



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
1.ª ALTERAÇÃO

SISTEMA TURÍSTICO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

novembro de 2024

**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA****FICHA TÉCNICA**

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA.....	2
1. ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO E SALVAGUARDA DOS RESPETIVOS OBJETIVOS – SUSPENSÃO PARCIAL E MEDIDAS PREVENTIVAS	5
2. OPORTUNIDADE E PREMISSAS DA ALTERAÇÃO - RELATÓRIOS DE MONITORIZAÇÃO SETORIAL DO TURISMO	7
3. A INTENSIDADE TURÍSTICA E O PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALENTEJO.....	11
4. O SISTEMA TURÍSTICO NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA	15
5. OS OBJETIVOS DA ATUAL ALTERAÇÃO AO SISTEMA TURÍSTICO	17
6. A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA	19
6.1. Atualização da Intensidade Máxima e a delimitação da Zona de Elevada Pressão Turística – novo artigo 31.º-A.....	19
6.2. Os novos ETI – tipologias e área territorial.....	21
6.3. Os novos ETI – condições e parâmetros de edificabilidade - artigos 48.º, 48.ºA e 48.ºB. 24	
6.3.1. Área mínima de parcelas.....	24
6.3.2. Afastamentos e distâncias entre edificado	25
6.3.3. Capacidade turística e construtiva	26
6.3.4. Densidades máximas.....	27
6.3.5. Alteração e ampliação de ETI existentes.....	27
6.3.6. Instalações para funcionários.....	28
6.3.7. Requisitos de infraestruturação	28
6.4. Pretensões pendentes – aditamento de norma transitória de direito material – artigo 101.º-A	29
6.5. Execução dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico de Troia, do Carvalhal e de Melides – artigo 51.º	32
6.6. Adaptação dos Planos de Urbanização e Planos de Pormenor afetados por esta alteração – artigo 3.º da alteração do PDMG	33



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

TABELAS

Tabela 1 - IT máxima para a sub-região do Alentejo Litoral- Dados dos Censos de 2011 e 2021;

Tabela 2 - N.º de pretensões turísticas nos últimos três anos.

ANEXOS

Anexo 1 - Termos de referência (Procedimento de alteração do PDMG);

Anexo 2 - 1.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo de Grândola (2021);

Anexo 3 - 2.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo de Grândola (2022);

Anexo 4 - 3.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo de Grândola (2024);



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

1. ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO E SALVAGUARDA DOS RESPECTIVOS OBJETIVOS – SUSPENSÃO PARCIAL E MEDIDAS PREVENTIVAS

A versão do PDMG em vigor resulta da revisão aprovada na 4.ª Sessão Ordinária da Assembleia Municipal, realizada no dia 19 de setembro de 2017 e publicada através do Aviso n.º 15049/2017, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 239, de 14 de dezembro, com a redação dada pela correção material, publicada através do Aviso n.º 419/2018, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 67, de 5 de abril.

A Câmara Municipal de Grândola (CMG), em reunião ordinária realizada em 23 de dezembro de 2021, deliberou proceder à abertura do procedimento da primeira alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), à aprovação dos respetivos Termos de Referência¹ e à abertura do período de participação pública preventiva², nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio³, deliberação publicitada através do Aviso n.º 5590/2022, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 53, de 16 de março.

A CMG deliberou, ainda, na mesma reunião, aprovar o primeiro Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST)⁴, nos termos do artigo 98.º do Regulamento do PDMG e do n.º 1 do artigo 187.º do RJIGT, e a sua divulgação pública.⁵

De acordo com os Termos de Referência então aprovados, a alteração do PDMG incide sobre o Sistema Turístico e tinha como principais objetivos:

- a) A atualização da intensidade turística concelhia por referência aos dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos de 2021);
- b) A definição de novas condições e parâmetros para a instalação de ETI, reforçando-se a discriminação positiva do interior do território municipal e a adoção de critérios de sustentabilidade ambiental.
- c) A previsão da possibilidade de licenciamento de empreendimentos turísticos uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia máxima.

¹ Anexo 1 – Termos de referência (Procedimento de alteração do PDMG).

² Neste âmbito foram recebidas e analisadas duas participações.

³ Na redação atual decorrente da alteração operada pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho.

⁴ Anexo 2 – 1.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (2021).

⁵ <https://www.cm-grandola.pt/balcao-virtual/gestao-de-territorio/relatorio-de-monitorizacao-setorial-do-turismo-de-grandola>



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Com vista à salvaguarda dos objetivos da alteração do PDMG e tendo presente as conclusões do primeiro RMST, a Assembleia Municipal de Grândola **deliberou a suspensão parcial do PDMG nas freguesias do Carvalho e de Melides e na União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra na área a oeste do IC 1 e do IC33, do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Aberta Nova e do Plano de Pormenor da Aldeia da Muda e a adoção de medidas preventivas⁶**, que estariam em vigor até à publicação da presente alteração ao PDMG, as quais interditavam a instalação de todos os tipos de novos empreendimentos turísticos isolados (ETI) e de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), bem como quaisquer operações urbanísticas relativas a empreendimentos turísticos com aumento da capacidade autorizada.

A suspensão dos dois referidos Planos de Pormenor justificou-se pela circunstância de se tratar de planos territoriais de âmbito municipal, com componente turística, cuja aprovação ocorreu em data posterior à publicação do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA).

As referidas medidas preventivas abrangeram, também, 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 RJUE, no último ano a contar da respetiva entrada em vigor, e aquelas que, sendo anteriores, tivessem sido objeto de declaração de manutenção de pressupostos e assim a respetiva declaração de caducidade, após audiência prévia dos interessados.

A **adoção das medidas preventivas visou salvaguardar os objetivos estratégicos** do modelo de desenvolvimento territorial do PDMG: 1) *Harmonizar o desenvolvimento turístico com a sustentabilidade dos recursos e valores e com a coesão do território concelhio* e 2) *Ampliar o leque de produtos turísticos disponíveis e a sua distribuição territorial, diversificando a segmentação turística do concelho*, e **impedir o agravamento das circunstâncias de facto existentes**, suscetíveis de limitar a liberdade de planeamento no âmbito do procedimento de alteração do PDMG, tal como se conclui no segundo RMST⁷, aprovado pela CMG na sua reunião de 25 de novembro p.p..

⁶ Publicadas através dos Avisos n.ºs 11251/2022, 11252/2022 e 11253/2022, no *Diário da República*, II Série, n.º 107, de 2 de junho e prorrogadas através dos Avisos n.ºs 15282/2023, 15283/2023 e 15284/2023, no *Diário da República*, II Série, n.º 157, de 14 de agosto.

⁷ Anexo 3 – 2.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (2022).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

2. OPORTUNIDADE E PREMISSAS DA ALTERAÇÃO - RELATÓRIOS DE MONITORIZAÇÃO SETORIAL DO TURISMO

A alteração do PDMG foi motivada pelas conclusões do primeiro Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST), o qual permitiu **proceder à avaliação e monitorização, da eficácia e da eficiência do Plano para o Sistema Turístico**⁸, visando aquilatar, respetivamente, as formas e o grau de concretização do Plano, no que se refere:

- i) À evolução das tipologias, número de camas e distribuição geográfica no concelho dos empreendimentos turísticos entretanto executados, já licenciados, com projeto de arquitetura aprovado e com informações prévias favoráveis;
- ii) Aos respetivos impactes relativamente à sustentabilidade do modelo de desenvolvimento territorial e aos desafios e objetivos estratégicos da revisão do PDMG.

Tal como se dá nota nos Termos de Referência aprovados, as conclusões constantes do primeiro RMST, demonstravam que a intensidade turística efetiva (ITCE) do Município de Grândola se encontrava ultrapassada, exclusivamente, por força de pedidos de informação prévia (PIP) “aprovados” nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Com efeito, os **dados de dezembro de 2021** apontavam para uma **ITCE de 22.327 camas**, e demonstravam que a mesma se encontra **ultrapassada em 7.412 camas, reforça-se, exclusivamente por força PIP “aprovados” nos termos do artigo 14.º, n.º 1, do RJUE**, sendo que estes pedidos representariam **11.533 camas “cativas”**.

Registavam-se, nessa data, 10.794 camas turísticas executadas, em execução e com projeto arquitetura aprovado e licença deferida, bem como mais 33 camas relativas a uma informação prévia favorável aprovada nos termos do artigo 14.º, n.º 2 do RJUE e eficaz, perfazendo o total 10.827 camas, ainda assim aquém das 14.915 que constituem a ITMáx. fixada no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDMG.

