

**CONTRATO PARA PLANEAMENTO
REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UNOR 3 – CARVALHAL E LAGOAS TRAVESSA E
FORMOSA**

ENTRE:

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA, pessoa coletiva de direito público n.º 506 823 318, com sede na Rua Dr. José Pereira Barradas, 7570-281 Grândola, representado, neste ato, pelo Presidente da Câmara Municipal de Grândola, António de Jesus Figueira Mendes, adiante designado por **Primeiro Contratante ou Município**,

E

HERDADE DA COMPORTA – ATIVIDADES AGRO SILVÍCOLAS E TURÍSTICAS, S.A., sociedade anónima matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Alcácer do Sal com o número de matrícula e pessoa coletiva 506 869 806, com sede no Espaço Comporta, EN 253 Km 1, 7580-610 Comporta, neste ato representada por João Moura e Carlos Beirão da Veiga, ambos na qualidade de Administradores, e adiante designada por **Segunda Contratante ou HDC**, ----

Quando mencionados conjuntamente, designados por **“Partes”**

Considerando que:

- A.** A versão originária do Plano de Urbanização da UNOR 3 – Carvalhal e Lagoas Travessa e Formosa (PUCL ou Plano) foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola em 9 de janeiro de 2004, e ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/2004, de 19 de outubro, tendo a sua primeira revisão sido 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*, 2.ª Série, n.º 114, de 14 de Junho, e posteriormente retificada por meio do Aviso n.º 2041/2013, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 28, de 8 de fevereiro, seguindo-se um alteração por adaptação ao Plano Diretor Municipal de Grândola no que se refere aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, publicada através do Aviso n.º 14001/2019, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 72, de 9 de setembro;
- B.** 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 uma nova revisão do Plano, por via da reapreciação e reavaliação do modelo territorial aí plasmado;

- C. Assim, 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 ao procedimento de revisão do PUCL, com aprovação dos respetivos Termos de Referência, procedimento que, contudo, não veio a ter sequência, mas mantendo-se a pertinência da caracterização da situação de referência e diagnóstico atual do aglomerado urbano-turístico e reforçando-se, em função do período de tempo desde então decorrido, as necessidades a que os objetivos então fixados visam dar resposta; -----
- D. O Município e a HdC são os principais proprietários na área de intervenção do Plano, com 231,6 ha, sita na freguesia do Carvalhal, concelho de Grândola, tendo esta apresentado uma proposta de revisão do PUCL assente no desenvolvimento da caracterização e diagnóstico atual deste aglomerado urbano-turístico e num programa urbanístico de base que entronca nas linhas de orientação estratégica para a revisão do Plano fixadas em 2020 e que se mantém; -----
- E. Nos referidos Termos de Referência, é assinalado que embora alguns objetivos estratégicos definidos pela primeira revisão permaneçam coerentes e adequados, 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, a realidade global e o conjunto de necessidades específicas da área de intervenção do Plano justificam a sua reavaliação cuidada e a confrontação com as exigências da dinâmica socioeconómica do território, a articular com o novo enquadramento legal da política pública de ordenamento do território e de urbanismo, decorrente da reforma operada pela Lei das Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT); -----
- F. Tendo a Segunda Contratante executado em conformidade com o PUCL as áreas de sua propriedade no aglomerado urbano do Carvalhal e nas Lagoas, quer de natureza residencial, quer na área de reserva para atividades económicas, perspetivando-se, a breve trecho, o início da execução das obras de urbanização dos dois loteamentos ARAE Nascente e ARAE Poente (o que permitirá criar as condições para a fixação de atividades comerciais e pequenas indústrias numa área estratégica adjacente à EN 261), entendeu ser necessário ajustar as formas de utilização e valorização do seu património e dos seus ativos ali situados, no quadro de uma nova dinâmica urbana e de investimento, que permita também resolver as questões pendentes entre as Partes no que se refere às áreas por consolidar no aglomerado urbano do Carvalhal (Loteamentos C12 e C13 e C15), desiderato que justificou a apresentação de proposta de revisão deste Plano ao Município;-----
- G. Inclui-se ainda na proposta, a previsão de áreas de reserva de solos destinadas a expansão urbana, no quadro dos mecanismos constantes do RJGT para a respetiva reclassificação, que permitam também contribuir, num contexto de consenso com o Município, para a



2/13

disponibilização de oferta de habitação acessível, uma dos principais problemas constantes do diagnóstico realizado em 2020 e aprofundado no estudo realizado pela HdC, a par da revisão ponderada do zonamento do espaço urbano, com eventual reapreciação dos parâmetros de edificabilidade; -----

- H. A HdC propôs ao Município, que aceitou, a celebração do presente contrato para planeamento (“Contrato”), tendo em vista assumir os deveres de elaboração da proposta técnica da revisão do PUCL e a sua submissão ao Município para tramitação do procedimento administrativo devido e tendo em vista a sua aprovação; -----
- I. Mantendo-se o diagnóstico e a caracterização constante dos Termos de Referência aprovados em 2020 e assim a estratégia ali delineada, o estudo entretanto realizado pela HdC, evidencia que por forma a enquadrar o aglomerado do Carvalhal e das Lagoas nas atuais dinâmicas de desenvolvimento económico e social locais e da envolvente próxima – particularmente associadas ao imobiliário e setor turístico –, no sentido de responder às necessidades e procuras que já se verificam e que se perspetivam que se acentuem, a chave do desenvolvimento urbano deste aglomerado está na gestão equilibrada entre a atração e consolidação de funções centrais mais qualificadas, a atração de novos residentes permanentes, a satisfação das necessidades sociais de habitação (quer de disponibilização de habitação a preços acessíveis, quer de qualificação das construções precárias ainda existentes), serviços e equipamentos coletivos, assegurando a qualificação do espaço público e da imagem do aglomerado e do seu enquadramento na paisagem natural e agrícola envolvente; -----
- J. Este equilíbrio exige, sobretudo, a gestão da oferta de habitação através do mercado imobiliário e de uma oferta programada que responda às necessidades atuais, de promoção do acesso à habitação (face aos valores do mercado local) a residentes que trabalhem na zona, sendo esta uma das questões centrais da “estratégia” da nova revisão do Plano, que deve assentar na concertação de uma atuação articulada entre o Município e a HdC, enquanto principais proprietários na área de intervenção do PUCL; -----
- K. Merece ainda especial atenção no contexto da revisão do Plano, a temática dos equipamentos de utilização coletiva, uma vez que desde 2012 apenas foram executados dois, sendo que o objetivo de fixação de nova população residente implica a criação de um procura de prestação de serviços à população, o que implicará a revisão do programa de equipamentos proposto em 2012, quer em termos de tipologias, quer de localização; -----
- L. Reconhecendo a convergência dos objetivos da proposta da HdC com o objetivo estratégico da revisão do PUCL – 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 –, entende o Município justificada, do ponto de


3/13

vista do interesse público municipal em matéria de ordenamento do território, a celebração do presente Contrato para efeitos de revisão do PUCL, que enquadre e concretize aquela proposta; -----

M. Encontra-se expressamente consagrada nos artigos 79.º a 81.º do RJGT a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal, em concretização do princípio da contratualização estabelecido na alínea h) do artigo 3.º da LBGPPSOTU; -----

N. A figura jurídica do contrato para planeamento permite a utilização do contrato para efeitos da apresentação de uma proposta para a elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, sua alteração ou revisão, e respetiva execução, reconhecendo as Partes o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada; -----

O. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, da Câmara Municipal de Grândola e da respetiva Assembleia Municipal, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do plano em causa, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas da HdC; -----

P. Do reconhecimento afirmado no Considerando antecedente, resulta que em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, no que respeita ao procedimento de revisão do PUCL, em conformidade com o disposto na lei, designadamente, a participação de todos os interessados e o exercício das competências das entidades públicas representativas dos interesses a ponderar no âmbito da revisão do Plano; -----

Q. Revela-se assim adequada e justificada a celebração de um contrato entre as Partes, que estabeleça um quadro claro de cooperação, nos seguintes termos: -----

a) Previsão das condições de revisão do PUCL para a área delimitada na planta que constitui o **Anexo I** ao presente Contrato, que dele faz parte integrante, tendo em vista o correto ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental na área de intervenção; -----

b) Sujeição dos trabalhos de planeamento a desenvolver à base programática constante dos Termos de Referência da revisão do Plano, os quais demonstram a articulação e a coerência da proposta da HdC com a estratégia de desenvolvimento territorial do Município para o aglomerado urbano do Carvalhal-Lagoas; -----

R. Estipulação dos direitos e obrigações recíprocos das Partes, para que o cumprimento dos objetivos definidos pelo Município para a revisão com a colaboração da HdC, se processe



num clima de mútua confiança e recíproca colaboração, mas também de transparência e com participação dos demais atores locais.-----

S. A celebração do presente Contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Grândola, na reunião de 10 de novembro de 2022 e foi precedida de discussão pública e da ponderação dos respetivos resultados.-----

É mutuamente aceite entre as Partes a celebração do presente Contrato para Planeamento, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e do n.º 2 do artigo 79.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, o qual tem por pressupostos os Considerandos *supra* e se rege pelas disposições legais aplicáveis e pelas Cláusulas seguintes:-----

1. Objeto -----

- 1.1 O presente Contrato tem por objeto a regulação das relações entre as **Partes**, no âmbito do procedimento de revisão do Plano de Urbanização da UNOR 3 – Carvalhal e Lagoas Travessa e Formosa (PUCL), com base nos Termos de Referência constantes do **Anexo II** que constitui parte integrante do presente Contrato, aprovados pelo **Primeiro Contratante**.-----
- 1.2 O presente Contrato estabelece uma relação jurídica administrativa através da qual o Município pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da **Segunda Contratante**.-----
- 1.3 O conteúdo e os procedimentos de revisão e execução do PUCL reger-se-ão pelo disposto no RJIGT.-----

2. Âmbito territorial e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial -----

- 2.1 A área de intervenção do PUCL, com cerca de 231,6 hectares, encontra-se delimitada na planta que constitui o **Anexo I** e é parte integrante do presente Contrato, situando-se na freguesia de Carvalhal, no concelho de Grândola.-----

3. Termos de referência e objetivos do PUCL -----

- 3.1 A revisão do PUCL terá como documento orientador os Termos de Referência constantes do **Anexo II**, que assumem os efeitos jurídicos constantes dos n.ºs 2 e 3 do artigo 76.º do RJIGT. -----
- 3.2 Os Termos de Referência incluem: -----
 - a) O enquadramento territorial e nos instrumentos de gestão territorial; -----
 - b) A oportunidade, fundamentos e linhas de orientação estratégica da revisão;-----
 - c) O objetivo estratégico e os objetivos operativos da revisão; -----
 - d) O enquadramento legal do procedimento de revisão e prazo; -----



3.3 A revisão do PUCL tem como 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.***-----

3.4 Sem prejuízo do seu desenvolvimento e concretização no âmbito da elaboração do Plano, os objetivos operativos do PUCL são os seguintes: -----

- 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; -----
- 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; -----
- f) Reavaliar a dotação e 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.

