

desde que tenha havido apreciação e decisão sobre aspetos concretos de uma determinada pretensão urbanística, no caso, para efeitos de instalação de um concreto ETI.

4. Sobre a violação do Princípio da Igualdade

Com a preocupação de tornar os critérios coerentes e evitar situações de tratamento injusto, sobretudo para a ampliação de pequenos ETI existentes, foram alterados os limites estabelecidos à respetiva ampliação.

Assim, **os critérios deixaram de estar indexados apenas à capacidade preexistente, passando-se a permitir que o acréscimo possa atingir, em qualquer situação, as 50 camas.**

5. Sobre o respeito pelos direitos preexistentes/Frustração de expectativas

O regime de exceção não decorre de uma obrigação legal, mas de uma opção regulatória, pelo que nada impõe que a exceção criada com aquele regime abranja a totalidade das regras do PDMG alterado.

Pelo contrário, verificou-se necessário **salvaguardar a aplicação de certas regras do PDM alterado, como as relativas à intensidade turística máxima**, decorrente do PROTA, prevista no artigo 31.º-A, assim como se entendeu conveniente determinar a aplicação das normas que, no âmbito do PDMG alterado, objetivaram as exigências de infraestruturização.

No tocante a alegados direitos preexistentes importa salientar que as regras gerais de aplicação da lei no tempo determinam que **os pedidos urbanísticos sejam decididos pela lei em vigor à data da sua decisão**, como previsto no artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil.

Trata-se do designado princípio "*tempus regit actum*", de acordo com o qual a legalidade dos atos administrativos é aferida pela lei em vigor à data da sua prática.

A mera apresentação de um pedido de licenciamento ou de informação prévia não atribui quaisquer direitos ao seu requerente, os quais só poderiam advir da decisão daqueles pedidos.

De resto, tal apresentação também não lhes confere qualquer expectativa legítima de que o seu pedido seja decidido à luz de normas que estavam em vigor à data em que o pedido tenha sido formulado, uma vez que são as normas em vigor à data da decisão do pedido que carecem de ser observadas.

As operações urbanísticas estão sujeitas ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos pelo PDMG e não existe base legal que permita que estes parâmetros possam ser ultrapassados, em razão de negócios entre particulares de transferência da capacidade turística.

Relativamente a alegadas situações de pedidos de licenciamento pendentes que haviam sido antecidos de informações prévias favoráveis, reitera-se que sempre que as mesmas sejam vinculativas para os órgãos decisores dos pedidos licenciamentos, por se referirem a pretensões urbanísticas concretas, o requerente tem direito a ver o seu projeto aprovado, razão pela qual se eliminou a previsão do artigo 101.º-A, n.º 2.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

6. Sobre o prazo previsto para a reformulação o projeto

Considera-se que o prazo de 90 dias para reformular o projeto é um **prazo adequado e suficiente** para o efeito, até porque, por um lado, se trata de um prazo em dias úteis e, por outro lado, o projeto de alteração do PDM já foi divulgado para efeitos de discussão pública e, independentemente das alterações que a versão final da alteração do Plano possa, ainda, contemplar, já existe a possibilidade de os interessados esboçarem uma solução de projeto em conformidade com as novas regras urbanísticas, nos termos do artigo 145.º, n.º 5, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Considerando a excecionalidade do regime transitório, é importante **impedir que os procedimentos abrangidos se possam eternizar**, com o adiamento sucessivo da entrega de uma solução reformulada à luz daquele regime, pelo que se clarifica na redação da norma que **o prazo definido é em dias úteis e não é prorrogável**.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

C. PONDERAÇÃO SOBRE NOVAS NORMAS, CRITÉRIOS E PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE PARA NOVOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS ISOLADOS (ETI)

PARTICIPAÇÕES

1. Condições gerais para instalação de ETI – artigo 48.º do Regulamento

Foram apresentadas participações em que se invoca a **discordância com a definição de novas condições gerais** para a implementação de novos **empreendimentos turísticos isolados (ETI)**, pela **dificuldade de aplicação** ou por se revelarem **contraditórias com os objetivos da Proposta de alteração do PDM**.

Em particular, foi dado como exemplo:

- 1.1. A imposição de uma **área mínima de parcela/prédio** que, por força da dimensão da estrutura fundiária do concelho, mesmo no interior, **impedirá o desenvolvimento de novos ETI**, só sendo exequíveis em prédios maiores;
- 1.2. A imposição de **afastamentos aos limites dos prédios** que, por um lado, é inaplicável em simultâneo com a dimensão mínima das parcelas e, por outro, implica o recurso a prédio maiores, mais aptos à atividade agrícola ou florestal;
- 1.3. As novas exigências quanto às **distâncias entre edificações**, que impede a construção mais isolada, limita a forma de implantação no terreno e compromete a privacidade e a vivência que se pretende no meio rural, em silêncio;
- 1.4. A restrição de **construção de um único piso** acima da cota de soleira, com prejuízo para o território, porque aumenta a área de impermeabilização;
- 1.5. A permissão de **instalações para alojamento de funcionários**, sem mais fatores de regulação ou especificidades. Questiona-se a obrigatoriedade de as instalações para os funcionários terem de assumir a forma de dormitório, porquanto tal seria desrespeitador da dignidade dos trabalhadores do setor do turismo e contrária ao direito à habitação prevista no artigo 65.º da CRP e no artigo 7.º da Lei de Bases da Habitação;
- 1.6. As **caraterísticas da rede viária impostas aos acessos a ETI com mais de 20 camas**, porque implicam maior investimento e provocarão maior impacto do ponto de vista ambiental, pois aumentam a impermeabilização e a pegada de carbono, aumentam o efeito ilha de calor e a poluição química (provocado pelo asfalto) e implicam uma modificação dos ecossistemas e da paisagem rural. Defende-se que sejam admitidas estradas em terra batida compactada, ou tout-venant sem revestimento, em vez de betuminoso;
- 1.7. **Limitação à constituição de frações autónomas** - É invocado que a norma que limita a constituição de frações autónomas às unidades de alojamento, impondo que as áreas de serviço e equipamentos comuns e complementares sejam áreas comuns, poderá ser uma imposição ilegal, uma vez que só poderia decorrer da lei. Acrescentam que compromete a viabilidade



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

económica do funcionamento de muitos empreendimentos, dado que os proprietários não têm interesse em custear os serviços comuns e a solução para os manter passa pela possibilidade de se constituírem como frações autónomas.

PONDERAÇÃO

1.1. Sobre a área mínima de parcela/prédio

A versão atual do PDM não impõe qualquer área mínima de parcela para a implementação de ETI, podendo ocorrer em qualquer prédio, qualquer que seja a sua área, mesmo que reduzida, o que gerou maiores densidades territoriais.

Importava encontrar critérios que permitissem inverter esta situação e obter **maior equilíbrio territorial e ambiental**.

A imposição de uma área mínima de parcela – à imagem daquilo que já acontecia para fins habitacionais – **conjugada com outros critérios**, como densidades máximas (n.º camas por hectare), a ampliação dos afastamentos mínimos às extremas ou a imposição de distâncias máximas entre edificações, **contribui para esse objetivo**.

A título de exemplo, a definição de uma área mínima de 10 ha para a construção de um estabelecimento hoteleiro, cuja densidade máxima será 6 camas/ha, significa que, no máximo, serão permitidas 60 camas. Para se atingir aquela que se prevê ser a capacidade máxima de um Hotel (100 camas) será necessário um prédio com, pelo menos, 16ha.

