



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
1.ª ALTERAÇÃO

SISTEMA TURÍSTICO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO
julho de 2024



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ÍNDICE

1. ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO E SALVAGUARDA DOS RESPECTIVOS OBJETIVOS – SUSPENSÃO PARCIAL E MEDIDAS PREVENTIVAS	3
2. OPORTUNIDADE E PREMISSAS DA ALTERAÇÃO - RELATÓRIOS DE MONITORIZAÇÃO SETORIAL DO TURISMO	5
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	16
5. OS OBJETIVOS DA ATUAL ALTERAÇÃO AO SISTEMA TURÍSTICO	19
6. A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA	22

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 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 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 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 pública⁵.

A alteração do PDMG, relativa ao Sistema Turístico, tem 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.

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

- c) A previsão da possibilidade de licenciamento de empreendimentos turísticos uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia máxima.

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 Carvalhal 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, e interditam 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 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 - *Harmonizar o desenvolvimento turístico com a sustentabilidade dos recursos e valores e com a coesão do território concelhio e 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 RMST, o qual permitiu **proceder à avaliação e monitorização, da eficácia e da eficiência, do Plano para o Sistema Turístico⁸**, 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 *Relatório de Monitorização Setorial do Turismo*, mostravam 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), mas também 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.**

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**, 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”.

Idêntica conclusão constava da análise efetuada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo no Relatório *O PROT ALENTEJO e as Dinâmicas*

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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 turística⁹.

Resultou ainda da avaliação urbanística dos empreendimentos turísticos (ET) entretanto licenciadas e/ou executados **que os parâmetros de edificabilidade nas freguesias do litoral – Carvalhal e Melides – sem se encontrarem alicerçados numa área mínima de parcela, resultam 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 vem salvaguardar na presente alteração.

Registavam-se, então, 10.794 camas turísticas executadas, em execução e com projeto arquitetura aprovado e licença deferida, bem como mais 33 camas numa 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, em 4.088, das 14.915 que constituem a ITMáx. fixada no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDMG.

Evidenciava-se, também, que se encontravam programadas em instrumentos de gestão territorial eficazes e anteriores à entrada em vigor do PROTA **22.450 camas, estando por executar 18.239.**

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 diminuiram o número máximo de camas por UNOP, pelo que **as camas programadas são, efetivamente, 18.821.**

Considerando as 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.

⁹ Pág. 35.

¹⁰ Dados atualizados no início de julho p.p.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Como se referiu no terceiro RMST¹¹, em novembro de 2023, a ITC efetiva 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), a qual **permanece aquém da intensidade máxima estipulada pelo PROTA** e 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.

Quanto às **camas “cativas”**, por força das medidas preventivas adotadas, registou-se 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, sendo que **o número atual é 3.010**, que correspondem aos 29 PIP que se converteram em pedidos de licenciamento, e que ainda aguardam apreciação.

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

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.

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

¹² Pág. 12.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Como se referiu no terceiro RMST, em **novembro p.p.**, aguardavam **apreciação/resposta 52 pedidos de informação prévia e 89 pedidos de licenciamento.**

Depois disso, e no contexto da **retoma da apreciação de processos pendentes** não abrangidos pela área de suspensão, **foram aprovados mais 6 empreendimentos**, que correspondem a **1.364 camas**, das quais 456 correspondem a camas programadas antes do PROTA.

Um dos processos pendentes foi objeto de pedido de desistência/anulação.

Assim, **no início de julho p.p.**, existem **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.

Esta tendência é um dos fatores que determina e condiciona as opções agora tomadas, em sede de alteração do PDMG.

Importa ainda considerar as camas correspondentes a empreendimentos turísticos previstos em planos de pormenor anteriores ao PROTA, ainda por concretizar.

Como referido anteriormente, **das 12.421 camas efetivas, 6.715 correspondem a projetos previstos naqueles planos** (já executados, em execução ou aprovados). Considerando as 18.821 camas programadas em planos de pormenor anteriores ao PROTA, no limite, **encontram-se por concretizar 12.106 camas programadas.**

Em termos de distribuição territorial dos ETI, os três RMST são convergentes na **procura massiva pela faixa litoral do concelho** com expressão bastante significativa na parte oeste da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Melides, onde se regista o maior número.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

A esta tendência “pesada”, já salientada no Relatório da Revisão do PDMG, não é alheia a localização dos projetos de maior dimensão, que integram os três NDT do concelho definidos no PROTA¹³ - Troia, Carvalhal e Fontainhas, todos eles na faixa litoral.

Com efeito, na área litoral do concelho de Grândola, foram delimitadas quatro Áreas de Desenvolvimento Turístico (ADT), no quadro das Unidades de Ordenamento¹⁴, previstas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de agosto, que **o PROTA assumiu no processo de ocupação turística no litoral, particularmente na faixa de território designada por Costa Alentejana**¹⁵ (para a qual interdita novos NDT¹⁶), e que são os NDT de Troia (enquadrado pelo Plano de Urbanização de Troia, no qual se preveem nove Unidades Operativas de Planeamento e Gestão), Carvalhal e Melides.

A concretização deste último NDT ficou dependente da avaliação de impactos cumulativos na ZEC Comporta-Galé e na ZEC Costa Sudoeste, tendo a revisão do PDMG optado por não o acolher, mas sim delimitar uma unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG Galé-Fontainhas¹⁷ – destinada à estruturação da frente litoral em articulação com Plano de Pormenor da ADT das Fontainhas (UNOR IV).

Assim, **a proliferação de um maior número de empreendimentos turísticos na faixa litoral do concelho**, para além dos que correspondem às camas efetivas, incluindo as correspondentes a projetos previstos em planos anteriores ao PROTA, e às pretensões pendentes, **é suscetível de comprometer a sustentabilidade e a coesão territoriais**, 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, nesta área do território.

¹³ Norma orientadora n.º 182, alínea a), subalínea i).

¹⁴ O PROTALI estabelecia um conjunto de unidades de ordenamento (UNOR), constituídas por áreas que, “(...) pela sua complementaridade biofísica, social e urbana, requerem um planeamento conjunto e integrado para efeitos de delimitação (...)” das referidas ADT.

¹⁵ Norma orientadora n.º 182.

¹⁶ Norma orientadora n.º 190, alínea b), subalínea i).

¹⁷ Artigo 99.º, n.º 5 do Regulamento do PDMG.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Em termos de tipologias, no primeiro RMST (2021)¹⁸, em termos percentuais, e relativamente aos ETI executados, concluiu-se:

- Uma prevalência de empreendimentos turísticos da tipologia TER, no grupo de Casa de Campo, o que corresponde a aproximadamente 33,3% da totalidade de ET nesta categoria;
- Maior incidência de ET na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra, seguido da freguesia de Melides;
- Igual percentagem (aproximadamente 11,1%) de ET nas tipologias de TER/ Agroturismo, Hotel-Apartamento, Aldeamentos Turísticos e Apartamentos Turísticos – estes três últimos, na freguesia do Carvalhal, correspondentes às UNOP 1 e 5 de Troia;
- As seguintes percentagens nas restantes tipologias de ET: > Hotel Rural e Hotel – aproximadamente 8,8% > Parques de Campismo – aproximadamente 4,4%.

No respeitante ao número de camas turísticas verificou-se que **os ET, em média, são de reduzida capacidade e rondam o intervalo das 50 camas, aspeto que é tido em conta na presente alteração quanto ao máximo de camas que se pretende admitir para futuros ETI, na ótica da salvaguarda da sustentabilidade territorial.**

¹⁸ Pág. 17.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (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*¹⁹.

Ao nível do **Modelo Territorial regional**, a Intensidade Turística Máxima (ITMáx.) pressupondo 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 Turístico²⁰, 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*²¹.

O PROTA estabelece um nível máximo de IT por sub-região, definido através de uma relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes no concelho. 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, *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*

¹⁹ Norma Orientadora n.º 162 do PROTA.

²⁰ Zona E – Litoral Alentejano (p. 3000 da RCM n.º 33/2010) e normas orientadoras

²¹ 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

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 x Pop SR) x [0,6 x (Pop Cc/Pop SR) + + 0,4 x (Área Cc/Área SR)] em que:

- *ITMáxC = Intensidade turística máxima concelhia*
- *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 das normas orientadoras do PROTA, a ITMáx. do Concelho de Grândola foi fixada na revisão do PDMG em 14.915 camas, a qual inclui 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.

Tendo por base os resultados dos últimos Censos de 2021, 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:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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.

Estabelece a norma 169 do PROTA, que ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva, **os PDM podem ainda estabelecer a possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos das sedes de concelho ou de outros aglomerados com potencialidades turísticas, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação**, sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões a aferir junto da Comissão prevista na norma 173 (comissão composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respetiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal).

Prevê, ainda, o PROTA a possibilidade de a Câmara proceder à negociação para a redistribuição interconcelhia da intensidade turística, nos termos das normas 172 e seguintes:

172 — Poderão estabelecer-se acordos entre municípios com vista a uma redistribuição interconcelhia da intensidade turística, sujeitos às seguintes condições:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

- 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 às referidas normas 169 e 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 entendem que a ITC de que dispõem é superior às suas necessidades turísticas, pelo que se dispuseram para 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.**

Assim, e 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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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 homogéneas 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 norteadas pelas opções estratégicas constantes da revisão do PDMG, que a experiência dos últimos seis anos revelou não terem sido atingidas.

Nesta esteira, **na alteração do PDMG é atualizada a nova ITCE máxima (17.153 camas)** e possibilita-se o:

- 1) licenciamento de estabelecimentos hoteleiros e empreendimentos de TH localizados em todos os aglomerados urbanos, pelo reconhecimento de potencialidades turísticas;
- 2) 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 ações validamente autorizadas, as informações prévias favoráveis válidas, os projectos que tenham sido objecto de declaração de impacte ambiental favorável,*



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**²², 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.

Assim no quadro das orientações do PROTA, a revisão do PDMG em matéria turística, veio consagrar 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 homogéneo 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 concelhio;*
- 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.*

²² PROTA, OEBT III4 (p. 2980 da RCM n.º 33/2010).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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.*

Constituiu opção estratégica do Município continuar a **promover uma oferta turística marcada por características de elevada qualidade, autenticidade e identidade**²³:

- *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**, configurando uma situação de **desenvolvimento profundamente desequilibrado no plano territorial**, 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, tendo-se para o efeito discriminado 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

²³ Págs. 38 e 39 do Relatório de Fundamentação do Plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

interdição de novos NDT na Costa Alentejana, imposta pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo²⁴;

- 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.

²⁴ 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

Como se justifica no primeiro RMST (2021), a **evolução registada nestes quatro anos, não foi ao encontro das premissas e dos objetivos estratégicos do Sistema Turístico plasmados no modelo de desenvolvimento territorial da revisão do PDM.**

A ITMáx., à data da revisão do PDMG, **foi fixada em 14.915 camas/utentes²⁵**, tendo sido calculada nos termos das normas orientadoras n.ºs 165 seguintes do PROTA, já referidas.

Por seu turno, ITCE então apurada correspondia a **8.862 camas²⁶** e incluía a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes concretizados, em execução, e aprovados ou com pedido de informação prévia (PIP) eficaz.

No conjunto dos concelhos da região do Alentejo, que constam 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, **pelo que importa encontrar estratégias e mecanismos que garantam uma distribuição territorial mais equitativa dos empreendimentos turísticos no concelho.**

Considerando a **tendencial evolução da procura turística** no Município de Grândola, bem como o **elevado número de processos pendentes** – que ainda aguardam apreciação –, entende-se adequada:

- 1) A delimitação de uma **Zona de Elevada Pressão Turística**, adiante designada ZEPT;
- 2) A **interdição de criação de novos NDT**;
- 3) A definição de **novas condições e parâmetros para a implementação de novos Empreendimentos turísticos**, em solo urbano e rústico;
- 4) A definição de um **regime especial, transitório**, aplicável aos pedidos de licenciamento e aos pedidos de informação prévia apresentados nos termos do

²⁵ Artigo 47.º, n.º 2 do Regulamento do PDM e p. 52 do Relatório de Fundamentação do Plano.

²⁶ Fonte: Quadro 9 do Relatório de Fundamentação do Plano (p. 55).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

n.º 2 do artigo 14.º do RJUE e que deram entrada na Câmara Municipal até 2 de junho de 2022, data em que foi publicada a suspensão parcial do PDMG.

De acordo com a monitorização do território que tem vindo a ser feita, **a maioria dos empreendimentos turísticos** – concretizados, em concretização ou aprovados - **concentra-se na zona litoral do concelho**, freguesias de Melides e Carvalhal, **e na zona da Muda**, freguesia de Grândola.

Também a esmagadora maioria dos processos pendentes incide sobre essas áreas.

Este fenómeno contraria a estratégia de desenvolvimento local delineada na revisão do PDM (2017) e compromete a desejada coesão territorial e o equilíbrio ambiental, pelo que se entende adequada a **delimitação de uma ZEPT** e a **imposição de condições e parâmetros de edificabilidade muito mais restritivos**, conforme definido adiante no ponto 6.2..

A concentração dos ETI na faixa litoral do concelho, sem outros critérios enquadradores, é suscetível de comprometer a sustentabilidade e a coesão territoriais, importando, por isso, definir critérios de ordenamento e de qualificação adicionais da oferta turística, 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, tendo em conta, também, os antecedentes ao nível dos processos de planeamento dos três NDT do concelho e as avaliações ambientais a que foram sujeitos, bem como as medidas de minimização de impactes a que se encontram obrigados em termos ambientais em toda a fase de instalação e exploração, expressamente reconhecidos pelo PROTA como integrando o polo turístico do litoral alentejano. Note-se, como referido, 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.*

Quanto ao regime especial transitório, como adiante se desenvolverá, traduz-se numa medida que permite uma **redução média da capacidade dos empreendimentos turísticos que aguardam apreciação**, na ordem dos 30%, o que representa uma **diminuição de 1.420 camas.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

O convite à reformulação desses pedidos pendentes e a imposição de uma redução da capacidade de alojamento turístico, permitirá **alocar camas para novos empreendimentos, menores e mais sustentáveis, a implementar, preferencialmente, na zona interior do concelho**, desagravando a excessiva densidade e concentração nas áreas junto ao litoral, na perspetiva da sustentabilidade territorial e ambiental e dos padrões de identidade cultural.

Tendo por base quanto antecede, em especial, 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, 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.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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

6.1 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 02.06.2022, **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.**

Entende-se, quanto a estas pretensões, que não obstante os particulares que haviam apresentado pedidos de licenciamento ou de informação prévia, à data da suspensão do PDMG, não terem quaisquer direitos ou expectativas legítimas no sentido de verem os seus pedidos aprovados, porquanto a lei aplicável é sempre a que vigora à data da sua apreciação, **a tutela dos interessados particulares, os quais agiram convencidos de que a sua pretensão poderia ser viabilizada ou aprovada, justifica a respetiva consideração e a avaliação de acordo com os parâmetros que vigoravam à data da submissão dos pedidos, sem prejuízo de a admissão dos pedidos poder merecer redução, face aliás às novas regras que apontam para a necessidade de uma redução da capacidade máxima dos empreendimentos turísticos e para a sua menor concentração territorial.**

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.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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

- Empreendimentos entre 51 a 100 camas = - 25%
- Empreendimentos entre 101 a 150 camas = - 35%
- Empreendimentos entre 151 a 200 camas = - 45%

Para os processos, que da aplicação da taxa de redução resulte um valor inferior a 50 camas, considera-se este limiar como máximo admissível.

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 um **limite máximo de 20% para o aumento da capacidade existente/aprovada**.

A **retoma da apreciação dos processos iniciar-se-á por aqueles que são abrangidos pelo regime transitório** (ou seja, aqueles que se encontravam **pendentes em 2 de junho de 2022, bem como pelos pedidos de licenciamento antecedidos por pedidos de informação prévia eficazes à data da suspensão**) 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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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 e dentro destes uma hierarquização:**

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

1º Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 2 do RJUE, com pareceres externos favoráveis;

2º Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 2 do RJUE, sem pareceres externos;

3º Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 1 do RJUE, com pareceres externos favoráveis;

4º Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 1 do RJUE, sem pareceres externos;

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

5º Licenciamentos, já com pareceres externos favoráveis;

6º Licenciamentos, sem pareceres externos.

C. Pedidos de licenciamento com data de entrada posterior a 2/6/2022, inclusive, mas antecedidos de PIP eficaz

7º Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 2 do RJUE, com pareceres externos favoráveis;

8º Licenciamentos antecedidos de PIP nos termos do artigo 14.º n.º 2 do RJUE, sem pareceres externos;

D. Pedidos de informação prévia nos termos do artigo 14.º n.º 2, do RJUE, e de licenciamento com data de entrada anterior a 2/6/2022



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Reforça-se, este regime transitório é válido para os pedidos sejam reformulados no prazo de 90 dias 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 aos 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 pedidos de informação prévia, nos termos do n.º 1 ou do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE apresentados à Câmara Municipal depois da data de publicação da suspensão parcial do PDMG não beneficiam deste regime transitório e serão apreciados e decididos de acordo com as condições e critérios definidos nesta alteração do PDMG.

6.2 Atualização da IT máxima e delimitação da Zona de Elevada Pressão Turística – novo artigo 31.º-A

Como já 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 ITMáx. é 14.294 camas.**

A este valor acrescem as 2.859 camas obtidas através do Acordo de redistribuição interconcelhia da intensidade turística, donde resulta **uma futura ITMáx.**, doravante designada por **ITCE máxima, de 17.153 camas.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

A 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 de Condicionantes (REN, RAN, RN2000, RNES, AHO), para a qual se definem condições ainda mais restritivas.

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.

Territorialmente, a ZEPT possui 27.007,2 hectares, 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, incluindo toda a área envolvente à Aldeia da Muda e às Bicas.

Tal como identificado nas Plantas de Condicionantes deste plano, a faixa litoral do concelho é também aquela que se encontra mais condicionada, possuindo zonas de grande sensibilidade e importância ambiental.

Na área da ZEPT, já existem algumas zonas abrangidas e salvaguardadas por regimes e servidões específicas, como a Reserva Ecológica Nacional ou a Rede Natura 2000.

Malgrado essas servidões e restrições, entende-se adequada a adoção de um **regime ainda mais restritivo para a área territorial classificada no PROTA como “Costa Alentejana”**, em particular para as faixas correspondentes à **Zona Costeira e à Faixa de Proteção da Zona Costeira**, interditando-se 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 de ETI na área abrangida pela ZEPT encontram-se definidos no reformulado artigo 48.º e no novo **artigo 48.º-A**.

Acrescenta-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 e de pormenor eficazes à data de entrada em vigor do presente Regulamento **ou que sejam admitidos à luz do regime transitório previsto no artigo 101.º-A**.

6.3 Novos ETI – tipologias e área territorial

Conforme assumido no terceiro RMST²⁷, decorridos mais de dois anos sobre a proposta de suspensão parcial ao PDMG, verifica-se que a **ITC encontra-se estabilizada e permanece aquém do valor máximo definido no PDMG**.

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 apresentados**, 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.

Conforme anteriormente referido, com base nos dados apurados em julho p.p, a atual ITCE corresponde a **12.421 camas**.

²⁷ Pág. 23



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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 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, e face ao elevado número de pretensões ainda pendentes – 82 Processos de Edificação (PE), que correspondem, no limite, a 6.720 camas - e à limitada disponibilidade de camas turísticas, **entende-se adequado estabelecer um regime mais restritivo**, impondo-se **limites quanto ao tipo de ETI**, apostando-se, **apenas**, em:

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

Quanto às respetivas **capacidades de alojamento, são também reduzidas**, estabelecendo-se um **valor máximo de 100 camas**, que varia consoante as tipologias e a zona de intervenção, ficando aquém das 200 camas anteriormente permitidas.

Como antecipado, **na ZEPT as condições e parâmetros de edificabilidade 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: *no solo rústico é permitida a instalação de novos ETI das tipologias de TER, TH e parques de campismo e*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

caravanismo e o aumento da capacidade 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.

Na zona de elevada pressão turística (ZEPT) identificada no artigo 31.º-A e delimitada na Planta de Ordenamento, apenas são admitidos parques de campismo e caravanismo.

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).

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, 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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

6.4 Novos ETI – condições e parâmetros de edificabilidade - artigos 48.º, 48.ºA e 48.ºB

Em particular nos últimos cinco anos, **a procura e o interesse pelo concelho de Grândola atingiu níveis bastantes elevados**, muito motivado pelo fenómeno “Comporta”, que gera e atrai cada vez mais investimento.

Aliado a este fenómeno, e por que a nossa Costa é extensa e das poucas do país que dispõe que **instrumentos de planeamento há muito aprovados**, gerou-se um maior **interesse pela retoma e concretização dos empreendimentos para aí programados** e, em torno deles, despoletou o surgimento de outros investimentos (menores), gerando padrões de ocupação e densidades que importa analisar e repensar.

De modo a controlar e contrariar esta tendência de **concentração dos ETI na faixa litoral do concelho**, e modo a não comprometer a sustentabilidade e a coesão territoriais, importa definir **novos critérios enquadradores e de qualificação adicionais da oferta turística**, que salvaguardem o impacto nas infraestruturas existentes, nos recursos hídricos e nos recursos ecológicos, bem como definir medidas de minimização de impactes.

Neste propósito, **adensam-se e clarificam-se as condições e requisitos para a instalação de ETI**, estabelecendo-se:

- **Áreas e dimensões mínimas de parcelas** para a implementação de novos ETI;

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

- **Afastamentos mínimos às extremas;**
- **Redução da capacidade máxima** de novos ETI;
- **Limitação de tipologias** dos novos ETI.
- **Limitação do aumento de capacidade** dos ETI existentes;
- Redefinição dos **requisitos de infraestruturação** (alterado o n.º 7 do artigo 35.º e 48.º do Regulamento do PDMG).

Como já amplamente exposto, as condições específicas e os parâmetros de edificabilidade são diferentes consoante estejamos perante ETI dentro da ZEPT – regidos pelo artigo 48.ºA –, ou fora da ZEPT, os quais se regem pelo disposto novo artigo 48.º B.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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 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 impactes, que culminam em propostas de redução da capacidade edificatória e do número de camas, que ficam aquém dos valores máximos permitidos pelos respetivos Planos.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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 identificadas, em consonância com o n.º 5 do artigo 28.º também do RJIGT, 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

- 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.

- 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** – também estes 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:

- 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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

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.



ANEXO 1

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

ALTERAÇÃO – SISTEMA TURÍSTICO

TERMOS DE REFERÊNCIA

dezembro 2021



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ÍNDICE

1. FUNDAMENTO E OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO
2. O SISTEMA TURÍSTICO NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
3. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO
4. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO
5. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

1. FUNDAMENTO E OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Grândola enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma alteração¹, ao Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), **no que se refere ao sistema turístico**, e constitui os respetivos Termos de Referência, nos termos e para os efeitos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

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.

Quase quatro anos volvidos sobre a entrada em vigor da revisão do PDMG, e no quadro do sistema de monitorização previsto no PDM², **foi efetuada a avaliação e a monitorização da eficácia e da eficiência do Plano para o Sistema Turístico³**, visando

¹ A Câmara Municipal de Grândola deliberou, em reunião realizada a 20 de dezembro de 2018, dar início a um procedimento de alteração do PDMG (deliberação publicada através do Aviso n.º 4411/2019, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 53, de 15 de março), destinado à incorporação da cartografia de riscos de erosão costeira, a qual no âmbito da revisão do PDMG não havia sido considerada, por não se encontrar ainda estabilizada a proposta do Programa de Ordenamento da Orla Costeira Espichel-Odeixe.

² Cf. artigo 98.º do Regulamento do PDMG e o Capítulo 7 do *Relatório de Fundamentação do Plano*.

³ Capítulo 5 do *Relatório de Fundamentação do Plano* (págs. 36 a 57).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 executado, 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.

A avaliação e a monitorização de impactes foi efetuada no quadro dos indicadores fixados na revisão do PDM (cf. quadro 51 do *Relatório de Fundamentação*), tendo em conta os objetivos estratégicos do Sistema Turístico, **constando os respetivos resultados do Relatório de Monitorização Setorial do Turismo, que constitui anexo aos presentes Termos de referência**, bem como a norma orientadora n.º 177 do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo⁴ (PROTA), nos termos da qual *Compete aos municípios, no âmbito do processo de monitorização dos respectivos PDM e da avaliação do estado do ordenamento do território municipal, manter uma regular avaliação da evolução dos níveis de intensidade turística registados ao nível municipal, bem como dos respetivos impactes em termos de sustentabilidade territorial.*

A avaliação teve em conta o Relatório *O PROT ALENTEJO e as Dinâmicas Territoriais do Turismo Contributos para uma reflexão*, de 2020, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA), o qual evidencia ser o Município de Grândola, aquele em que se registou maior aumento da capacidade de alojamento turístico (e também de unidades de alojamento local), entre 2009 e 2019⁵.

As conclusões constantes do *Relatório de Monitorização Setorial do Turismo*, mostram que a intensidade turística efetiva (ITCE) do Município de Grândola **se encontra 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), **mas também 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,**

⁴ 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.

⁵ Págs. 23 e 24 do Relatório.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 consta da análise efetuada pela CCDRA no suprarreferido Relatório, que dá nota de ser o litoral do concelho de Grândola, uma das áreas de maior concentração da oferta turística⁶

Resulta ainda da avaliação urbanística dos empreendimentos turísticos (ET) entretanto licenciadas e/ou executados **que os parâmetros de edificabilidade nas freguesias do litoral – Carvalhal e Melides – sem se encontrarem alicerçados numa área mínima de parcela, resultam 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.

Importa, ainda, na alteração do Plano, atualizar a intensidade turística máxima por referência aos dados do recente Recenseamento Geral da População, cujos resultados preliminares⁷ apontam para um decréscimo de 6,7% na população residente, relativamente aos dados de 2011 – 13.827 residentes.

Assim e 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*, cabe encetar a alteração do PDM no que se refere ao sistema territorial de desenvolvimento turístico de nível local, com os objetivos definidos no ponto 3.

⁶ P. 35.

⁷ Cf. https://ine.pt/scripts/db_censos_2021.html.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2. 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**⁸, 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.

Assim no quadro das orientações do PROTA, a revisão do PDMG em matéria turística, veio consagrar 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 homogéneo 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 concelhio;*
- 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*

⁸ PROTA, OEBT III4 (p. 2980 da RCM n.º 33/2010).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

Constituiu opção estratégica do Município **promover uma oferta turística marcada por características de elevada qualidade, autenticidade e identidade**⁹:

- *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, configurando uma situação de desenvolvimento profundamente desequilibrado no plano territorial - 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, assente em valores de sustentabilidade e de ocupação equilibrada do território, tendo-se para o efeito discriminado 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 Alentejo¹⁰;

⁹ Págs. 38 e 39 do *Relatório de Fundamentação do Plano*.

¹⁰ 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 DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- Se majoraram os parâmetros de edificabilidade - índice de utilização do solo e índice de impermeabilização do solo, respetivamente, de 0,06 e de 0,1, sendo 0,04 e 0,07, para os territórios das Freguesias do Carvalhal e de Melides.

Como se justifica no *Relatório de Monitorização Setorial do Turismo*, a **evolução registada nestes quatro anos, não foi ao encontro das premissas e dos objetivos estratégicos do Sistema Turístico plasmados no modelo de desenvolvimento territorial da revisão do PDM.**

Já quanto à ITCE, 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*¹¹.

Ao nível do **Modelo Territorial regional**, a IT máxima pressupondo 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 Turístico¹², 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*¹³.

A IT, à data da revisão do PDMG, **foi fixada em 14.915 camas/utentes**¹⁴, tendo sido calculada nos termos das normas orientadoras n.ºs 165 seguintes do PROTA, nos termos das quais, a mesma *é dada pela relação de 1 cama turística por 1 habitante residente (1:1), e 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*

¹¹ Norma Orientadora n.º 162 do PROTA.

¹² Zona E – Litoral Alentejano (p. 3000 da RCM n.º 33/2010) e normas orientadoras

¹³ Pontos 2.1 – Modelo Territorial Regional e 2.4 – B – Subsistema de Desenvolvimento Turístico (págs. 2984 e 2998 da RCM n.º 33/2010).

¹⁴ Artigo 47.º, n.º 2 do Regulamento do PDM e p. 52 do Relatório de Fundamentação do Plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

Por seu turno, ITCE foi fixada em **8.862 camas**¹⁵ e incluía a capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos existentes concretizados, em execução, e aprovados ou com pedido de informação prévia (PIP) eficaz.

Refere-se no *Relatório de Fundamentação do Plano*¹⁶, que por se tratar de PIP, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, ou seja, sem junção de Estudo Prévio que permita perceber melhor a pretensão, desconhece-se a capacidade prevista por empreendimento turístico, contudo para efeitos de contabilização da ITCE consideraram-se 100 camas.

Assim, em 2017, e perante os valores apresentados, verificava-se *que a ITCE ficava aquém das 14.915 camas estabelecidas no PROTA para o concelho de Grândola – 6053 camas por atribuir até que se atinja a IT máxima do concelho*¹⁷.

As conclusões do *Relatório de Monitorização Setorial do Turismo* evidenciam, como referido, que a ITCE se encontra ultrapassada, exclusivamente, por força dos PIP aprovados ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º, do RJUE, bem como que a ocupação turística continua a privilegiar o litoral do concelho, como se demonstra nos quadros seguintes¹⁸.

¹⁵ Fonte: Quadro 9 do *Relatório de Fundamentação do Plano* (p. 55).

¹⁶ P. 53 do *Relatório de Fundamentação do Plano*.

¹⁷ P. 55 do *Relatório de Fundamentação do Plano*.

¹⁸ Extraídos do *Relatório de Monitorização Setorial do Turismo*, em anexo.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

		N.º de ET/projetos por Freguesias do Município de Grândola (relação comparativa entre período atual e revisão do PDMG)					
		Carvalhal	Melides	UF Grândola e Santa Margarida da Serra	Azinheira dos Barros		
Estado dos ET	Executado	13	4	13	2	Revisão do PDM (até 2017)	Período de recolha de informação
	Com arquitetura aprovada/deferimento de licença	1	6	2	0		
	PIP eficaz	5	3	3	3		
	Executado/em execução	17	15	11	2	Vigência do PDM (2018 a 2021)	
	Com arquitetura aprovada/deferimento de licença	2	17	16	1		
	PIP eficaz	1	70	44	1		

Quadro 1 – Relação do número de Empreendimentos Turísticos (ET)/pretensões, por freguesias, e no período correspondente a: recolha de informação processual efetuada no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola vs. tempo de vigência do PDMG¹⁹

Presentemente e da análise processual efetuada, verifica-se que o número de pretensões turísticas aumentou exponencialmente, **sendo a atual ITCE de 22.327 camas**, conforme se representa sucintamente no Quadro seguinte.

Note-se que para os PIP, aprovados nos termos artigo 14.º, n.º 1 do RJUE - ou seja, sem junção de Estudo Prévio que permita perceber objetivamente a pretensão - desconhecendo-se a capacidade prevista por empreendimento turístico, se optou pela metodologia aplicada na revisão do PDMG, ou seja, a contabilização para efeitos da ITCE de 100 camas turísticas por ET.

