



MG - Expedição de Documentos  
Proc. 3.4.00  
Registo N.º 10685/20 Data: 2020/11/10

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL



SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA

Proc. N.º 178/20

**ASSUNTO: Pedido de Informação Prévia Referente a Viabilidade de Construção de Habitação e Turismo**  
**Local: Casinha – Melides - Grândola**

Relativamente ao requerimento apresentado por V. Ex.<sup>a</sup> sobre o assunto em epígrafe, informa-se que o Despacho do Sr. Presidente da Câmara, exarado em 2020/10/02, proferido no uso da competência delegada pela Câmara na Reunião de 20/10/2017 e na Reunião de 26/10/2017, foi **“Concordo. Notifique-se.”**, nos termos dos pareceres que a seguir se transmitem:

**Parecer da Chefe da DPU:**

“Proponho que se notifique nos termos do parecer”.

**Parecer Técnico:**

“A requerente solicitou, através de requerimento com o registo n.º 1975/20 de 2020/08/27, **informação prévia sobre viabilidade, bem como todos os condicionalismos legais e regulamentares para Habitação e Turismo**, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), a levar a efeito no prédio misto denominado Casinha, situado em Melides, com a área de 18,1850hectares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 3553/20181025 e inscrito na matriz cadastral sob o Artigo 79 da Seção O, da freguesia de Melides, e na matriz predial urbana com os Artigos 394 (habitação – 60.80m<sup>2</sup>), 719 (habitação - 72.00m<sup>2</sup>), 751 (habitação -72.00m<sup>2</sup>), e ainda uma dependência agrícola com 23.00m<sup>2</sup>, freguesia de Melides, concelho de Grândola.

Dos elementos apresentados, verifica-se o seguinte:

- Para o Artigo Urbano 394, corresponde a uma habitação com a área de 60.80m<sup>2</sup>, foi emitida a Certidão n.º 118/19 de prédio anterior a 1963, isento de licença de utilização;
- Para o Artigo Urbano 719, corresponde a uma habitação com a área de 72.00m<sup>2</sup>, foi emitida a Certidão n.º 117/19 de prédio anterior a 1963, isento de licença de utilização;
- Para o Artigo Urbano 751, corresponde a uma habitação com a área de 72.00m<sup>2</sup>, foi emitida a Certidão n.º 14/20 de prédio anterior a 1963, isento de licença de utilização.
- Relativamente à dependência agrícola com a área de 23.00m<sup>2</sup>, desconhece-se a legalidade da mesma.

O prédio misto com a área de 18.1850ha, acima identificado, localizando-se por enquadramento com a legislação em vigor, nomeadamente, na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), com as correções materiais constantes na Deliberação n.º 419/2018, de 5 de abril, na:

- Planta de Ordenamento - Qualificação do Solo, em Solo Rustico, maioritariamente em Espaços Florestais de Produção, e parte em Espaços Agrícolas, em Base Cartográfica em Vértices Geodésicos, e em Rede Rodoviária nas zonas de Servidão non aedificandi da RRN, em Itinerário Complementar (IC) e em Caminho Municipal (CM 1080);
- Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal (EEM) – EEM Fundamental parte em Reserva Ecológica Nacional (REN) e Povoamento de Sobreiros ou azinheiras, e em EEM Principal em Cabeceiras dos Cursos de Água, e parte em Áreas com Declives Superiores a 25%, em Base

Cartográfica em Vértices Geodésicos, em Itinerário Complementar (IC) e em Caminho Municipal (CM 1080);

- Planta de Ordenamento - Riscos Mistos – Riscos Mistos em Perigosidade de Incêndio Florestal Muito Baixa, Baixa, Moderada, Elevada, e Mancha Branca, e nas Faixas de Gestão de Combustíveis em Redes de Faixa de Gestão de Combustíveis (FGC), em Base Cartográfica em Vértices Geodésicos, em Itinerário Complementar (IC) e em Caminho Municipal (CM 1080);

- Planta de Ordenamento – Riscos Naturais e Tecnológicos – Riscos Naturais em Áreas de Elevada Intensidade Sísmica, em Risco Tecnológicos em Riscos de Transporte de Matérias Perigosas em Rede Rodoviária, em Riscos Mistos parte em Riscos de Incêndio Florestal (PMDFCI) em Perigosidade Muito Alta e Alta, em Base Cartográfica em Vértices Geodésicos, em Itinerário Complementar (IC) e em Caminho Municipal (CM 1080);

- Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes – Recursos Agrícolas e Florestais em Povoamentos de Sobreiros ou Azinheiras e em Perigosidade de Incêndio (Muito Elevada e Elevada), em Rede Rodoviária nas zonas de Servidão non aedificandi da RRN, em Itinerário Complementar (IC) e em Caminho Municipal (CM 1080), em Geodésica em Vértices Geodésicos;

- Planta de Condicionantes – REN, RAN, RN2000, RNES, AHO – parte em REN.

Analisados os elementos que instroem o pedido, verificou-se que não foi apresentada Planta de Implantação com indicação da faixa de proteção, dos 50 metros às extremas, infraestruturas viárias ou planos de águas existentes e eventuais faixas de Gestão de Combustíveis (FGC) da rede primária ou secundária estabelecidas pelo Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), com indicação das distâncias os afastamentos dos edifícios a construir e ou a ampliar às extremas da propriedade.

Assim, este pedido **não reúne condições para ser submetido à Comissão Municipal de Defesa da Floresta de Grândola (CMDFG)**, para análise e emissão de parecer.

Assim, e de acordo com o plano de ordenamento em vigor, verifica-se que, atualmente as regras de atuação, são:

**1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA** (D.R., 2.ª série - N.º 239 – 14.12.2017 - Aviso n.º 15049/2017, com as correções materiais constantes na Deliberação n.º 419/2018, de 5 de abril)

#### **TÍTULO I - Disposição gerais**

##### **Artigo 6.º - Definições**

*“1 - Para efeitos da interpretação e aplicação do PDMG são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 29 de maio e os demais conceitos definidos na legislação e regulamentação aplicáveis e ainda o seguinte:*

*a) «Área total de construção» (ATC), valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de:*

*i) Sótãos não habitáveis;*

*ii) Áreas em cave, sem pé direito regulamentar, parcial ou totalmente enterradas, destinadas a fins não habitacionais, designadamente, estacionamento, áreas técnicas, arrumos, instalações de apoio e áreas de serviço complementares;*

*iii) Outras áreas técnicas, designadamente, posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas, depósitos de água e central de bombagem;*

*iv) Terraços e varandas não cobertas;*

*v) Alpendres abertos, com área não superior ao equivalente a 15 % da área bruta de construção do imóvel e um máximo de 50 m<sup>2</sup>;*

*vi) Galerias exteriores e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.*

*2 - Para além do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior, as áreas em cave sem pé direito regulamentar, parcial ou totalmente enterradas, não são contabilizadas para efeitos do índice de utilização do solo.*

*3 - As caves das edificações devem destinar-se exclusivamente aos fins previstos na subalínea ii) da alínea a), sendo admitidas de acordo com o regime fixado no PDMG para cada categoria de espaço, desde que salvaguardadas as restrições das zonas ameaçadas pelas cheias.*



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

4 - A implantação das caves, quando admitida nos termos do PDMG, não deve exceder o perímetro de implantação da construção acima do solo e quando exceda, a área excedente é contabilizada para efeitos de aplicação dos índices de ocupação do solo e de utilização do solo.