Entende-se, pois adequada, a manutenção desta norma.

1.2. Sobre os afastamentos aos limites dos prédios

A versão atual do PDM também não impunha qualquer afastamento entre ETI ou distâncias mínimas às extremas, sendo que isso só acabava por ocorrer por aplicação do regime de gestão integrada dos fogos rurais (na atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro) que impõe aos novos ETI uma faixa de proteção de 50 metros às extremas.

O cumprimento dos afastamentos decorrentes desse regime das florestas, per si, não permitia alcançar um dos objetivos e princípios estratégicos do PDMG¹¹ e do PROTA¹²: **conter a edificação isolada e evitar padrões de ocupação dispersa**.

Importava concretizar estes conceitos e, para isso, definiram-se alguns **critérios** que concorrem para a sua implementação, nomeadamente, **áreas mínimas de parcelas**, definição de **distâncias máximas entre edificações** e os **afastamentos** às extremas.

¹¹ Artigo 43.º, n.º 3 do PDMG

¹² NE 150 do PROTA



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Este entendimento foi perfilhado pelo Turismo de Portugal que entendeu, *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.*

Na esteira dos argumentos antes apresentados, **entende-se, assim, adequada a imposição de afastamentos às extremas superiores àqueles que são praticados**, para garantir **maiores distâncias entre empreendimentos** - concretizando o conceito de empreendimento turísticos 'isolados' preconizado, e contribuir para um turismo de qualidade no concelho.

Por tudo isto, a Proposta de alteração define afastamentos de **200m às extremas para os Hotéis Rurais e de 100m para as Casas de campo, Agroturismo e Parques de Campismo e Caravanismo.**

Em situações de exceção, sempre que se comprove a inexistência de áreas edificadas de outro empreendimento turístico num raio de 1000m, poderão ser reduzidos esses afastamentos, devendo ser observada uma distância mínima de 50m às extremas.

1.3. Sobre as distâncias entre edificações

Como se defendeu, cabia ao PDM, como sucedeu, concretizar princípios gerais de **contenção da edificação isolada** e definir as condições e os parâmetros de edificabilidade para a concretização dessas opções estratégicas, nomeadamente, quanto a novos ETI.

É nesse propósito que, em sede desta Proposta de alteração, **densificam-se os critérios de ocupação** deste tipo de empreendimentos, **com vista a privilegiar a concentração das edificações e evitar soluções disseminadas no território, sem ligação física e funcional entre si.**

Não são impostas soluções de monobloco: **podem e devem continuar a existir soluções menos impactantes.** Os ETI podem ser **compostos por diferentes corpos/edifícios**, implantados em função das características orográficas e biofísicas dos terrenos, **porém, devem funcionar como um todo e ser interdependentes** e devem ser capazes de **promover a convivência entre os utentes do empreendimento**, sem colocar em risco a desejada privacidade e o descanso pretendidos.

Por tudo isto, entende-se que a imposição de uma **distância máxima de 50m, entre as unidades de alojamento e/ou as áreas edificadas de utilização comum que compõem o ETI** é a forma mais adequada de garantir essa unidade funcional, pelo que não é procedente a contestação.

1.4. Sobre a permissão de um único piso acima da cota de soleira

No âmbito desta Proposta de alteração, entendeu-se que, para ir ao encontro da morfologia e do padrão de construção tradicional, a nova edificação para ETI em solo rural, em termos de volumetria, **deveria limitar-se a um piso acima da cota de soleira, em vez dos dois pisos permitidos na versão atual.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Esta alteração sofre contestação, porquanto, alega-se, implicará maior ocupação do território e maior área de impermeabilização.

A sugestão de se manter o número máximo de dois pisos, dado que reduz a impermeabilização dos solos, não determinando qualquer densificação, e uma vez que existem outros limites à edificabilidade, tem razão de ser e entende-se de acolher.

Ainda que, do ponto de vista da paisagem fosse mais desejável uma volumetria mais contida, entende-se os argumentos e **acolhe-se a sugestão de retomar a permissão de dois pisos para os Hotéis rurais**, com introdução do **novo parâmetro de altura máxima de edificação**, que se propõe de 8m de altura, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.

1.5. Sobre as instalações para alojamento de funcionários

É unanimemente reconhecida a problemática da habitação e, no caso concreto em discussão, a **escassez de alojamento para os trabalhadores dos empreendimentos turísticos**, em laboração e em execução.

As dificuldades que têm sido invocadas ao nível da instalação de funcionários que vêm de fora levaram a admitir instalações específicas para o efeito, mas que pretendem resolver necessidades de mão de obra deslocada e numa primeira fase da sua instalação, devendo manter-se como dormitório, sob pena de, com grande facilidade, ser integrado na oferta turística do empreendimento.

A presente Proposta abre possibilidade de **inclusão de instalações para funcionários, dentro do próprio empreendimento**.

De acordo com a interpretação do regime jurídico dos empreendimentos turísticos pelo Turismo de Portugal, IP, essas instalações integram-se nas “zonas de serviços/instalações destinadas ao pessoal” e **não são consideradas camas turísticas**.

Serão parte integrante do ETI, **o seu número de camas corresponderá, no máximo, a 30% da capacidade do ETI e serão contabilizadas para efeitos de área máxima de construção** e dos demais parâmetros urbanimétricos definidos pelo PDM para fins turísticos.

Pretende-se com esta proposta uma **solução integrada, que inclua quartos, instalações sanitárias e espaços comuns para refeições, lazer e convívio**.

Essas instalações devem integrar-se no próprio ETI, observar condições de segurança, salubridade e conforto e não podem revestir uma natureza precária ou provisória.

1.6. Sobre as características da rede viária

Tal como defendido no âmbito da ponderação das participações sobre o regime transitório, as regras definidas para a rede viária, em especial, a definição de um perfil mínimo de 5m e o tipo de revestimento exigido, resultaram da necessidade de garantir que as vias que servem os empreendimentos oferecem **condições mínimas de acessibilidade** e fluidez, permitem a **adequada**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

prestação de socorro em situações de emergência, além de apresentarem características de **durabilidade** e cuja manutenção não onere o erário público.

Reforça-se que **estas exigências correspondiam àquilo que já resultava da versão ainda em vigor do PDM**, nomeadamente, o disposto no seu artigo 35.º do PDM que, não estando quantificadas e especificadas, originavam dúvidas na sua aplicação. Acresce que as regras propostas agora no artigo 48.º, n.ºs 2 a 4, mais não fazem do que assumir, de forma clara, as características das infraestruturas que têm sido consideradas necessárias e adequadas e têm sido exigidas pelos serviços municipais da CMG.

Não obstante, **entendem-se os argumentos apresentados quanto às características e impactes deste tipo de vias em solo rústico e à alegada alteração da paisagem rural** que daí pudesse resultar., eliminando-se a norma que estabelecia os perfis e as características da rede de acesso ao ETI:

Admite-se que estamos perante matéria que deve depois ser regulamentada em instrumento próprio.

Reforça-se, todavia, a impossibilidade de ser implantado qualquer ETI sem a existência de via, pública ou privada, que permita o devido acesso a viaturas de emergência.