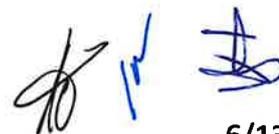
4. **Avaliação ambiental estratégica** -----

4.1 Atendendo aos critérios constantes do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, a revisão do PUCL está sujeita ao procedimento de avaliação ambiental estratégica. -----

5. **Acompanhamento** -----

5.1 As Partes acordam que o procedimento de elaboração do PUCL será objeto de acompanhamento nos termos previstos no artigo 86.º do RJIGT relativamente aos aspetos que o Município entenda deverem ser sujeitos a articulação prévia à conferência procedimental com alguma entidade externa em particular. -----

5.2 O Município, por sua iniciativa ou a solicitação da HdC, deve imprimir a celeridade possível junto das entidades externas ao Município para a obtenção dos pareceres solicitados. -----



5.3 A HdC pode participar nas reuniões com entidades externas ao Município, podendo fazer-se acompanhar dos membros da equipa técnica de elaboração do Plano cuja presença, em face do objeto da reunião em causa, se justifique. -----

5.4 A HdC deve ser previamente consultada pelo Município a respeito dos pedidos de pareceres que este pretenda formular junto das entidades externas ao Município, para pronúncia a respeito dos termos concretos em que o pedido de parecer deve ser formulado, e pode solicitar ao Município, por sua iniciativa, a formulação de pedidos de reunião ou de consultas. -----

6. Obrigações do Primeiro Contratante -----

6.1 O Primeiro Contratante obriga-se a: -----

- a) Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendente à aprovação da revisão do Plano, conforme definido no RJGT; -----
- b) Assumir os encargos inerentes à elaboração e homologação da cartografia necessária à revisão do Plano; -----
- c) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Contratante, designadamente, os objetivos constantes dos Termos de Referência e da Cláusula Terceira e a promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dela dependa e que resulte da ponderação de interesses que se venha a fazer, o Plano contemple as intervenções e os projetos constantes do presente Contrato;-----
- d) Afetar à revisão do PUCL uma equipa técnica interna que, em concertação com a Segunda Contratante, possa dar todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de planeamento, designadamente no que se refere à relação com as entidades administrativas exteriores ao Município e à sua intervenção no procedimento; -----
- e) Acompanhar, dirigir e controlar o desenvolvimento dos trabalhos de revisão do Plano, promovendo a realização de reuniões periódicas sempre que sejam consideradas necessárias; -----
- f) Comunicar e dar a conhecer à Segunda Contratante o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de revisão do Plano, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados;-----
- g) Promover a resposta, sempre que se justifique, aos documentos referidos na alínea anterior, com o apoio da Segunda Contratante; -----
- h) Propor, no prazo de 14 meses a contar da data da assinatura do presente Contrato e sem prejuízo da necessidade de ajustamento deste prazo em função da tramitação do procedimento administrativo da revisão do Plano, a aprovação à Assembleia Municipal de Grândola, mediante proposta apresentada pela respetiva Câmara Municipal; -----

- i) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato.-----
- 6.2. Na hipótese de não se prever expressamente prazo específico para algum dos trâmites do procedimento de revisão e aprovação do PUCL, devem as **Partes** estabelecer por acordo um prazo para o efeito. -----

7. Obrigações da Segunda Contratante -----

7.1 A Segunda Contratante obriga-se a: -----

- a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência constantes do **Anexo II** para a revisão do PUCL; -----
- b) Assumir o encargo das despesas diretamente relacionadas com a elaboração da proposta técnica da revisão do PUCL, com exceção da cartografia respectiva, e indicando, para aprovação do **Primeiro Contratante**, a constituição da respectiva equipa técnica; -----
- c) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato, em especial, desenvolver a proposta técnica da revisão e a respectiva avaliação ambiental observando o seguinte faseamento, detalhado do **Anexo III** ao presente Contrato, que dele faz parte integrante: -----
- i. **Fase 0** – Trabalhos preparatórios, com aprofundamento da caracterização e diagnóstico da situação de referência e aprofundamento do programa urbanístico – 2 meses;-----
- ii. **Fase 1** – Elaboração da proposta preliminar da revisão incluindo do relatório ambiental para avaliação pelo **Primeiro Contratante** – 3 meses; -----
- iii. **Fase 2** – Ajustamento da proposta e do relatório ambiental em função da avaliação efetuada – 2,5 meses; -----
- iv. **Fase 3** – Conferência procedimental/concertação com entidades e eventuais alterações à proposta preliminar para sujeição a do Plano a discussão pública – 2,5 meses; -----
- v. **Fase 4** – Discussão Pública – preparação dos elementos, acompanhamento no período de discussão pública e elaboração de relatório de ponderação – 2,5 meses;
- vi. **Fase 5** – Ajustamentos à proposta da versão final da revisão do plano e do relatório ambiental para aprovação pelos órgãos municipais – 1 mês. -----
- d) Fornecer, na medida em for possível obtê-los ou prepará-los, todos os elementos relevantes que enquadrem e descrevam as intervenções e os projetos constantes da proposta de intervenção apresentada e todos aqueles que lhe venham a ser solicitados pelo **Primeiro Contratante**, por sua iniciativa ou por solicitação das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, para a revisão do PUCL; -----

 
8/13

- e) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, sem reservas, para o **Primeiro Contratante**, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento; -----
- f) Exigir que a transferência de propriedade a que se alude na alínea anterior seja expressamente aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte.-----
- 7.2 Os prazos parcelares indicados na alínea c) do número anterior, suspendem-se durante os períodos de apreciação das entidades envolvidas, incluindo de avaliação pelo **Primeiro Contratante**, bem como no âmbito de consultas às entidades representativas dos interesses a ponderar e às entidades com responsabilidades ambientais específicas, e ainda, no decurso do anúncio e discussão pública da proposta. -----
- 7.3 O faseamento constante da alínea c) do número anterior, pode ser alterado por acordo das **Partes**, caso assim se justifique em função dos desenvolvimentos do procedimento de revisão do PUCL. -----
- 7.4 Para efeitos da alínea d) do número anterior, os elementos relevantes consistem nas peças escritas e desenhadas que venham a ser solicitadas pelo **Primeiro Contratante** no decurso do procedimento de revisão do PUCL, quer se tratem de peças novas ou de alteração ou de retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou retificação seja indispensável ou adequada ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ou se torne necessária a sua apresentação por exigência de qualquer entidade pública. -----
- 7.5 Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela **Segunda Contratante** ou por terceiros por esta contratados, nos termos da alínea d) do n.º 1 da presente Cláusula serão entregues em 3 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato DWG, DGN, SHP e PDF, elaboradas no sistema de georreferência PT -TM06/ETRS89.
- 7.6 Para além do número de exemplares referido no número anterior, a **Segunda Contratante** deverá fornecer o número de exemplares da Proposta de Plano e do Relatório Ambiental necessários à tramitação da revisão do PUCL.-----
- 8. Reserva de exercício de poderes públicos -----**
- 8.1 O presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem ao **Primeiro Contratante**, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do PUCL, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da **Segunda Contratante**.-----

8.2 No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, o **Município** reserva-se o direito de, fundamentadamente, não aprovar a revisão do PUCL objeto do presente Contrato para Planeamento.-----

8.3 O presente Contrato em nada condiciona o cumprimento das exigências legais no que diz respeito ao procedimento de revisão do Plano, ao exercício das competências legais das entidades exteriores ao Município que tenham que se pronunciar, à concertação de todos os interesses públicos e privados envolvidos e à participação dos interessados.

9. Boa-fé-----

9.1 As **Partes**, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a prestar reciprocamente toda a colaboração que se revele necessária à boa, regular e célere execução do mesmo.-----

10. Alteração das condicionantes ao uso do solo-----

10.1 A solução de ordenamento e urbanística a desenvolver com a presente revisão do PUCL, na medida em que implique uma alteração às condicionantes legais em vigor na área de intervenção, é admitida na medida do que for estritamente necessário para a prossecução dos objetivos definidos na Cláusula Terceira e nos Termos de Referência do Plano, observadas as disposições legais aplicáveis.-----

11. Condição e cessação do Contrato-----

11.1 Sem prejuízo das obrigações do **Primeiro Contratante**, suprarreferidas na Cláusula 6.ª, o disposto no presente Contrato e respetivos anexos não substitui a revisão do PUCL, a qual apenas adquirirá eficácia após respetiva aprovação e publicação pelos órgãos e vias competentes.-----

11.2 Qualquer das **Partes** pode fazer cessar o presente Contrato, devendo para o efeito notificar a outra Parte nos termos previstos na Cláusula 16.ª com a antecedência de 15 (quinze) dias, se o quadro legal ou regulamentar ou as condições de facto da área de intervenção do Plano ou da área adjacente forem materialmente alterados, desde que tais alterações tenham um impacto material na execução das obrigações constantes do presente Contrato, tornando impossível o cumprimento das mesmas.-----

11.3 A **Segunda Contratante** pode ainda fazer cessar o presente Contrato nos termos e no prazo referidos no número anterior, caso as alterações impostas no decurso da revisão do Plano pelo **Primeiro Contratante**, por sua iniciativa, ou em resultado de pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, alterem as intervenções e os projetos constantes da proposta de intervenção apresentada, afetando a estratégia da revisão do PUCL, tal como plasmada nos Termos de Referência.-----


10/13

- 12. Cessão da posição contratual ;**-----
- 12.1 Depende de consentimento do **Primeiro Contratante** a cessão da posição contratual da **Segunda Contratante** ou a transmissão a qualquer título dos direitos derivados do presente Contrato para terceiros com os quais não se encontre em relação de grupo.
- 13. Alterações e aditamentos** -----
- 13.1 As alterações, supressões e aditamentos ao clausulado do presente Contrato só serão válidos se reduzidos a escrito e assinados pelas **Partes**, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas alteradas, suprimidas ou aditadas.-----
- 13.2 Sem prejuízo do disposto no número anterior e do cumprimento das normas legais aplicáveis, os aspetos de concretização e desenvolvimento do disposto no presente Contrato poderão ser regulados em acordos de execução a serem outorgados pelas **Partes**, sem prejuízo da associação de outras entidades que, de comum acordo entre as **Partes**, estas reconheçam haver interesse em envolver.-----
- 14. Interpretação do contrato e regime subsidiário** -----
- 14.1 Em caso de contradição ou divergência entre o estabelecido no clausulado do presente Contrato e o estipulado em qualquer dos anexos prevalece a letra e/ou o sentido que se recolha do primeiro. -----
- 14.2 Os casos omissos no presente Contrato são regidos pelo regime previsto no Código dos Contratos Públicos. -----
- 15. Contagem de prazos** -----
- 15.1 Os prazos previstos no presente Contrato contam-se em dias corridos.-----
- 16. Notificações/Comunicações** -----
- 16.1 Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar pelas **Partes** no âmbito do presente Contrato deverão ser enviadas por um dos seguintes meios:-----
- a) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção;
- b) Por correio eletrónico com comprovativo de receção.-----
- 16.2 As comunicações enviadas pelos meios referidos no número anterior consideram-se efetuadas: -----
- a) Na data indicada pelos serviços postais, quando efetuadas por carta registada; -----
- b) Na data da assinatura do aviso, quando efetuadas por carta registada com aviso de receção; -----
- Na data da respetiva receção, quando efetuadas através de correio eletrónico. -----
- 16.3 As comunicações recebidas por correio eletrónico, após as 17 horas do local de receção ou em dia não útil nesse mesmo local, consideram-se efetuadas no dia útil seguinte.

