



1.  
[Handwritten signature]

**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

**PPAM**  
**Alteração do Plano de Pormenor**  
**da Aldeia da Muda**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**JULHO DE 2021**

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 750 000 • [planeamento@cm-grandola.pt](mailto:planeamento@cm-grandola.pt)





2.

## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

### 1. FUNDAMENTO, OPORTUNIDADE E CONTEÚDO DA ALTERAÇÃO

O presente documento enquadra e justifica a necessidade e a oportunidade de se iniciar um procedimento de alteração do Plano de Pormenor da Aldeia da Muda (PPAM), e consubstancia os respetivos termos de referência, nos termos e para efeitos do artigo 76.º, aplicável nos termos do n.º 1 do artigo 119.º, ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02 de outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, que aprovou o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A versão em vigor do PPAM resulta da aprovação em Assembleia Municipal, em 15 de fevereiro de 2013, publicada através do Aviso n.º 7455/2013, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 109, de 6 de junho de 2013, objeto de correção material publicada através do Aviso n.º 13538/2016, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 210 de 2 de novembro.

O PPAM Muda é um plano municipal de ordenamento do território que concretiza o objeto, a ocupação, o uso e a transformação do solo na respetiva área de intervenção, com 349 hectares, no concelho de Grândola, tendo como objetivo a constituição de uma área urbana residencial, de comércio e de serviços, e de uma área de parcelas com uma superfície igual ou superior a 4 ha, em espaço agrícola e florestal, agregando uma componente residencial e uma atividade agrícola e ou função de vilegiatura, de acordo com os princípios e critérios definidos no Plano Diretor Municipal de Grândola e no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo.

O Alentejo Litoral vem-se afirmando como um polo de turismo por excelência, que reúne condições naturais para se consolidar como destino de atividades turísticas, associadas às condições naturais e ao desenvolvimento das atividades económicas.

O clima, a orla costeira bem preservada, a qualidade das praias, as reservas naturais, a proximidade com a capital do País, as boas acessibilidades e a segurança das pessoas e bens, são fatores determinantes para o sucesso e desenvolvimento do Concelho.

Às novas dinâmicas de investimento resultantes de novas realidades de modelos de desenvolvimento de uma Região, deve o planeamento do território dar adequada resposta, no sentido do desenvolvimento económico e social local. Assim, tendo presente a evolução das condições económicas, sociais e ambientais que fundamentam as opções vertidas no Plano (artigos 115.º, n.º 2, alínea a) e 118.º do RJIGT), **justifica-se a alteração do PPAM com os objetivos a seguir enunciados para a Zona de Intervenção em Espaço Rural – Norte, em**

### DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

consonância com a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, entretanto plasmada na revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDM de Grândola), aprovada em 2017.

Um outro conjunto de alterações, de natureza regulamentar, são incluídas no presente procedimento, tendo em conta o estado atual da execução do PPAM e a falta de constituição da Entidade Gestora nele prevista, nos termos abaixo descritos.

Por último, na presente alteração, e uma vez alterado o quadro regulamentar das categorias de solo urbano e de solo rústico, operada pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, será efetuada a atualização da designação das categorias de espaço previstas no PPAM.

**Constituem, assim, objetivos da alteração do PPAM:**

- a) Constituir a Zona de Intervenção em Espaço Rural-Norte como um polo de desenvolvimento turístico ligado à exploração agrícola e transformação industrial na área da vitivinicultura;
- b) Ajustar a área de intervenção do PPAM;
- c) Atualizar as regras relativas à perequação e às taxas urbanísticas em função do estado atual da execução do Plano;
- d) Rever e clarificar as funções da entidade gestora e operacionalizar a respetiva criação;
- e) Proceder à atualização das categorias de uso do solo nos termos do RJGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
- f) Atualizar a planta de condicionantes – caducidade da servidão rádio elétrica.

