



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4.º Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST)

fevereiro de 2026



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ÍNDICE

1. OBJETO E ÂMBITO	10
2. A INTENSIDADE TURÍSTICA MÁXIMA NO ÂMBITO DO PDMG 2025	12
3. A INTENSIDADE TURÍSTICA CONCELHIA EFETIVA	13
3.1. A ITCE EM NOVEMBRO DE 2023.....	13
3.2. A SITUAÇÃO ATUAL	14
3.2.1. CAMAS EFETIVAS	14
3.2.1. CAMAS PROGRAMADAS PRÉ-PROTA	18
4. PRETENSÕES URBANÍSTICAS EM APRECIÇÃO.....	22
4.1. APLICAÇÃO DO REGIME TRANSITÓRIO	23
4.1.1. PEDIDOS DE LICENCIAMENTO	23
4.1.2. PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA.....	24
4.2. PRETENSÕES URBANÍSTICAS EM APRECIÇÃO	25
5. CONCLUSÃO	28



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Figuras

Figura 1 – Interface do Dashboard de Monitorização da IT	13
Figura 2 – Distribuição de camas turísticas (nº) por tipologia de ET.....	15
Figura 3 – ET executados (nº) - com autorização de utilização turística - por freguesia e tipologia	16
Figura 4 – ITCE e Crescimento Médio Anual (nº de camas efetivas)	17
Figura 5 – ATP - Camas Programadas (em PP), Situação Atual e "Pior Cenário"	21
Figura 6 – Síntese dos pedidos de licenciamento (PE) em apreciação	26
Figura 7 – Síntese dos pedidos de informação prévia (PIP) em apreciação.....	27

Quadros

Quadro 1 – Cálculo da IT Máxima, segundo o PROTA (adaptado)	12
Quadro 2 – Relação do nº de camas turísticas e o seu respetivo estado, por freguesias e ATP.....	15
Quadro 3 – Relação de processos de ET por freguesia e tipologia	16
Quadro 4 Pretensões turísticas (nº), nos últimos cinco anos	22



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Siglas e Acrónimos

ADT – Área de Desenvolvimento Turístico

ATP – Área Turística Programada

AZBSMS – Freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádão

CMG – Câmara Municipal de Grândola

ET – Empreendimento Turístico

ETI – Empreendimento Turístico Isolado

IT – Intensidade Turística

ITC – Intensidade Turística Concelhia

ITCE – Intensidade Turística Concelhia Efetiva

ITM – Intensidade Turística Máxima

ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

PDMG – Plano Diretor Municipal de Grândola

PE – Pedidos de Licenciamento / Processo de Edificação

PENT – Plano Estratégico Nacional do Turismo

PIP – Pedidos de Informação Prévia

PP – Plano de Pormenor

PROTA – Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

RFPDMG 2017 – Relatório de Fundamentação do PDMG de 2017

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99)

RMST – Relatório de Monitorização Setorial do Turismo

SIG – Sistemas de Informação Geográfica

UFGSMS – União de Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra

UNOP – Unidade Operativa de Planeamento

ZEPT – Zona de Elevada Pressão Turística



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Glossário

Área turística programada

Área de Desenvolvimento Turístico ou Núcleo de Desenvolvimento Turístico, abrangido por plano de urbanização ou plano de pormenor aprovado em data anterior à entrada em vigor do PROTA (2010).

Camas

Refere-se às camas turísticas fixas. As camas são contabilizadas da seguinte forma: 1 cama de casal corresponde a 2 camas turísticas, 1 cama individual corresponde a 1 cama turística. As camas convertíveis (ex. sofá-cama) não são contabilizadas para a Intensidade Turística Concelhia Efetiva (ITCE).

Camas efetivas

Refere-se às camas turísticas aprovadas (com projeto de arquitetura aprovado ou PIP Qualificado com decisão favorável válida), em execução (com alvará/licença de obras de edificação emitida) ou já executadas (com licença ou comunicação de utilização emitida).

Com as alterações introduzidas ao RJUE pelo SIMPLEX (Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro), para a ITCE tornou-se relevante contabilizar as camas resultantes dos PIP qualificados com decisão favorável (nos termos do nº2 do artigo 14.º), pelos efeitos permissivos que agora apresentam, nomeadamente, a possibilidade de isenção de controlo prévio.

Camas projetadas

Camas turísticas previstas nos processos pendentes, que foram submetidos a aprovação/ licenciamento, mas cujos projetos ficaram suspensos, a aguardar apreciação e decisão à luz do PDM2025.

Camas programadas

Camas turísticas previstas para as ATP, definidas em planos de pormenor anteriores à entrada em vigor do PROTA. As camas programadas não alocadas/não concretizadas



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

correspondem à diferença entre o número de camas definidas pelos PP das ATP e as camas em apreciação, aprovadas e executadas.

Empreendimento turístico

Refere-se aos estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, ao abrigo do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual). Assim, e de acordo com a legislação em vigor, os Alojamentos Locais (AL) não são considerados empreendimentos turísticos.

Intensidade Turística Concelhia Efetiva

Corresponde ao número de camas efetivas existentes num concelho, apuradas num determinado momento temporal.

Intensidade Turística Concelhia Máxima

Corresponde à relação ponderada entre o número de camas turísticas e o número de habitantes residentes no concelho (no caso do Alentejo Litoral, essa relação corresponde a 1 cama turística por 1 habitante residente), definida pelo PROTA. A aplicação da norma 172 do PROTA permite a celebração de um acordo intermunicipal que, no caso do concelho de Grândola, se traduziu no aumento da ITC Máxima.

Pedido de Informação Prévia (PIP)

Procedimento administrativo de caráter opcional que permite ao requerente aferir, junto da Câmara Municipal, a viabilidade de concretização de uma dada operação urbanística. Os PIP podem ser simples ou qualificados, consoante sejam apresentados nos termos do n.º 1 ou n.º 2 do artigo 14.º do RJUE.

Pedido de Informação Prévia favorável

Pedido de informação prévia com decisão favorável válida, emitida pela Câmara em resposta à pretensão apresentada e concretizada pelo requerente, no âmbito do



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

turismo. No quadro do atual RJUE, o PIP qualificado com decisão favorável, vincula a câmara municipal à informação prestada pelo prazo 2 anos, ficando a operação urbanística isenta de controlo prévio.

Processo de edificação/licenciamento (PE)

Corresponde ao processo administrativo constituído no âmbito do procedimento de controlo prévio (licenciamento) necessário para a realização das obras de edificação (construção, reconstrução, alteração, ampliação e/ou demolição), de acordo com o RJUE, na sua redação atual. As comunicações prévias, para o efeito, consideram-se, também, como processos de licenciamento.

PE com arquitetura aprovada

Processo de licenciamento com projeto de arquitetura aprovado; a aguardar de apresentação de projeto de especialidades;

PE em execução

Processo de licenciamento com alvará/licença de obras de edificação emitido.