Conforme se demonstrou no segundo RMST, por força das medidas preventivas adotadas, o número de **camas “cativas” sofreu uma significativa redução**. Este resultado deveu-se à perda de eficácia de 85 PIP, seja por caducidade por mero decurso do tempo, seja pela declaração de caducidade, baixando para **3.010 camas “cativas”**, que correspondem a 29 PIP que se converteram em pedidos de licenciamento, e que ainda aguardam apreciação.

⁸ Capítulo 5 do *Relatório de Fundamentação do Plano* (págs. 36 a 57).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Considerando os dois universos então apurados – camas efetivas e camas “cativas”, caso estas últimas se viessem a concretizar na sua totalidade – resultaria numa ITCE de 15.431 camas (12.421+ 3.010), valor que excedia a intensidade máxima estipulada pelo PROTA e que está refletida no atual n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDMG (14.915 camas).

Resultou, ainda, da avaliação urbanística dos empreendimentos turísticos (ET) entretanto licenciados e/ou executados que os parâmetros de edificabilidade nas freguesias do litoral – Carvalhal e Melides – sem se encontrarem alicerçados em outros critérios enquadradores, nomeadamente, numa área mínima de parcela, resultavam em **soluções demasiado densas**, aspeto que a monitorização da IT veio evidenciar e cujos impactes em termos de sustentabilidade territorial há que acautelar no âmbito do quadro estratégico de referência para o setor do turismo, a nível regional e municipal, o que se pretende salvaguardar na presente alteração.

Ficava, também, demonstrado nesse RMST que a **distribuição territorial dos empreendimentos turísticos isolados (ETI), não foi ao encontro do modelo de desenvolvimento territorial plasmado na revisão do PDMG** e que privilegiava o interior do concelho, **concentrando-se maioritariamente nas freguesias do litoral** – Carvalhal e Melides – e na área oeste da União das Freguesias de Grândola de Santa Margarida da Serra, ou seja, também mais próximo do litoral.

Idêntica conclusão constava da análise efetuada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo no Relatório *O PROT ALENTEJO e as Dinâmicas Territoriais do Turismo Contributos para uma reflexão*, de 2020, que dá nota ser **o litoral do concelho de Grândola, uma das áreas de maior procura e concentração da oferta turística**⁹.

Evidenciava-se, ainda, a existência de “compromissos” decorrentes dos instrumentos de gestão territorial eficazes e anteriores à entrada em vigor do PROTA, que representavam **22.450 camas programadas**, estando ainda por executar 18.239 camas.

Este número foi, entretanto, objeto de revisão e correção, porquanto se percebeu que a sua **contabilização** tinha sido efetuada com base no Plano de Urbanização de Troia e não com base nos planos de pormenor e loteamentos posteriormente aprovados para a península, os quais diminuíram o número máximo de camas por UNOP, pelo que, em rigor, eram **18.821 camas programadas**.

⁹ Pág. 35.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Considerando essas 18.821 camas programadas, e uma vez que já se encontram executadas e/ou em execução e aprovação 6.715¹⁰ camas, em teoria, no máximo, ainda estarão por executar 12.106 camas programadas.

No terceiro RMST¹¹, aprovado **em novembro de 2023, a ITCE apurada correspondia a 11.893 camas efetivas** (5.377 executadas, 3.241 em execução e 3.275 aprovadas).

De acordo com os **dados mais recentes**, apurados no início de **julho p.p.**, o número atual de **camas efetivas** corresponde a **12.421** (5.765 executadas, 3.814 em execução e 2.842 aprovadas), pelo que a atual ITCE **permanece aquém da intensidade máxima estipulada pelo PROTA** e que está refletida no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDMG (14.915 camas)

A alteração/evolução do número de camas efetivas (comparativamente ao número indicado nos anteriores RMST) deve-se à retoma da apreciação dos processos pendentes que estavam fora da área territorial abrangida pela suspensão parcial do PDMG, e que foram, entretanto, objeto de aprovação, por se verificar que ainda ficavam dentro dos limites e parâmetros definidos no PDMG e, naturalmente, porque estavam em conformidade com as demais normas legais e regulamentares em vigor.

Tal como tem vindo a ser demonstrado e, mais recentemente, no terceiro RMST (2023)¹², o município de **Grândola continua a suscitar interesse** e a entrada de processos relacionados com empreendimentos turísticos, ainda que mais contida, continua a existir.

No início de julho p.p., existiam 82 pedidos de licenciamento pendentes, cuja apreciação continua suspensa, e que correspondem, no limite, a mais 6.720 camas, que abrangem situações muito distintas e estão em diferentes estados de maturidade.

Este tendencial crescimento da procura é um dos fatores que determina e condiciona as opções agora tomadas, em sede de alteração do PDMG.

Como referido anteriormente, em termos de distribuição territorial dos ETI, os três RMST são convergentes na **conclusão de que existe uma procura massiva pela faixa litoral do concelho, particularmente na faixa de território designada por Costa Alentejana**¹³ e com uma expressão bastante significativa na parte oeste da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Melides.

¹⁰ Dados atualizados no início de julho p.p.

¹¹ Anexo 4 – 3.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (2024).

¹² Pág. 12.

¹³ Norma orientadora n.º 182.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Este tendencial crescimento, já salientado no Relatório da Revisão do PDMG, não é novo e é indissociável dos “grandes projetos” que integram os três Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) do concelho, tal como definidos no PROTA¹⁴ - Troia, Carvalhal e Fontainhas, todos eles na faixa litoral.

A proliferação de um elevado número de empreendimentos turísticos junto ao litoral do território é suscetível de **comprometer a respetiva sustentabilidade e a coesão**, importando, por isso, adotar medidas que salvaguardem o impacto nas infraestruturas existentes, nos recursos hídricos e nos recursos ecológicos, com especial relevância para os da área da ZEC Comporta-Galé.

Assim, a presente alteração vem **tomar posição quanto à concentração dos ETI nessa zona litoral** do concelho, em sintonia com o Objetivo Estratégico da revisão de 2017 *afirmar o território de Grândola como destino turístico mais homogéneo e como marca turística de escala nacional e internacional*), e com o sub-objetivo estratégico *ampliar o leque de produtos turísticos disponíveis e a sua distribuição territorial, diversificando a segmentação turística do concelho*.

Em suma, pretende-se com esta alteração do PDMG:

1. Consagrar Grândola como **destino turístico de excelência**, porém, apostando num **desenvolvimento mais harmonioso e equilibrado**;
2. **Conter a pressão no litoral** e reforçar a **discriminação positiva no interior** do território municipal
2. Promover a **diversificação da oferta turística local**.

¹⁴ Norma orientadora n.º 182, alínea a), subalínea i).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

3. A INTENSIDADE TURÍSTICA E O PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALENTEJO

O PROTA define um **nível máximo de intensidade turística (IT) por sub-região**, calculado através de uma relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes, *com vista à preservação dos padrões de sustentabilidade ambiental a nível regional, garantindo a identidade cultural das comunidades e dos territórios e induzindo uma equilibrada distribuição territorial da actividade turística na região*¹⁵.

Ao nível do **Modelo Territorial regional**, que aponta para uma ocupação do solo contida e que promove os valores naturais e culturais, configura-se como uma **opção de sustentabilidade que procura conjugar a proteção ambiental, a qualidade de vida e a viabilidade e o dinamismo económico**. No que toca ao polo turístico do Litoral Alentejano, e no quadro das opções estratégicas do PROTA no domínio do Subsistema de Desenvolvimento Turístico¹⁶, assinala-se, também, *a necessidade de se promover o aproveitamento turístico da zona interior, que, para além de características identitárias, pode assumir um papel de retaguarda e de apoio à zona costeira*¹⁷.

O Litoral Alentejano foi classificado pelo Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) como polo turístico nacional, pelo que beneficia da relação ponderada de 1:1 (1 cama turística por 1 habitante residente).

