



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

NOTA EXPLICATIVA E ADENDA AO RELATÓRIO

MEDIDAS PREVENTIVAS (ALTERADAS) E SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA - SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RÚSTICO DA ABERTA NOVA E DO PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DA MUDA

ABRIL 2022

1. ENQUADRAMENTO – NOVAS CONTAGENS – ATUALIZAÇÃO DOS DADOS DO RMST - ALTERAÇÃO DAS MEDIDAS PREVENTIVAS – AUDIÊNCIA PRÉVIA

Na sequência da Assembleia Municipal foram reponderadas as medidas preventivas propostas, prevendo-se agora a audiência prévia dos interessados, e foram efetuadas novas contagens.

Assim:

A 23.12.2021:

Intensidade Turística Concelhia Efetiva (ITCE): 10.827 camas efetivas + 11.533 cativas (115 Pedidos de Informação Prévia (PIP) artigo 14.º /1 + 1 PIP artigo 14.º/2) = 22.360 camas

Camas efetivas = 5.840 executadas + 2.498 em execução + 2.456 com projeto de arquitetura aprovado

Camas cativas = 11.533 PIP eficazes

A 13.04.2022

- Número de PIP que perderam eficácia: 34 = 3.400 camas
- Camas cativas: $11.463^1 - 3.400 = 8.063$ PIP eficazes
- Pedidos de licenciamento (PE) em curso: 72 PE = 5.460 camas
- 30 PE antecidos por PIP = 3.204 camas
 - 17 constantes na tabela do RMST = 1.685 camas (menos 15 que as 1700 cativas)
 - 13 não constantes na tabela do RMST (PIP não eficaz à data do relatório) = 1.443 camas
- 42 PE não antecidos por PIP = 2.256 camas (5.460 – 3.204)
- Dos 72 PE em apreciação, 20 deram entrada depois de 23.12.2021 = 1.652 camas
- PIP em apreciação: 135 (artigo 14.º/1 + artigo 14.º/2)
 - 118 PIP artigo 14.º/1
 - 14 PIP posteriores a 23.12.2021
 - 17 PIP artigo 14.º/2 = 1.734 camas
 - 8 PIP posterior a 23.12.2021 = 860 camas

Assim, ITCE atual: 10.827 camas efetivas + 8.063 cativas = **18.890 camas.**

Redução de 3.470 camas

¹Estimou-se média de 100 camas por PIP ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1, contudo verificou-se que um deles já apresentava capacidade mais reduzida, de 30 camas.

A proposta de adoção de medidas preventivas e suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), tem por fundamento legal o disposto no artigo 134.º, n.º 1 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), que estabelece:

*em área para a qual tenha sido decidida a elaboração, a **alteração** ou a revisão de um plano de âmbito intermunicipal ou municipal podem ser estabelecidas medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do programa ou plano de âmbito intermunicipal ou municipal.*

E acrescenta o n.º 2:

O estabelecimento de medidas preventivas nos termos do número anterior determina a suspensão da eficácia do plano na área abrangida por aquelas medidas e, ainda, quando assim seja determinado no ato que as adote, a suspensão dos demais programas e planos territoriais em vigor na mesma área.

É com esta base legal e com a fundamentação já explanada no Relatório de Medidas Preventivas e Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Grândola – Suspensão Parcial do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Aberta Nova e do Plano de Pormenor da Aldeia da Muda, que se propõe a adoção de **medidas preventivas** com o conteúdo a seguir explicitado, que determinam a **suspensão das normas do Regulamento do PDMG** nas freguesias do Carvalhal, Melides e em parte do território da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, relativas a empreendimentos turísticos.

- 1. Declaração de caducidade das Informações Prévias aprovadas** no último ano e das que sendo anteriores tenham sido objeto de renovação também no último ano, nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), mas mediante audiência prévia de interessados, conforme ponto 3.
- 2. Interdição da instalação de todos os tipos de novos empreendimentos turísticos** isolados e de núcleos de desenvolvimento turístico, bem como quaisquer operações urbanísticas relativas a empreendimentos turísticos com aumento da capacidade autorizada, na área do território acima referida até à conclusão do procedimento de alteração do PDMG com os objetivos e condições explicitados no ponto 4.

2. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DOS PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA EFICAZES AO ABRIGO DO ARTIGO 14.º, N.º 1 E CONSEQUÊNCIAS DA ULTRAPASAGEM DA INTENSIDADE TURÍSTICA FIXADA NO PDMG

Tendo por base os dados que constam do Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST), foram identificados **116 aprovações de PIP eficazes** (115 ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1 e 1(um) ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2), **ou seja, com informação transmitida aos interessados há menos de 1 ano ou renovada por mais um ano.**

Nos termos do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) *qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cérceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.*

Este pedido de informação pode ser requerido nos termos do n.º 1 ou n.º 2 do artigo acima referido, sendo o grau de instrução dos elementos a apresentar, aquilo que os distingue. É ao interessado que cabe definir o conteúdo da informação (prévia) pretendida, devendo instruir o pedido com os elementos adequados.

De todo o modo, a informação prévia é um ato administrativo que se pronuncia de forma prévia ou antecipada sobre uma concreta pretensão urbanística. Nas palavras do legislador acima transcritas: *qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas.* O conteúdo referido neste preceito não é exaustivo, mas tem sempre como pressuposto que o interessado traz ao procedimento elementos que permitam, ainda que de forma parcial, a apreciação antecipada de aspetos relacionados com o enquadramento de uma pretensão concreta no plano territorial aplicável e demais regras legais relativas ao uso do solo (condicionantes).

Isto, porquanto, a informação prévia apenas vincula a Câmara Municipal quanto aos aspetos relacionados com o projeto de arquitetura (mesmo que um projeto ou anteprojecto não seja apresentado), podendo ser indeferido o pedido de licenciamento com base em qualquer um dos fundamentos legalmente fixados, desde que a razão que fundamenta o indeferimento se relacione com aspetos que não tenham sido apreciados no PIP, não constando dos elementos apresentados pelo interessado.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

O que se acaba de referir é suportado pela doutrina e pela jurisprudência. Assim, “a câmara municipal **poderá sempre indeferir o pedido de licenciamento ou autorização ou inviabilizar a execução da comunicação prévia com base em qualquer dos fundamentos legalmente admitidos, desde que a razão que motiva o indeferimento ou intervenção municipal não tenha sido objeto de apreciação do pedido de informação prévia, não constando dos elementos entregues pelo interessado nem do conteúdo da informação prestada**”² (sublinhado nosso).

No mesmo sentido aponta a jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo: (...) mesmo que o projeto apresentado se conforme com a informação prévia favorável, a câmara municipal poderá sempre indeferir o pedido de licenciamento com base em qualquer dos fundamentos legalmente admitidos, desde que a razão que motiva o indeferimento ou rejeição não tenha sido objeto de apreciação no pedido de informação prévia, não constando dos elementos entregues pelo interessado, nem do conteúdo da informação prestada³.

Pelo contrário, um PIP nos termos do n.º 2 implica a apresentação, entre outros, de um projeto de arquitetura que concretize a pretensão, situação em que nestes termos, **antecipa, claramente, a apreciação do projeto, vincando os seus traços e vinculando o município a matérias que são, essencialmente, do seu foro** (...).⁴ (realce nosso).

Como referido, dos 116 PIP identificados no RMST, apenas um foi apresentado nestes termos.

Os restantes foram submetidos ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE, ou seja, são pedidos simples, sem definição concreta de qualquer pretensão, com o objetivo único de obter informação sobre os diferentes tipos de aproveitamento urbanístico dos prédios a que se referem os pedidos, com indicação dos condicionamentos regulamentares do PDMG aplicáveis, tanto em termos de regime de uso do solo, como das condicionantes aplicáveis.

Estes pedidos, na sua esmagadora maioria, não apresentam, sequer, uma memória descritiva com o conteúdo legalmente exigido⁵ na qual, efetivamente, se descreva e caracterize a operação urbanística pretendida, justifique as opções e defina um programa de utilização das edificações.