PE executado

Processo de licenciamento correspondente a empreendimento turístico com licença ou comunicação de utilização emitida.

Processos em apreciação

Processo de licenciamento ou pedido de informação prévia que se encontra em fase de apreciação técnica, sem decisão final.

Processos pendentes

Processos de licenciamento ou pedidos de informação prévia que, por força da suspensão parcial do PDMG, não possuíam condições para ser analisados pela CMG, e ficaram a aguardar apreciação e decisão à luz do PDM2025.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Regime Transitório

Constitui o regime excecional e transitório, definido no âmbito da alteração do PDMG aplicável aos processos pendentes, nos termos e condições descritos no seu artigo 101.º A.

Zona de Elevada Pressão Turística (ZEPT)

Designa a Zona de Elevada Pressão Turística definida no artigo 31.º-A do regulamento da alteração do PDMG 2025. A ZEPT constitui um instrumento jurídico de planeamento que pretende mitigar a pressão turística existente no litoral do concelho.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ColorADD – O Alfabeto das Cores

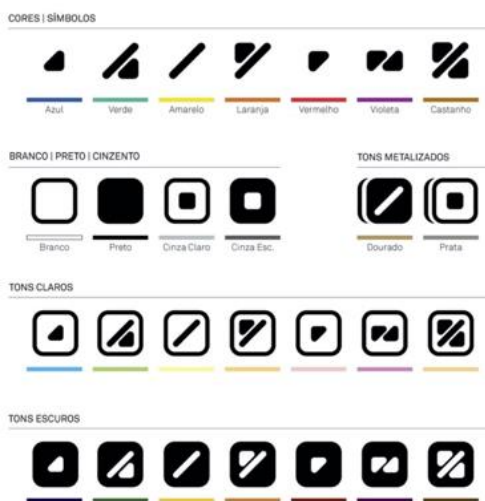
A inclusão e a acessibilidade à informação por parte da população é um dos pilares fundamentais do município, procurando este, por diversos meios, melhorar a qualidade da sua comunicação institucional. Deste modo, enquadra-se o presente relatório na promoção municipal de políticas públicas inclusivas, em linha com o trabalho recentemente desenvolvido no âmbito dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em particular com o ODS 10 – Reduzir as Desigualdades.

Neste sentido, considerou-se relevante a introdução do “alfabeto das cores” – ColorADD – ao longo deste relatório. Como se explana adiante, este sistema constitui um código gráfico, uma linguagem universal, que permite a pessoas com daltonismo identificar as cores de forma autónoma, clara e inequívoca.



ColorADD
O Alfabeto das Cores

Conceito de Adição de Cores





CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. OBJETO E ÂMBITO

O presente Relatório de Monitorização Setorial do Turismo (RMST) é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 98.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG 2025) e corresponde ao quarto relatório produzido após a revisão do PDMG de 2017¹, sendo o primeiro subsequente à publicação da alteração do Plano ocorrida em janeiro de 2025².

Os anteriores relatórios, aprovados em Reunião de Câmara de 23/12/2021 (1.º RMST³), 24/11/2022 (2.º RMST⁴) e 01/02/2024 (3.º RMST⁵), permitiram avaliar a evolução da Intensidade Turística Concelhia, identificar o ritmo de crescimento da oferta de camas turísticas e fundamentar a adoção da suspensão parcial do Plano e das respetivas medidas preventivas. A alteração do PDMG veio introduzir um novo enquadramento regulamentar para o sistema turístico municipal, redefinindo os parâmetros de licenciamento, delimitando a Zona de Elevada Pressão Turística (ZEPT) e estabelecendo um regime transitório aplicável aos processos pendentes.

Decorrido um ano sobre a entrada em vigor do PDMG 2025, importa proceder à atualização dos indicadores utilizados nos relatórios anteriores e avaliar a eficácia das medidas adotadas, designadamente no que respeita à contenção da intensidade turística e à redistribuição territorial da oferta.

Como já amplamente explanado nos anteriores RMST, **desde a aprovação do 1.º RMST** - quer por força dos resultados evidenciados naquele Relatório, **quer pela entrada em vigor da suspensão parcial do PDMG e da adoção de medidas preventivas⁶** - o **Município de Grândola conseguiu abrandar a pressão turística** que vinha sentindo, sobretudo na faixa litoral, **controlar o crescimento da intensidade turística** (suspendendo a aprovação de novas camas turísticas) e **repensar a estratégia e os**

¹ Publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 239, através do Aviso n.º 15049/2017, de 14 de dezembro de 2017, e posteriormente, corrigida através da Deliberação n.º 419/2018, de 5 de abril de 2018

² Publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 14, através do Aviso n.º 1869/2025/2, de 21 de janeiro de 2025.

³ Disponível em: https://www.cm-grandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/5720/1_relatorio_monitorizacao_setorial_turismo.pdf

⁴ Disponível em: https://www.cm-grandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/6303/2_relatorio_monitorizacao_setorial_turismo_2022.pdf

⁵ Disponível em: https://www.cm-grandola.pt/cmgrandola/uploads/document/file/7173/3_relatorio_monitorizacao_setorial_turismo_2024.pdf

⁶ Aplicáveis às 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, ao Plano de Intervenção em Espaço Rústico da Aberta Nova e ao Plano de Pormenor da Aldeia da Muda - 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

objetivos de desenvolvimento turístico, plasmados na proposta de alteração do Plano, que veio a ser publicada em janeiro de 2025, adiante designado por PDMG 2025..

Ademais, os dados constantes deste 4.º RMST demonstram que **a intensidade turística efetiva do Concelho (ITCE) está controlada e continua aquém do limiar máximo definido no PDMG 2025.**

Neste sentido, são apresentados os **dados quanto às atuais camas efetivas** (executadas, em execução e aprovadas) e às atuais pretensões, sejam eles **pedidos de informação prévia (PIP) ou pedidos de licenciamento em apreciação**, cuja situação, como se demonstrará, encontra-se mais estabilizada.

Quanto aos **pedidos pendentes** – aqueles que ficaram suspensos, a aguardar pelo novo PDMG 2025 – **a sua apreciação tem vindo a ser retomada, na sua maioria, ao abrigo do seu regime transitório⁷**, e os resultados até agora apurados são também apresentados neste Relatório.

⁷ Definido no artigo 101º-A do PDMG, na sua redação atual.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2. A INTENSIDADE TURÍSTICA MÁXIMA NO ÂMBITO DO PDMG 2025

Nos termos do PROTA, a Intensidade Turística Máxima é definida através da relação ponderada entre o número de camas turísticas e a população residente. A atualização dos dados censitários de 2021 determinou uma revisão da intensidade turística máxima inicialmente fixada para o concelho de Grândola, passando de 14.915 para 14.294 camas.