De acordo com a norma orientadora 166 do PROTA, *A distribuição por concelho da intensidade turística máxima definida para cada uma das sub-regiões, acima referidas, é obtida através da ponderação diferenciada da variável população (proporção da população residente concelhia no total da população da sub-região onde se localiza o concelho), e da variável área (proporção da área do concelho no total da área da sub-região onde se localiza o concelho). A variável população é ponderada pelo factor 0,6 e a variável área é ponderada pelo factor 0,4.*

O método de cálculo da distribuição por concelho da ITMáx. de cada sub-região corresponde ao constante no Anexo 2 do PROTA:

$ITMáxC11 = (1 \times Pop SR) \times [0,6 \times (Pop Cc/Pop SR) + 0,4 \times (Área Cc/Área SR)]$ em que:

- $ITMáxC =$ Intensidade turística máxima concelhia

¹⁵ Norma Orientadora n.º 162 do PROTA.

¹⁶ Zona E – Litoral Alentejano (p. 3000 da RCM n.º 33/2010) e normas orientadoras

¹⁷ Pontos 2.1 – Modelo Territorial Regional e 2.4 – B – Subsistema de Desenvolvimento Turístico (págs. 2984 e 2998 da RCM n.º 33/2010).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

- *Pop SR = Total de população residente da Sub-região onde o concelho se situa (Litoral Alentejo ou Alqueva)*
- *Pop Cc = População residente do concelho*
- *Área Cc = Área do concelho*
- *Área SR = Total da área da Sub-região onde o concelho se situa (Litoral Alentejo ou Alqueva).*

No quadro destas normas orientadoras, a ITMáx. do Concelho de Grândola foi fixada na revisão do PDMG de 2017 em 14.915 camas, a qual incluía a capacidade de alojamento de todos os ET existentes, concretizados e aprovados, conforme dispõe o n.º 2 do artigo 47.º do PDMG, na sua atual redação.

Decorridos sete anos, e tendo por base os resultados dos últimos Censos de 2021, verifica-se que a sub-região do Litoral Alentejano apresenta um **decréscimo da população residente**, passando de 97.925 para 96.442 habitantes, ou seja, uma **redução de 1.483 habitantes**.

Neste sentido, o Turismo de Portugal procedeu recentemente à atualização da Ficha Síntese do PROTA, adequando os limiares da ITMáx. ao total de residentes dos Censos de 2021, conforme se apresenta em detalhe nos quadros seguintes:

PROTA – dados Censos 2011

ALENTEJO - Concelhos		População (censos 2011)	Área (Km2)	IT máxima PROTA (n.º camas)
POLOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO				
Litoral Alentejano	Alcácer do Sal	13.046	1.465,1	18.747
	Grândola	14.826	807,7	14.915
	Odemira	26.066	1.720,6	28.463
	Santiago do Cacém	29.749	1.059,8	25.748
	Sines	14.238	202,6	10.053
	Subtotal	97.925	5.255,8	97.925

PROTA – dados Censos 2021

ALENTEJO - Concelhos		População (Censos 2021)	Área (Km2)	IT máxima PROTA (nº camas)
Litoral Alentejano	Alcácer do Sal	11 112	1 499,9	17 565
	Grândola	13 822	825,9	14 294
	Odemira	29 538	1 720,6	30 224
	Santiago do Cacém	27 772	1 059,7	24 363
	Sines	14 198	203,3	9 996
	Subtotal	96 442	5 309,4	96 442

Tabela 1 - Intensidade turística máxima para a sub-região do Alentejo Litoral- Dados dos Censos de 2011 e 2021

Relativamente ao concelho de Grândola, **constata-se um decréscimo da ITMáx. de 14.915 para 14.294 camas**, ou seja, **menos 621 camas disponíveis**.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Estabelece a norma 172 do PROTA a **possibilidade de a Câmara proceder à negociação para a redistribuição interconcelhia da intensidade turística**, nos termos seguintes:

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.

Nesse contexto, e porque se perspetivava (por força do elevado número de pedidos pendentes/suspensos) a **ultrapassagem da ITCE máxima definida no PDM em vigor (14.915 camas)**, por recurso à referida norma 172, **foram encetadas negociações com os cinco concelhos que integram a sub-região do Alentejo Litoral**, com vista ao aumento da intensidade turística do Município de Grândola.

Nessas negociações foi consensual que o município de **Grândola**, pelas suas características territoriais, **é o concelho que apresenta o maior potencial e procura turística do Alentejo Litoral e, em contrapartida, é o segundo concelho com menor ITC máxima.**

Os municípios de Santiago do Cacém e Odemira entenderam que a ITC de que dispõem é superior às suas necessidades turísticas, pelo que se predispuseram a ceder parte das suas camas, num total de 2.859 camas, que corresponde à percentagem máxima admitida pelo PROTA.

Em consequência, a 23 de maio p.p., foi deliberada pela Câmara a **celebração do Acordo de redistribuição interconcelhia da intensidade turística, donde resulta uma futura ITCE Máx. de 17.153 camas.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

No quadro da norma orientadora n.º 114 do PROTA, nos termos da qual **cabe aos planos territoriais de âmbito municipal**, em especial aos planos diretores municipais, a fixação das opções estratégicas e programas de desenvolvimento turístico de nível local, bem como o correspondente sistema territorial de desenvolvimento turístico, mediante **a definição da intensidade turística máxima concelhia efetiva**, tipologias de estabelecimentos turísticos a privilegiar, dos critérios e orientações quanto à localização dos empreendimentos turísticos, a definição de áreas homogêneas de desenvolvimento turístico e respetivas orientações de desenvolvimento sectorial e a articulação da estratégia local de desenvolvimento turístico com as estratégias sectoriais de nível regional e nacional.

A alteração do PDMG no que se refere ao sistema territorial de desenvolvimento turístico de nível local, é norteada pelas mesmas opções estratégicas da revisão do PDMG, porém, e porque a experiência dos últimos seis anos revelou não terem sido plenamente, atingidas, importa repensar a forma como as mesmas podem ser concretizadas.

Nessa esteira, **na alteração do PDMG é atualizada a nova ITCE máxima, que corresponderá a 17.153 camas e redefinem-se as tipologias de ET admitidas no território**, possibilitando-se:

- 1) O licenciamento de **estabelecimentos hoteleiros e empreendimentos de TH localizados em todos os aglomerados urbanos**, pelo reconhecimento de potencialidades turísticas;
- 2) O licenciamento de **empreendimentos de TER e TH em solo rústico** (incluindo os aglomerados rurais), com critérios e parâmetros distintos, em função da sua localização.

Quanto às camas previstas para empreendimentos turísticos que correspondam à execução de planos territoriais de âmbito municipal anteriores à data da entrada em vigor do PROTA, estabelece a norma 170 que *A intensidade turística definida para cada concelho não prejudica as acções validamente autorizadas, as informações prévias favoráveis válidas, os projectos que tenham sido objecto de declaração de impacte ambiental favorável, bem como os empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA.*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

4. O SISTEMA TURÍSTICO NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

No quadro da Orientação Estratégica de Base Territorial (OEBT) III.4 do PROTA – *Consolidar o Alentejo como destino turístico associado a uma oferta qualificada e ajustada às características ambientais, naturais e patrimoniais, desenvolvendo uma fileira de produtos turísticos de elevada qualidade e identidade na Região* –, o desenvolvimento da vertente turística apresenta-se como um dos pilares estruturantes da base económica regional.

Esta OEBT apresenta como objetivo principal a **consolidação do Alentejo como marca e destino turístico de nível internacional, mantendo presentes os fatores que o distinguem enquanto destino no contexto nacional e internacional** – v.g., a excelência ambiental, o riquíssimo e diversificado património histórico-cultural e a qualidade urbanística –, **na ótica da preservação da identidade regional e promovendo uma oferta seletiva e de qualidade**¹⁸, suscetível de promover a coesão territorial e **indutora do desenvolvimento social**, por via da criação de redes sólidas de atividades/recursos turísticos com elevado valor e de infraestruturas, equipamentos e serviços de suporte, capazes de atenuar a sazonalidade da procura turística.