**1.1. Alteração de uso, parâmetros de edificabilidade e estruturação fundiária na Zona de Intervenção em Espaço Rural-Norte**

O presente procedimento de alteração do PPAM, na área que incide sobre a Zona de Intervenção em Espaço Rural-Norte, incide sobre as parcelas PAN I, II e III, e tem como objetivo a alteração do uso e dos parâmetros de edificabilidade destas parcelas, indo ao encontro da proposta apresentada à Câmara Municipal pelos proprietários das referidas parcelas, a qual reflete uma visão estratégica para a exploração económica rentável e sustentável da área, no que respeita aos respetivos usos e capacidade construtiva, que se entendeu consentânea com os objetivos estratégicos do modelo de desenvolvimento territorial plasmados na revisão do PDM de Grândola.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



3.

## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Relativamente à parcela PET, já destinada a empreendimento turístico de acordo com o Plano, e às PAN I, II e III, para as quais se prevê a possibilidade de virem a acolhê-los, pretende-se que, em condições propícias e adequadas, os mesmos se possam vir a constituir em propriedade plural, nos termos previstos no Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos. Para a PET não se prevê a alteração dos parâmetros de edificabilidade respetivos.

A Zona de Intervenção em Espaço Rural-Norte do PPAM, pode assumir um particular potencial económico de desenvolvimento, tendo como âncora a exploração turística/ hoteleira em solo rústico (atualmente sita na parcela PET), em articulação com a exploração agrícola – cultura da vinha existente sua expansão – e do desenvolvimento da indústria do vinho. Apresenta-se, assim, como um objetivo de desenvolvimento económico a considerar por si mesmo e em associação com a criação de dinâmicas de consolidação na área do enoturismo, da indústria vinícola, da gastronomia, do ecoturismo, da observação da natureza e da exploração do potencial agroflorestal, com a manutenção do montado de sobre existente.

Nesta zona estão identificadas quatro parcelas destinadas a uso agroflorestal, com capacidade edificatória para fins habitacionais, uma a empreendimento turístico e uma outra a espaço verde.

A presente alteração do PPAM para esta Zona, com a área de 46,3 ha, visa redefinir os usos e parâmetros urbanísticos das PAN I, II e III, viabilizando o investimento na atividade económica na área do turismo e indústria vitivinícola, os quais são desenvolvidos a partir das vinhas existentes e da adega, já em funcionamento, desenvolvendo assim uma solução equilibrada e sustentável para todo o conjunto, que contemplará a alteração na área de vinha; a possibilidade de instalação de empreendimentos turísticos autónomos nas referidas parcelas, e a criação de uma área industrial por via da ampliação da adega e instalações complementares, em detrimento da componente edificada destinada a habitação e prevista para as PAN I, II e III, sem prejuízo das preexistências destinadas a uso habitacional de apoios agrícolas.

Pretende-se uma oferta de turismo diferenciado, a que dão resposta os novos empreendimentos turísticos, na modalidade de hotéis rurais, e aquele já previsto para a PET, de natureza temática, nas áreas de gastronomia e cultura, em articulação com atividades de animação turística, nas áreas da observação da natureza, ecoturismo, enoturismo e outras enriquecedoras com base nos produtos endógenos.

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Os hotéis rurais a prever, associados às referidas temáticas, admitirão unidades de alojamento com a capacidade máxima de 200 camas; capacidade a distribuir pelas PAN I, II e III, de forma equitativa e em função da capacidade construtiva de cada uma destas parcelas, por via da aplicação dos parâmetros de edificabilidade para os Empreendimentos Turísticos Isolados, previstos na revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG) e a transpor para a alteração do PPAM.

Atualmente existem implantadas nas parcelas uma adega e diversas construções de uso habitacional e apoio agrícola.

Prevê-se que estas construções, com as devidas adaptações, sejam integradas na exploração, como unidades de alojamento ou adaptadas à componente edificada para fins industriais ou de apoios agrícolas, ficando assim a capacidade construtiva limitada ao uso turístico em solo rústico, estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas e construções de apoio às atividades agrícolas e florestais, como já previsto no PDMG para a generalidade das categorias de solo rústico.

Esta nova visão, aposta nas vantagens competitivas deste sector de atividade, na capacidade de gerar riqueza e emprego e, por conseguinte, de afirmação da sua importância estratégica para a economia local e regional. Com esta alteração verificar-se-á um incremento da oferta de investimento no Alentejo Litoral, retirando pressão a outras zonas do concelho, nomeadamente no litoral mais sensível, permitindo responder simultaneamente à necessidade da emergência de novos destinos de elevada qualidade do “destino Portugal”.