Reforça-se, ainda, que a recolha, o transporte e a deposição dos resíduos sólidos urbanos, indiferenciados e recicláveis, produzidos pelos ETI, devem ser assegurados pela respetiva entidade exploradora até à rede municipal, a qual é responsável, ainda, por reforçar a capacidade do ponto de recolha.

1.7. Sobre a limitação à constituição de frações autónomas

Aos planos de ordenamento do território cumpre definir o regime de uso do solo e a gestão do edificado e, no caso, das áreas envolventes aos empreendimentos turísticos. Nesse âmbito, é importante assegurar a unicidade do empreendimento e a gestão turística da exploração.

Em sintonia com o entendimento do Turismo de Portugal, IP, entende-se que **não devem constituir-se como frações autónomas as instalações e os equipamentos de uso comum que constituam requisito obrigatório para a sua classificação**, admitindo-se, apenas, a possibilidade de se constituírem como frações, além das unidades de alojamento, os equipamentos de exploração turística passíveis de exploração autónoma, razão pela qual se afigura de manter a norma tal como proposta.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

D. PONDERAÇÃO SOBRE AMPLIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EXISTENTES PARTICIPAÇÕES

PARTICIPAÇÕES

1. Violação do Princípio da Proporcionalidade e da Igualdade (alteração do art. 101.º-A) e da Proteção do Existente

Não obstante as participações aplaudirem os objetivos da CMG no controlo e redução do número de camas turísticas, na zona litoral do concelho, através da proposta de criação de uma ZEPT, algumas invocam que se está a **desfavorecer os investidores já instalados**, em resultado da aplicação a estes últimos das novas regras urbanísticas previstas para ETI. Invocam que a **limitação da ampliação dos empreendimentos preexistentes e sua sujeição a novas normas se revela destituída de fundamento técnico**, uma vez que não se percebe o seu racional económico, urbanístico ou ambiental, sendo os números apresentados das camas turísticas equívocos, contraditórios e incongruentes

Entendem que **a aplicação das novas normas fere o princípio da proporcionalidade** – sendo arbitrárias, excessivas e desproporcionais, uma vez que **limitam a expansão e requalificação dos empreendimentos executados e em execução, na ZEPT, impedindo em alguns casos que estes possam atingir uma área de construção de 6.000 m², permitida aos novos licenciamentos**. Assim como **ferem o princípio da igualdade**, dado que aplica aos ETI existentes as novas regras e aos que têm pedido pendente as regras atuais do PDM, o que deveria levar a alterar o artigo 101.º-A, incluindo os pedidos pendentes relativos a ampliações de empreendimentos. Mais invocam que **as novas regras prejudicam empreendimentos que têm obras já em curso e põem em causa a expetativas dos seus promotores**.

2. Aplicabilidade das novas regras específicas definidas no PDM

Nas participações recebidas são suscitadas dúvidas sobre a aplicação das novas regras aos empreendimentos existentes, afirmando-se que tal não resulta claro da proposta de regulamento, em especial do artigo 48.º-A, n.º 3, ou no relatório de fundamentação da proposta.

Invoca-se que o artigo 48.º-A, n.º 3, sujeita a ampliação de empreendimentos existentes às regras específicas definidas no PDMG, mas não existem normas que sejam aplicáveis a ETI na área da ZEPT, uma vez que o plano se limita a interditar a generalidade dos ETI, nesta área, com exceção dos parques de campismo e caravanismo, e só define regras específicas para a área fora da ZEPT, em especial, uma área de construção máxima de 6.000 m².



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

3. Necessidade de definir outras regras além da limitação do número de camas

A alteração do PDM proposta **não define outros parâmetros para os empreendimentos existentes, mas apenas a limitação de 20% da capacidade aprovada**, o que importa clarificar se corresponde apenas ao número de camas ou engloba a área de construção do empreendimento. Acaso se esteja a referir apenas ao número de camas, torna-se necessário densificar o regime e prever os demais parâmetros aplicáveis, sugerindo-se:

Havendo intenção de apenas limitar o número de camas o artigo 48.º-A, n.º 3, deveria passar a prever: *“condições gerais, assim como as condições e parâmetros específicos definidos no regulamento do Plano em vigor à datado seu licenciamento originário, limitadas a um aumento da capacidade (número de camas) não superior a 20% da capacidade”*.

PONDERAÇÃO

As razões da presente alteração do PDMG prendem-se, como é consabido, com a necessidade de acautelar a observância de uma intensidade turística máxima, a qual é imposta, desde logo, pelo Plano Regional de Ordenamento do Alentejo. Esta situação implica uma limitação da procura que se tem registado no setor turístico de Grândola e um maior controlo e redução do número de camas turísticas, nomeadamente na zona litoral do concelho, onde essa procura se tem acentuado.

Nesse sentido, **a alteração do PDMG vem interditar, para o futuro, a instalação da generalidade dos ETI numa zona onde se evidencia uma elevada pressão turística, designada de ZEPT, e estabelece limitações à ampliação dos ETI preexistentes**. É evidente, assim, que a admissibilidade e o regime regulamentar aplicável depende, antes de mais, do momento em que ocorre o controlo urbanístico da operação urbanística destinada à sua instalação ou ampliação.

Deste modo, não se verifica qualquer violação do princípio da proporcionalidade ou da igualdade, por se tratar diferentemente pedidos relativos a ETI, ainda que possam apresentar as mesmas características, mas que sejam sujeitos à apreciação municipal em momentos diferentes.

É, aliás, a sujeição a diferentes regimes de ordenamento do território que se sucedem no tempo, que justifica que tenham sido admitidos empreendimentos turísticos, no passado, que já não serão admissíveis no futuro, na vigência do PDMG alterado.

Ou seja, não existe fundamento algum para que os empreendimentos preexistentes reivindiquem a possibilidade de, no futuro, poderem apresentar pedidos de ampliação, beneficiando da lei que estava em vigor à data da sua instalação. Como também não tem justificação a pretensão de merecerem tratamento idêntico ao que está previsto no regime transitório, reservado a pedidos já apresentados à CMG, nomeadamente, antes da data da suspensão do PDMG e que se encontram, ainda, pendentes de decisão.

A ampliação de ETI existentes não pode, por isso, deixar de cumprir as regras do PDM alterado, previstas para a instalação de ETI e constantes dos artigos 48.º, 48.º-B e 49.º, situação que, alias, se clarificou no texto do artigo 48.º-A, n.º 3.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Não obstante o exposto, a CMG foi sensível à ideia de que a impossibilidade de ampliação no caso de ETI que tivessem atingido a área de construção máxima, poderia impedir a qualificação dos empreendimentos, pelo que **foram admitidas obras de ampliação**, sem aumento do número de unidades de alojamento ou camas, destinadas a instalações, equipamentos e serviços de utilização comum do empreendimento e limitadas a um **aumento de 15% ou 20% da área de construção aprovada** ao abrigo do direito anterior, consoante se situem dentro ou fora da ZEPT, nos termos previstos no artigo 48.º-A, n.º 4 e do artigo 48.º-B, n.º 3. Dentro da ZEPT, na área abrangida pela Faixa de Proteção da Zona Costeira o referido **aumento é limitado a 10%**.