Litoral Alentejano	População		Área (km ²)		IT Máxima PROTA (n.º camas)	
	Censos 2011	Censos 2021	2011	2021	2011	2021
Alcácer do Sal	13.046	11.112	1.465,1	1.499,9	18.747	17.565
Grândola	14.826	13.822	807,7	825,9	14.915	14.294
Odemira	26.066	29.538	1.720,6	1.720,6	28.463	30.224
Santiago do Cacém	29.749	27.772	1.059,8	1.059,7	25.748	24.363
Sines	14.238	14.198	202,6	203,3	10.053	9.996
Total	97.925	96.442	5.255,8	5.309,4	97.925	96.442

Quadro 1 – Cálculo da IT Máxima, segundo o PROTA (adaptado)

Não obstante, ao abrigo da norma 172 do PROTA, foi celebrado um acordo intermunicipal que permitiu a redistribuição interconcelhia da intensidade turística, resultando na fixação de um **novo limite máximo de 17.153 camas**, valor atualmente consagrado no artigo 31.º-A do Regulamento do PDMG 2025.

Este valor constitui o referencial regulamentar para a avaliação da intensidade turística concelhia.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3. A INTENSIDADE TURÍSTICA CONCELHIA EFETIVA

3.1. A ITCE em novembro de 2023

De acordo com os dados apurados no final de **2023 (3º RMST)**, o número de camas efetivas correspondia a **11.893** (5.377 executadas, 3.241 em execução e 3.275 aprovadas) e estava, assim, bastante aquém da IT máxima, dando margem para atingir os objetivos dos PDMG 2025: contenção, redistribuição e reequilíbrio territorial, redução de pressão no litoral, alocação de camas ao interior e diminuição do número de camas.

Desde a apresentação dos últimos resultados, a **equipa SIG da câmara manteve o trabalho de monitorização e atualização regular dos dados relativos ao turismo**, tendo, recentemente, **criado, uma ferramenta própria – Dashboard – que permite uma visualização, simples e intuitiva, dos dados mais atualizados** relativos aos processos e camas turísticas no nosso concelho.

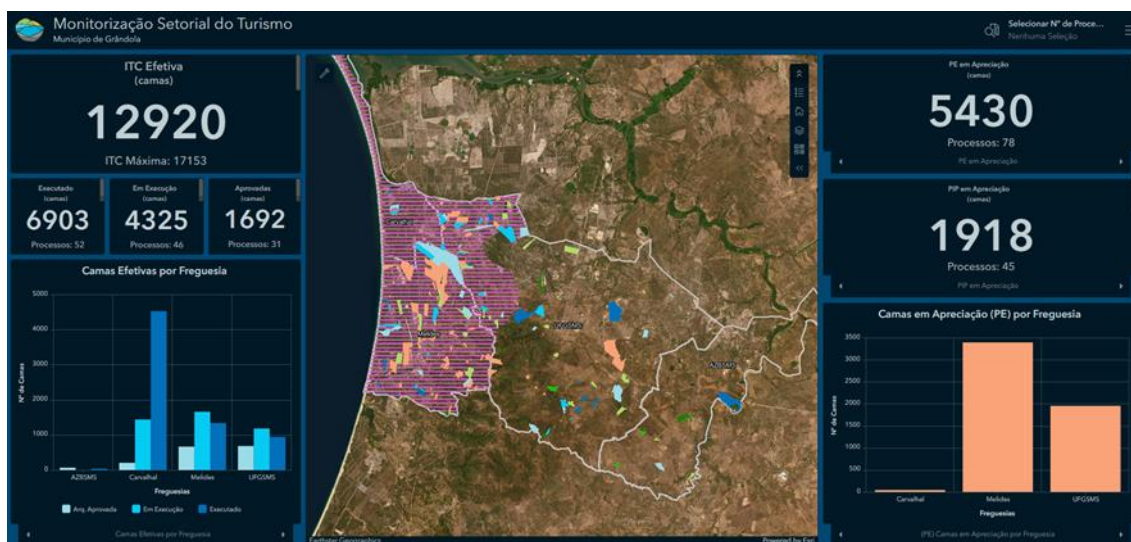


Figura 1 – Interface do Dashboard de Monitorização da IT

Esta ferramenta, que poderá a vir a ser disponibilizada ao público em geral, permite visualizar dados sobre a intensidade turística efetiva, o número de empreendimentos e de pretensões turísticas, a sua distribuição geográfica no território, entre outros.

Com o apoio desta ferramenta, cujos dados estão em constante atualização, apresenta-se o retrato atual do nosso território em matéria de turismo.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3.2. A Situação Atual

Neste contexto de **monitorização contínua**, e já no quadro do atual PDMG 2025, é possível perceber que **a evolução da intensidade turística está mais lenta e contida**, de resto, **como perspectivado e ambicionado com as alterações introduzidas ao Plano**.

Este abrandamento é notório quando olhamos para o **pouco expressivo aumento da intensidade turística efetiva (ITCE)**, como adiante melhor se desenvolverá.

3.2.1. Camas Efetivas

A **intensidade turística efetiva (ITCE) apurada no final de dezembro de 2025** corresponde a **12.920 camas**, distribuídas da seguinte forma:

Nº de Camas Efetivas	12.920⁸
Executadas	6.903 ⁹
Em Execução	4.325 ¹⁰
Aprovadas	1.692 ¹¹

O valor apurado demonstra, de forma inequívoca, que **a atual ITCE continua aquém do valor máximo de IT definido pelo PDMG 2025 (17.153 camas)**, existindo uma margem disponível¹² de 4.233 camas.

Nos quadros 2 e 3 e nas figuras 2 e 3 seguintes, ilustra-se a situação atual da ITCE.

Na figura 4 ilustra-se, por um lado, a ITCE apurada em momentos chave, nomeadamente, no relatório de fundamentação do PDMG em 2017 e em cada RMST publicado, e por outro, a evolução, em número e percentual, do crescimento médio anual da ITCE.

⁸ Inclui 6.023 camas programadas pré-PROTA.