Os objetivos da presente alteração do PPAM vão ao encontro da estratégia de desenvolvimento territorial municipal em consonância com os desafios estratégicos (DE) fixados na revisão do PDM de Grândola, em concreto: o DE 1 *Grândola, berço de uma nova agricultura*, e neste indo ao encontro dos sub-objetivos: *Apoio à diversificação do setor e a multifuncionalidade do espaço rústico* e do sub-objetivo *Favorecer a complementariedade entre o sistema de produção agrícola e o turismo*; o DE 3 *Grândola, destino turístico de excelência*, e do sub-objetivo *Ampliar o leque de produtos turísticos disponíveis e a sua distribuição territorial, diversificando a segmentação turística do concelho*, o DE 6 *Grândola, arco turístico-residencial da Área Metropolitana de Lisboa*, quanto ao sub-objetivo *Promover mecanismos que incentivem o consumo local e a criação de emprego por parte da população não residente*.

#### **1.2. Ajustamento da área de intervenção do Plano**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



4.

**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Relativamente aos lotes constituídos na área urbana residencial, de comércio e de serviços, no âmbito do PPAM, verifica-se a existência de edifícios de apoio para armazenagem, em área contígua aos mesmos, que atualmente estão fora da área de intervenção do Plano, mas cuja existência o antecede.

Ora, estabelece o n.º 7 do artigo 72.º do RJIGT, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, que *“a reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.ºs 1 a 3, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.”*

O presente procedimento de alteração configura-se, pois, como oportuno para regularizar esta situação, através da reclassificação do solo na contiguidade do solo urbano e ligeiro alargamento da área de intervenção do PPAM, uma vez que, destinando-se as referidas áreas à instalação de atividades de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, a reclassificação pode ser realizada através da alteração de plano territorial, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 72.º do RJIGT, tendo em conta que se respeitam os critérios dos n.ºs 1 a 3 desse mesmo artigo, porquanto está apenas em causa uma área parcialmente edificada, de apoio aos lotes constituídos no âmbito do PPAM, limitando-se a reclassificação exclusivamente a esta área contígua, funcionalmente ligada aos lotes que integram o Plano.

**1.3. Atualização das regras relativas à perequação e às taxas urbanísticas em função da execução do Plano**

Perante o atual estado de execução do Plano, considerando que as obras de urbanização em solo urbano e em solo rural/rústico, se encontram concluídas praticamente na sua totalidade, importa rever o Regulamento do PPAM no que concerne às normas relativas à perequação e às taxas urbanísticas, o que se fará em articulação com a revisão das competências da Entidade Gestora, já prevista no Plano, conforme melhor se desenvolve no ponto seguinte.

Deste modo, uma das alterações a efetivar através do presente procedimento, prende-se com a necessidade de atualizar as referências regulamentares à perequação e às taxas do

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Regulamento do PPAM, adaptando e modificando as restantes normas do Plano em conformidade.

Também por este motivo se considera dever ser alterado o disposto no n.º 6 do artigo 46.º e seguintes do Regulamento do PPAM, no que concerne a unidades de execução e sistemas, face ao estado atual de execução do Plano.

#### **1.4. Entidade Gestora – natureza e funções**

No âmbito do presente procedimento de alteração do PPAM importa também contemplar as conclusões que resultaram de uma reavaliação das funções da Entidade Gestora, enquanto entidade constituída pela Câmara Municipal ou por entidade empresarial local, integrando os proprietários dos prédios que incorporam a área de intervenção do PPAM, que opera como centro de recursos comuns e serviços partilhados na área do plano, focando-se nas atividades de suporte urbanístico e fornecendo os meios e equipamentos para a gestão agrícola comunitária, principalmente tendo em consideração o modelo de exploração agrícola economicamente viável que este Plano prossegue.