¹⁹ Correspondente ao Quadro 1 do Relatório de Monitorização Sectorial do Turismo (p.9).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Intensidade Turística Concelhia Efetiva (ITCE)		
Empreendimentos Turísticos (ET)	N.º de camas turísticas	
	Até 2017 (revisão do PDMG)	De 2018 a 2021 - vigência da revisão do PDMG
Executados (autorização de utilização turística)	3.991	5.840
Em execução (alvará de construção)	-	2.498
Com projeto de arquitetura aprovado/deferimento de licença	4.371	2.456
PIP eficaz (art. 14.º n.º 2 do RJUE)	----	33
PIP eficaz (art. 14.º n.º 1 do RJUE)	500	11.500
TOTAIS	8.862	22.327

Quadro 2 – ITCE. Relação entre camas turísticas por estado dos Empreendimentos Turísticos²⁰

Pelo exposto, conclui-se por uma **ITCE excedida em 7.412 camas (22.327 - 14915)**.

Do quadro anterior resulta ainda que se registam **10.794** camas turísticas executadas, em execução e com projeto arquitetura aprovado e licença deferida, bem como mais 33 camas numa informação prévia favorável aprovada nos termos do artigo 14.º, n.º 2 do RJUE, **assim aquém, em 4.088**, das 14.915 que constituem a IT máxima fixada no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDM.

Se considerarmos os dados do último Recenseamento – 13.827 residentes –, que constituem o referencial para a atualização da IT na presente alteração do PDMG, **perspetiva-se, atendendo à tendência de evolução da procura turística no Município de Grândola** no conjunto dos concelhos da região do Alentejo, - e que consta do Relatório *O PROT ALENTEJO e as Dinâmicas Territoriais do Turismo Contributos*, da CCDRA, como aquele que registou maior aumento da oferta de alojamento turístico (bem como de alojamento local), no período de 2009 a 2019 -, **que em breve a IT máxima será ultrapassada.**

²⁰ Correspondente ao Quadro 4 do Relatório de Monitorização Sectorial do Turismo (p.24), mas distinguindo-se o PIP eficaz, aprovado ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 do RJUE.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Assim, no novo enquadramento que se pretende inserir na presente alteração do PDMG para uma distribuição mais equitativa da distribuição territorial dos empreendimentos turísticos no concelho, **importa incluir no PDMG, a possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos das sedes de concelho ou de outros aglomerados com potencialidades turísticas, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação, uma vez ultrapassada ITCE, faculdade estabelecida norma orientadora 178 do PROTA.**

Não obstante, a possibilidade de licenciamento de empreendimentos de TER em solo rústico será articulada com a definição de novas condições para a instalação de ETI de modo a reforçar a preferência pelas áreas interiores do concelho, na ótica de uma distribuição mais equitativa dos ETI e, assim, de coesão territorial, desgravando a excessiva concentração nas áreas junto ao litoral, na perspetiva da sustentabilidade territorial e ambiental e dos padrões de identidade cultural.

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.* Assim, mesmo na presente conjuntura, **os projetos que venham concretizar as camas turísticas previstas no Plano de Urbanização de Troia²¹ para as diferentes UNOP, bem como as previstas no Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (UNOR IV)²² e no Plano de Pormenor do NDT do Carvalhal (anterior ADT3)²³, não são afetados.**

Tal como consta do *Relatório de Monitorização Setorial do Turismo*, **os projetos de maior dimensão, que integram os três NDT do concelho definidos no PROTA²⁴ - Troia, Carvalhal e Fontainhas**, cujos projetos se encontram atualmente em desenvolvimento

²¹ Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000, de 9 de maio, alterado através da Deliberação n.º 1240/2011, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 107, de 2 de Junho.

²² Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2003, de 11 de abril, alterado pela Deliberação n.º 1158/2010, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 126, de 1 de julho e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola, na sua 1.ª sessão ordinária realizada no dia 28 de fevereiro de 2014, publicada através do Aviso (extrato) n.º 4710/2014, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 68, de 7 de abril.

²³ Aprovado pela Deliberação n.º 1537/2008, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 105, de 2 de junho, alterado por deliberação Assembleia Municipal de Grândola, na sua 5.ª sessão ordinária realizada no dia 20 de setembro de 2013, publicado através do Aviso n.º 12658/2013, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 199, de 15 de outubro.

²⁴ Norma orientadora n.º 182, alínea a), subalínea i).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

depois de um longo período de estagnação, como se dá nota no Relatório de Monitorização Setorial do Turismo, **apontam para uma capacidade proposta em termos de camas turísticas inferior ao máximo permitido pelos respetivos Planos**, e são fruto de longos procedimentos de planeamento iniciados com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano, de 1989, integrando a respetiva avaliação ambiental e estando os projetos em si mesmos sujeitos a avaliação de impacte ambiental.

Com efeito, na área litoral do concelho de Grândola, foram delimitadas quatro Áreas de Desenvolvimento Turístico (ADT), no quadro das Unidades de Ordenamento²⁵, previstas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de agosto, **que o PROTA assumiu no processo de ocupação turística no Litoral, particularmente na faixa de território designada por Costa Alentejana**²⁶ (para a qual interdita novos NDT²⁷), e que são os NDT de Troia (enquadrado pelo Plano de Urbanização de Troia, no qual se preveem nove Unidades Operativas de Planeamento e Gestão), Carvalhal e Melides.

A concretização deste último NDT ficou dependente da avaliação de impactes cumulativos na ZEC Comporta-Galé e na ZEC Costa Sudoeste, tendo a revisão do PDMG optado por não o acolher, mas sim delimitar uma OUPG – a UOPG Galé-Fontainhas²⁸ - destinada à estruturação da frente litoral em articulação com Plano de Pormenor da ADT das Fontainhas (UNOR IV).

Assim, os dados obtidos e **a concentração dos ETI na faixa litoral do concelho sem outros critérios enquadradores, é suscetível de comprometer a sustentabilidade e a coesão territoriais, importando, por isso, definir critérios de ordenamento e de qualificação adicionais da oferta turística**, 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, tendo em conta, também, os antecedentes ao nível dos processos de planeamento dos três NDT do concelho e as avaliações ambientais a que foram sujeitos, bem como as medidas de minimização de

²⁵ O PROTALI estabelecia um conjunto de unidades de ordenamento (UNOR), constituídas por áreas que, “(...) pela sua complementaridade biofísica, social e urbana, requerem um planeamento conjunto e integrado para efeitos de delimitação (...)” das referidas ADT.

²⁶ Norma orientadora n.º 182.

²⁷ Norma orientadora n.º 190, alínea b), subalínea i).

²⁸ Artigo 99.º, n.º 5 do Regulamento do PDMG.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

impactes a que se encontram obrigados em termos ambientais em toda a fase de instalação e exploração, expressamente reconhecidos pelo PROTA como integrando o polo turístico do litoral alentejano.

3. OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO

Tendo por base quanto antecede, em especial, a necessidade de estabelecer mecanismos que permitam a prossecução dos objetivos estratégicos do modelo de desenvolvimento territorial da revisão do PDMG, bem como de preservação dos padrões de sustentabilidade territorial, de reforço da coesão territorial concelhia e de salvaguarda e proteção dos recursos e valores ecológicos e ambientais, os objetivos da presente alteração são os seguintes:

- i. **Clarificação das condições e requisitos de instalação de ETI em prédios sem acesso direto a estradas e/ou caminhos municipais**, ou que não disponham, no todo ou em parte, das restantes infraestruturas urbanísticas básicas – alteração do n.º 7 do artigo 35.º do Regulamento do PDMG;
- ii. **Atualização da intensidade turística concelhia** por referência aos dados do mais recente Recenseamento Geral da População (Censos de 2021) – alteração do n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDMG;
- iii. **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 de TER e de turismo de habitação, uma vez ultrapassada a intensidade turística concelhia efetiva**, nos termos da norma orientadora 178 do PROTA;
- iv. **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, em articulação com a delimitação da Estrutura Ecológica Municipal, em consonância com a norma orientadora n.º 196 do PROTA²⁹;

²⁹ Nos termos da qual, sem prejuízo das normas dos planos de ordenamento aplicáveis às áreas nucleares da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) pertencentes à Rede Nacional de Áreas Protegidas, nas restantes áreas nucleares, *a edificabilidade com fins urbano-turísticos deve ocorrer exclusivamente dentro dos perímetros urbanos e nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) e Nas áreas de conectividade ecológica/corredores ecológicos o planeamento urbano deverá garantir a continuidade do desempenho das funções ambientais como componente da ERPVA.*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- v. **Reavaliação dos parâmetros de edificabilidade dos ETI** constantes do artigo 48.º do PDM;
- vi. **Clarificação dos requisitos para a instalação de casas de campo**, das respetivas condições de ampliação e fixação de uma capacidade máxima inferior às 200 camas, admitidas em geral para os restantes ETI;
- vii. **Reavaliação dos critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT)**, fixados no artigo 52.º do PDM;
- viii. **Reavaliação dos critérios de delimitação dos Espaços de Ocupação Turística**, utilizados na revisão do PDMG³⁰, no sentido de torná-los mais exigentes os critérios respetivos ao nível da captação de população residente, geração de emprego direto e indireto e investimento no Município – alteração da alínea b) do n.º 1 do artigo 70.º do Regulamento do PDMG.

Em articulação com os objetivos da presente alteração do PDMG, a alteração em curso do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Grândola, irá estabelecer requisitos de infraestruturização dos ETI, no que se refere, designadamente, ao dimensionamento da rede viária interna e às soluções de abastecimento de água, atenta, neste último caso, a urgente necessidade de aliviar a pressão sobre o aquífero, considerando os dados do recente *Estudo de disponibilidades hídricas atuais e futuras*, da Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A alteração do PDMG, determinada nos termos dos artigos 119.º, n.º 1 e 76.º do RJIGT, obedece, por força do artigo 119.º, n.º 2, ao procedimento previsto nos artigos 86.º a 90.º do RJIGT.

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

A deliberação que determina a alteração será publicada na 2.ª Série do *Diário da República* e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal, em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional e no sítio da Câmara Municipal de Grândola (www.cm-grandola.pt) – segundo os artigos 76.º, n.º 1, 191.º e 192.º do RJIGT.

³⁰ Cf. p. 44 do Relatório de Fundamentação do Plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

A coordenação e elaboração da alteração do PDMG serão da responsabilidade da Divisão de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Grândola. A equipa técnica será multidisciplinar, 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 292/95, de 14 de setembro.

Pelas razões descritas *infra*, esta alteração não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que há lugar à dispensa de avaliação ambiental, nos termos do artigo 120.º do RJIGT.

3. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o artigo 120.º, n.º 1 do RJIGT que determina que *as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.*

O citado artigo 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 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).

A alteração acima descrita não comporta efeitos significativos no ambiente, dado que a mesma prevê como principais objetivos a revisão em baixa, quer dos parâmetros previstos para os ETI, quer dos critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental dos NDT, com vista à salvaguarda dos valores naturais, ambientais e paisagísticos.

Atendendo aos objetivos da alteração, conclui-se que esta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta uma alteração do quadro substantivo das intervenções propostas, mas sim irá permitir fazer à forte pressão urbano turística que se verifica.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Estando em causa uma alteração que, pela sua natureza, não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-la tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

A) Características da alteração do plano tendo em conta:

- a) Grau em que a alteração ao plano 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) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;
- e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

B) Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:

- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
- b) Natureza cumulativa dos efeitos;
- c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) Valor e 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) 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 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**.



ANEXO 2

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Relatório de Monitorização Setorial do Turismo

DEZEMBRO DE 2021



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ÍNDICE

- 1. ENQUADRAMENTO E INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO**
- 2. SISTEMA TURÍSTICO NA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**
- 3. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS**
 - 3.1. QUADROS 1, 2 E 3 – CONSIDERAÇÕES
- 4. INTENSIDADE TURÍSTICA**
- 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**
- 6. CONCLUSÃO**
- 7. ANEXOS**

Anexo 1 – Tabelas da intensidade turística

Anexo 2 – Planta com Empreendimentos Turísticos

Anexo 3 – PIP – exemplo de resposta



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. ENQUADRAMENTO E INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO

O presente Relatório de Monitorização Setorial do Turismo foi elaborado ao abrigo do artigo 98.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG) e com base nos indicadores de monitorização definidos no capítulo 7 do Relatório de Fundamentação da Proposta de Plano, de setembro de 2017.

Quatro anos volvidos sobre a entrada em vigor da revisão do PDMG¹, **efetua-se a avaliação e a monitorização da eficácia e da eficiência do Plano para o Sistema Turístico**², visando aquilatar, respetivamente, as formas e o grau de concretização do PDMG relativamente **à evolução das tipologias, número de camas e distribuição geográfica no concelho dos empreendimentos turísticos (ET)**, bem como sobre **os diversos parâmetros associados ao objetivo estratégico: afirmar o território de Grândola como um destino mais homogêneo e como marca turística de escala nacional e internacional**³.

A revisão do PDMG permitiu uma reflexão sobre o concelho, enquanto destino turístico de excelência, tendo-se identificado, para tal, a necessidade de uma oferta turística diversificadora, qualificada e ajustada às características ambientais, naturais e patrimoniais em presença.

Nesta reflexão, foram ponderados os fatores que sustentaram a estratégia de desenvolvimento turístico à data do PDMG originário, tendo-se desencadeado uma reavaliação dos mesmos.

As opções territoriais decorrentes da ponderação e reavaliação destas matérias determinaram uma aposta no interior do concelho e uma ocupação, que se pretendia

¹ 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 3308/2008, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 241, de 15 de dezembro.

² Capítulo 5 do Relatório de Fundamentação do Plano (págs. 36 a 57).

³ Quadro 51, objetivo estratégico 3 do *Relatório do Plano*.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

apoiada em características de sustentabilidade ambiental e paisagística, assim como uma oferta turística marcada, na sua globalidade, por padrões de elevada qualidade, autenticidade e identidade.

No quadro das normas orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo⁴ (PROTA), foi definida a Intensidade Turística Concelhia Efetiva – ITCE, que determina o número de empreendimentos turísticos (ET) existentes, em execução e com título eficaz e, por conseguinte, o número de camas turísticas atribuídas.

A avaliação da eficiência do Sistema Turístico apoia-se num conjunto de indicadores que visam monitorizar diversos parâmetros associados ao objetivo estratégico ***afirmar o território de Grândola como um destino mais homogéneo e como marca turística de escala nacional e internacional***⁵.

Para o presente relatório foram considerados os indicadores: *Intensidade Turística Máxima* (calculada nos termos das normas orientadoras n.ºs 165 seguintes do PROTA) e ***Número de ET*** (evolução por tipologia, freguesia e por capacidade/ n.º de camas), constando os respetivos resultados nos capítulos 3 e 4.

2. 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.

⁴ 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
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 qualidade⁶**, 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.

Assim no quadro das orientações do PROTA, a revisão do PDMG, em matéria turística, veio consagrar como Desafio Estratégico (4) do modelo de desenvolvimento territorial, **Grândola, destino turístico de excelência**, tendo como Objetivo Estratégico **Afirmar o território de Grândola como destino turístico mais homogéneo e como marca turística de escala nacional e internacional**, e 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 concelhio;*
- 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.*

Constituiu opção estratégica do Município **promover uma oferta turística marcada por características de elevada qualidade, autenticidade e identidade⁷**:

⁷ Págs. 38 e 39 do Relatório de Fundamentação do Plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- *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).*

Reconhecendo-se que a procura turística do concelho de Grândola continuava muito apoiada na sua frente atlântica, com especial enfoque na costa norte, configurando uma situação de desenvolvimento profundamente desequilibrado no plano territorial, 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 PDMG procurou promover um desenvolvimento mais harmonioso do concelho, assente em valores de sustentabilidade e de ocupação equilibrada do território.

Para esse efeito, optou-se por discriminar 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 Alentejo⁸;

⁸ 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
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- Majoraram-se os parâmetros de edificabilidade - índice de utilização do solo e índice de impermeabilização do solo, respetivamente, de 0,06 e de 0,1, sendo 0,04 e 0,07, para os territórios das Freguesias do Carvalhal e de Melides.

Como se evidencia nos capítulos seguintes, **a evolução registada nestes quatro anos, não foi ao encontro das premissas e dos objetivos estratégicos do Sistema Turístico plasmados no modelo de desenvolvimento territorial da revisão do PDMG.**

Ao nível do **Modelo Territorial Regional**, a IT máxima - pressupondo uma ocupação do solo contida e promotora dos 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 Turístico⁹, 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*¹⁰.

3. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

O PROTA estabelece um nível máximo de IT por sub-região, definido através de uma relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes no concelho. O Litoral Alentejano foi classificado pelo Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT)⁹ como polo turístico nacional, pelo que beneficia da relação ponderada de 1:1 (1 cama turística por 1 habitante residente).

O método de cálculo da distribuição por concelho da IT máxima de cada sub-região, é o constante no Anexo 2 do PROTA, a saber:

⁹ Zona E – Litoral Alentejano (p. 3000 da RCM n.º 33/2010) e normas orientadoras

¹⁰ 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
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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

ITMáxC = Intensidade turística máxima concelhia

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 das normas orientadoras do PROTA, a **IT Máxima do Concelho de Grândola (ITMC)** foi fixada na revisão do PDMG em **14.915 camas**, a qual inclui 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.

Da ponderação efetuada no âmbito da revisão do PDMG resultou uma IT Concelhia Efetiva (ITCE) de 8.862 camas turísticas a qual, volvidos quatro anos de vigência, importa reavaliar.

Da leitura dos dados obtidos nos serviços municipais do urbanismo, e dos extraídos da plataforma *Sistema de Informação Geográfica do Turismo – SIGTUR* e da página web do Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (do Turismo de Portugal), constata-se um aumento substancial do número de pretensões turísticas no concelho, por comparação com os dados recolhidos em sede de revisão do PDMG (conforme tabelas anexas ao presente Relatório¹², que adiante se explanarão no capítulo 4. *Intensidade Turística*).

O Quadro 1 (*infra*), ilustra esses números e evidencia o desequilíbrio espacial da procura turística, que continua focada na freguesia de Melides e na União de Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra. Por oposição, a Freguesia de Azinheira dos Barros é a que regista o menor número de pretensões.

¹¹ Os valores da população residente reportam-se à informação constante do mais recente Recenseamento Geral da População (Instituto Nacional de Estatística) e a área do concelho corresponde à informação do Instituto Geográfico Português, à data de elaboração do PROT (norma 174 do PROTA).

¹² Tabela 1 – ET executados, Tabela 2 – ET em execução, Tabela 3 – ET com arquitetura aprovada/deferimento de licença e Tabela 4 – PIP eficazes



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

		N.º de ET por Freguesias do concelho de Grândola (relação comparativa entre período atual e revisão do PDMG)					
		Carvalhal	Melides	UF Grândola e Santa Margarida da Serra	Azinheira dos Barros		
Estado dos ET	Executado	13	4	13	2	Revisão do PDM (até 2017)	Período de recolha de informação
	Com arquitetura aprovada/deferimento de licença	1	6	2	0		
	PIP eficaz	5	3	3	3		
	Executado /em execução	17	15	11	2	Vigência do PDM (2018 a 2021)	
	Com arquitetura aprovada/deferimento de licença	2	17	16	1		
	PIP eficaz	1	70	44	1		

Quadro 1 – Relação do número de Empreendimentos Turísticos (ET)/pretensões, por freguesias, e no período correspondente a: recolha de informação processual efetuada no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola vs. tempo de vigência do PDMG.

Os dados apurados permitem-nos inferir que: 1) a freguesia de Melides continua a ser turisticamente a mais apetecível - porquanto possibilita pontos de vista privilegiados para o mar, em ambiente de serra: 2) na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra existe um aumento de procura, porventura motivado pela majoração dos dos parâmetros de edificabilidade turística estipulados, no PDMG, para esta área do território.

Relativamente à freguesia de Azinheira dos Barros, pese embora a sua riqueza biofísica, ambiental e faunística, deduz-se que a insuficiente acessibilidade – especialmente na



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

zona norte da freguesia (tal como consta no relatório do PDMG) –, seja motivo para a retração do investimento turístico.

No que respeita à freguesia do Carvalhal, os valores apresentados prendem-se maioritariamente com a ADT 1 de Tróia, nomeadamente com os ET das UNOP 1 e 5. Salvo o referido, não se registam, ainda, significativas variações – situação que se perspectiva alterar a breve prazo com a retoma dos respetivos projetos, na vasta área territorial da ADT 1 de Tróia (com as UNOP 3, 7 e 8), bem como no NDTC do Carvalhal – ambas abrangidas por planos municipais válidos e eficazes.

O levantamento processual efetuado permite-nos, ainda, quantificar o número de ET por capacidade/número de camas turísticas e por freguesia, bem como por tipologias turísticas preferenciais.

Para uma leitura mais detalhada e cruzada dos dados, categorizaram-se os ET por estado: executados, em execução, aprovados (projeto de arquitetura aprovado ou licença deferida) e pedidos de informação prévia eficazes, como se pode observar nos Quadros 2 e 3, expostos *infra*.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

N.º de ET por intervalo numérico de camas turísticas e freguesia (período de recolha de 2018 a 10.2021)							
		Carvalhal	Melides	UF Grândola e Santa Margarida da Serra	Azinheira dos Barros		
Estado dos ET	Executados (autorização de utilização para fins turísticos)	2	7	11	3	Até 50	N.º de camas turísticas
		0	0	1	0	50 a 100	
		4	1	1	0	100 a 200	
		8	2	0	0	+ de 200	
	Em execução (alvará de construção)	1	6	3	0	Até 50	
		1	1	0	0	50 a 100	
		0	3	5	0	100 a 200	
		2	0	0	0	+ de 200	
	Aprovados (licença/projeto de arquitetura)	0	10	7	1	Até 50	
		2	1	5	0	50 a 100	
		0	6	4	0	100 a 200	
		0	0	0	0	+ de 200	
	Pedidos de informação prévia eficazes	0	1	0	0	Até 50	
		0	0	0	0	50 a 100	
		1	70	44	1	100 a 200	
		0	0	0	0	+ de 200	

Quadro 2 – Relação do número de Empreendimentos Turísticos por intervalo numérico de camas turísticas e freguesias. Categorização dos ET por estado. Período correspondente ao tempo de vigência do PDMG.

Da análise do Quadro 2 retira-se que o intervalo de camas turísticas com maior incidência no concelho é *até 50*. Esta circunstância é representativa da quantidade de ETI que se têm vindo a implantar, nomeadamente e com maior expressão, nas freguesias de Melides e UF de Grândola e Santa Margarida da Serra e na tipologia de turismo em espaço rural (TER).

Por outro lado, constata-se que os ET cujo intervalo de camas turísticas é *superior a 200* surgem, na sua maioria, nas áreas/núcleos de desenvolvimento turístico,



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

designadamente ADT 1 - Tróia (UNOP 1e 5) e nos parques de campismo (PCC) de Melides e de Galé-Fontainhas no NDT 4 – Fontainhas.

Em termos percentuais, conclui-se pelo seguinte:

ET EXECUTADOS (com autorização de utilização para fins turísticos) – há uma prevalência de empreendimentos turísticos com capacidade inferior a 50 *camas turísticas*, o que corresponde, aproximadamente, a 57,5% da totalidade de ET executados, com maior incidência de implantação na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra.

Em contraponto, verifica-se uma importante percentagem de ET executados com capacidade superior a 200 camas turísticas (25%) -em particular na freguesia do Carvalhal - correspondente às unidades operativas executadas, como é o caso da UNOP 1 e UNOP 5 de Tróia, e dos Parques de Campismo da Galé e de Melides.

Percentagem de ET nos restantes intervalos de camas turísticas:

- 50 a 100 – 2,5%;
- 100 a 200 – 15%.

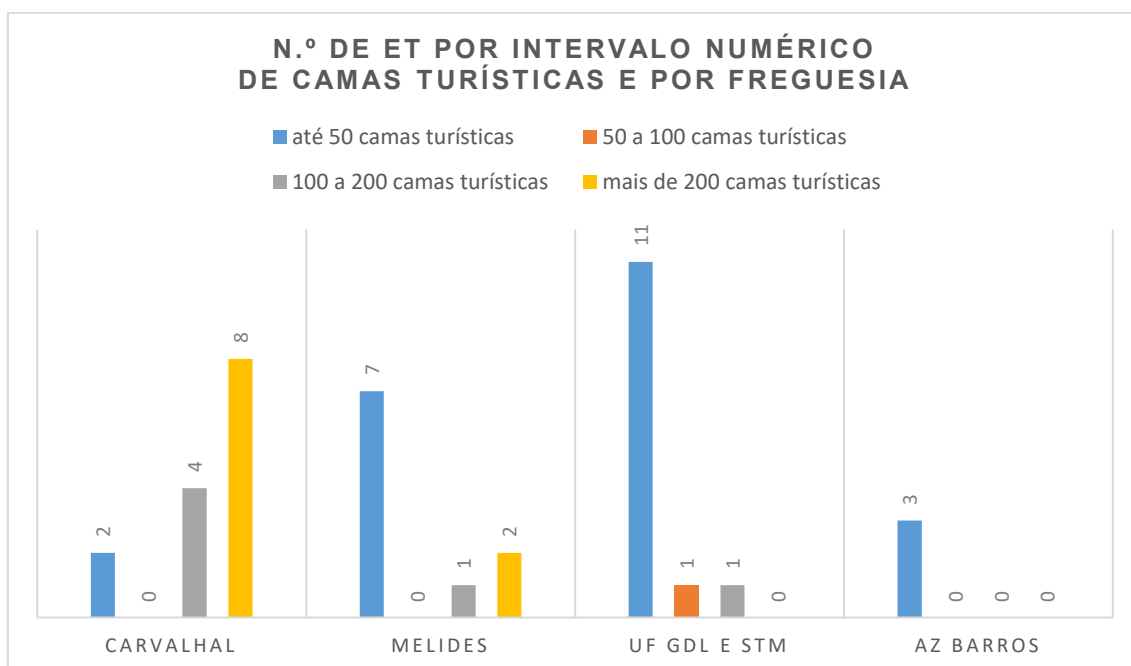


Gráfico 1 - ET executados (com autorização de utilização para fins turísticos)



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ET EM EXECUÇÃO (com alvará de construção) – o predomínio de empreendimentos turísticos em execução verifica-se no intervalo de *até 50 camas turísticas* - o que corresponde a aproximadamente 45,4% da totalidade de ET nesta categoria, e tem particular incidência na freguesia de Melides.

A par desta freguesia encontra-se a UF Grândola e Santa Margarida da Serra, que detém aproximadamente 36,3% dos ET em execução, com capacidade entre as *100 e 200 camas turísticas* - sobretudo, empreendimentos turísticos isolados, na tipologia de TER.

Percentagem igual de ET (aproximadamente 9,1%) nos restantes intervalos de camas turísticas (*50 a 100 e +200*).

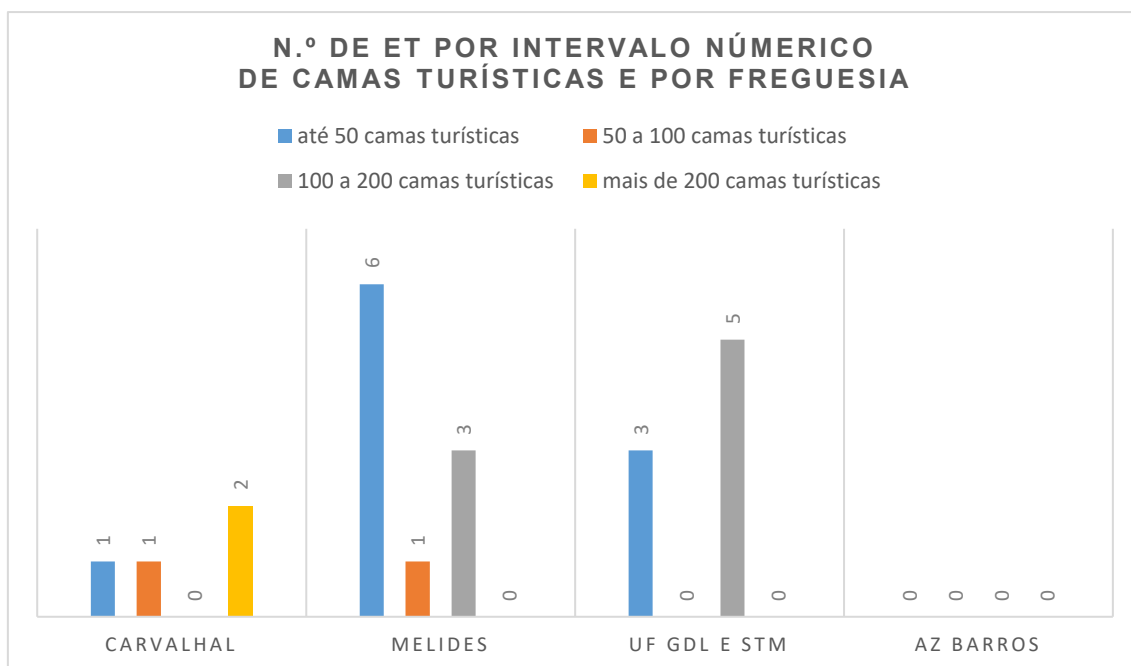


Gráfico 2 – ET em execução (com alvará de construção)

ET APROVADOS (com projeto de arquitetura aprovado ou deferimento de licença)
 – nesta categoria de ET encontram-se em grande proximidade percentual os intervalos



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

de 50 a 100 camas turísticas (aproximadamente 22,2%) e de 100 a 200 camas turísticas (numa correspondência aproximada de 27,7%).

A implantação destes ET incide na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra e este último intervalo, também, na freguesia de Melides.

Ainda nesta categoria, a percentagem maior (50%) corresponde a aprovações que integram o intervalo de até 50 camas turísticas, previstas (maioritariamente) para a freguesia de Melides.

A percentagem de ET no intervalo de +200 camas turísticas corresponde a 0%.