Neste quadro da revisão do PDMG, em matéria turística, consagrou-se como Desafio estratégico (3) do modelo de desenvolvimento territorial, **Grândola, destino turístico de excelência**, tendo como Objetivo Estratégico o de **Afirmar o território de Grândola como destino turístico mais homogêneo e como marca turística de escala nacional e internacional**, desagregando-se este OE em três subjetivos estratégicos:

- i. *Harmonizar o desenvolvimento turístico com a sustentabilidade dos recursos e valores e com a coesão do território concelho;*
- ii. *Ampliar o leque de produtos turísticos disponíveis e a sua distribuição territorial, diversificando a segmentação turística do concelho;*
- iii. *Mitigar os problemas de sazonalidade.*

Tal como se dá nota, no capítulo 5 do Relatório de Fundamentação da revisão do PDMG, *o desenvolvimento de uma fileira de produtos turísticos de elevada qualidade e identidade para a Região, revela-se fundamental, devendo privilegiar-se aqueles que associem o recreio e lazer ao património histórico e ambiental, a gastronomia, o artesanato, a cultura, a natureza e a descoberta, bem como a interação entre as atividades turísticas e as atividades agrícolas e florestais no espaço rural.*

¹⁸ PROTA, OEBT III4 (p. 2980 da RCM n.º 33/2010).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Constituiu opção estratégica do Município continuar a **promover uma oferta turística marcada por características de elevada qualidade, autenticidade e identidade**¹⁹:

- *Ajustada às características do solo rústico;*
- *Em aproveitamento das potencialidades ambientais, naturais, paisagísticas e patrimoniais do concelho;*
- *Assegurando parâmetros de sustentabilidade ambiental, construtiva e de mercado, bem como de qualidade urbanística dos novos espaços destinados a utilização turística;*
- *Em respeito pelos valores em presença (designadamente, os definidos nos regimes de salvaguarda da Rede Natura 2000, da Reserva Natural do Estuário do Sado e da Orla Costeira Sado-Sines).*

Assente no reconhecimento de que a **procura turística do concelho de Grândola continuava muito apoiada na sua frente atlântica, com especial enfoque na costa norte**, situação com precedentes históricos decorrente do mercado específico da procura do produto “sol & mar” e das dinâmicas de investimento que ao longo do último quartel do século XX se dirigiram à península de Troia, a **revisão do PDM procurou promover um desenvolvimento mais harmonioso do concelho**, com base em valores de sustentabilidade e de ocupação equilibrada do território.

Nesse propósito, discriminou-se, de forma positiva, o interior do concelho, ou seja, os territórios da União das Freguesias de Grândola e de Santa Margarida da Serra e da Freguesia de Azinheira dos Barros, para os quais:

- Foi admitida a instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), proibidos nas Freguesias do Carvalhal e de Melides, tendo em conta também a interdição de novos NDT na Costa Alentejana, imposta pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo²⁰;
- Foram majorados os parâmetros de edificabilidade - índice de utilização do solo e índice de impermeabilização do solo, respetivamente -, para 0,06 e 0,1, sendo antes 0,04 e 0,07, nos territórios das Freguesias do Carvalhal e de Melides.

Malgrado os objetivos e as estratégias definidas em 2017, a evolução registada não foi ao encontro das premissas e dos objetivos estratégicos do Sistema Turístico plasmados no modelo de desenvolvimento territorial da revisão do PDM. Verifica-se, hoje, que os mecanismos de incentivo foram insuficientes, continuando a existir pouca procura pelo interior, o que se traduz numa situação de **desenvolvimento profundamente desequilibrado no plano territorial**.

¹⁹ Págs. 38 e 39 do *Relatório de Fundamentação do Plano*.

²⁰ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/2010, de 2 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

5. OS OBJETIVOS DA ATUAL ALTERAÇÃO AO SISTEMA TURÍSTICO

No conjunto dos concelhos da região do Alentejo avaliados no âmbito do Relatório *O PROT ALENTEJO e as Dinâmicas Territoriais do Turismo Contributos*, da CCDRA, **Grândola é aquele que registou maior aumento da oferta de alojamento turístico** (bem como de alojamento local), no período de 2009 a 2019.

A ITMáx., à data da revisão do PDMG, **foi fixada em 14.915 camas/utentes**²¹, tendo sido calculada nos termos das normas orientadoras números 165 seguintes do PROTA, já referidas.

Não obstante a publicação da suspensão parcial do PDMG (junho 2022) e do conhecimento generalizado sobre o estado dos procedimentos de controlo prévio relacionados com Turismo, **os pedidos de aprovação ou viabilização de empreendimentos turísticos continuam a ser submetidos**, ainda que agora de forma mais contida.

	2021	2022	2023
Processos de Licenciamento	38	50	4
Pedidos de Informação Prévia	176	40	25

Tabela 2 - N.º de pretensões turísticas nos últimos três anos.

Em 2017, a ITCE correspondia a 8.862 camas. De acordo com os dados apurados em julho p.p, esse número passou para **12.421 camas**, donde se conclui que **a ITCE tem vindo a crescer significativamente nos últimos quatro anos**, verificando-se um **aumento de cerca de 30%**.

No atual contexto, considerando a **tendencial evolução da procura turística** no Município de Grândola, bem como o **elevado número de processos pendentes**, importa encontrar **estratégias e mecanismos** que garantam uma **distribuição territorial mais equitativa** no nosso concelho pelo que, no âmbito desta proposta de alteração, entende-se adequada:

- A delimitação de uma **Zona de Elevada Pressão Turística**, adiante designada ZEPT;
- A **interdição de criação de novos NDT**;
- A definição de **novas condições e parâmetros para a implementação de novos Empreendimentos turísticos**, em solo urbano e rústico;

²¹ Artigo 47.º, n.º 2 do Regulamento do PDM e p. 52 do Relatório de Fundamentação do Plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

- A definição de um **regime especial, transitório**, aplicável aos pedidos de licenciamento e aos pedidos de informação prévia apresentados nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, que deram entrada na Câmara Municipal e que ainda não foram objeto de apreciação e decisão.

Como adiante desenvolveremos, de acordo com a monitorização do território que tem vindo a ser feita, **a maioria dos empreendimentos turísticos** – concretizados, em concretização, aprovados ou projetados - **concentra-se nas freguesias do litoral do concelho** (Melides e Carvalhal) e **na zona da Aldeia da Muda e Bicas**, da união das freguesias de Grândola e Santa Margarida do Serra.

A concentração dos ETI, tal como hoje se verifica, sem outros critérios enquadradores, é suscetível de comprometer a sustentabilidade e a coesão territoriais, importando, por isso, redefinir **critérios de ordenamento e de qualificação adicionais da oferta turística, que salvaguardem o impacto nas infraestruturas existentes, nos recursos hídricos e nos recursos ecológicos.**

Este fenómeno de excessiva concentração territorial, com particular enfoque na zona litoral, contraria a estratégia de desenvolvimento delineada na revisão do PDM (2017), pelo que se entende adequada a **delimitação de uma Zona de Elevada Pressão Turística (ZEPT), com um regime edificatório mais limitado, na qual se interditam novos empreendimentos turísticos.**

Pretende-se com estas limitações na ZEPT recolocar o foco no interior do concelho e incentivar o investimento e o desenvolvimento de novos projetos nessa área, explorando o potencial que lhe reconhecemos.

Quanto ao **regime especial transitório**, como adiante se desenvolverá, traduz-se numa medida que permite **retomar a apreciação dos pedidos urbanísticos que ficaram pendentes de decisão e encontrar um mecanismo que evite que tais pedidos sejam considerados inviáveis ou indeferidos, com base em novas regras que não eram conhecidas**, nem podiam ser, à data da elaboração dos respetivos projetos, porém, compaginado com os objetivos de contenção defendidos nesta alteração.

A definição deste regime transitório e dos fatores de redução de capacidade turística e construtiva a ele associados, permite uma **redução média da capacidade dos empreendimentos turísticos projetados**, cujos pedidos ainda aguardam apreciação, **na ordem dos 30%.**

Com esta medida será possível “retirar” camas do litoral (a que corresponde a esmagadora maioria dos processos pendentes) e **alocar camas para novos empreendimentos, menores e mais sustentáveis, a implementar na zona interior do concelho**, desagravando a excessiva densidade e concentração na ZEPT.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Tendo por base, quanto antecede, a **necessidade de estabelecer mecanismos que permitam a prossecução dos objetivos estratégicos do modelo de desenvolvimento territorial da revisão do PDMG**, que as conclusões dos três RMST reforçam, bem como de **preservação dos padrões de sustentabilidade territorial e de identidade cultural**, de reforço da **coesão territorial** concelhia e de salvaguarda e **proteção dos recursos e valores ecológicos e ambientais**, os **objetivos da presente alteração vão mais além dos que os enunciados nos Termos de Referência**.