Ainda a este propósito, introduziu-se, também, uma regra quanto às alterações de ETI existentes, densificando o respetivo regime, passando a determinar expressamente que as mesmas não podem originar ou agravar desconformidades com o disposto nos citados artigos 48.º, 48.º-B e 49.º, quer no caso dos empreendimentos situados dentro, como fora, da ZEPT, através da redação do novo n.º 5 do artigo 48.º-A e do novo n.º 4 do artigo 48.º-B.

Relativamente aos pedidos de ampliação pendentes, os mesmos são abrangidos pelo regime transitório, em cujo âmbito, se acolheram sugestões de alteração dos limites à ampliação de ETI existentes, salvaguardando uma maior suscetibilidade de ampliação aos ETI com menor capacidade aprovada.

No sentido de dar resposta a uma maior aproximação dos critérios aplicáveis a ETI em instalação e ETI preexistentes, foi alterado o regime transitório passando os novos ETI a estar sujeitos a uma redução da área de construção além da redução do número máximo de camas e, por outro lado, garantindo a possibilidade de a ampliação de ETI existentes atingir sempre as 50 camas.

Acresce que a alteração do PDMG não afeta o princípio da proteção do existente, o qual protege as edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as respetivas utilizações, nos termos do artigo 60.º do RJUE, permitindo que possam beneficiar de obras de reconstrução ou de alteração que não cumpram as normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária.

Ora, como resulta do exposto, a garantia do existente não tem qualquer campo de aplicação em sede de obras de ampliação, razão pela qual os empreendimentos preexistentes não têm uma expectativa legítima, à luz da lei, em relação à ampliação daqueles empreendimentos à luz das normas que vigoravam à data da sua instalação e para além dos direitos urbanísticos que tenham acautelado, oportunamente.

A alteração do PDMG apenas está limitada ao respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados, cujo sacrifício o artigo 171.º do RJIGT sujeita a um dever de indemnização. Acresce que já decorreram mais do que três anos desde a data da entrada em vigor do PDMG, razão pela qual não se aplica a proteção da confiança a que alude o n.º 4 daquele preceito.

Relativamente à possibilidade de a alteração proposta afetar obras em curso e investimentos já a serem concretizados pelos investidores, não se entende, exatamente, a que situações as participações se referem, mas tal só poderia acontecer no caso de obras que não tenham sido precedidas do devido



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

controlo prévio e que estando a ser executadas ilegalmente, não constituam compromissos e direitos consolidados que caiba proteger à luz da lei.

No que respeita ao regime a que ficam sujeitas as operações urbanísticas a realizar em empreendimentos preexistentes são colocadas duas questões, por um lado, suscita-se uma alegada falta de clareza do artigo 48.º-A, n.º 3, da proposta de Regulamento do PDMG, não sendo perceptível quais as outras regras do PDMG para que este remete e, por outro lado, a necessidade de densificar o regime aplicável para além da definição de uma capacidade máxima, cumprindo, aliás, explicitar se a mesma respeita o número de camas ou à área de construção admissível.

O artigo 48.º-A, n.º 3, estabelece que se admitem *“as obras de ampliação de ETI existentes, desde que observem as condições gerais, assim como as condições e parâmetros específicos definidos neste Regulamento, e limitadas a um aumento de capacidade não superior a 20 % da capacidade aprovada”*.

O PDMG define regras específicas a que os ETI se devem sujeitar no artigo 48.º e seguintes do PDM. Foram fixados requisitos de infraestruturação no artigo 48.º, condições e parâmetros de edificabilidade no artigo 48.º-B e condições de qualidade e sustentabilidade ambiental e económica no artigo 49.º.

Com a delimitação de uma ZEPT, onde se interditam novos ETI (com exceção dos Parques de Campismo e Caravanismos), a definição das regras específicas aplicáveis aos ETI ficou associada à área situada fora da ZEPT, regulada no artigo 48.º-B, e onde eles são genericamente admissíveis. Assim, quando na área da ZEPT se abriu a possibilidade de obras de ampliação para os empreendimentos existentes, desde que cumprissem as regras específicas definidas pelo PDMG, foi percecionado por todos que tais regras não eram as específicas para a ZEPT, mas as específicas dos ETI e definidas nos citados artigos 48.º, 48.º-B e 49.º.

A obrigatoriedade de observar as citadas regras foi devidamente percecionada, o que é, aliás, evidente, à luz das participações recebidas e as quais evidenciam, claramente, ter compreendido quais eram as regras a que as ampliações dos empreendimentos preexistentes ficam sujeitas.

Uma vez que a clareza das normas e a segurança jurídica são objetivos a prosseguir, acolheu-se a sugestão de alterar e melhorar a redação da norma constante do artigo 48.º-A, n.º 3, em consonância com o sugerido nas participações recebidas, assim como se acolheu a sugestão de densificar o regime relativo a alteração de ETI e de introduzir uma possibilidade de ampliação, a qual deve ser destinada, exclusivamente, a instalações, equipamentos e serviços comuns dos empreendimentos, dentro e fora na ZEPT, até um limite de 15% e 20%, respetivamente.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

E. PONDERAÇÃO SOBRE A ZONA DE ELEVADA PRESSÃO TURÍSTICA (ZEPT)

PARTICIPAÇÕES

1. Criação e delimitação da ZEPT

Foram apresentadas participações em que se invoca a **falta de conhecimento detalhado e efetivo da realidade**, bem como, **de argumentos válidos e devidamente justificados, que suportem, tanto a criação como a delimitação da ZEPT proposta, e suas respetivas condições/restrições**.

Devem ser densificados, com base em critérios mais relevantes do ponto de vista urbanístico, os **conceitos de “elevada pressão turística” e “faixa litoral”**, bem como, **explicitados os critérios que determinaram os seus limites**, tendo em conta que a ZEPT abrange áreas muito distantes da costa, que de forma alguma podem ser consideradas zonas litorais ou atlânticas. Refere-se, ainda, que da análise à cartografia de Uso do Solo percebe-se que a nascente e a poente do IC33 – infraestrutura de referência para a delimitação da ZEPT –, existem vastas áreas com povoamentos de sobreiro, revelando-se uma homogeneidade de ocupação do solo, pelo que, do ponto de vista biofísico, esta infraestrutura não constitui uma referência válida para delimitação de qualquer zona homogénea.

Por último, refere-se que a delimitação de uma ZEPT e adoção de quaisquer medidas deve ter como base um estudo profundo, que tenha em conta todas as potenciais consequências das mesmas e que, permita aferir e quantificar a verdadeira pressão turística existente no concelho. Isto porque, o crescimento acentuado dos ETI construídos, e supostamente em funcionamento, não se tem traduzido num aumento proporcional do turismo no concelho, o que demonstra que o licenciamento de ETI em solo rústico tem sido um mecanismo recorrente, para construir habitações de utilização particular em espaços rústicos.

2. Integração indevida de áreas na ZEPT

Refere-se que, de acordo com a planta do PDM, a **Estação de tratamento de águas residuais de Troia (ETAR)** de Troia está incluída na área agora classificada como ZEPT, o que parece consubstanciar um lapso, na medida em que a ETAR deveria estar inserida em área destinada a equipamento (i.e Espaços de Usos Especiais – Equipamentos).