⁹ Inclui 4.311 camas programadas pré-PROTA

¹⁰ Inclui 1.492 camas programadas pré-PROTA

¹¹ Inclui 220 camas programadas pré-PROTA e 12 camas do PIP qualificado com decisão favorável válida

¹² Diferença entre IT Máxima e ITCE



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

dezembro 2025	UFGSM S	AZBSMS	Melides			Carvalhal			TOTAL	
			Restante Freguesia	ADT4		Restante Freguesia	ADT 3	UNOP's Tróia	RMST	
				Núcleo A Pinheirinho	Núcleo B Costaterra				2025	2023
Executadas	958	52	412	0	940	1.170	0	3.371	6.903	5.377
Em Execução	1.198	0	1.483 ¹³	0	258	152	274	960	4.325	3.241
Aprovadas	711	80	681	0	0	0	220	0	1.692	3.275
TOTAL	2.867	132	2.576	0	1.198	1.322	494	4.331	12.920	11.893
			3.774			6.147				

Quadro 2 – Relação do nº de camas turísticas e o seu respetivo estado, por freguesias e ATP

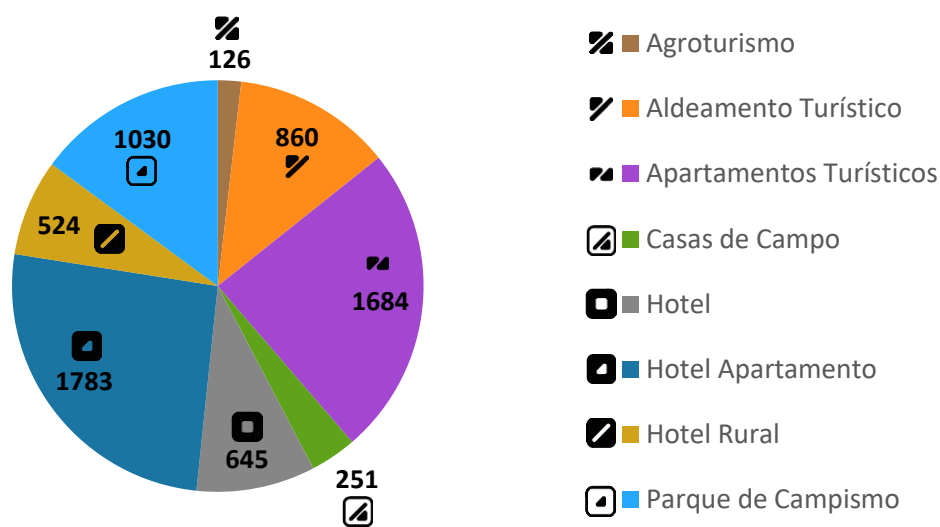


Figura 2 – Distribuição de camas turísticas (nº) por tipologia de ET

¹³ Inclui as 110 camas do PIEG (Parque Internacional de Esculturas de Grândola).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

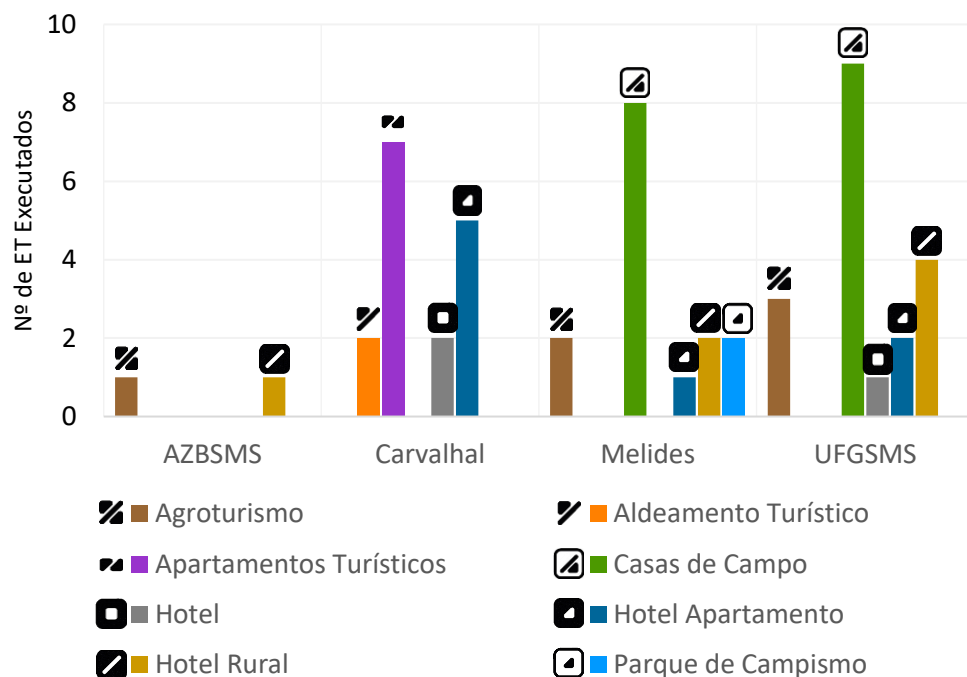


Figura 3 – ET executados (nº) - com autorização de utilização turística - por freguesia e tipologia

Estado dos ET	Carvalhal	Melides	UFGSMS	AZBSMS	Tipologia de ET
Em execução (com alvará de construção)	0	2	4	0	Casas de Campo
	0	1	0	0	Parque de Campismo
	1	1	0	0	Conjunto Turístico
	0	1	1	0	Agroturismo
	3	13	9	0	Hotel Rural
	1	0	0	0	Hotel
	1	0	2	0	Hotel Apartamento
	4	0	1	0	Aldeamento Turístico
0	0	1	0	Apartamentos Turísticos	
Aprovados (com projeto de arquitetura aprovado / licença deferida / PIP Qualificados Favoráveis)	0	3	4	0	Casas de Campo
	0	1	3	0	Agroturismo
	1	6	5	1	Hotel Rural
	0	0	1	0	Hotel
	0	0	2	0	Hotel Apartamento
1	0	0	0	Aldeamento Turístico	

Quadro 3 – Relação de processos de ET por freguesia e tipologia



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

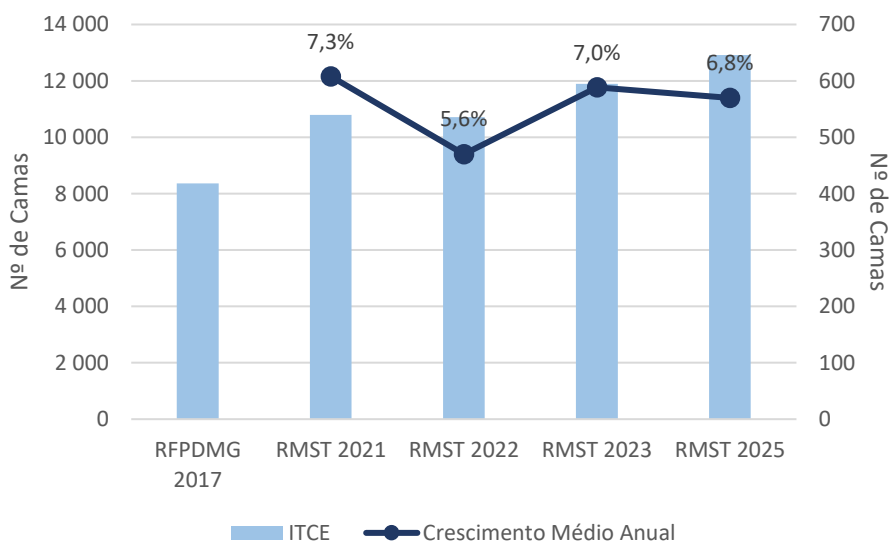


Figura 4 – ITCE e Crescimento Médio Anual¹⁴¹⁵ (nº de camas efetivas)

Comparativamente aos dados apurados em dezembro de 2023 (11.893 camas), **verifica-se um acréscimo de 1.027 camas no biénio 2023–2025**, o que corresponde a um **crescimento médio anual aproximado de 500 camas**. Este valor traduz um abrandamento face ao período anterior à suspensão parcial do PDMG, confirmando a eficácia das medidas entretanto implementadas. (ver quadro 2 e figura 2).