5 - As piscinas apenas são contabilizadas para efeitos do índice de impermeabilização do solo, com exceção das situações previstas na alínea g) do n.º 2 e na alínea d) do n.º 3 do artigo 48.º

6 - Os índices, as áreas de construção e as alturas das edificações, definidos no PDMG, constituem parâmetros de edificabilidade máximos."

### TÍTULO II - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### CAPÍTULO I – Disposições gerais

##### Artigo 7.º - Identificação

"Na área de intervenção do PDMG encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais, quando possuam expressão gráfica à escala do PDMG, encontram-se representadas nas Plantas de condicionantes respetivas:

a) Recursos hídricos – Domínio hídrico:

(...)

c) Recursos agrícolas e florestais:

(...)

iv) Sobreiros e azinheiras, isolados e em povoamento;

(...)

vi) Perigosidade de incêndio florestal;

(...)

d) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

(...)

g) Infraestruturas:

(...)

v) Rede rodoviária nacional - Rede Nacional Fundamental: Itinerário principal; Rede Nacional Complementar: Itinerário complementar e Estrada Nacional;

(...)

viii) Estradas e caminhos municipais;

(...)

x) Vértices geodésicos e respetivas zonas de proteção.

(...)"

##### Artigo 8.º - Regime

"1 - Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se cumulativamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida no PDMG, prevalecendo sobre esta quando aqueles regimes forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores.

2 - Nas áreas abrangidas pela RAN e pela REN, são admissíveis como usos compatíveis com a utilização dominante da categoria de espaço em que se encontrem integradas, todas as ações e atividades consideradas compatíveis com tais restrições de utilidade pública pelos regimes legais em vigor ou noutros que os venham a alterar ou substituir.

3 - Qualquer intervenção urbanística, de modelação de terrenos ou de alteração do coberto vegetal que provoque a alteração ou destruição dos elementos que integram a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão, deve ser previamente comunicada à entidade competente."

#### CAPÍTULO II - Disposições específicas

##### Artigo 10.º - Medidas de defesa contra incêndios

"1 — Com exceção do solo urbano e dos aglomerados rurais, é interdita a construção de edificações para habitação, comércio, serviços, indústria e empreendimentos turísticos nos terrenos classificados na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes com risco elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Grândola (PMDFCI).

2 — Todas as Edificações, com exceção das obras de escassa relevância urbanística, as infraestruturas e equipamentos enquadráveis no regime de edificabilidade previsto no PDMG para o

solo rústico estão sujeitas às medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no diploma que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e no PMDFCI.

3 — As novas edificações no solo rústico fora dos aglomerados rurais têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no diploma referido no número anterior ou a dimensão definida no PMDFCI nos termos e condições daquele diploma, bem como as medidas específicas destinadas a prevenir o risco de incêndio, minimizar os respetivos efeitos e favorecer as condições e meios de combate, a definir no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

4 — O RMUE definirá igualmente as regras decorrentes das medidas de defesa estabelecidas no PMDFCI para as áreas edificadas consolidadas.”

#### **Artigo 11.º - Áreas classificadas**

“1 - No concelho de Grândola, as áreas classificadas nos termos do regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade, constante do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de Julho, na sua redação atual, e que integram o Sistema Nacional de Áreas Classificadas, são a área da RNES, a Zona de Proteção Especial do Estuário do Sado, o Sítio Ramsar «Estuário do Sado», os SIC Estuário do Sado e Comporta/Galé, bem como as áreas integradas no domínio hídrico, na REN e na RAN.

2 - A área integrada na RNES encontra-se delimitada na Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo e na Planta de condicionantes - REN, RAN, RN 2000, RNES e AHO.

3 - As normas do PORNES que estabelecem ações permitidas, condicionadas ou interditas, relativas à ocupação, uso e transformação do solo, constam das disposições gerais relativas ao solo rústico e do regime das respetivas categorias de solo, nas quais foram qualificadas as áreas de proteção previstas naquele Plano.

4 - Nas áreas abrangidas pela Zona de Proteção Especial do Estuário do Sado e pelos SIC Estuário do Sado e Comporta-Galé, as orientações de gestão do Plano Setorial da Rede Natura 2000, foram incorporadas no regime da Estrutura Ecológica Municipal, (EEM), e no das categorias do solo rústico.

5 - Nas áreas referidas no número anterior, os atos e atividades previstos no n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, na sua redação atual, estão sujeitos a parecer das entidades competentes.”

#### **Artigo 12.º - Identificação**

“1 - O regime de proteção de recursos e valores visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a sua sustentabilidade ambiental, a melhoria das condições de fruição dos recursos naturais e paisagísticos bem como a prevenção e a minimização dos riscos, assegurando igualmente a salvaguarda do património histórico e cultural do concelho.

2 - O regime de proteção de valores e recursos integra:

a) O sistema ambiental, composto por:

i) A EEM;

ii) Os riscos naturais, tecnológicos e mistos;

iii) O zonamento acústico;

iv) O regime da Costa Alentejana;

v) As regras de salvaguarda relativas aos perímetros de proteção às captações de água para abastecimento público.

b) O sistema do património cultural.”

### **CAPÍTULO II – Sistema ambiental**

#### **SECÇÃO I – Estrutura Ecológica Municipal**

##### **Artigo 13.º - Noção e identificação**

“1 - A EEM em solo rústico integra o conjunto das áreas, valores e sistemas fundamentais que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental do território do Município de Grândola.

2 - A EEM delimitada na Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal, é constituída pela Estrutura Ecológica Fundamental (EEF) e pela Estrutura Ecológica Principal (EEP), em ambas se distinguindo áreas nucleares e áreas de conectividade.”





## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

### **Artigo 14.º - Estrutura Ecológica Fundamental**

“1 — A EEF integra as áreas nucleares concordantes com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental prevista no PROT Alentejo e com os corredores ecológicos delimitados no PROFAL, bem como as áreas de conectividade ecológica que procuram assegurar a continuidade geográfica entre os vários elementos e, como tal, a manutenção das respetivas funções ambientais e culturais e ainda elementos de prevenção de riscos, conforme identificação constante da Planta de Ordenamento — Estrutura Ecológica Municipal.

2 - As áreas nucleares correspondem a:

a) Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, a seguir identificadas:

i) REN;

ii) RNES;

iii) Zona de Proteção Especial do Estuário do Sado;

iv) Sítio Ramsar «Estuário do Sado»;

v) SIC Estuário do Sado - habitats prioritários;

vi) SIC Comporta/Galé - habitats prioritários;

b) Povoamentos de sobre e de azinho.

3 - As áreas de conectividade ecológica correspondem a:

a) Cursos de água e repetidos leitos e margens;

b) Áreas contígua aos cursos de águas.”

### **Artigo 15.º - Estrutura Ecológica Principal**

“1 - A EEP compreende as áreas que, pelos seus valores e características biofísicas intrínsecas e pelos seus recursos e ocorrências naturais, são aptas para estabelecer a continuidade dos sistemas e funções ecológicas no território concelhio.

2 - As áreas nucleares correspondem a:

a) Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, identificadas no n.º 1 do artigo 11.º;

b) Cabeceiras dos cursos de água;

c) Solos de elevado valor ecológico;

d) Povoamentos mistos de pinheiro manso e sobre;

e) Áreas com declive superior a 25 %.

3 - As áreas de conectividade ecológica integram a rede hidrográfica de conectividade.”

### **Artigo 16.º - Regime**

1 — As ocupações e utilizações permitidas na EEM devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e promoção dos sistemas ecológicos, com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.