Uma vez que resulta do n.º 4 do artigo 2.º do Regulamento do PPAM que a Entidade Gestora poderá ser dotada de um instrumento de gestão territorial e fundiária com o detalhe necessário para pôr em prática o processo de desenvolvimento e estabilização nas perspetivas urbana, agrícola e paisagística, isso significa que a entidade gestora ficará responsável por:

- a) Gerir e regular das áreas de vulnerabilidade, de perigosidade ou de risco identificadas na área do PPAM, em conjunto com os proprietários (artigo 43.º do PPAM);
- b) Assegurar a manutenção e a correta gestão das faixas destinadas a gestão de combustíveis na proximidade de aglomerados residenciais (artigo 44.º do PPAM);
- c) Prever o faseamento da execução do PPAM e os princípios de desenvolvimento do PPAM (artigo 46.º do PPAM);
- d) Definir estratégias no âmbito das operações urbanísticas na área de intervenção a que correspondem terrenos da CMG (artigo 46.º, número 5, do PPAM);
- e) Garantir uma oferta suficiente de unidades habitacionais em regime de arrendamento nos lotes municipais destinados ao uso habitacional (artigo 47.º do PPAM);
- f) Assegurar a gestão da área de intervenção do Plano tendo em vista a assunção pelos promotores de urbanização do custo de infraestruturação local específica da mesma e

#### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**





5.

**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

comparticipação nos encargos das infraestruturas gerais de acordo com as disposições municipais (artigo 50.º do PPAM);

- g) Promoção da gestão da marca dos produtos gerados na área e pelo escoamento dos mesmos, nomeadamente, nos empreendimentos da área de intervenção do PPAM (artigo 56.º, número 2, do PPAM).

Afigura-se adequado e necessário, em face do estado atual da execução do PPAM, clarificar as funções da Entidade Gestora e rever a forma da respetiva constituição, designadamente, sob a forma de uma associação que integre todos os proprietários dos lotes e parcelas na área de intervenção do Plano, sem relegar tal concretização para *instrumento de gestão territorial e fundiária* posterior, bem como rever e clarificar as competências desta entidade.

No âmbito das competências previstas no Regulamento do PPAM que referem ser a Entidade Gestora a responsável por prever o faseamento da execução do PPAM e os princípios de desenvolvimento do PPAM (artigo 46.º do PPAM), bem como assegurar a gestão da área de intervenção do Plano tendo em vista a assunção pelos promotores de urbanização do custo de infraestruturização local específica da mesma e participação nos encargos das infraestruturas gerais de acordo com as disposições municipais (artigo 50.º do PPAM), faz sentido atualizar estas disposições, tendo presente os atos de gestão urbanísticas entretanto praticados, quer na parte urbana, quer rural/rústica e por estarem já executadas, no essencial, as infraestruturas que ao Plano dizem respeito.

Importa ainda ponderar a possibilidade de cometer aos particulares a gestão das infraestruturas gerais no solo rústico, a operar por concessão, nos termos do n.º 3 do artigo 46.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, assim se complementando a competência atualmente prevista a nível de logística e equipamento quanto ao fornecimento de meios e equipamentos para a gestão agrícola comunitária (n.º 2 do artigo 56.º do Regulamento do PPAM).

A Entidade Gestora deve também ser competente para atestar a viabilidade económica das explorações agrícolas aí delimitadas por via da participação na entidade comum de gestão da área do PPM, tal como previsto no artigo 35.º, dando assim cumprimento ao requisito de proprietário-agricultor de exploração agrícola para o licenciamento de habitação, por forma a cumprir e não contrariar os princípios e critérios estabelecidos no PROT Alentejo, incorporados para o PDM (artigo 43.º do PDM de Grândola) e a que o n.º 3 do artigo 1.º do Regulamento do PPAM, faz expressa referência.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Quanto à obrigatoriedade de gerir a faixa de gestão combustível, considera-se, desde já, que essa deve ser obrigação dos proprietários e não da Entidade Gestora, devendo, por este motivo, alterar-se o disposto no n.º 2 do artigo 43.º e no n.º 3 do artigo 44.º do Regulamento do PPAM em conformidade.

**1.5. Atualização das categorias de uso do solo nos termos do RJGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**

Da interpretação conjugada do artigo 2.º e do artigo 26.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, resulta a necessidade da alteração do Plano reconduzir as categorias nele previstas, às que se encontram previstas neste diploma regulamentar, tanto para o solo urbano, como rústico.