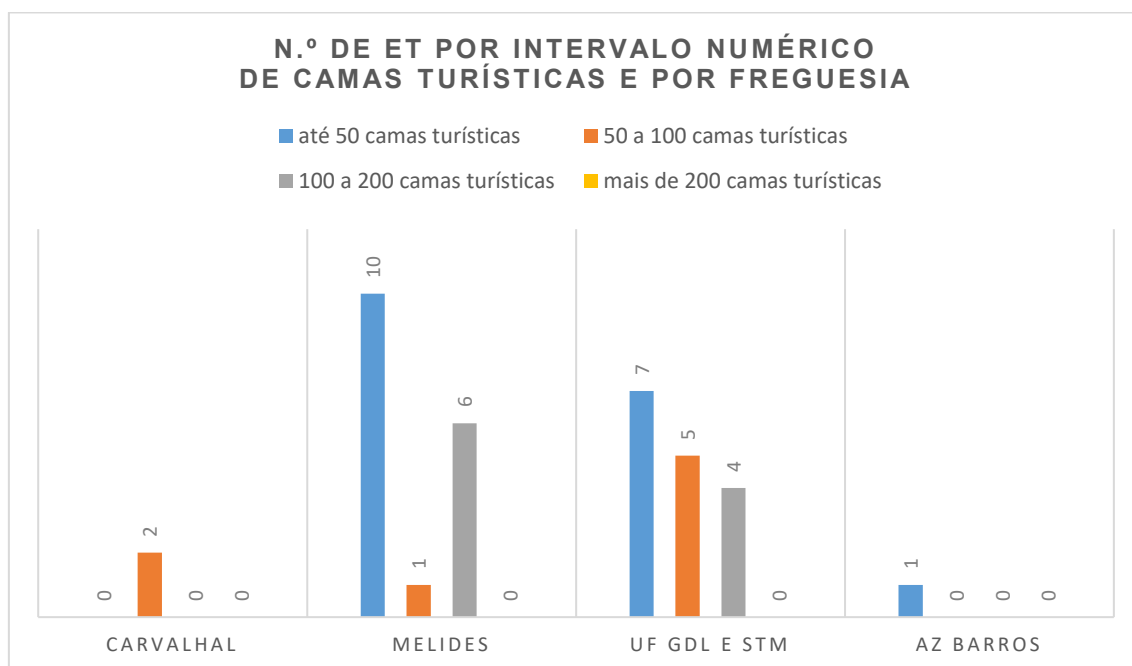


Gráfico 3 - ET Aprovados (com projeto de arquitetura aprovado ou deferimento de licença)

ET OBJETO DE PIP EFICAZ – Também nesta categoria, ou seja com pedidos de informação prévia eficazes (PIP), uma vez mais, sobressaem a UF de Grândola e Santa Margarida da Serra e a freguesia de Melides, ainda que com maior incidência nesta última.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Com exceção do PIP apresentado nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE - que define um número de camas turísticas no intervalo de *até 50* (e que corresponde a aproximadamente 0,84% dos ET nesta categoria) – a percentagem maior (aproximadamente 99,1% dos ET com PIP eficaz) encontra-se no intervalo das *100 a 200 camas turísticas*.

Isto, porquanto, relativamente aos PIP nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE - sem junção de Estudo Prévio que permita perceber objetivamente a pretensão – seguiu-se a metodologia aplicada (e validada pelo Turismo de Portugal) em sede de revisão do PDMG -, ou seja, estimou-se uma capacidade média de 100 camas turísticas por ET.

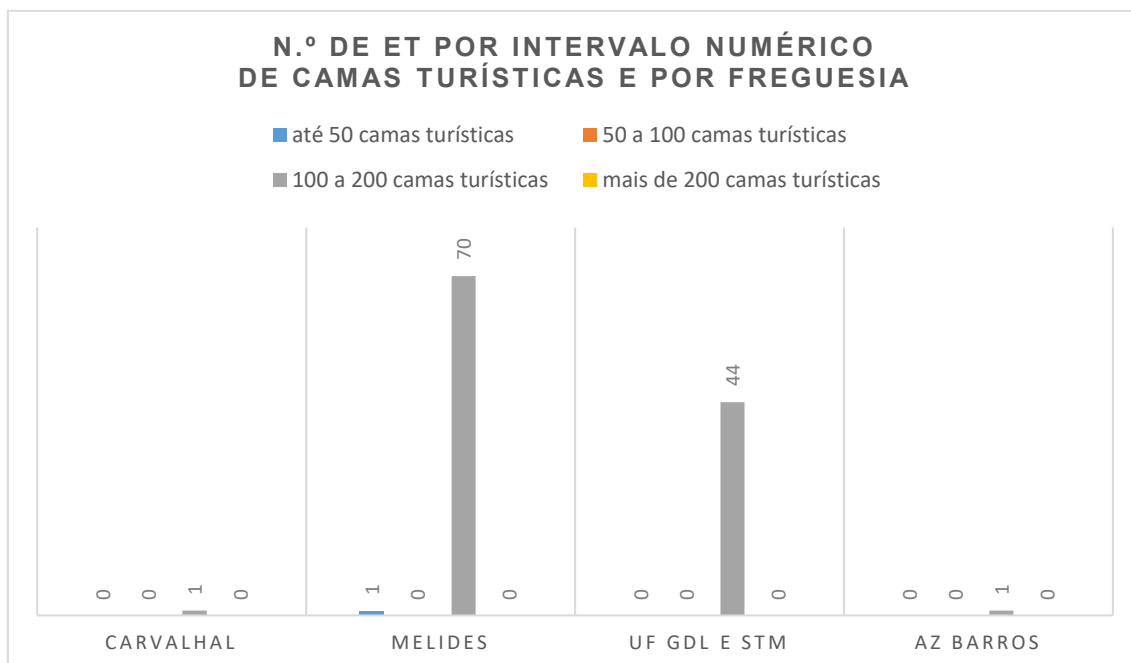


Gráfico 4 – ET com PIP eficaz



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

		N.º de ET por tipologia/grupo e por freguesia (período de recolha de 2018 a 10.2021)					
		Carvalha I	Melides	Grândola e Santa Margarida da Serra	Azinheira dos Barros		
Estado dos ET	Executados (autorização de utilização para fins turísticos)	1	6	8	0	CC	Tipologias /classificações de ET
		0	2	0	0	PC	
		0	1	2	2	AGT	
		0	0	3	1	HR	
		2	1	1	0	Hotel	
		5	0	0	0	HA	
		5	0	0	0	Ald turístico	
		5	0	0	0	Apt turístico	
	Em execução (alvará de construção)	0	3	3	0	CC	
		0	0	0	0	PC	
		0	0	0	0	AGT	
		0	6	4	0	HR	
		1	1	0	0	Hotel	
		0	0	1	0	HA	
		1	0	0	0	Ald turístico	
		2	0	0	0	Apt turístico	
	Aprovados (com proj. arquitetura aprovado ou /licença deferida)	0	4	4	0	CC	
		0	1	0	0	PC	
		0	2	2	0	AGT	
		2	10	7	1	HR	
		0	0	0	0	Hotel	
		0	0	2	0	HA	
		0	0	1	0	Ald turístico	
		0	0	0	0	Apt turístico	
	Viabilizados PIP (eficaz)	1	70	44	1	(pretensões cuja tipologia está identificada, maioritariamente, como ET de TER)	

Quadro 3 – Relação do número de ET por tipologia/grupo e freguesias. Categorização dos ET por estado. Período correspondente ao tempo de vigência do PDMG.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

A análise do Quadro 3 evidencia a opção por ET na tipologia de Turismo em Espaço Rural, nos grupos de *Casas de Campo* e *Hotel Rural*. Esta informação vem complementar a avaliação efetuada ao Quadro anterior, que indica um número significativo de ET de menor escala, isto é, até 50 camas turísticas.

O mesmo raciocínio é válido para os grandes empreendimentos turísticos do litoral, cuja tipologia preferencial é o Estabelecimento Hoteleiro, no grupo de *Hotel-Apartamento* (maioritariamente), associado ainda a *Aldeamentos e/ou Apartamentos Turísticos*.

Em termos percentuais, e **relativamente aos ET EXECUTADOS conclui-se** haver:

- Uma prevalência de empreendimentos turísticos da tipologia TER, no grupo de *Casa de Campo*, o que corresponde a aproximadamente 33,3% da totalidade de ET nesta categoria;
- Maior incidência de ET na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra, seguido da freguesia de Melides;
- Igual percentagem (aproximadamente 11,1%) de ET nas tipologias de TER/*Agroturismo*, *Hotel-Apartamento*, *Aldeamentos Turísticos* e *Apartamentos Turísticos* – estes três últimos, na freguesia do Carvalhal, correspondentes às UNOP 1 e 5 de Tróia;
- As seguintes percentagens nas restantes tipologias de ET:
 - > *Hotel Rural e Hotel* – aproximadamente 8,8%
 - > *Parques de Campismo* – aproximadamente 4,4%



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

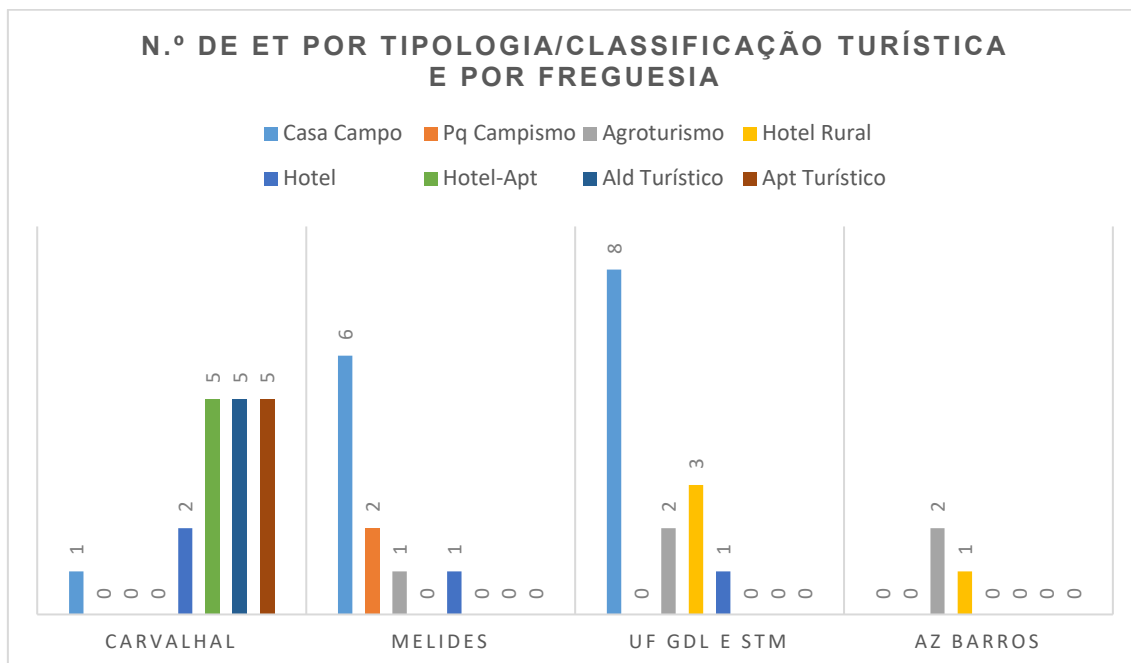


Gráfico 5 – ET executados (com autorização de utilização turística)

Relativamente aos ET EM EXECUÇÃO, conclui-se que:

- O grupo predominante de empreendimentos de TER em execução é a de *Hotel Rural* (aproximadamente 45,4%), seguido de *Casa de Campo* (aproximadamente 27,2%). A incidência destes ET acontece, novamente, na freguesia de Melides e na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra, respetivamente;
- Em igual valor percentual (aproximadamente 4,5%) estão os ET na tipologia de *Hotel-Apartamento* e *Aldeamento Turístico*. Igualmente a par encontram-se os *Hotéis* e os *Apartamentos Turísticos*, com aproximadamente 9,1%. A incidência destes ET verifica-se, uma vez mais, na freguesia de Melides e na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra;
- Não há registos de *Parques de Campismo* e *Agroturismos* em execução, assim como não se verifica a instalação de ET na freguesia de Azinheira dos Barros.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

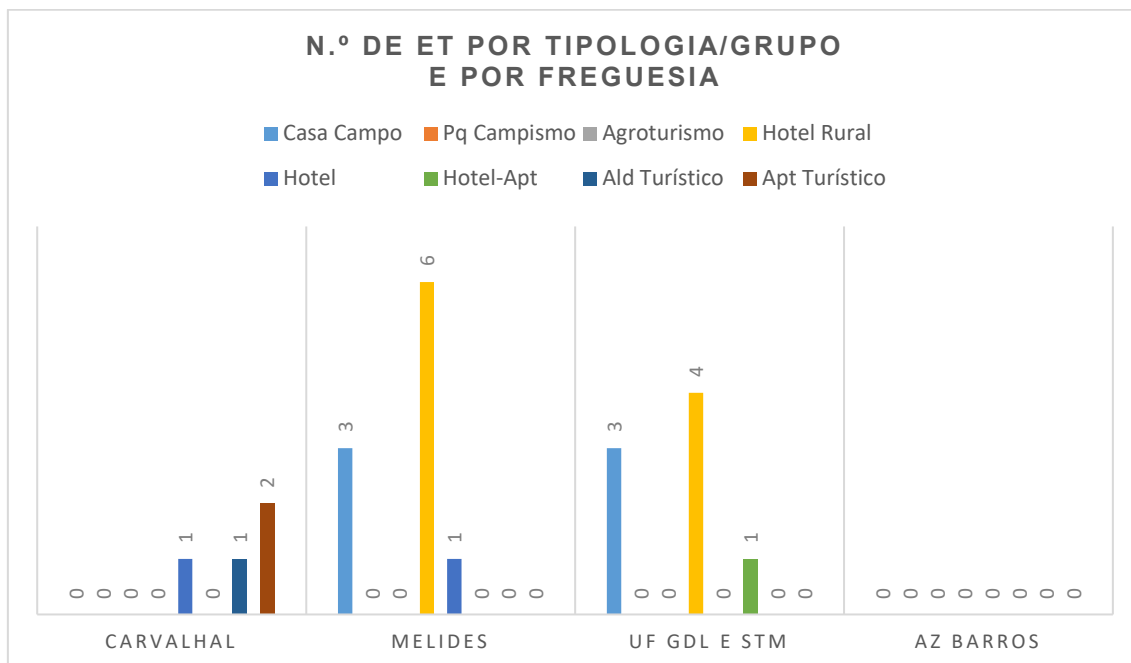


Gráfico 6 – ET em execução (com alvará de construção)

No que concerne aos ET APROVADOS, conclui-se que:

- Nesta categoria constam maioritariamente pretensões de ET da tipologia de TER no grupo de *Hotel Rural* (aproximadamente 55,5%), seguido do grupo de *Casas de Campo* (numa percentagem aproximada de 22,2%) – maior incidência na freguesia de Melides e UF de Grândola e Santa Margarida da Serra, respetivamente;
- Encontram-se em igualdade percentual os deferimentos de licenças de ET na tipologia de *Parque de Campismo* (freguesia de Melides) e *Aldeamento Turístico* (UF de Grândola e Santa Margarida da Serra), o que representa aproximadamente 2,7% dos ET Aprovados;
- O grupo de *Agroturismo da tipologia TER* representa aproximadamente 11,1% dos ET com licença deferida e distribuem-se, equitativamente, pela freguesia de Melides e pela UF de Grândola e Santa Margarida da Serra;



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- A percentagem de projetos da tipologia de *Hotel Apartamento* é aproximadamente de 5,5% e concentram-se, na sua totalidade, na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra;
- Não há registos de pretensões para a freguesia de Azinheira dos Barros, assim como não se verificam deferimentos na tipologia de *Apartamentos Turísticos e Hotéis* no concelho.

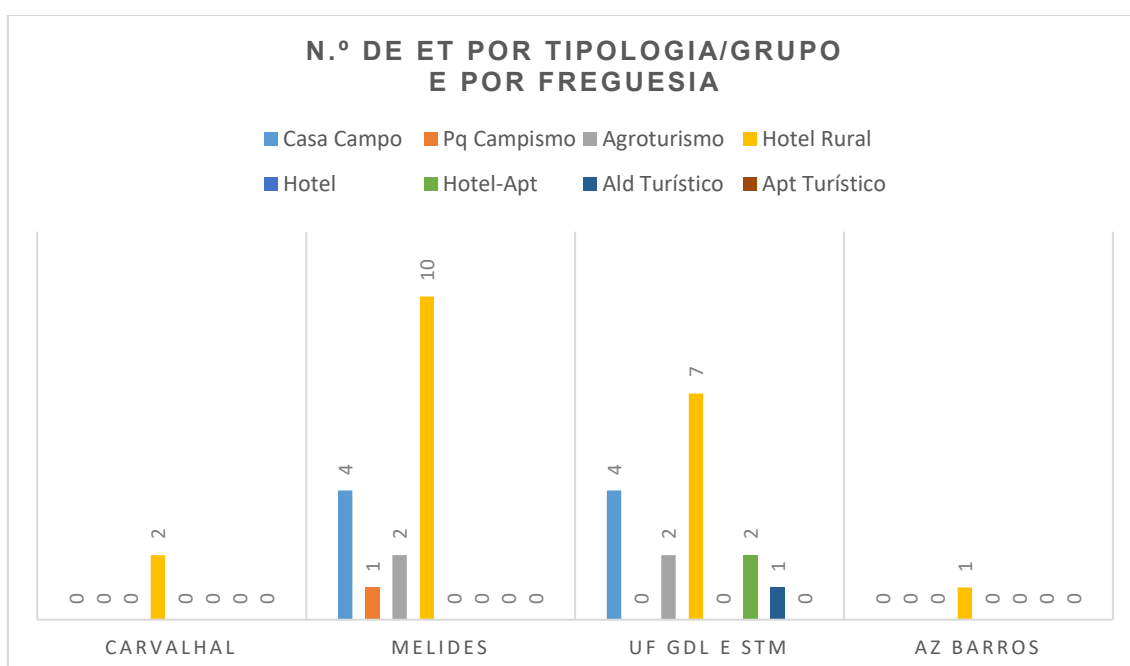


Gráfico 7 - ET com projeto de arquitetura aprovado/deferimento de licença

Por último, e **relativamente aos ET COM PIP EFICAZ** conclui-se que:

- Os ET com PIP aprovados e ainda eficazes (no primeiro ano, após a respetiva decisão favorável ou após renovação) nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE têm uma expressão bastante significativa na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra e na freguesia de Melides (onde se regista o maior número). Em causa está, na sua maioria, os empreendimentos de TER.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

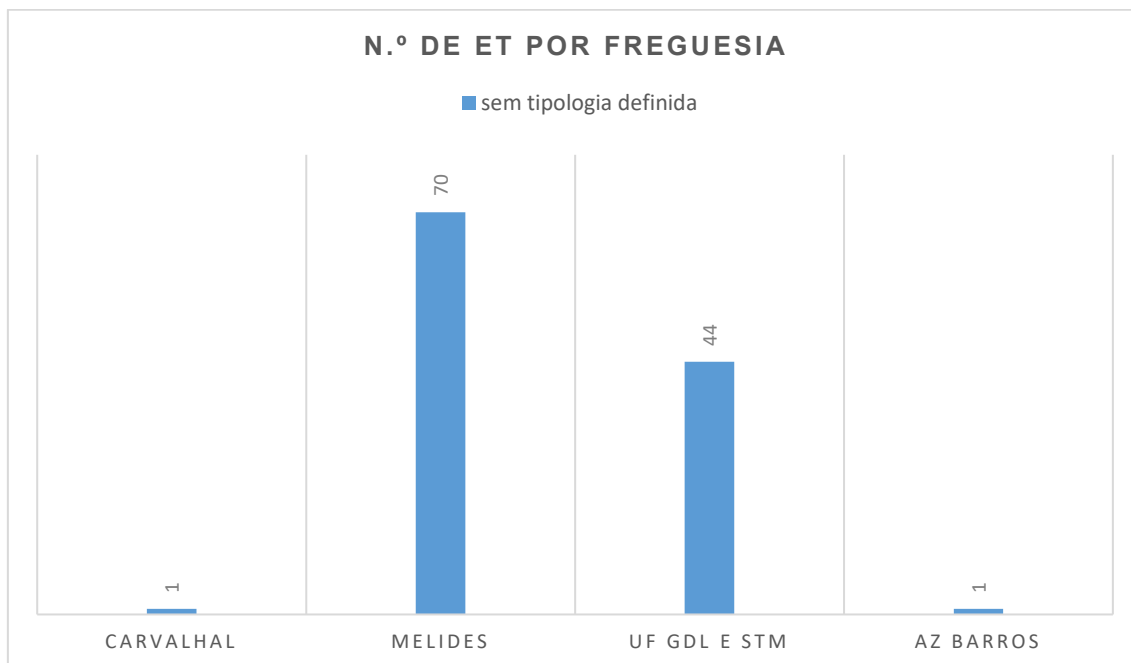


Gráfico 8 – ET com PIP eficaz

3.1. QUADROS 1, 2 e 3 - CONSIDERAÇÕES

Como se constata, o Quadro 1 consubstancia as evidências desagregadas pelos Quadros 2 e 3, no respeitante à prevalência de empreendimentos turísticos na freguesia de Melides e na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra.

Efetivamente, volvidos quatro anos desde a entrada em vigor da revisão do PDMG, o paradigma de ocupação turística do litoral, em detrimento do interior concelhio, persiste - pese embora se reconheça um aumento crescente de ET na UF de Grândola e Santa Margarida da Serra.

No respeitante ao número de camas turísticas verifica-se que os ET, em média, rondam o intervalo das 50 camas e enquadram-se no grupo das *Casas de Campo, da tipologia de TER*.

Seguem-se os empreendimentos de TER do grupo *Hotel Rural* – tipologia e grupo privilegiado no concelho – e no intervalo entre 100 e 200 camas turísticas. Sobre estes



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

TER, crê-se que a crescente instalação no concelho se deve ao facto de ser permitida a acomodação em novos edifícios, contrariamente às Casas de Campo, que pressupõem a recuperação de construções existentes e em respeito pela traça arquitetónica das mesmas.

Por último, os ET presentes no intervalo *superior a 200 camas turísticas* correspondem, como se verificou, na sua maioria, a estabelecimentos hoteleiros, apartamentos e/ou aldeamentos turísticos previstos em IGT, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA, nomeadamente, os Planos de Pormenor das UNOP 1 e 5 da ADT 1 de Tróia, PC de Melides e PC Galé-Fontainhas do NDT 4 das Fontainhas.

Face ao exposto¹³, totalizam-se *infra* os intervalos numéricos de camas turísticas no concelho, bem como, as tipologias de ET:

		Total de ET no concelho por intervalos numéricos de camas turísticas
Camas turísticas	Até 50	51
	50 a 100	11
	100 a 200	24
	+ de 200	12

¹³ As considerações e tabelas constantes no presente subcapítulo não consideraram os dados relativos aos PIP, por tratar-se de pedidos: 1) na sua maioria, na tipologia de TER, ao abrigo do 14.º/1.º do RJUE; 2) correspondentes a 100 camas turísticas por ET (com exceção de um PIP identificado com 33 camas turísticas, ao abrigo do 14.º/2.º do RJUE).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

		Total de ET no concelho por tipologia
Tipologias/grupos turísticos	CC	29
	PC	3
	AGT	9
	HR	34
	Hotel	6
	HA	8
	Ald turístico	7
	Apt turístico	7

4. INTENSIDADE TURÍSTICA

O PDMG estabelece, no n.º 1 do artigo 98.º, a monitorização continuada do Plano, com vista a avaliar a *execução, operacionalização e prossecução dos respetivos objetivos estratégicos (OE), bem como com a concretização do modelo territorial municipal.*

Neste contexto, foi efetuada a avaliação e monitorização da eficácia e da eficiência do Plano para o Sistema Turístico, visando aquilatar, respetivamente, as formas e o grau de concretização do Plano, no que se refere à implantação de empreendimentos turísticos, nas suas diferentes tipologias, a sua distribuição geográfica, e os respetivos impactes relativamente à sustentabilidade do modelo de desenvolvimento territorial e aos desafios e objetivos estratégicos da revisão do PDMG.

Neste quadro, a Intensidade Turística Concelhia Efetiva (ITCE) é também objeto de aferição e decorre do somatório da capacidade de alojamento de todos os empreendimentos turísticos concretizados ou em concretização, os aprovados, e os objeto de PIP ainda eficazes, conforme consta nas tabelas anexas ao presente relatório, já referidas.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Como já se mencionou, a ITMC de Grândola foi fixada em 14.915 camas e, aquando da revisão do PDMG, a ITCE era de 8.862 camas turísticas.

Presentemente, e de acordo com os dados obtidos nos serviços municipais do urbanismo, e os extraídos da plataforma Sistema de Informação Geográfica do Turismo – SIGTUR e da página web do Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (do Turismo de Portugal), constata-se que o número de camas turísticas aumentou, **sendo a atual ITCE de 22.327**, conforme se representa sucintamente no Quadro 4, *infra*.

Intensidade Turística Concelhia Efetiva (ITCE)		
Empreendimentos Turísticos (ET)	N.º de camas turísticas	
	Até 2017 (revisão do PDMG)	De 2018 a 2021 - vigência da revisão do PDMG
Executados (autorização de utilização turística)	3.991	5.840
Em execução (alvará de construção)	-	2.498
Com projeto de arquitetura aprovado/deferimento de licença	4.371	2.456
PIP eficaz	500	11.533
TOTAIS	8.862	22.327

Quadro 4 – ITCE. Relação entre camas turísticas por estado dos Empreendimentos Turísticos.

Verifica-se ainda que no período temporal decorrido desde a revisão do PDMG, foi executado um conjunto alargado de ET, que totalizam mais 1.849 camas turísticas face às anteriormente identificadas, encontrando-se presentemente em execução 2.498 camas turísticas.

Comparativamente, o número de camas relativas a projetos de ET com licença/projeto de arquitetura aprovado é menor face ao anteriormente contabilizado, facto que se



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

justifica pelo atual contexto de concretização dos projetos anteriormente aprovados e que começam agora a ser desenvolvidos – como é, também, o caso dos grandes projetos da península de Tróia, Carvalhal, Costa Terra e Pinheirinho -, provocando uma dinâmica e desenvolvimento turístico que há muito não acontecia.

O aumento substancial que se constata é decorrente de PIP aprovados nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE para empreendimentos de TER, esmagadoramente do grupo de Hotel Rural, que totalizam 11.500 camas (mais 11.000 face ao contabilizado em sede de revisão do PDMG). Contabilizam-se ainda mais 33 camas turísticas viabilizadas ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE.

Por consequência, a ITMC foi **excedida em 7.412 camas** (22.327 [ITCE] – 14.915 [ITMC] = 7.412).

Refira-se, no entanto, que *a intensidade turística definida para o concelho não prejudica as ações validamente autorizadas, as informações prévias favoráveis válidas, os projetos que tenham sido objeto 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 (norma 170), pelo que importa clarificar o número de camas turísticas programadas em instrumento de gestão territorial (IGT) e não concretizadas.*

A ocupação turística no litoral do concelho processa-se através de três áreas/núcleos de desenvolvimento turístico (ADT/NDT), cujos parâmetros urbanísticos aplicáveis são os definidos nos respetivos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente no Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Carvalhal (NDTC), no Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (ADT4) e no ANEXO I ao Plano de Urbanização de Tróia (PUT) – este último, conforme consta no Quadro 5, *infra*:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Unidades operativas de planeamento e gestão	Área (hectares)	Número de camas residenciais	Número máximo de camas turísticas
UNOP 1 — Núcleo urbano	43	700	4459
Área mista	19,60	(a) 700	(b) 4459
Área desportiva	2	0	0
Área de reserva de equipamentos de utilidade pública	3,30	0	0
UNOP 2 — Núcleo urbano-turístico ...	78	306	(b) 930
Aldeamento turístico	11,80	0	(b) 360
Moradias turísticas	21,50	0	(b) 570
UNOP 3 — Núcleo do golfe-hotel....	101	0	600
Hotel	8,60	0	600
UNOP 4 — Parque científico e cultural	264	0	(d) 435
Aldeamento turístico	21,80	0	(d) 435
Área de comércio e serviços	1,30	0	0
UNOP 5 — Núcleo turístico central ...	104	0	955
Aldeamento turístico (1)	13,90	0	465
Aldeamento turístico (2)	6,70	0	190
Hotel	6	0	300
Área de comércio e serviços	1	0	0
UNOP 6 — Loteamento SOLTRÓIA ...	134	3600	0
UNOP 7 — Núcleo turístico Sol-Norte	98	0	1420
Aldeamento turístico (a)	15,90	0	865
Aldeamento turístico (b)	5,10	0	255
Aparthotel	3,60	0	300
Área de comércio e serviços	1,90	0	0
UNOP 8 — Núcleo turístico Sol-Sul ...	97	0	1902
Aldeamento turístico (i)	16,30	0	900
Aldeamento turístico (ii)	12,10	0	670
Aparthotel	4,80	0	332
UNOP 9 — Núcleo do golfe	138	—	—

(a) Número mínimo de camas residenciais.

(b) Este número poderá ser alterado, dependendo do número de camas turísticas atribuído à UNOP 4, decorrente do EIA a elaborar de acordo com o disposto nos artigos 40.º, 46.º e 48.º

(d) Este número poderá ser revisto em função do EIA a elaborar, conforme referido nos artigos 40.º, 46.º e 48.º.

Quadro 5 – Extrato do «Quadro regulamentar», que constitui o Anexo I ao regulamento do PUT.

Tratam-se de planos territoriais de âmbito municipal¹⁴ cuja vigência é anterior ao PROTA, condição *sine qua non* para a salvaguarda das camas turísticas ali programadas e ainda não concretizadas, tal como decorre da norma 170 do PROTA: *sem prejuízo da aplicação das regras da caducidade dos actos administrativos, os actos administrativos válidos referentes a empreendimentos turísticos ainda não*

¹⁴ PU Tróia – Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000, de 9 de Maio; NDTIC do Carvalhal – Deliberação n.º 1537/2008, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 105, de 2 de Junho de 2008, com alteração publicitada através do por Aviso n.º 12658/2013, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 199, de 15 de outubro, e ADT 4 de Fontainhas – Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2003, de 11 de Abril, com alteração publicitada através do Aviso (extrato) n.º 4710/2014, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 68, de 7 de abril.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

concretizados que estejam nas condições descritas no número anterior devem ser executados em prazo a definir em PMOT, o qual não deverá ser superior a 5 anos, sem prejuízo do faseamento previsto nos mencionados actos administrativos. Findo esse prazo, os municípios devem avaliar o grau de concretização dos empreendimentos e o interesse na sua manutenção, bem como, actualizar o valor da intensidade turística, desencadeando, para o efeito, os procedimentos de dinâmica dos planos municipais de ordenamento do território.

Conforme consta do Quadro 6, *infra*, estão programadas nos IGT eficazes (acima referenciados) 22.450 camas turísticas, **encontrando-se ainda por concretizar um total de 18.239 camas turísticas.**

Salvagarde-se ainda que:

- No que respeita às UNOP 4, 7 e 8 de Tróia¹⁵, pese embora estarem abrangidas por PP cuja vigência é posterior ao PROTA, o número de camas turísticas previstas e referenciadas no Quadro 6 são as constantes do *ANEXO I* ao regulamento do PU de Tróia (PUT), cuja vigência data do ano 2000;
- Cf. nota de rodapé constante no citado *ANEXO I*, o número de camas turísticas *poderá ser revisto em função do EIA a elaborar.*

Este entendimento é extensível à UNOP 1, para a qual o PUT – em nota de rodapé do mesmo *ANEXO* - indica que o número de camas turísticas *poderá ser alterado, dependendo do número de camas turísticas atribuído à UNOP 4, decorrente do EIA a elaborar de acordo com o disposto nos artigos 40.º, 46.º e 48.º do PUT.*

Destaca-se o artigo 48.º do PUT - *Limiares de ocupação*, que refere:

1 — Para cada uma das UNOP definidas pelo PU de Tróia os limiares máximos de camas a considerar para a elaboração dos futuros planos de pormenor constam do

¹⁵ PP UNOP 4 de Tróia – Aviso n.º 9618/2012, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 135, de 13 de julho de 2012; PP UNOP 7 de Tróia – Aviso n.º 9897/201, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 140, de 20 de julho de 2012; PP UNOP 8 de Tróia – Aviso n.º 10049/2012, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 25 de julho de 2012.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

«Quadro regulamentar», que constitui o anexo I ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

2 — Exceptuam-se ao número anterior as seguintes situações:

a) Situação da UNOP 4 — Parque científico e natural, cujo número máximo de camas turísticas poderá ser definitivamente ajustado em função dos resultados do EIA a elaborar.

b) Situações das UNOP 1 — Núcleo urbano e UNOP 2 — Núcleo urbano-turístico. Na sequência do número máximo de camas turísticas definitivamente determinado para a UNOP 4, decorrente dos resultados do EIA a elaborar, é permitido que, dentro do limite definido pelo somatório da capacidade máxima de camas turísticas atribuídas às UNOP 1, 2 e 4, se opere a transferência de camas turísticas entre estas três UNOP.