2 — Nas áreas integradas na EEF e na EEP que fazem parte do Sistema Nacional de Áreas Classificadas e às restantes componentes que constituem servidões ou restrições de utilidade pública, aplicam-se os regimes legais e regulamentares que se encontram definidos para proteção dos valores em causa, cumulativamente com as disposições do PDMG compatíveis com aqueles regimes.

3 — Nas restantes áreas da EEF — áreas contíguas aos cursos de água, e nas áreas da EEP identificadas nas alíneas b) a e) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo anterior, são interditos os seguintes atos e atividades:

a) A instalação de explorações pecuárias em regime intensivo e a ampliação das existentes;

b) A exploração de massas minerais;

c) As instalações para aproveitamento de energias renováveis e/ou parques eólicos;

d) A instalação de postos de abastecimento de combustíveis;

e) A instalação de fornos de carvão vegetal;

f) A instalação de estações de tratamento de águas residuais (ETAR), exceto quando indispensáveis à instalação de empreendimentos turísticos, bem como estações de tratamento e transferência de quaisquer tipos de resíduos;

g) A instalação de depósitos de sucata;

h) A instalação de aeródromos;

i) A destruição, arranque, corte ou substituição de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;



j) As ações que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, exceto se destinadas a operações de limpeza e as decorrentes da execução das obras integradas nos perímetros de rega;

k) A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações de limpeza das linhas de água observar as seguintes regras:

i) Preferencialmente serem executadas sem recurso a maquinaria pesada;

ii) Conservar a vegetação arbustiva, promovendo cortes, podas e desbastes seletivos.

(...)

6 — Nos prédios abrangidos parcialmente pela EEM as novas edificações ou instalação de infraestruturas de apoio devem implantar-se fora das áreas a ela afetadas.”

## **Secção II - Riscos**

### **Artigo 17.º Identificação**

“1 - A ocupação, uso e transformação do solo deve ter em conta os riscos naturais, tecnológicos e mistos para efeitos de ação em matéria de proteção civil, identificados na Planta de Ordenamento - Riscos naturais e tecnológicos e na Planta de Ordenamento - Riscos mistos, contribuindo para a sua prevenção e mitigação.

2 - Os riscos identificados nas Plantas referidas no número anterior, são os seguintes:

a) Riscos naturais:

(...)

iii) Elevada intensidade sísmica;

(...)

b) Risco Tecnológicos:

(...)

iii) Acidentes rodoviários e ferroviários;

(...)

c) Riscos tecnológicos – incêndio florestal.

3 - O PDMG articula-se com os regimes legais específicos aplicáveis aos riscos identificados nas Plantas referidas no n.º 1, aplicando-se ainda o n.º 3 do artigo 20.º”.

## **TÍTULO IV - Uso do solo**

### **CAPÍTULO I - Classificação e qualificação**

#### **Artigo 26.º - Classificação**

“O território do município de Grândola é classificado nos termos constantes da Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do solo, como solo rústico e como solo urbano.”

#### **Artigo 27.º - Qualificação do solo rústico**

“Em função do uso dominante, o solo rústico integra as seguintes categorias e subcategorias, identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e qualificação do solo:

(...)

a) Espaços Agrícolas:

ii) Outros espaços agrícolas;

(...)

b) Espaços Florestais:

i) Espaços Florestais de Produção;

(...).”

#### **Artigo 29.º - Tipologias dos usos do solo**

“1 - Em cada categoria de espaços em que se qualifica o solo rústico e o solo urbano, é identificado um ou vários usos dominantes, admitindo-se outros usos ou formas de ocupação ou utilização compatíveis ou complementares, nas condições previstas no presente Regulamento.

2 - Usos dominantes são aqueles que constituem a vocação preferencial da utilização do solo em cada categoria funcional de espaço.

3 - Usos complementares são usos não integrados nos usos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

4 - Usos compatíveis são aqueles que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, e desde que assegurem o cumprimento dos requisitos definidos no PDMG.”

### **CAPÍTULO II - Disposições comuns ao solo rústico e ao solo urbano**

#### **Artigo 30.º - Condições gerais de viabilização dos usos do solo**

“1 — Os regimes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e do sistema ambiental prevalecem sobre o regime de uso definido para cada categoria e subcategoria de espaço no presente Título.

2 — Apenas são admissíveis as alterações do uso do solo ou das edificações, quando o novo uso seja admitido por este Regulamento para a respetiva categoria de espaço.

3 — As operações urbanísticas, incluindo a utilização dos solos, não podem destruir ou desvalorizar a paisagem e o património cultural e natural existente, cujo valor e interesse seja de salvaguardar, garantindo-se, sempre que possível, a manutenção das respetivas características, nos termos dos números e artigos seguintes.

4 — São sempre incompatíveis com os usos admitidos em cada categoria de espaço, as situações previstas no artigo 8.º do RMUE.

5 — Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis para cada caso, a viabilização de qualquer ação ou atividade abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando fundamentadamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental, paisagística, cultural ou urbanística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

6 — As memórias descritivas dos projetos de arquitetura das operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia nos termos do RJUE, devem nos termos das alíneas d), e) e f) do n.º 5 do ponto I do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, demonstrar a compatibilidade do uso proposto com o uso dominante da respetiva categoria de espaço, designadamente, por via da inexistência dos riscos e dos prejuízos a que se refere o n.º 4 ou das medidas de minimização a adotar.

7 — As incompatibilidades a que se refere o presente artigo constituem fundamento para o indeferimento de pedido de informação prévia, de licenciamento ou de autorização de utilização em caso de alteração de uso, de adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística no caso de comunicação prévia ou na determinação das obras e outras medidas necessárias à correção das más condições de salubridade e incomodidade, nos casos aplicáveis.

8 — As atividades instaladas que suscitem incompatibilidades com o uso dominante de cada categoria de espaço, por via dos impactes gerados sobre os espaços em que se localizam ou dos níveis de incomodidade produzidos sobre as atividades e funções envolventes, devem:

- a) Adotar medidas minimizadoras que mitiguem as incompatibilidades geradas ou;
- b) Ser objeto de medidas de tutela da legalidade urbanística ou previstas nos regimes legais aplicáveis à atividade ou;
- c) Ser objeto de deslocalização.”

#### **Artigo 31.º - Usos e atividades interditas**

1 — No território do município de Grândola, são interditos os seguintes atos e atividades que:

- a) Sejam suscetíveis de ocasionar a destruição de vestígios arqueológicos;
- b) Comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento adequado e em instalação própria, a instalação de aterros, o depósito de lixo, materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos a céu aberto sem tratamento prévio adequado;
- c) Provoquem a destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;
- d) Sem prejuízo do disposto no PROFAL e na legislação em vigor, o corte de carvalhos, sobreiros, azinheiras, azevinhos e castanheiros e ainda folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas;
- e) A rega com águas residuais sem tratamento primário;
- f) A realização de queimadas e a prática de foguear, exceto nas áreas com infraestruturas destinadas para esse efeito e para controlo de pragas florestais e de doenças, para a queima de sobrantes das explorações ou para a prevenção de fogos, em situações de emergência para combate a incêndios,

bem como se enquadradas nas medidas e ações desenvolvidas no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios;  
g) Acampar fora dos parques de campismo e caravanismo.”

#### **Artigo 35.º - Requisitos de infraestruturação**

“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 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.”