**1.6. Outros ajustamentos ao Regulamento do PPAM**

Um outro ajustamento ao Regulamento do PPAM que se revela necessário visa a adaptação ao disposto no artigo 16.º do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação atual (SNDFCI), quanto ao afastamento de edifícios do limite das parcelas no caso de parcelas rurais e PET, porquanto, para estas, não pode valer a regra dos 35 metros estabelecida no n.º 1 do artigo 27.º do Regulamento do PPAM, mas antes os 50 metros referidos no n.º 2 do artigo 44.º desse Regulamento, embora com as especificidades resultantes dos demais números do referido artigo 16.º do SNDFCI.

Como se verificou haver uma remissão incorreta no n.º 2 do artigo 48.º do Regulamento do PPAM, deve ainda retificar-se esta remissão, que por lapso refere o n.º 1 do artigo 25.º, para o artigo 34.º (atendendo à atual numeração) do Regulamento do PPAM.

Para efeitos da possibilidade do empreendimento turístico atual, na PET, e dos futuros, a prever na alteração do Plano, se constituírem em propriedade plural, será alterada nesse sentido, a redação do artigo 53.º do Regulamento.

No âmbito dos trabalhos da alteração do Plano, serão efetuadas as correções regulamentares necessárias, tendo presente o atual quadro legal e regulamentar.

**1.7. Atualização da planta de condicionantes**

Importa ainda atualizar a planta de condicionantes, em razão da caducidade da servidão rádio elétrica nela contemplada.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



6.  
J.

**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

**2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO**

A alteração do PPAM será elaborada nos termos dos artigos 118.º a 120.º e do n.º 7 do artigo 72.º, bem como dos artigos 76.º e 86.º a 90.º e 92.º, todos do RJIGT.

A alteração incidirá sobre a planta de implantação e a planta de condicionantes do PP e sobre o regulamento.

**3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO - Zona de Intervenção em Espaço Rural-Norte**

A área de intervenção do plano tem 349.99 ha e a área urbana integra o Nivel III da hierarquia do sistema urbano, prevista no PDMG.

O Plano abrange duas áreas distintas:

- a. A área urbana existente que, nos termos do Plano, se pretende ampliar e valorizar;
- b. A área de expansão destinada ao desenvolvimento de atividades ligadas à oferta turística.

A área objeto da alteração referida em 1.1., integra-se na Zona de Intervenção em Espaço Rural-Norte do PPAM e abrange 46,3 ha, correspondente às PAN I, II, III, e PET, com usos previstos de agroflorestal, empreendimento turístico e espaço verde.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



Figura 1-Extrato da Planta de Implantação – Zona de Intervenção em Espaço Rural – Norte

ZONA INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RURAL - NORTE								
IDENTIFICAÇÃO	USO	ÁREA Parcela (m²)	PARCELAS			CIRCUNSCRIÇÃO MÁX (m)	n.º max. pisos	
			Agropecuária	Residencial	ABC		acima de 30m	abaixo de 30m
PAN.1	Agrofloresta	109.538	600	500	500	6,5	2	1
PAN.2	Agrofloresta	128.823	600	500	500			
PAN.3	Agrofloresta	78.685	600	500	500			
PAN.4	Agrofloresta	46.350	600	500	500			
PET	Empreendimento Turístico	96.657	4.640	3.866	3.566			
E.V.	Espaço Verde	3.764	-	-	-			
<b>TOTAL</b>		<b>463.817</b>	<b>7.040</b>	<b>8.866</b>	<b>8.866</b>			

Figura 2-Quadro de áreas da Zona Norte

#### 4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Ao nível dos instrumentos de gestão territorial a área de intervenção do PPAM encontra-se abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT-Alentejo) e pelo PDM de Grândola.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 750 000 • planeamento@cm-grandola.pt



7.

**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Pelo seu carácter pontual, a alteração não é suscetível de conflitar com os demais instrumentos de gestão territorial em vigor, de âmbito regional ou nacional.

