



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 caráter 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



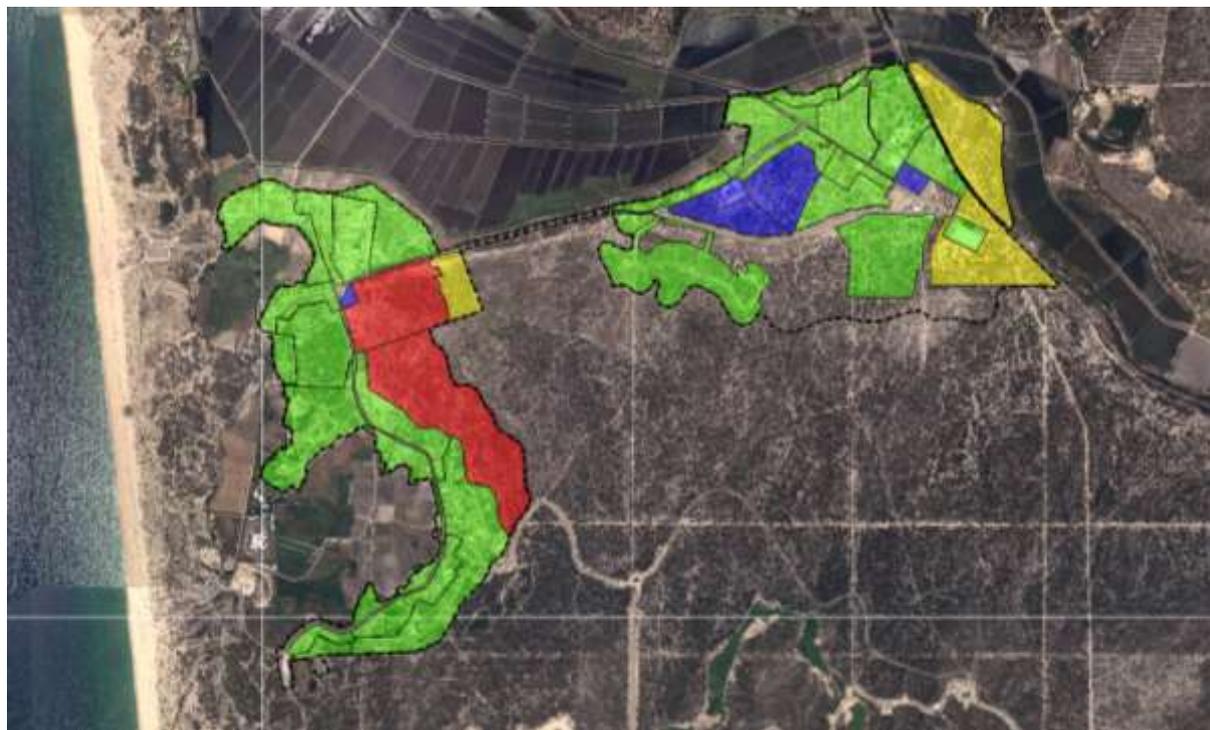
MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 Carvalho 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 RJIGT 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.