Importa ainda assim destacar que, destes 115 PIP simples, **20 deles foram instruídos com planta de implantação, que permitiu, em 8 casos, submeter a apreciação da CMDF.**

² FERNANDA PAULA OLIVEIRA, MARIA JOSÉ CASTANHEIRA NEVES, DULCE LOPES, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado*, 4ª edição, Almedina, 2016, p. 281.

³ Acórdão de 18-06-2020, Proc. 247/09.4BEALM.

⁴ FERNANDA PAULA OLIVEIRA *et al.*, *op. cit.*, p. 281.

⁵ Portaria n.º 113/2015, que define os elementos instrutórios dos procedimentos de controlo prévio do RJUE

Ou seja, quase sempre, os interessados limitaram-se a questionar a Câmara sobre as normas em vigor para o prédio e se este é ou não abrangido por condicionantes ao uso do solo - ao invés de, como é pressuposto da informação prévia mesmo ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE, apresentarem uma concreta pretensão urbanística e solicitarem a verificação da possibilidade do seu deferimento, limitando-se a Câmara a indicar a capacidade máxima para cada um dos usos e, no caso de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI), a possibilidade máxima de 200 camas, conforme previsto no artigo 42.º, n.º 2, alínea e) do Regulamento do PDMG.

Reforça-se, **a informação prestada não corresponde a uma informação concretizada** (por referência a uma determinada pretensão urbanística em termos de ocupação e uma tipologia de ETI), **mas apenas a uma informação quanto à capacidade máxima dos ETI e aos respetivos parâmetros de edificabilidade**, na grande maioria dos casos a par do fornecimento da mesma informação quanto aos demais usos e parâmetros de edificabilidade admitidos para a edificação isolada em solo rústico.

Por isso, os termos em que **estes PIP foram informados/aprovados configuram, materialmente, um direito à informação**, equivalente em termos de conteúdo às informações prestadas no âmbito do artigo 110.º, n.º 1, alínea a) do RJUE.

Por conseguinte, com base na distinção supra, **nestas situações verifica-se apenas a prática de um ato de natureza meramente declarativa e não de um ato administrativo prévio** de natureza verificativa, configuração que assume a informação prévia, tal como prevista no RJUE.

Relativamente a um pedido de informação prévia apresentado nos termos do n.º 2 do artigo 14.º (ou seja, instruído com os elementos previstos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril), há uma antecipação clara da apreciação do projeto ou de aspetos particulares de um anteprojecto, vinculando a Câmara Municipal quanto aos aspetos apreciados e que constam do conteúdo da informação transmitida⁶.

Portanto, não tendo os interessados apresentado qualquer pretensão para uma dada tipologia de ETI com determinada capacidade, **não se encontra vedado o indeferimento de eventuais pedidos de licenciamento com fundamento nestes mesmos aspetos**, como resulta do exposto quanto à posição da doutrina e da jurisprudência.

Por esta razão, **a decisão de um PIP**, seja ao abrigo do n.º 1, seja ao abrigo do n.º 2 do RJUE, **só é vinculativa, na medida em que corresponda a informação concretizada, ou seja, desde que tenha havido apreciação e decisão sobre aspetos concretos de uma determinada pretensão**

⁶ FERNANDA PAULA OLIVEIRA, MARIA JOSÉ CASTANHEIRA NEVES, DULCE LOPES, *op. cit.*, p. 281.

urbanística, no caso, para efeitos de instalação de um concreto ETI, o que não sucedeu relativamente aos pedidos apresentados e à informação que foi prestada.

Não obstante a posição assumida pela Câmara quanto à eficácia e vinculação destes PIP equiparando-os a informação concretizada, ainda assim, e para efeitos de avaliação do desenvolvimento territorial do concelho, os mesmos foram monitorizados e contabilizados para efeitos da ITCE. Na ausência de proposta concreta e perante a impossibilidade de atribuir um número de camas específico a cada PIP, **estimou-se uma média de 100 camas por pedido, resultando num total de 11.500 camas cativas, agora apenas 8.363**. Este raciocínio corresponde ao adotado no âmbito da revisão do PDMG⁷, em 2017, e validado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA) e Turismo de Portugal (TP).