Por seu turno, na sua relação com a revisão do PDMG, a proposta vai ao encontro do regime de uso do solo definido para os espaços agrícolas e florestais, nos quais constituem usos compatíveis os estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários e os empreendimentos turísticos isolados (artigo 48.º, n.º 2, alíneas c) e d) e 59.º, n.º 2, alíneas c) e d) do Regulamento do PDMG,)

**5. CONDICIONANTES LEGAIS NA ÁREA DA ALTERAÇÃO AO PPAM**

A nível de condicionantes existentes na área de intervenção da alteração, destacam-se as seguintes:

- REN - áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos, cursos de água e respetivos leitos e margens;
- RAN;
- Servidão rádio elétrica com restrição de construção, a eliminar por caducidade;
- Servidão elétrica com restrição de construção;
- Servidão "Non aedificandi" à EN261-1
- Área de proteção de espécies -povoamento de sobreiro;

**6. BASE PROGRAMÁTICA DA INTERVENÇÃO**

O Programa de desenvolvimento da solução urbanística prevista para a área de intervenção, passa por reconhecer e agrupar as principais potencialidades do local, estabelecer o seu enquadramento geográfico, temático e estratégico, e articular o conjunto de ações que permitam:

- Aproveitar um pequeno núcleo de povoamento para integrar na rede urbana concelhia com funções de proximidade e de apoio aos novos empreendimentos da Costaterra e do Pinheirinho e eventualmente Pinheiro da Cruz, tudo dependente do que venha a acontecer;
- Articular com pequeníssimos centros rurais existentes como, por exemplo, Brejinho de Água;
- Integrar e desenvolver um equipamento de lazer e de turismo rural ligado à atividade equestre e indústria vinícola;
- Desenvolver áreas habitacionais para funcionários dos grandes empreendimentos próximos;
- Promover pequenas atividades de serviços de apoio;

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

- Promover o desenvolvimento da cultura e indústria vitivinícolas;
- Proporcionar uma pequena área de logística e de espaços comerciais com apreciável qualidade;
- Promover um desenvolvimento turístico com áreas de dimensão elevada;
- Privilegiar, tanto quanto possível, a arquitetura e a organização funcional das aldeias alentejanas, embora num novo contexto que é o do Litoral Alentejano, devendo todos os projetos conter estas especificidades;
- Propiciar a estruturação da nova rede urbana concelhia.

#### **7. PRAZO, COORDENAÇÃO E CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

O prazo para a elaboração da alteração será de 12 meses.

A alteração do PPAM será da responsabilidade da Divisão de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Grândola.

A equipa técnica multidisciplinar que assegura a elaboração técnica da alteração será coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar especialistas nas áreas de arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia, geografia, social e jurídica, com pelo menos 3 anos de experiência profissional, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro.

#### **8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA – DISPENSA**

A avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial está contemplada no RJGT e disciplinada no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.

De acordo com o disposto nos n.º 1 do artigo 120.º do RJGT, as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, sendo da competência da Câmara Municipal a sua qualificação para efeitos de AAE.

O referido artigo 120.º, n.º 1 do RJGT utiliza conceitos indeterminados como “pequenas alterações” e “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar

#### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



8.  
[Handwritten signature]

**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 2 do RJIGT).

Atendendo ao objeto e âmbito da presente alteração, conclui-se que esta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, **uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo das intervenções já contempladas na revisão do PDM, tendo esta sido sujeita a AAE, no que se refere às alterações preconizadas para a Zona de Intervenção em Espaço Rural – Norte, e sendo as demais alterações de carácter essencialmente regulamentar.**

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, constantes do anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, são os seguintes:

*1 — Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:*

- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;*
- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;*
- c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;*
- d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;*
- e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.*

*2 — Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:*

- a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;*
- b) A natureza cumulativa dos efeitos;*
- c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;*
- d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;*
- e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;*
- f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:*
  - i) Características naturais específicas ou património cultural;*
  - ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;*
  - iii) Utilização intensiva do solo;*
- g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.”*

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Em termos de caracterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na presente alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se igualmente que a alteração pretendida não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 750 000 • [planeamento@cm-grandola.pt](mailto:planeamento@cm-grandola.pt)