



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO
DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA UNOP 1 DE TRÓIA

FEVEREIRO DE 2021



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

I. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

1. A versão em vigor do PP UNOP 1 resulta da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Grândola em 19 de julho de 2004, publicada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 79/2005, de 29 de março, que a ratifica. Posteriormente, o PP UNOP 1 foi objeto de alteração por adaptação, aprovada pela Assembleia Municipal de Grândola, na sua 4.ª sessão ordinária realizada no dia 25 de Setembro de 2010, e publicada através da Deliberação n.º 1839/2010, no *Diário da República*, II Série, n.º 199, de 13 de outubro de 2010.
2. A UNOP 1 de Tróia, constitui uma das nove Unidades Operativas de Planeamento e Gestão previstas no Plano de Urbanização de Tróia (PUT), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000, de 9 de maio, alterado através da Deliberação n.º 1240/2011, publicada no *Diário da República*, II Série, n.º 107, de 2 de Junho, aí designada por UNOP 1 – Núcleo Urbano.
3. A Câmara Municipal de Grândola, em reunião realizada a 30 de janeiro de 2020, deliberou dar início ao procedimento de alteração do Plano de Pormenor da UNOP 1, aprovou os respetivos Termos de Referência (**Anexo 1**) e determinou a abertura do período de participação preventiva nos termos do artigo 88.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante “RJGT”), publicitado através do Aviso n.º 7046/2020, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 82, de 27 de abril (**Anexo 2**).
4. O motivo determinate desta alteração prende-se com a necessidade de se encontrar uma alternativa de localização para o edifício sede da INFRATRÓIA, INFRAESTRUTURAS DE TRÓIA, E.M. (Infratróia); empresa municipal, de capitais maioritariamente públicos, criada em 2001, que se dedica à exploração de atividades de interesse geral e de promoção do desenvolvimento da Área de Desenvolvimento Turístico de Tróia (ADT de Tróia).
5. Avaliada a área de intervenção da UNOP 1, concluiu-se que a localização possível, dada a centralidade requerida para a localização do edifício sede da Infratróia, seria a central **Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

utilização pública, numa das duas existentes na UNOP 1 e delimitada na planta que se junta como **Anexo 3**.

6. O procedimento em curso de alteração do PP UNOP 1 é regulado pelos artigos 118.º e 119.º do RJGT, e é instruído nos termos do mesmo regime legal, sendo integrado pelos seguintes elementos:
 - a) O presente relatório de fundamentação;
 - b) A alteração do Regulamento do PP UNOP 1.

7. Nos termos do artigo 118.º do RJGT, *os planos (...) municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos*". Ainda, *"as alterações aos (...) planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos (...) para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação (...)"* (artigo 119.º, n.º 1, do RJGT).

8. Em momento ulterior ao da deliberação do início do procedimento, verificou-se a necessidade de fazer aplicar à UNOP 1 o artigo 91.º da revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG) que consagra as regras relativas à dispensa total ou parcial das dotações de estacionamento.

9. A referida norma que constava do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Grândola, sendo por essa via aplicável a todo o território concelhio, foi incorporada na revisão do PDM, por imposição do artigo 43.º, n.º 2 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, no sentido de serem os planos a definirem os parâmetros para o dimensionamento das áreas de estacionamento e respetivas condições de dispensa.

10. Não obstante, no âmbito do procedimento em curso de revisão do RMUE, prevê-se a breve trecho, a revogação do referido artigo 91.º do PDMDG, e sua reintrodução neste Regulamento, de modo a assegurar que tal disposição demais é aplicável a todo o território concelhio, independentemente da existência de planos de urbanização ou de pormenor. Esta solução promove assim a coerência entre os planos municipais de ordenamento do território do Município e facilita a gestão urbanística.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

11. Até lá, verifica-se a necessidade, em função do princípio da aplicação do plano de maior escala, de assegurar a sua aplicação na área de intervenção do PP da UNOP 1, o que sendo enquadrável num procedimento de alteração por adaptação deste Plano, se opta por efetuar nesta alteração, por razões de eficiência na ação administrativa.
12. O presente relatório enquadra assim o procedimento da alteração do PP UNOP 1 que tem por objeto a questão da localização da sede da Infratróia, conforme consta dos Termos de Referência aprovados por deliberação de 30 de janeiro de 2020, bem como a remissão para o artigo 91.º do Regulamento do PDMG.