Concluiu-se, assim, que a **ITCE encontra-se ultrapassada – única e exclusivamente por força dos PIP** nos termos do artigo 14.º n.º 1 do RJUE – **facto que impossibilita a aprovação ou licenciamento de mais camas turísticas no concelho**.

Pelas razões acima expostas, e porque estamos perante uma **alteração dos pressupostos de facto, o Município tem fundamento para:**

- Opor-se ao pedido de renovação dos PIP eficazes;
- Emitir informação prévia desfavorável a novos PIP, indeferir pedidos de licenciamento ou obstar à execução de comunicações prévias, de pretensões turísticas;
- Declarar a caducidade dos PIP eficazes, por ser necessário pôr cobro a esta “reserva” de camas.

3. ALTERAÇÃO DAS MEDIDAS PREVENTIVAS

Conscientes do impacto que estas medidas poderão ter para os requerentes – em particular, a declaração de caducidade dos PIP eficazes, **a Câmara entende adequado notificar os interessados das razões e fundamentos legais e factuais que justificam a proposta de decisão, concedendo-se audiência prévia aos interessados**, nos termos dos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, podendo, nessa sede, pronunciar-se sobre a posição assumida pela Câmara, requerer diligências ou juntar documentos.

⁷ Cf. Relatório de Fundamentação da Proposta de Plano, de setembro 2017, p. 53: “Por se tratar de pedidos de informação prévia, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE - ou seja, sem junção de Estudo Prévio que permita perceber melhor a pretensão - desconhece-se a capacidade prevista por empreendimento turístico, contudo para efeitos de contabilização da ITCE consideraram-se 100 camas”.

A audiência prévia permitirá:

- a) **Não declarar a caducidade das informações prévias, a que correspondam pedidos de licenciamento já apresentados e que aguardam apreciação**, que se contam em 17, correspondendo a 1.685 camas cativas;
- b) **Não declarar a caducidade das informações prévias**, que embora apresentadas nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE, foram **acompanhadas de planta de implantação e foram objeto de parecer da CMDF**, e que correspondem a 8 pedidos, num total de 800 camas, sem prejuízo da monitorização da respetiva caducidade, caso não deem entrada os pedidos de licenciamento.
- c) **Declarar a caducidade das informações prévias após audiência dos interessados** com os fundamentos de que materialmente os elementos apresentados não permitiram a apreciação de qualquer pretensão urbanística concreta, dando à Câmara a possibilidade de informar os interessados da fundamentação jurídica adequada ao caso.

Assim, as medidas preventivas foram alteradas da seguinte forma⁸:

1. As medidas preventivas abrangem nos termos do n.º 6 do artigo 134.º do RJIGT, as informações prévias favoráveis emitidas ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de novembro, na sua atual redação, no último ano a contar da respetiva entrada em vigor, e aquelas que, sendo anteriores, tenham sido objeto da declaração prevista no n.º 4 do artigo 17.º, no mesmo período temporal.
2. A caducidade das informações prévias referidas no número anterior pode vir a ser declarada pela Câmara Municipal, após audiência prévia dos interessados.

Importa ainda sublinhar que a monitorização regular do estado dos PIP identificados como eficazes no RMST, permite perceber quantos é que entretanto perdem a eficácia - pelo decurso do prazo de validade - ou quantos é que dão origem a pedidos de licenciamento.

Assim, hoje já é possível afirmar que **34 PIP perderam a eficácia - o que representa 3.400 camas “descativadas”** como consta do ponto 1 – **restando 82 PIP eficazes, que correspondem a 8.063 camas cativas.**

⁸ Normas a introduzir no artigo 2.º, pois passam a ter conteúdo material.

