



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 qualidade**⁶, 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 identidade**⁷:

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%.

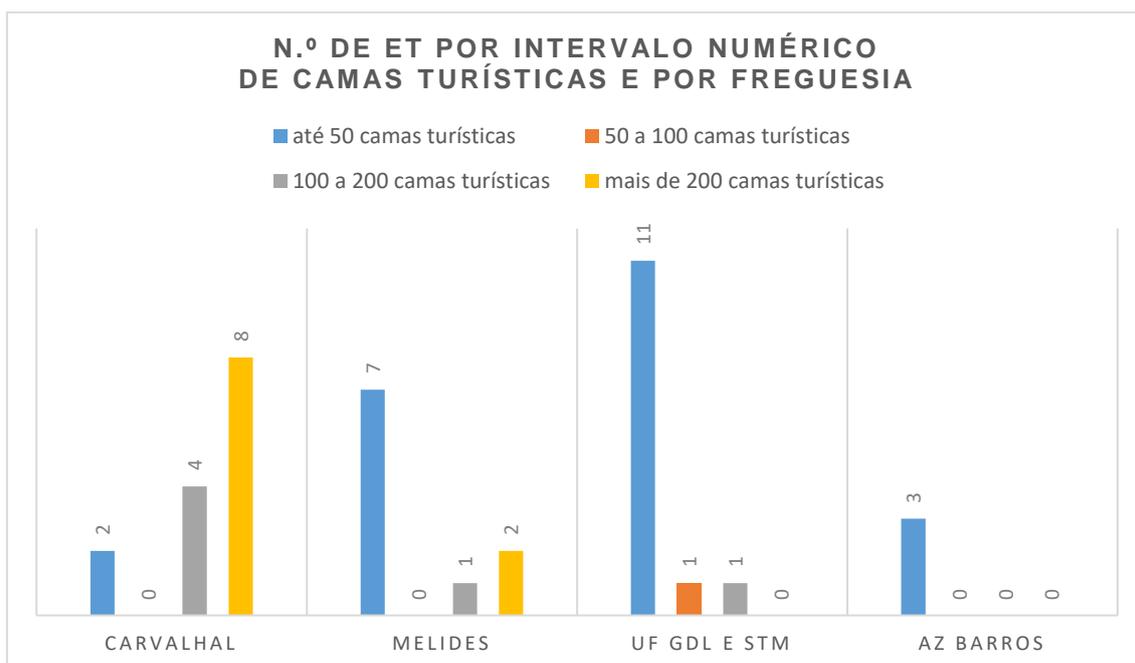


Gráfico 1 - ET executados (com autorização de utilização para fins turísticos)



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*).