### **TÍTULO V - Solo rústico**

#### **CAPÍTULO I - Disposições gerais e edificação isolada**

##### **Artigo 40.º - Estatuto geral de ocupação do solo rústico**

“1 — O solo rústico visa a proteção e o aproveitamento dos recursos naturais, agrícolas, florestais, energéticos e geológicos e destina -se ao desenvolvimento das funções produtivas em função da respetiva aptidão e à conservação dos ecossistemas e valores naturais e culturais que garantam a biodiversidade e a integridade biofísica natural e antrópica fundamental do território.

2 — As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e culturais que interessa preservar e qualificar com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e à salvaguarda dos valores patrimoniais do concelho, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.

3 — No solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico excecional e apenas admissível quando necessária ao suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.

4 — A edificabilidade rege -se pela contenção da edificação isolada e do parcelamento da propriedade e pela racionalização das operações de infraestruturação.



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

5 — No solo rústico deve promover -se e privilegiar -se a recuperação das edificações existentes de forma a promover a qualidade ambiental e paisagística e, desta forma, assegurar infraestruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.

6 — Quando, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável, houver lugar à construção, alteração ou ampliação de edificações, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação da edificação e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado das áreas envolventes, e, quando aplicável, o estabelecimento de medidas de defesa contra incêndios florestais.”

### **Artigo 41.º - Edificação isolada**

“1 — Sem prejuízo das restrições constantes dos Títulos II e III, do artigo 30.º e dos artigos 45.º e 46.º, aplicáveis à área da RNES, no solo rústico, a nova edificação ou a alteração do uso das edificações existentes, pode destinar -se às finalidades a seguir identificadas e obedece às condições cumulativas e parâmetros de edificabilidade previstos para cada categoria e subcategoria de espaço.

2 — A nova edificação isolada em solo rústico pode destinar -se às seguintes utilizações:

- a) Residência própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, nos termos e condições do artigo 43.º;
- b) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais e à atividade extrativa;
- c) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários;
- d) Empreendimentos turísticos isolados (ETI), nos termos e condições da Secção II do Capítulo seguinte;
- e) Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais;
- f) Construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rústicos;
- g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas;

3 — As diferentes tipologias de edificação para as diversas utilizações previstas no número anterior e as respetivas condições e parâmetros de edificabilidade constam do regime de uso das diversas categorias, com as exceções indicadas no n.º 1.

4 — Para além da interdição constante do regime da EEM e independentemente do regime de uso das categorias e subcategorias do solo rústico, nas freguesias do Carvalhal e de Melides é interdita a instalação de novas explorações de massas minerais e de explorações pecuárias em regime intensivo (das classes 1 e 2), bem como a ampliação das existentes.

5 — A Câmara Municipal pode incentivar operações de realocação de explorações de massas minerais e pecuárias existentes cuja localização considere inadequada, podendo reduzir as taxas relativas às obras de construção de novas instalações, nos termos do respetivo regulamento municipal.”

### **Artigo 43.º - Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal**

“1 - Para além das demais condições do presente Regulamento, a construção de nova edificação destinada a residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, encontra-se sujeita às seguintes condições e parâmetros de edificabilidade:

- a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelos serviços setoriais competentes;
- b) A área mínima do prédio é 4 ha, sendo 2 ha nas freguesias do Carvalhal e de Melides;
- c) A área máxima de construção é 500 m<sup>2</sup>;
- d) O número máximo de pisos acima do solo é um, sendo de dois nas situações e condições das subalíneas da alínea f);
- e) É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo n.º 3 do artigo 6.º;
- f) A altura máxima da fachada é 3,5 m, admitindo-se uma altura superior com o máximo de 6 m, desde que, cumulativamente:

- i) A operação urbanística não ocorra nas áreas cartografadas na EEM como Povoamentos de Sobreiros ou Azinheiras;
- ii) A área máxima do corpo sobre-elevado não exceda 20 % da área de implantação;
- iii) Quando prevista a execução de cave, esta seja totalmente enterrada.
- g) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;
- h) O ónus referido na alínea anterior, não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.
- 2 - Admitem-se alterações de utilização das edificações existentes para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, desde que cumpridas as condições e parâmetros de edificabilidade descritos no número anterior.
- 3 - No caso de edificações constituídas por mais do que um volume, a distância entre eles não pode exceder 10 m, devendo ainda ser garantida a sua articulação física e funcional."

## **CAPÍTULO II - Turismo em solo rústico**

### **SECÇÃO I - Identificação e regime**

#### **Artigo 47.º - Empreendimentos turísticos em solo rústico e intensidade turística**

"1 — No solo rústico é permitida a instalação de empreendimentos turísticos que podem assumir a figura de ETI ou de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), com as exceções relativas à Costa Alentejana e demais condicionantes aplicáveis e de acordo com o regime de uso de cada categoria.

2 — No quadro das normas orientadoras do PROT Alentejo, a intensidade turística máxima do concelho de Grândola é 14.915 camas/utentes, a qual incluirá a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados."

### **SECÇÃO II - Empreendimentos Turísticos Isolados**

#### **Artigo 48.º - Identificação, condições e parâmetros de edificabilidade**

"1 - São admitidos os seguintes tipos de ETI:

a) Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente, nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais;

b) TER;

c) TH;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

2 — Parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a), b) e c) do número anterior:

a) O índice de utilização do solo é 0,04 nas freguesias do Carvalhal e de Melides, e 0,06 na União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Azinheira dos Barros;

b) O índice de impermeabilização do solo é 0,07 nas freguesias do Carvalhal e de Melides, e 0,1 na União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Azinheira dos Barros;

c) A altura máxima da fachada é 8 m;

d) Os edifícios não podem ter mais do que dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira nos termos do artigo 6.º;

e) A capacidade máxima admitida para cada empreendimento é 200 camas, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo;

f) A área mínima de estacionamento é um lugar/três camas ou um lugar/unidade de alojamento;

g) Até 50 m<sup>2</sup>, a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea b), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

3 - Parâmetros e condições de edificabilidade aplicáveis aos parques de campismo e de caravanismo:

a) O índice de utilização do solo é 0,02 nas freguesias do Carvalhal e de Melides, e 0,03 na União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Azinheira dos Barros;

b) O índice de impermeabilização do solo é 0,04 nas freguesias do Carvalhal e de Melides, e 0,06 na União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Azinheira dos Barros;

c) A área mínima de estacionamento é um lugar/cinco campistas;



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

- d) Até 50 m<sup>2</sup>, a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea b), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- e) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, nomeadamente áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
- f) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
- g) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
- h) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
- i) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.
- 4 - É interdita a instalação de novos parques de campismo e de caravanismo, nas seguintes condições:
- a) A menos de 100 m dos cursos de água e das zonas inundáveis;
- b) Na área da RNES;
- c) Nas zonas de risco natural ou tecnológico previsível, exceto se for garantida a existência de dispositivos de informação, alerta e evacuação;
- d) A menos de 500 m dos limites das zonas especiais de proteção de edifícios ou sítios classificados ou em vias de classificação;
- e) A menos de 200 m das captações de água subterrânea para abastecimento público.”