4. INTERDIÇÃO DA INSTALAÇÃO DE TODOS OS TIPOS DE NOVOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS NA ÁREA OBJETO DA SUSPENSÃO PARCIAL

A segunda medida proposta consiste na **suspensão das disposições regulamentares do PDMG, do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Aberta Nova e do Plano de Pormenor da Aldeia da Muda – que viabilizam ETI e NDT na área territorial delimitada para o efeito**, abrangendo **29.587, 74 ha**, no conjunto do território das freguesias do Carvalhal e de Melides e na área oeste da União de Freguesias de Grândola e de Santa Margarida da Serra, delimitada a norte da vila de Grândola pelo IC 1 e a sul, pelo IC 33.

A delimitação da área a suspender teve em consideração os resultados obtidos no RMST, que demonstram uma **crescente e intensiva procura no quadrante litoral do concelho**, em comparação com a restante território, gerando uma sobrecarga nas infraestruturas e nos recursos existentes.

Com a aplicação desta medida – e durante o período da sua vigência – **será interdita a instalação de todos os tipos de novos empreendimentos turísticos nessa área territorial**, com o objetivo de não agravar a situação e garantir a sustentabilidade e coesão territorial.

Esta proposta de suspensão e adoção de medidas preventivas ocorre no contexto da deliberação da abertura de procedimento de alteração do PDMG, porquanto se considerou que os objetivos traçados em 2017, no âmbito da sua revisão, não estavam a ser alcançados.

O procedimento de **alteração** que agora se inicia tem como **principais objetivos**:

- a) **Atualização da intensidade turística concelhia** por referência aos dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos de 2021);
- b) **Clarificação das condições e requisitos** de instalação de ETI;
- c) Previsão da **possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos ou outros aglomerados com potencialidades turísticas, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação, uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva**, sem prejuízo do cumprimento da dotação global da sub-região do Litoral Alentejano - **97.925 camas**;
- d) **Definição de outros critérios/condições para a instalação de ETI**, reforçando-se a discriminação positiva do interior do território municipal e adotando-se critérios de sustentabilidade ambiental.

O procedimento de alteração que se perspetiva não é demorado, pelo que, a breve trecho, será possível concluir a alteração do PDM.

Perspetivando-se mesmo com as medidas propostas a ultrapassagem da Intensidade Turística, **a Câmara procederá à negociação da redistribuição interconcelhia da intensidade turística** com a respetiva Comissão, composta pela CCDRA, Turismo de Portugal e pela Comunidade Intermunicipal do Alentejo Litoral, nos termos das normas 172 e seguintes, do PROTA:

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 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.*

Não sendo possível esse acordo de redistribuição de camas com os municípios vizinhos, **o PDMG pode ainda estabelecer a possibilidade de licenciamento de Estabelecimentos Hoteleiros nos perímetros urbanos e empreendimentos de TER** (hotéis rurais, agroturismos ou casas de campo), sem prejuízo do cumprimento do limiar global da sub-região em que se insere (Litoral Alentejano).

Para outro tipos de empreendimentos turísticos, que não os acima referidos, isto é, para hotéis-apartamentos e parques de campismo e caravanismo, o mecanismo do PROTA, é o seguinte:

173 — Para os concelhos que atinjam o nível máximo da sua intensidade turística e para as situações em que não é possível celebrar o acordo previsto na norma anterior é criada uma bolsa com 5 % da Intensidade Turística de cada sub-região gerida por uma comissão

composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respectiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal.

174 — Os concelhos que se encontrem nas condições descritas na norma anterior podem solicitar àquela comissão a atribuição de um acréscimo, no máximo de 10 %, da sua intensidade turística mediante a apresentação de projectos turísticos concretos. A referida comissão apreciará a solicitação dos municípios procedendo a uma avaliação conjunta da localização, dimensão, características tipológicas e qualidade global de projectos turísticos apresentados.

De acordo com o PROTA, **Grândola insere-se na sub-região Litoral Alentejano**, cuja IT máxima resulta de uma relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes, na proporção de **1 cama - 1 habitante**.