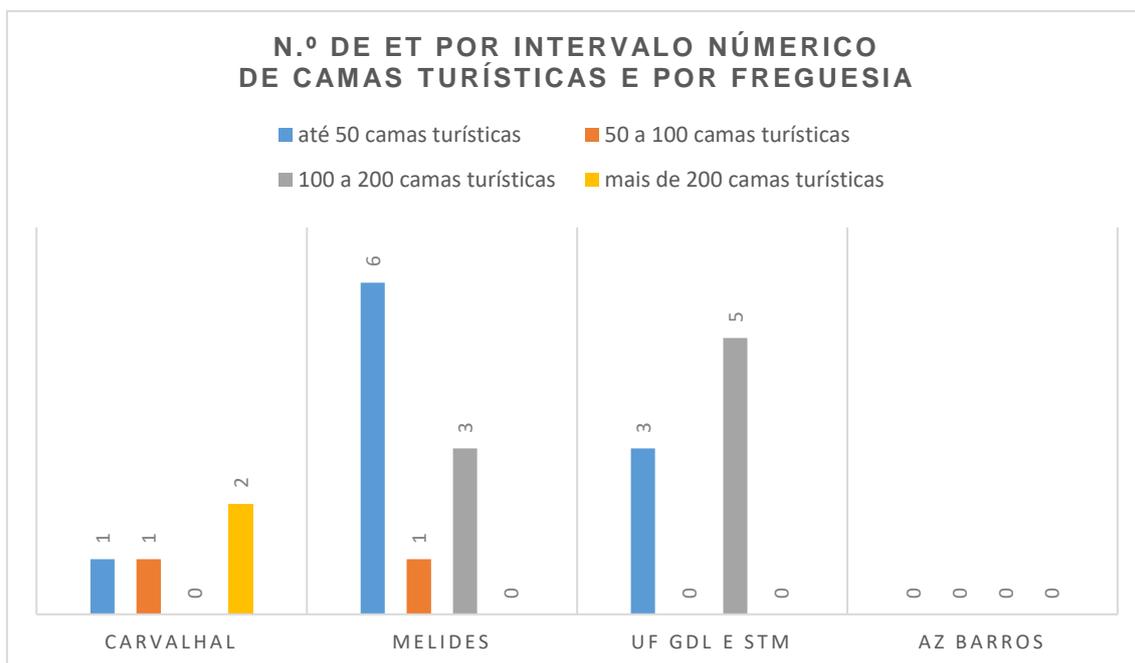


Gráfico 2 – ET em execução (com alvará de construção)

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%.

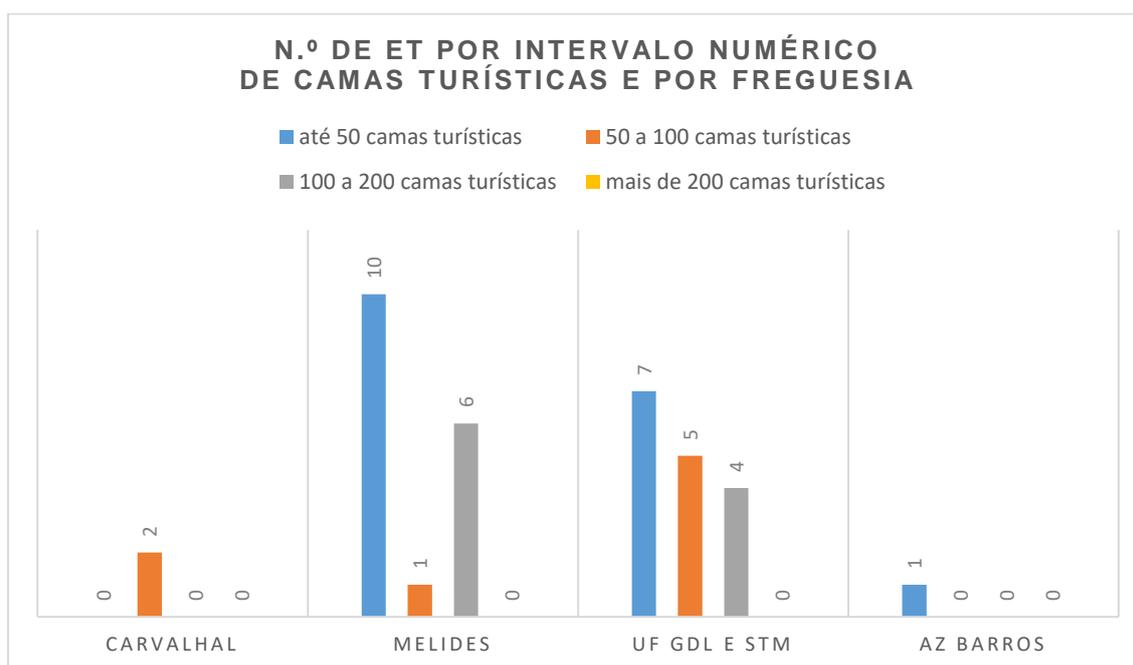


Gráfico 3 - ET Aprovados (com projeto de arquitetura aprovado ou deferimento de licença)

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.

