



Câmara Municipal de Grândola

SETOR DE PLANEAMENTO

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL  
Presente à reunião de

10.11.2022

DELIBERAÇÃO

Aprovado  P/ maioria  
 P/ unanimidade  
 Reprovado

O Presidente

DATA: 04/11/2022

Despacho – Presidente da Câmara

A Recesia de Câmara para apreciação e eventual aprovação. 07.11.2022

Parecer – Diretora do Departamento de Planeamento e Urbanismo

A Consideração superior,

Faço os informados, proponho que se remeta à CM, para deliberação.

H 2022/11/04

**ASSUNTO: PLANO DE URBANIZAÇÃO DO CARVALHAL E LAGOAS - PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DE INÍCIO DE PROCEDIMENTO DE REVISÃO E CELEBRAÇÃO DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

A versão originária do **Plano de Urbanização UNOR 3 – Carvalhal e Lagoas Travessa e Formosa**, doravante designado apenas por **PUCL**, foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola em 9 de janeiro de 2004, ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/2004, de 19 de outubro e teve a sua primeira revisão aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola de 17 de junho de 2011, e publicada através do Aviso n.º 8131/2012, no *Diário da República* n.º 114, 2.ª Série, de 14 de Junho de 2012, retificado por meio do Aviso n.º 2041/2013, publicado no *Diário da República* n.º 28, 2.ª Série, de 8 de fevereiro de 2013.

Volvidos dez anos desde a publicação da primeira revisão do PUCL, este aglomerado urbano vê-se confrontado com **alterações ao nível social e económico, incluindo as resultantes das transformações verificadas na sua envolvente, que justificam a revisão do Plano, por via da reapreciação e reavaliação do modelo territorial aí plasmado.**

Neste sentido, a Câmara Municipal de Grândola, por deliberação tomada em reunião de Câmara de dia 19 de novembro de 2020, publicada através do Aviso n.º 20427/2020, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 245, de 18 de dezembro, determinou a abertura do procedimento de revisão do PUCL e aprovação dos respetivos Termos de Referência (TdR). Contudo, este procedimento não veio a ter sequência, por razões várias, a que não foram alheias as necessidades de outras prioridades para a atuação municipal no contexto da crise

pandémica, e veio a caducar, nos termos do previsto no artigo 76.º, n.º 7 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio<sup>1</sup>, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Todavia, e porque se mantém a pertinência da caracterização da situação de referência e do diagnóstico realizados, bem como dos objetivos fixados, reforçados pelo período de tempo até agora decorrido, retomase esta intenção.

Tendo em conta os objetivos estratégicos definidos pela primeira revisão do PUCL, verifica-se que alguns permanecem absolutamente coerentes e adequados ao nível de desenvolvimento que o aglomerado tem apresentado, nomeadamente aqueles que dizem respeito à necessidade de fixação da população local, à qualificação do ambiente urbano e ao incremento da oferta comercial e de serviços, que será potenciada pela aposta no reforço da centralidade desempenhada pela principal artéria do Carvalhal, a Avenida 18 de dezembro.

**Contudo, a realidade global e o conjunto de necessidades específicas daquele espaço, justificam a sua reavaliação cuidada e a confrontação com as exigências da dinâmica socioeconómica do território, por um lado, bem como com o novo enquadramento legal da política pública de ordenamento do território e de urbanismo, decorrente da reforma operada pela Lei n.º 31/2014, de 31 de maio<sup>2</sup>, na sua redação atual, e pelo RJIGT.**

Considerando o diagnóstico efetuado, a revisão do PUCL que ora se pretende retomar, tem por objetivo estratégico: **Desenvolver de forma conjunta e articulada o aglomerado do Carvalhal e Lagoas como o mais completo e funcional centro urbano de apoio ao desenvolvimento do emergente eixo turístico Tróia-Comporta-Melides, e como o seu principal núcleo de residência permanente**, o que implica uma atualização e reorientação das orientações estratégicas do PU em vigor, nomeadamente ao nível de alterações e adequação qualitativas e quantitativas do perfil funcional do aglomerado e da estrutura, características e imagem do seu espaço público, implicando, conseqüentemente, a revisão do zonamento, ou seja, da qualificação do solo e dos parâmetros de edificabilidade.