Alerta-se, ainda, para a incorreta integração de áreas programadas por instrumentos de gestão territorial eficazes – algumas com operações de loteamento aprovadas, como é o caso da **Urbanização de Soltroia** –, pois afeta os direitos preexistentes e juridicamente consolidados dos proprietários



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

PONDERAÇÃO

1. Sobre a criação e delimitação da ZEPT

Refere o relatório de fundamentação da proposta de alteração ao PDM em curso, que *de acordo com a monitorização do território que tem vindo a ser feita, a maioria dos empreendimentos turísticos – concretizados, em concretização ou aprovados - concentra-se na zona litoral do concelho, freguesias de Melides e Carvalhal, e na zona da Muda, freguesia de Grândola*, conforme se demonstra na imagem, que constitui o Anexo 4:

- ET executados, em execução ou aprovados na ZEPT – 92
- ET executados, em execução ou aprovados fora da ZEPT – 25
- ET projetados para a ZEPT – 103
- ET projetados para fora da ZEPT – 20

Também se demonstra que a esmagadora maioria dos processos pendentes incide sobre essas áreas, o que corresponde a 103 processos.¹³

Idêntica conclusão constava da análise efetuada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo no Relatório *O PROT ALENTEJO e as Dinâmicas Territoriais do Turismo Contributos para uma reflexão*, de 2020, que dá nota ser o litoral do concelho de Grândola, uma das áreas de maior procura e concentração da oferta turística ¹⁴.

Como antecedido, este fenómeno de **intensa procura e pressão turística** revela-se pelo elevado número de pedidos para construção de empreendimentos turísticos que deram entrada na CMG, em particular, desde 2020, com as consequências, diretas e indiretas, que daí advêm, nomeadamente: aumento de número de edificações destinadas ao alojamento e a atividades ou serviços complementares e a impermeabilização do solo, maior pressão nos recursos naturais e nas infraestruturas e equipamentos existentes, mais população e mais turistas.

Conscientes da importância do Turismo como motor do desenvolvimento local, a Proposta de alteração que ora se pretende implementar visa, como defendido, **repensar e corrigir o modelo de desenvolvimento territorial, para reencontrar equilíbrios** – económicos, ambientais e sociais -, apostando numa oferta turística mais qualificada e diversificada.

A elevada pressão turística que se sentia no concelho, em particular na, comumente, designada “faixa litoral” (e mais recentemente, na zona em redor da Aldeia da Muda) já há muito que era assumida no PROTA que afirmava que, *com vista à preservação da riqueza paisagística e ambiental do litoral alentejano e à garantia da salvaguarda das condições de segurança de pessoas e bens, assume-se como fundamental a manutenção das suas características através da promoção dos usos*

¹³ 67 Processos de Licenciamento e 36 Pedidos de Informação Prévia.

¹⁴ Pág. 35 do Relatório *O PROT ALENTEJO e as Dinâmicas Territoriais do Turismo Contributos para uma reflexão*, de 2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

*adequados às características do território, da contenção da pressão urbanística sobre a zona costeira e da qualificação dos valores naturais.*¹⁵ (sublinhado nosso)

Através dos dados dos três Relatórios de Monitorização Setorial do Turismo (2022 a 2024), ficou igualmente demonstrado e quantificado, no que concerne à distribuição territorial dos empreendimentos turísticos, que existe um **acentuado desequilíbrio**, porquanto se constata uma **procura e uma ocupação efetiva muito mais intensas nas freguesias do litoral do que nas freguesias do interior**, numa proporção de 81% e 19%, respetivamente.

Mais: em termos de densidade (n.º camas/km²), o concelho apresenta um valor global de 15,04 camas/km². Se considerarmos apenas a área da ZEPT, este valor passa para 41,72 camas/km², ou seja, quase o triplo da densidade concelhia e mais de vinte vezes superior à densidade verificada no interior do concelho, que é 1,80 camas/km².

Por tudo isto, resulta **clara e justificada a opção pela identificação e delimitação de uma ZEPT** no concelho.

Quanto à sua **delimitação física**, esclarece-se que teve por base os seguintes **princípios e critérios**:

1. A **inclusão da área da “Costa alentejana” do concelho**, tal como definida no POC-EO e no PROTA - que inclui a orla costeira (500m), a zona costeira (2.000m) e a respetiva faixa de proteção (5.00m) – porque corresponde à área que inclui os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) do concelho, para os quais já estão programados, há muitos anos, grandes empreendimentos turísticos. Do ponto de vista ambiental, trata-se, também, de zona sensível, parte dela correspondente a Rede Natura;
2. A **localização da larga maioria dos empreendimentos turísticos concretizados, em concretização, aprovados e os pedidos pendentes**;
3. A adequação aos **limites físicos existentes**, nomeadamente, rede viária, linhas de água, taludes, etc. **e, sempre que possível, aos limites cadastrais**.

Conforme demonstrado graficamente (Anexo 4 do Relatório de Ponderação), **a área delimitada encerra a esmagadora maioria dos ET existentes, aprovados, programados e projetados para o concelho**, existindo um **continuum territorial** evidente e não se pretende expandir, nem densificar.

Não obstante, admite-se que os limites propostos possam ter sido demasiado ambiciosos, porventura pontualmente excessivos, concretamente, na área a norte da ER 261, entre a vila de Grândola e a Aldeia da Muda, porque não existem ET (executados, em execução ou aprovados) nem pretensões turísticas pendentes.

Perante esta constatação, **procedeu-se à redelimitação da ZEPT**, excluindo alguns dos prédios nessa área concreta. Entendeu-se, ainda assim, adequada a manutenção dos prédios adjacentes à ER, para evitar o surgimento de mais ET, novas picagens e mais conflitos rodoviários.

¹⁵ Cfr OEBT II.5 — Valorizar e ordenar o Litoral potenciando o seu valor ambiental e económico à escala regional e nacional do PROTA, pág. 23.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Procedeu-se, ainda, a uma correção gráfica: o polígono da ZEPT excluía os perímetros urbanos e as áreas abrangidas por planos específicos (caso das UNOP da península de Troia e das ADT 3 do Carvalhal e da ADT 4 das Fontainhas/Pinheirinho), constituindo “vazios” que importava preencher e integrar, porquanto se trata de um conceito e opção de planeamento, para uma área territorial contínua.

Não obstante, conforme já salvaguardado no n.º 3 do artigo 31.ºA do Regulamento, esta integração na ZEPT *não prejudica as ações validamente autorizadas, bem como os empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes à data de entrada em vigor do presente Regulamento ou que sejam admitidos à luz do regime transitório previsto no artigo 101.º-A.*

Desta correção e redelimitação, resultou uma **área final de 29.116,42 hectares** (291,16 Km²).

Por tudo o atrás defendido, **entende-se adequada a manutenção de uma ZEPT, de acordo com os limites agora redefinidos**, mantendo-se a imposição de condições e parâmetros de edificabilidade muito mais restritivos.¹⁶

A questão suscitada quanto à real utilização desses empreendimentos não pode ser demonstrada, é uma mera suposição cabendo a todas as entidades com responsabilidade na matéria intensificar as ações de fiscalização, para detetar os casos de incumprimento das regras e condições de licenciamento.

2. Sobre a integração indevida de áreas na ZEPT

A ZEPT corresponde a uma área territorial onde se identifica maior pressão turística, abrangendo a “zona litoral” do concelho, incluindo toda a península de Troia, na qual se situa a Urbanização de Soltroia e a ETAR que serve essa mesma península.