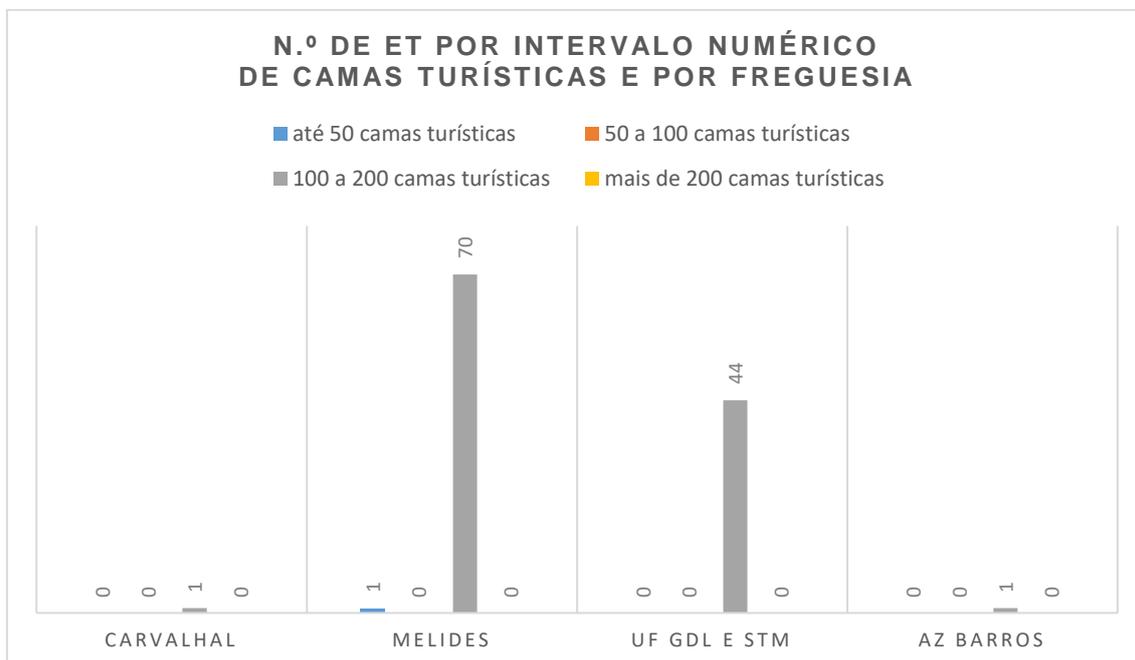


Gráfico 4 – ET com PIP eficaz



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

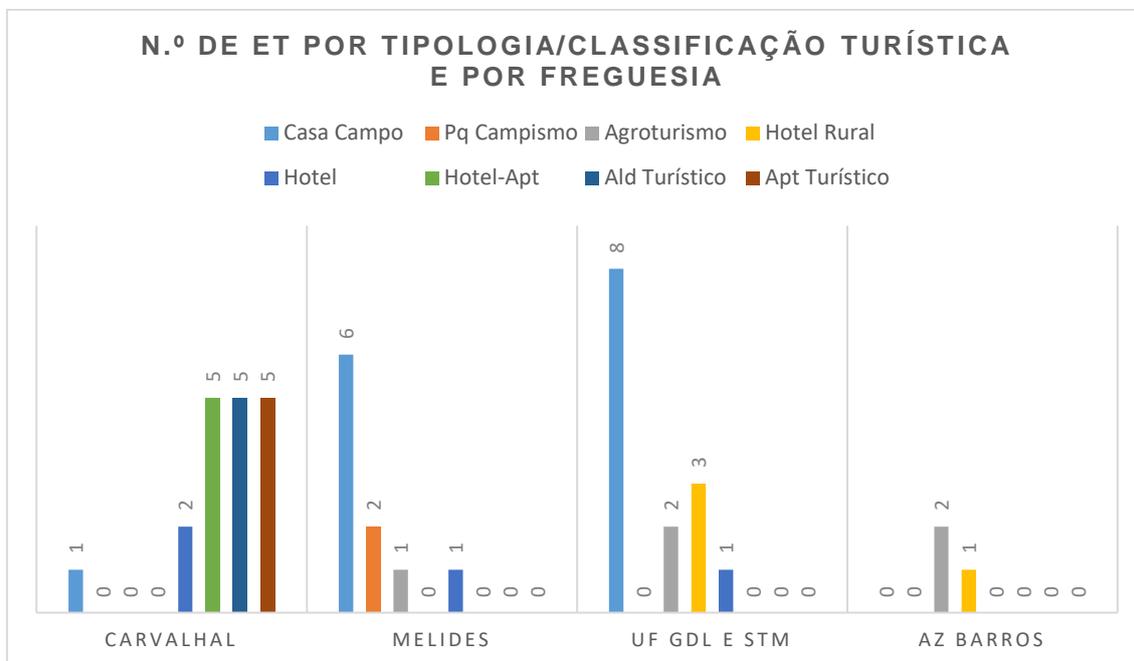


Gráfico 5 – ET executados (com autorização de utilização turística)