Efetivamente, constata-se a respeito do descrito no artigo 48.º do PUT que:

- O quadro síntese de ocupação do PP da UNOP 2 refere um total máximo de 360 camas turísticas¹⁶;
- O quadro síntese de ocupação, anexo ao regulamento do PP da UNOP 4, refere um total máximo de 700 camas turísticas;
- A capacidade máxima de camas turísticas atribuídas às UNOP 1, 2 e 4 no PUT totaliza 5.824 camas turísticas programadas [4.459 (UNOP 1) + 930 (UNOP 2) + 435 (UNOP 4) = 5.824].

A respeito desta última consideração, e no âmbito do descrito no n.º 2, alínea b) do artigo 48.º do PUT, atendendo a que apenas encontram-se concretizadas 2.463 camas turísticas referentes à UNOP 1 [2.463 (UNOP 1) + 0 (UNOP 2) + 0 (UNOP 4) = 2.463], significa que ainda existem 3.361 camas turísticas disponíveis e passíveis de ser convoladas entre as unidades operativas cujo número máximo de camas turísticas programadas não tenha sido atingido, como sejam as UNOP 1, 2 e 4 (num máximo de 360 camas turísticas para a UNOP 2 e de 700 camas turísticas para a UNOP 4).

¹⁶ Refere o artigo 13.º do PP da UNOP 2 que a área destinada a aldeamento turístico e moradias de segunda residência será objecto de operação de loteamento urbano, de acordo com os indicadores constantes no presente Regulamento e com o disposto na planta de implantação.

Pese embora diga tratar-se de moradias de segunda residência (subentendendo-se, portanto, como camas turísticas), no quadro síntese de ocupação são consideradas camas residenciais.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

		Camas turísticas programadas e não concretizadas em IGT eficaz anterior ao PROTA	
		Camas Turísticas	
	Unidades Operativas (UNOP)	PROGRAMADAS	NÃO CONCRETIZADAS ¹⁷
ADT 1 - Tróia	1	4.459 (1)	1.996
	2	930 (2)	930
	3	600	600
	4	435 (3)	435
	5	955	67
	7	1.420	1.420 (4)
	8	1.902	1.902 (5)
	NDT 3 Carvalhal	-	3.596
ADT 4 Fontainhas	Núcleo Costa Terra	2.978	2.198
	Núcleo Pinheirinho	5.175	5.175
TOTAL GLOBAL		22.450	18.239

Quadro 6 – Camas turísticas programadas e não concretizadas em IGT eficaz anterior ao PROTA

(1) As 4.459 camas turísticas referenciadas são as constantes do ANEXO I ao regulamento do PUT. Conforme descreve a alínea b) do mesmo Quadro Regulamentar, *este número poderá ser alterado, dependendo do número de camas turísticas atribuído à UNOP 4, decorrente do EIA a elaborar de acordo com o disposto nos artigos 40.º, 46.º e 48.º*. O PP da UNOP 1 de Tróia identifica como estando programadas 4.194 camas turísticas.

(2) As 930 camas turísticas referenciadas são as constantes do ANEXO I ao regulamento do PUT. Conforme descreve a alínea b) do mesmo Quadro Regulamentar, *este número poderá ser alterado, dependendo do número de camas turísticas atribuído à UNOP 4, decorrente do EIA a elaborar de acordo*

¹⁷ Os números apresentados nesta coluna, relativos à ADT 1 de Tróia, resultam da dedução dos ET já executados face ao número de camas turísticas programadas no PUT (cf. coluna adjacente). Salvaguarda-se, assim, a eventualidade de se encontrar por concretizar um menor número de camas por UNOP, atendendo às notas de rodapé do presente Quadro 6.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

com o disposto nos artigos 40.º, 46.º e 48.º. O PP da UNOP 2 de Tróia identifica como estando programadas 360 camas turísticas.

- (3) As 435 camas turísticas referenciadas são as constantes do ANEXO I ao regulamento do PUT. Conforme descreve a alínea d) do mesmo Quadro Regulamentar, *este número poderá ser revisto em função do EIA a elaborar, conforme referido nos artigos 40.º, 46.º e 48.º*. O PP da UNOP 4 de Tróia identifica como estando programadas 700 camas turísticas.
- (4) Para a UNOP 7 de Troia já existe pedido de licenciamento - para 344 camas turísticas - e respetivo procedimento de AIA/RECAPE a decorrer, porém, o projeto de arquitetura ainda não foi aprovado.
- (5) Para a UNOP 8 de Tróia já existe pedido de licenciamento - para 240 camas turísticas - e respetivo procedimento de AIA/RECAPE a decorrer, porém, o projeto de arquitetura ainda não foi aprovado.

Com exceção das camas turísticas sobranes na UNOP 1 de Tróia e as programadas para a UNOP 4 de Troia - que ainda não originaram nenhum pedido de licenciamento, embora o promotor já tenha manifestado interesse no seu desenvolvimento - as demais camas turísticas referentes aos NDTc do Carvalhal e NDT 4 das Fontainhas, prevê-se que venham a ser concretizadas a médio prazo, uma vez que os respetivos processos e as obras foram, entretanto, retomadas pelos novos proprietários, depois de um longo período de estagnação.

Importa ainda sublinhar que a retoma e o desenvolvimento dos grandes projetos na Península de Tróia e no Carvalhal, ao que tudo indica, alicerça-se em critérios de sustentabilidade e minimização de impactes, que culminam numa redução da capacidade edificatória e do número de camas propostas, que ficam aquém dos valores máximos permitidos pelos respetivos Planos.

Face ao exposto, considera-se salvaguardada a possibilidade de execução das 18.239 camas turísticas programadas nos IGT eficazes e anteriores à entrada em vigor do PROTA bem como a *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*, nos termos descritos na norma 168 do PROTA.

Recorde-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 (...)*. Assim,

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PROJETO E PLANEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

mesmo na presente conjuntura, os projetos que venham concretizar as camas turísticas previstas no Plano de Urbanização de Tróia para as diferentes UNOP, bem como as previstas no Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (UNOR IV) e no Plano de Pormenor do NDT do Carvalhal (anterior ADT3), não são afetados.

Importa sublinhar que os Planos Territoriais de Âmbito Municipal (PTAM) no território concelhio, com componente turística, cuja aprovação ocorreu em data posterior à publicação do PROTA, não são enquadráveis na norma acima invocada, ficando, por isso, sujeitos à IT apurada no momento da apresentação dos respetivos pedidos de licenciamento dos ET.

Neste contexto, encontram-se: 1) o Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Aberta Nova (PIERAN) publicado em 2019, (através do Aviso n.º 568/2019 no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 5 de 8 de janeiro) e que prevê a possibilidade de execução de ET com 200 camas turísticas; 2) o Plano de Pormenor da Aldeia da Muda (PPAM) publicado em 2013, (através do Aviso n.º 7455/2013, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 210 de 2 de novembro, 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, tendo sido determinado o início do procedimento de alteração por deliberação tomada em reunião realizada em 15 de julho de 2021, publicitado através do Aviso 16830/2021, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 172 de 3 de setembro) e que prevê, também, a possibilidade de execução de ET com 200 camas turísticas.

Relativamente aos projetos de maior dimensão previstos nos Planos de Pormenor das três áreas/núcleos de desenvolvimento turístico já definidos no PROTA (Troia, Carvalhal e Fontainhas) – regista-se que alguns deles estão, atualmente, em desenvolvimento depois de um longo período de estagnação e apontam para uma capacidade proposta, em termos de camas turísticas, inferior ao máximo permitido pelos respetivos Planos. Estamos a falar de projetos que são fruto de longos procedimentos de planeamento iniciados com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo Litoral, de



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1989, integrando a respetiva avaliação ambiental e estando os projetos em si mesmos sujeitos a avaliação de impacte ambiental.

Não obstante, os dados obtidos e a concentração dos ETI na faixa litoral do concelho, sem outros critérios enquadradores, é suscetível de comprometer a sustentabilidade e a coesão territoriais, importando, por isso, definir critérios de ordenamento e de qualificação adicionais da oferta turística, 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, tendo em conta, também, os antecedentes ao nível dos processos de planeamento dos três NDT do concelho e as avaliações ambientais a que foram sujeitos, bem como as medidas de minimização de impactes a que se encontram obrigados em termos ambientais, e em toda a fase de instalação e exploração, expressamente reconhecidos pelo PROTA como integrando o polo turístico do litoral alentejano.

Tendo por base quanto antecede, em especial, a necessidade de estabelecer mecanismos que permitam a prossecução dos objetivos estratégicos do modelo de desenvolvimento territorial da revisão do PDMG, bem como de preservação dos padrões de sustentabilidade territorial e de reforço da coesão territorial concelhia, entende-se fundamental avançar com o procedimento de alteração do PDMG, com a fundamentação e os objetivos constantes dos Termos de Referência.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dos objetivos e opções territoriais transcritas do relatório do PDMG, deduz-se como fulcral a **intenção de minimizar a sazonalidade e equilibrar, portanto, o concelho ao nível da ocupação turística.**

Para o efeito, **resumiram-se como principais estratégias, a exponenciação dos parâmetros urbanísticos nas freguesias do interior concelhio e a promoção de uma ocupação baseada, em particular, nos recursos hidrológicos em presença e na Estrutura Ecológica Municipal (no seu todo).**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Numa avaliação sobre a extensão destas medidas no sistema turístico, pode afirmar-se a existência de uma adesão relativa. **Efetivamente, nos últimos quatro anos de vigência do PDMG, deu entrada nos serviços da Divisão de Planeamento e Urbanismo uma quantidade significativa de pretensões para ETI, contudo, com resultados muito pouco expressivos na Freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádão.**

Os dados apresentados permitem aferir uma paulatina procura pelo interior do concelho, contudo, a frente atlântica continua a ser um destino com grande procura e, conseqüentemente, com fortes impactes em termos de sustentabilidade territorial.

Portanto os **parâmetros de edificabilidade nas freguesias do litoral – Carvalhal e Melides – sem se encontrarem alicerçados numa área mínima de parcela, resultam em soluções de ocupação demasiado densas**, facto que urge acautelar.

Estes aspetos vêm reforçar as tendências de evolução da oferta turística pelas freguesias, conforme estudo setorial do turismo efetuado no âmbito da revisão do PDMG, que apontava para dois tipos de crescimento do concelho; um *a curto-médio prazo* e um outro *a longo prazo*.

Assim, *a curto-médio prazo*:

- A tendência de crescimento da área de influência do **polo de Tróia**, *em resultado das novas perspetivas de concretização dos projetos previstos para este núcleo de desenvolvimento turístico;*
- A tendência de crescimento do **polo de Grândola**, *que assumirá um crescente protagonismo no processo de desenvolvimento turístico do concelho, em virtude da polarização que se espera que a sede do concelho venha a exercer sobre um conjunto disperso de unidades de alojamento local de pequena e média dimensão que se estão a localizar na sua envolvente geográfica.*

A longo prazo:



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- A tendência para uma crescente articulação entre o **polo das minas do Lousal** e o rio Sado, *agregando as atividades turísticas que se venham a localizar neste eixo de desenvolvimento turístico*, no futuro.

Efetiva-se assim a visão tendencial que apontava para uma distribuição alargada das unidades de alojamento até ao centro do concelho, prevendo que o equilíbrio em matéria de ocupação turística se venha a estabelecer num quadro futuro.

Do ponto de vista territorial, pese embora se verifique a existência de uma distribuição espacial relativamente uniforme de recursos turísticos e de experiências¹⁸ com vocação turística, verifica-se que a ocupação concentrada no litoral é resultante de um histórico de desenvolvimento que tem sido mais pautado pela pressão da procura, do que pela oferta.

Como se refere nos estudos do PDMG, a afirmação e a consolidação turística de Grândola é um desígnio que permanece ativo no Município de Grândola e para o qual é fundamental considerar e articular os componentes (designadamente): mobilidade, acessibilidade, sistema urbano, recursos turísticos primários (sol, mar, estuário, serra, recursos haliêuticos, paisagem visual e sonora, património, gastronomia...) e uma ocupação turística equilibrada pelo concelho.

Para tal, é também importante ter-se em consideração os valores da sustentabilidade, fundamentais para a construção deste desígnio turístico. Efetivamente existe uma tendência global para que a atividade turística passe a oferecer cada vez mais produtos que respeitem e valorizem os princípios do desenvolvimento sustentável, principalmente ao nível do ambiente e da sociedade – aspeto que, gradualmente, se vai notando junto de algumas pretensões turísticas no concelho¹⁹.

¹⁸ Designadamente, enoturismo, caça, pesca, *birdwatching*, pedestrianismo, entre outras.

¹⁹ Os turistas tendem a desenvolver uma consciência verde que se materializa na procura de produtos *eco-friendly*, o que leva os agentes turísticos a desenvolverem e a oferecerem produtos e serviços mais ecológicos e respeitadores da Natureza e do Ser Humano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

6. CONCLUSÃO

Os dados constantes deste Relatório apontam para uma **intensidade turística efetiva (ITCE) do Município de Grândola de 22.327 camas**, e demonstram que a mesma encontra-se **ultrapassada em 7.412 camas**, 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).

Registando-se **10.794** camas turísticas executadas, em execução e com projeto arquitetura aprovado e licença deferida, bem como mais **33** camas numa informação prévia favorável aprovada nos termos do artigo 14.º, n.º 2 do RJUE e eficaz, o total perfaz **10.827** camas, ainda assim aquém, em **4.088**, das **14.915** que constituem a IT máxima fixada no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDM.

Os dados constantes do Relatório demonstram, ainda, 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.

Mostram ainda que encontram-se programadas em IGT eficazes e anteriores à entrada em vigor do PROTA, 18.239 camas turísticas, mas que as mesmas encontram-se salvaguardadas por via da norma orientadora 170 do PROTA, que determina *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.*

Resulta ainda da avaliação urbanística dos empreendimentos turísticos (ET) entretanto aprovados, licenciados e/ou executados **que os parâmetros de edificabilidade nas freguesias do litoral – Carvalhal e Melides – sem se encontrarem alicerçados numa área mínima de parcela, resultam em soluções demasiado densas**, aspeto que a



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

Constata-se ainda, que **a concentração dos ETI na faixa litoral do concelho sem outros critérios enquadradores, é suscetível de comprometer a sustentabilidade e a coesão territoriais, importando, por isso, definir critérios de ordenamento e de qualificação adicionais da oferta turística**, 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, tendo em conta, também, os antecedentes ao nível dos processos de planeamento dos três NDT do concelho e as avaliações ambientais a que foram sujeitos, bem como as medidas de minimização de impactes a que se encontram obrigados em termos ambientais, e em toda a fase de instalação e exploração, expressamente reconhecidos pelo PROTA como integrando o polo turístico do litoral alentejano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

7. ANEXOS

Tabelas

- 1 – Empreendimentos Turísticos executados
- 2 - Empreendimentos Turísticos em execução
- 3 - Empreendimentos Turísticos com arquitetura aprovada ou licença
- 4 – Empreendimentos Turísticos com Pedido de Informação Prévia eficaz

Planta

- Empreendimentos Turísticos

TABELA 1**EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS EXECUTADOS**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
11/12	PE	Costaterra - Sociedade Imobiliária de Grândola	Melides	Agroturismo	12	24
14/04	PE	Herdade das Barradas da Serra	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agroturismo	12	18
29/11	PE	Herdade dos Castelhanos	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	7	18
31/11	PE	Vale Coelheiros E. N. 261 Km 6.070	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	6	12
32/03	PE	Olival	Melides	Casas de campo	3	6
45/12	PE	Artur do Meio	Melides	Hotel 4*	24	48
52/95	PE	Herdade das Sesmarias dos Nobres	Azinheira dos Barros	Agroturismo	10	20
56/07	PE	Courela das Macieiras - Caveira	Melides	Casas de campo	4	8
107/12	PE	Cerca do Barranco	Melides	Casas de campo	6	12
136/09	PE	Brejo da Amada	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	22	44
152/05	PE	Monte do Tomilho	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	36	172
197/02	PE	Herdade das Faias	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	15	43
266/98	PE	Urbanização Soltróia Lote 419	Carvalhal	Albergaria	11	22
312/87	PE	Courela do Pinheiro	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	5	10
413/92	PE	Praça D. Jorge de Lencastre	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel	34	67
510/91	PE	Brejinho de Água do Sul	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	6	12
229/82	PE	Parque Campismo Melides	Melides	Parque Campismo		812
3/13	PE	Quinta de S. Paulo	Azinheira dos Barros	Agroturismo	15	30
147/15	PE	UNOP 5 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	150	300
147/15	PE	UNOP 5 de Tróia	Carvalhal	Unidades de Alojamento Turístico (2 AT 4* e 3 AT 5*)	200	588
268/98	PE	Minas do Lousal	Azinheira dos Barros	Hotel Rural	11	22
2-A/73	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	129	308
Proc_1-A/73	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	115	313
Proc_44/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel	205	564
Proc_1-A/74	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	133	346
Proc_74/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	54	142
Proc_76/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	84	254
Proc_75/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	73	218
Proc_312/05	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	78	176
Proc_101/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	71	142
Proc_1/82	PE	Parque de Campismo Galé - NDT 4 - Fontainhas	Melides	Parque de Campismo		780
Proc_14/96	PE	Salvada	Melides	Casas de campo	4	8
Proc_16/82	PE	Av. 18 Dezembro, Carvalhal	Carvalhal	Casas de campo	10	19
Proc_6/13	PE	Rua Alto do Pina, Carvalhal	Carvalhal	Hotel Apartamento	49	146
Proc_35/11	PE	Vale Favorim cci 3142	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casa de Campo	7	14

Proc_113/07	PE	Arneiras do Incenso	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casa de Campo	6	12
Proc_48/84	PE	Melides	Melides	Casa de Campo	9	18
Proc_142/09	PE	Monte da Serenada	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agroturismo	6	12
Proc_32/03	PE	SITIO DO OLIVAL MELIDES	Melides	Casa de Campo	3	6
Proc_63/15	PE	Bicas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural 3*	22	70
Proc_15/10	PE	SITIO ARNEIRO DO MEIO	Melides	Casa de Campo	1	4
					TOTAL	5840

TABELA 2**EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS EM EXECUÇÃO**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
102/20	PE	Parcela 131 da Herdade da Comporta - Muda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Apartamento 5*	90	200
55/20	PE	Lote L02 do Loteamento C14	Carvalhal	Apartamentos Turísticos	82	528
58/18	PE	Herdade da Pernadinha	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	84	200
90/18	PE	Brejo do Poço	Melides	Hotel Rural	48	186
152/17	PE	Seiceiros - Parque Internacional de Esculturas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	50	110
29/18	PE	Sítio Casolas Velhas - Mosqueirões	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	11	46
45/12	PE	Artur do Meio	Melides	Hotel 4*	10	60
48/17	PE	Sítio Marrã de Cima	Melides	Casas de campo	6	12
109/16	PE	Cantos de Baixo	Melides	Hotel Rural 4*	10	22
110/19	PE	Herdade Fontenários - Melides	Melides	Hotel Rural	90	200
120/18	PE	Rua Dr. Evaristo Sousa Gago n.2	Melides	Hotel Rural	20	40
130/88	PE	Cruzamento de Vale Figueira	Melides	Hotel Rural	10	14
205/17	PE	Brejo das Bicas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	4	8
216/17	PE	Monte do Zambujeiro dos Pocinhos	Melides	Casas de campo	6	18
510/91	PE	Brejinho de Água do Sul	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	6	12
63/15	PE	Bicas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural 3*		118
83/15	PE	Vale da Horta	Melides	Casas de campo	9	18
212/18	PE	Pernada do Marco de Cima	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	74	198
248/19	PE	Lote L01 de Loteamento C14	Carvalhal	Apartamentos Turísticos	56	224
11/11	PE	Lote 18	Carvalhal	Hotel 5*	40	80
157/15	PE	Herdade do Pinheirinho -HR FEBA	Melides	Hotel Rural 5*		176
147/15	PE	UNOP5	Carvalhal	Unidades de Alojamento Turístico (2 AT 4* e 3 AT 5*)	4	28
					TOTAL	2498

TABELA 3**EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS COM ARQUITETURA APROVADA OU LICENÇA**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
132/20	PE	Traz das Vinhas	Melides	Casas de Campo	4	8
137/20	PE	Quinta das Cabeceiras	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	4	8
141/20	PE	Courela do Baltazar	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	8	16
173/20	PE	Courela do Bico - Fontinha de Vale	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural/Temático	58	200
186/20	PE	Courela da Boavista - Mosqueirões	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	3	6
199/20	PE	Cerca do Vale	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	34	68
201/20	PE	Courela do Moinho de Cima	Melides	Hotel Rural	12	24
43/20	PE	Chã das Fontainhas - Courela da Pedreira	Melides	Casas de Campo	6	12
63/20	PE	PET - Herdade da Comporta - Muda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Aldeamento Turístico 3*	17	66
86/20	PE	Cidrão. Amados e Monte do Bambú	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	29	104
155/18	PE	Boa Fé - Caveira	Melides	Hotel Rural	42	122
157/17	PE	Matinha - Água Nova de Baixo	Melides	Hotel Rural	100	200
158/17	PE	Fontainhas do Barranco	Melides	Hotel Rural	100	200
14/17	PE	MONTE DE BAIXO OU MONTES DE BAIXO	Melides	Agro - turismo	4	12
21/19	PE	FONTE ROSSINA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	3	6
47/18	PE	FONTENÁRIOS DO MEIO, MELIDES	Melides	Parque Campismo / Glamping	20	80
58/15	PE	Fontainhas Novas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	16	34
61/17	PE	Muda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	55	110
76/19	PE	Moinho da Marrã	Melides	Hotel Rural	10	28
109/19	PE	Seiceiros	Melides	Hotel Rural	30	120
117/19	PE	Porqueiras	Melides	Hotel Rural	70	196
134/18	PE	Quinhão do Norte	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	27	54
140/16	PE	Vale Martim Afonso do Sul	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Apartamento 4*	33	190
142/09	PE	Monte da Serenada	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agro - turismo	10	20
152/05	PE	Monte do Tomilho	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural		18
157/15	PE	Herdade do Pinheirinho -HR FEBA	Melides	Hotel Rural 5*		24
159/18	PE	Brejinho de água do Sul	Carvalhal	Hotel Rural	22	84
170/18	PE	Outra Banda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Apartamento	14	75
172/18	PE	Fontainhas do Poente - Parcela C	Melides	Hotel Rural	12	22
180/17	PE	Arneiro da Vinha	Melides	Casas de campo	10	30
185/19	PE	Lugar das Minas da Caveira	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agroturismo	29	58
201/19	PE	Courela dos Pinheirinhos	Melides	Hotel Rural	13	23
211/18	PE	Brejinho de Água	Carvalhal	Hotel Rural	28	56
231/18	PE	Seiceiros	Melides	Casas de campo	12	24
296/05	PE	Monte da Estrada	Azinheira dos Barros	Hotel Rural		38
11/12	PE	HERDADE DA COSTA TERRA	Melides	Agro-Turismo		120
					TOTAL	2456

TABELA 4**PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA EFICAZES**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	Observações (Tipo PIP)	UA	Nº Camas
202/21	PIP	ARANHA DA LAGOA - MELIDES	MELIDES				100
214/21	PIP	COUTADA DA COMPORTA - MONTE DO REGOLFO DA ALBUFEIRA	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
215/21	PIP	COUTADA DA COMPORTA - MONTE DO ALECRIM - GRANDOLA	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
216/21	PIP	MONTE DO TOJAL	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
222/21	PIP	RUA D. AFONSO HENRIQUES	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
225/21	PIP	PIÇARREIRA MONTADINHO E PIÇARREIRA MONTADINHO DE BAIXO	MELIDES				100
234/21	PIP	VALE MURTINHAL	MELIDES				100
245/21	PIP	COURELA DA CASA NOVA	MELIDES				100
246/21	PIP	COURELA DO POÇO - MELIDES	CARVALHAL				100
247/21	PIP	AMADOS - MONTADINHOS - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
254/21	PIP	CHARNECA DOS CANTOS	MELIDES				100
255/21	PIP	CRUJEIRA	MELIDES				100
256/21	PIP	HORTA DOS MACHADOS	MELIDES				100
260/21	PIP	QUINTA DA CARDELA OU CARDELAS - MELIDES	MELIDES				100

261/21	PIP	VALE DE MOURO - MELIDES	CARVALHAL				100
263/21	PIP	DAROEIRAS	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
278/21	PIP	FOROS DA AGUA DERRAMADA	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
279/21	PIP	HERDADE DAS ESTIRIAS DO MEIO	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
280/21	PIP	COURELA DO VALE DAS TRAVES	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA				100
285/21	PIP	QUINTA VELHA	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	construção de habitação, comércio, serviços, indústria e turismo em todas as modalidades			100
297/21	PIP	CASA BRANCA - MELIDES	MELIDES	Viabilidade para obras de construção de habitação e de turismo em espaço rural	PIP N1 - Hab + TER		100
298/21	PIP	QUINTA DA VARZEA	MELIDES	Viabilidade para obras de construção de habitação e turismo em espaço rural	PIP N1 - Hab + TER em Melides		100
1/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
121/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER - Casas de Campo			100
122/21	PIP		MELIDES	TER			100
124/21	PIP		MELIDES	TER			100
129/21	PIP		MELIDES	TER			100
130/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
136/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER - Casas de campo			100
140/21	PIP		MELIDES	TER			100
14/21	PIP		MELIDES	TER			100

150/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
153/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
154/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
155/21	PIP		MELIDES	TER				100
157/21	PIP		AZINHEIRA DOS BARROS	TER				100
160/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
161/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
166/21	PIP		MELIDES	TER				100
167/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
168/21	PIP		MELIDES	TER				100
170/21	PIP		MELIDES	TER				100
171/21	PIP		MELIDES	TER				100
17/21	PIP		MELIDES	TER				100
175/21	PIP		MELIDES	TER				100
181/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
18/21	PIP		MELIDES	TER				100
185/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100

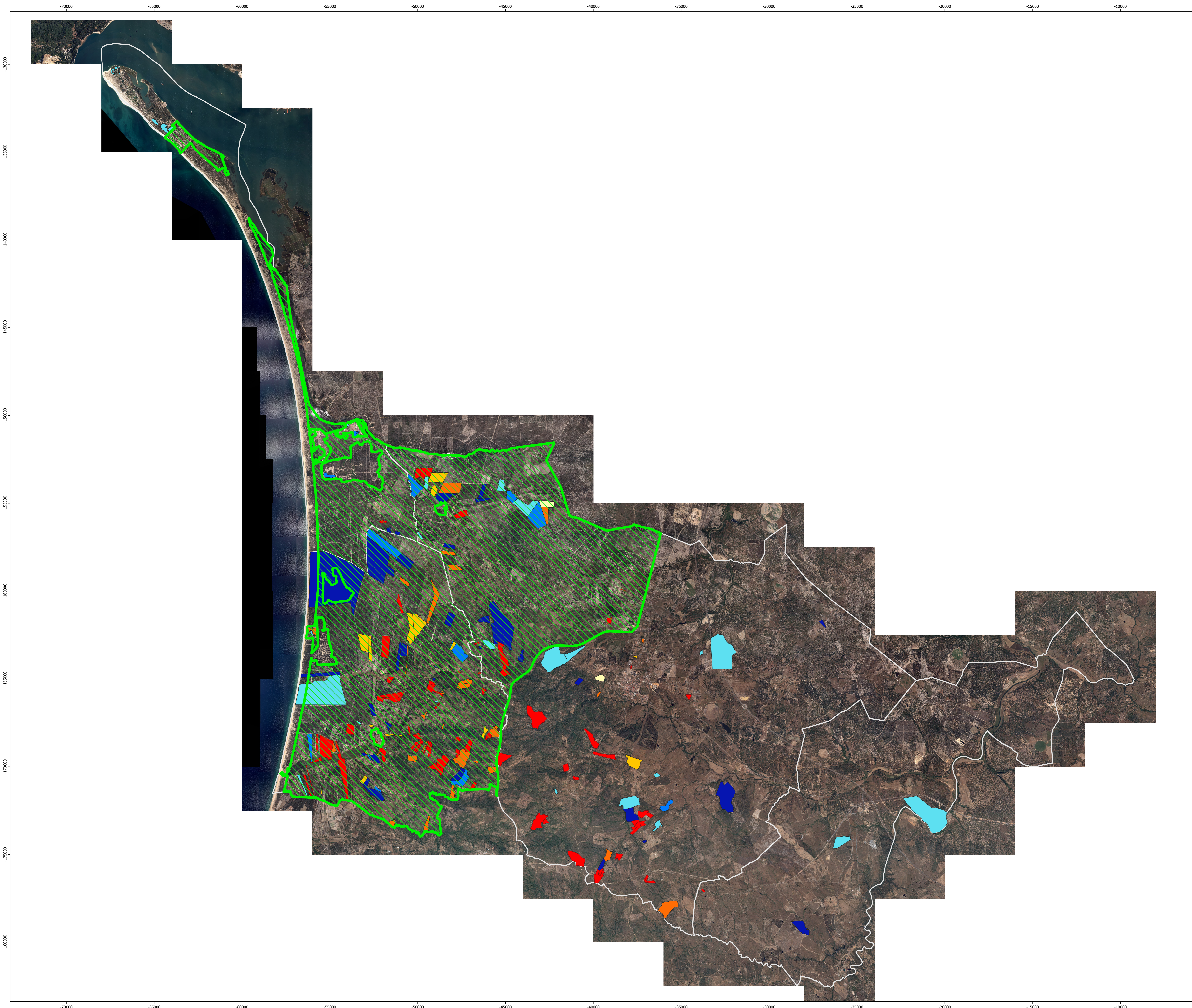
192/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
194/21	PIP		MELIDES	TER				100
198/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
199/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
21/21	PIP		MELIDES	TER				100
22/21	PIP		MELIDES	TER				100
36/21	PIP		MELIDES	TER				100
37/21	PIP		MELIDES	TER				100
38/21	PIP		Carvalhal	TER				100
41/21	PIP		MELIDES	TER				100
44/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
45/21	PIP		MELIDES	TER				100
53/21	PIP		MELIDES	TER				100
54/21	PIP		MELIDES	TER				100
55/21	PIP		MELIDES	TER				100
66/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
7/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100

79/21	PIP		MELIDES	TER			100
8/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
89/21	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
118/20	PIP		MELIDES	Ampliação da habitação existente (licença de utilização nº 184/08 – destinada a Habitação com área de 45,12m2) ou possível reconstrução da habitação existente em localização diferente da actual, e construção destinada a empreendimento Turístico (ETI)			100
123/20	PIP		MELIDES	TER			100
130/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER		25	100
151/20	PIP	REBELADA	MELIDES	Hotel Rural			100
152/20	PIP	REBELADA DE BAIXO	MELIDES	Hotel Rural			100
168/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
178/20	PIP		MELIDES	TER			100
180/20	PIP		MELIDES	TER			100
198/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
200/20	PIP		MELIDES	TER			100
217/20	PIP		MELIDES	TER			100
218/20	PIP		MELIDES	TER			100
2/20	PIP		MELIDES	TER			100

227/20	PIP		MELIDES	TER			100
229/20	PIP		MELIDES	TER			100
235/20	PIP		MELIDES	TER			100
25/20	PIP		MELIDES	TER			100
253/20	PIP		MELIDES	TER			100
259/20	PIP		MELIDES	TER			100
260/20	PIP		MELIDES	TER			100
26/20	PIP		MELIDES	TER			100
262/20	PIP		MELIDES	TER			100
263/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
280/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
284/20	PIP		MELIDES	TER			100
285/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
292/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100
293/20	PIP		Melides	TER			100
295/20	PIP		Melides	TER			100
298/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER			100

3/20	PIP		MELIDES	TER				100
83/20	PIP		UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
326/19	PIP		Melides	TER				100
325/19	PIP	COURELINHA - FONTAINHA	MELIDES	TER				100
314/19	PIP	SAMOUCAL	MELIDES	TER				100
54/19	PIP	COURELAS DA RIBEIRA	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
90/19	PIP	HERDADE DA COMPORTA PARCELA 134.2	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
313/19	PIP	PINHEIRO DO CRAVO DE CIMA	MELIDES	TER				100
167/19	PIP	CHARNECA - COURELA DOS BARREIROS	MELIDES	TER				100
300/19	PIP	BREJO DO MEIO	MELIDES	TER				100
58/19	PIP	HERDADE DA COMPORTA PARCELA 137	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
336/19	PIP	FONTENARIOS DE BAIXO	MELIDES	TER				100
261/19	PIP	CASAL DA VINHA - FONTAINHAS DO SAQUETE	MELIDES	TER				100
189/18	PIP	HERDADE DA PERNADA DO MARCO	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
205/18	PIP	APAÚLA	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE GRÂNDOLA E STA. MARGARIDA SERRA	TER				100
163/19	PIP	SAIBREIRA	MELIDES	TER				100
39/19	PIP	PINHEIRO DO CRAVO	MELIDES	TER			10	33

187/97 (PE)	MARCO DAS EXTREMAS/COURELA DO MEIO	GRANDOLA (ANTES UNIAO FREG.)					100
						TOTAL	11533



EMPREENHIMENTOS TURISTICOS

- ET Executados
- ET Execução
- ET Arquitectura Aprovada
- ET_PIPs_2021
- ET_PIPs_2020
- ET_PIPs_2019
- ET_PIPs_2018
- Limite das Áreas Objeto de Proposta de Suspensão e Adoção de Medidas Preventivas
- Limites de Freguesia

Sistema Referência Geográfica:
ETRS89 PTTM06

Escala:
1:70000
Folha A0

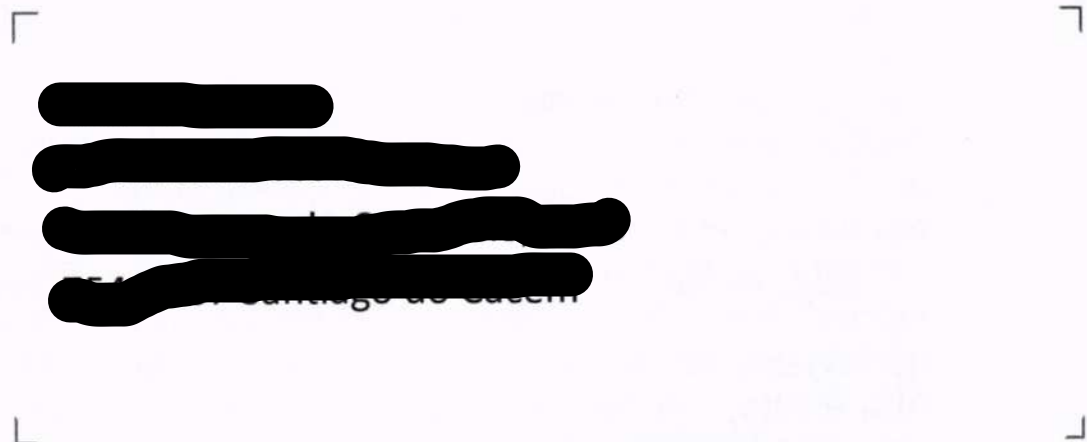
Dezembro 2021





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

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL



SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA

Proc. N.º 178/20

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

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

Parecer da Chefe da DPU:

“Proponho que se notifique nos termos do parecer”.