6. A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

6.1. Atualização da Intensidade Máxima e a delimitação da Zona de Elevada Pressão Turística – novo artigo 31.º-A

Como atrás referido, de acordo com a fórmula constante do Anexo 2 do PROTA, e considerando os dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos de 2021), a nova Intensidade Turística Máxima (ITMáx.) para o concelho de Grândola corresponde a 14.294 camas.

A este valor somam-se as 2.859 camas obtidas através do Acordo de redistribuição interconcelhia da intensidade turística, donde resulta uma futura ITMáx., doravante identificada como **Intensidade Turística Concelhia Efetiva Máxima (ITCE máxima), de 17.153 camas**.

A nova ITCE máxima é definida no novo artigo 31.º-A, no Capítulo II – “Disposições comuns ao solo rústico e urbano”, do Título V, por se referir à capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes, concretizados e aprovados, quer em solo rústico, quer em solo urbano, assim se corrigindo a incorreta inserção sistemática da previsão da IT máxima no Capítulo II – “Turismo em solo rústico – do Título V (anterior n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento).

É, também, neste novo artigo que é assumida a delimitação da Zona de Elevada Pressão Turística, designada como ZEPT, e que se encontra delimitada nas Plantas de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo) e nas Plantas de Condicionantes (REN, RAN, RN2000, RNES, AHO), para a qual se definem condições ainda mais restritivas.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Esta Zona corresponde, como o próprio nome indicia, à **área territorial onde se identifica maior pressão urbanística e turística**, e onde já se encontram executados ou em execução a maioria dos empreendimentos turísticos, bem como àquela que apresenta **maior número de pretensões**, aprovadas ou pendentes de apreciação, existindo um *continuum* territorial evidente e não se pretende ver expandido, nem densificado.

Os perímetros urbanos e as áreas abrangidas por planos de urbanização ou por pormenor (caso das UNOP da península de Troia, da ADT 3 do Carvalhal e da ADT 4 das Fontainhas/Pinheirinho), territorialmente, também são abrangidas pela ZEPT, porém, constituem áreas com regimes e condições próprias e específicas.

Note-se que a norma 170 do PROTA, estipula que a IT *definida para cada concelho não prejudica (...)os empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA.*

Territorialmente, a ZEPT possui **29.116,42 hectares** (291,16km²), situa-se no quadrante litoral do concelho, abrange a totalidade das freguesias do Carvalhal, de Melides, e parte da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, correspondente à área envolvente à Aldeia da Muda e das Bicas.

Comparativamente à delimitação adotada no âmbito da antecedente suspensão parcial do PDM, a ZEPT é menor porquanto não integra algumas áreas a norte da ER 261, entre a vila de Grândola e a Aldeia da Muda, para a qual não existem ET executados, em execução ou aprovados, nem surgiram quaisquer pretensões turísticas.

Tal como perceptível nas Plantas de Condicionantes deste plano, a área delimitada como ZEPT é também aquela que possui mais áreas de grande sensibilidade e importância ambiental, abrangidas e salvaguardadas por regimes e servidões específicas, como a Reserva Ecológica Nacional ou a Rede Natura 2000, e inclui a designada “costa alentejana”, tal como identificada no PROTA e a área de influência do POC-Espichel Odeceixe.

Malgrado as servidões e restrições legais inerentes, entende-se adequada a adoção de um **regime ainda mais restritivo para a área territorial classificada no PROTA como “Costa Alentejana”**, em particular para a faixa correspondente à **Faixa de Proteção da Zona Costeira, na qual se interditam novos ETI e se limitam as condições para a ampliação dos ETI existentes**, as quais **só são admissíveis se não representarem aumento da capacidade turística** (unidades de alojamento ou número de camas)

Na Zona Costeira é interdita a instalação ou ampliação de quaisquer empreendimentos turísticos.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

As **condições gerais e específicas, bem como os parâmetros de edificabilidade** para a instalação, alteração ou ampliação de ETI na área abrangida pela ZEPT encontram-se definidas no reformulado artigo 48.º e no **novo artigo 48.º-A, com remissão para o artigo 48.º B.**

Reforça-se que **a delimitação da ZEPT** e do normativo a ela associado **não prejudica as ações validamente autorizadas**, nem os empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização, planos de pormenor ou alvarás de licença de loteamento eficazes à data de entrada em vigor do presente Regulamento **ou que sejam admitidos à luz do regime transitório previsto no novo artigo 101.º-A.**

6.2. Os novos ETI – tipologias e área territorial

Considerando a futura ITCE Máx. (17.153 camas) resulta que **ainda existe espaço para o licenciamento de 4.732 camas**, a aprovar nos termos e condições estabelecidos na nova redação do PDMG.

De acordo com a versão do PDMG em vigor, em solo rústico, seria possível implementar empreendimentos turísticos isolados (ETI) em diversas tipologias/modalidades, nomeadamente:

- Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas;
- Turismo em Espaço Rural (TER);
- Turismo de Habitação (TH)
- Parques de campismo e de caravanismo.

No quadro da presente alteração, face ao elevado número de pretensões ainda pendentes²² e à limitada disponibilidade de camas turísticas, **entende-se adequado estabelecer um regime mais restritivo**, impondo-se **limites quanto às tipologias de ETI**, apostando-se, **apenas**, em:

- **Turismo em Espaço Rural (TER)**, Hotéis Rurais, Casas de Campo e Agroturismo
- **Turismo de Habitação (TH)**
- **Parques de campismo e de caravanismo**

²² 82 processos de licenciamento pendentes, que correspondem, no limite, a 6.720 camas



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Quanto às respetivas **capacidades de alojamento, são também substancialmente reduzidas**, estabelecendo-se um **valor máximo de 100 camas**, que varia consoante as tipologias e a zona de implementação.

Como antecipado, **as condições e os parâmetros de edificabilidade previstos para a ZEPT são ainda mais restritivos**, limitando-se as tipologias dos empreendimentos turísticos, **admitindo-se, apenas, a instalação de ETI na tipologia de Parques de campismo e de caravanismo**, de modo a permitir maior diversidade e a **democratização da oferta turística**.

Em consonância, é alterado o artigo 47.º, que passa a dispor:

- 1 - No solo rústico é permitida a instalação de novos ETI das tipologias de TER, TH e parques de campismo e caravanismo e a alteração e a ampliação dos empreendimentos existentes destas tipologias, de acordo com os condicionamentos decorrentes dos Títulos II e III do presente Regulamento e com o regime de uso de cada categoria ou subcategoria de espaço.*
- 2 - Na zona de elevada pressão turística (ZEPT) identificada no artigo 31.º-A e delimitada na Planta de Ordenamento-Classificação e qualificação do solo e na Planta de Condicionantes-REN, RAN, RN 2000, RNEs e AHO, apenas são admitidos parques de campismo e caravanismo, nos termos e condições dos artigos 48.º e 48.º-A.*

É, também, alterado o artigo 48.º, redefinindo-se as condições gerais para a implementação de empreendimentos turísticos.

Em termos de localização territorial dos novos ETI, **são propostos dois novos artigos, que dispõem sobre as condições específicas e os parâmetros de edificabilidade dos ETI, dentro e fora dessa ZEPT** (artigos 48.ºA e 48.ºB, respetivamente).

Dentro da ZEPT, na área territorial classificada no PROTA como “Costa Alentejana”, nomeadamente na Zona Costeira (2 km) e na Faixa de proteção Costeira (5 km) são definidas condições ainda mais restritas (artigo 20.º):

- Na **Zona Costeira é interdita a instalação ou ampliação de empreendimentos** turísticos isolados (ETI).
- Na **Faixa de Proteção da Zona Costeira** é interdita a instalação de novos ETI, contudo, é **admitida a alteração ou ampliação dos existentes**, de acordo com as regras previstas no artigo 48.º-A.

Na ZEPT, admitem-se **obras de ampliação** de ETI existentes, desde que observem as condições gerais, assim como as definidas nos artigos 48.º, 48.º-B e 49.º e **limitadas a um aumento não superior a 20% da capacidade turística aprovada**.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Nos casos de **ETI existentes que já tenham atingido a área de construção máxima agora proposta**, apenas se admitem **obras de ampliação para qualificação do empreendimento, desde que não se destinem a novas áreas de unidades de alojamento e não ultrapassem o índice de utilização do solo aplicável à data da aprovação do ETI existente.**

Essa possibilidade de ampliação para qualificação do ETI fica limitada a um **aumento de 10% ou de 15% da área de construção aprovada** ao abrigo do direito anterior, **consoante se situem na faixa de proteção costeira ou na restante área da ZEPT.**

Fora da ZEPT, admite-se que esse aumento de área para qualificação do ETI atinja os 20% da área de construção aprovada ao abrigo do direito anterior.

