



Formulação de Sugestões ao abrigo do Aviso nº 5590/2022 publicado em *Diário da República, II Série de 16 março de 2022* – Alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG)

A Associação Proteger Grândola (doravante PG) entende que deve formular sugestões no âmbito do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Grândola (doravante, PDMG) atendendo as suas atribuições previstas nos seus Estatutos. A PG quer ser partícipe, membro ativo e contributivo para que o Município de Grândola possa cumprir com o seu objetivo de defesa do interesse público.

I – NOTAS PRÉVIAS:

- 1) O Município de Grândola, no seu Aviso nº 5590/2022, ao abrigo do artigo 76º do RJIGT apenas concedeu um prazo de 15 dias para participação pública o que é manifestamente exíguo face à delicadeza das várias situações concretas que exigem reflexão.
- 2) O Município de Grândola contrariamente, ao anunciado no presente Aviso, publicado a 16 de março, apenas disponibilizou os Termos de Referência em 24 de março através do sítio eletrónico do município (www.cm-grandola.pt/balcao-virtual/gestao-de-territorio/planeamento). Motivo pelo qual a PG não pode contribuir, nesta fase, para todos os Termos de Referência enunciados.
- 3) Faz parte integrante da formulação de sugestões à Revisão do PDMG, o Parecer jurídico elaborado pelo Senhor Prof. Armando Rocha, da Universidade Católica Portuguesa, datado 31 de março 2022.

II - COMENTÁRIOS DA PG AOS OBJETIVOS DA PRESENTE ALTERAÇÃO AO PDMG:

Estas sugestões têm por base os objetivos referenciados no Aviso nº 5590/2022, mas enquadram-se perfeitamente nos termos de referência, posteriormente publicados.

a) Atualização da intensidade turística concelhia por referência aos dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos 2021)

Sobre este ponto a PG constata, por um lado, que a Norma 164 do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (aprovado em Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2010, publicado em *Diário da República, I Série de 2 de agosto de 2010*, doravante, PROTA) estabelece que os valores de população residente para efeitos do cálculo da Intensidade Turística Concelhia Máxima (ITCMAX), reportam-se ao mais recente Recenseamento Geral da População, *in casu* 2021, e as áreas à informação da DGT à data da entrada em vigor do PROTA, *in casu* 2010.

Com base nestes parâmetros verifica-se que de 2011 (data do anterior Censos) para 2021, a população residente no concelho de Grândola reduziu-se de 14.826 residentes em 2011 para

13.827 residentes em 2021, ou seja, uma redução de 6,7%. Por outro lado, a população da sub-região do Litoral Alentejano, que abrange os concelhos de Alcácer do Sal, Grândola, Odemira, Santiago do Cacém e Sines, reduziu-se de 97.925 residentes em 2011 para 96.490 residentes em 2021, ou seja, uma redução de 1,5%.

Daqui resulta que a nova ITCMAX, que deverá ser admitida para o concelho de Grândola, na presente alteração ao PDM, deverão ser no máximo **14.228** camas/utentes, ou seja, uma redução de 687 camas, face ao limiar previamente admitido (14.915).

No entender da PG, para realizar a transição para os novos limiares de ITCMAX, a CMG deverá começar por identificar de forma clara quais as camas turísticas consagradas em PIPs, PPs e PUs (incluindo aqueles que resultam de IGTs anteriores à entrada em vigor do PROTA) que poderiam já ter caducado por força do artigo 17º do RJUE e/ou do artigo 25º C do Decreto-Lei nº 39/2008 e/ou da Norma 170 do PROTA.

Só após completar esta análise e apurar o número de camas turísticas que se encontram contempladas em PIPs, PPs e PUs, poderá a CMG ter uma visão holística da real Intensidade Turística Concelhia Efetiva e, conseqüentemente, do número de camas por atribuir até se atingir a ITCMAX.

Isto porque se, por um lado, a Norma 169 do PROTA estabelece que a intensidade turística definida não prejudica as ações validamente autorizadas, por outro lado, o artigo 47º do PDMG atual estabelece que a IT é de 14.915 camas/utentes. Ora, é sabido que à data da aprovação do PROTA (2010) os compromissos assumidos Pré-PROTA eram já superiores ao IT que veio a ser estabelecido no PDMG.