### **Artigo 49.º - Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental, económica e social**

“Os novos ETI devem assegurar as seguintes condições de qualidade e sustentabilidade ambiental e económica:

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;
- d) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;
- e) Adoção de soluções paisagísticas que optem pela seleção de espécies vegetais autóctones adaptadas às condições climáticas do local, à reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram e garantam a manutenção dos valores naturais e paisagísticos em presença;
- f) Adequação aos objetivos estratégicos do PDMG, assumindo um carácter qualificador para o concelho e para a região, privilegiando –se os projetos turísticos que contribuam para a diversificação da oferta turística do Alentejo Litoral e que explorem segmentos de maior valor acrescentado;
- g) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas e equipamentos turísticos e de lazer que se considerem relevantes para a área em que se inserem.”

### **Secção III - Núcleos de desenvolvimento turístico**

#### **Artigo 50.º - Identificação e regime**

“1 - A criação de novos empreendimentos turísticos que não constituam ETI, fora dos perímetros urbanos e das áreas de intervenção do Plano de Urbanização de Troia e dos planos de pormenor que concretizam o NDT de Troia, o NDT do Carvalhal e o NDT de Melides, está sujeita ao modelo dos NDT regulado no presente capítulo, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidos no PDMG.

2 - Só é admitida a instalação de novos NDT na União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Azinheira dos Barros.

3 - Os NDT só podem ser desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.

4 - Os elementos que acompanham os planos de urbanização ou de pormenor devem incluir:

- a) A explicitação do conceito estratégico;
- b) A caracterização do(s) produto(s) turístico(s) a desenvolver;
- c) A identificação dos equipamentos, infraestruturas e funções de suporte a instalar;
- d) Sustentabilidade económico-financeira, suportada pela apresentação de um estudo de mercado;
- e) A identificação das redes e sistema de mobilidade e acessibilidade.

5 - Os planos de urbanização ou de pormenor a elaborar devem garantir que:

- a) É demonstrada a criação de postos de trabalho diretos e a estratégia de integração de recursos humanos que valorize a mão-de-obra disponível no concelho;
- b) Os projetos assumem um carácter inequivocamente turístico e contribuem para a diversificação da oferta turística regional;
- c) É assegurada a elaboração de um programa de gestão ambiental ativa da área que promova as medidas necessárias à manutenção dos principais habitats e espécies com valor conservacionista, nomeadamente a implementação de um programa de monitorização e o desenvolvimento de ações de sensibilização ambiental que promovam os valores naturais da área;
- d) As intervenções em matéria de abastecimento de água, de tratamento e reutilização de efluentes, de gestão de resíduos e de alimentação energética apostam em soluções inovadoras e sustentáveis, procurando sempre que possível recorrer, em termos energéticos, a meios passivos e recursos alternativos;
- e) O modelo de mobilidade e acessibilidade a adotar minimiza as necessidades de deslocação, reduz o transporte individual motorizado e promova os modos suaves;
- f) Os projetos a instalar preservam e promovem as atividades tradicionais, a cultura e identidade local.

6 - Os NDT integram empreendimentos turísticos, equipamentos, infraestruturas de apoio ao turismo e atividades de animação turística, bem como outros usos e atividades compatíveis com as ocupações e utilizações admitidas em solo rústico.

7 - Nos NDT podem ser incluídas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Empreendimentos de TH;
- d) Empreendimentos de TER;
- e) Parques de campismo e caravanismo;
- f) Conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.”

#### **Artigo 51.º Condições de execução**

“1 - A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de urbanização entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal, I. P.

2 - O contrato de urbanização a que se refere o número anterior deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos e dos respetivos responsáveis, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

3 - Sem prejuízo das regras de caducidade dos atos administrativos em matéria de gestão urbanística e do faseamento previsto nos mesmos atos, os promotores dos empreendimentos turísticos ainda não concretizados e previstos em planos de urbanização e planos de pormenor eficazes, anteriores a agosto de 2010, devem, no prazo máximo de 2 anos:

- a) Celebrar o contrato de urbanização nos termos do n.º 1 do presente artigo ou,



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

b) *Celebrar contrato de planeamento para a revisão do plano territorial de âmbito municipal (PTAM) em vigor, nos termos no RJIGT.*

4 - *A alteração das licenças de loteamento na área de intervenção dos planos referidos no número anterior, que contemplem empreendimentos turísticos, estão igualmente sujeitas à celebração de contrato de urbanização nos termos do n.º 1 e aos requisitos previstos no RJUE.*

5 - *Nas situações previstas no número anterior e nas quais existam à data da entrada em vigor do PDMG contratos de urbanização, a Câmara Municipal ponderará a necessidade da respetiva alteração em função da alteração da licença de loteamento apresentada.*

### **Artigo 52.º - Critérios de inserção territorial**

*“Os NDT devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:*

a) *A área mínima de cada NDT é 50 hectares;*

b) *A capacidade mínima de cada NDT é 250 camas;*

c) *A relação entre a área infraestruturada e a área do NDT deve ser inferior a 30 %;*

d) *O índice de utilização do solo para estabelecimentos hoteleiros é 0,3 e para aldeamentos turísticos é 0,2;*

e) *O índice de impermeabilização do solo é 0,4 para estabelecimentos hoteleiros e 0,3 para aldeamentos turísticos;*

f) *A altura máxima da fachada é 8 m para estabelecimentos hoteleiros, 6,5 m para aldeamentos turísticos e 8 m para os edifícios de apoio aos empreendimentos, nomeadamente, Club Houses e equipamentos;*

g) *Os edifícios não podem ter mais dos que dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira nos termos e com as finalidades previstas no do artigo 6.º;*

h) *A área mínima de estacionamento é um lugar/três camas ou um lugar/unidade de alojamento para estabelecimentos hoteleiros e um lugar/unidade de alojamento para aldeamentos turísticos;*

i) *A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;*

j) *As soluções arquitetónicas devem ser adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;*

k) *As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;*

l) *A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal;*

m) *Devem ser delimitadas as áreas de povoamento de sobro e de azinho, as quais devem integrar a estrutura ecológica, não sendo permitido edificação nestas áreas.”*

### **Artigo 53.º - Parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental, económica e social**

*“1 - Todas as tipologias de empreendimentos turísticos dos NDT devem obedecer aos parâmetros previstos no artigo 49.º*

2 - *Na construção de campos de golfe devem ainda ser adotados parâmetros de eficiência ambiental com vista a minimizar os impactes ambientais, designadamente:*

a) *Existência de complementaridade funcional com o empreendimento turístico, existente ou a criar;*

b) *Garantia de adequados acessos rodoviários;*

c) *Garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;*

d) *Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;*

e) *Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem, designadamente, relevo, morfologia natural e rede hidrográfica;*

f) *Integração e enquadramento paisagístico, assegurando-se a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região.”*

### **CAPÍTULO III - Espaços agrícolas**

#### **Artigo 54.º - Identificação e objetivos**

*“1 - Os espaços agrícolas correspondem às áreas de uso maioritariamente agrícola ou de potencialidade para a exploração agrícola e integram as seguintes subcategorias:*

*(...)*

b) *Outros espaços agrícolas: abrangem as áreas não integradas na subcategoria anterior, com uso predominantemente agrícola e as áreas com potencial de utilização agrícola ainda que de reduzida dimensão, não integradas na RAN, uma pequena área de proteção parcial do tipo II do PORNES, bem como os espaços agrícolas do POOC de Sado-Sines não incluídos na subcategoria da alínea anterior. (...)*

#### **Artigo 55.º - Usos**

1 - Constitui uso dominante dos espaços agrícolas a produção agrícola.

2 - Constituem usos complementares do uso dominante:

a) As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestal;

b) O uso florestal e pecuário;

c) A atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais;

d) ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º e com as restrições constantes do presente Regulamento;

e) NDT, nas tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento;

f) Instalações de recreio e lazer;

g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.