Os ETI existentes podem ser objeto de obras de alteração desde que cumpram as condições gerais e não originem ou agravem as desconformidades com as novas normas, não sendo considerado agravamento da desconformidade a implantação cujo afastamento não seja menor ao já aprovado para o respetivo empreendimento.

Procede-se, ainda, à alteração das disposições do regime de uso das categorias e subcategorias de espaços para compatibilidade dos usos: alínea d) do n.º 2 do artigo 55.º, alínea d) do n.º 2 do artigo 59.º, alínea d) do n.º 2 do artigo 60.º e alínea d) do n.º 3 do artigo 66.º, alínea c) do n.º 3 do artigo 74.º, alínea c) do n.º 3 do artigo 76.º, bem como aos parâmetros de qualidade e sustentabilidade ambiental, económica e social dos ETI, previstos no artigo 49.º.

São, ainda, alteradas a alínea a) do n.º 3 do artigo 57.º e a alínea a) do n.º 2 do artigo 61.º, que possibilitava a instalação de empreendimentos de TER, em qualquer tipologia, nos Espaços Agrícolas e nos Espaços Florestais de Proteção na área do POOC Sado-Sines.

São revogadas as normas relativas a novos NDT - artigos 50.º, 52.º e 53.

São, também, revogadas as alíneas d) do n.º 3 do artigo 59.º, alínea e) do n.º 3 do artigo 66.º do Regulamento da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola.

Nos aglomerados rurais, as condições e os parâmetros de edificabilidade para a instalação dos estabelecimentos hoteleiros, TER e TH passam a reger-se pelo disposto no artigo 75.º.

Em solo urbano, é alterado o artigo 79.º, limitando-se no Espaço Central delimitado no PDM – Aldeia do Futuro, os empreendimentos turísticos a estabelecimentos hoteleiros e a TH, bem como o artigo 80.º relativo aos Espaços habitacionais delimitados no PDM – Bairro da Liberdade, Bairro das Amoreiras e Aldeia do Futuro – limitando os empreendimentos turísticos à tipologia dos estabelecimentos hoteleiros, mas admitindo, com fundamento no n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de TER e TH, a possibilidade de instalação de empreendimentos de TER,



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

considerando a ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural destas áreas.

6.3. Os novos ETI – condições e parâmetros de edificabilidade - artigos 48.º, 48.ºA e 48.ºB

Em particular nos últimos quatro anos, a procura pelo concelho de Grândola atingiu níveis **bastante elevados**, impulsionada pelo fenómeno “Comporta”, que gera e atrai cada vez mais pessoas e investimento.

Estamos perante um território único, com uma Costa magnífica e extensa e, ademais, das poucas do país que dispõe que **instrumentos de planeamento há muito aprovados**.

Por tudo isto, nos últimos anos, gerou-se uma **vontade de concretização dos empreendimentos turísticos para aí programados** e, em torno deles, outros surgiram, gerando padrões de ocupação e densidades que importa analisar e repensar.

De modo a contrariar esta tendência de concentração dos ETI na faixa litoral do concelho, estabelecem-se critérios de localização, **adensam-se e clarificam-se as condições e requisitos para a instalação de novos ETI**, estabelecendo-se:

- **Áreas mínimas de parcelas** para a implementação de novos ETI;
- **Afastamentos mínimos às extremas e distâncias entre edificado;**
- **Redução da capacidade máxima** de novos ETI;
- **Definição de densidades máximas** (n.º camas/ha)
- **Limitações para a ampliação** dos ETI existentes;

São, também, densificados os **requisitos de infraestruturação**, nomeadamente os previstos nos artigos 35.º, 48.º e 49.º do Regulamento do PDMG.

6.3.1. Área mínima de parcelas

O PROTA definiu opções estratégicas, normas orientadoras e um modelo territorial que se rege por princípios gerais de **contenção da edificação isolada** e pelo fomento à reabilitação de construções existentes. Estipula, também, que a construção em solo rural deve ser excecional e que deve **evitar soluções que conduzissem a padrões de ocupação dispersa**.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

A versão atual do PDM²³ já refletia esta opção estratégica e assumia que *no solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa.*

Cabia ao PDM, como sucedeu, definir as condições e os parâmetros de edificabilidade para a concretização dessas opções estratégicas, nomeadamente, quanto aos novos ETI.

A Proposta de alteração concretiza este **modelo de ocupação de solo, em que se privilegia a “concentração de edificações”** e define os **critérios que concorrem para a sua implementação**, nomeadamente, áreas mínimas de parcelas, definição de distâncias máximas entre edificações e afastamentos às extremas.

À imagem daquilo que já acontecia para fins habitacionais, é agora imposta uma **área mínima de parcela para a implementação de novos ETI**: 10 ha, no caso dos Hotéis Rurais e 5 ha, no caso das Casas de Campo e Agroturismo.

Para os ETI tipo Parques de Campismo a área mínima da parcela será de 10 ha no interior da ZEPT e 5 ha fora da ZEPT.

6.3.2. Afastamentos e distâncias entre edificado

No caso dos **afastamentos às extremas**, a sua imposição resultava, única e exclusivamente, da aplicação do regime de gestão integrada dos fogos rurais (na atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro) que impõe aos novos ETI uma faixa de proteção de 50m às extremas.

O cumprimento dos afastamentos decorrentes desse regime das florestas, *per si*, não permitia concretizar o conceito de empreendimentos ‘isolados’ preconizado no PROTA e prevenir a contiguidade entre empreendimentos turísticos em solo rústico e os impactes urbanísticos e ambientais sobre o território, pelo que se entende, assim, adequada a imposição de afastamentos às extremas superiores àqueles que são praticados, para garantir **maiores distâncias entre empreendimentos**.

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

²³ Cfr art. 40.º, n.º 3



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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

Quanto à forma de implementação, admite-se a existência de ETI compostos por mais do que um volume, implantados em função das características orográficas e biofísicas dos terrenos, porém, sob condição de ser garantida a respetiva **articulação física e funcional**. Para tal, impõe-se uma **distância máxima de 50m**, entre as unidades de alojamento e/ou as áreas edificadas de utilização comum que compõem o ETI.

Ainda com vista ao reforço do conceito e unidade funcional do ETI, estabelecem-se condições para a **constituição de propriedade plural**. Assume-se que não devem constituir-se como frações autónomas as instalações e os equipamentos de uso comum que constituam requisito obrigatório para a sua classificação, admitindo-se, apenas, a possibilidade de se constituírem como frações, além das unidades de alojamento, os equipamentos de exploração turística passíveis de exploração autónoma.

6.3.3. Capacidade turística e construtiva

A presente Proposta aposta na redução da dimensão dos ETI. Mantem-se o conceito de índice de utilização do solo (IUS), porém, associado a **áreas máximas de construção, que variam consoante as tipologias e a localização**.

No caso de **Hotéis Rurais**, o IUS é **0,06**, com um limite de **área de construção de 6.000m²**.

Para a instalação de ETI do tipo **casa de campo e agroturismo** o IUS é **0,04**, com o limite de uma **área máxima de construção de 2.000 m²**.

No caso de instalação ou ampliação de **Parques de Campismo e Caravanismo**, o IUS é **0,02**, com um limite de **área de construção de 2.000m²**.

Em termos de capacidade turística, aposta-se em empreendimentos menores, com menos camas turísticas.

No caso da tipologia de **Hotel Rural**, a **capacidade máxima passa de 200 para 100 camas**.

No caso das **Casas de Campo e Agroturismo**, a capacidade máxima será **50 camas**.

Nos Parques de Campismo e Caravanismo, a capacidade máxima admitida é 500 camas/utentes, sendo que o alojamento em estruturas fixas, tipo bungalows, mobile homes, glamping, e realidades afins não pode ser superior a 30 camas/utentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Quanto à volumetria, como complemento à limitação de 2 pisos para Hotéis Rurais, introduziu-se um novo parâmetro de altura máxima de edificação, 8m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas, que imponham uma altura superior.

6.3.4. Densidades máximas

Nesta proposta de alteração é definida uma densidade máxima de ocupação de 6 camas/hectare.