E que não se diga que com fundamento na Norma 169 do PROTA os PPs e PUs anteriormente aprovados à entrada em vigor do PROTA são indefinidamente válidos. Isto porque os PPs e PUs têm de ser concretizados, assim os ET nestes consagrados, deverão seguir um procedimento para ser licenciados e na fase do licenciamento terão de se conformar com as normas em vigor, no caso, o PDMG 2017 ou o que agora venha a ser aprovado, que delimita claramente a capacidade máxima de camas admitidas nos empreendimentos turísticos no concelho.

Não podendo, portanto, serem licenciadas mais camas além das previstas no atual artigo 47º do PDMG (ou norma equivalente após a revisão do mesmo).

Por outro lado, de referir que há violação do PDMG na parte em que não transpôs, como era legalmente devido, o regime previsto na norma 170 do PROTA, isto é, há uma desconformidade entre o PDMG e o PROTA – cfr. artigo 129º, nº 1, do RJIGT, a saber, “[s]ão nulas as normas de programas e de planos que violem qualquer programa ou plano territorial com o qual devessem ser compatíveis ou conformes”.

Concluindo, sem saber quais são **todos** os compromissos assumidos e a validade jurídica dos mesmos, o Município de Grândola não pode avançar com mais deferimentos de pedidos de licenciamento de ET ou de PIP’s para ET, sejam estes ao abrigo do artigo 14º, nº 1 ou nº 2, do RJUE, a não ser que sejam condicionalmente favoráveis. A saber, condicionados a haver disponibilidade dentro da ITCMAX estabelecida no momento da concretização do projeto.

A PG está muito preocupada com esta questão e entende que, tarde, mas melhor agora que nunca, o PDM deve conformar-se com o estabelecido no PROTA e incluir o mecanismo previsto na Norma 170 do mesmo. Mecanismo criado, precisamente, para que os municípios pudessem ver que compromissos Pre-PROTA assumidos seriam de manter e quais não. Isto é, permitiria, de forma legal e atempadamente, conhecer as camas que efetivamente iriam ser projetadas, assim como acomodar estes projetos já antigos às novas realidades, vontades e objetivos dos municípios, sempre tendo em conta o interesse público do concelho e as suas populações. O que claramente não aconteceu em 2017.

Importa lembrar que cada cama representa uma pessoa, e que o conceito de IT e de ITCMAX pretende proteger as populações locais, assim como os turistas. Os recursos são limitados, razão pela que os utentes dos mesmos também têm de ser limitados: as infraestruturas têm um limite de crescimento, água, capacidade de gestão de resíduos, eletricidade, vias de comunicação, postos de saúde, bombeiros, corpos de segurança, tudo tem de estar dimensionado à realidade populacional. A ITCMAX estabelecida pretende precisamente acautelar essa preocupação. É a razão da sua existência.

A PG questiona-se como é que o Município de Grândola vai dar cumprimento ao seu próprio PDMG e sem entrar em incumprimento do PROTA, atendendo a que a ITCMAX será ultrapassada em breve se as 18.239 camas não concretizadas previstas em IGTs Pre-PROTA vierem a ser licenciadas, assumido a CMG mais compromissos dos legalmente admissíveis.

Assim, a PG entende que a solução que o Município pretenda implementar deverá ficar refletida no PDMG, de forma a dar cumprimento ao estabelecido no PROTA e de forma a acautelar o interesse público.

Ainda, relativamente à transição do antigo limiar de ITCMAX (14.915 camas/utente) para o novo limiar de ITCMAX (14.228 camas/utente), importa definir quais os projetos em fase de aprovação que deverão cumprir com um ou outro limiar. A PG sugere a seguinte metodologia - caso na data da entrada em vigor da alteração do PDMG, a Intensidade Turística Concelhia Efetiva exceda o novo limiar de ITCMAX - deverão apenas ser salvaguardados e sem violação do antigo limiar de ITCMAX, os ET – Licenciados com projeto de arquitetura aprovado ou deferimento de licença e os ET com PIP válido ao abrigo do nº 2 do artigo 14º do RJUE.