Como referido, a delimitação da ZEPT e do normativo a ela associado **não prejudica as ações validamente autorizadas**, nomeadamente, áreas que já são abrangidas por licenças de loteamento eficazes à data de entrada em vigor do presente Regulamento, como é o caso da Urbanização de Soltroia.

Esclarece-se, ainda, que o regime agora imposto não configura uma categoria e uso de solo e **só incide sobre o uso turístico**, pelo que não coloca qualquer obstáculo a futuras intervenções nas demais edificações ou infraestruturas existentes.

¹⁶ Cfr. Relatório de Fundamentação, pág. 20.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

F. OUTRAS CRÍTICAS, SUGESTÕES E COMENTÁRIOS À PROPOSTA DO PLANO

PARTICIPAÇÕES

1. Lapsos de informação nas Tabelas dos processos pendentes

Foram apresentadas participações em que se invocam situações concretas, de Pedidos de Informação prévia (PIP) com data de entrada anterior à suspensão do PDMG, que, por lapso, não foram considerados na tabela de processos abrangidos pelo regime transitório previsto na presente proposta de alteração.

2. Uso e ocupação do solo

Foram apresentadas participações que invocam a necessidade da realização de um diagnóstico adequado, das necessidades e expectativas dos residentes, e não residentes, em matéria de edificação, de modo a que seja possível **regulamentar a ocupação do solo** em função das razões efetivas que a motivam, pois só desta forma será possível evitar distorções graves dos usos do território e dos setores económicos que aqui desenvolvem as suas atividades.

Refere-se, ainda, a falta de critérios que incluam fundamentação biofísica para a distribuição espacial das atividades turísticas no território de Grândola, considerando que a maioria da área com características menos litorais é predominantemente ocupada por povoamentos de sobreiro (puros ou mistos e com densidades variáveis), os quais apresentam sensibilidade ambiental e não se encontram adequadamente protegidos.

Foram apresentadas participações que invocam a importância de criar condições para a fixação de jovens, de famílias e de novos residentes, e que, para tal, é necessário rever os limites dos perímetros urbanos, criando mais áreas aptas à construção de habitação.

Foi reivindicado por algumas participações que determinadas áreas deveriam ser qualificadas como aglomerados rurais, com um regime de uso do solo diferenciado do aplicável ao restante espaço rústico, o que não ocorreria no plano em vigor, sendo uma omissão a sanar, prevendo um índice de ocupação e um número máximo de pisos, sem que seja exigível uma determinada qualidade do requerente ou área mínima do prédio.

3. Falta de coordenação entre os dados do Plano de Urbanização de Tróia (PUT) e os Planos de Pormenor (PP)

Alerta-se que, para efeitos de cálculo das camas turísticas, especificamente quanto ao Núcleo de Desenvolvidos Turístico de Troia, deveria ser tido em conta os parâmetros máximos fixados nos



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

respetivos PP em detrimento dos estabelecidos no PUT, tendo em conta que os PP são os instrumentos de gestão territorial de âmbito mais específico e que concretizam muitas das opções tomadas nos PU.

4. Intervenção na Estrada Regional 261-1

Foi demonstrada preocupação pelos proprietários dos prédios confinantes com a ER 261-1, relativamente à possibilidade de estar a ser equacionado um alargamento desta via, nomeadamente no troço entre Comporta e Grândola, e que colida com os limites das propriedades limítrofes. Consideram que o troço em causa serve adequadamente a região e todos aqueles que utilizam essa infraestrutura.

5. Intervenção na rede ferroviária

Assinala-se e congratula-se a ausência de qualquer referência cartográfica no PDM à intervenção preconizada pela IP na linha férrea, no troço Grândola-Sines.

6. Intervenções e acessibilidade às praias

São tecidas considerações quanto às dificuldades de acesso às praias, a falta de estacionamento e de ciclovias.

7. Intervenção na aldeia de Melides

São tecidas críticas relativamente às intervenções na aldeia de Melides, em particular na Rua Nova.

8. Demora na apreciação dos processos

Foram apresentadas participações que invocam a demora e, em alguns casos, a falta de resposta do Município, perante pretensões concretas que visam a criação de habitação em solo urbano.

PONDERAÇÕES

1. Sobre os lapsos de informação nas Tabelas dos processos pendentes

No âmbito do processo de monitorização que acompanhou e suportou a Proposta de alteração do PDM, foram sendo partilhados e atualizados os dados relativos aos processos pendentes. Esses dados faziam parte dos RMST, sobre a forma de Tabelas, com identificação dos processos de licenciamento e dos pedidos de informação prévia (PIP) relativos a Empreendimentos Turísticos que ainda aguardam apreciação e decisão.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Estamos perante tabelas indicativas e evolutivas, cujo único propósito é constituir uma base de dados para apoio à monitorização do território e para uma primeira abordagem e perceção do universo de processos (licenciamentos ou PIP) que ainda estão pendentes e que deverão ser (re)apreciados no quadro legal do PDM alterado.

A alusão ou a omissão de algum processo nessas Tabelas não tem quaisquer consequências práticas e diretas, pois não confere nem retira quaisquer direitos. Independentemente da existência ou não de correspondência nas Tabelas, a retoma de apreciação incidirá sobre todos os processos que estão pendentes, em função das especificidades e do conteúdo de cada um deles.

2. Sobre o uso e ocupação do solo

Quanto à redefinição dos limites dos perímetros urbanos, criando mais áreas aptas à construção de habitação, esclarece-se que **esta Proposta de alteração ao PDM incide, única e exclusivamente, sobre o sistema turístico e quanto às pretensões para empreendimentos turísticos**. Para todas as outras utilizações, mantém-se inalterada a disciplina do PDM em vigor. Mais: quase todos os perímetros urbanos do nosso concelho possuem instrumentos de planeamento próprios, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, pelo que a reavaliação dos seus limites e do uso e ocupação do solo dos terrenos só aí deve ser realizada.

As participações relativas a uma eventual alteração da classificação ou qualificação do solo não podem ser objeto de avaliação no âmbito da presente alteração que, apenas, versou, sobre as regras do sistema turístico, mas salienta-se que já existe um regime de edificabilidade próprio dos aglomerados rurais, nos artigos 74.º e 75.º do PDMG.

3. Sobre a falta de coordenação entre os dados do PUT e os PP

De facto, no 1.º RMST era assumida a existência de 22.450 camas turísticas programadas antes do PROTA, valor que teve por referência o Plano de Urbanização de Troia (PUT) e os Planos de Pormenor (PP) das UNOP, das ADT das Fontainhas e do NDT do Carvalhal.

Nos RMST que lhe sucederam e no Relatório de Fundamentação desta Proposta de alteração **foi assumido e corrigido o erro na contabilização das camas programadas (e aprovadas) para a península de Troia¹⁷**, pois deveriam ter sido considerados os números constantes nos PP e nas licenças de loteamento posteriormente aprovadas.

Conforme se evidenciou nesses documentos, o número de camas programadas em instrumentos de gestão territorial eficazes e anteriores à entrada em vigor do PROTA seriam 22.450 camas.

Este número foi, entretanto, objeto de revisão e correção, porquanto se percebeu que a sua contabilização tinha sido efetuada com base no Plano de Urbanização de Troia e não com base nos planos de pormenor e loteamentos posteriormente aprovados para a península, os quais diminuíram

¹⁷ Cfr. pág. 6 do Rel. Fundamentação da proposta de alteração e pág. 12 do 2.º RMST.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

o número máximo de camas por UNOP, pelo que as camas programadas são, efetivamente, 18.821, e uma vez que já se encontram executadas e/ou em execução e aprovação 6.715¹⁸ camas, em teoria, no máximo, ainda estarão por executar 12.106 camas.