No cômputo geral, verifica-se que, **nesse biénio**, foram aprovados **mais 17 novos empreendimentos turísticos¹⁶**, que correspondem a **7 ET dentro da ZEPT, com 725 camas,¹⁷ e 10 novos ET localizados no interior do concelho, com 440 camas¹⁸**.

Regista-se a existência de **maior dinâmica no interior do concelho, o que vai ao encontro dos objetivos do PDMG 2025**.

¹⁴ $Crescimento\ Médio\ Anual\ (n^{\circ}) = \frac{ITCE\ RMST - ITCE\ RFPDMG\ 2017}{N^{\circ}\ Anos}$

¹⁵ $Crescimento\ Médio\ Anual\ (\%) = \frac{(ITCE\ RMST - ITCE\ RFPDMG\ 2017) / N^{\circ}\ de\ anos}{ITCE\ RFPDMG\ 2017} \times 100$

¹⁶ (8 em 2024 e 8 pós-PDMG 2025)

¹⁷ (432 em 2024 e 209 pós PDMG 2025)

¹⁸ (298 em 2024 e 130 pós PDMG 2025)



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Com efeito, de acordo com os dados apurados, **o número de ET fora da ZEPT aprovados no último biénio já superou o número de ET dentro da ZEPT**, ainda que, por enquanto¹⁹, estes últimos apresentem maiores dimensões e maiores capacidades.

Note-se que o recente surgimento dos **novos empreendimentos turísticos na área da atual ZEPT ocorreu, única e exclusivamente**, em duas circunstâncias: **1) ao abrigo dos planos pormenor pré-PROTA** e dos compromissos legais preexistentes, nas áreas turísticas programadas (ATP) e; **2) ao abrigo do regime transitório do PDMG 2025**, por força da **retoma da apreciação dos processos suspensos/pendentes**, e nos termos e condições melhor explicitadas no ponto 4 deste Relatório.

Ainda assim, como se demonstrará, com a aplicação deste regime especial transitório e com a imposição de fatores de redução de capacidade turística e construtiva aos projetos que aguardavam apreciação, obteve-se uma **redução média de camas projetadas, na ordem dos 40%** (41% de redução nos PE, 36 % de redução nos PIP nº2 do artigo 14º do RJUE), **superior aos 30% que se tinha perspetivado**.

Como pretendido com a alteração do PDMG, **esta medida permitiu reduzir a dimensão dos ET e o número de camas projetadas na faixa litoral do concelho**, na qual se concentrava a maioria dos processos pendentes.

3.2.1. Camas Programadas Pré-PROTA

As Áreas Turísticas Programadas (ATP), previstas em planos de pormenor anteriores ao PROTA, totalizam 18.821 camas programadas. Destas, 6.023 encontram-se concretizadas (executadas, em execução ou aprovadas) e 786 encontram-se em apreciação.

A situação considera-se estável e controlada, tendo sido aprovado, no último biénio, **apenas mais um novo empreendimento turístico** (na tipologia de conjunto turístico/resort)²⁰, dentro de uma ATP (ADT 4 Fontainhas), **com 258 camas**.

Estão a aguardar apreciação mais **3 processos de licenciamento** que, no total, poderão representar **mais 786 camas**.

¹⁹ Quando terminarem as apreciações dos processos pendentes ao abrigo do regime transitório, tudo indica que esta situação inverter-se-á, em definitivo, porque à luz do PDMG 2025 é interdita a construção de novos ET na ZEPT e são muitas as restrições às ampliações dos existentes.

²⁰ Hotel apartamento, com 84 camas, e Aldeamento turístico, com 174 camas, na ADT 4 Núcleo B.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Em síntese:

Nº de Camas Programadas _____	18.821 ²¹
Executadas / Aprovadas _____	6.023
Em Apreciação _____	786
Não Alocadas / Não Concretizadas _____	12.012

Importa sublinhar que, à imagem do que ocorreu nos últimos anos, e fruto dos esforços do Município e dos promotores dessas ATP, **o número de camas programadas “concretizadas” pelos novos empreendimentos turísticos continua aquém dos máximos que seriam admitidos pelos respetivos planos de pormenor e/ou loteamentos.**

A título de exemplo, refere-se o caso do ET aprovado em 2025, que poderia atingir as 300 camas e foi aprovado com 258, assumindo uma redução de 42 camas.

Por seu turno, os 3 processos em apreciação poderiam atingir 945 camas e propõem 786, ou seja, assumem uma redução de 159 camas.

Até ao momento, **a única ATP que ainda não originou qualquer pedido de licenciamento é a UNOP 4 de Troia.**

Depois da Declaração de Impactes Ambientais (DIA)²² e da Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE), proferida no âmbito do procedimento de Avaliação Ambiental (RECAPE)²³, o promotor do Projeto de ocupação turística da UNOP 4 já avançou com uma **proposta de alteração do Plano de Pormenor da UNOP 4 de Troia (PP UNOP 4)**, para acolhimento das recomendações e medidas de implementação aí estipuladas.

Esta alteração (ainda a decorrer) pretende, como se disse, observar a DCAPE e adequar o PP UNOP 4 ao novo enquadramento fático que deriva da sua própria execução, sem promover modificações na génese das intervenções propostas. Por indicação do município, essa alteração opera, também, na **redução do número de camas máximo**

²¹ Este valor inclui as 360 camas da UNOP 2 que, no entanto, não foram concretizadas como camas turísticas, mas sim residenciais e, como tal, não foram consideradas como camas programadas executadas/concretizadas, nem incluídas na ITCE.

²² DIA favorável condicionada, emitida a 26 de fevereiro de 2009.

²³ DCAPE emitida a 15 de setembro de 2023.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

admitido pelo Plano, que passará para 468 camas, face às 640 camas permitidas no PP atual (uma redução de 172 camas).

Nas demais ATP, os respetivos processos e as obras de construção dos novos ET prosseguem e, como antecipado em 2021, cremos, alicerçados em critérios de maior sustentabilidade e minimização de impactes, que culminam numa redução da capacidade edificatória e do número de camas propostas, ficando bastante aquém dos valores máximos permitidos pelos respetivos Planos, conforme se ilustra na figura 5.