Em termos de objetivos operativos, estabelecem-se os seguintes, alguns dos quais decorrentes ainda da revisão de 2012:

- a) Adequar o zonamento/qualificação do solo urbano e os parâmetros urbanísticos respetivos à promoção e disponibilização de habitação, por via da colmatação das áreas disponíveis no interior do perímetro urbano do Carvalhal;
- b) Promover a criação de melhores condições urbanísticas que permitam estimular o desenvolvimento social e a fixação de nova população ativa, equacionando a previsão de áreas de reserva de solos destinadas a expansão do perímetro urbano, no quadro dos mecanismos constantes do RJIGT para a respetiva reclassificação, que permitam contribuir também para a disponibilização de oferta de habitação acessível;
- c) Potenciar as atividades económicas, por via da diversificação e da melhoria da oferta comercial e de serviços;
- d) Estimular a valorização, reconversão e diversificação dos serviços urbanos e espaços públicos, definindo novas áreas a tanto destinadas;
- e) Assegurar a criação de uma área de usos múltiplos, que desempenhe funções de centralidade no conjunto do aglomerado urbano, promovendo o reordenamento do principal eixo terciário e viário do aglomerado, a Avenida 18 de dezembro, com articulado ajustamento da sua acessibilidade;

<sup>1</sup> Alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 81/2020, de 2 de outubro, 25/2021, de 29 de março e 45/2022, de 8 de julho.

<sup>2</sup> Lei das Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LGGPSSOTU).

- f) Reavaliar a dotação e a localização dos equipamentos coletivos propostos;
- g) Definir, no Carvalhal, espaços para estacionamento e uma rede de percursos pedonais e cicláveis;
- h) Definir mecanismos de monitorização, acompanhamento e sistemas de execução do Plano.

Sendo o Município de Grândola e a Herdade da Comporta (HdC) os principais proprietários na área de intervenção do Plano, com cerca de 231,6 ha, sita na freguesia do Carvalhal, a HdC apresentou uma proposta para a revisão do PUCL, – assente no desenvolvimento da caracterização e diagnóstico atual deste aglomerado urbano-turístico e num programa urbanístico de base, que entronca nos objetivos estratégicos fixados para a revisão do Plano – bem como, propôs a celebração de Contrato para Planeamento (cuja minuta se junta em anexo), tendo em vista assumir os deveres de elaboração da proposta técnica da presente proposta de revisão.

**A revisão do PUCL será objeto de avaliação ambiental**, nos termos do artigo 78.º, n.ºs 1 e 2 do RJGT e do artigo 3.º, n.ºs 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (RJAAPP). **O procedimento da revisão, para o qual se estabelece o prazo de 15 (quinze) meses**, seguirá o faseamento constante do quadro anexo.

Por tudo o acima exposto, **propõe-se que a Câmara Municipal de Grândola delibere:**

1. **A abertura de procedimento de revisão do PUCL**, nos termos dos artigos 76.º, n.º 1, 115.º, n.º 3 e 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, com a duração de 15 (quinze) meses;
2. **A aprovação do início de procedimento de contratualização para planeamento**, relativo à proposta apresentada pela HdC, conforme minuta de contrato que consta do Anexo 1 à presente proposta de deliberação, para efeitos de revisão do PUCL;
3. **A aprovação dos termos de referência da revisão do PUCL**, conforme Anexo 2, que faz parte integrante da presente proposta;
4. **A aprovação da publicitação da deliberação que determine o início do procedimento de revisão do PUCL**, nos termos do disposto no artigo 76.º, n.º 1 do RJGT;
5. **A abertura de um período de participação pelo prazo de 15 dias**, nos termos do disposto no preceito legal *supra* referido e no artigo 88.º do RJGT;
6. **A fixação do prazo de 14 (catorze) meses para conclusão do procedimento.**

À consideração superior,

O Chefe do Setor de Planeamento,

  
Pedro Pires

---

**Anexos:**

1. Minuta de Contrato para Planeamento;
2. Termos de Referência para o procedimento de Revisão.
3. Faseamento do procedimento de revisão do PUCL