Parecer Técnico:

“A requerente solicitou, através de requerimento com o registo n.º 1975/20 de 2020/08/27, **informação prévia sobre viabilidade, bem como todos os condicionalismos legais e regulamentares para Habitação e Turismo**, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), a levar a efeito no prédio misto denominado Casinha, situado em Melides, com a área de 18,1850hectares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 3553/20181025 e inscrito na matriz cadastral sob o Artigo 79 da Seção O, da freguesia de Melides, e na matriz predial urbana com os Artigos 394 (habitação – 60.80m²), 719 (habitação - 72.00m²), 751 (habitação -72.00m²), e ainda uma dependência agrícola com 23.00m², freguesia de Melides, concelho de Grândola.

Dos elementos apresentados, verifica-se o seguinte:

- Para o Artigo Urbano 394, corresponde a uma habitação com a área de 60.80m², foi emitida a Certidão n.º 118/19 de prédio anterior a 1963, isento de licença de utilização;
- Para o Artigo Urbano 719, corresponde a uma habitação com a área de 72.00m², foi emitida a Certidão n.º 117/19 de prédio anterior a 1963, isento de licença de utilização;
- Para o Artigo Urbano 751, corresponde a uma habitação com a área de 72.00m², foi emitida a Certidão n.º 14/20 de prédio anterior a 1963, isento de licença de utilização.
- Relativamente à dependência agrícola com a área de 23.00m², desconhece-se a legalidade da mesma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO I - Disposição gerais

Artigo 6.º - Definições

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

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

i) Sótãos não habitáveis;

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

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

iv) Terraços e varandas não cobertas;

v) Alpendres abertos, com área não superior ao equivalente a 15 % da área bruta de construção do imóvel e um máximo de 50 m²;

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

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

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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

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

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

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

TÍTULO II - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

CAPÍTULO I – Disposições gerais

Artigo 7.º - Identificação

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

a) Recursos hídricos – Domínio hídrico:

(...)

c) Recursos agrícolas e florestais:

(...)

iv) Sobreiros e azinheiras, isolados e em povoamento;

(...)

vi) Perigosidade de incêndio florestal;

(...)

d) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

(...)

g) Infraestruturas:

(...)

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

(...)

viii) Estradas e caminhos municipais;

(...)

x) Vértices geodésicos e respetivas zonas de proteção.

(...)"

Artigo 8.º - Regime

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

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

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

CAPÍTULO II - Disposições específicas

Artigo 10.º - Medidas de defesa contra incêndios

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

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

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

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

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

Artigo 11.º - Áreas classificadas

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

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

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

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

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

Artigo 12.º - Identificação

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

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

a) O sistema ambiental, composto por:

i) A EEM;

ii) Os riscos naturais, tecnológicos e mistos;

iii) O zonamento acústico;

iv) O regime da Costa Alentejana;

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

b) O sistema do património cultural.”

CAPÍTULO II – Sistema ambiental

SECÇÃO I – Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 13.º - Noção e identificação

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

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





MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 14.º - Estrutura Ecológica Fundamental

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

2 - As áreas nucleares correspondem a:

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

i) REN;

ii) RNES;

iii) Zona de Proteção Especial do Estuário do Sado;

iv) Sítio Ramsar «Estuário do Sado»;

v) SIC Estuário do Sado - habitats prioritários;

vi) SIC Comporta/Galé - habitats prioritários;

b) Povoamentos de sobro e de azinho.

3 - As áreas de conectividade ecológica correspondem a:

a) Cursos de água e repetidos leitos e margens;

b) Áreas contígua aos cursos de águas.”

Artigo 15.º - Estrutura Ecológica Principal

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

2 - As áreas nucleares correspondem a:

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

b) Cabeceiras dos cursos de água;

c) Solos de elevado valor ecológico;

d) Povoamentos mistos de pinheiro manso e sobro;

e) Áreas com declive superior a 25 %.

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

Artigo 16.º - Regime

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

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

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

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

b) A exploração de massas minerais;

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

d) A instalação de postos de abastecimento de combustíveis;

e) A instalação de fornos de carvão vegetal;

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

g) A instalação de depósitos de sucata;

h) A instalação de aeródromos;

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

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

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

i) Preferencialmente serem executadas sem recurso a maquinaria pesada;

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

(...)

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

Secção II - Riscos

Artigo 17.º Identificação

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

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

a) Riscos naturais:

(...)

iii) Elevada intensidade sísmica;

(...)

b) Risco Tecnológicos:

(...)

iii) Acidentes rodoviários e ferroviários;

(...)

c) Riscos tecnológicos – incêndio florestal.

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

TÍTULO IV - Uso do solo

CAPÍTULO I - Classificação e qualificação

Artigo 26.º - Classificação

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

Artigo 27.º - Qualificação do solo rústico

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

(...)

a) Espaços Agrícolas:

ii) Outros espaços agrícolas;

(...)

b) Espaços Florestais:

i) Espaços Florestais de Produção;

(...).”

Artigo 29.º - Tipologias dos usos do solo

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

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

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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 31.º - Usos e atividades interditas

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

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

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

Artigo 35.º - Requisitos de infraestruturização

“1 — Qualquer edificação, empreendimento, instalação ou atividade só pode ser viabilizado se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso automóvel com características apropriadas às exigências de mobilidade, incluindo as relativas ao dimensionamento da faixa de rodagem para veículos de emergência, ou, quando tais vias não existirem ou se encontrarem subdimensionadas, forem realizadas obras que permitam assegurar o dimensionamento exigível, concomitantemente com a pretensão urbanística apresentada.

2 — O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes infraestruturas urbanísticas básicas necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica e outras legalmente exigíveis.

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, a implantar de modo a viabilizar a sua futura ligação às referidas redes, sendo a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 — No solo urbano é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de abastecimento de água e de recolha e tratamento de águas residuais.

5 — No solo rústico, quando as edificações não forem abrangidas por sistemas de recolha e tratamento das águas residuais, é obrigatória a instalação de fossas estanques ou fossas biológicas, com dimensionamento proporcional aos edifícios a construir e cuja implantação deve garantir o afastamento mínimo de 20 m ao limite do prédio.

6 — A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores constitui motivo de inviabilização das novas edificações ou ampliação das existentes, exceto neste último caso, em situações excecionais devidamente justificadas.

7 — A viabilização de qualquer edifício em local situado a uma distância superior a 30 m da via pública mais próxima é condicionada à existência ou construção de um acesso de serventia entre a edificação e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos de emergência.”

TÍTULO V - Solo rústico

CAPÍTULO I - Disposições gerais e edificação isolada

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

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

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

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

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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

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

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

Artigo 41.º - Edificação isolada

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelos serviços setoriais competentes;
- b) A área mínima do prédio é 4 ha, sendo 2 ha nas freguesias do Carvalhal e de Melides;
- c) A área máxima de construção é 500 m²;
- d) O número máximo de pisos acima do solo é um, sendo de dois nas situações e condições das subalíneas da alínea f);
- e) É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo n.º 3 do artigo 6.º;
- f) A altura máxima da fachada é 3,5 m, admitindo-se uma altura superior com o máximo de 6 m, desde que, cumulativamente:

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

CAPÍTULO II - Turismo em solo rústico

SECÇÃO I - Identificação e regime

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

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

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

SECÇÃO II - Empreendimentos Turísticos Isolados

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

"1 - São admitidos os seguintes tipos de ETI:

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

b) TER;

c) TH;

d) Parques de campismo e de caravanismo.

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

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

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

c) A altura máxima da fachada é 8 m;

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

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

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

g) Até 50 m², a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea b), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

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

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

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

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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

- d) Até 50 m², a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea b), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- e) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, nomeadamente áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares, de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
- f) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
- g) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
- h) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
- i) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.
- 4 - É interdita a instalação de novos parques de campismo e de caravanismo, nas seguintes condições:
- a) A menos de 100 m dos cursos de água e das zonas inundáveis;
- b) Na área da RNES;
- c) Nas zonas de risco natural ou tecnológico previsível, exceto se for garantida a existência de dispositivos de informação, alerta e evacuação;
- d) A menos de 500 m dos limites das zonas especiais de proteção de edifícios ou sítios classificados ou em vias de classificação;
- e) A menos de 200 m das captações de água subterrânea para abastecimento público.”

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

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

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

Secção III - Núcleos de desenvolvimento turístico

Artigo 50.º - Identificação e regime

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 51.º Condições de execução

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

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

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

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

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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

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

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

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

Artigo 52.º - Critérios de inserção territorial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) *Garantia de adequados acessos rodoviários;*

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

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

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

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

CAPÍTULO III - Espaços agrícolas

Artigo 54.º - Identificação e objetivos

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

(...)

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

Artigo 55.º - Usos

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

2 - Constituem usos complementares do uso dominante:

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

b) O uso florestal e pecuário;

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

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

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

f) Instalações de recreio e lazer;

g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.

3 - Constituem usos compatíveis com o uso dominante:

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

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

CAPÍTULO IV - Espaços florestais

Artigo 58.º - Identificação e objetivos

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

(...)

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

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

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

(...)"

Artigo 59.º - Usos

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

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

a) O uso agrícola e pecuário;

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

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

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

e) A caça;



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

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

Artigo 60.º - Edificabilidade nos Espaços florestais

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

2 - Em todas as subcategorias de espaços florestais:

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

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

a) Edificações de apoio às explorações de massas minerais:

- i) A área mínima do prédio são 4 ha;
ii) O índice de utilização líquido é 0,01, com a área máxima de construção de 1.000 m²;
iii) O número máximo de pisos acima do solo é um;
iv) A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.

b) Estabelecimentos industriais de transformação primária de produtos minerais:

- i) O índice de utilização líquido é 0,05, com a área máxima de construção de 10.000m²;
ii) A altura máxima da fachada são 8 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;
iii) É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo 6.º e até 4 m de pé direito;

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

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

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

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

Artigo 16.º - Condicionalismos à edificação

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



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

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

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

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

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

c) Existência de parecer favorável da CMDF.

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

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

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

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

c) Existência de parecer favorável da CMDF;

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

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

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

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

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

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

a) Inexistência de alternativa adequada de localização;

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

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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

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

e) *Existência de parecer favorável da CMDF.*

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

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

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

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

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

c) *Um representante da ANPC.”*

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

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 1.º - Objeto

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

Artigo 4.º - Tipologias de empreendimentos turísticos

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

(...)

f) *Empreendimentos de turismo no espaço rural;*

(...)

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

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

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

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

SECÇÃO II - Requisitos comuns dos empreendimentos turísticos

Artigo 5.º - Requisitos gerais de instalação

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

Artigo 6.º - Condições de acessibilidade

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

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

Artigo 7.º - Unidades de alojamento

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

2 – As unidades de alojamento podem ser quartos, suites, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico.

3 – Todas as unidades de alojamento devem ser identificadas no exterior da respetiva porta de entrada em local bem visível.

4 – As portas de entrada das unidades de alojamento devem possuir um sistema de segurança que apenas permita o acesso ao utente e ao pessoal do estabelecimento.

5 – As unidades de alojamento devem ser insonorizadas e devem ter janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior.”

Artigo 8.º - Capacidade

“1 – Para o único efeito da exploração turística, e com exceção do disposto no n.º 4, a capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo correspondente número de camas fixas instaladas nas unidades de alojamento.

2 – Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número das camas fixas.

3 – Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.

4 – A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador, de acordo com o estabelecido na portaria prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º”.

Artigo 9.º - Equipamentos de uso comum

“1 – Os requisitos dos equipamentos de uso comum que integram os empreendimentos turísticos, com exceção dos requisitos de segurança, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

2 – Nas piscinas de empreendimentos turísticos, quando utilizadas exclusivamente pelos seus hóspedes e convidados, tem de ser assegurada vigilância e mantido disponível material e equipamento de informação e salvamento.”

SECÇÃO VIII - Empreendimentos de turismo no espaço rural

Artigo 18.º - Noção de empreendimentos no espaço rural

“1 – São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente.

2 – [Revogado].

3 – Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Casas de campo;

b) Agroturismo;

c) Hotéis rurais.

4 – São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.

5 – Quando as casas de campo se situem em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.

6 – São empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.

7 – São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz.

8 – [Revogado].

9 – Às obras em empreendimentos referidos no n.º 1 aplica-se o princípio da garantia do existente constante do artigo 60.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.”



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA CÂMARA MUNICIPAL

SECÇÃO IX - Parques de campismo e de caravanismo

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

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

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

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

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

SECÇÃO X - Turismo de natureza

Artigo 20.º - Turismo de natureza

“1 — [Revogado].

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

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

5 — [Revogado].

6 — [Revogado].

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

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

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

a) [Revogada];

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

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

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

4 — [Revogado].

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

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

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

1. Habitação com área máxima de construção de **500,00m²**, destinada a residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal (n.º 3, art.º 42.º), não se verificando a obrigatoriedade de apresentação de comprovativo de proprietário agricultor (alínea a), n.º 1, art.º 43.º).

Esclarecemos que face à existência das três habitações, as mesmas podem ser ampliadas até prezariam as três à área total de construção de 500.00m², como definido no PDM.

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

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

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

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

É permitida a construção de piscinas associadas à habitação.

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

2. Operação urbanística de construção destinada a Empreendimento Turístico Isolados, (ETI) respeitando-se, para o efeito, os indicadores estabelecidos na alínea a) e b) do ponto 2 e ponto 3 do artigo 48.º Regulamento do PDMG, do tipo de **Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente, nos domínios da saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativa, culturais, sociais,** ou Empreendimentos de Turismo em Espaço Rural (TER), que corresponde a modalidade de **Hotel Rural, Agroturismo e Casas de Campo**, com área máxima de construção de **7.274,00m²** (18,1850ha x 0,04) (alínea a), n.º 2, art.º 48.º) e, área máxima de impermeabilização de **12.729,50m²** (18,1850ha x 0,07) (alínea b), n.º 2, art.º 48.º), **e desde que se venha a implantar fora da REN, da zona classificada como perigosidade de incêndio muito elevado e elevado e das áreas com declives superiores a 25%.**

Capacidade máxima de 200 camas.

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

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

Até 50 m², a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea a), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública (alínea g) do ponto 2 do artigo 48.º do RPDMG).

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

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

As áreas máximas de construção e de impermeabilização, por aplicação dos índices máximos de utilização e de impermeabilização, são, respetivamente, **3.637,00m²** (18,1850ha x 0,02, conforme a alínea a), n.º 3, art.º 48.º) e **7.274,00m²** (18,1850ha x 0,04, conforme a alínea b), n.º 3, art.º 48.º), e



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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

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

Até 50 m², a área de implantação das piscinas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice de impermeabilização do solo previsto na alínea b), sem prejuízo da sua contabilização para efeitos da aplicação de outros regimes aplicáveis, designadamente, em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

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

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

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

Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística.

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

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

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

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

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

Mais, se informa que:

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

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

Com os melhores cumprimentos,

A Coordenadora Técnica da

Secção Administrativa de Planeamento e Urbanismo

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

Idália Guerreiro

Nota: Deverá fazer-se acompanhar do presente ofício

P/SS

/FC



ANEXO 3

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo

Novembro de 2022



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ÍNDICE

1.	Objeto e âmbito.....	4
2.	A intensidade turística no âmbito do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo	7
3.	Síntese da ITCE em dezembro de 2021 e em abril de 2022	11
4.	Situação atual	14
4.1.	Pedidos de informação prévia	21
4.2.	Pedidos de Licenciamento	21
5.	Síntese da ITCE e das pretensões pendentes	22
5.1.	Geral.....	22
5.2.	Pedidos de licenciamento pendentes.....	23
5.3.	Pedidos de informação prévia pendentes	26
6.	Conclusões.....	27



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

TABELAS

Tabela 1 <i>Relação do número de camas turísticas e o seu respetivo estado, por freguesias.</i>	16
Tabela 2 <i>Relação do número de ET por tipologia/grupo e freguesias.</i>	18
Tabela 3 <i>Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por freguesia.</i>	21
Tabela 4 <i>Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por freguesia.</i>	21
Tabela 5 <i>Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por tipologia.</i>	21

ANEXOS

Tabelas:

- 1 – Empreendimentos Turísticos executados
- 2 - Empreendimentos Turísticos em execução
- 3 - Empreendimentos Turísticos com arquitetura aprovada ou licença
- 4 – Empreendimentos Turísticos pendentes – processos de licenciamento
- 5 – Empreendimentos Turísticos pendentes – pedidos de informação prévia



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. OBJETO E ÂMBITO

O presente Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST), é o segundo que é elaborado após a revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), ao abrigo do preceituado no artigo 98.º do respetivo Regulamento, com base nos indicadores de monitorização definidos no capítulo 7 do Relatório de Fundamentação da Proposta de Plano, de setembro de 2017.

No RMST aprovado em reunião camarária realizada a 23.12.2021¹, foi efetuada a avaliação e a monitorização da eficácia e da eficiência do Plano para o Sistema Turístico², visando aquilatar, respetivamente, as formas e o grau de concretização do PDMG, no que se refere:

- i)** À evolução das tipologias, número de camas e distribuição geográfica no concelho dos empreendimentos turísticos entretanto executado, 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.

¹https://www.cmgrandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/5720/1_relatorio_monitorizacao_setorial_turismo.pdf.

² Capítulo 5 do *Relatório de Fundamentação do Plano Diretor Municipal de Grândola* (págs. 36 a 57).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Efetua-se no presente Relatório a análise da evolução das tipologias, número de camas e distribuição geográfica no concelho dos empreendimentos turísticos (ET), com base nos mesmos indicadores que foram utilizados no primeiro Relatório:

- **Intensidade Turística Máxima (ITM)**, calculada nos termos das normas orientadoras n.ºs 165 seguintes do PROTA;
- Evolução por tipologia, por freguesia, por tipologia de empreendimento turístico e por capacidade/ número (n.º) de camas.

Desde a aprovação do RMST e até à presente data, quer por força dos resultados daquele Relatório, quer da entrada em vigor da suspensão parcial do PDMG (nas freguesias do Carvalhal 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 adoção de medidas preventivas³, as pretensões para uso turístico correspondentes a PIP do artigo 14.º, n.º 1 que se encontravam eficazes à data da aprovação do RMST, foram objeto de proposta de caducidade, para efeitos de audiência prévia de interessados, tal como explicitado na Adenda e Nota Explicativa, tendo muitas delas dado a origem a pedidos de licenciamento.

Por força das conclusões do RMST, que apontavam para uma intensidade turística concelhia efetiva (ITCE) **no Município de Grândola de 22.327 camas, e demonstravam que a mesma se encontra ultrapassada em 7.412 camas, 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)**, e, após a suspensão e adoção das medidas preventivas, em virtude da interdição por estas estabelecida quanto à

³ 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

instalação de todos os tipos de novos empreendimentos turísticos isolados e de núcleos de desenvolvimento turístico, bem como quaisquer operações urbanísticas relativas a empreendimentos turísticos com aumento da capacidade autorizada, **o número de processos de licenciamento pendentes de apreciação avolumou-se.**

Quanto aos PIP que deram entrada depois da aprovação do RMST, **a situação encontra-se mais estabilizada: o número de pretensões reduziu** nos dois últimos trimestres e os pedidos que foram apresentados **mereceram informação desfavorável, face à inexistência de camas turísticas.**

Tal como se refere na Nota Explicativa e na Adenda ao Relatório das Medidas Preventivas (alteradas) e Suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Grândola – Suspensão parcial do Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Aberta Nova e do Plano de Pormenor da Aldeia da Muda⁴, com a declaração da caducidade dos PIP eficazes após audiência dos interessados, **efetuada a monitorização das camas que ficaram disponíveis e que se encontravam cativas, será possível proceder à sua redistribuição** e permitir a apreciação e tramitação dos projetos que ficaram pendentes, no quadro dos critérios ali estabelecidos.

As razões que justificaram a referida suspensão e a adoção de medidas preventivas com o conteúdo material referido, encontram-se detalhadamente expostas no referido Relatório de Suspensão⁵, bem como na Nota Explicativa e Adenda.

⁴https://www.cmgrandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/6071/6_2_nota_explicativa_relatorio_suspensao_pdmg_med_preventivas.pdf

⁵https://www.cmgrandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/6069/6_0_relatorio_suspensao_pdmg_med_preventivas.pdf



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Assim, para as pretensões para uso turístico pendentes de apreciação por força do RMST e da suspensão do PDMG e adoção de medidas preventivas, será efetuada **análise com base nos mesmos indicadores, tendo por objetivo a apreciação e tramitação dos processos que se encontram pendentes, em função da disponibilidade de camas, de acordo com os critérios contidos na Nota Explicativa e Adenda** (cfr. p. 13).

2. A INTENSIDADE TURÍSTICA NO ÂMBITO DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALENTEJO

Importa ter presente o que se referiu no primeiro Relatório quanto ao apuramento da ITCE. No quadro das normas orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo⁶ (PROTA), foi definida a ITCE, que determina o número de camas turísticas atribuídas correspondentes à capacidade dos ET existentes, em execução e aprovadas, incluindo com título eficaz.

O PROTA estabelece um nível máximo de IT por sub-região, definido através de uma relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes no concelho. 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).

O método de cálculo da distribuição por concelho da IT máxima de cada sub-região, é o constante no Anexo 2 do PROTA, a saber:

⁶ 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
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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

ITMáxC = Intensidade turística máxima concelhia

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 das normas orientadoras do PROTA, a ITM do Concelho de Grândola foi fixada na revisão do PDMG em 14.915 camas, a qual inclui 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.

Estabelece a norma 168, que ultrapassada a intensidade turística concelhia efectiva, os PDM podem ainda estabelecer a possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos das sedes de concelho ou de outros aglomerados com potencialidades turísticas, de empreendimentos de TER e de turismo de habitação, sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões a aferir junto da Comissão prevista na norma 173 (comissão composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respetiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal).

Por seu turno, e quanto às camas previstas para ET 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,

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

bem como os empreendimentos turísticos previstos em planos de urbanização e de pormenor eficazes, anteriores à data de entrada em vigor do PROTA.

Perspetivando-se a ultrapassagem da Intensidade Turística, prevê o PROTA que a Câmara procederá à negociação da redistribuição interconcelhia da intensidade turística com a referida Comissão, nos termos das normas 172 e 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.*

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

173 — Para os concelhos que atinjam o nível máximo da sua intensidade turística e para as situações em que não é possível celebrar o acordo previsto na norma anterior é criada



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

uma bolsa com 5 % da Intensidade Turística de cada sub-região gerida por uma comissão composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respectiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal.

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

Tendo por base os resultados dos últimos Censos, a sub-região Litoral Alentejano apresenta uma IT máxima de 97.925 camas. Isto significa que a Comissão liderada pela CCDRA poderá criar e gerir uma bolsa com 4.896 camas (97.925 x 5%), a distribuir pelos concelhos que pertencem à sub-região, de forma proporcional à IT concelhia.

No caso de Grândola, poderá existir assim um acréscimo de 1.492 camas turísticas (14.915x10%), para tipologias específicas, como hotéis, hotéis-apartamentos ou parques de campismo e caravanismo.

Será neste quadro que, tendo em conta as conclusões do presente RMST e as linhas de orientação estratégica constantes dos Termos de Referência⁷ aprovados para a alteração do PDMG⁸, se irá processar a **alteração deste Plano** e, nesta sede, **avaliar a possibilidade de salvaguarda das pretensões que ainda venham a encontrar-se**

⁷http://planeamento.cmgrandola.pt/planos_elaboracao/pdm_GDL/AltPDMG_Termos%20de%20Referencia.pdf

⁸ Cujas abertura de procedimento foi publicitada através do Aviso n.º 5590/2022, publicado no Diário da República, II Série, n.º 53, de 16 de março.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

pendentes e que não sejam suscetíveis de virem a ser deferidas até à alteração do Plano.

Por seu turno, tendo em conta que a varável população para efeitos de cálculo da ITCE deve ter base os dados do último Recenseamento Geral da População, cujos resultados⁹ apontam para um decréscimo de 6,7% na população residente no concelho, relativamente aos dados de 2011 – 13.827 residentes -, a alteração do PDM irá atualizar o valor da ITM.

3. SÍNTESE DA ITCE EM DEZEMBRO DE 2021 E EM ABRIL DE 2022

Os dados constantes do RMST de dezembro de 2021, apontavam para uma **ITCE no Município de Grândola de 22.327 camas**¹⁰, e demonstravam que a mesma se encontrava **ultrapassada em 7.412 camas**, exclusivamente, por força de PIP aprovados nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE, como referido.

Registaram-se, então, 10.794 camas turísticas executadas, em execução e com projeto arquitetura aprovado e licença deferida, bem como mais 33 camas numa 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, em 4.088, das 14.915 que constituem a ITM fixada no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDM.

⁹ Cf. https://ine.pt/scripts/db_censos_2021.html.

¹⁰ Este valor foi, entretanto, corrigido para 22.175 camas, como adiante melhor se explicará



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Os dados constantes do Relatório demonstraram, ainda, 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.

Evidenciava-se, também, que se encontravam programadas em instrumentos de gestão territorial eficazes e anteriores à entrada em vigor do PROTA 22.450 camas, estando por executar 18. 239¹¹.

Estando os processos a aguardar avaliação e pelo decurso do tempo quanto aos PIP, em **abril de 2022** – data em que foram atualizados os números, para acompanhamento da proposta de suspensão parcial dos Planos - **a ITCE correspondia a 10.827 camas efetivas, a que acrescia 8.063 cativas** respeitantes a PIP do artigo 14.º, n.º 1, **o que perfazia 18.890 camas.**

À data, registava-se uma **redução de 3.470 camas**, correspondentes a 34 PIP já não eficazes naquele momento e as restantes pretensões pendentes distribuíam-se da seguinte forma:

¹¹ Como referido, o RMST assumia a existência de 22.450 camas turísticas programadas antes do PROTA. Sobre este valor, importa fazer um prévio esclarecimento e correção: tal como afirmado, o número total de camas programadas teve por referência os planos territoriais de âmbito municipal aprovados antes do PROTA, nomeadamente o Plano de Urbanização (PU) de Troia e os Planos de Pormenor (PP) da ADT das Fontainhas e do NDT do Carvalhal. Todavia, e em rigor, no caso da península de Troia, deveriam ter sido considerados os números constantes nos PP posteriormente aprovados ao PU de Troia, pois, como aí previsto, esse número poderia ser alterado, como sucedeu.

Assim, e uma vez que os PP posteriormente aprovados reduziram o número de camas turísticas previsto no PU para cada uma das UNOP da península, conclui-se que **o número de camas programadas é 21.800 e não 22.450.**

Feita esta correção, e tendo em consideração que, destas, **4.599 camas já estão executadas** (ou aprovadas) decorre que **estarão por executar 17.201 camas programadas.**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Pedidos de licenciamento (PE) em curso: 72 _____ 5.460 camas

▪ **30 PE antecidos por PIP = 3.204 camas**

17 constantes na tabela do RMST = 1.685 (menos 15 que as 1700 cativas)

13 não constantes na tabela do RMST (PIP não eficaz à data do relatório) = 1.443

▪ **42 PE não antecidos por PIP = 2.256 camas**

Dos 72 PE em apreciação à data, 20 deram entrada depois de 23.12.2021, e correspondiam a 1.652 camas.