11/13

16.4 As comunicações a efetuar nos termos dos números anteriores deverão ser endereçadas para as seguintes moradas, números e endereços de correio eletrónico:-----

A) Município de Grândola: -----

- Endereço: Rua José Pereira Barradas, 7570-281 Grândola; -----
- E-mail: planeamento@cm-grandola.pt -----

B) HERDADE DA COMPORTA – ATIVIDADES AGRO SILVÍCOLAS E TURÍSTICAS S. A

- Espaço Comporta, EN 253 Km 1, 7580-610 Comporta;-----
- E-mail: joao.azougado@herdadedacomporta.pt -----

16.5 As moradas e endereços eletrónicos aqui indicados constituem o domicílio convencionado das **Partes** para todos os efeitos legais, designadamente para realização de citações, notificações ou envio de comunicações, judiciais ou extrajudiciais e ainda que por via postal simples. -----

17. Período de vigência do contrato -----

17.1 O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação da revisão do PUCL.-----

18. Dados pessoais -----

18.1 Caso as **Partes** troquem informação que contenha dados pessoais protegidos e, ressalvados os casos em que haja uma permissão legal, as **Partes** obrigam-se a cumprir escrupulosamente as imposições legais aplicáveis, especialmente no que se refere a implementação de medidas de segurança e de restrições ao acesso, proibição de interconexão com dados de que disponha, manutenção da respetiva confidencialidade, garantia do direito de retificação, alteração e eliminação e imposição de deveres de sigilo profissional. -----

19. Resolução de conflitos e foro -----

19.1 Em caso de litígio quanto a questões respeitantes à interpretação, execução ou integração do presente Contrato, as Outorgantes diligenciarão no sentido de obter uma solução concertada devendo a mesma ser alcançada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da solicitação feita, por qualquer uma delas, para o início do processo. -----

19.2 Todos os litígios emergentes do presente Contrato ou com ele relacionados, nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento ou incumprimento, ou cessação, que não possam ser amigavelmente resolvidos entre as Outorgantes no prazo referido no número anterior, serão submetidos ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja. -----



20. Anexos

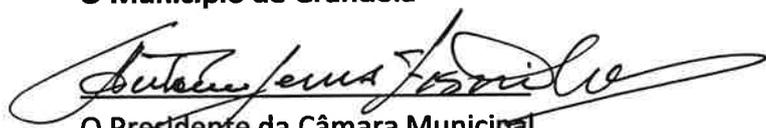
20.1 Os Anexos ao presente Contrato, que fazem parte integrante do mesmo para todos os efeitos, legais e contratuais, são os seguintes:-----

- a) **Anexo I** – Planta com a localização e área de intervenção do PUCL; -----
- b) **Anexo II** – Termos de Referência; -----
- c) **Anexo III** – Faseamento detalhado do procedimento de revisão; -----
- d) **Anexo IV** – Deliberação da Câmara Municipal de Grândola para a abertura do procedimento de revisão e celebração do contrato para planeamento;-----
- e) **Anexo V** – Extrato da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Grândola;
- f) **Anexo VI** - Extrato da planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Grândola.-----
- g) Certidão do Serviço de Finanças de Alcácer do Sal, comprovativa de que a representada dos Segundos Outorgantes tem a sua situação tributária regularizada; -----
- h) Certidão da Segurança Social, comprovativa de que a representada dos Segundos Outorgantes tem a sua situação contributiva regularizada, -----

O presente Contrato foi celebrado em 6 de junho, em dois exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das Partes. -----

Pelo Primeiro Contratante:

O Município de Grândola



O Presidente da Câmara Municipal
António de Jesus Figueira Mendes

Pela Segunda Contratante:

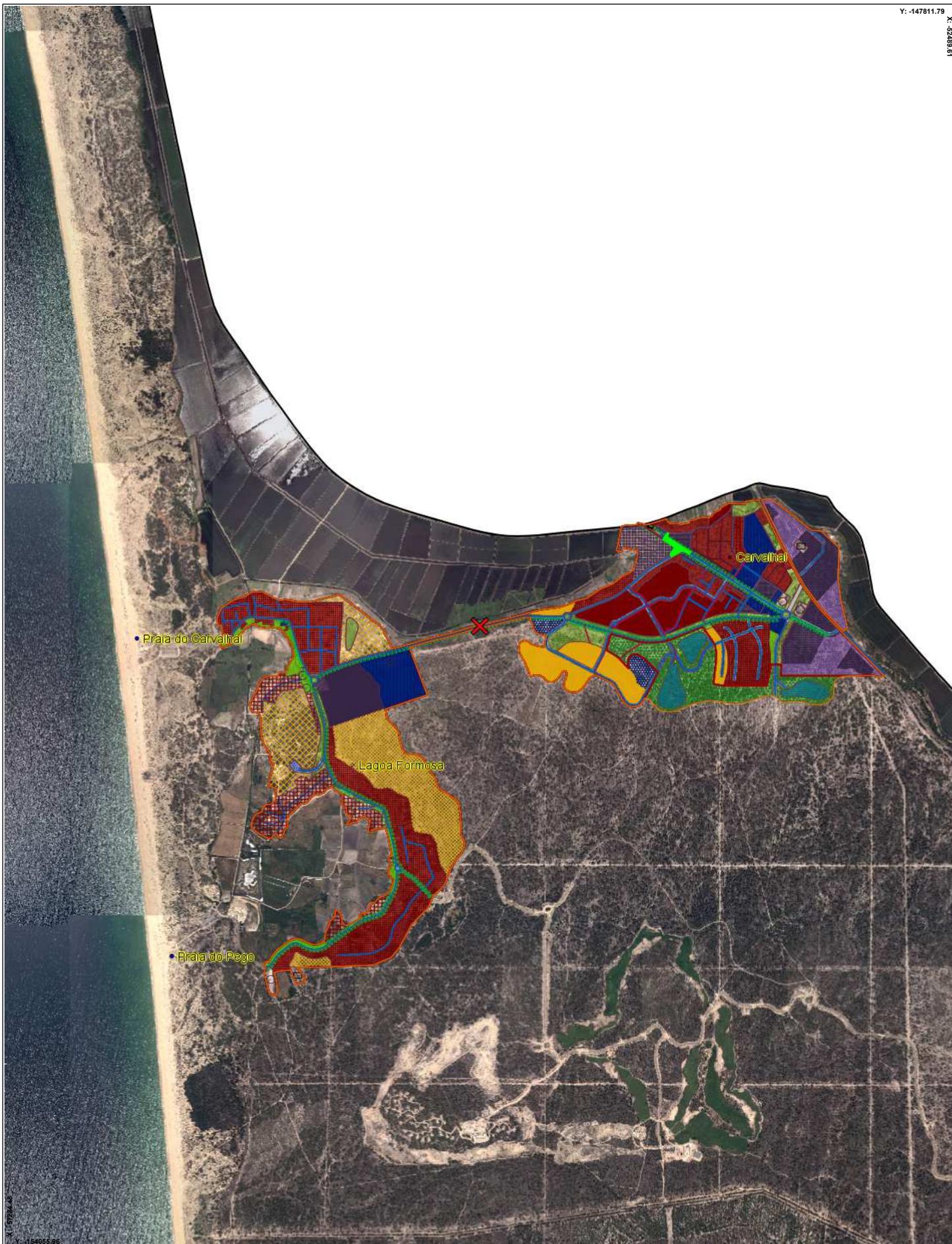
A HERDADE DA COMPORTA – ATIVIDADES AGRO SILVÍCOLAS E TURÍSTICAS, S.A.,



João Moura



Carlos Beirão da Veiga



Y: -154055.96

O FORNECIMENTO DESTA PLANTA NÃO IMPLICA QUALQUER COMPROMISSO QUANTO À APROVAÇÃO DA OBRA QUE VIER A SER REQUERIDA OU À CONCESSÃO DA RESPECTIVA LICENÇA.

| | | | | | |
|--|--|--------|------------|---------------------------|------------------------------|
|  <p>45604</p> | Modelo Livre | | | Alv. Lot. n.º | |
| | Requerente | | | Lote n.º | |
| | Local | | | Guia n.º | Data 6/15/2023 |
| | Freguesia | Secção | Artigo n.º | Escala 1:25000 | O funcionário Pedro Pires |
| | A delimitação foi definida com base na indicação dada pelo(a) requerente, que confirma e vai rubricar. | | | Rubricado pelo requerente | |



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

**REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA
UNOR 3 – CARVALHAL E LAGOAS TRAVESSA E
FORMOSA**

TERMOS DE REFERÊNCIA

NOVEMBRO 2022



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Índice

| | |
|--|----|
| 1. Introdução..... | 3 |
| 2. Enquadramento | 4 |
| 3. Oportunidade, fundamentos e linhas de orientação estratégica da revisão | 8 |
| 4. Objetivo Estratégico e Objetivos Operativos da revisão | 14 |
| 5. Enquadramento legal do procedimento de revisão e prazo | 15 |



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. Introdução

O presente documento consubstancia os **Termos de Referência** da segunda revisão do Plano de Urbanização da UNOR 3 – Carvalhal e Lagoas Travessa e Formosa (PUCL), e enquadra a oportunidade deste procedimento de revisão, elencando os seus principais objetivos.

De acordo com o n.º 3, do artigo 115.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT, na sua atual redação, a revisão dos programas e dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais. Em regra, a revisão dos planos territoriais decorre da necessidade de adequação à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, razão que aqui procede, tal como a necessidade de adequar o plano ao novo quadro legal decorrente da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases da política pública de solos, ordenamento do território e urbanismo (LBGPPSOTU), e pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio¹, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Com efeito, dispõe o artigo 199.º, n.º 1 do RJIGT, que os municípios dispõem do prazo de cinco anos para o efeito, cujo termo ocorrerá a 31 de dezembro de 2023, sob pena de *suspensão das normas do plano* e suspensão, e em consequência, dos atos de gestão urbanística, enquanto esta incorporação não se encontrar efetuada.

Pese embora no perímetro urbano do Carvalhal, os espaços urbanizáveis existentes já se encontrarem na quase totalidade executados ou com compromissos urbanísticos que justificam a manutenção da classificação do solo como urbano (v. ponto II), há que adequar as categorias de solo às constantes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e assegurar que o Plano responde à dinâmica da transformação económica e social do aglomerado e da sua envolvente, considerando a respetiva localização estratégica no eixo turístico Tróia-Comporta-Melides.