Ora, tendo por base os resultados dos últimos Censos, a **sub-região Litoral Alentejano** apresenta uma **IT máxima de 97.925 camas**.

Isto significa que a Comissão liderada pela CCDRA poderá criar e gerir uma bolsa com 4.896 camas (97.925 x 5%), a distribuir pelos concelhos que pertencem à sub-região, de forma proporcional à IT concelhia.

No caso de Grândola, **poderá existir assim um acréscimo de 1.492 camas turísticas** (14.915 x 10%), para tipologias específicas, como hotéis, hotéis-apartamentos ou parques de campismo e caravanismo.

5. CONSEQUÊNCIAS E EFEITOS DA APLICAÇÃO DAS MEDIDAS PREVENTIVAS

Com a aprovação e publicação destas medidas preventivas deixam de **caducar as informações prévias** eficazes – ou seja, cuja informação (inicial ou renovada) foi emitida há menos de um ano –, o que apenas sucederá após a audiência prévia dos interessados relativamente àquelas que se enquadrem na situação *supra* descrita na alínea c), do ponto 3.

A adoção desta medida surge por ser absolutamente necessário **pôr cobro a esta “reserva” de camas** por via de mero requerimento com efeitos nefastos no comércio imobiliário.

Em termos de gestão urbanística, doravante, todos os pedidos formulados ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE que não consubstanciem uma pretensão concreta, isto é, sem estudo prévio

de ocupação e sem indicação de capacidade passam a ser tratados como pedidos de informação, nos termos do artigo 110.º, n.º 1, alínea a) do RJUE.

Como referido, com a declaração da caducidade dos PIP eficazes após audiência dos interessados, **terão que ser monitorizadas as camas que vão ficando disponíveis** e que agora se encontram cativas. Dessa forma, será possível **proceder à sua redistribuição** e permitir a aprovação de projetos de arquitetura já entregues na Divisão de Planeamento e Urbanismo e que ficaram pendentes, a aguardar pela aprovação da proposta de suspensão parcial do PDMG e pela adoção destas medidas preventivas.

De acordo com os dados apurados a 13/04/2022, **aguardam apreciação e decisão 72 pedidos de licenciamento**. Destes, **apenas 30**, como referido, **foram anteceditos por informações prévias favoráveis**, sendo que 21 deles foram submetidos à Câmara no último trimestre de 2021 quando já existiam dados preliminares sobre a intensidade turística e já existiam indicações para a não aprovação de mais camas turísticas até à obtenção de dados concretos.

Importa ainda registar que **destes 30 pedidos de licenciamento em apreciação anteceditos por informações prévias favoráveis, apenas 17 correspondem a PIP identificados no RMST**. Ou seja, os restantes PIP não constavam da Tabela 4 anexa ao Relatório, porque, à data da sua elaboração, já não estavam eficazes (ainda que pudessem estar aquando da entrada do pedido de licenciamento).

Estes 30 pedidos de licenciamento anteceditos de PIP incidem todos, com exceção de apenas um, na freguesia de Melides e perfazem um total de 3.204 camas turísticas.

Os restantes 42 pedidos de licenciamento pendentes, caso venham a ser aprovados, representam um acréscimo de 2.256 camas turísticas, na sua maioria na freguesia de Melides.

Acrescenta-se ainda que **aguardam apreciação/informação 135 PIP**, e destes, **apenas, 17 foram apresentados nos termos do artigo 14.º n.º2 do RJUE**.

Por conseguinte, este procedimento com vista à declaração da caducidade dos PIP não irá permitir libertar de imediato camas para alocar às pretensões pendentes, implicando uma análise e triagem dos processos pendentes, com vista à redistribuição das camas disponíveis, de acordo com os **critérios base abaixo descritos**, que serão adotados e ponderados em função da especificidade da situação.

Há que ter em conta que, **enquanto vigorar a suspensão parcial do PDMG, apenas poderão ser licenciados novos ETI fora da área territorial objeto de suspensão ou, na área da suspensão,**

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

aqueles que correspondam a pedidos de licenciamento antecedidos de informação prévia favorável eficaz (cuja caducidade não seja declarada).