Neste momento, **das 18.821 camas programadas, já temos 6.023 camas concretizadas** (aprovadas ou executadas), as quais, reforça-se, já estão contabilizadas na atual ITCE.

Assim sendo, e do ponto de vista estritamente aritmético, ainda poderiam vir a ser alocadas/concretizadas 12.012 camas programadas. Todavia, assim não sucederá, como se explicitará.

A atual concretização das 6.023 camas já traduz uma redução real de 40% do número de camas programadas para os lotes objeto de intervenção, pois os ET que foram aprovados, executados ou estão em execução já ficaram aquém dos limiares máximos.

Ainda assim, contrariando esta tendência e esses compromissos, e para o mero exercício de cálculo da estimativa do número máximo de camas programadas que ainda será expectável concretizar, optou-se por desenhar o “**piores cenário**”, ou seja, a previsão de um grau de concretização de 100% nas parcelas/lotês ainda livres, Nesse cenário, **ainda poderão vir a ser aprovadas/executadas mais 6.584 camas programadas**²⁴, das quais 786 já foram submetidas a licenciamento à Câmara e estão em apreciação.

²⁴ Correspondentes aos ET da UNOP 4, e a alguns lotes livres da UNOP 1, UNOP 5, ADT 3 e ADT 4.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

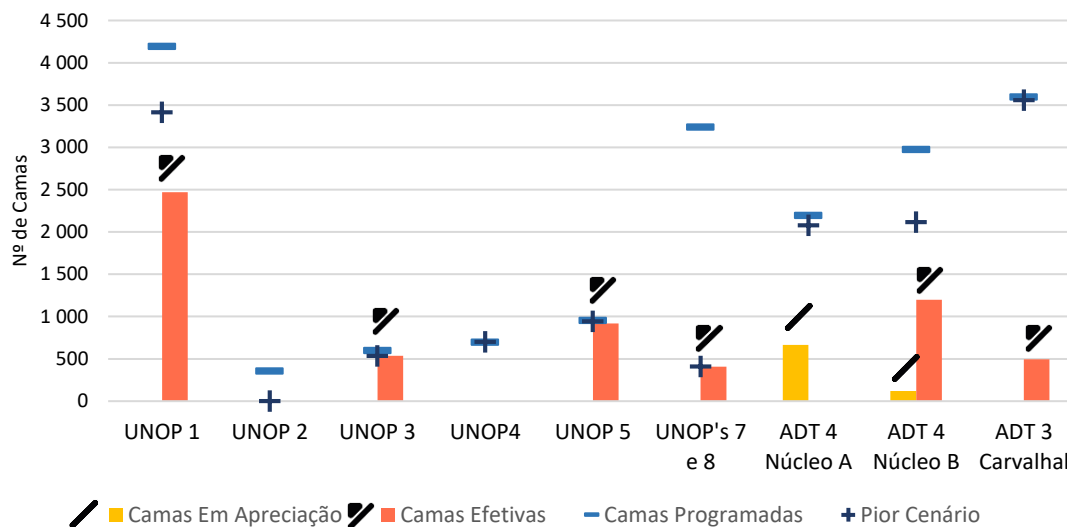


Figura 5 – ATP - Camas Programadas (em PP), Situação Atual e "Pior Cenário"

Ora, assim sendo, mesmo num cenário de concretização integral das parcelas ainda disponíveis, a estimativa aponta para uma **redução global não inferior a 27%** face ao total programado, o que permite afirmar que **o número de camas efetivamente concretizadas nas ATP será significativamente inferior ao limite teórico máximo.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4. PRETENSÕES URBANÍSTICAS EM APECIAÇÃO

Como tem vindo a ser demonstrado, não obstante o atual contexto decorrente da entrada em vigor da alteração do PDMG 2025 – e das reconhecidas maiores restrições ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos comparativamente ao PDMG 2017 -, o município de Grândola continua a suscitar interesse e a entrada de **novos processos para a construção, ampliação ou viabilização de empreendimentos turísticos**, ainda que mais moderada, **continua a existir**.

Tipo de Processo	2021	2022	2023	2024	2025
PIP	176	40	25	21 (14 do nº1 e 7 do nº2)	21 (19 do nº1 e 2 do nº2)
PE	38	50	4	12 (5 para ampliação de ET existente)	11 (3 para ampliação de ET existente)

Quadro 4 Pretensões turísticas (nº), nos últimos cinco anos

O abrandamento na submissão de novos pedidos poderá ser reflexo deste novo contexto legal, mais restritivo é certo, mas também uma reação consciente e cautelosa dos promotores e investidores, que optam por aguardar pelo desfecho dos muitos processos pendentes e pelo balanço final da intensidade turística.

Com efeito, em dezembro de 2025, encontravam-se **em apreciação 78 pedidos de licenciamento e 45 pedidos de informação prévia**. Parte significativa destes processos incide na área atualmente delimitada como ZEPT.

Destes 78 pedidos de licenciamento para empreendimentos turísticos (cuja apreciação ainda não ocorreu ou não foi concluída/decidida), **53 correspondem a processos pendentes**, que ficaram parados por força da suspensão parcial do PDMG, e que estão agora abrangidos pelo regime transitório do PDMG 2025.

Relativamente aos **PIP**, dos 45 pedidos em apreciação, **14 correspondem a processos pendentes abrangidos pelo regime transitório**.

Importa recordar que, ao abrigo da alteração do PDMG 2025 e do regime transitório previsto no seu artigo 101.º-A, gradualmente, **tem vindo a ser retomada a apreciação dos processos pendentes**, nomeadamente dos:

- Pedidos de licenciamento e pedidos de informação prévia apresentados ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, que se encontravam pendentes em 2 de junho de 2022** e que, por preverem a instalação de ETI ou o aumento da



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

capacidade turística aprovada ou licenciada, foram abrangidos pela suspensão parcial do PDMG (n.º 1 do artigo 101.º-A);

- b) **Pedidos de licenciamento e pedidos de informação prévia apresentados ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE que se encontravam pendentes a 12 de agosto de 2024**, não obstante não terem sido abrangidos pela suspensão parcial do PDMG. (n.º 3 do artigo 101.º-A).

O regime transitório constante do artigo 101.º-A teve como objetivo **isentar algumas situações, nomeadamente, processos que se encontravam pendentes à data da suspensão parcial do PDMG 2017**, do cumprimento das novas normas relativas ao sistema turístico constantes da atual versão do Plano.

Conforme aí estabelecido, aos processos pendentes abrangidos pelo n.º 1 do regime transitório aplicam-se os critérios, condições e parâmetros de edificabilidade constantes da versão do PDMG 2017, com exceção da capacidade dos empreendimentos turísticos que ficou sujeita a vários fatores de redução, para diminuição do número de camas e da área inicialmente proposta.