¹ 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.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2. Enquadramento

A versão originária do 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.

Em 4 de dezembro de 2008, foi deliberada a abertura do procedimento da primeira revisão do plano, tendo a mesma vindo a ser publicada através do Aviso n.º 8131/2012, publicado no *Diário da República*, II Série, n.º 114, de 14 de junho.

Posteriormente, o PUCL foi objeto de uma pontual alteração por adaptação à revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola, no que se refere aos parâmetros de dimensionamento de estacionamento, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, publicada através do Aviso n.º 14001/2019, no *Diário da República*, II Série, n.º 72, de 9 de setembro.

Assim, 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 ao procedimento de revisão do PUCL, com aprovação dos respetivos Termos de Referência, procedimento que, contudo, não veio a ter sequência, mormente pelas contingências causadas pela situação pandémica, que impuseram outras prioridades na ação municipal. Mantendo-se a pertinência da caracterização da situação de referência e diagnóstico atual do aglomerado urbano-turístico e reforçando-se, em função do período de tempo desde então decorrido, as necessidades a que os objetivos então fixados visam dar resposta, os presentes Termos de Referência têm o mesmo conteúdo que os aprovados em 2020, com as atualizações pertinentes em função do lapso temporal decorrido.

Volvidos dez anos desde a publicação da primeira revisão do PUCL e quase quatorze desde a deliberação que deu início ao respetivo procedimento, 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 nele plasmado.

Tal como se dá nota no Relatório da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), publicado através do Aviso n.º 15049/2017, no *Diário da República*, II Série, n.º 239, de 14 de dezembro, o aglomerado urbano do Carvalhal e das Lagoas foi dos poucos do concelho de Grândola que apresentou dinâmica urbana permanente, justificando-



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

se, assim, a manutenção do seu perímetro na revisão do PDMG, e apontando-se para a necessidade de reflexão ponderada sobre as suas atuais condições de desenvolvimento.

Nesse contexto, foi classificado como aglomerado de Nível II no sistema urbano concelhio, representando um importante elemento de ligação entre a sede do concelho e as áreas da península de Tróia em concretização.

De facto, a dinâmica do aglomerado tem representado um importante motor de desenvolvimento socioeconómico para o território concelhio, não só no aspeto de fixação da população local e captação de nova população produtiva mas, também, na atração de visitantes e turistas que, cada vez mais, prolongam a sua estadia, principalmente durante a época balnear e quadras festivas.

O Carvalhal e as Lagoas foram e têm sido nos últimos anos objeto de um conjunto alargado de projetos e iniciativas, que têm contribuído para o avançado estado de execução do Plano. As áreas urbanizáveis previstas no Plano encontram-se praticamente consolidadas, por força da aprovação e execução dos loteamentos que para aí foram previstos.

Assim, **no Carvalhal**, encontram-se por executar, apenas, quatro loteamentos - o C12, o C13, o C15 e a expansão do C6, os três primeiros de iniciativa privada.

Para além das áreas afetas a estes futuros loteamentos, resta ainda uma ampla área urbanizável, à entrada do aglomerado, destinada a “espaços de atividades económicas”. Essa área chegou a ser objeto de um Plano de Pormenor - Plano de Pormenor da Área de Reserva de Atividades Económicas do Carvalhal (publicado no *Diário da República*, n.º 37, Série II, de 21 de fevereiro de 2008 e republicado no *Diário da República*, n.º 64, Série II, de 01 de abril de 2008). Todavia, esse Plano foi revogado por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola, em sessão ordinária de 23 de novembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal, de 08 de novembro de 2018, pois, decorridos 9 anos sobre a sua aprovação e entrada em vigor, este PP não tinha ainda sido implementado, sendo evidente a sua desadequação às condições atuais do aglomerado urbano do Carvalhal.

Com a revogação deste Plano, a proprietária do prédio avançou com duas propostas de Loteamento - ARAE Nascente e ARAE poente – estando a decorrer os respetivos procedimentos de licenciamento. Com a concretização destes loteamentos - que abrangem toda a área classificada em “Espaços de Atividades Económicas, Serviços, Comércio e Indústria”, será garantida uma abordagem integrada e qualificada dos vários espaços à



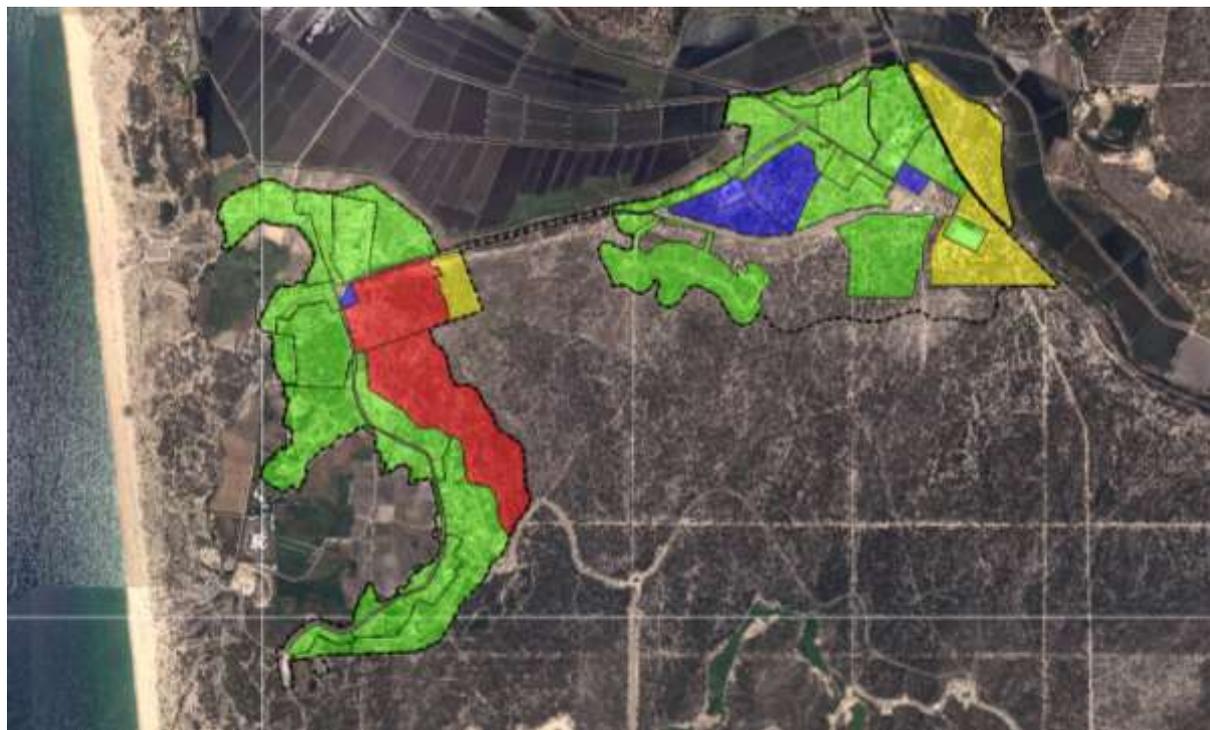
MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

entrada do aglomerado urbano, e serão criadas condições favoráveis ao desenvolvimento de novas atividades económicas.

Os loteamentos C12 e C13 constituem área urbanas, residenciais de alta densidade, que contribuirão para a consolidação e expansão do núcleo mais antigo e central do Carvalhal, para sudoeste, preenchendo uma área intersticial.

Relativamente ao C15, em tempos, chegou a ser apresentada uma proposta de loteamento, que acabou por não ser concretizada. Este Loteamento sobrepõe-se ao atual “Bairro do Curral”, constituído por diversos edifícios com reduzidas condições de habitabilidade, e que urge requalificar ou realocar.

Nas Lagoas, encontram-se aprovados e implementados todos os loteamentos previstos no Plano, com exceção do ECL - Equipamentos Coletivos das Lagoas, cujo pedido de licenciamento está em apreciação. Encontra-se ainda em fase final de implementação o Loteamento L12, com as respetivas obras de urbanização já concluídas, e com pedidos licenciamento ou comunicações prévias para as futuras edificações a decorrer.



Legenda: Concluído, Em construção, Em licenciamento, Em projeto



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

| Loteamentos Carvalhal e Lagoas | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|
| Lot. | N.º Processo | N.º Alvará | Data Alvará | Proprietário | Estado |
| C1 | 1-D/05 | C1 | 05/09/2005 | Municipal | Concluído |
| C2 | 2-D/05 | C2 | 10/08/2005 | Municipal | Concluído |
| C4 | 8-D/05 | C4 | 30/03/2006 | Municipal | Concluído |
| C5 | 9-D/05 | C5 | 07/05/2007 | Municipal | Concluído |
| C6 | 4-D/05 | C6 | 03/04/2006 | Municipal | Concluído/Em licenciamento |
| C7 | 6-D/05 | C7 | 03/04/2006 | Municipal | Concluído |
| C8 | 5-D/05 | C8 | 24/01/2005 | Municipal | Concluído |
| C9 | 94-A/04 | 03/07 | 10/01/2007 | Privado | Concluído |
| C11 | 4-A/12 | 01/13 | 28/02/2013 | Privado | Concluído |
| C12 | - | - | - | Privado | Em projeto |
| C13 | - | - | - | Privado | Em projeto |
| C14 | 1-A/14 | 01/18 | 11/04/2018 | Privado | Concluído |
| C15 | 17-A/05 | - | - | Privado | Em projeto (Não teve alvará) |
| C17 | 1-A/16 | 02/17 | 25/07/2017 | Privado | Concluído |
| C18 | 2-A/13 | 01/15 | 02/06/2015 | Privado | Concluído |
| ARAE (nascente) | 2-A/19 | - | - | Privado | Licenciamento |
| ARAE (poente) | 1-A/19 | - | - | Privado | Licenciamento |
| L1 | 3-D/05 | L1 | 29/09/2010 | Municipal | Concluído |
| L2 | 7-D/05 | L2 | 25/01/2006 | Municipal | Concluído |
| L3 | 1-D/06 | L3 | 08/08/2011 | Municipal | Concluído |
| L4 | 22-A/05 | 04/07 | 14/04/2007 | Privado | Concluído |
| L5 | 115-A/04 | 10/07 | 28/11/2007 | Privado | Concluído |
| L6 | 3-D/06 | L6 | 28/04/2009 | Municipal | Concluído |
| L7 | 2-A/07 | 02/09 | 23/12/2009 | Privado | Concluído |
| L8 | 116-A/04 | 09/07 | 19/11/2007 | Privado | Concluído |
| L9 | 1-A/06 | 01/08 | 07/03/2008 | Privado | Concluído |
| L10 | 2-D/06 | L10 | 05/02/2007 | Municipal | Concluído |
| L11 | 3-A/13 | 05/13 | 26/03/2013 | Privado | Concluído |
| L12 | 1-A/17 | 02/18 | 17/08/2018 | Privado | Em construção |
| L13 | 5-A/12 | 02/13 | 28/02/2013 | Privado | Concluído |
| L14 | 6-A/12 | 03/12 | 27/11/2012 | Privado | Concluído |
| L15 | 7-A/12 | 04/12 | 27/11/2012 | Privado | Concluído |
| ATL | 6-A/18 | 01/22 | 04/07/2022 | Privado | Em construção |
| ECL | 7-A/18 | - | - | Privado | Em licenciamento |



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3. Oportunidade, fundamentos e linhas de orientação estratégica da revisão

O concelho de Grândola tem exercido uma forte atração sobre investidores de diferentes segmentos, tanto no contexto nacional quanto internacional, sendo o turismo uma das principais áreas de negócio em desenvolvimento. Essa atração tem-se refletido numa vaga de investimentos de grande dimensão, que estão a promover a concretização de um conjunto de empreendimentos que há anos se encontravam previstos e planeados, com planos de pormenor aprovados e em vigor, mas que a crise de 2008/2009, veio protelar.