Assim, propõem-se os seguintes critérios, cuja aplicação depende da monitorização *in continuum* das informações prévias cuja caducidade vai sendo declarada nos termos expostos:

- **Tipo de procedimento:** Serão privilegiados os procedimentos de controlo prévio (licenciamento ou comunicação prévia), e dentro destes, os que tenham sido antecedidos de PIP eficaz;
- **Data de entrada, estado e andamento do processo:** Pese embora o fator cronológico não seja determinante para a viabilidade da pretensão, importa considerar em que etapa se encontra o processo, pelo que deverão ser privilegiados os que se encontrem em estado mais avançado ou que já tenham sido objeto de consultas ou pareceres externos (ex: Comissão Municipal das Florestas; Turismo de Portugal, Delegação Concelhia de Saúde ou outra)

Considerando os critérios base acima elencados, poderemos estabelecer dois grupos e dentro destes uma hierarquização quanto aos pedidos de licenciamento pendentes e que serão sujeitos a apreciação e eventual aprovação, face ao número de camas que ficarem disponíveis:

A) Sucetíveis de aprovação/deferimento na pendência da suspensão do PDMG e das medidas preventivas:

- 1.º - Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 2 do RJUE;
- 2.º - Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 1 do RJUE, com pareceres externos favoráveis, fora da área de suspensão;
- 3.º - Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 1 do RJUE, com pareceres externos favoráveis, dentro da área de suspensão;
- 4.º - Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 1 do RJUE, sem consultas externas, fora da área de suspensão;
- 5.º - Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 1 do RJUE, sem consultas externas, dentro da área de suspensão;
- 6.º - Licenciamentos não antecedidos de PIP, com pareceres ou consultas externas, fora da área de suspensão (pedidos anteriores à aprovação do RMST)

7.º -Licenciamentos não antecedidos de PIP, sem consultas externas, fora da área de suspensão (pedidos anteriores à aprovação do RMST)

B) Suscetíveis de licenciamento após a caducidade da suspensão e das medidas preventivas, o que ocorre com a entrada em vigor da alteração do PDMG

8.º - Licenciamentos não antecedidos de PIP, com pareceres ou consultas externas, dentro da área de suspensão (pedidos anteriores à aprovação do RMST)

9.º - Licenciamentos não antecedidos de PIP, sem consultas externas, dentro da área de suspensão (pedidos anteriores à aprovação do RMST)

Todos os pedidos de licenciamento, comunicações prévias ou informações prévias nos termos do artigo 14.º n.º 2 do RJUE referente ao uso turístico, que incidam na área objeto de suspensão, e com registo de entrada na Câmara posterior à data da respetiva publicação em *Diário da República*, serão objeto de proposta de indeferimento ou parecer desfavorável, por violação das medidas preventivas.⁹

Decorrente da norma 170 do PROTA, ficam excluídos desta situação os pedidos de licenciamento ou comunicações prévias relativas a projetos que tenham sido objeto de DIA favorável, e os empreendimentos turísticos previstos em PU e PP eficazes, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA.

6. CONCLUSÃO

Decorrente da adoção das medidas preventivas ora propostas, da referida negociação com a Comissão, e por via **da alteração do PDMG, a Câmara poderá continuar a licenciar estabelecimentos hoteleiros dentro de todos os aglomerados urbanos ou rurais do Concelho, ou empreendimentos de TER** e de turismo de habitação, em solo rústico.

A possibilidade de implantação de estabelecimentos hoteleiros em todos os perímetros definidos no nosso PDM assenta no princípio basilar de que todo o Município possui potencialidade turística, sublinhando-se, ainda assim, a necessidade de se estimular e promover o aproveitamento turístico da sua zona interior.

⁹Artigo 24.º, n.º1 do RJUE - “O pedido de licenciamento é **indeferido** quando: a) Violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, **medidas preventivas**, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis; (*realce nosso*)