4.1. Aplicação do Regime Transitório

Conforme demonstrado no anterior RMST, o universo de pendentes que justificou a ponderação e definição de um regime excecional e transitório neste PDMG 2025 correspondia a **89 pedidos de licenciamento (PE) e 52 pedidos de informação prévia (PIP)**.

Atendendo aos critérios estabelecidos no PDMG 2025, **foram abrangidos por este regime transitório 71²⁵ PE e 20 PIP**.

4.1.1. Pedidos de Licenciamento

Até ao momento, foi retomada a tramitação/apreciação de 78 PE pendentes, tendo 28 sido decididos/concluídos. Deste universo de 78 PE pendentes, 65 foram abrangidos pelo regime transitório.

²⁵ Dos 89 PE pendentes (identificados no anterior RMST), 18 não foram abrangidos pelo regime transitório



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Ao abrigo do n.º 1 do regime transitório²⁶, – que abrange, na maioria, os processos **inseridos na atual ZEPT – foram decididos/concluídos 11 processos, sendo que destes, apenas, 5 mereceram aprovação**. Os outros 6 foram objeto de decisão desfavorável.

Por força do mecanismo de contenção e dos fatores de redução previstos neste regime, resulta que, nos pedidos de licenciamento abrangidos, as **445 camas inicialmente projetadas foram reduzidas para 208 camas aprovadas**, traduzindo uma **redução efetiva superior a 40%**.

Quanto aos **processos pendentes avaliados ao abrigo do n.º 3 do regime transitório**, – que abrange os processos não inseridos na atual ZEPT – e não sujeitos a quaisquer fatores de redução -, **foram decididos 11 processos pendentes e, destes, 5 também mereceram aprovação**, que se traduziram em mais **114 camas**.

4.1.2. Pedidos de Informação Prévia

Até ao momento, foi retomada a apreciação de 40 PIP pendentes, tendo 24 sido decididos. Deste universo de 40 PIP pendentes, 11 foram abrangidos pelo regime transitório.

Ao abrigo do **n.º 1 do regime transitório**, dos 16 PIP qualificados, foram decididos **3**, todos abrangidos pela atual ZEPT e em sentido desfavorável.

A versão inicial desses PIP previa **470 camas projetadas**, não tendo sido aprovada qualquer pretensão, por serem desconformes com normas legais e regulamentares, ou por não terem reformulado o projeto, conforme previsto no n.º2 do regime transitório.

Ao abrigo do n.º 3 do regime transitório, dos 4 PIP qualificados, um foi decidido favoravelmente, que corresponde a **um ET com 12 camas, fora da ZEPT**. Os restantes foram decididos desfavoravelmente.

A aplicação do regime transitório demonstrou, assim, eficácia na redução da capacidade projetada e na contenção da pressão territorial na faixa litoral.

²⁶ Artigo 101.ºA do PDMG 2025



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4.2. Pretensões Urbanísticas em Apreciação

Conforme referido anteriormente, em dezembro de 2025, ainda **aguardam apreciação/decisão 78 pedidos de licenciamento e 45 pedidos de informação prévia.**

Em consonância com o trabalho de monitorização e análise geográfica desenvolvido, do qual é exemplo o *dashboard* anteriormente apresentado, apresenta-se uma representação gráfica e geograficamente contextualizada das pretensões urbanísticas em apreciação, patente nas figuras 6 e 7.

Através destas figuras é possível perceber que **a maioria das pretensões em apreciação ainda recaem na faixa litoral, atual ZEPT.** Todavia, à luz do PDMG 2025, essas pretensões pendentes - se não estiverem abrangidas pelo regime transitório -, tudo indica que serão objeto de decisões desfavoráveis, aliviando, assim, a pressão territorial que daí resultaria.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