II. SENTIDO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DO PP UNOP 1

A) SEDE DA INFRATRÓIA - Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública - artigo 13.º do Regulamento do PP da UNOP 1

13. A Infratróia tem necessidade de uma nova sede que permita alojar os meios humanos atualmente ao seu serviço potenciando e valorizando a respetiva atuação, sendo, por esta razão essencial uma alternativa de localização da nova sede na área da respetiva atuação, numa localização central e em área privilegiada para a localização de equipamentos coletivos, o que sucede na UNOP 1, dado o seu carácter de núcleo urbano multifuncional no contexto das restantes UNOP da península de Tróia, já se encontra aí a atual sede (Rua da Aroeira, Tróia).
14. Com efeito, prevê o PUT que os equipamentos de utilização coletiva devem implantar-se nas áreas de reserva prevista para esse fim, sendo admissíveis outros na área mista da UNOP 1 – núcleo urbano, nos termos definidos no PP (artigo 20.º do Regulamento do PUT).
15. Não se podendo considerar o edifício sede da Infratróia um equipamento de utilização coletiva, no sentido estrito da definição constante da ficha I-25 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, este assegura, contudo, e por via da atividade da referida empresa municipal, **um conjunto de serviços de inequívoco carácter público e destinado à satisfação de necessidades coletivas.**

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

16. Considerando estas premissas, e avaliada a área ainda disponível na UNOP 1, conclui-se que a localização adequada para o edifício da Infratróia é numa das duas áreas designadas **Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública**, delimitadas na planta de implantação e cujo regime de ocupação consta do artigo 13.º do Regulamento do PP (área para equipamentos central, assinalada na planta junta que constitui o **Anexo 3**).
17. Estas áreas constituem reservas para a instalação de equipamentos de uso coletivo, nomeadamente de ensino, desporto, lazer e culto, destinando-se, a médio/longo prazo e em função de uma eventual reconversão de camas turísticas para residenciais, à instalação dos seguintes equipamentos (artigo 13.º, n.º 3 do Regulamento): Escola básica 1, 2, 3, Jardim-de-infância, três campos de pequenos jogos e Pavilhão polidesportivo.
18. Não se encontrando ainda ocupadas pelos referidos equipamentos coletivos, funcionam como áreas de recreio e lazer de utilização pública, como previsto no PP, tendo sido efetuados os adequados arranjos paisagísticos, bem como instaladas as estruturas de apoio compatíveis com estas funções.
19. De acordo com o PU de Tróia (artigo 19.º), a concretização dos equipamentos de utilização coletiva deverá refletir uma perspetiva integrada sobre as necessidades globais da área de intervenção do Plano, cabendo à Câmara Municipal de Grândola avaliar a oportunidade e a conveniência da futura instalação dos equipamentos.
20. A este propósito refere o Relatório do PUT que *A concretização dos equipamentos de utilização pública deverá reflectir uma perspectiva integrada sobre as necessidades globais da área de intervenção do PU de Tróia, cabendo à Câmara Municipal de Grândola avaliar a oportunidade e a conveniência da futura instalação dos equipamentos.* (p. 60).
21. Neste pressuposto, cabe à Câmara avaliar as necessidades coletivas dos cidadãos cuja satisfação é garantida através de equipamentos de utilização coletiva e da prestação de concretos serviços públicos, o que corresponde a um conjunto dinâmico suscetível de modificação em função da evolução das condições

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

económicas e sociais. É em resultado desta avaliação, que se justifica a localização escolhida, sem preterição dos fins de interesse público associados à disponibilização das referidas áreas para equipamentos coletivos.