Quanto às camas já executadas na UNOP 2, confirma-se que embora correspondam a camas programadas pré-PROTA, de acordo com os respetivos processos de licenciamento constituem camas residenciais, logo, não foram contabilizadas como camas turísticas.

4. Sobre a intervenção na Estrada Regional 261-1

Recentemente, o troço da ER 261-1 entre o cruzamento do Pinheiro da Cruz e o cruzamento das Bicas (numa extensão de 5,68km) foi objeto de protocolo entre a IP e a CMG, com vista à sua desclassificação e integração no domínio público municipal.

Pretendeu-se com este protocolo habilitar o município para a intervenção na via, de modo a melhorar as condições de mobilidade e segurança da mesma.

Ainda não existe projeto para essa intervenção, pelo que não é possível antecipar as suas implicações nos prédios confinantes com a Estrada.

5. Sobre a intervenção na rede ferroviária

A posição desfavorável da CMG quanto à intervenção preconizada pela IP na linha férrea, no troço Grândola-Sines, já foi assumida na revisão do PDM de 2017, altura em que se decidiu pela não representação do respetivo corredor na Planta de condicionantes. No âmbito da presente alteração não se poderia, nem se pretendia, alterar a posição da Câmara.

6. Sobre as intervenções e acessibilidade às praias

As condições de acessibilidade às praias e os respetivos requisitos de infraestruturização, tais como as áreas e equipamentos de apoio e o dimensionamento dos parques de estacionamento, não caem no âmbito desta alteração de PDM, nem são competência dos municípios.

Essas condições estão definidas pela administração central, no âmbito do Programa da Orla Costeira Espichel-Odeceixe (POC E-O), aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 87-A/2022, de 4 de outubro e são reguladas pelo Aviso n.º 23368/2022, de 12 de dezembro, que aprovou o Regulamento de Gestão das Praias do Troço Espichel-Odeceixe.

No contexto da elaboração e discussão pública do POC E-O, a CMG sempre manifestou a sua discordância pelas opções desse Programa e reivindicou mais praias classificadas e melhor

¹⁸ Dados de início de julho p.p..



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

infraestruturadas, capazes de servir toda a população, não sendo admissíveis quaisquer limitações à sua utilização.

7. Sobre a intervenção na aldeia de Melides

A intervenção na Aldeia de Melides está a ser feita no âmbito do PMUS, Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, e não cai na esfera desta alteração do PDM.

8. Sobre a demora e ausência de resposta aos processos

De um modo geral, reconhecem-se e lamentam-se os atrasos nas respostas às múltiplas solicitações que dão entrada nos serviços, na certeza que estamos a envidar esforços para inverter a situação e melhorar a nossa capacidade de resposta.

Relativamente às muitas pretensões relacionadas com o Turismo, importa esclarecer que a ausência de resposta por parte da CMG está diretamente relacionada com este procedimento de alteração do PDM e com os períodos de suspensão com ele relacionados: o primeiro, por força da adoção de medidas preventivas e da suspensão parcial do PDM, que se prolongou até junho de 2024 e, depois disso, por força da discussão pública desta Proposta, que também tem como consequência a suspensão dos procedimentos que incidam sobre as áreas a abranger por novas regras urbanísticas. Essa suspensão de procedimentos ocorre a partir da data fixada para o início do período de discussão pública e até à data da entrada em vigor daqueles planos.

Caso as novas regras urbanísticas não entrem em vigor no prazo de 180 dias desde a data do início da respetiva discussão pública, ou seja, até dia 19/2/2025, cessará a suspensão do procedimento, prosseguindo a apreciação dos pedidos, de acordo com as regras urbanísticas constantes no atual PDM.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ANEXO 3

TABELA DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS NOS ELEMENTOS DA PROPOSTA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 450 000 • planeamento@cm-grandola.pt

ALTERAÇÕES À PROPOSTA DE PDM EM RESULTADO DA PONDERAÇÃO E/OU POR INICIATIVA DA CMG – PÓS DISCUSSÃO PÚBLICA

DESIGNAÇÃO DA MATÉRIA A CORRIGIR	IDENTIFICAÇÃO DO ASSUNTO	ELEMENTOS ONDE INCIDE A CORREÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO
ZEPT	Redelimitação	Planta de Ordenamento e Plantas de Condicionantes	<p>Procedeu-se à redelimitação da ZEPT porque possuía um lapso:</p> <p>Os perímetros urbanos e as áreas abrangidas por outros Planos específicos (as UNOP da península e as ADT do Carvalhal e das Fontainhas/Pinheirinho) foram desconsideradas no polígono global, constituindo “vazios” que importava preencher e integrar, ainda que possuam regimes específicos e que possam não estar sujeitos às condicionantes decorrentes desta alteração.</p> <p>Por outro lado, e por força de algumas participações, reavaliou-se os limites da ZEPT e entendeu-se adequado excluir uma área a norte da vila de Grândola, porque, em rigor, não representa uma área sujeita a elevada pressão turística, não existindo para aí ETI executados, aprovados ou projetados.</p> <p>Por força das correções efetuadas, a área da ZEPT passou para 29.116,42 hectares ou 291,16 Km² (antes tinha 27.007,2 hectares ou 270,07 Km²).</p>
	Condições e parâmetros específicos	<p>REGULAMENTO</p> <p>Art. 48.º A, n.º 3:</p>	<p>Corrigida a redação, para clarificar possibilidade de ampliação de ETI existentes na ZEPT, com remissão direta para as condições gerias e para os parâmetros de construção de novos ETI definidos no art. 48.ºB.</p>

ALTERAÇÕES À PROPOSTA DE PDM EM RESULTADO DA PONDERAÇÃO E/OU POR INICIATIVA DA CMG – PÓS DISCUSSÃO PÚBLICA

DESIGNAÇÃO DA MATÉRIA A CORRIGIR	IDENTIFICAÇÃO DO ASSUNTO	ELEMENTOS ONDE INCIDE A CORREÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO
----------------------------------	--------------------------	----------------------------------	----------------------------

			<p>respetiva entidade exploradora até à rede municipal, a qual é responsável, ainda, por reforçar a capacidade do ponto de recolha.</p> <p>Clarifica-se que relativamente ao alojamento para funcionários/staff admite-se, dentro do respetivo prédio, a existência de instalações para alojamento de funcionários, até um máximo de 30% da capacidade turística do ETI, as quais devem observar condições de segurança, salubridade e conforto e não podem revestir uma natureza precária ou provisória;</p>
<p>AMPLIAÇÃO DE ETI EXISTENTES</p>	<p>Condições e parâmetros específicos</p>	<p>REGULAMENTO Art. 48.º B, n.º 3</p>	<p>Corrigida e melhorada a redação de ambas as normas, para clarificar possibilidade de construção e a ampliação de ETI, dentro ou fora da ZEPT.</p> <p>Passou a prever-se uma possibilidade de ampliação dos ETI existentes já com área superior àquela que agora estamos a definir, com vista à qualificação do empreendimento e desde que não se destinem a novas áreas das unidades de alojamento.</p> <p>A ampliação será possível:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Até 10% da área de construção aprovada ao abrigo do direito anterior e não ultrapassem o índice de utilização do solo previsto à data dessa aprovação , dentro da Faixa de Proteção costeira (faixa dos 5km) • até 15% da área de construção aprovada ao abrigo do direito anterior e não ultrapassem o índice de utilização do solo previsto à data dessa aprovação, na restante área da ZEPT.