O aglomerado urbano do Carvalhal e Lagoas tem consolidado a sua posição estratégica como elemento de articulação com a península de Tróia, desempenhando um papel cada vez mais importante de suporte ao desenvolvimento do território. 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 LBGPPSOTU e pelo RJIGT.

Nesse contexto, sobressai a necessidade de viabilizar a captação e fixação de nova população produtiva, acautelando a disponibilização de habitação, muita dela jovem e em fase de início de vida familiar, que possa vir a ser atraída por uma oferta consistente de atividades laborais ligadas à hotelaria e restauração e, também, à prestação de serviços. A insuficiente oferta de habitação a preços competitivos é um dos problemas com que se debate o aglomerado. A procura de terrenos por potenciais compradores - nacionais e estrangeiros - com elevado poder de compra, tem óbvias consequências no mercado imobiliário, sendo evidente a intensificação no ritmo de subida do valor dos terrenos e do preço da habitação e a contínua tendência de aceleração. Para combater esta tendência e criar igualdade de oportunidades para aqueles que querem instalar-se no aglomerado do Carvalhal, o Município fez uma aposta na criação de lotes para construção de habitação



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

coletiva a custos controlados. No Loteamento Municipal C8, a curto prazo, prevê-se a construção de 72 fogos, de variadas tipologias. Conscientes da insuficiência destes números, importará encontrar outros locais, onde seja possível minimizar esta necessidade e reforçar esta aposta.

Esta necessidade requer uma reflexão sobre a estrutura urbana do aglomerado, uma melhor distribuição dos espaços habitacionais e uma articulação urbana mais eficaz o que, por sua vez, implica uma análise mais objetiva e equilibrada das funções sociais complementares às habitacionais. Note-se, ainda, que essa dinâmica estabelece, também, um desafio relevante ao desenvolvimento das atividades económicas e da oferta de serviços.

Assim, a vivência do espaço urbano tem vindo a adaptar-se a novas formas de estar e viver, exigindo um ambiente mais descontraído, versátil e integrador. Dessa forma, é preciso refletir sobre a relação de proximidade e articulação dos equipamentos e das áreas de encontro e de convívio, potenciando o espaço público como elemento de interligação de pessoas e culturas.

Aquando da elaboração da proposta da primeira revisão do PUCL, o contexto económico-social vigente durante o período de elaboração dessa proposta, que viria a dar lugar à versão final que consta do atual PUCL, perspectivava uma evolução demográfica e um desenvolvimento económico-social que apontava para um aumento da população residente permanente no concelho, fatores esses que estiveram subjacentes à proposta de estrutura a ocupação do solo.

Contudo, fatores diversos de natureza económico-financeira com impacto na banca internacional e nacional, condicionaram fortemente as opções de desenvolvimento plasmadas no Plano.

A concretização de grandes projetos turísticos no próprio aglomerado do Carvalhal e arredores, na península de Tróia e no interior do concelho (alguns já iniciados e outros em fase de licenciamento dos projetos de execução), sustentam a oportunidade do momento e enquadram esta proposta de revisão do PUCL.

Os Termos de Referência da revisão do PUCL de 2012, apontavam para que o Plano à data, se encontrava *essencialmente orientado para uma melhoria generalizada das condições de vida da população residente nos aglomerados abrangidos na sua área de intervenção, prevendo um amplo e diversificado programa de equipamentos de utilização colectiva,*



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

promovendo a fixação dos residentes através da consolidação das áreas habitacionais e o ordenamento e infra-estruturação do tecido urbano existente.

No desenvolvimento desta orientação geral para o aglomerado do Carvalhal, verifica-se que, apesar de estarem aí previstas áreas relacionadas com o turismo e com as atividades económicas emergentes, nomeadamente através da promoção de equipamentos turísticos e culturais (área lúdico-cultural) e do ordenamento de áreas de atividades económicas (ARAE), o plano *parece desconsiderar ou minimizar o papel do aglomerado na sua proximidade e previsível relação quotidiana com a Área de Desenvolvimento Turístico 3 (ADT3), tanto nos seus aspectos funcionais de apoio à actividade e à população turística, como na vertente de centralidade urbana dos empreendimentos turísticos.* Os Termos de Referência de 2008 já indicavam que se assiste no Carvalhal a um *tendencial e progressivo aceleração da consolidação das áreas urbanas existentes, bem como um rápido esgotamento das áreas urbanizáveis previstas para o uso habitacional e de atividades económicas, com a agravante de, a médio-longo prazo, o Carvalhal tender a estar sujeito a acentuadas exigências e dinâmicas territoriais, tanto ao nível das atividades e serviços associados ao desenvolvimento dos novos empreendimentos turísticos como ao nível dos fluxos da população residente, turística e visitante.*

Estas transformações vieram a verificar-se e o atual Plano carece de ser revisto no sentido de se adaptar à nova procura de habitação e de serviços qualificados e, sobretudo, ao reordenamento da respetiva localização no aglomerado.

Considera-se assim, que não se encontram plenamente concretizados alguns dos objetivos da revisão do PUCL de 2012 (v. artigo 2.º do Regulamento do Plano, Relatório, p. 18), entre os quais:

- 1) Criar condições para a fixação de população residente;
- 2) Estimular a valorização, reconversão e diversificação dos serviços urbanos, definindo novas áreas a tanto destinadas;
- 3) Apoiar a diversificação e melhorar a oferta comercial e de serviços;
- 4) Assegurar a criação de uma área de usos múltiplos que desempenhe funções de centralidade no conjunto do aglomerado urbano;
- 5) Definir, no Carvalhal, uma área urbana central, com comércio, serviços e equipamentos, polarizada no preexistente eixo terciário constituído pela rua principal do aglomerado, com articulado ajustamento da sua acessibilidade;



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- 6) Definir, no Carvalhal, espaços para estacionamento e uma rede de percursos pedonais;
- 7) Consolidar o tecido urbano existente, com a sua estrutura de ruas e quarteirões.
- 8) Criar nas Lagoas Travessa e Formosa uma área central que assegure a concentração de serviços de apoio ao centro principal da Avenida 18 de dezembro.

Pese embora, a coerência dos objetivos referidos, verifica-se a necessidade de reponderação de alguns aspetos concretos que decorrem da forte dinâmica urbanística, não só do aglomerado urbano, mas um pouco por todo o concelho, nomeadamente na península de Tróia, a qual gera pressão para alojamento de nova mão-de-obra produtiva e para a criação de espaços de atividades económicas.

Merece ainda especial ponderação no quadro deste procedimento de revisão, a temática dos equipamentos previstos no PUCL. Cabe ter em conta as seguintes premissas refletidas no Relatório da revisão do Plano:

« A categoria de espaços afectos a **equipamentos colectivos tal como consta do Relatório do PUCL** resulta da ponderação de um conjunto de factores, a saber:

- a) *A população residente prevista no cenário de referência de 6200 habitantes para o conjunto do centro urbano Carvalhal/Lagoas;*
- b) *O papel de centralidade urbano-turística a desempenhar pelo centro Carvalhal/Lagoas, nomeadamente de apoio à população turística da ADT3, de suporte à população visitante e aos utilizadores das praias do Pego e do Carvalhal, com as correspondentes necessidades específicas em termos de equipamentos e inevitáveis efeitos de sazonalidade;*
- c) *A actual situação de execução da rede de equipamentos existentes no Carvalhal e nas Lagoas resumida no ponto anterior;*
- d) *A necessidade de assegurar flexibilidade nos mecanismos de gestão dos espaços destinados aos equipamentos colectivos, considerando nomeadamente o quadro de incertezas quanto à dinâmica de desenvolvimento económico, demográfico e social da região.»*



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Os equipamentos colectivos foram agrupados em 5 categorias de acordo com critérios relacionados com a sua localização, forma de integração no espaço urbano, tipologia e mecanismos de gestão. Assim e nos termos do Relatório da Revisão (p. 114):

*Os espaços de **categoria A** destinam-se a equipamentos centrais a integrar na malha urbana, desempenhando funções de proximidade e de apoio à vida quotidiana do aglomerado. Estes espaços integram os espaços onde actualmente já se concentram a grande maioria dos equipamentos colectivos existentes no Carvalhal, desempenhando funções de centralidade e apoio à vida local. Pretende-se sobretudo assegurar a continuidade destas valências naquela zona central, destinando estas áreas a equipamentos de proximidade de apoio à população residente dos seguintes tipos: Saúde, Cultura, Assistência Social, Serviços de Administração Pública, Ensino, Recreio, Lazer e Culto, destinam-se à localização do novo mercado municipal do centro urbano Carvalhal/Lagoas.*

*Os espaços da **categoria B** destinam-se a equipamentos com especificidades ao nível das exigências de solo e das funções a desempenhar, que se enquadram de forma adequada na lógica de ocupação da Unidade de Execução da Área de Actividades Económicas (AAE). Possuem uma localização indicativa, devendo o seu desenvolvimento realizar-se em articulação com o projecto da AAE. Destinam-se à realocação do campo de feira, previsto no PU em vigor para uma área central do Carvalhal e à localização do novo quartel de bombeiros.*

*Os espaços da **categoria C** destinam-se a reservas para equipamentos de Ensino, Saúde, Recreio, Desporto, Cultura e Assistência Social. Estas áreas têm a função:*

- permitir a necessária realocação de alguns equipamentos com maiores exigências de solo, tanto existentes como previstos no PU em vigor.*
- possibilitar o acolhimento no Carvalhal/Lagoas de novos equipamentos considerando nomeadamente a resposta às dinâmicas demográfica, sócio-económico e sócio-cultural e, neste sentido, garantir áreas de reserva no espaço urbano, a serem geridas de acordo com aquelas dinâmicas de crescimento demográfico do aglomerado Carvalhal/Lagoas.*

*O **espaço D** destina-se a uma reserva para a localização do Cemitério de Carvalhal/Lagoas.*

*Os espaços da **categoria E** são destinados a equipamentos em solo rural de relevância supra-local com acessibilidade externa e interna (redes pedonais e proximidade a áreas residenciais e destinam-se a reservas para equipamentos de Ensino, Saúde, Recreio, Desporto e Cultura.*



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Estas têm a função que devem responder às necessidades do desenvolvimento da região e ao reforço da rede urbana policêntrica.