6.3.5. Alteração e ampliação de ETI existentes

Quando se trate de ETI existentes, são admitidas obras de ampliação desde que se conformem com os índices e áreas máximas de construção acima identificadas, assim como com as demais condições gerais e específicas definidas nos artigos 48.º, 48.º-B e 49.º.

Na ZEPT essa possibilidade de ampliação fica, ainda, limitada a **um aumento não superior a 20% da capacidade turística aprovada.**

Caso os ETI existentes que já tenham atingido as áreas de construção máximas agora previstas, podem realizar **obras de ampliação para qualificação, desde que não se destinem a novas unidades de alojamento ou aumento de camas, ou seja, destinada a instalações, equipamentos e serviços comuns dos empreendimentos.**

Essa possibilidade de ampliação para qualificação do ETI fica limitada a um **aumento de 10% ou de 15% da área de construção aprovada** ao abrigo do direito anterior, **consoante se situe na faixa de proteção da zona costeira ou na restante área da ZEPT.**

Fora da ZEPT, admite-se que esse aumento de área para qualificação do ETI atinja os 20% da área de construção aprovada ao abrigo do direito anterior.

Os ETI existentes podem ser objeto de obras de alteração desde que cumpram as condições gerais e não originem ou agravem as desconformidades com as novas normas, não sendo considerado agravamento da desconformidade a implantação cujo afastamento não seja menor ao já aprovado para o respetivo empreendimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

6.3.6. Instalações para funcionários

A presente Proposta abre, ainda, a possibilidade de inclusão de **instalações para funcionários/staff**, dentro do próprio empreendimento, integradas o conceito de “zonas de serviços/instalações destinadas ao pessoal” e não são consideradas camas turísticas.

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

Pretende-se com esta proposta uma solução integrada, que inclua quartos, instalações sanitárias e espaços comuns para refeições, lazer e convívio, devem observar condições de segurança, salubridade e conforto, e **não podem revestir uma natureza precária ou provisória**.

6.3.7. Requisitos de infraestruturação

Relativamente aos **requisitos de infraestruturação**, e em concreto às características da rede viária, da rede de águas e de rejeição das águas residuais e dos resíduos sólidos urbanos (artigo 48.º, n.º 2 a 4), quantifica-se e clarifica-se aquilo que já resultava do disposto no artigo 35.º do PDM: assume-se que as vias que servem os empreendimentos devem oferecer condições mínimas de acessibilidade - veículos ligeiros e pesados - e que permitam a adequada prestação de socorro em situações de emergência.

Tendo como objetivo uma utilização equilibrada dos recursos, reforça-se a necessidade de demonstrar a existência de água para o ETI, mediante a **apresentação prévia dos títulos de utilização da APA** para pesquisa e eventual captação de água.

Com o objetivo da **redução dos consumos**, reforça-se a necessidade de ser desenvolvidas soluções que permitam a **reutilização das águas residuais**, impondo-se aos ETI com mais de 20 camas a **execução de estação de tratamento (ETAR) com etapa terciária**.

Aposta-se, ainda, na realização de **redes separativas** que permitam o encaminhamento das águas cinzentas produzidas para utilizações cuja qualidade pode ser inferior à da água potável (a título de exemplo, referem-se as recargas dos autoclismos) e na instalação de sistemas de armazenamento e **aproveitamento das águas pluviais**.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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

6.4. Pretensões pendentes – aditamento de norma transitória de direito material – artigo 101.º-A

Os **pedidos de licenciamento e os pedidos de informação prévia (PIP) apresentados ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º** do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), que deram entrada na Câmara Municipal até à data da publicação da suspensão parcial do PDMG, ou seja, anteriores a 2/6/2022, **serão apreciados e decididos de acordo com as condições e parâmetros de edificabilidade constantes da versão do PDMG em vigor, porém, sujeitas ao regime especial transitório agora definido.**

Para garantir a igualdade entre requerentes que se encontrem em situações análogas, o regime transitório aplica-se, também, aos **pedidos de licenciamento e os pedidos de informação prévia apresentados ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que se encontravam pendentes na data da publicação do Aviso n.º 17091-A/2024/2, no Diário da República, 2.ª série, suplemento, em 12/8/2024, não obstante não terem sido abrangidos pela suspensão parcial do PDMG.**

De igual modo, são abrangidos pelo regime transitório os **pedidos de licenciamento apresentados com base num pedido de informação prévia eficaz** (ainda que posteriores a 2/6/2022), pois a CMG está vinculada aos termos em que esta informação foi prestada, por força do disposto no artigo 17.º, n.º 1, do RJUE. Importa salientar, contudo, que as informações prévias favoráveis só podem ser entendidas como constitutivas de direitos quando incidam sobre pretensões concretas, não se confundindo com os pedidos de informação que foram apresentados de forma genérica, relativamente às regras aplicáveis e sem identificação da pretensão urbanística a que respeitam.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Com efeito, considerando a finitude da intensidade turística e a necessidade de salvaguardar o eventual surgimento de novos ETI, sobretudo do interior do concelho, resta impor, aos processos pendentes de análise, inseridos na delimitada área de suspensão, um **fator de redução da capacidade dos projetos / processos pendentes**, com uma **percentagem variável e proporcional à dimensão do novo empreendimento** pretendido.

A redução da capacidade do ETI que se impõe neste regime transitório tem reflexos na capacidade turística (número de camas) e na capacidade edificatória (área de construção), todavia, com percentagens diferentes.

A redução da capacidade edificatória é menor do que a redução da capacidade turística, com vista a acautelar a possibilidade de sobre qualificação do ETI, permitindo-se que as propostas não sejam forçadas a diminuir as áreas dos equipamentos e serviços comuns que possam inicialmente ter previsto.

A redução da área de construção foi calculada com base no seguinte pressuposto:

Considerando que a área de construção de um ET, em regra, corresponde a cerca de 30% para as áreas comuns e 70% para as áreas de alojamento, a redução da capacidade edificatória foi calculada proporcionalmente à redução da capacidade turística, representando 70% desta última. Ou seja, 25% de redução da capacidade turística, equivale a uma redução de 17,5% da capacidade construtiva ($70\% \times 25\% = 17,5\%$).

Neste sentido, os interessados/promotores serão convidados a **reformular as suas pretensões**, dispondo de **90 (noventa) dias úteis, não prorrogáveis**, para entregar novos projetos, de acordo com as seguintes taxas de redução:

- Para empreendimentos com capacidade entre 51 e 100 camas: 25 % do número de camas e 17,5 % da área de construção;
- Para empreendimentos com capacidade entre 101 e 150 camas: 35 % do número de camas e 24,5 % da área de construção;
- Para empreendimentos com capacidade entre 151 e 200 camas: 45 % do número de camas e 31,5 % da área de construção.

Para os processos que, da aplicação da taxa de redução da capacidade turística resulte um valor inferior a 50 camas, considera-se esse o limiar admissível. Ou seja, a redução imposta não pode conduzir a uma capacidade total inferior a 50 camas, sendo a área total de construção reduzida, nestes casos, em 10 %.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Quanto aos projetos/processos pendentes relativos a obras de ampliação de empreendimentos turísticos já concretizados ou aprovados, entende-se adequado um tratamento similar, estabelecendo-se limites às ampliações permitidas.

Nestes casos, admite-se um aumento da capacidade existente/aprovada que pode atingir o número de camas que seja superior:

- 50 camas;
- 20 % da capacidade aprovada.

Aos processos abrangidos pelo regime transitório aplicam-se os critérios, condições e parâmetros de edificabilidade constantes da versão do PDMG que estava em vigor à data da apresentação dos respetivos pedidos, com exceção da capacidade dos empreendimentos turísticos que fica sujeita aos limites acima indicados.

A retoma da apreciação dos processos iniciar-se-á por aqueles que são abrangidos pelo regime transitório e que, por preverem a instalação de ETI ou o aumento da capacidade turística aprovada ou licenciada, foram abrangidos pela suspensão parcial do PDMG).

A apreciação será feita em respeito pelos **critérios avançados na Nota Explicativa e Adenda ao Relatório de Suspensão parcial do PDMG**:

Tipo de procedimento: serão priorizados os procedimentos de controlo prévio (licenciamento ou comunicação prévia), e dentro destes, os que tenham sido antecedidos de PIP eficaz; depois destes, serão retomados os PIP nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE.