22. Assim, a avaliação efetuada é a de que a localização do edifício sede da Infratróia nesta área não desvirtua as finalidades ou as aptidões funcionais a que a **Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública** se destina, dadas as necessidades coletivas que a atividade da Infratróia satisfaz e o inequívoco interesse público da respetiva atividade.
23. Mesmo assim, a avaliação do PP no que refere às necessidades de espaço para equipamentos resultantes da reconversão de camas turísticas para residenciais, permite concluir que mesmo que venham a ser necessários os referidos equipamentos, há espaço para acomodar também na assinalada **Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública**, o edifício sede da Infratróia.
24. Tendo em conta que o PP UNOP 1 em vigor apenas permite que na área assinalada sejam instalados os equipamentos de ensino e desporto identificados, é assim necessário alterar o artigo 13.º, em concreto os n.ºs 1 e 4, e a respetiva epígrafe, de forma a alargar o respetivo âmbito de aplicação, permitindo expressamente a instalação de **edifícios destinados à prestação de serviços públicos municipais**.
25. Face à redação atual do Regulamento do PP UNOP 1, altera-se a epígrafe do artigo 13.º a qual passará de "**Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública**" para "**Área para equipamentos coletivos e de prestação de serviços públicos/áreas para recreio e lazer de utilização pública**".
26. No que diz respeito ao n.º 1 do artigo 13.º, o qual prevê que as áreas para equipamentos coletivos são áreas de reserva para a instalação de equipamentos de uso coletivo, passa o mesmo a incluir **áreas de prestação de serviços públicos**.
27. No que diz respeito ao n.º 4 do aludido artigo e tendo em consideração que as mesmas funcionam atualmente como áreas de recreio e lazer de utilização pública, importa clarificar, em consonância com a alteração do n.º 1, que estas áreas assim que forem ocupadas por equipamentos coletivos e **de prestação de**

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

serviços públicos, deixarão de funcionar como áreas de recreio e lazer de utilização pública.

28. Verifica-se ainda a necessidade de alterar o artigo 18.º do Regulamento, que prevê que as áreas para implantação de edifícios correspondem aos polígnos de implantação constantes na planta de implantação.
29. Dada a necessidade de se assegurar uma suficiente flexibilização por se desconhecer as necessidades futuras em termos de dimensionamento dos edifícios, afigura-se pertinente que os edifícios a serem construídos nas áreas para equipamentos coletivos e de prestação de serviços públicos/áreas para recreio e lazer de utilização pública, fiquem dispensados da necessidade de observância de polígonos de implantação.

III. ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Segue-se proposta de alteração do Regulamento:

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA UNOP 1 DE TRÓIA

Artigo 1.º

Alteração

Os artigos 13.º e 18.º do Regulamento do Plano de Pormenor da UNOP 1 de Tróia, aprovado pela Assembleia Municipal de Grândola em 19 de julho de 2004 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 79/2005, de 29, objeto de alteração por adaptação, aprovada pela Assembleia Municipal de Grândola, na sua quarta sessão ordinária realizada no dia 25 de Setembro de 2010, publicada através da Deliberação n.º 1839/2010, no *Diário da República*, II Série, n.º 199, de 13 de outubro de 2010, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 13.º

*Área para equipamentos coletivos e de prestação de
serviços públicos/áreas para recreio e lazer de utilização pública*

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. As áreas para equipamentos coletivos e de prestação de serviços públicos são áreas de reserva para a instalação de equipamentos de uso coletivo, nomeadamente de ensino, desporto, lazer, culto e edificação de edifícios para fins sociais.
2. (...).
3. (...).
4. Enquanto não forem ocupadas por equipamentos coletivos e de prestação de serviços públicos, estas áreas funcionarão como áreas de recreio e lazer de utilização pública, sendo obrigatória a execução dos arranjos paisagísticos e instalação de estruturas de apoio compatíveis com estas funções, prevendo-se a implantação de um campo de jogos relvado.

Artigo 18.º

(...)

1. Estas áreas correspondem aos polígonos de implantação delimitados na planta de implantação.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior, os edifícios em áreas para equipamentos coletivos e de prestação de serviços públicos/áreas para recreio e lazer de utilização pública.”

Artigo 2.º

Dispensa total ou parcial de estacionamento

É aplicável na área de intervenção do PP da UNOP 1 o artigo 91.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola.

Artigo 3.º

Alterações legislativas

As remissões constantes do Regulamento do PP da UNOP 1 para a legislação e/ou regulamentação entretanto alterada ou revogada, consideram-se efetuadas para as versões dos diplomas legais ou regulamentares atualmente em vigor ou para os que os tenham substituído.