Significa esta metodologia, que caso o novo limiar ITCMAX se encontre excedido à data da entrada em vigor da alteração do PDMG, a CMG só poderá aprovar novos ET, caso venham a caducar ou sejam declarados nulos, PIPs emitidos ou processos de Licenciamento de ET, e que desta forma permitam uma redução da Intensidade Turística Concelhia Efetiva para um patamar inferior ao novo limiar de ITCMAX (14.228 camas/utente), abrindo desta forma limite para novas aprovações.

Por outro lado, de forma a aumentar a transparência em relação à Intensidade Turística, a PG sugere que a CMG, disponibilize ao público de forma contínua, através do sítio eletrónico do município, os valores atualizados da Intensidade Turística Concelhia Efetiva, repartida entre:

- i. Empreendimentos Turísticos (ET) – Executados (autorização de utilização turística);
- ii. ET – Em Execução (c/ alvará de construção);
- iii. ET – Licenciados (c/ projeto de arquitetura aprovado ou deferimento de licença);
- iv. ET – Com PIP eficaz ou consagrados em PP ou PU;

v. ET – Com projeto em fase apreciação; e,

vi. ET – Licenciados em excesso da Intensidade Turística Concelhia Máxima.

Desta forma todos os interessados poderão ter a todo o momento e de forma transparente, acesso à informação sobre a Intensidade Turística e sobre **todos** os Empreendimentos Turísticos que se encontram contruídos e programados para o concelho de Grândola, bem como aqueles que se encontram acima do limiar da Intensidade Turística Concelhia Máxima.

Por último, e atendendo ao forte interesse que existe para o licenciamento de ET no concelho, sugere-se ainda que a CMG no âmbito da atual revisão do PDMG, estabeleça contrapartidas compensatórias por cama turística que venha a ser licenciada na faixa litoral do concelho de Grândola (que compreende as freguesias de Melides, Carvalhal, assim como, a área mais próxima do litoral da União das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, a oeste do IC 1, a norte da vila da Grândola e a oeste do IC 33 a sul). O objetivo destas contrapartidas deverá ser o desenvolvimento de infraestruturas sustentáveis que beneficiem o meio ambiente do concelho, e por consequência o interesse público da sua população. Alguns exemplos de infraestruturas “verdes” que o concelho carece, são uma ciclovía que ligue Grândola-Melides-Tróia – projeto que posicionaria de forma impar o concelho de Grândola no promissor segmento turístico *Cycling & Walking* e no Programa *Portuguese Trails* do TdP; obras de desobstrução e recuperação dos cursos de água do concelho com consequente recuperação da fauna e flora destas zonas húmidas; a densificação das áreas florestais com replantação de povoações sobreiros, pinheiros manso e pinheiro bravo e de outra vegetação autóctone por forma a contribuir para a proteção dos habitats de espécies de fauna e flora; a renovação da frota municipal e dos transportes públicos concelhios por veículos elétricos mais silenciosos e não poluentes; a criação de corredores para a fauna selvagem, de passagens naturais ou Ecodutos sobre as principais eixos viários que atravessam o município; a substituição do piso das estradas nacionais do concelho por forma a reduzir o ruído provocado pelo aumento exponencial da circulação automóvel, etc.

b) Clarificação das condições e requisitos de instalação de ETI

A PG sugere que a condição de base para a instalação de ET, sejam estes na modalidade de ETI ou NDT, deverá ser o enquadramento na ITCMAX, esta aferição deverá ser condição preliminar para qualquer licenciamento de ET.

Para evitar ambiguidades sugere-se também a clarificação de que para efeitos da alínea e) do nº2 do artigo 48º do PDMG (e sugestões de requisitos *infra*), bem como do Decreto-Lei 151-B/2013 (quando aplicável), os limiares de camas nestes estabelecidos pressupõem a contabilização de **todas** as camas de um empreendimento turístico, incluindo as que estão identificadas como sendo destinadas a turistas, bem como as camas que se encontrem identificadas para outros usuários, tais como o *staff* do empreendimento ou qualquer outro tipo de utentes. Isto, porque é de conhecimento comum, que não é infrequente que camas que estavam inicialmente assinaladas para *staff* depois sejam realocadas a camas turísticas. Por outro lado, sejam um turista ou um trabalhador do estabelecimento turístico, a verdade é que estaremos sempre em presença de uma pessoa que utiliza e consome recursos escassos (água, eletricidade, uso das vias de comunicação, produção de resíduos, assim como utilização dos meios de saúde e proteção civil).