- **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 priorizados 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, estabelecem-se **quatro grupos de pedidos pendentes**:

- A. Pedidos de licenciamento com data de entrada anterior a 2/6/2022, antecedidos de PIP eficaz;
- B. Pedidos de licenciamento com data de entrada anterior a 2/6/2022, não antecedidos de PIP eficaz;



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

- C. Pedidos de licenciamento com data de entrada posterior a 2/6/2022, inclusive, mas antecédidos de PIP eficaz OU não abrangidos pela suspensão parcial;
- D. Pedidos de informação prévia nos termos do artigo 14.º n.º 2, do RJUE, com data de entrada anterior a 2/6/2022 OU não abrangidos pela suspensão parcial.

Reforça-se, este regime transitório é válido para os pedidos que sejam reformulados no **prazo de 90 dias úteis a contar da data de entrada em vigor do Regulamento do PDMG**.

O não cumprimento do prazo estabelecido para reformulação dos projetos, ou a sua desconformidade com o regime transitório, resultará na decisão de indeferimento do pedido e no conseqüente arquivamento do processo, salvo se o projeto cumprir as regras da alteração do PDMG.

Esta previsão consubstancia uma **norma de direito transitório material**, que vigorará apenas enquanto subsistirem os procedimentos relativos a estas pretensões, que se inclui no Capítulo III, sob a epígrafe “Disposições transitórias”, do Título VIII, correspondendo ao novo artigo 101.º-A.

Este regime transitório não permite afastar outras normas legais e regulamentares em vigor, nomeadamente, o preceituado no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) e o atual Regime do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (RSGIFR).

Os pedidos de licenciamento e os pedidos de informação prévia, nos termos do n.º 1 ou do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, abrangidos pela suspensão parcial do PDMG, apresentados à Câmara Municipal depois da data de 2/6/2022 não beneficiam deste regime transitório e serão apreciados e decididos de acordo com as condições e critérios definidos nesta alteração do PDMG.

Por seu turno, os pedidos de licenciamento e os pedidos de informação prévia, nos termos do n.º 1 ou do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, não abrangidos pela suspensão parcial do PDMG, apresentados até 12/8/2024, passam a beneficiar do regime transitório

6.5. Execução dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico de Troia, do Carvalhal e de Melides – artigo 51.º

No âmbito do **PROTA** é assumida a existência de **Planos de Pormenor válidos e eficazes anteriores à data da sua aprovação** e que o número total de camas turísticas previstas nesses IGT, quando consubstanciadas em projetos, pode vir a dar lugar à ultrapassagem do máximo de camas estabelecido na intensidade turística e que, por isso, consagra mecanismos que preveem

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

a possibilidade de a intensidade turística ser recalculada, quando os concelhos atinjam o nível máximo da sua intensidade turística (normas 168 a 173).

Assim, **na revisão do PDMG (2017), a Câmara definiu, desde logo, as condições para a manutenção da validade dos atos administrativos, impondo** aos promotores dos empreendimentos turísticos ainda não concretizados e previstos em planos de urbanização e planos de pormenor eficazes, anteriores a agosto de 2010, **um prazo de 2 anos para a retoma desses projetos**, sob pena de, por via da celebração de novos contratos de urbanização ou planeamento, serem alteradas as condições das licenças ou dos planos aprovados (artigo 51.º do PDMG).

O artigo 51.º do PDM na versão em rigor corresponde a uma norma transitória, dado que se destinava a vigorar durante um período específico de tempo pré-definido.

Em consequência, podemos hoje afirmar que, **com exceção das camas turísticas sobrantes na UNOP 1 de Troia e da UNOP 4 de Troia** - que ainda não originaram nenhum pedido de licenciamento municipal, embora, neste último exemplo o promotor já tenha promovido o prévio procedimento de Avaliação Ambiental – **todos os outros projetos já foram retomados**, nomeadamente no NDT do Carvalhal, na ADT 4 das Fontainhas (Costa Terra e Pinheirinho), e nas UNOP 3, 7 e 8, estando alicerçados em critérios de sustentabilidade e minimização de impactos, que culminam em propostas de redução da capacidade edificatória e do número de camas, que ficam aquém dos valores máximos permitidos pelos respetivos Planos.

Neste momento, todos os empreendimentos turísticos localizados em áreas programadas antes do PROTA, já se encontram abrangidos por operações de loteamento, devidamente tituladas por alvará e com contratos de urbanização (casos da ADT 3 do Carvalhal e ADT 4 das Fontainhas), licenças de obras (casos da UNOP 3, 7 e 8 e alguns lotes das ADT 3 do Carvalhal e ADT 4 das Fontainhas) ou DECAPE favorável condicionada (caso da UNOP 4).

Não existe, assim, razão para alterar a norma do PDM de 2017, a qual se deve manter com a redação original, não obstante se reconhecer que a sua aplicação já foi materializada, como é regra ocorrer com as normas transitórias.

6.6. Adaptação dos Planos de Urbanização e Planos de Pormenor afetados por esta alteração – artigo 3.º da alteração do PDMG

De forma a permitir a **alteração por adaptação dos planos territoriais de âmbito municipal**, nos termos do artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, são



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

identificadas, em consonância com o n.º 5 do artigo 28.º também do RJGT, as disposições daqueles Planos que terão de ser alteradas.

Para efeitos de **limitação das tipologias** e para que passe, apenas, a ser admitido estabelecimentos hoteleiros, TH ou TER, nas áreas de intervenção do **Plano de Urbanização da UNOR 3 – Carvalhal e Lagoas Travessa e Formosa**, do **Plano de Urbanização de Grândola**, do **Plano de Urbanização de Azinheira dos Barros**, do **Plano de Urbanização de Melides**, do **Plano de Urbanização de Santa Margarida da Serra** e do **Plano de Urbanização do Lousal**, serão alterados:

- Os artigos 19.º e 21.º do Regulamento do Plano de Urbanização da UNOR 3 – Carvalhal e Lagoas Travessa e Formosa;
- Os artigos 18.º, 19.º e 24.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Grândola;
- Os artigos 15.º e 18.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Azinheira dos Barros;
- O artigo 16.º e 21.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Melides;
- Os artigos 16.º e 21.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Santa Margarida da Serra;
- Os artigos 25.º e 31.º do Regulamento do Plano de Urbanização do Lousal.

Nas áreas de intervenção do **Plano de Pormenor da Aldeia da Justa** e do **Plano de Pormenor do Canal Caveira**, classificadas como solo urbano, são admitidos estabelecimentos hoteleiros e TH, mas também, com fundamento no n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de TER e TH, empreendimentos de TER, considerando a ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural destas áreas. Assim, serão alterados:

- O artigo 10.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Aldeia da Justa;
- O artigo 11.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Canal Caveira.

Quanto aos dois **Planos de Pormenor que também foram objeto de suspensão parcial** – o **Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Aberta Nova** e o **Plano de Pormenor da Aldeia da Muda** – estes, também, serão objeto de alteração por adaptação, de modo a conformar-se com os objetivos fundamentais desta alteração do PDM: conter o surgimento de mais empreendimentos turísticos na ZEPT, limitando tipologias e o número de camas turísticas.

Assim, neste propósito, nos termos do RJGT, serão objeto de alteração por adaptação:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

- O artigo 31.º do Regulamento do **Plano de Pormenor da Aldeia da Muda**, com o objetivo de **interditar a possibilidade de alterações de usos habitacionais para fins turísticos**;
- O artigo 9.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Aldeia da Muda, com o objetivo de **limitar a 100 camas a capacidade de alojamento** do empreendimento turístico previsto para a PHR;
- O artigo 22.º do Regulamento do Plano de Pormenor de Intervenção no Espaço Rústico da Aberta Nova, o quadro sinótico constante desse Regulamento e a respetiva Planta de Implantação, com o objetivo de **limitar a 100 camas a capacidade de alojamento do empreendimento turístico** aí previsto.

À imagem do que é proposto para os Planos de Pormenor aprovados antes do PROTA, no caso do **Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Aberta Nova**, será imposto ao promotor do empreendimento turístico ainda não concretizado e que se encontra previsto no Plano, a sua **concretização no prazo máximo de dois anos**, sob pena da Câmara Municipal desencadear procedimento de revisão ou alteração daquele plano.

Quanto ao empreendimento previsto no Plano de Pormenor da Aldeia da Muda (já com pedido de licenciamento deferido) aplicar-se-ão as regras do RJUE quanto à validade e caducidade dos atos administrativos praticados.