Pedidos de informação prévia (PIP) em apreciação: 135

▪ 118 PIP nos termos do artigo 14.º/1

14 deles posteriores a 23.12.2021

▪ 17 PIP nos termos do artigo 14.º/2 = 1.734 camas

8 posteriores a 23.12.2021 = 860 camas



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4. SITUAÇÃO ATUAL

Como explanado, **os dados apurados em abril de 2022 já apontavam para uma ITCE no Município de Grândola em sentido decrescente.**

Pelo decurso do tempo e pela perda de eficácia de mais alguns PIP nos meses seguintes, verifica-se que, **segundo os dados mais recentes, apurados em outubro p.p., o número atual de camas cativas é 2.963**, registando-se assim uma **diminuição de 8.500 camas cativas.**

Este resultado deve-se à **perda de eficácia de 85 PIP**, seja por caducidade por mero decurso do tempo, seja pela declaração de caducidade.

- 50 PIP perderam a eficácia ao fim de 1 ano _____ 5.000 camas
- 35 PIP com declaração de caducidade _____ 3.500 camas

Assim, **no final de outubro de 2022, a ITCE apurada corresponde a 13.675 camas**, resultante da soma das 10.712 camas efetivas e das 2.963 camas cativas.

Importa esclarecer que **o número de camas executadas, em execução ou aprovadas corresponde efetivamente a 10.712 e não 10.827**, conforme constava do primeiro RMST e da Nota Explicativa e a Adenda ao Relatório da Suspensão parcial dos Planos.

Esta incorreção ocorreu porque o RMST assumia como camas aprovadas as 33 camas resultantes do único PIP nos termos do artigo 14, n.º 2 (que já estavam contabilizadas como camas cativas), apurou indevidamente a capacidade de um empreendimento executado e com projeto de ampliação aprovado e não incluiu um outro empreendimento já com projeto aprovado.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Assim, o número correto de camas efetivas é **10.712**, a que correspondem **5840 executadas + 2928 em execução + 1944 com projeto aprovado**.

Recorde-se: os dados constantes do RMST de dezembro de 2021 apontavam para uma ITCE no Município de Grândola de **22.327 camas**¹² (incluindo as 11.533 cativas), e demonstravam que a mesma se encontrava ultrapassada em **7.412 camas**.

Os dados agora apurados apontam para uma ITCE no Município de Grândola de **13.675 camas**, incluindo as 2.963 cativas (por força dos PIP que se converteram em pedidos de licenciamento).

Este valor fica aquém do estipulado pelo PROTA e refletido no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDMG máximo (14.915 camas), existindo ainda uma **margem de 1.240 camas**.

Nas tabelas seguintes ilustra-se a situação atual.

¹² O RMST assumia a existência de 10.827 camas turísticas efetivas. Como referido, esse valor continha algumas incorreções, sendo o valor final a considerar 10.712 camas (5840 executadas + 2928 em execução + 1944 em apreciação), ao qual acresciam 11.463 camas cativas, donde resulta **uma IT total de 22.175 camas e não 22.327 camas**.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Outubro 2022	Grândola	Azinheira dos Barros	Melides	Carvalhal*	UNOPS Tróia	ADT 4 - Costa Terra	ADT 4 - Pinheirinho	TOTAL
Camas Turísticas Executadas	504	72	946	165	3373	780	0	5840
Camas Turísticas Em Construção	1128	0	878	832	28	62	0	2928
Camas Turísticas C/Arquitetura Aprovada	811	0	993	140	0	0	0	1944
TOTAL	2443	72	2817	1137	3401	842	0	10712

Tabela 1 Relação do número de camas turísticas e o seu respetivo estado, por freguesias.

Por força da suspensão do PDMG e da conseqüente impossibilidade de serem aprovadas mais camas turísticas, **no último ano, apenas se registou uma variação do número de camas aprovadas - que diminuiu**, pois, os respetivos processos de licenciamento foram concluídos/deferidos e os empreendimentos passaram para o estado “em execução”.

No cômputo geral, verifica-se que, entre outubro de 2021 e outubro de 2022, **começaram a ser executados mais 6 empreendimentos turísticos, que correspondem a 430 camas**, nas freguesias de Melides e na União das freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



Figura 1 Distribuição de número de camas turísticas executadas e a sua tipologia (ET).

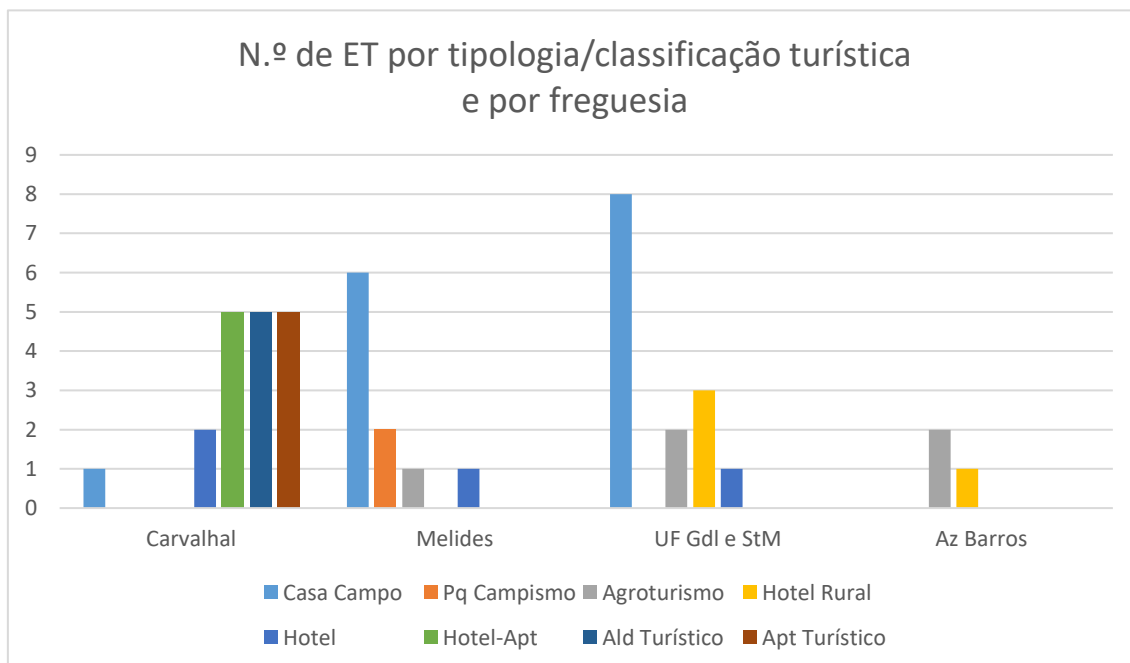


Figura 2 ET executados (com autorização de utilização turística).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

N.º de ET por tipologia/grupo e por freguesia (período de recolha de 2018 a outubro 2022)						
		Carvalhal	Melides	Grândola e Santa Margarida da Serra	Azinheira dos Barros	
Estado dos ET	Executados (autorização de utilização para fins turísticos)	1	6	8	0	CC
		0	2	0	0	PC
		0	1	2	2	AGT
		0	0	3	1	HR
		2	1	1	0	Hotel
		5	0	0	0	HA
		5	0	0	0	Ald turístico
		5	0	0	0	Apt turístico
	Em execução (alvará de construção)	0	3	4	0	CC
		0	0	0	0	PC
		0	2	0	0	AGT
		0	7	5	0	HR
		1	1	0	0	Hotel
		0	0	1	0	HA
		1	0	0	0	Ald turístico
		2	0	0	0	Apt turístico
	Aprovados (com proj. arquitetura aprovado ou /licença deferida)	0	4	5	0	CC
		0	1	0	0	PC
		0	0	2	0	AGT
		2	9	6	0	HR
		0	0	0	0	Hotel
		0	0	1	0	HA
		0	0	1	0	Ald turístico
		0	0	0	0	Apt turístico

Tabela 2 Relação do número de ET por tipologia/grupo e freguesias.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Como adiante se demonstrará, não obstante o atual contexto, Grândola continua a registar uma **forte dinâmica territorial** e a entrada de processos relacionados com empreendimentos turísticos é uma constante.

Apesar do reconhecimento público da suspensão do PDMG, continuam a ser apresentados na Divisão de Urbanismo vários pedidos de informação prévia e processos de licenciamento.

De acordo com os dados apurados no final de outubro p.p., aguardam apreciação/resposta 30 pedidos de informação prévia e 87 pedidos de licenciamento.

À imagem do que vem ocorrendo desde dezembro de 2021 – altura em que foram aprovados e publicitados os números da nossa IT -, os PIP nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE, na área da suspensão parcial do PDMG, serão objeto de informação desfavorável e fora desta área serão avaliados e decididos de forma condicionada à disponibilidade de camas, no quadro da alteração do PDMG, desde que, no caso dos PIP apresentados de acordo com o n.º 1 do artigo 14.º, correspondam a pretensões urbanísticas concretas. Caso contrário, serão objeto de informação ao abrigo do artigo 110.º do RJUE, como consta da Nota Explicativa e Adenda ao Relatório.

Idêntico tratamento merecem os PIP apresentados nos termos do artigo 14.º, n.º 2 fora da área de suspensão. Na área de suspensão, os PIP apresentados ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 após 03/06/2022, serão objeto de informação desfavorável por força da suspensão parcial e das medidas preventivas e relativamente aos apresentados antes dessa data, a sua apreciação está suspensa.

Quanto aos **87 pedidos de licenciamento pendentes**, a que correspondem **7.918 camas**, e que abrangem situações muito distintas, estando em diferentes estados de maturidade, **a sua apreciação também está suspensa.**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Reforça-se que a suspensão dos procedimentos não significa, de modo algum, que a CMG se compromete a aprovar os pedidos ou sequer que tal implica a sua aprovação, mas apenas que, assim que possível, procederá à sua reavaliação, no quadro da alteração do PDMG - cuja entrada em vigor determinará a caducidade da suspensão do PDMG e das medidas preventivas - em função da caducidade das informações prévias emitidas nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE e da consequente redistribuição das camas “cativadas” pelos PIP que serão disponibilizadas à medida que estes vão caducando.

Importa ainda sublinhar que a medida preventiva adotada (declaração de caducidade dos PIP), tal como explicitado, não permite libertar de imediato camas para alocar às pretensões pendentes, implicando uma análise e triagem dos processos pendentes, com vista à redistribuição das camas disponíveis, de acordo com determinados critérios, que serão adotados e ponderados em função da especificidade da situação no quadro da alteração do PDMG¹³.

¹³ Cfr. págs. 12 a 14 da Adenda e Nota Explicativa ao Relatório das Medidas Preventivas e da Suspensão do PDMG.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4.1. Pedidos de informação prévia

	<i>UF Grândola/St.Marg.Serra</i>	<i>Azinhreira dos Barros</i>	<i>Melides</i>	<i>Carvalhal</i>	<i>TOTAL</i>
Camas Turísticas em Apreciação	1211	0	1696	0	2907

Tabela 3 Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por freguesia.

4.2. Pedidos de Licenciamento

	<i>UF Grândola/St.Marg.Serra</i>	<i>Azinhreira dos Barros</i>	<i>Melides</i>	<i>Carvalhal</i>	<i>TOTAL</i>
Camas Turísticas em Apreciação	2214	0	679	1184	7918

Tabela 4 Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por freguesia.

	<i>Casas de Campo</i>	<i>Hotel Rural</i>	<i>Agroturismo</i>	<i>Hotel</i>	<i>Hotel Apartamento</i>	<i>Aldeamento Turístico</i>
Camas Turísticas em Apreciação	957	2526	197	946	2333	959

Tabela 5 Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por tipologia



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5. SÍNTESE DA ITCE E DAS PRETENSÕES PENDENTES

5.1. Geral

	(camas)
a) ITCE máxima: _____	14.915
b) Número de camas efetivas <i>(executadas, em execução e aprovadas)</i> _____	10.712
c) Número de camas programadas _____	21.800
i) Aprovadas/executadas: _____	4.599
ii) Por aprovar/por executar: _____	17.201
d) Número de PIP da tabela do RMST de 2021: 115+1 _____	11.433¹⁴
i) Número de PIP que deram origem a PE: 30 _____	2.963
ii) Número de PIP que perderam eficácia: 85 _____	8.500
▪ 50 PIP perderam a eficácia ao fim de 1 ano _____	5.000
▪ 35 PIP com declaração de caducidade _____	3.500
e) Número de camas cativas: _____	2.963

Em resumo, a ITCE atual corresponde a **13.712 camas** (10.712 camas efetivas + 2.963 cativas), **valor que, reforça-se, fica aquém da ITCE máxima.**

¹⁴ No RMST inicial, estimou-se média de 100 camas por PIP ao abrigo do artigo 14.º, n.º 1 (115 PIP), contudo verificou-se que um deles já propunha uma capacidade definida, mais reduzida, de 30 camas.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5.2. Pedidos de licenciamento pendentes

(camas)

N.º de processos em curso: 87 PE ¹⁵ 7.918

a) Deram entrada antes de 03.06.2022: 71 PE 6.178

Dentro da área de suspensão: 53 PE 4.180

▪ **Antecedidos por PIP eficazes: 22 PE 2.117**

Tipologia:

Hotel-Apartamento: 3 PE = 439 camas

Hotel Rural: 10 PE = 834 camas

Agroturismo: 1 PE = 181 camas

Casas de Campo: 5 PE = 191 camas

Hotel Temático: 1 PE = 200 camas

Aldeamento turístico: 2 PE = 272 camas

▪ **Não antecedidos por PIP eficaz: 31 PE 2.063**

Tipologia:

Hotel-Apartamento: 5 PE = 1000 camas

Hotel Rural: 10 PE = 720 camas

Casas de Campo: 15 PE = 291 camas

Aldeamento turístico: 1 PE = 52 camas

Fora da área de suspensão: 18 PE 1.998 ¹⁶

Tipologia:

¹⁵ Dos quais, 30 PE foram antecedidos por PIP eficaz, perfazendo um total de 3025 camas.

¹⁶ Das quais, 1599 são Pré-PROTA.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Hotel-Apartamento: 1 PE = 600 camas¹⁷

Hotel Rural: 1 PE = 20 camas

Agroturismo: 1 PE = 16 camas

Casas de Campo: 11 PE = 201 camas

Hotel: 2 PE = 746 camas¹⁸

Aldeamento turístico: 2 PE = 415 camas¹⁹

b) Deram entrada depois de 03.06.2022: 16 PE _____ 1.740

Dentro da área de suspensão: **9 PE _____ 704**

▪ Antecedidos por PIP eficaz: **5 PE _____ 488**

Tipologia:

Hotel Rural: **3 PE = 435 camas**

Casas de Campo: **1 PE = 20 camas**

Nos termos do nº2 do artigo 14º: **1 PE = 33 camas**

Tipologia:

Hotel Rural: **1 PE = 33 camas**

▪ Não antecedidos por PIP eficaz: **4 PE _____ 216**

Tipologia:

Hotel-Apartamento: **1 PE = 20 camas**

Hotel Rural: **2 PE = 194 camas**

Casas de Campo: **1 PE = 2 camas**

¹⁷ UNOP 3

¹⁸ UNOP 7 e 8 = 584 camas

¹⁹ ADT 3 (Carvalhal)



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Fora da área de suspensão: **7 PE** _____ **1.036**

▪ Antecedidos por PIP eficazes: **3 PE** _____ **420**

Tipologia:

Hotel Rural: **1 PE = 200 camas**

Casas de Campo: **1 PE = 50 camas**

CC+PC: **1 PE = 170 camas**

▪ Não antecedidos por PIP eficaz: **4 PE** _____ **616**²⁰

Tipologia:

Hotel Rural: **1 PE = 90 camas**

Casas de Campo: **1 PE = 32 camas**

Hotel Apartamento: **1 PE = 274 camas**²¹

²⁰ Das quais, 494 são Pré-PROTA:

²¹ ADT 4 (Pinheirinho)



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5.3. Pedidos de informação prévia pendentes

(camas)

Número de PIP em curso: 30	2.907
a) Deram entrada antes de 03.06.2022: 28 PIP	2.613
Dentro da Área de Suspensão: 22	2.133
▪ Nos termos do nº2 do artigo 14º: 15	1.433
▪ Nos termos do nº1 do artigo 14º: 7	700
Fora da Área de Suspensão: 6:	480
▪ Nos termos do nº2 do artigo 14º: 2	80
▪ Nos termos do nº1 do artigo 14º: 4	400
b) Deram entrada depois de 03.06.2022: 2 PIP	294
Dentro da Área de Suspensão: 1	194
▪ Nos termos do nº2 do artigo 14º: 1 = 194 camas	
Tipologia:	
Hotel Rural: 194 camas	
Fora da Área de Suspensão: 1	100



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

6. CONCLUSÕES

Aquando da aprovação do primeiro RMST e da conseqüente proposta de suspensão parcial dos Planos e abertura de procedimento de alteração do PDMG, os números eram preocupantes e revelavam um fenómeno especulativo que importava travar.

Decorrido um ano, concluiu-se que **a suspensão dos planos e a adoção das medidas preventivas revelou-se adequada e ajustada**, porquanto permitiu uma **redução de 75 % das camas cativas**.

Das 11.533 camas que estavam cativas em dezembro de 2021, restam 2.963 camas, que correspondem aos 30 PIP que originaram pedidos de licenciamento.

Com esta substancial redução do número de camas cativas, **a intensidade turística do Concelho também baixou, e passou de 22.175 camas para 13.712 camas**, inferior à IT máxima (14.915 camas) o que permite ainda alguma margem para o licenciamento de novas camas turísticas.

Após a aprovação do presente RMST, **as camas que ficaram disponíveis serão distribuídas**, em primeiro lugar, pelo único PE que se encontra no 1.º grupo e que foi antecedido por um PIP aprovado ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 e, em seguida, pelos processos dos restantes grupos elencados na Nota Explicativa e Adenda ao Relatório (p. 13).

Subtraídas as 2.963 camas cativas, a disponibilidade será de **1240 camas** (14915 – 13675), **a alocar, por ordem cronológica de entrada, aos PE que deram entrada antes de 3/6/2022 e que se referem a pretensões fora da área de suspensão**.

Todos estes processos serão objeto de apreciação e tramitação e uma vez que a disponibilidade de camas é inferior às 1998 camas dos 18 PE neste grupo, serão

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

priorizadas as pretensões que não serão suscetíveis de deferimento após a ultrapassagem da ITCE máxima sem recurso à bolsa da sub-região.

Os restantes serão objeto de apreciação após a alteração do PDMG, considerando as possibilidades conferidas pelo PROTA nas situações de ultrapassagem da ITCE e tendo em conta o enquadramento regulamentar (PDMG) em que os respetivos projetos foram elaborados, o mesmo sucedendo aos PIP apresentados ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 até 03/06/2022.

Os PIP pendentes, fora da área de suspensão, serão avaliados e decididos de forma condicionada à disponibilidade de camas.

TABELA 1**EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS EXECUTADOS**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
11/12	PE	Costaterra - Sociedade Imobiliária de Grândola	Melides	Agroturismo	12	24
14/04	PE	Herdade das Barradas da Serra	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agroturismo	12	18
29/11	PE	Herdade dos Castelhanos	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	7	18
31/11	PE	Vale Coelhoiros E. N. 261 Km 6.070	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	6	12
32/03	PE	Olival	Melides	Casas de campo	3	6
45/12	PE	Artur do Meio	Melides	Hotel 4*	24	48
52/95	PE	Herdade das Sesmarias dos Nobres	Azinheira dos Barros	Agroturismo	10	20
56/07	PE	Courela das Macieiras - Caveira	Melides	Casas de campo	4	8
107/12	PE	Cerca do Barranco	Melides	Casas de campo	6	12
136/09	PE	Brejo da Amada	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	22	44
152/05	PE	Monte do Tomilho	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	36	172
197/02	PE	Herdade das Faias	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	15	43
266/98	PE	Urbanização Soltróia Lote 419	Carvalhal	Albergaria	11	22

312/87	PE	Courela do Pinheiro	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	5	10
413/92	PE	Praça D. Jorge de Lencastre	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel	34	67
510/91	PE	Brejinho de Água do Sul	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	6	12
229/82	PE	Parque Campismo Melides	Melides	Parque Campismo		812
3/13	PE	Quinta de S. Paulo	Azinheira dos Barros	Agroturismo	15	30
147/15	PE	UNOP 5 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	150	300
147/15	PE	UNOP 5 de Tróia	Carvalhal	Unidades de Alojamento Turístico (2 AT 4* e 3 AT 5*)	200	588
268/98	PE	Minas do Lousal	Azinheira dos Barros	Hotel Rural	11	22
2-A/73	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	129	308
1-A/73	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	115	313
44/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel	205	564
1-A/74	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Hotel Apartamento	133	346
74/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	54	142
76/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	84	254
75/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	73	218
312/05	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	78	176
101/06	PE	UNOP 1 de Tróia	Carvalhal	Apartamento Turístico	71	142

1/82	PE	Parque de Campismo Galé - NDT 4 - Fontaínhas	Melides	Parque de Campismo		780
14/96	PE	Salvada	Melides	Casas de campo	4	8
16/82	PE	Av. 18 Dezembro, Carvalhal	Carvalhal	Casas de campo	10	19
6/13	PE	Rua Alto do Pina, Carvalhal	Carvalhal	Hotel Apartamento	49	146
35/11	PE	Vale Favorim cci 3142	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casa de Campo	7	14
113/07	PE	Arneiras do Incenso	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casa de Campo	6	12
48/84	PE	Melides	Melides	Casa de Campo	9	18
142/09	PE	Monte da Serenada	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agroturismo	6	12
32/03	PE	SITIO DO OLIVAL MELIDES	Melides	Casa de Campo	3	6
63/15	PE	Bicas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural 3*	22	70
15/10	PE	SITIO ARNEIRO DO MEIO	Melides	Casa de Campo	1	4
					TOTAL	5840

TABELA 2**EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM EXECUÇÃO**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	U A	Nº Camas
102/20	PE	Parcela 131 da Herdade da Comporta - Muda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Apartamento 5*	90	200
55/20	PE	Lote L02 do Loteamento C14	Carvalhal	Apartamentos Turísticos	82	528
130/88	PE	Cruzamento de vale Figueira	Melides	Hotel Rural	7	14
510/91	PE	Brejinho de Água do Sul	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	6	12
45/12	PE	Artur do Meio	Melides	Hotel 4*	10	60
63/15	PE	Sítio do Marco das Saibreiras - Bicas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural 3*		118
83/15	PE	Vale da Horta	Melides	Casas de Campo	9	18
147/15	PE	UNOP5	Carvalhal	Unidades de Alojamento Turístico (2 AT 4* e 3 AT 5*)	4	28
157/15	PE	Herdade do Pinheirinho	Melides	Hotel Rural 5*		176
109/16	PE	Cantos de Baixo	Melides	Hotel Rural 4*	10	22
48/17	PE	Marrã de Cima	Melides	Casas de campo	6	12
152/17	PE	Seiceiros	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	50	110
205/17	PE	Brejo das bicas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	4	8
216/17	PE	Monte do Zambujeiro dos Pocinhos	Melides	Casas de campo	6	18
29/18	PE	Casolas velhas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	11	46
58/18	PE	Herdade da pernadinha	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	84	200
90/18	PE	Brejo do Poço	Melides	Hotel Rural	48	186
120/18	PE	R.Evaristo Sousa Gago	Melides	Hotel Rural	20	40

212/18	PE	Pernada do Marco de Cima	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	74	198
110/19	PE	Fontenários	Melides	Hotel Rural	90	200
248/19	PE	Lote L01 de Loteamento C14	Carvalhal	Apartamentos Turísticos	56	224
11/11	PE	Lote 18	Carvalhal	Hotel 5*	40	80
109/19	PE	Seiceiros	Melides	Hotel Rural	30	120
11/12	PE	HERDADE DA COSTA TERRA	Melides	Agro-Turismo		62
14/17	PE	MONTUM DE BAIXO OU MONTES DE BAIXO	Melides	Agro - turismo	4	12
140/16	PE	Vale Martim Afonso do Sul	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Apartamento 4*	33	190
58/15	PE	Fontainhas Novas	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	16	34
20/09	PE	Monte da Índia	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	6	12
TOTAL						2928

TABELA 3**EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS COM ARQUITETURA APROVADA OU LICENÇA**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
132/20	PE	Traz das Vinhas	Melides	Casas de Campo	4	8
137/20	PE	Quinta das Cabeceiras	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	4	8
141/20	PE	Courela do Baltazar	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	8	16
173/20	PE	Courela do Bico - Fontinha de Vale	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural/Temático	58	200
186/20	PE	Courela da Boavista - Mosqueirões	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de Campo	3	6
199/20	PE	Cerca do Vale	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	34	68
201/20	PE	Courela do Moinho de Cima	Melides	Hotel Rural	12	24
43/20	PE	Chã das Fontainhas - Courela da Pedreira	Melides	Casas de Campo	6	12
63/20	PE	PET - Herdade da Comporta - Muda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Aldeamento Turístico 3*	17	66
86/20	PE	Cidrão. Amados e Monte do Bambú	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	29	104
155/18	PE	Boa Fé - Caveira	Melides	Hotel Rural	42	122
157/17	PE	Matinha - Água Nova de Baixo	Melides	Hotel Rural	100	200
158/17	PE	Fontainhas do Barranco	Melides	Hotel Rural	100	200
21/19	PE	FONTE ROSSINA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	3	6
47/18	PE	FONTENÁRIOS DO MEIO, MELIDES	Melides	Parque Campismo / Glamping	20	80
61/17	PE	Muda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	55	110
76/19	PE	Moinho da Marrã	Melides	Hotel Rural	10	28
117/19	PE	Porqueiras	Melides	Hotel Rural	70	196
134/18	PE	Quinhão do Norte	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural	27	54

142/09	PE	Monte da Serenada	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agro - turismo	10	20
152/05	PE	Monte do Tomilho	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Rural		18
157/15	PE	Herdade do Pinheirinho -HR FEBA	Melides	Hotel Rural 5*		24
159/18	PE	Brejinho de água do Sul	Carvalhal	Hotel Rural	22	84
170/18	PE	Outra Banda	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Hotel Apartamento	14	75
172/18	PE	Fontainhas do Poente - Parcela C	Melides	Hotel Rural	12	22
180/17	PE	Arneiro da Vinha	Melides	Casas de campo	10	30
185/19	PE	Lugar das Minas da Caveira	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Agroturismo	29	58
201/19	PE	Courela dos Pinheirinhos	Melides	Hotel Rural	13	23
211/18	PE	Brejinho de Água	Carvalhal	Hotel Rural	28	56
231/18	PE	Seiceiros	Melides	Casas de campo	12	24
327/19	PE	Vale Coelhoiros	UF de Grândola e S Margarida da Serra	Casas de campo	1	2
					TOTAL	1944

TABELA 4**EMPREENDEMENTOS TURÍSTICOS EM APRECIÇÃO**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
149/16	PE	Courela da Cerca do Nascente	MELIDES	Casas de campo	22	44
100/18	PE	UNOP 7 e 8 de Tróia	CARVALHAL	Hotel e Aldeamento Turístico	128	584
35/19	PE	CARRASCAL - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de campo	22	44
141/19	PE	VARZEA DAS BARRADAS, SECÇÃO AA, 17	UFGSMS	Casas de Campo	3	6
165/20	PE	Tira da Salvada - Salvada do Norte	UFGSMS	Hotel/Apartamentos Temático	79	200
193/20	PE	OUTEIRO DO VALE	UFGSMS	Casas de Campo e Hotel Canino	12	36
215/20	PE	VALINHO DA ESTRADA, RC 3201, CABEÇAS RUIVAS	UFGSMS	Casas de Campo	12	24
294/20	PE	MILHARADAS - ALDEIA DO FUTURO	UFGSMS	Casas de Campo	4	8
56/21	PE	Varzea da Bica - Vale Figueira	UFGSMS	Casas de Campo	7	8
59/21	PE	Mosqueiros	UFGSMS	Casa de Campo	2	8
61/21	PE	TERÇO DO JOGO DA BOLA - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	15	50
70/21	PE	GUADIANA PEQUENA	MELIDES	Casas de Campo	2	4
242/83	PE	Casa Nova do Forno da Telha	MELIDES	Casas de Campo	1	4
88/21	PE	CERCA DA VINHA - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	6	31
116/21	PE	COURELA DOS PINHEIRINHOS OU PINHEIRINHOS DE BAIXO	MELIDES	Casas de Campo	6	28
151/21	PE	BREJO DO MEIO - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	5	10
156/21	PE	Mil Covas	UFGSMS	Casas de Campo	3	39
163/21	PE	ROMBO DE CIMA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de Campo	1	6
48/20	PE	FOROS DA AMEIRA DO INCENSO	UFGSMS	Casas de Campo	21	42
243/21	PE	TROIA UNOP 3, PARCELA 2	CARVALHAL	Hotel Apartamento 5*	202	600

208/92	PE	BREJINHO DE ÁGUA	MELIDES	Casas de Campo	2	3
262/21	PE	SESMARIAS DO MEIO - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	6	11
283/21	PE	MONTE DO ROSMANINHO	UFGSMS	Hotel Rural 4*	10	20
510/91	PE	Monte do Brejinho de Água	UFGSMS	Casas de Campo	1	2
308/21	PE	HERDADE DA COMPORTA PARCELA 132 C	UFGSMS	Hotel Apartamentos 5*	26	200
333/21	PE	MONTE SECO CHAPARRALÃO, COURELA SOBREIRAS, CASEIRÃO	UFGSMS	Hotel Rural 4*	18	44
341/21	PE	SAIBEIRA - MELIDES	UFGSMS	Hotel Rural	nd	58
345/21	PE	MONTE DOS AMADOS	UFGSMS	Agroturismo	8	16
346/21	PE	COURELA DA EIRA - ESTRADA DA ABELA - GRANDOLA	UFGSMS	Casas de Campo	4	12
356/21	PE	LAGOINHA DA CERCA	UFGSMS	Casas de Campo	8	16
32/08	PE	LUGAR DE MELIDES, BOAVISTA DO NORTE .	UFGSMS	Casas de Campo	1	8
14/96	PE	MONTE DA SALVADA - MELIDES	UFGSMS	Casas de Campo	4	20
424/21	PE	HERDADE DA COMPORTA - PARCELA 128	UFGSMS	Hotel Rural 5*	35	110
429/21	PE	HERDADE DA COMPORTA - PARCELA 137 - MUDA	UFGSMS	Hotel Rural	37	110
439/21	PE	LAGOA SECA - GRANDOLA	UFGSMS	Hotel Apartamento	32	200
444/21	PE	HERDADE DA COMPORTA - BREJO REDONDO PARCELA 136	UFGSMS	Agroturismo	23	181
455/21	PE	MONTE DO CHAFARIZ	UFGSMS	Casas de Campo	4	10
465/21	PE	BOA VISTA E ENDIABRADA VELHA	UFGSMS	Hotel Rural	28	56
481/21	PE	SESMARIAS DA LAGOA - MELIDES	UFGSMS	Hotel Rural	10	20
482/21	PE	COURELA DOS BARREIROS	UFGSMS	Hotel Rural	30	60
483/21	PE	PERNADA DO MARCO DE CIMA - GRÂNDOLA	UFGSMS	Hotel Rural	10	26
484/21	PE	PINHEIRO DO CRAVO DO SEICEIRO	UFGSMS	Hotel Apartamento	48	200
485/21	PE	PINHEIRO DO CRAVO DOS CORRENTES	UFGSMS	Hotel Apartamento	48	200
493/21	PE	CASAS NOVAS - MELIDES	UFGSMS	Hotel Rural	50	200
46/15	PE	ÁGUA FÉRREA	UFGSMS	Casas de Campo	5	10