A PG relativamente, aos ETI, sugere ainda a que sejam introduzidos os seguintes novos requisitos de instalação:

- No interior dos limites do ZEC Comporta-Galé (integrado na rede Natura 2000), e numa faixa de proteção de 500mm para fora desses limites admitir apenas a instalação de ETI em edifícios pré-existentes, a criação desta faixa de proteção tem como propósito minimizar os impactos negativos sobre esta zona sensível provocado pelo desenvolvimento urbanístico e consequente atividade humana, por forma a que haja uma efetiva preservação dos valores ecológicos em causa – “contribuir para assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens no território europeu”;

- Seja definida uma área mínima do prédio rústico para instalação de um ETI, para evitar um adensamento e aliviar pressão sobre os recursos hídricos e ecológicos. Assim, sugere-se no espaço rústico um sistema que relacione a área do prédio com número de camas máximas, propondo-se que seja definido cinco camas por hectare.

- Em solo rustico não seja autorizada a constituição de propriedade horizontal para ETI, por forma a não se criarem aldeamentos turísticos “encapotados” e se fomentar por esta via a urbanização do espaço rustico do concelho;

- Sem prejuízo das regras de caducidade e nulidade dos atos administrativos em matéria de gestão urbanística, os empreendimentos turísticos previstos nos planos de urbanização ou planos de pormenor, que vierem a ser licenciados, devem ser concluídos no prazo máximo de cinco anos. Terminado o prazo a CMG deve desencadear procedimento de revisão ou alteração dos planos, com fundamento na avaliação do interesse na sua manutenção, tendo em conta, ente outros fatores, o limiar de ITCMAX. Os processos de licenciamento de ET deverão ser concluídos no prazo máximo de 2 anos após a entrada na CMG do requerimento inicial, findo o processo de licenciamento e emitido o Alvará de Construção, as obras de construção deverão iniciar-se no prazo máximo de 6 meses e a conclusão das obras deverá ocorrer no prazo máximo de 2 anos após o início das mesmas, sob pena da Câmara Municipal vir a declarar a caducidade dos correspondentes atos administrativos;

- Em solo rustico não sejam admitidos ETI em prédios que não disponham de acesso direto a uma via publica classificada;

- Em solo rustico, a implementação de ETI deverá adotar soluções de ocupação do solo por forma a promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas. Seguindo o exemplo do que foi feito para os Núcleos de desenvolvimento turístico- cfr. artigo 52º do PDMG;

- Em solo rustico, quando os ETI sejam abrangidos por sistemas municipais de abastecimento e recolha e tratamento de águas residuais seja obrigatória a ligação aos sistemas municipais. Excecionalmente, quando não existam tais sistemas e o ETI tenha menos de 100 camas, a viabilização do ETI fique condicionada à implementação de uma estação de tratamento de águas residuais (ETAR) com sistema de reaproveitamento de águas residuais, cuja instalação deverá garantir um afastamento mínimo de 50m à estrema do prédio, e a licenciamento prévio por parte da APA. Ou, caso o número de camas seja superior ou igual a 100 camas, a viabilização do ETI fique também condicionada à implementação de uma estação de tratamento de águas residuais (ETAR) com sistema de reaproveitamento de águas residuais, mas neste caso, a instalação deverá garantir um afastamento mínimo de 75m à estrema do prédio, e a procedimento de AIA ao abrigo das alíneas a), d) e e) do nº 1 do Anexo III do Decreto Lei 151-B/2013.

c) Previsão da possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos das sedes de concelho ou de outros aglomerados com potencialidades turísticas, de empreendimentos TER e de turismo de habitação, uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva

Sobre este ponto a PG constata por um lado, que a Norma 168 do PROTA prevê a possibilidade de estabelecer estabelecimentos hoteleiros, uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia, no entanto também constata que tal possibilidade se encontra condicionada pelas normas 172 e 173 do mesmo PROTA, que limitam o número de camas a serem atribuídas em excesso da intensidade turística concelhia máxima definida:

- i) A uma bolsa de 5 % da intensidade turística de cada sub-região gerida por uma comissão composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respetiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal;
- ii) A uma atribuição de um acréscimo, no máximo de 10 %, da sua intensidade turística mediante a apresentação de projetos turísticos concretos à comissão suprarreferida.