Ainda quanto à análise dos equipamentos colectivos considerados no Relatório importa ter em conta a fundamentação socio-económica e demográfica em conta aquando da sua elaboração, constante do Capítulo 3:

- o aglomerado urbano Carvalhal/Lagoas desenvolve-se ao longo da Avenida Principal (Avenida 18 de Dezembro), ao longo do qual se estrutura e ordena o centro urbano e onde se fixaram os respectivos equipamentos, serviço e comércio;
- O aglomerado urbano teria à data do Relatório uma população residente que ronda 1500 pessoas;
- O futuro do aglomerado Carvalhal/Lagoas depende do sucesso do projecto turístico da Herdade da Comporta, tendo como tal esta área uma função de apoio às ADT's 2 e 3, antevendo-se à data do Relatório que sobre tais aglomerados viria a surgir uma forte pressão de procura habitacional gerada quer pelo emprego criado nos empreendimentos de turismo quer pelo surgimento de novos empresários que aí pretendam instalar os seus projetos;
- Assim e tendo em conta os cenários analisados para um Horizonte de 2025 perspectivava-se que a território Carvalhal/Lagoas viria a atingir uma população entre 6200 a 9200 pessoas, geradas pelo impacto da ADT3 e ADT2.

A análise urbanística constante do capítulo 4 do Relatório identifica problemas que importava corrigir e que mantêm atualidade, tais como:

- Os equipamentos de utilização coletiva são especificados e localizam-se em termos rígidos o que dificulta o seu ajustamento num quadro de alterações das necessidades da população, de oportunidades de localizações mais favoráveis ou reorientação do investimento;
- Subdimensionamento de alguns equipamentos, nomeadamente a extensão do centro de saúde do Carvalhal.

A programação adotada ao longo do período de vigência do PUCL permite concluir que as áreas previstas como reserva para equipamentos de ensino, saúde, recreio, desporto, cultura e assistência social em solo urbanizável não foram devidamente integradas na



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

programação de execução no plano de atividades municipais, encontrando-se quase todos por concretizar.

Desde a última revisão do Plano em 2012, apenas foram executados dois equipamentos coletivos: a Creche /Jardim de Infância e o Centro de Dia, ambos os edifícios integrados na malha urbana do Carvalhal.

No Loteamento L3 nas Lagoas, foi ainda executado um pequeno equipamento recreativo e cultural - a Sede da Associação Recreativa, Desportiva e Cultural das Lagoas e Praias do Carvalhal -, que possibilita o convívio entre a população local e a dinamização de pequenas iniciativas culturais ao longo do ano inteiro.

4. Objetivo Estratégico e Objetivos Operativos da revisão

Considerando o diagnóstico efetuado, a revisão do PUCL que ora se inicia, 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 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 RJGT para a respetiva reclassificação, que permitam contribuir também para a disponibilização de oferta de habitação acessível;



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- 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;
- f) Reavaliar a dotação e 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

5. Enquadramento legal do procedimento de revisão e prazo

A revisão do PUCL enquadra-se, como referido, no artigo 115.º, n.º 3, e no artigo 199.º do RJIGT, em matéria fundamentos e, também, na imposição constante do artigo 78.º, n.º 1 da LBGPPSOTU e será objeto de avaliação ambiental, nos termos previstos no RJIGT.

Em termos de acompanhamento, a revisão do Plano é objeto do procedimento previsto no artigo 86.º do RJIGT – realização de conferência procedimental com as entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, por força do disposto no artigo 119.º, n.º 3 do mesmo diploma, a que se seguirá o período de eventual concertação, discussão pública, avaliação dos respetivos resultados e aprovação pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (artigos 87.º a 90.º do RJIGT).

O conteúdo material e documental da revisão implica a alteração do Regulamento e das plantas de ordenamento e de condicionantes, neste caso, nos termos que vierem a resultar das alterações a introduzir.

A cartografia de suporte ao procedimento de revisão obedecerá aos princípios contidos no Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na sua redação atual, decorrente do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, e ao Regulamento nº 142/2016, de 9 de fevereiro - Regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia topográfica e topográfica



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

de imagem a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e na cartografia temática.

O prazo para a elaboração e tramitação do procedimento de revisão será de 14 meses, devendo ser aprovado em Assembleia Municipal.

A deliberação que determina a revisão do Plano será publicada na 2.ª série do *Diário da República* e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal e disponibilizada no sítio da Câmara Municipal de Grândola (www.cm-grandola.pt).

Em termos de equipa técnica, a coordenação e acompanhamento interno da revisão do Plano é assegurada pelo Departamento de Planeamento e Urbanismo – Setor de Planeamento, e a elaboração técnica da proposta será assegurada por equipa externa, mediante Contrato para Planeamento a celebrar com a Herdade da Comporta – Atividades Agro Silvícolas e Turísticas, S.A..

A equipa técnica responsável pela revisão do Plano será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar, no mínimo, especialistas nas áreas de arquitetura, urbanismo, arquitetura paisagista, engenharia do ambiente, saneamento, engenharia civil e jurista, com pelo menos 3 anos de experiência profissional de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro.



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 maio¹, 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 maio², 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;

¹ 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.

² 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.**

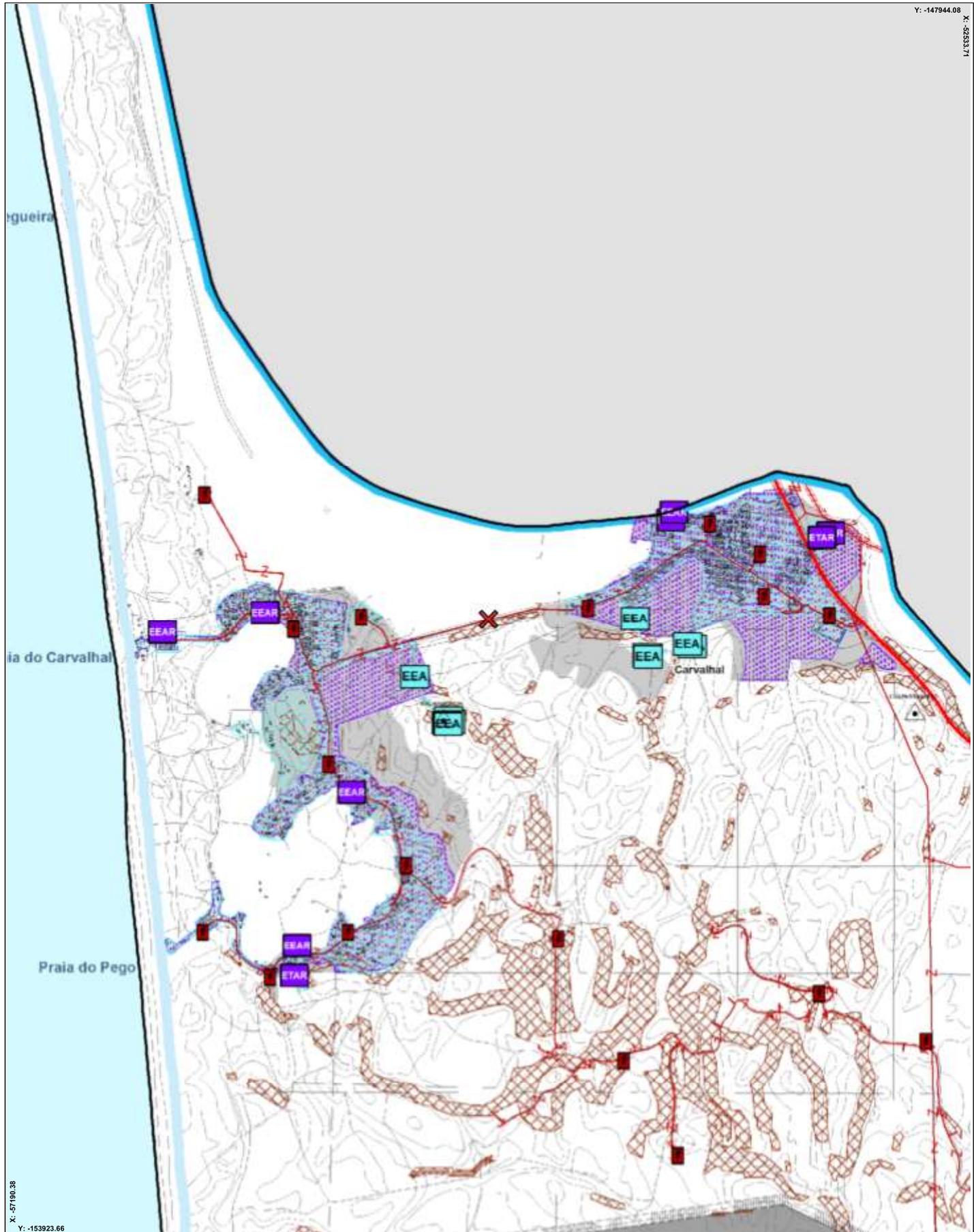
À consideração superior,

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



X: -57190.38
Y: -153923.66

O FORNECIMENTO DESTA PLANTA NÃO IMPLICA QUALQUER COMPROMISSO QUANTO À APROVAÇÃO DA OBRA QUE VIER A SER REQUERIDA OU À CONCESSÃO DA RESPECTIVA LICENÇA.

| | | | | | |
|---|--|--------|------------|---------------------------|------------------------------|
|  <p>45598</p> | PC - Outras Condicionantes | | | Alv. Lot. n.º | |
| | Requerente | | | Lote n.º | |
| | Local | | | Guia n.º | Data 6/15/2023 |
| | Freguesia | Secção | Artigo n.º | Escala 1:25000 | O funcionário Pedro Pires |
| | A delimitação foi definida com base na indicação dada pelo(a) requerente, que confirma e vai rubricar. | | | Rubricado pelo requerente | |

Legenda

RECURSOS NATURAIS

Recursos Hídricos

Águas do Mar

- Leito e Margem das Águas do Mar
- Limite de Jurisdição da Capitania dos Portos [Setúbal / Sines]

Restantes Águas

- Curso de água navegável e fluviável sujeito à Jurisdição das autoridades portuárias (APSS)
- Leito e Margem das Águas Fluviais
- Lagoas e Lagos e respetivos Leitões, Margens e Faixas de Proteção
- Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes

Recursos Geológicos

- Exploração de Massas Minerais

Recursos Agrícolas e Florestais

- Povoamentos de Oliveiras
- Povoamentos de Sobreiros ou Azinheiras
- Árvores de Interesse Público
- Povoamentos Florestais percorridos por Incêndios [2010 e 2011]
- Perigosidade de Incêndio [Muito Elevada e Elevada]

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Património Arquitetónico e Arqueológico