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

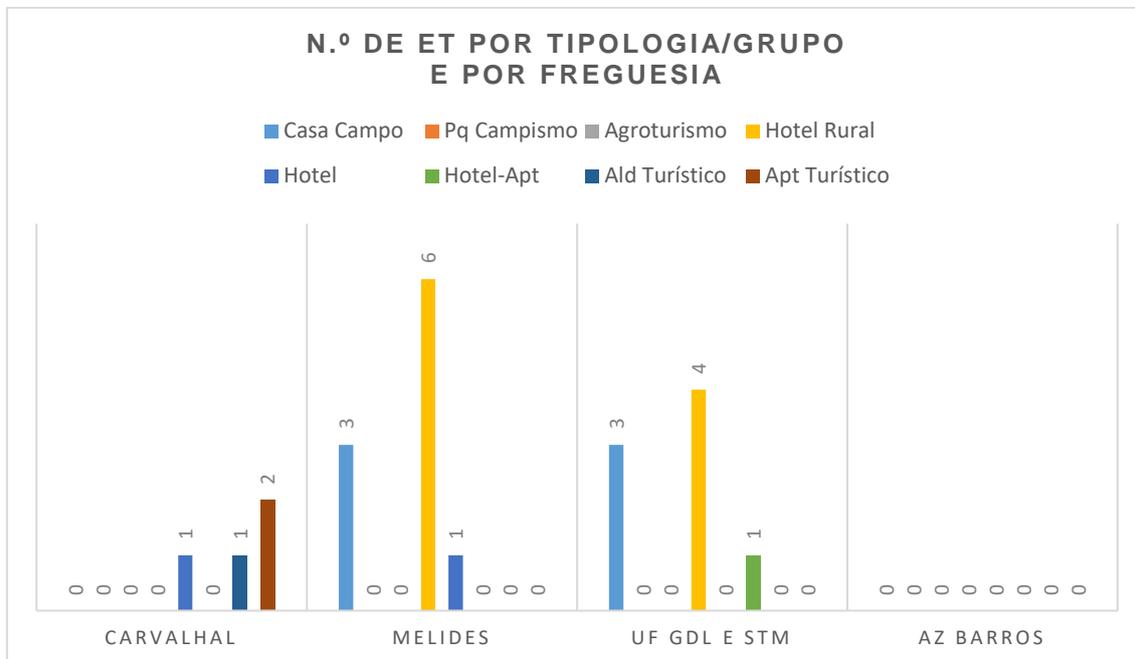


Gráfico 6 – ET em execução (com alvará de construção)

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.