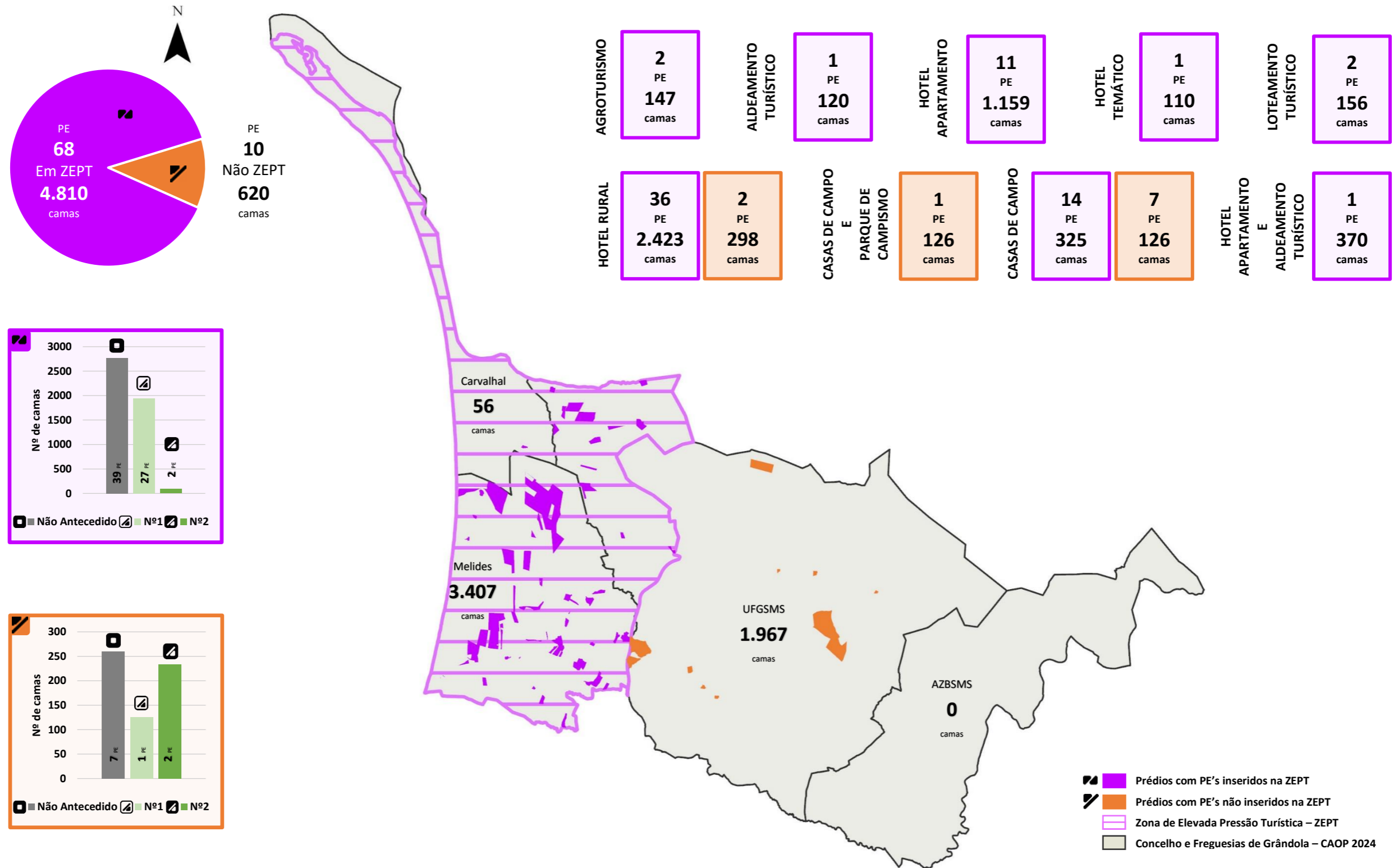


Figura 6 – Síntese dos pedidos de licenciamento (PE) em apreciação



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

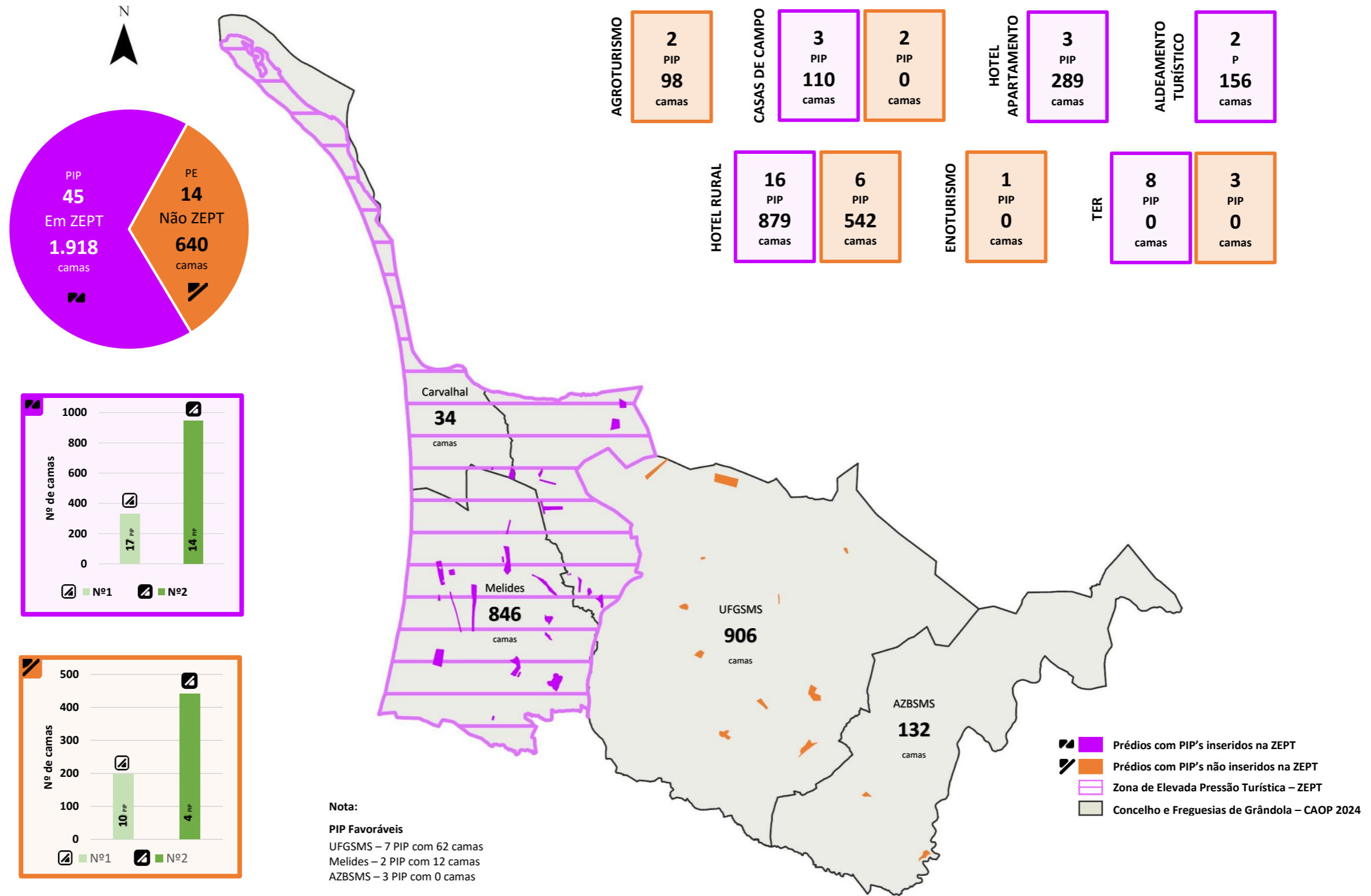


Figura 7 – Síntese dos pedidos de informação prévia (PIP) em apreciação



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5. CONCLUSÃO

A evolução da ITCE, o comportamento das ATP e os resultados decorrentes da aplicação do regime transitório evidenciam que **o sistema turístico municipal se encontra estabilizado e enquadrado nos parâmetros definidos pelo PDMG 2025.**

Demonstra-se, uma vez mais, que a adoção das medidas preventivas que acompanharam essa suspensão parcial do PDM aprovada em 2022, revelou-se **eficaz e atempada**, pois permitiu, no momento certo, **parar e repensar o sistema turístico e redefinir as condições de licenciamento dos futuros empreendimentos turísticos**, por via da alteração do PDMG.

Os dados constantes neste 4.º RMST, permite concluir que a **ITCE apurada no final de 2025 (12.920 camas efetivas) permanece abaixo do limiar máximo definido no PDMG 2017 (14.915), e ainda longe do valor que veio a ser definido no PDMG 2025 (17.153).**

O crescimento anual verificado denota uma **tendência de abrandamento** e a pressão territorial na ZEPT encontra-se mais contida e controlada. O modelo territorial consagrado na alteração do PDMG está a produzir efeitos consistentes na contenção da pressão turística e na qualificação da oferta.

A aplicação do regime transitório produziu uma **redução efetiva e significativa da capacidade inicialmente projetada nos processos pendentes.**

As Áreas Turísticas Programadas evidenciam uma redução real face aos valores máximos previstos.

É facto que ainda existem camas programadas que podem vir a ser executadas, muitos processos pendentes por apreciar e decidir, todavia, **os resultados obtidos são positivos** e permitem-nos encarar o futuro com otimismo.

Não obstante, mantem-se a **necessidade de acompanhamento sistemático da evolução da intensidade turística**, garantindo que o desenvolvimento do setor se mantém compatível com os objetivos estratégicos de sustentabilidade, equilíbrio territorial e coesão definidos para o concelho.