497/21	PE	SEICEIROS	UFGSMS	Loteamento Turístico	10	72
4/22	PE	SALVADA DOS PINHEIROS	UFGSMS	Hotel Rural	28	80
5/22	PE	HERDADE DO PINHALINHO - GACHADA	UFGSMS	Hotel Rural 4*	60	200
17/22	PE	PINHEIRO DA CHAVE - LEAL DO SUL E NOVO VALE DA LEBRE	UFGSMS	Hotel Rural	100	200
33/22	PE	ESTRADA DA BOA VISTA, OUTEIRO DO CHAPARRINHO	UFGSMS	TER - Casas de campo	13	42
42/22	PE	TANGANHO, MONTE NOVE DE VALE DAS LAMAS	UFGSMS	Aparthotel	10	39
43/22	PE	CASÃO - MELIDES	UFGSMS	Aparthotel	26	200
51/22	PE	CORTE OU ALAGOIÇA	UFGSMS	Casas de Campo	24	57
49/22	PE	BACELO DO APAÚL	UFGSMS	Hotel Rural	10	20
56/22	PE	LAGOA FORMOSA LOTE 10 NDTX EX-ADT 3	UFGSMS	Aldeamento Turístico	37	322
57/22	PE	LAGOA FORMOSA - LOTE 11 NDTX - EX ADT 3	UFGSMS	Aldeamento Turístico 5*	12	93
59/22	PE	VALE MARTIM AFONSO DO SUL - PARCELA B	UFGSMS	Hotel Rural	22	52
62/22	PE	SAMOUCAL	UFGSMS	Hotel Rural	15	30
64/22	PE	EIRA VELHA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de Campo / Ampliação	4	18
67/22	PE	BARRANÇÃO NORTE - MELIDES	UFGSMS	Hotel Rural	12	104
86/22	PE	LAGOA DA COITADA - MELIDES	UFGSMS	Casas de Campo	2	12
91/22	PE	COURELA DAS POÇAS - MELIDES	UFGSMS	Hotel Rural	32	64
106/22	PE	FONTAINHAS DE VALE COELHOIROS - GRANDOLA	UFGSMS	Hotel Apartamento	62	200
107/22	PE	PINHEIRO DOS CORVOS	UFGSMS	Loteamento Turístico	38	200
108/22	PE	SÍTIO BREJINHO DE ÁGUA DO SUL	UFGSMS	Hotel Rural		64
115/22	PE	PERNADA DO MARCO	UFGSMS	Casas de campo	7	70
167/22	PE	ESTRADA DA BOAVISTA - PANASQUEIRA DE CIMA	UFGSMS	Hotel Rural	15	30
169/22	PE	LUGAR DO MONTE DA AGUA BOA	UFGSMS	Hotel Temático	50	200
185/22	PE	SALVADA DE BAIXO	UFGSMS	Hotel Rural	16	26

188/22	PE	Rua D. Ana Luísa da Cruz Costa e Rua D. João II	UFGSMS	Hotel	52	162
190/22	PE	Chaparrinhos	UFGSMS	Loteamento Turístico	11	52
214/22	PE	Sesmarias	UFGSMS	Casas de Campo	1	2
217/22	PE	Vale Telheiro	UFGSMS	Casas de Campo	5	32
236/22	PE	Monte da Penalva da Cruz - Investimentos Lda.	UFGSMS	Casas de Campo e Parque de Campismo	55	170
243/22	PE	Pinheiro do Cravo	UFGSMS	Hotel Rural	10	33
249/22	PE	Esteveira - Poças	UFGSMS	Hotel Rural	11	34
250/22	PE	Herdade do Cuco - Cilha do Centeio	UFGSMS	Hotel Rural	29	90
267/22	PE	Courelinha e Fontainhas	UFGSMS	Hotel Rural	162	200
273/22	PE	Outeiro da Pedra ou Adreção do Pinheiro	UFGSMS	Casas de Campo	14	50
279/22	PE	HORTA DOS MACHADOS	UFGSMS	Hotel Rural	70	200
280/22	PE	PARCELA NOVA DA MINA	UFGSMS	Hotel Apartamento	13	20
285/22	PE	COURELINHA	UFGSMS	Hotel Rural	54	200
292/22	PE	VALE DE MOURO	UFGSMS	Hotel Rural	14	35
293/22	PE	CARDELA	UFGSMS	Casas de Campo	5	20
294/22	PE	BICAS DE BAIXO	UFGSMS	Hotel Rural	63	160
316/22	PE	Lote A1 da Herdade do Pinheirinho	Melides	Aldeamento Turístico	77	220
317/22	PE	Lote AH5 da Herdade do Pinheirinho	Melides	Hotel Apartamento	73	274
TOTAL					7918	

TABELA 5**PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA EM APRECIÇÃO**

Nº Processo	Tipo Processo	Observações (Tipo PIP)	Local	Freguesia	Nº Camas
486/21	PIP	2	ZAMBUJEIRO	UFGSMS	100
488/21	PIP	2	HERDADE DO MONTE NOVO	UFGSMS	60
430/21	PIP	2	MONTE DA VINHA VELHA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	20
427/21	PIP	1	COURELA DAS LAGOAS - MELIDES	MELIDES	100
425/21	PIP	1	AMEIRA DA LAGOA	UFGSMS	100
406/21	PIP	1	CASA NOVA DO SESSAL - CILHA DO CENTEIO	UFGSMS	100
401/21	PIP	1	BREJO DOS CADOÇOS OU FOROS DOS CADOÇOS	UFGSMS	100
393/21	PIP	1	SEICEIROS	MELIDES	100
379/21	PIP	1	COURELA DO PINHEIRO DA CHAVE	MELIDES	100
373/21	PIP	1	ERVILHAL OU VINHA DO GUERREIRO	MELIDES	100

25/21	PIP	2	HERDADE DA PERNADA DO MARCO DE BAIXO - BICAS		96
26/21	PIP	2	FONTAINHAS - MELIDES	MELIDES	48
29/21	PIP	2	POSATAIS DA LAGOA	MELIDES	102
30/21	PIP	2	FONTAINHAS DO MEIO, MELIDES	MELIDES	48
290/20	PIP	½	OUTEIRO DA ESTRADA	MELIDES	100
76/21	PIP	½	BREJINHO D'AGUA DO SUL	MELIDES	100
247/21	PIP	½	AMADOS - MONTADINHOS - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	100
114/21	PIP	1	COURELA DA BICA	UFGSMS	100
15/22	PIP	2	VÁRZEAS DO OUTEIRO DA MINA, COURELA DO BREJO E HERDADE DAS TRÊS COURELAS	MELIDES	196
73/22	PIP	2	SALVADA DOS PNHEIROS - MELIDES	MELIDES	80
74/22	PIP	2	COURELA DAS POÇAS - MELIDES	MELIDES	64
96/22	PIP	2	COURELA DO LEIDÃO DO CANTO	MELIDES	48
97/22	PIP	2	HERDADE DO PINHALINHO - MELIDES	MELIDES	100

105/22	PIP	2	FONTAINHAS DA FONTE	MELIDES	192
109/22	PIP	2	SERRA-MAR	MELIDES	24
155/22	PIP	2	BREJINHO DO POÇO	UFGSMS	100
186/22	PIP	2	BOIÇAS DE BAIXO E OUTEIRO DO BURRO	UFGSMS	122
195/22	PIP	2	COURELA DO MEIO - GRANDOLA	UFGSMS	113
218/22	PIP	2	CASQUEIRO DE CIMA/ NORTE	MELIDES	194
282/22	PIP	1	QUINTA VELHA - GRANDOLA	UFGSMS	100
TOTAL					2907



ANEXO 4

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST)

Janeiro de 2024



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ÍNDICE

1. Objeto e âmbito	4
2. A intensidade turística no âmbito do PROTA	7
3. A ITCE em novembro de 2023	10
4. Situação atual.....	12
4.1. Pedidos de Informação Prévia	16
4.2. Pedidos de Licenciamento	16
5. Síntese da ATUAL ITCE e das pretensões pendentes.....	18
5.1. Geral.....	18
5.2. Pedidos de licenciamento pendentes	19
5.3. Pedidos de informação prévia pendentes.....	22
6. Conclusões.....	23



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

TABELAS

Tabela 1 <i>Relação do número de camas turísticas e o seu respetivo estado, por freguesias e áreas turísticas programadas</i>	13
Tabela 2 <i>Relação do número de ET por tipologia/grupo e freguesias</i>	15
Tabela 3 <i>Relação do número de camas turísticas e a sua distribuição por freguesia</i>	16
Tabela 4 <i>Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por freguesia</i>	16
Tabela 5 <i>Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por tipologia</i>	17
Tabela 6 <i>N.º de pretensões turísticas nos últimos três anos</i>	23

ANEXOS

Tabelas:

- 1 – Empreendimentos Turísticos executados
- 2 - Empreendimentos Turísticos em execução
- 3 - Empreendimentos Turísticos com arquitetura aprovada ou licença
- 4 – Empreendimentos Turísticos pendentes – processos de licenciamento
- 5 – Empreendimentos Turísticos pendentes – pedidos de informação prévia



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. OBJETO E ÂMBITO

O presente Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST), é o terceiro que é elaborado após a revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), ao abrigo do preceituado no artigo 98.º do respetivo Regulamento, com base nos indicadores de monitorização definidos no capítulo 7 do Relatório de Fundamentação da Proposta de Plano, de setembro de 2017.

Nos anteriores RMST, aprovados em reunião de Câmara de 23.12.2021¹ (1.º RMST) e 24.11.2022² (2.º RMST), foi efetuada a avaliação e a monitorização da eficácia e da eficiência do Plano para o Sistema Turístico³, visando aquilatar, respetivamente, as formas e o grau de concretização do PDMG, no que se refere:

- i) À evolução das tipologias, número de camas e distribuição geográfica no concelho dos empreendimentos turísticos entretanto executado, 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.

¹https://www.cm-grandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/5720/1_relatorio_monitorizacao_setorial_turismo.pdf

² https://www.cm-grandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/6303/2_relatorio_monitorizacao_setorial_turismo_2022.pdf

³ Capítulo 5 do *Relatório de Fundamentação do Plano Diretor Municipal de Grândola* (págs. 36 a 57).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Efetua-se no presente Relatório a análise da evolução das tipologias, número de camas e distribuição geográfica no concelho dos empreendimentos turísticos (ET), com base nos mesmos indicadores que foram utilizados nos anteriores Relatórios:

- Intensidade Turística Máxima (ITM), calculada nos termos das normas orientadoras n.ºs 165 seguintes do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA);
- Evolução por tipologia, por freguesia, por tipologia de empreendimento turístico e por capacidade/ número (n.º) de camas.

Desde a aprovação do 1.º RMST e até à presente data, quer por força dos resultados daquele Relatório, quer da entrada em vigor da suspensão parcial do PDMG (nas freguesias do Carvalhal 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 adoção de medidas preventivas⁴, as pretensões para uso turístico correspondentes a PIP do artigo 14.º, n.º 1 que se encontravam eficazes à data da aprovação do RMST, foram objeto de proposta de caducidade, para efeitos de audiência prévia de interessados, tal como explicitado nos Relatórios anteriores, tendo uma percentagem reduzida desses PIP, dado a origem a pedidos de licenciamento.

Como adiante se demonstrará, os dados deste terceiro Relatório evidenciam, uma vez mais, que a suspensão do PDMG e a adoção das medidas preventivas **revelou-se adequada e ajustada, porquanto permitiu uma redução substancial do número de pedidos de licenciamento ou informações para empreendimentos turísticos**, o que

⁴ 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

denota: **1) um conhecimento mais generalizado sobre a suspensão parcial do PDMG e dos procedimentos administrativos atinentes; 2) um abrandamento do fenómeno especulativo que estava na base da submissão de tantos pedidos relacionados com turismo.**

Os dados constantes deste terceiro RMST demonstram ainda que **a intensidade turística efetiva do Concelho continua aquém do limiar máximo definido no PDMG.**

Quanto aos **pedidos pendentes** – sejam eles PIP ou processos de licenciamento – **a situação encontra-se estabilizada**, tendo em conta que **o número de pretensões reduziu substancialmente no último ano** e apenas foram apreciados os pedidos pendentes que não incidiam na área territorial objeto de suspensão.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2. A INTENSIDADE TURÍSTICA NO ÂMBITO DO PROTA

Estabelece o PROTA um nível máximo de IT por sub-região, definido através de uma relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes no concelho. 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).

O método de cálculo da distribuição por concelho da IT máxima de cada sub-região, é o constante no Anexo 2 do PROTA, a saber:

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

ITMáxC = Intensidade turística máxima concelhia

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 das normas orientadoras do PROTA, a IT Máxima do Concelho de Grândola foi fixada na revisão do PDMG de 2017 em 14.915 camas, a qual inclui 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.

Tendo por base os resultados dos últimos Censos de 2021, **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.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Neste sentido, o Turismo de Portugal procedeu recentemente à atualização da Ficha Síntese do PROTA, adequando os limiares da IT Máxima 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	29 463
	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 (n.º 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

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

Neste contexto, o procedimento de alteração do PDMG em curso terá em consideração esta recente informação, pelo que **será atualizado o valor da ITM de Grândola para 14.294 camas**.

Não obstante, e por recurso à norma 172 do PROTA, perspetiva-se a celebração de acordo intermunicipal com vista ao aumento da intensidade turística do Município de Grândola.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.

Assim, e por força deste Acordo de redistribuição, poderão ser cedidas ao Município de Grândola um total de 2.859 camas (que corresponde à percentagem máxima admitida), **resultando numa IT máxima de 17.153 camas. Este valor será atualizado e refletido na alteração ao PDMG em curso.**

Estabelece ainda a norma 168, que ultrapassada a intensidade turística concelhia máxima, **o PDM pode ainda estabelecer a possibilidade de licenciamento de estabelecimentos hoteleiros localizados nos perímetros urbanos** das sedes de concelho ou de outros aglomerados com potencialidades turísticas, de **empreendimentos de TER** e de turismo de habitação, **sem prejuízo do cumprimento dos limiares globais das sub-regiões** a aferir junto da Comissão prevista na norma 173 (comissão composta pela CCDR Alentejo, pelo Turismo de Portugal e pela respetiva Associação de Municípios/Comunidade Intermunicipal). Esta possibilidade estará também refletida na alteração ao PDMG em curso.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3. A ITCE EM NOVEMBRO DE 2023

Como referido anteriormente, os dados constantes do primeiro RMST, aprovado em dezembro de 2021, apontavam para uma **intensidade turística no Município de Grândola de 22.327 camas**⁵, e demonstravam que a mesma se encontrava **ultrapassada em 7.412 camas, exclusivamente, por força de PIP aprovados** nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE, como referido.

Nessa altura, registava-se uma **intensidade turística efetiva de 10.712**⁶ **camas turísticas**, que correspondiam às **camas executadas, em execução e com projeto arquitetura aprovado ou licença deferida**, mais **33 camas correspondentes a uma informação prévia favorável aprovada** nos termos do artigo 14.º, n.º 2 do RJUE e eficaz, perfazendo o **total de 11.029 camas**.

Como se demonstrou, **este valor ficava aquém das 14.915 que constituem a IT Máxima** fixada no n.º 2 do artigo 47.º do Regulamento do PDM e só seria ultrapassado caso viessem a ser materializadas e aprovadas as pretensões às quais estavam alocadas as 11.500 camas cativas.

Como se demonstrou, as medidas preventivas adotadas, mais concretamente a decisão de propor a declaração de caducidade desses PIP (pedidos simples e sem qualquer proposta concreta associada) evidenciou a especulação que existia em torno dos PIP e permitiu reduzir alguma pressão urbanística. Como resultado, **no final de 2022, registou-se um decréscimo substancial das camas “cativas”, que reduziram para 2.863.**

⁵ Este valor foi, entretanto, corrigido para 22.175 camas, como explicitado no 2.º RMST

⁶ No âmbito deste Relatório, este valor foi agora corrigido e atualizado para 10.529 camas.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Neste momento, **segundo os dados mais recentes, apurados em novembro de 2023, o número atual de camas efetivas corresponde a 11.893** (5.377 executadas, 3.241 em execução e 3.275 aprovadas).

Esta alteração do número de camas efetivas 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.

Quanto às **camas “cativas”, o número atual é 3.010**⁷, que correspondem aos 29 PIP que se converteram em pedidos de licenciamento, e que ainda aguardam apreciação.

Considerando estes dois universos – **camas efetivas e camas “cativas”** – conclui-se que **a atual ITC permanece aquém da intensidade máxima definida no PDMG, registando-se 14.903 camas** (11.893 + 3.010).

⁷ Valor corrigido relativamente ao 2.º RMST, no qual constava 2.963 camas cativas, por confrontação com os projetos submetidos a licenciamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4. SITUAÇÃO ATUAL

Como explanado, no final de novembro de 2023, **a ITCE apurada corresponde a 11.893 camas**. A estas poderão acrescer as 3.010 camas cativas (relativas aos 29 PE pendentes que tiveram origem nos PIP eficazes), o que perfará **14.903 camas**, valor que, ainda assim, fica aquém do valor definido em PDM (14.915 camas).

Como tem vindo a ser demonstrado, não obstante o atual contexto e do reconhecimento público da suspensão parcial do PDMG, o município de Grândola continua a suscitar interesse e a entrada de processos relacionados com empreendimentos turísticos, ainda que mais contida, continua a existir.

De acordo com os dados apurados no final de novembro p.p., **aguardam apreciação/resposta 52 pedidos de informação prévia e 89 pedidos de licenciamento**.

Os 89 pedidos de licenciamento para empreendimentos turísticos, cuja apreciação continua suspensa, e que corresponderão, no limite, a mais 7.125 camas, abrangem situações muito distintas e estão em diferentes estados de maturidade.

Face à constante atualização dos números, como referido, gradualmente tem vindo a ser **retomada a apreciação de alguns processos pendentes, nomeadamente os PE fora da área de suspensão**.

Idêntico tratamento merecem os PIP apresentados nos termos do artigo 14.º, n.º 2 fora da área de suspensão.

As informações prévias nos termos do artigo 14.º, n.º 1 do RJUE, **dentro da área da suspensão parcial do PDMG, têm sido objeto de informação desfavorável** e fora desta área são avaliadas e decididas de forma condicionada à disponibilidade de camas, à data de apreciação do consequente pedido de licenciamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Os **pedidos de licenciamento (PE) dentro da área de suspensão permanecem parados**, sendo que a respetiva apreciação só ocorrerá no quadro legal do futuro PDM.

Nestes casos, e conforme informação veiculada aos titulares desses processos, a **suspensão desses procedimentos de licenciamento não significa, de modo algum, que a CMG se compromete a aprovar os pedidos**, mas apenas que, assim que possível, procederá à sua reavaliação, no quadro da alteração do PDMG - cuja entrada em vigor determinará a caducidade da suspensão do PDMG e das medidas preventivas -, e ao abrigo das demais normas legais e regulamentares que estiverem em vigor.

Nas tabelas seguintes ilustra-se a situação atual.

Novembro 2023	Grândola	Azinheira dos Barros	Melides	Carvalhal*	UNOPS Tróia	ADT 4 - Costa Terra	ADT 4 - Pinheirinho	PIEG	TOTAL	
									2023	RMST 2022
Camas Turísticas Executadas	662	52	354	160	3345	804	0	0	5377	5840
Camas Turísticas Em Construção	723	0	880	892	546	62	28	110	3241	2928
Camas Turísticas C/Arquitetura Aprovada	818	0	1093	0	710	160	494	0	3275	1944
TOTAL	2203	52	2327	1052	4601	1026	522	110	11893	10712

Tabela 1 Relação do número de camas turísticas e o seu respetivo estado, por freguesias e áreas turísticas programadas.

No cômputo geral, verifica-se que, **entre novembro de 2022 e novembro de 2023, foram aprovados mais 6 empreendimentos turísticos, que correspondem a 1.364 camas, em área territorial não abrangida pela suspensão parcial do PDMG.**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO

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



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

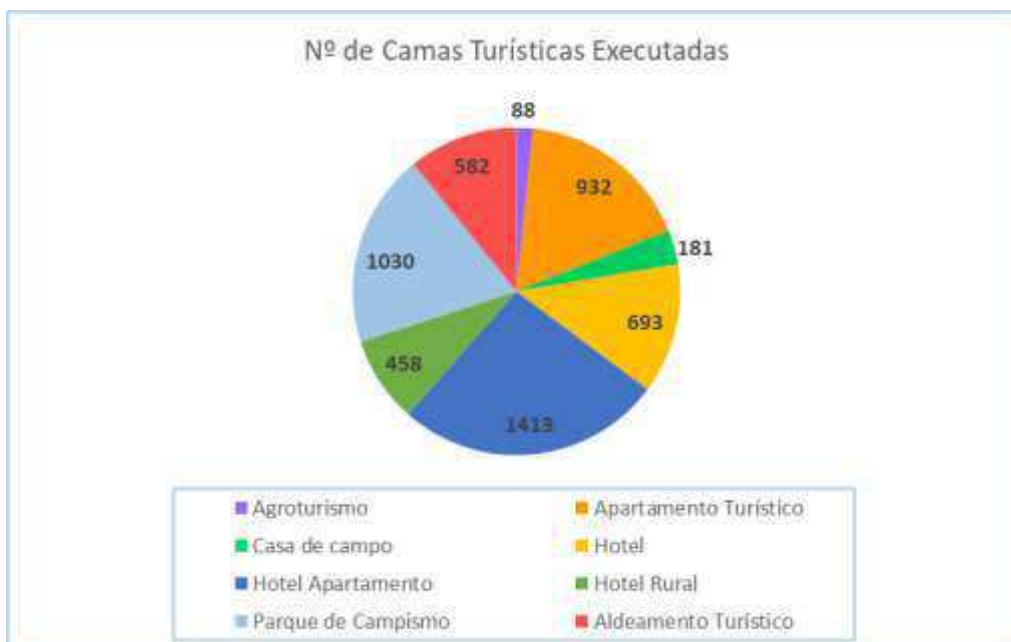


Figura 1 Distribuição de número de camas turísticas executadas e a sua tipologia (ET).

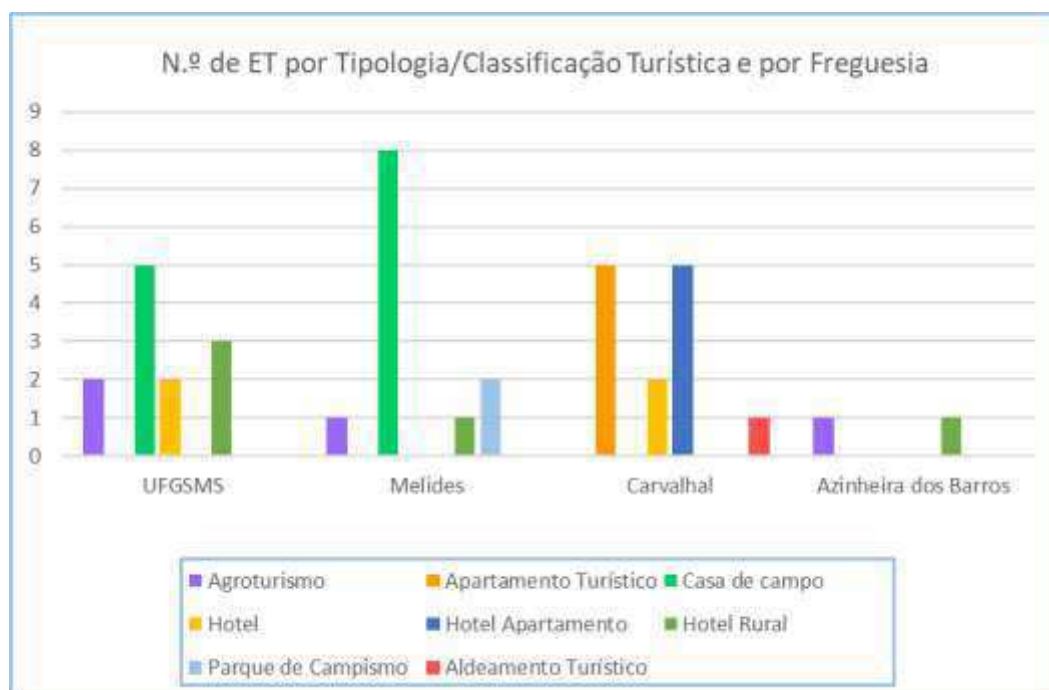


Figura 2 ET executados (com autorização de utilização turística).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

N.º de ET por tipologia/grupo e por freguesia (período de recolha de 2018 a novembro 2023)						
		Carvalhal	Melides	Grândola e Santa Margarida da Serra	Azinheira dos Barros	
Estado dos ET	Executados (autorização de utilização para fins turísticos)	0	8	5	0	CC
		0	2	0	0	PC
		0	1	2	1	AGT
		0	1	3	1	HR
		2	0	2	0	Hotel
		5	0	0	0	HA
		1	0	0	0	UAL
		5	0	0	0	Apt turístico
	Em execução (alvará de construção)	0	2	5	0	CC
		0	0	0	0	PC
		0	2	1	0	AGT
		1	0	0	0	HALD
		2	9	6	0	HR
		0	0	1	0	Hotel
		0	0	2	0	HA
		1	0	0	0	UAL
		2	0	0	0	Apt turístico
	Aprovados (com proj. arquitetura aprovado ou /licença deferida)	0	2	4	0	CC
		0	1	0	0	PC
		0	0	1	0	AGT
		0	10	4	0	HR
		1	0	0	0	Hotel
		1	2	1	0	HA
		1	1	1	0	HRT
		1	1	1	0	Ald Turístico
Tipologias de ET						

Tabela 2 Relação do número de ET por tipologia/grupo e freguesias.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4.1. Pedidos de Informação Prévia

Camas Turísticas	Freguesias				
	UFGSMS	Azinheira dos Barros	Melides	Carvalhal	TOTAL
Em Apreciação	1705	200	2431	0	4336
Favoráveis Condicionadas	358	100	0	0	458
Suspensas	200	0	674	0	874
Desfavoráveis	3620	592	4557	0	8769

Tabela 3 Relação do número de camas turísticas e a sua distribuição por freguesia.

4.2. Pedidos de Licenciamento

Camas Turísticas	Freguesias				
	UFGSMS	Azinheira dos Barros	Melides	Carvalhal	TOTAL
Em Apreciação	2446	0	2991	578	6015
Suspensas	218	0	892	0	1110

Tabela 4 Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por freguesia.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

	<i>Tipologias</i>									
Camas Turísticas	Casa Campo	Hotel Rural	Agroturismo	Hotel	Hotel Apartamento	Aldeamento Turístico	Apartamento Turístico	Casa Campo e Parque de Campismo	Hotel Temático	Loteamento Turístico
Em Apreciação	680	2293	227	132	1459	578	22	170	200	254
Suspensas	28	1010	0	0	0	0	0	0	0	72

Tabela 5 *Relação do número de camas turísticas em apreciação e a sua distribuição por tipologia*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5. SÍNTESE DA ATUAL ITCE E DAS PRETENSÕES PENDENTES

5.1. Geral

	(camas)
a) ITCE máxima _____	14.294⁸
b) Número de camas efetivas _____	11.893
▪ Executadas _____	5.377
▪ Em execução _____	3.241
▪ Aprovadas _____	3.275
c) Número de camas programadas _____	21.800
▪ Aprovadas/executadas: _____	6.259
▪ Por aprovar/por executar: _____	15.541
d) PIP constantes da tabela do RMST de 2023 (181) _____	17.925
▪ PIP com camas cativas (40) _____	3.488
• PIP que deram origem a PE (40) _____	3.488 ⁹
▪ PIP em apreciação (52) _____	5.210
• PIP pendentes: 43 _____	4.336
• PIP suspensos: 9 _____	874
▪ PIP apreciados (89) _____	9.227
• PIP desfavoráveis (85) _____	8.769
• PIP favorável condicionado (4) _____	458

⁸ Número a vigorar na futura adaptação do PDM ao PROTA.