- Zona Geral de Proteção
 - Zona Especial de Proteção
 - Zona non aedificandi
- * (n) Património Arquitetónico
(n) Património Arqueológico
- MN** (1) Ruínas de Tróia
(2) Necrópole de cistas das Casas Velhas
(3) Dólmen da Pedra Branca
(4) Monumento Megalítico da Pata do Cavalo
 - IIP** (5) Monumento Megalítico do Loucal
(6) Barragem Romana do Pego da Moura
(7) Sítio Arqueológico Romano do Cerrado do Castelo
(1) Igreja de Nossa Senhora da Assunção, matriz de Grândola
(8) Igreja de São Pedro
(9) Ruínas da Igreja de São Mamede do Sádio
 - IIM** (2) Olaria de Melides
 - IVC** (3) Igreja de Santa Margarida, paróquia de Santa Margarida da Serra, incluindo património integrado

EQUIPAMENTOS

Estabelecimentos Prisionais

- Estabelecimento Prisional do Pinheiro da Cruz
- Zona de Proteção do Estabelecimento Prisional do Pinheiro da Cruz

Defesa Nacional

- Marinha - Instalações Navais de Tróia
- Zona de Proteção das Instalações Navais de Tróia

INFRAESTRUTURAS

Abastecimento de Água

- Estação elevatória e reservatório
- Estação de tratamento de água
- Conduta adutora
- Área servida por abastecimento de água

Rede Elétrica

- Infraestrutura de transporte de energia elétrica [MAT 400 kV | AT 150 kV]
- Infraestrutura de distribuição de energia elétrica [AT 60 kV | MT 30 | MT 15 kV]
- Zona de Servidão da Rede Elétrica [MAT 400 kV | MAT 150 kV | AT 60 kV]
- Infraestrutura de transformação de energia elétrica
- Subestação

Drenagem de Águas Residuais

- Estação elevatória de águas residuais
- Estação de tratamento de águas residuais
- Área servida por drenagem de águas residuais

Gasoduto e Oleoduto

- Servidão Gasoduto/Oleoduto

Rede Rodoviária

- Zona de Servidão non aedificandi da RRN

Existente

- Auto-Estrada (AE)
- Itinerário Principal (IP)
- Itinerário Complementar (IC)
- Ligações aos nós dos IP/ IC
- Estrada Nacional (EN) - Desclassificada sob jurisdição da IP
- Estrada Regional (ER)
- Estradas Municipais (EM)
- Caminhos Municipais
- Vias Urbanas e Caminhos Rurais

Prevista

- Vias Previstas (IP/IC)

Rede Ferroviária

- Via Férrea

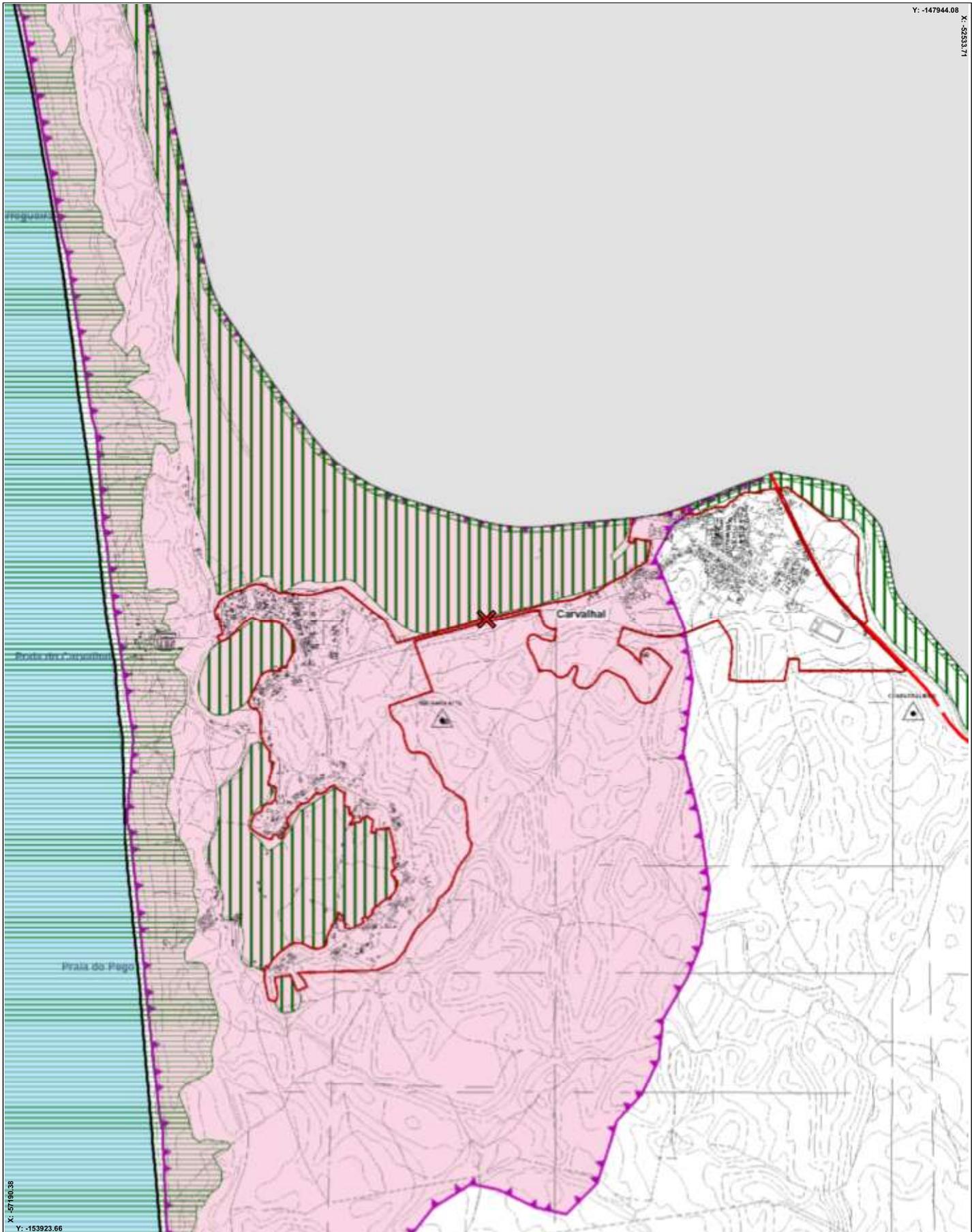
GEODÉSICA

- Vértices Geodésicos

BASE CARTOGRÁFICA

- Limite da Área do Município [CAOP 2016]
- Limite de Freguesia [CAOP 2016]
- Aglomerados [Urbanos / Rurais / AED's]
- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão [UOPG]
- Edificado
- Oceano
- Cursos de Água Principais
- Curva de Nível [equidistância 10m]

| PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA | | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| 1ª CORREÇÃO MATERIAL | | |
| PLANTA DE CONDICIONANTES | | fase |
| OUTRAS CONDICIONANTES | | Proposta Final |
| Base Cartográfica | | escala gráfica |
| -Cartografia de Referência 1:10000 e 5/95 atualizada, propriedade da DGT/CIMAL; Homologação pela DGT a 07.09.2011, nº98; Sistema de Referência ETRS 1989 Portugal TM06, Datum D ETRG 1989 | | |
| -Cartografia 1:10000 - Entidade Produtora Blom Portugal, Junho 2008; Série Cartográfica Oficial Carta de Portugal à escala 1:10000; Exatidão Posicional (MNT) 1,7 m altimetria e 1,5 m planimetria; Exatidão temática melhor ou igual a 95% | | escala numérica |
| -Cartografia 5/95 atualizada - Entidade Produtora Blom Portugal, Julho 2010. | | nº Desenho |
| -PPN das saídas gráficas = 24,40 m | | formato |
| -CAOP 2016 - Entidade Produtora DGT. | | data |
| coordenação | elaboração | verificação |
| CMG | Câmara Municipal de Grândola | Câmara Municipal de Grândola |
| <small>A informação temática contém o nome do autor e a propriedade intelectual da CMG. Usar dos direitos morais e patrimoniais deste projeto, ao abrigo do disposto na Lei n.º 37/83, de 29 de Junho, e do n.º 1.º da Lei n.º 107/81, de 29 de Setembro, e do n.º 1.º da Lei n.º 107/81, de 29 de Setembro, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer propósito a não ser o aqui referido, sem prévia autorização.</small> | | |



X: 57160.38
Y: -153923.66

O FORNECIMENTO DESTA PLANTA NÃO IMPLICA QUALQUER COMPROMISSO QUANTO À APROVAÇÃO DA OBRA QUE VIER A SER REQUERIDA OU À CONCESSÃO DA RESPECTIVA LICENÇA.

| | | | | | |
|--|---|--------|---------------------------|---------------|-------------------|
|  45597 | PC - REN, RAN, RN2000, RNES, AHO | | | Alv. Lot. n.º | |
| | Requerente | | | Lote n.º | |
| Local | | | Guia n.º | | Data 6/15/2023 |
| Freguesia | | Secção | Artigo n.º | | Escola 1:25000 |
| A delimitação foi definida com base na indicação dada pelo(a) requerente, que confirma e vai rubricar. | | | Rubricado pelo requerente | | |

Legenda

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

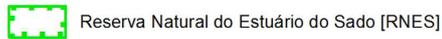


RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

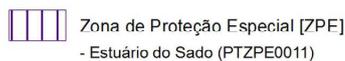
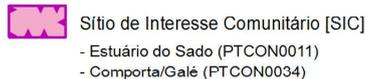