ALTERAÇÕES À PROPOSTA DE PDM EM RESULTADO DA PONDERAÇÃO E/OU POR INICIATIVA DA CMG – PÓS DISCUSSÃO PÚBLICA

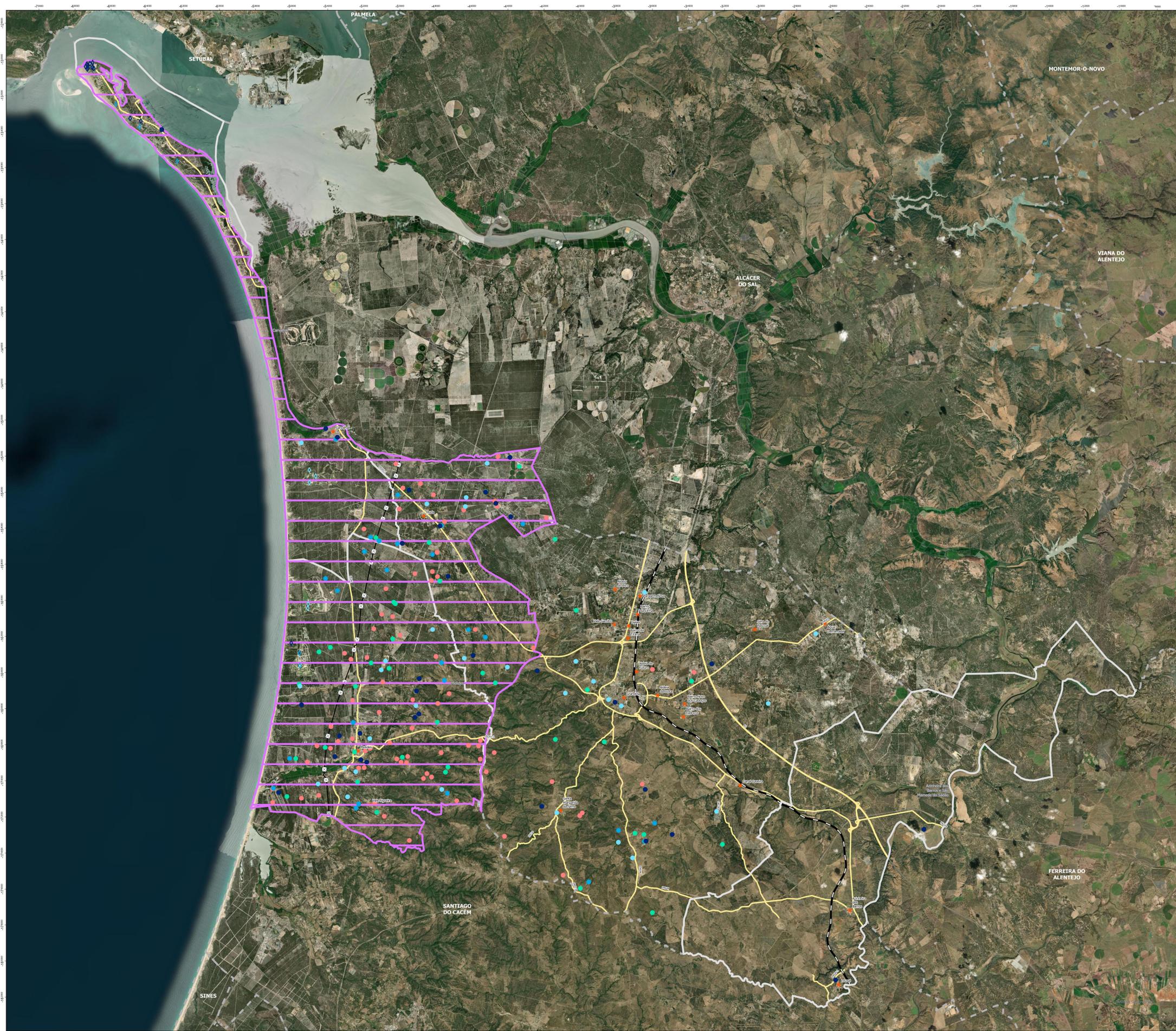
DESIGNAÇÃO DA MATÉRIA A CORRIGIR	IDENTIFICAÇÃO DO ASSUNTO	ELEMENTOS ONDE INCIDE A CORREÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO
----------------------------------	--------------------------	----------------------------------	----------------------------

			<ul style="list-style-type: none"> até 20% da área de construção aprovada ao abrigo do direito anterior e não ultrapassem o índice de utilização do solo previsto à data dessa aprovação, fora da ZEPT.
REGIME TRANSITÓRIO	Condições e parâmetros específicos aplicáveis aos processos pendentes	Regulamento – artigo 101.º A	<p>Alterada a norma do artigo 101.º-A, no sentido de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - clarificar o âmbito de aplicação; - alargar o âmbito do regime transitório com vista a incluir os pedidos de licenciamento e os pedidos de informação prévia apresentados ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que se encontravam pendentes na data da publicação do Aviso n.º 17091-A/2024/2, no Diário da República, 2.ª série, suplemento, em 12 de agosto de 2024, não obstante não terem sido abrangidos pela suspensão parcial do PDMG, aos processos FORA da área de suspensão. - assumir que a redução e a limitação à ampliação não pode conduzir a um número de camas inferior a 50 camas. - assumir que se aplica o disposto no artigo 48.º, n.ºs 2 a 4 (requisitos de infraestruturação) a todas as situações, incluindo às abrangidas pelo regime transitório.

ALTERAÇÕES À PROPOSTA DE PDM EM RESULTADO DA PONDERAÇÃO E/OU POR INICIATIVA DA CMG – PÓS DISCUSSÃO PÚBLICA

DESIGNAÇÃO DA MATÉRIA A CORRIGIR	IDENTIFICAÇÃO DO ASSUNTO	ELEMENTOS ONDE INCIDE A CORREÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO
----------------------------------	--------------------------	----------------------------------	----------------------------

			<p>- assumir a dupla dimensão e a opção por uma redução proporcional entre o número de camas e a área de construção, com vista a permitir uma sobre qualificação dos equipamentos e serviços comuns.</p> <p>Clarificado que o prazo definido é em dias úteis e não é prorrogável.</p>
--	--	--	---



Empreendimentos Turísticos



Processos de Edificação

- executados
- ◆ inseridos em Áreas Turísticas Programadas
- em execução
- ◆ inseridos em Áreas Turísticas Programadas
- com arquitetura aprovada
- ◆ inseridos em Áreas Turísticas Programadas
- em apreciação

Pedidos de Informação Prévia

- em apreciação

Medidas Preventivas

- ▭ Zona de Elevada Pressão Turística (ZEPT)

Base Cartográfica

- ▭ Concelho de Grândola
- ▭ Concelhos Vizinhos
- Rede Viária
- Via-Férrea
- Gasoduto/Oleoduto
- ★ Aglomerados