⁹ De referir, que dos 40 processos, 29 já se encontravam contabilizados nas tabelas dos anteriores RMST.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5.2. Pedidos de licenciamento pendentes

(camas)

N.º de processos em curso: **89** PE _____ **7.125**

a) Deram entrada antes de 03.06.2022: **64** PE _____ **4.836**

Dentro da área de suspensão: 53 PE _____ **4.217**

▪ Antecedidos por PIP eficazes: **27** PE _____ **2.499**

Tipologia:

Hotel-Apartamento: 4 PE = 639 camas

Hotel Rural: 10 PE = 888 camas

Agroturismo: 1 PE = 181 camas

Casas de Campo: 8 PE = 265 camas

Hotel Temático: 1 PE = 200 camas

Loteamento Turístico: 3 PE= 326 camas

Nos termos do nº1 do artigo 14º: 26 PE= 2.419 camas

Tipologia:

Hotel-Apartamento: 4 PE = 639 camas

Hotel Rural: 9 PE = 808 camas

Agroturismo: 1 PE = 181 camas

Casas de Campo: 8 PE = 265 camas

Hotel Temático: 1 PE = 200 camas

Loteamento Turístico: 3 PE= 326 camas

Nos termos do nº2 do artigo 14º: 1 PE= 80 camas

Tipologia:

Hotel Rural: **1** PE = 80 camas



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- Não antecedidos por PIP eficaz: **26 PE** _____ **1.718**

Tipologia:

Agroturismo: 1PE =36 camas

Hotel-Apartamento: 4 PE = 800 camas

Hotel Rural: 12 PE = 718 camas

Casas de Campo: 9 PE = 164 camas

Fora da área de suspensão: 11 PE _____ **619**

- Antecedidos por PIP eficazes: **3 PE** _____ **36**

Tipologia:

Casas de Campo: 3 PE = 36 camas

Nos termos do nº1 do artigo 14º: **3 PE= 36 camas**

Tipologia:

Casas de Campo: 3 PE = 36 camas

- Não antecedidos por PIP eficaz: **8 PE** _____ **583**

Tipologia:

Agroturismo: 1 PE = 10 camas

Aldeamento Turístico: 1 PE = 320 camas

Hotel: 1 PE = 122 camas

Hotel Rural: 1 PE = 20 camas

Casas de Campo: 4 PE = 111 camas

b) Deram entrada depois de 03.06.2022: **25 PE** _____ **2.289**

Dentro da área de suspensão: 17 PE _____ **1.639**

- Antecedidos por PIP eficaz: **8 PE** _____ **879**

Tipologia:

Hotel Rural: **7 PE = 859 camas**

Casas de Campo: **1 PE = 20 camas**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Nos termos do nº1 do artigo 14º: **6 PE= 682 camas**

Tipologia:

Hotel Rural: **5 PE = 662 camas**

Casas de Campo: **1 PE = 20 camas**

Nos termos do nº2 do artigo 14º: **2 PE= 197 camas**

Tipologia:

Hotel Rural: **2 PE = 197 camas**

- Não antecedidos por PIP eficaz: **9 PE** _____ **760**

Tipologia:

Hotel Rural: **6 PE = 728 camas**

Casas de Campo: **2 PE = 12 camas**

Hotel-Apartamento: **1 PE= 20 camas**

Fora da área de suspensão: 8 PE _____ **650**

- Antecedidos por PIP eficazes: **3 PE** _____ **238**

Tipologia:

Casas de Campo: **2 PE = 68 camas**

CC+PC: **1 PE = 170 camas**

Nos termos do nº1 do artigo 14º: **3 PE= 238 camas**

Tipologia:

Casas de Campo: **2 PE = 68 camas**

Casa de Campo+Parque de Campismo: **1 PE = 170 camas**

- Não antecedidos por PIP eficaz: **5 PE** _____ **412**

Tipologia:

Hotel Rural: **1 PE = 90 camas**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO – SETOR DE PLANEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Casas de Campo: 1 PE = 32 camas

Hotel: 1PE = 10 camas

Apartamento Turístico: 1PE = 22 camas

Aldeamento Turístico: 1 PE = 258 camas

5.3. Pedidos de informação prévia pendentes

	(camas)
Número de PIP em curso: 52 _____	5.210
a) Deram entrada antes de 03.06.2022: 42 PIP _____	4.328
Dentro da Área de Suspensão: 37 _____	3.816
▪ Nos termos do nº1 do artigo 14º: 20 _____	1.986
▪ Nos termos do nº2 do artigo 14º: 17 _____	1.830
Fora da Área de Suspensão: 5 _____	512
▪ Nos termos do nº1 do artigo 14º: 3 _____	300
▪ Nos termos do nº2 do artigo 14º: 2 _____	212
b) Deram entrada depois de 03.06.2022: 10 PIP _____	882
Dentro da Área de Suspensão: 2 _____	200
▪ Nos termos do nº1 do artigo 14º: 2 = 200 camas	
▪ Nos termos do nº2 do artigo 14º: 0 = 0 camas	
Fora da Área de Suspensão: 8 _____	682
▪ Nos termos do nº1 do artigo 14º: 5 _____	500
▪ Nos termos do nº2 do artigo 14º: 3 _____	182



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

6. CONCLUSÕES

Os resultados espelhados no presente RMST (e nos seus antecessores) demonstram que a proposta de suspensão parcial do PDMG e a adoção de medidas preventivas revelou-se uma **solução adequada, proporcional e eficaz, pois permitiu travar o fenómeno especulativo**, repensar o sistema turístico e reequacionar as condições para o futuro licenciamento de empreendimentos turísticos.

Decorridos dois anos sobre a aprovação do primeiro RMST e da consequente abertura dos procedimentos de alteração e suspensão parcial ao PDMG, verifica-se que **a intensidade turística está estabilizada e permanece aquém do valor máximo definido no PDMG**.

No último ano, registou-se uma **redução substancial do número de pedidos de aprovação ou viabilização de empreendimentos turísticos, como se demonstra de seguida:**

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

Tabela 6 N.º de pretensões turísticas nos últimos três anos.

É facto que ainda **existem muitos processos suspensos (89 PE e 52 PIP)** e assim **permanecerão até à aprovação da proposta de alteração ao PDMG**, momento que **determinará a caducidade das medidas preventivas e da suspensão parcial do PDMG**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

e, em consequência, será possível **retomar a apreciação dos processos pendentes**, por recurso à redistribuição das camas que ainda estiverem disponíveis ou que vierem a ser conseguidas no futuro quadro legal.

Na alteração ao PDMG, assumir-se-á a **nova intensidade turística máxima (14.294 camas)** e as **novas condições e parâmetros** para a edificabilidade dos novos empreendimentos turísticos, assentes em critérios de **sustentabilidade territorial e ambiental**, reforçando-se a **discriminação positiva do interior do território municipal** e privilegiando-se **baixas densidades/ocupações**.

Os trabalhos inerentes ao procedimento de alteração do PDMG continuam a decorrer, em estreita articulação com as entidades com competência na matéria, nomeadamente, a CCDRA e o Turismo de Portugal.

Este procedimento de alteração revelou-se mais complexo e moroso que o desejado, desde logo, porque está absolutamente dependente das orientações e pronúncia dessas entidades externas. Não obstante as dificuldades latentes, o procedimento prossegue, em conformidade com o previsto no PROTA.

As conversações e negociações encetadas com os Municípios vizinhos, com vista à obtenção de mais camas turísticas – por via da **redistribuição das intensidades turísticas concelhias** –, revelou-se bem-sucedida e contamos, em breve, celebrar o **Acordo intermunicipal, que resultará num aumento da intensidade turística máxima do Município de Grândola**.

Assim que celebrado esse Acordo, e em respeito pelas orientações das entidades envolvidas, concluir-se-á a **proposta de alteração ao PDM, seguindo-se os respetivos trâmites legais, nomeadamente, discussão pública, aprovação e publicação**.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ANEXOS

TABELA 1**EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS EXECUTADOS**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
11/12	PE	HERDADE DA COSTA TERRA	MELIDES	Agroturismo	12	24
14/04	PE	GRÂNDOLA, HERDADE DAS BARRADAS DA SERRA .	UFGSMS	Agroturismo	12	18
31/11	PE	ESTRADA NACIONAL - VALE COELHEIROS - E.N. 261- 1 KM 6,07	UFGSMS	Casas de Campo	6	12
45/12	PE	Artur do Meio	UFGSMS	Hotel 4*	24	48
56/07	PE	MONTE DA CAVEIRA - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	4	8
107/12	PE	LUGAR DO MONTE CERCA DO BARRANCO	MELIDES	Casas de Campo	6	12
136/09	PE	HERDADE DO BREJO DA AMADA - PARCELA 151	UFGSMS	Hotel Rural	22	44
152/05	PE	MONTE DO TOMILHO, HERDADE DA COMPORTA	UFGSMS	HOTEL RURAL	36	172
197/02	PE	HERDADE DAS FAIAS	UFGSMS	Casas de Campo	15	43
266/98	PE	SOLTRÓIA, LOTE 419 .	CARVALHAL	Hotel	7	14
312/87	PE	LUGAR DA COURELA DO PINHEIRO - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de Campo	5	10
413/92	PE	PRAÇA D. JORGE	UFGSMS	Hotel	34	67
510/91	PE	Brejinho de Água do Sul	UFGSMS	Casas de campo	8	16
229/82	PE	PARQUE DE CAMPISMO DE MELIDES	MELIDES	Parque campismo		250
3/13	PE	MONTE DAS FIGUEIRAS - QUINTA DE S. PAULO	AZINHEIRA DOS BARROS	Agroturismo	15	30
147/15	PE	UNOP 5 TROIA	CARVALHAL	Unidades de Alojamento Turístico	195	582
268/98	PE	MINAS DO LOUSAL (EDIFÍCIO DA DIRECÇÃO COMPLEXO M	AZINHEIRA DOS BARROS	Hotel Rural	11	22
2-A/73	PE	CARVALHAL, TROIA APARTHOTEL MAGNOLIAMAR .	CARVALHAL	Hotel Apartamento	129	308

1-A/73	PE	Torre T02 (Rosamar) - Tróia UNOP 1	CARVALHAL	Hotel Apartamento	115	313
44/06	PE	CARVALHAL, TROIA LOTE 1, LOTEAMENTO 2 (C.H.T.) .	CARVALHAL	Hotel	205	564
1-A/74	PE	CARVALHAL, TROIA LOTE 3.3 DO LOTEAMENTO 1 DA UNOP 1	CARVALHAL	Hotel Apartamento	133	346
74/06	PE	TROIA, LOTE 1.5 DO LOTEAMENTO 1 DA UNOP1	CARVALHAL	Apartamento Turístico	54	142
76/06	PE	TROIA, LOTE 1.1 DO LOTEAMENTO 1 DA UNOP1 .	CARVALHAL	Apartamento Turístico	84	254
75/06	PE	CARVALHAL, TROIA LOTE 1.2 DO LOTEAMENTO 1 DA UNOP 1 .	CARVALHAL	Apartamento Turístico	73	218
312/05	PE	TROIA, LOTE 3.1 DO LOTEAMENTO 3 DA UNOP 1 .	CARVALHAL	Apartamento Turístico	78	176
101/06	PE	TROIA, "EDIFICIO CENTAL"LOTE 3.2 LOTEAMENTO 3 UNOP 1 .	CARVALHAL	Apartamento Turístico	71	142
1/82	PE	FONTAINHAS DO MAR	MELIDES	Parque campismo		780
14/96	PE	MONTE DA SALVADA - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	3	6
6/13	PE	LOTEAMENTO C18 LOTE Nº 1 CARVALHAL	CARVALHAL	Hotel Apartamento 5*	49	146
35/11	PE	MONTE VALE FAVORIM - MOSQUEIRÕES	UFGSMS	Casas de Campo	7	22
48/84	PE	MELIDES, MOINHO VELHO .	MELIDES	Casas de Campo	6	12
142/09	PE	MONTE DA SERENADA ARTº14 SECÇÃO Y	UFGSMS	Agroturismo	8	16
32/03	PE	SITIO DO OLIVAL MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	3	6
63/15	PE	SITIO DO MARCO DA SAIBREIRA - BICAS	UFGSMS	Hotel Rural 3*	53	194
15/10	PE	SITIO ARNEIRO DO MEIO	MELIDES	Casas de Campo	1	4
183/17	PE	Lote 1 da UNOP 5 de Tróia	CARVALHAL	Hotel Apartamento 4*	150	300
83/15	PE	Vale da Horta	MELIDES	Casas de campo	9	18
120/18	PE	Rua Dr. Evaristo Sousa Gago n.º 2	MELIDES	Hotel Rural	13	26
43/20	PE	Chã das Fontainhas - Courela da Pedreira	MELIDES	Casas de campo	6	12
					TOTAL	5377

TABELA 2**EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM EXECUÇÃO**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
152/05	PE	MONTE DO TOMILHO, HERDADE DA COMPORTA	UFGSMS	Hotel Rural	9	18
102/20	PE	Parcela 131 da Herdade da Comporta - Muda	UFGSMS	Hotel Apartamento 5*	43	200
55/20	PE	Lote L02 do Loteamento C14	CARVALHAL	Apartamentos Turísticos	82	528
45/12	PE	Vale das Sobreiras	UFGSMS	Hotel 4*	10	60
63/15	PE	SITIO DO MARCO DA SAIBREIRA - BICAS	UFGSMS	Hotel Rural 3*	2	10
157/15	PE	Herdade do Pinheirinho	MELIDES	Hotel Rural 5*	90	200
147/15	PE	UNOP 5 TROIA	CARVALHAL	Unidades de Alojamento Turístico	6	42
109/16	PE	Cantos de Baixo	MELIDES	Hotel Rural 4*	10	22
48/17	PE	Marrã de Cima	MELIDES	Casas de campo	2	12
152/17	PE	Seiceiros - Parque Internacional de Esculturas	MELIDES	Hotel Rural	28	110
205/17	PE	Brejo das Bicas	UFGSMS	Casas de Campo	1	6
216/17	PE	Monte do Zambujeiro dos Pocinhos	MELIDES	Casas de campo	6	18
29/18	PE	Casolas Velhas	UFGSMS	Casas de campo	11	46
58/18	PE	Herdade da Pernadinha	UFGSMS	Hotel Rural	85	198
90/18	PE	Brejo do Poço	MELIDES	Hotel Rural	38	126
134/18	PE	Quinhão do Norte	UFGSMS	Hotel Rural	27	54
212/18	PE	Pernada do Marco de Cima	UFGSMS	Hotel Rural	20	40

110/19	PE	Fontenários	MELIDES	Hotel Rural	90	200
248/19	PE	Lote L01 do Loteamento C14	CARVALHAL	Apartamentos Turísticos	56	224
109/19	PE	Seiceiros	MELIDES	Hotel Rural	30	120
11/12	PE	HERDADE DA COSTA TERRA	MELIDES	Agroturismo	18	62
14/17	PE	Montum de Baixo	MELIDES	Agroturismo	4	12
140/16	PE	Vale Martim Afonso do Sul	UFGSMS	Hotel Apartamento 4*	5	23
58/15	PE	Fontainhas Novas	UFGSMS	Hotel Rural	20	40
20/09	PE	MONTE DA INDIA	UFGSMS	Casas de campo	8	16
144/16	PE	HERDADE DO PINHEIRINHO	MELIDES	Hotel Rural	13	28
100/18	PE	UNOP 7 e 8 de Tróia	CARVALHAL	Hotel e Aldeamento Turístico	118	504
155/18	PE	Boa Fé - Caveira	MELIDES	Hotel Rural	42	122
159/18	PE	Brejinho de Água do Sul	CARVALHAL	Hotel Rural	22	84
21/19	PE	Fonte Rossina	UFGSMS	Casas de campo	1	6
327/19	PE	Vale Coelhoiros	UFGSMS	Casas de Campo	1	2
142/09	PE	Monte da Serenada	UFGSMS	Agroturismo	2	4
150/16	PE	Brejinho de Água do Sul	MELIDES	Hotel Rural	24	48
211/18	PE	Brejinho de Água	CARVALHAL	Hotel Rural	28	56
					TOTAL	3241

TABELA 3**EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS COM ARQUITETURA APROVADA**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
117/19	PE	Porqueiras	MELIDES	Hotel Rural	70	196
132/20	PE	Traz das Vinhas	MELIDES	Casas de campo	4	8
137/20	PE	Quinta das Cabeceiras	UFGSMS	Casas de campo	4	8
141/20	PE	Courela do Baltazar	UFGSMS	Casas de campo	8	16
157/17	PE	Matinha - Água Nova de Baixo	MELIDES	Hotel Rural	100	200
158/17	PE	Fontainhas do Barranco	MELIDES	Hotel Rural	100	200
170/18	PE	Outra Banda	UFGSMS	Hotel Apartamento	14	75
172/18	PE	Fontainhas do Poente - Parcela C	MELIDES	Hotel Rural	12	22
173/20	PE	Courela do Bico - Fontinha de Vale	UFGSMS	Hotel Rural/Temático	58	200
180/17	PE	Arneiro da Vinha	MELIDES	Casas de campo	10	20
185/19	PE	Lugar das Minas da Caveira	UFGSMS	Agroturismo	29	58
186/20	PE	Courela da Boavista - Mosqueirões	UFGSMS	Casas de campo	3	6
199/20	PE	Cerca do Vale	UFGSMS	Hotel Rural	34	68
201/19	PE	Courela dos Pinheirinhos	MELIDES	Hotel Rural	13	23
201/20	PE	Courela do Moinho de Cima	MELIDES	Hotel Rural	12	24
47/18	PE	Fontenários do Meio	MELIDES	Parque Campismo	40	80
61/17	PE	Muda	UFGSMS	Hotel Rural	55	110
63/20	PE	PET - Herdade da Comporta - Muda	UFGSMS	Aldeamento Turístico	17	66
76/19	PE	Moinho da Marrã	MELIDES	Hotel Rural	10	20
86/20	PE	Cidrão. Amados e Monte do Bambú	UFGSMS	Hotel Rural	29	121
144/16	PE	HERDADE DO PINHEIRINHO	MELIDES	Hotel Rural	75	172
96/03	PE	HERDADE DA COMPORTA PARCELA 148 - B	UFGSMS	Hotel Rural	26	84
243/21	PE	TROIA UNOP 3, PARCELA 2	CARVALHAL	Hotel Apartamento 5*	166	536
402/22	PE	LOTEAMENTO DA COSTATERRA, LOTE 209	MELIDES	Hotel Apartamento	30	160

90/18	PE	Brejo do Poço	MELIDES	Hotel Rural	9	60
40/23	PE	Loteamento ADT3 - Lote 18	Carvalho	Hotel 5*	50	100
150/16	PE	Brejinho de Água do Sul	MELIDES	Hotel Rural	0	68
316/22	PE	Lote A1 da Herdade do Pinheirinho	MELIDES	Aldeamento Turístico	77	220
317/22	PE	Lote AH5 da Herdade do Pinheirinho	MELIDES	Hotel Apartamento	73	274
57/22	PE	LAGOA FORMOSA - LOTE 11 NDTC - EX ADT 3	CARVALHAL	Aldeamento Turístico 5*	11	74
141/19	PE	VARZEA DAS BARRADAS, SECÇÃO AA, 17	UFGSMS	Casas de campo	3	6
					TOTAL	3275

TABELA 4**Pedidos de Licenciamento Pendentes**

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	UA	Nº Camas
149/16	PE	Courela da Cerca do Nascente	MELIDES	Casas de campo	14	44
35/19	PE	CARRASCAL - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de campo	22	52
127/19	PE	MONTE NOVO DE ÁGUA NOVA	MELIDES	Hotel Rural	32	72
165/20	PE	Tira da Salvada - Salvada do Norte	MELIDES	Hotel Apartamento	79	200
32/08	PE	LUGAR DE MELIDES, BOAVISTA DO NORTE .	MELIDES	Casas de campo	1	8
294/20	PE	MILHARADAS - ALDEIA DO FUTURO	UFGSMS	Casas de campo	4	8
193/20	PE	OUTEIRO DO VALE	MELIDES	Agroturismo	12	36
215/20	PE	VALINHO DA ESTRADA, RC 3201, CABEÇAS RUIVAS	MELIDES	Casas de campo	11	40
61/21	PE	TERÇO DO JOGO DA BOLA - MELIDES	MELIDES	Casas de campo	15	50
242/83	PE	Casa Nova do Forno da Telha	MELIDES	Casas de campo	1	8
163/21	PE	ROMBO DE CIMA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de campo	1	6
48/20	PE	FOROS DA AMEIRA DO INCENSO	UFGSMS	Casas de campo	21	42
116/21	PE	COURELA DOS PINHEIRINHOS OU PINHEIRINHOS DE BAIXO	MELIDES	Casas de campo	1	10
151/21	PE	BREJO DO MEIO - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	5	10
208/92	PE	BREJINHO DE ÁGUA	MELIDES	Casas de campo	2	4
262/21	PE	SESMARIAS DO MEIO - MELIDES	MELIDES	Casas de campo	6	12
283/21	PE	MONTE DO ROSMANINHO	UFGSMS	Hotel Rural	10	20
308/21	PE	HERDADE DA COMPORTA PARCELA 132 C	UFGSMS	Hotel Apartamentos	26	200
345/21	PE	MONTE DOS AMADOS	UFGSMS	Agroturismo	5	10
346/21	PE	COURELA DA EIRA - ESTRADA DA ABELA - GRANDOLA	UFGSMS	Casas de campo	4	12
333/21	PE	MONTE SECO CHAPARRALÃO, COURELA SOBREIRAS, CASEIRÃO	MELIDES	Hotel Rural	18	44
341/21	PE	SAIBEIRA - MELIDES	MELIDES	Hotel Rural	26	64
14/96	PE	MONTE DA SALVADA - MELIDES	MELIDES	Casas de campo	3	6
429/21	PE	HERDADE DA COMPORTA - PARCELA 137 - MUDA	UFGSMS	Hotel Rural	37	80
439/21	PE	LAGOA SECA - GRANDOLA	UFGSMS	Hotel Apartamento	32	200

455/21	PE	MONTE DO CHAFARIZ	UFGSMS	Casas de campo	4	9
444/21	PE	HERDADE DA COMPORTA - BREJO REDONDO PARCELA 136	UFGSMS	Agroturismo	25	181
481/21	PE	SESMARIAS DA LAGOA - MELIDES	MELIDES	Hotel Rural	10	20
482/21	PE	COURELA DOS BARREIROS	MELIDES	Hotel Rural	31	62
483/21	PE	PERNADA DO MARCO DE CIMA - GRÂNDOLA	UFGSMS	Hotel Rural	10	26
484/21	PE	PINHEIRO DO CRAVO DO SEICEIRO	MELIDES	Hotel Apartamento	46	200
485/21	PE	PINHEIRO DO CRAVO DOS CORRENTES	MELIDES	Hotel Apartamento	52	200
493/21	PE	CASAS NOVAS - MELIDES	MELIDES	Hotel Rural	57	200
4/22	PE	SALVADA DOS PINHEIROS	MELIDES	Hotel Rural	15	40
5/22	PE	HERDADE DO PINHALINHO - GACHADA	MELIDES	Hotel Rural	60	200
17/22	PE	PINHEIRO DA CHAVE - LEAL DO SUL E NOVO VALE DA LEBRE	MELIDES	Hotel Rural	100	200
33/22	PE	ESTRADA DA BOA VISTA, OUTEIRO DO CHAPARRINHO	MELIDES	Casas de campo	13	88
42/22	PE	TANGANHO, MONTE NOVE DE VALE DAS LAMAS	MELIDES	Hotel Apartamento	10	39
43/22	PE	CASÃO - MELIDES	MELIDES	Hotel Apartamento	26	200
49/22	PE	BACELO DO APAÚL	UFGSMS	Hotel Rural	10	20
56/22	PE	LAGOA FORMOSA LOTE 10 NDTX EX-ADT 3	CARVALHAL	Aldeamento Turístico	37	320
51/22	PE	CORTE OU ALAGOIÇA	MELIDES	Casas de Campo	24	57
59/22	PE	VALE MARTIM AFONSO DO SUL - PARCELA B	UFGSMS	Hotel Rural	22	52
64/22	PE	EIRA VELHA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de Campo (ampliação)	4	18
62/22	PE	SAMOUCAL	MELIDES	Hotel Rural	15	30
67/22	PE	BARRANCÃO NORTE - MELIDES	MELIDES	Hotel Rural	23	98
86/22	PE	LAGOA DA COITADA - MELIDES	MELIDES	Casas de Campo	2	12
91/22	PE	COURELA DAS POÇAS - MELIDES	MELIDES	Hotel Rural	32	64
106/22	PE	FONTAINHAS DE VALE COELHEIROS - GRANDOLA	UFGSMS	Hotel Apartamento	62	200
107/22	PE	PINHEIRO DOS CORVOS	MELIDES	Loteamento Turístico	62	200
108/22	PE	SÍTIO BREJINHO DE ÁGUA DO SUL	MELIDES	Hotel Rural	32	64
115/22	PE	PERNADA DO MARCO	UFGSMS	Casas de campo	10	48
167/22	PE	ESTRADA DA BOAVISTA - PANASQUEIRA DE CIMA	MELIDES	Hotel Rural	15	30
169/22	PE	LUGAR DO MONTE DA AGUA BOA	UFGSMS	Hotel Temático	50	200
188/22	PE	Rua D. Ana Luísa da Cruz Costa e Rua D. João II	UFGSMS	Hotel	52	122
185/22	PE	SALVADA DE BAIXO	MELIDES	Hotel Rural	16	26
236/22	PE	Monte da Penalva da Cruz - Investimentos Lda.	UFGSMS	Casas de Campo e Parque de Campismo	55	170

214/22	PE	Sesmarias	Melides	Casas de campo	1	2
243/22	PE	Pinheiro do Cravo	Melides	Hotel Rural	10	33
250/22	PE	Herdade do Cuco - Cilha do Centeio	UFGSMS	Hotel Rural	29	90
273/22	PE	Outeiro da Pedra ou Adrejão do Pinheiro	UFGSMS	Casas de Campo	14	50
249/22	PE	Esteveira - Poças	Melides	Hotel Rural	11	34
293/22	PE	CARDELA	Melides	Casas de Campo	5	20
294/22	PE	BICAS DE BAIXO	UFGSMS	Hotel Rural	63	160
363/22	PE	A.T.L. LAGOAS - CARVALHAL	CARVALHAL	Aldeamento Turístico	38	258
370/22	PE	ZAMBUJEIRO	UFGSMS	Hotel Rural	30	100
391/22	PE	Boavista Mar	Melides	Hotel Rural	11	72
399/22	PE	Cerrado da Areia	UFGSMS	Apartamentos Turísticos	11	22
420/22	PE	COURELA DO POENTE - GRÂNDOLA	UFGSMS	Hotel Rural	30	100
413/92	PE	Praça Dom Jorge	UFGSMS	Hotel	5	10
15/10	PE	Arneiro do Meio	MELIDES	Casas de Campo	5	10
92/22	PE	COURELA DO LEIDÃO DO CANTO	MELIDES	Hotel Rural	17	48
298/23	PE	BORBOLOGÃO	UFGSMS	Casas de Campo	4	18
217/22	PE	Vale Telheiro	UFGSMS	Casas de campo	5	32
56/21	PE	Várzea da Bica - Vale Figueira	MELIDES	Casas de campo	4	8
267/22	PE	Courelinha e Fontainhas	Melides	Hotel Rural	68	200
186/21	PE	Casqueiro de Cima	Melides	Casas de campo	10	20
292/22	PE	VALE DE MOURO	Melides	Hotel Rural	14	28
497/21	PE	SEICEIROS	MELIDES	Loteamento Turístico	26	72
279/22	PE	HORTA DOS MACHADOS	Melides	Hotel Rural	70	200
285/22	PE	COURELINHA	Melides	Hotel Rural	54	200
309/22	PE	COURELA DAS PALHOTAS DAS FIGUEIRAS	UFGSMS	Hotel Rural	34	108
174/23	PE	COURELA DO BREJO - HERDADE DAS TRÊS COURELAS E VARZEAS DO OUTEIRO DA MINA	MELIDES	Hotel Rural	52	164
424/21	PE	HERDADE DA COMPORTA - PARCELA 128	UFGSMS	Hotel Rural 5	35	110
70/21	PE	GUADIANA PEQUENA	Melides	Casas de campo	2	4
465/21	PE	BOA VISTA E ENDIABRADA VELHA	Melides	Hotel Rural	28	56
190/22	PE	Chaparrinhos	Melides	Loteamento Turístico	16	54
280/22	PE	PARCELA NOVA DA MINA	Melides	Hotel Apartamento	13	20
369/22	PE	QUINHÃO DO SUL	UFGSMS	Hotel Rural	102	188
TOTAL					7125	

Tabela 5

Pedidos de Informação Prévia que deram origem a Processos de Licenciamento

Nº Processo	Tipo Processo	Local	Freguesia	Tipologia / Descrição Pedido	Nº processo	Tipo Processo	UA	Nº Camas
155/21	PIP	Pinheiro dos Corvos	Melides	Loteamento Turístico	107/22	PE	62	200
326/19	PIP	COURELINHA E FONTAINHAS	Melides	TER	267/22	PE	68	200
185/21	PIP	OUTEIRO DA PEDRA OU ADREJÃO DO PINHEIRO	UFGSMS	TER	273/22	PE	14	50
166/21	PIP	OUTEIRO DO CHAPARRINHO	Melides	TER	33/22	PE	13	88
21/21	PIP	PINHEIRO DO CHAVE - LEAL DO SUL E NOVO VALE DA LEBRE	Melides	Hotel Rural	17/22	PE	100	200
123/20	PIP	SEICEIROS	Melides	TER	497/21	PE	26	72
130/20	PIP	HERDADE DA COMPORTA - BREJO REDONDO PARCELA 136	UFGSMS	Agroturismo	444/21	PE	25	181
217/20	PIP	BOA VISTA E ENDIABRADA VELHA	Melides	Hotel Rural	465/21	PE	28	56
2/20	PIP	TANGANHO, MONTE NOVE DE VALE DAS LAMAS	Melides	Hotel Apartamento	42/22	PE	10	39
295/20	PIP	CORTE OU ALAGOIÇA	Melides	TER	51/22	PE	24	57
3/20	PIP	CASÃO - Melides	Melides	Hotel Apartamento	43/22	PE	26	200
167/19	PIP	CHARNECA - COURELA DOS BARREIROS	Melides	TER	482/21	PE	31	62
300/19	PIP	BREJO DO MEIO	Melides	Casas de Campo	151/21	PE	5	10
58/19	PIP	HERDADE DA COMPORTA - PARCELA 137 - MUDA	UFGSMS	Hotel Rural	429/21	PE	37	80
38/21	PIP	SÍTIO BREJINHO DE ÁGUA DO SUL	Carvalhal	TER	108/22	PE	32	64
45/21	PIP	LAGOA DA COITADA	Melides	Casas de Campo	86/22	PE	2	12
263/21	PIP	FONTAINHAS DE VALE COELHOIROS - GRANDOLA	UFGSMS	Hotel Apartamento	106/22	PE	62	200
18/21	PIP	ESTRADA DA BOAVISTA - PANASQUEIRA DE CIMA	Melides	Hotel Rural	167/22	PE	15	30
79/21	PIP	SALVADA DE BAIXO	Melides	Hotel Rural	185/22	PE	16	26
83/20	PIP	MONTE DA ÁGUA BOA	UFGSMS	Hotel Temático	169/22	PE	50	200
167/21	PIP	PENALVA DA CRUZ	UFGSMS	TER	236/22	PE	55	170
256/21	PIP	HORTA DOS MACHADOS	Melides	Hotel Rural	279/22	PE	70	200
260/21	PIP	LUGAR DA QUINTA DA CARDELA	Melides	Casas de Campo	293/22	PE	5	20
261/21	PIP	LUGAR DE VALE DE MOURO	Melides	Hotel Rural	292/22	PE	14	28
325/19	PIP	COURELINHA - FONTAINHA	Melides	TER	285/22	PE	54	200

39/19	PIP	PINHEIRO DO CRAVO	Melides	Hotel Rural	243/22	PE	10	33
124/21	PIP	CASAS NOVAS - Melides	Melides	Hotel Rural	493/21	PE	57	200
129/21	PIP	ESTEVEIRA, POÇAS	Melides	TER	249/22	PE	11	34
26/20	PIP	Barracão do Norte	Melides	TER	67/22	PE	23	98
468/21	PIP	BORBOLOGÃO	UFGSMS	Casas de Campo	298/23	PE	4	18
330/19	PIP	SITIO DA GUADIANA PEQUENA	Melides	Casas de Campo	70/21	PE	2	4
214/18	PIP	COURELA DOS PINHEIRINHOS OU PINHEIRINHOS DE BAIXO	Melides	Casas de campo	116/21	PE	1	10
72/18	PIP	MONTE NOVO DE ÁGUA NOVA	MELIDES	Hotel Rural	127/19	PE	32	72
149/16	PIP	Courela da Cerca do Nascente	MELIDES	Casas de campo	149/16	PE	14	44
135/19	PIP	Tira da Salvada - Salvada do Norte	MELIDES	Hotel Apartamento	165/20	PE	79	200
170/21	PIP	Chaparrinhos	Melides	Loteamento Turístico	190/22	PE	16	54
241/19	PIP	VALINHO DA ESTRADA, RC 3201, CABEÇAS RUIVAS	MELIDES	Casas de campo	215/20	PE	11	40
171/20	PIP	ROMBO DE CIMA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de campo	163/21	PE	1	6
205/19	PIP	COURELA DA EIRA - ESTRADA DA ABELA - GRANDOLA	UFGSMS	Casas de campo	346/21	PE	4	12
14/20	PIP	EIRA VELHA - SANTA MARGARIDA DA SERRA	UFGSMS	Casas de Campo (ampliação)	64/22	PE	4	18
							TOTAL	3488