3 - Constituem usos compatíveis com o uso dominante:

a) A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;

b) Outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico.

#### **CAPÍTULO IV - Espaços florestais**

##### **Artigo 58.º - Identificação e objetivos**

*"1 - Os espaços florestais correspondem às áreas florestadas destinados prioritariamente, à produção e ao aproveitamento dos recursos florestais, atividade com a maior expressão no concelho de Grândola, e à salvaguarda do seu valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística e integram as seguintes subcategorias:*

*(...)*

*b) Espaços florestais de produção, correspondentes às áreas florestais sob a forma de povoamentos de pinheiro manso, pinheiro bravo, sobreiro, azinheira e eucalipto e àquelas em que se verifica a associação destes espécies, incluindo ainda os espaços agrícolas intersticiais, de olivais e áreas de pastagem;*

*c) Espaços agrossilvopastoris, correspondentes às áreas de sobreiro e azinheira, nas quais se verifica a coexistência da floresta dispersa e de atividades agrícolas, e espaços florestais intersticiais de pequena dimensão.*

*2 - Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços, o incremento das condições da respetiva valorização económica, mantendo-se as técnicas de exploração florestal que conservem a fertilidade dos solos e a respetiva disponibilidade hídrica, minimizem a erosão e o risco de incêndio e contribuam para a diversidade ecológica que caracteriza estas áreas, a promoção da produção de produtos não-lenhosos, como a pinha e o pinhão e a recuperação das áreas degradadas, nas quais a exploração florestal se deve compatibilizar com as funções de proteção.*

*(...)"*

##### **Artigo 59.º - Usos**

*"1 - Constitui uso dominante desta categoria, a exploração florestal tendo como objetivo o uso múltiplo associado à fileira florestal.*

*2 - Com as exceções constantes do artigo 61.º, constituem usos complementares do uso dominante:*

*a) O uso agrícola e pecuário;*

*b) As construções de apoio às atividades florestais, agrícolas e pecuárias;*

*c) A atividade industrial de primeira transformação de produtos florestais e agrícolas, com exceção dos espaços florestais de proteção;*

*d) Os ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º e com as restrições constantes do presente Regulamento;*

*e) A caça;*



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

- f) Instalações de recreio e lazer;  
g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.  
3 - Com as exceções constantes do artigo 61.º, constituem usos compatíveis com o uso dominante:  
a) A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;  
b) A atividade industrial extrativa ou de primeira transformação de produtos minerais, com exceção dos espaços florestais de proteção;  
c) Outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico;  
d) Os NDT, nas tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento.”

### **Artigo 60.º - Edificabilidade nos Espaços florestais**

“1 - Com exceção do artigo seguinte, a edificabilidade nos Espaços florestais para os usos previstos no número anterior cujos parâmetros e restrições não constem do Capítulo I do presente Título, obedece às condições e parâmetros dos números seguintes.

2 - Em todas as subcategorias de espaços florestais:

- a) Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, nos termos e condições do artigo 43.º;  
b) Construções de apoios às atividades agrícolas e florestais, nas condições e com os parâmetros da alínea a) do artigo 56.º, não se aplicando nos espaços florestais de produção, a exceção prevista na subalínea iii da alínea a) daquele artigo;  
c) Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, nas condições e com os parâmetros da alínea d) do artigo 56.º;  
d) ETI e NDT das tipologias e nas condições dos artigos 48.º, 49.º e 50.º e seguintes, respetivamente e com as restrições constantes do presente Regulamento.

3 - Nos Espaços florestais de produção e nos espaços agrossilvopastoris:

a) Edificações de apoio às explorações de massas minerais:

- i) A área mínima do prédio são 4 ha;  
ii) O índice de utilização líquido é 0,01, com a área máxima de construção de 1.000 m<sup>2</sup>;  
iii) O número máximo de pisos acima do solo é um;  
iv) A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.

b) Estabelecimentos industriais de transformação primária de produtos minerais:

- i) O índice de utilização líquido é 0,05, com a área máxima de construção de 10.000m<sup>2</sup>;  
ii) A altura máxima da fachada são 8 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;  
iii) É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo 6.º e até 4 m de pé direito;

iv) O piso abaixo da cota de soleira não é contabilizado para a aplicação do índice de utilização do solo e para a área máxima de construção, com exceção dos que se implantem em semicave com pé-direito superior a 2,40m.

c) Explorações pecuárias, incluindo a edificação de apoio à atividade, nas condições e parâmetros da alínea nas condições e parâmetros da alínea b) do artigo 56.º;

d) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas e florestais, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística no âmbito destas atividades, nas condições e parâmetros da alínea c) do artigo 56.º.”

## **2. SISTEMA NACIONAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS** (Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado pela Lei n.º 14/2019, de 21 janeiro)

### **Artigo 16.º - Condicionalismos à edificação**

“1 - A classificação e qualificação do solo definidas no âmbito dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares devem considerar a cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI a integrar, obrigatoriamente, na planta de condicionantes dos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território.

2 — Fora das áreas edificadas consolidadas, não é permitida a construção de novos edifícios nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida no PMDFCI como de alta e muito alta perigosidade, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 — No âmbito dos planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, podem ser previstas novas áreas para as finalidades identificadas nos n.ºs 10 e 13 do artigo anterior, bem como a ampliação de áreas á existentes com esses fins.

4 - A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas são permitidas fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI como de média, baixa e muito baixa perigosidade, desde que se cumpram, cumulativamente, os seguintes condicionalismos:

a) Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais, ou a dimensão definida no PMDFCI respetivo, quando inseridas ou confinantes com outras ocupações, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao presente decreto-lei;

b) Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

c) Existência de parecer favorável da CMDF.

5 - Para efeitos do disposto no número anterior, quando a faixa de proteção integre rede secundária ou primária estabelecida, infraestruturas viárias ou planos de água, a área destas pode ser contabilizada na distância mínima exigida para aquela faixa de proteção.

6 — Quando esteja em causa a construção de novos edifícios ou o aumento da área de implantação de edifícios existentes, destinados exclusivamente ao turismo de habitação, ao turismo no espaço rural, à atividade agrícola, silvícola, pecuária, aquícola ou atividades industriais conexas e exclusivamente dedicadas ao aproveitamento e valorização dos produtos e subprodutos da respetiva exploração, pode, em casos excecionais, a pedido do interessado e em função da análise de risco apresentada, ser reduzida até 10 m a distância à estrema da propriedade da faixa de proteção prevista na alínea a) do n.º 4, por deliberação da câmara municipal, caso sejam verificadas as seguintes condições:

a) Medidas excecionais de proteção relativas à defesa e resistência do edifício à passagem do fogo;

b) Medidas excecionais de contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

c) Existência de parecer favorável da CMDF;

d) Para o efeito do disposto nas alíneas anteriores, é aprovado um normativo que enquadra as regras a que obedecem a análise de risco e as medidas excecionais, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da proteção civil e das florestas.

7 — Para o efeito do disposto nas alíneas do número anterior, os membros do Governo responsáveis pelas áreas da proteção civil e das florestas aprovam uma portaria que enquadra as regras a que obedecem a análise de risco e as medidas excecionais.

8 — Aos proprietários de terrenos confinantes com os indicados no n.º 6 não é aplicável o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

9 — Os condicionalismos previstos nos n.ºs 4 a 8 não se aplicam às edificações que se localizem dentro das áreas previstas nos n.ºs 10 e 13 do artigo anterior.