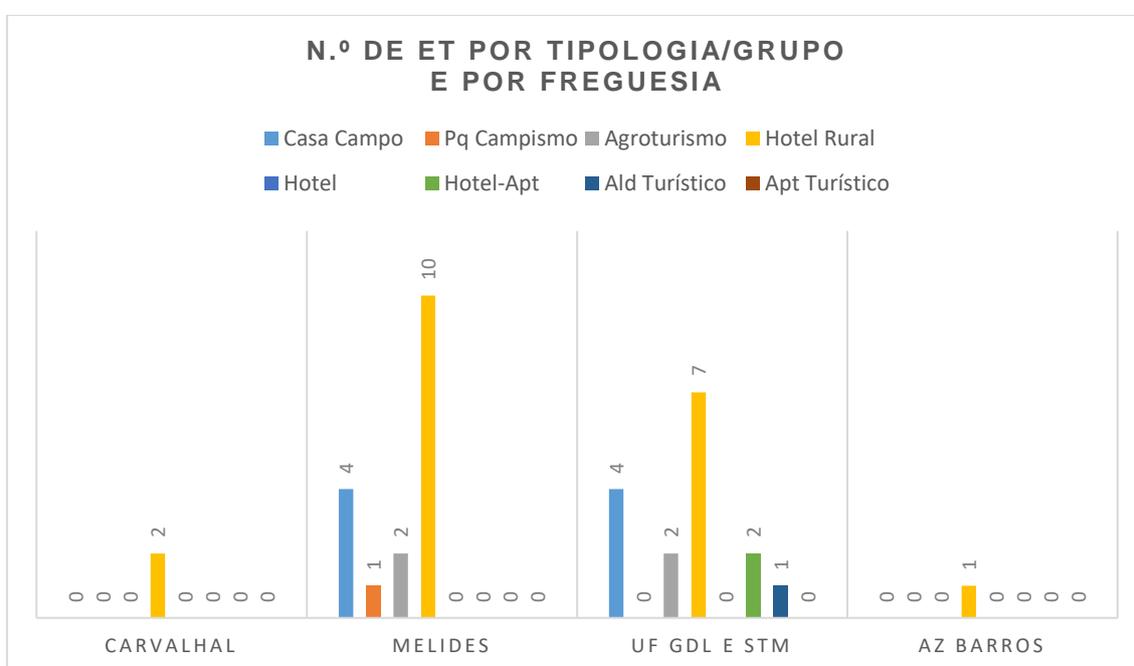


Gráfico 7 - ET com projeto de arquitetura aprovado/deferimento de licença

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

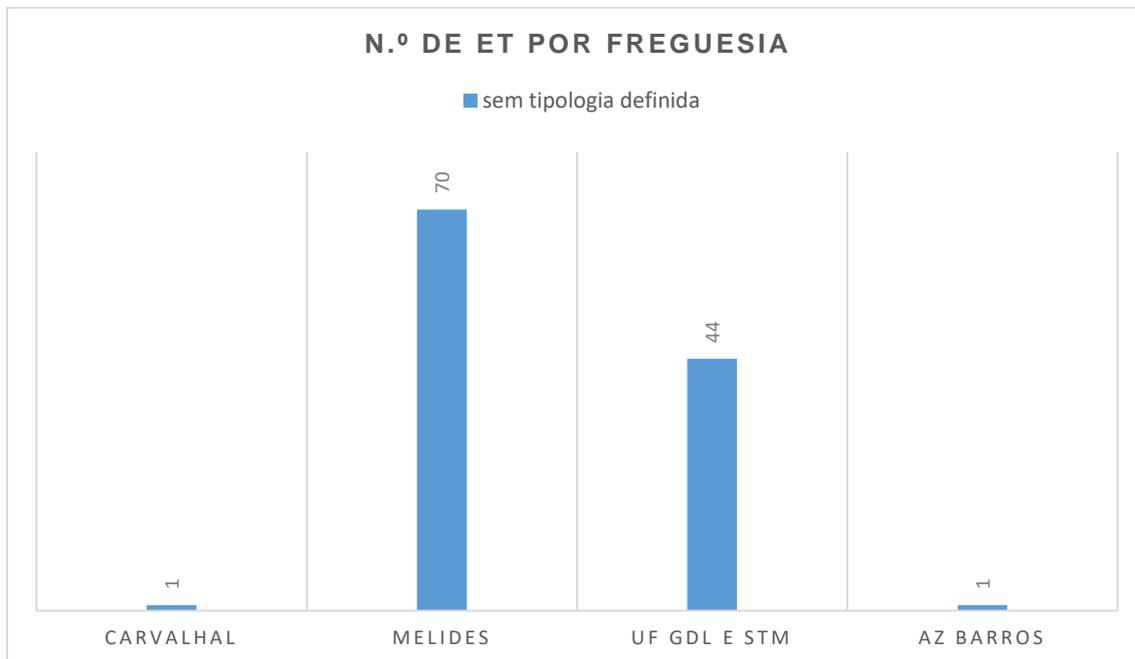


Gráfico 8 – ET com PIP eficaz

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 impacto 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; NDTC 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 CONCRETIZADAS¹⁷ |
| 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 sobrantes 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,



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 perspectivas 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