ÁREAS CLASSIFICADAS

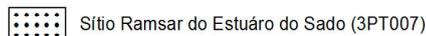
Áreas Protegidas



Rede Natura 2000

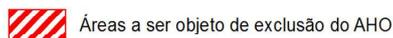


Outras

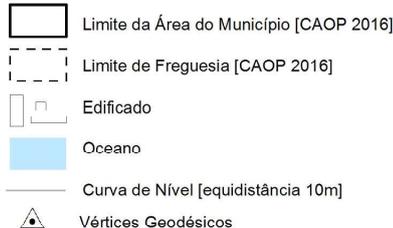


APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA

Aproveitamento Hidroagrícola de Odelvas



BASE CARTOGRÁFICA



Rede Rodoviária

Existente



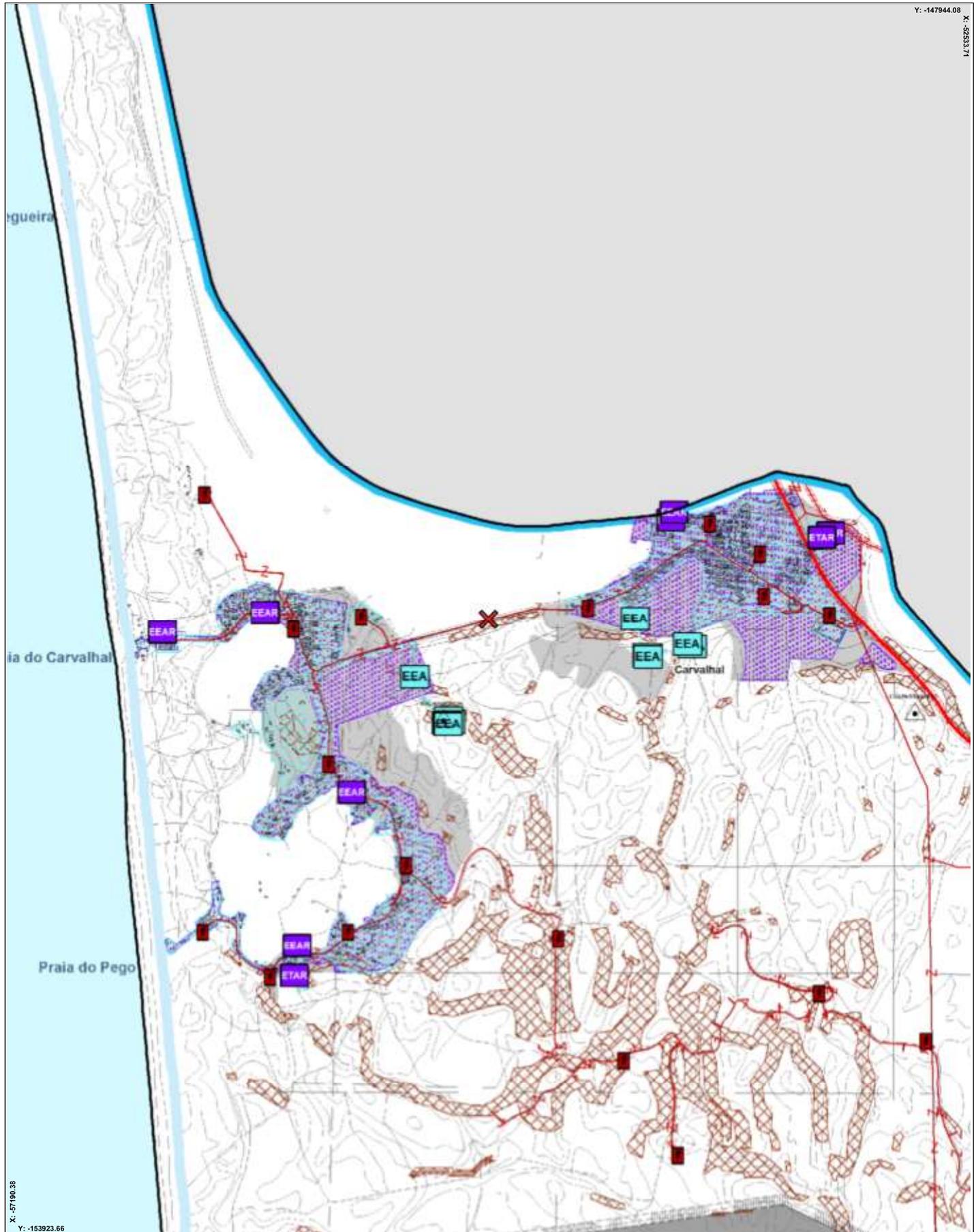
Prevista



Rede Ferroviária



| PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA | | |
|---|--|--|
| 1ª CORREÇÃO MATERIAL | | |
| PLANTA DE CONDICIONANTES REN, RAN, RN2000, RNES, AHO | | fase Proposta Final |
| Base Cartográfica -Cartografia de Referência 1:10000 e 5/95 atualizada, propriedade da DGT/CIMAL; Homologação pela DGT a 07.09.2011, n.º98; Sistema de Referência ETRS 1989 Portugal TM06, Datum D ETRS 1989 -Cartografia 1:10000 - Entidade Produtora Biom Portugal, Junho 2006; Série Cartográfica Oficial Carta de Portugal à escala 1:10000; Exatidão Posicional (MNT) 1,7 m altimetria e 1,5 m planimetria; Exatidão temática melhor ou igual a 95% -Cartografia 5/95 atualizada - Entidade Produtora Biom Portugal, Julho 2010. -PPN das saídas gráficas = 24,40 m -CAOP 2016 - Entidade Produtora DGI. | | escala gráfica |
| | | escala numérica nº desenho 1/25000 7.5 |
| | | formato data A0 - 841x1189 Janeiro 2018 |
| | | ficheiro |
| coordenação CMG | elaboração Câmara Municipal de Grândola | verificação Câmara Municipal de Grândola |
| <small>A informação gráfica contém e está desenvolvida e propriedade intelectual da CMG. Usar esta informação e patentes de este projeto, em qualquer dispositivo ou sistema de informação, sem a autorização expressa da Câmara Municipal de Grândola, constitui uma infração das leis de direitos de autor e dos direitos conexos, não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer propósito a não ser o aqui indicado, sem prévia autorização.</small> | | |



X: -57190.38
Y: -153923.66

O FORNECIMENTO DESTA PLANTA NÃO IMPLICA QUALQUER COMPROMISSO QUANTO À APROVAÇÃO DA OBRA QUE VIER A SER REQUERIDA OU À CONCESSÃO DA RESPECTIVA LICENÇA.

| | | | | | |
|---|--|--------|------------|---------------------------|------------------------------|
|  <p>45598</p> | PC - Outras Condicionantes | | | Alv. Lot. n.º | |
| | Requerente | | | Lote n.º | |
| | Local | | | Guia n.º | Data 6/15/2023 |
| | Freguesia | Secção | Artigo n.º | Escala 1:25000 | O funcionário Pedro Pires |
| | A delimitação foi definida com base na indicação dada pelo(a) requerente, que confirma e vai rubricar. | | | Rubricado pelo requerente | |

Legenda

RECURSOS NATURAIS

Recursos Hídricos

Águas do Mar

- Leito e Margem das Águas do Mar
- Limite de Jurisdição da Capitania dos Portos [Setúbal / Sines]

Restantes Águas

- Curso de água navegável e fluviável sujeito à Jurisdição das autoridades portuárias (APSS)
- Leito e Margem das Águas Fluviais
- Lagoas e Lagos e respetivos Leitons, Margens e Faixas de Proteção
- Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes

Recursos Geológicos

- Exploração de Massas Minerais

Recursos Agrícolas e Florestais

- Povoamentos de Oliveiras
- Povoamentos de Sobreiros ou Azinheiras
- Árvores de Interesse Público
- Povoamentos Florestais percorridos por Incêndios [2010 e 2011]
- Perigosidade de Incêndio [Muito Elevada e Elevada]

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Património Arquitetónico e Arqueológico

- Zona Geral de Proteção
 - Zona Especial de Proteção
 - Zona non aedificandi
- * (n) Património Arquitetónico
(n) Património Arqueológico
- MN** (1) Ruínas de Tróia
(2) Necrópole de cistas das Casas Velhas
(3) Dólmen da Pedra Branca
(4) Monumento Megalítico da Pata do Cavalo
 - IIP** (5) Monumento Megalítico do Loucal
(6) Barragem Romana do Pego da Moura
(7) Sítio Arqueológico Romano do Cerrado do Castelo
(1) Igreja de Nossa Senhora da Assunção, matriz de Grândola
(8) Igreja de São Pedro
(9) Ruínas da Igreja de São Mamede do Sádio
 - IIM** (2) Olaria de Melides
 - IVC** (3) Igreja de Santa Margarida, paróquia de Santa Margarida da Serra, incluindo património integrado

EQUIPAMENTOS

Estabelecimentos Prisionais

- Estabelecimento Prisional do Pinheiro da Cruz
- Zona de Proteção do Estabelecimento Prisional do Pinheiro da Cruz

Defesa Nacional

- Marinha - Instalações Navais de Tróia
- Zona de Proteção das Instalações Navais de Tróia

INFRAESTRUTURAS

Abastecimento de Água

- Estação elevatória e reservatório
- Estação de tratamento de água
- Conduta adutora
- Área servida por abastecimento de água

Rede Elétrica

- Infraestrutura de transporte de energia elétrica [MAT 400 kV | AT 150 kV]
- Infraestrutura de distribuição de energia elétrica [AT 60 kV | MT 30 | MT 15 kV]
- Zona de Servidão da Rede Elétrica [MAT 400 kV | MAT 150 kV | AT 60 kV]
- Infraestrutura de transformação de energia elétrica
- Subestação

Drenagem de Águas Residuais

- Estação elevatória de águas residuais
- Estação de tratamento de águas residuais
- Área servida por drenagem de águas residuais

Gasoduto e Oleoduto

- Servidão Gasoduto/Oleoduto

Rede Rodoviária

- Zona de Servidão non aedificandi da RRN

Existente

- Auto-Estrada (AE)
- Itinerário Principal (IP)
- Itinerário Complementar (IC)
- Ligações aos nós dos IP/ IC
- Estrada Nacional (EN) - Desclassificada sob jurisdição da IP
- Estrada Regional (ER)
- Estradas Municipais (EM)
- Caminhos Municipais
- Vias Urbanas e Caminhos Rurais

Prevista

- Vias Previstas (IP/IC)

Rede Ferroviária

- Via Férrea

GEODÉSICA

- Vértices Geodésicos

BASE CARTOGRÁFICA

- Limite da Área do Município [CAOP 2016]
- Limite de Freguesia [CAOP 2016]
- Aglomerados [Urbanos / Rurais / AED's]
- Unidade Operativa de Planeamento e Gestão [UOPG]
- Edificado
- Oceano
- Cursos de Água Principais
- Curva de Nível [equidistância 10m]

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

1ª CORREÇÃO MATERIAL

| PLANTA DE CONDICIONANTES | | OUTRAS CONDICIONANTES | | Proposta Final | |
|---|--|--|--|-----------------|--|
| Base Cartográfica | | -Cartografia de Referência 1:10000 e 5/95 atualizada, propriedade da DGT/CIMAL; Homologação pela DGT a 07.09.2011, n.º98; Sistema de Referência ETRS 1989 Portugal TM06, Datum D ETRG 1989 | | escala gráfica | |
| -Cartografia 1:10000 - Entidade Produtora Blom Portugal, Junho 2008; Série Cartográfica Oficial Carta de Portugal à escala 1:10000; Exatidão Posicional (MNT) 1,7 m altimetria e 1,5 m planimetria; Exatidão temática melhor ou igual a 95% | | -Cartografia 5/95 atualizada - Entidade Produtora Blom Portugal, Julho 2010. | | escala numérica | |
| -PPN das saídas gráficas = 24,40 m | | -CAOP 2016 - Entidade Produtora DGT. | | n.º Desenho | |
| coordenação | | elaboração | | formato | |
| CMG | | Câmara Municipal de Grândola | | A0 - 841x1189 | |
| verificação | | Câmara Municipal de Grândola | | data | |
| | | | | Junho 2018 | |
| ficheiro | | | | | |
| <small>A informação temática contém o nome do autor e a propriedade intelectual da CMG. Usar dos direitos morais e patrimoniais deste projeto, ao abrigo do disposto na Lei n.º 37/83 de 29 de Junho de 1983, do "Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos", não podendo ser reproduzido ou usado para qualquer propósito a não ser o aqui referido, sem prévia autorização.</small> | | | | | |