10 — As edificações existentes abrangidas pelo Regime de Regularização de Atividades Económicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, na sua redação atual, podem ser dispensadas das condições previstas nos n.ºs 4 a 8, por deliberação da câmara municipal, desde que o seu cumprimento se tenha tornado inviável e sejam propostas medidas adequadas de minimização do perigo de incêndio, objeto de parecer favorável da CMDF.

11 — Excetua-se do disposto no n.º 2 a construção de novos edifícios destinados a utilizações exclusivamente agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos que sejam reconhecidas de interesse municipal por deliberação da câmara municipal, desde que verificadas as seguintes condições:

a) Inexistência de alternativa adequada de localização;

b) Medidas de minimização do perigo de incêndio a adotar pelo interessado, incluindo a faixa de gestão de 100 metros;

c) Medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios nas edificações e nos respetivos acessos, bem como à defesa e resistência das edificações à passagem do fogo;



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

d) *Demonstração de que os novos edifícios não se destinam a fins habitacionais ou turísticos, ainda que associados à exploração;*

e) *Existência de parecer favorável da CMDF.*

12 - *Os regulamentos municipais devem definir as regras decorrentes das medidas de defesa estabelecidas nos PMDFCI para as áreas edificadas consolidadas.*

13 — *Os pareceres vinculativos da CMDF referidos no presente artigo são emitidos no prazo de 30 dias.*

14 — *Nas situações a que se refere o número anterior, a CMDF integra obrigatoriamente:*

a) *Um representante da comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente;*

b) *Um representante da direção regional de agricultura territorialmente competente; e*

c) *Um representante da ANPC.”*

### **3. REGIME JURÍDICO DE INSTALAÇÃO, EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS** (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho)

#### **CAPÍTULO I - Disposições gerais**

##### **Artigo 1.º - Objeto**

*“O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.”*

##### **Artigo 4.º - Tipologias de empreendimentos turísticos**

*“1 — Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos:*

*(...)*

*f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;*

*(...)*

2 — *Os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento de cada tipo de empreendimento turístico referido no número anterior são definidos:*

a) *Por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, nos casos das alíneas a) a d);*

b) *Por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo, da administração local e da agricultura e do desenvolvimento rural, no caso das alíneas e) a g).*

3 — *As tipologias de empreendimentos turísticos identificados no n.º 1 podem ser reconhecidas como turismo de natureza, nos termos do artigo 20.º, ou associadas a marcas nacionais, como o sistema nacional de áreas classificadas (SNAC) ou o natural.pt..”*

#### **SECÇÃO II - Requisitos comuns dos empreendimentos turísticos**

##### **Artigo 5.º - Requisitos gerais de instalação**

*“1 — A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir as normas constantes do regime jurídico da urbanização e edificação, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e respetiva regulamentação.”*

##### **Artigo 6.º - Condições de acessibilidade**

*“1 — As condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção dos empreendimentos turísticos devem cumprir as normas técnicas previstas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.*

2 — *Sem prejuízo do disposto no número anterior, todos os empreendimentos turísticos, com exceção dos previstos na alínea e) e f) do n.º 1 do artigo 4.º, devem dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento, que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.”*

##### **Artigo 7.º - Unidades de alojamento**

*“1 — Unidade de alojamento é o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.*

- 2 – As unidades de alojamento podem ser quartos, suites, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico.
- 3 – Todas as unidades de alojamento devem ser identificadas no exterior da respetiva porta de entrada em local bem visível.
- 4 – As portas de entrada das unidades de alojamento devem possuir um sistema de segurança que apenas permita o acesso ao utente e ao pessoal do estabelecimento.
- 5 – As unidades de alojamento devem ser insonorizadas e devem ter janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior.”

#### **Artigo 8.º - Capacidade**

- “1 – Para o único efeito da exploração turística, e com exceção do disposto no n.º 4, a capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo correspondente número de camas fixas instaladas nas unidades de alojamento.
- 2 – Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número das camas fixas.
- 3 – Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.
- 4 – A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador, de acordo com o estabelecido na portaria prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º”.

#### **Artigo 9.º - Equipamentos de uso comum**

- “1 – Os requisitos dos equipamentos de uso comum que integram os empreendimentos turísticos, com exceção dos requisitos de segurança, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.
- 2 – Nas piscinas de empreendimentos turísticos, quando utilizadas exclusivamente pelos seus hóspedes e convidados, tem de ser assegurada vigilância e mantido disponível material e equipamento de informação e salvamento.”

### **SECÇÃO VIII - Empreendimentos de turismo no espaço rural**

#### **Artigo 18.º - Noção de empreendimentos no espaço rural**

- “1 – São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente.
- 2 – [Revogado].
- 3 – Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:
- a) Casas de campo;
- b) Agroturismo;
- c) Hotéis rurais.
- 4 – São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.
- 5 – Quando as casas de campo se situem em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.
- 6 – São empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.
- 7 – São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz.
- 8 – [Revogado].
- 9 – As obras em empreendimentos referidos no n.º 1 aplica -se o princípio da garantia do existente constante do artigo 60.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.”



## MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

### SECÇÃO IX - Parques de campismo e de caravanismo

#### Artigo 19.º - Noção de parques de campismo e de caravanismo

“1 — São parques de campismo e de caravanismo os empreendimentos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas, autocaravanas ou outras instalações de alojamento amovível e demais material e equipamento necessários à prática do campismo e do caravanismo.

2 — Os parques de campismo e de caravanismo podem ser públicos ou privados, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respetivas entidades proprietárias ou exploradoras.

3 — Os parques de campismo e de caravanismo podem destinar -se exclusivamente à instalação de um dos tipos de equipamento referidos no n.º 1, adotando a correspondente designação.

4 — Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações destinadas a alojamento, nomeadamente bungalows, mobile homes, glamping, e realidades afins, na proporção e nos termos a regulamentar na portaria prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º.”

### SECÇÃO X - Turismo de natureza

#### Artigo 20.º - Turismo de natureza

“1 — [Revogado].

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — O reconhecimento de empreendimentos turísticos como turismo de natureza compete ao Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.), nos termos definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da conservação da natureza e do turismo.

5 — [Revogado].

6 — [Revogado].

7 — O reconhecimento de empreendimentos turísticos como turismo de natureza está isento de qualquer taxa.”

#### Artigo 26.º - Parecer do Turismo de Portugal, I. P.

1 — Qualquer interessado pode requerer ao Turismo de Portugal, I. P., a emissão de parecer relativamente:

a) [Revogada];

b) A pedido de informação prévia, à admissão de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo e a pedido de licenciamento para realização de obras de edificação referentes aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º

2 — O parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no presente decreto-lei e respetiva regulamentação, designadamente a adequação do empreendimento turístico previsto ao uso e tipologia pretendidos e implica, quando aplicável, a apreciação do projeto de arquitetura do empreendimento turístico, e a decisão relativa à dispensa de requisitos a que se referem os n.os 2 a 4 do artigo 39.º, quando tenha sido formulada.

3 — O parecer referido nos números anteriores não é vinculativo e é comunicado pelo Turismo de Portugal, I. P., à câmara municipal territorialmente competente.

4 — [Revogado].

5 — No âmbito de pedidos de licenciamento ou de comunicações prévias para a realização de obras de edificação, em fase de projeto, juntamente com o parecer, quando a ele haja lugar, deve ser indicada a capacidade máxima do empreendimento e a respetiva tipologia de acordo com o projeto apresentado.