Ou seja, caso o PDM venha a contemplar a possibilidade de aprovar estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos TER e turismo de habitação, terá que necessariamente prever para além dos condicionalismos impostos pela norma 168 do PROTA, também os condicionalismos das normas 172 e 173 do mesmo PROTA, das quais resultam um acréscimo máximo teoricamente possível de 10% da nova ITCMAX, ou seja 1.423 camas.

Sugere-se também, que uma vez ultrapassada a nova ITCMAX:

-Não sejam admitidos empreendimentos TER, na faixa litoral do concelho de Grândola, mais especificamente nas freguesias de Melides, Carvalhal e na área mais próxima do litoral da União das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, a oeste do IC 1, a norte da vila da Grândola e a oeste do IC 33, a sul;

- Os estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos da sede do concelho ou de outros aglomerados com potencialidades turísticas não poderão exceder 2,5% dos edifícios existentes nesses mesmos aglomerados. Este valor sugerido tomou como exemplo o valor sugerido pelo Município de Lisboa, tendo por objetivo não descaraterizar as aldeias do concelho com excesso de estabelecimentos turísticos. De forma a evitar transformar aglomerados urbanos em aglomerados turísticos. Com esta percentagem, num aglomerado urbano, para cada 2,5 prédios destinados a turismo tem de haver pelo menos 7,5 prédios para outras finalidades (habitação da população local, comércio, serviços, etc).

Saliente-se ainda que as regras de instalação destas camas adicionais, deverão aplicar-se os requisitos sugeridos no último parágrafo do ponto *a) Atualização da intensidade turística concelhia por referência aos dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos 2021)*, bem como as constantes nos pontos *b) Clarificação das condições e requisitos de instalação de ETI e 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.

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

A PG concorda que no atual contexto se deverá privilegiar a instalação de ETI fora das freguesias de Melides, Carvalhal e da área mais próxima do litoral da União de Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra.

Para este fim, a PG, sugere que:

- Ao abrigo da alínea b) do nº 1 do Anexo III do Decreto-Lei 151-B/2013, os novos ETI ou expansão de ETI existentes que tenham mais de 50 camas, localizados na faixa litoral do concelho de Grândola, mais especificamente as freguesias de Melides, Carvalhal e na área mais próxima do litoral da União das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, a oeste do IC 1, a norte da vila da Grândola e a oeste do IC 33, a sul, passem a estar obrigatoriamente sujeitos a um procedimento de AIA, por forma a salvaguardar os impactos cumulativos nas infraestruturas e equipamentos existentes, nos recursos hídricos e nos recursos ecológicos, na ótica da sustentabilidade ambiental, da coesão territorial e da preservação da entidade cultural concelhia.

A PG sugere ainda as seguintes condições:

- Redução do índice de utilização do solo nas freguesias de Melides, Carvalhal e da área mais próxima do litoral do concelho de Grândola supra definida, respetivamente de 0,04 e 0,06 para 0,02 e redução do índice de utilização do solo de 0,06 para 0,03 na freguesia de Azinheira de Barros e São Mamede de Sádão e na área interior da União das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra.

- Redução do índice de impermeabilização do solo nas freguesias de Melides, Carvalhal e da área mais próxima do litoral do concelho de Grândola supra definida, respetivamente de 0,07 e 0,1 para 0,04 e redução do índice de impermeabilização do solo de 0,1 para 0,06 na freguesia de Azinheira de Barros e São Mamede de Sádão e na área interior da União das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra. Isto porque permitiria privilegiar projetos menores, mais sustentáveis, que se enquadrem melhor no meio rural e não tenham tanto impacto negativo no meio ambiente – o que vai ao encontro do objetivo municipal de “harmonizar o desenvolvimento turístico com a sustentabilidade dos recursos”, assim como do objetivo de evitar cometer os mesmos erros que já foram cometidos pelo passado, nomeadamente, no litoral.