6 — As câmaras municipais notificam o Turismo de Portugal, I. P., através da plataforma eletrónica prevista no artigo 74.º dos pedidos a que se refere o n.º 1 do presente artigo e respetiva decisão, acompanhado do projeto de arquitetura, quando aplicável.

Feita a apreciação da pretensão, atendendo que a requerente pretende aferir a viabilidade construtiva para **habitação, turismo e apoios às atividades agrícolas**, por enquadramento no Regulamento da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola, resulta como **viável** para o prédio em questão, a construção de:

**1. Habitação** com área máxima de construção de **500,00m<sup>2</sup>**, destinada a residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal (n.º 3, art.º 42.º), não se verificando a obrigatoriedade de apresentação de comprovativo de proprietário agricultor (alínea a), n.º 1, art.º 43.º).

Esclarecemos que face à existência das três habitações, as mesmas podem ser ampliadas até prezariam as três à área total de construção de 500.00m<sup>2</sup>, como definido no PDM.

Mais, porque as preexistências estão implantadas a mais de 50.00m da estrema do prédio e porque não estão implantadas em condicionantes e/ou servidões administrativas, **não é permitida a realocação.**

É admitida a construção de uma cave, desde que sejam respeitadas as restrições constantes no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de Maio, na sua atual redação (Medidas de Proteção ao Sobreiro e à Azinheira). As áreas em cave, sem pé-direito regulamentar, parcial ou totalmente enterradas, destinadas a fins não habitacionais (designadamente, estacionamento, áreas técnicas, arrumos, instalações de apoio e áreas de serviço complementares), não são contabilizadas na área total de construção (n.º 1 do art.º 6.º). A implantação da cave não deverá exceder o perímetro de implantação da construção acima do solo e se exceder, a área excedente será contabilizada para efeitos de aplicação dos índices de ocupação do solo e de utilização do solo (n.º 4 do art.º 6.º).

O número máximo de pisos acima do solo é um (altura máxima da fachada de 3,50m), admitindo-se dois pisos e uma altura máxima da fachada de 6,00m, desde que cumulativamente a área máxima do corpo sobre-elevado não exceda 20% da área de implantação e, se prevista cave, esta seja totalmente enterrada.

No caso de edificações constituídas por mais do que um volume, a distância entre eles não pode exceder 10,00m, devendo ainda ser garantida a sua articulação física e funcional.

É permitida a construção de piscinas associadas à habitação.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 14/2019, de 21 de janeiro, a construção de habitação deve dar cumprimento, e respeitar, a condicionante referente à largura da Faixa de Gestão de Combustível às extremas do terreno, de acordo com os artigos 15.º e 16.º dos referidos diplomas, **condicionado a parecer favorável da Comissão Municipal da Defesa de Florestas de Grândola (CMDFG).**

**2. Operação urbanística de construção destinada a Empreendimento Turístico Isolados, (ETI)** respeitando-se, para o efeito, os indicadores estabelecidos na alínea a) e b) do ponto 2 e ponto 3 do artigo 48.º Regulamento do PDMG, do tipo de **Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente, nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativa, culturais, sociais**, ou Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (TER), que corresponde a modalidade de **Hotel Rural, Agroturismo e Casas de Campo**, com área máxima de construção de **7.274,00m<sup>2</sup>** (18,1850ha x 0,04) (alínea a), n.º 2, art.º 48.º) e, área máxima de impermeabilização de **12.729,50m<sup>2</sup>** (18,1850ha x 0,07) (alínea b), n.º 2, art.º 48.º), **e desde que se venha a implantar fora da REN, da zona classificada como perigosidade de incêndio muito elevado e elevado e das áreas com declives superiores a 25%.**

Capacidade máxima de 200 camas.

As edificações poderão ter até dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira, com altura máxima de 8,00m (alíneas c) e d) do ponto 2 do artigo 48.º do RPDMG).

A área mínima de estacionamento a considerar será a de 1 lugar/3 camas ou 1 lugar/unidade de alojamento (alínea f) do ponto 2 do artigo 48.º do RPDMG).

Até 50 m<sup>2</sup>, a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea a), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública (alínea g) do ponto 2 do artigo 48.º do RPDMG).

Esclarece-se que nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua atual redação, os empreendimentos de turismo no espaço rural deverão preservar, recuperar e valorizar o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente, podem, nos termos do n.º 3 do artigo 18.º, ser classificados como: Casas de Campo.

**2.1.** Mais, respeitando-se, para o efeito, o indicador estabelecido na alínea d) do ponto 2 e ponto 3 do artigo 48.º Regulamento do PDMG, é ainda permitido o tipo de ETI, na modalidade de **Parque de Campismo e de Caravanismo.**

As áreas máximas de construção e de impermeabilização, por aplicação dos índices máximos de utilização e de impermeabilização, são, respetivamente, **3.637,00m<sup>2</sup>** (18,1850ha x 0,02, conforme a alínea a), n.º 3, art.º 48.º) e **7.274,00m<sup>2</sup>** (18,1850ha x 0,04, conforme a alínea b), n.º 3, art.º 48.º), e



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL

**desde que se venha a implantar fora da REN, da zona classificada como perigosidade de incêndio muito elevado e elevado e das áreas com declives superiores a 25%.**

A área mínima de estacionamento é um lugar/cinco campistas.

Até 50 m<sup>2</sup>, a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea b), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, nomeadamente áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamentos e instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local.

Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum.

Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades.

Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística.

Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 14/2019, de 21 de janeiro, a construção do Empreendimento Turístico deve dar cumprimento, e respeitar, a condicionante referente à largura da Faixa de Gestão de Combustível às extremas do terreno, de acordo com os artigos 15º e 16º dos referidos diplomas, **condicionado a parecer favorável da CMDFG.**

Mais se informa que, nos termos dos artigos 13º e 13º-B do RJUE, se a pretensão recair para empreendimento turístico previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 4.º e artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua atual redação, apesar de não haver lugar a parecer vinculativo por parte do **Turismo de Portugal I.P.** para a instalação de empreendimento de turismo, a Câmara Municipal **continuará a proceder à consulta da referida entidade.** Acresce também informar que está ainda sujeito a parecer favorável da **Delegação de Saúde** de Grândola e da **Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC).**

**2. 2.** No que se refere aos **Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)**, face à dimensão física do prédio (18,1850ha) **não é viável a sua construção**, por violação à alínea a) do artigo 52.º, o qual estipula que a área mínima de cada NDT é de 50,0000ha.

Face ao exposto, e à exceção dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico, considera-se que o prédio tem **viabilidade construtiva, nas condições supras referidas.**

Mais, se informa que:

- As obras de construção estão sujeitas a licença administrativa nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, cujo processo deverá ser instruído em conformidade com a Portaria n.º 113/15, de 22 de abril, e demais legislação aplicável;

- Nos termos do n.º 2 do artigo 17.º do RJUE, o pedido de informação prévia tem validade por 1 ano após a decisão favorável, e vincula as entidades competentes na decisão sobre o pedido de licenciamento”.

Com os melhores cumprimentos,

A Coordenadora Técnica da

Secção Administrativa de Planeamento e Urbanismo

(Por Subdelegação de competências da Chefe da Divisão de Planeamento e Urbanismo,  
conferida pelo Despacho nº 1/2017 de 30/10)

Idália Guerreiro

**Nota: Deverá fazer-se acompanhar do presente ofício**

P/SS

/FC