



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

PU GRÂNDOLA

Correção Material do
Plano de Urbanização de Grândola

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

junho 2020

I. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

1. Por deliberação de 07.11.2019, a Câmara Municipal de Grândola determinou a abertura de novo procedimento de alteração do Plano de Urbanização de Grândola (PU de Grândola)¹, o qual se encontra em curso e incide sobre os termos e condições de execução do plano nos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (EVPE) e nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer (EVRL), bem como os parâmetros de edificabilidade definidos para a Zona de Indústria Ligeira (ZIL).
2. Não obstante o procedimento em curso, afigura-se necessário proceder à correção material do PU de Grândola, motivada, essencialmente, por pequenas incorreções patentes nos elementos desenhados do Plano.
3. O presente relatório enquadra assim o procedimento de correção material do PU de Grândola, por se verificar, em concreto, a necessidade de corrigir o perímetro urbano de Grândola delimitado no âmbito da alteração por adaptação à revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), publicada através do Aviso n.º 4505/2018, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 67, de 5 de abril, e de atualizar e integrar como elemento fundamental do PU a Planta da Situação Proposta (Cérceas Máximas das Edificações), à escala 1:5000, - atualmente elemento que acompanha o Plano – e, ainda, proceder à repriminção, com alterações, do artigo 26.º do Regulamento aplicável aos solos urbanizáveis, disposição que, por lapso, foi revogada na alteração por adaptação à revisão do PDMG.
4. O presente procedimento de correção material encontra-se enquadrado no artigo 122.º, n.º 1, alínea b) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial² (RJIGT) e é instruído nos termos do mesmo regime legal, sendo integrado pelos seguintes elementos:

¹ O PU de Grândola foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola de 11 de julho de 1999, ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/99, publicada no *Diário da República*, n.º 231, I Série-B, de 2 de outubro de 1999, e, posteriormente, foi objeto de uma alteração sujeita a regime simplificado, aprovada por deliberação tomada na sessão de 28 de fevereiro de 2002, publicada no *Diário da República*, n.º 195, II Série, de 24 de agosto de 2002, por meio da Declaração n.º 264/2002, e de revisão, esta aprovada pela Deliberação n.º 3308/2008, publicada no *Diário da República* n.º 241, II Série, de 15 de dezembro de 2008. A revisão do PU foi, por sua vez, objeto de duas retificações. A primeira foi aprovada pela Deliberação n.º 955/2008, publicada no *Diário da República* n.º 64, 2.ª série, de 1 de abril de 2009 e a segunda pela declaração de retificação n.º 614/2010, publicada no *Diário da República* n.º 61, 2.ª série, de 29 de março de 2010. O PUG foi ainda objeto de uma primeira alteração através do Aviso n.º 163/2013, publicado no *Diário da República* n.º 3, 2.ª série, de 4 de janeiro de 2013, seguido de retificação pelo Aviso n.º 3200/2013, publicado no *Diário da República*, n.º 45, 2.ª série, de 5 de março de 2013 e, ainda, de uma correção material, publicada através do Aviso n.º 8017/2018, no *Diário da República*, n.º 113, 2.ª série, de 14 de junho.

² RJIGT - constante do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, bem como com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto, pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro. O diploma foi objeto de revisão pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- a) O presente Relatório de Fundamentação;
 - b) A alteração do Regulamento do PUG;
 - c) As plantas de zonamento e de condicionantes do PUM na sua versão em vigor, as plantas de zonamento e condicionantes do Plano com a identificação da área objeto de correção ora proposta;
 - d) Planta da Situação Proposta (Cérceas Máximas das Edificações)
 - e) A proposta de deliberação camarária que determina as correções materiais ao regulamento do PU de Grândola;
 - f) A comunicação da correção material à Assembleia Municipal de Grândola e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (artigo 122.º, n.º 3 do RJIGT).
5. Nos termos do artigo 122.º, n.º 1 do RJIGT, constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, as correções materiais são admissíveis para efeitos de:
- a) *Acertos de cartografia, determinados por incorreções de cadastro, de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno, bem como por discrepâncias entre plantas de condicionantes e plantas de ordenamento;*
 - b) *Correções de erros materiais ou omissões, patentes e manifestos, na representação cartográfica ou no regulamento.*
 - c) *Correções do regulamento ou das plantas, determinadas por incongruência destas peças entre si;*
 - d) *Correção de lapsos gramaticais, ortográficos, de cálculo ou de natureza análoga; ou*
 - e) *Correção de erros materiais provenientes de divergências entre o ato original e o ato efetivamente publicado na 1.ª série do Diário da República.*
6. Compete à entidade responsável pela elaboração dos planos, corrigir erros materiais e/ou incongruências verificados após a sua entrada em vigor, pelo que detetadas que está a incongruência existente entre o perímetro do PUG e aquele que resultou da revisão do PDMG numa pequena área a sul, e face à necessidade de atualizar e clarificar a aplicabilidade da planta de cérceas vigente, surge a presente correção material do PUG.
7. A correção material enquadra-se, assim, nas alíneas b) e c) do artigo 122.º, n.º 1 do RJIGT, traduzindo-se estas correções na substituição do desenho n.º PU01-A – como desdobramento da planta de zonamento do PUG, na correção da incompatibilidade entre o perímetro urbano de Grândola delimitado no âmbito da revisão do PDMG e o perímetro objeto de alteração por adaptação, e por fim, na repristinação do artigo 26.º do Regulamento do PUG de forma a manter as regras aplicáveis aos espaços urbanizáveis, dado a prorrogação do prazo de adaptação dos planos municipais à Lei

das Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo³ (LBGPPSOTU), operada pelo artigo 35.º-D do Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, é à necessidade de se assegurar que as operações urbanísticas a realizar em solo urbanizável, disponham de parâmetros de edificabilidade.

8. A adequação do PUG à LBGPPSOTU será efetuada no âmbito do procedimento de alteração em curso.
9. Note-se que, como se verá de seguida, tratam-se de meras correções que não se traduzem na introdução de qualquer disposição inovadora.
10. As correções materiais aos instrumentos de gestão territorial, objeto de publicação na 2.ª série do *Diário da República*, são admissíveis a todo o tempo, mediante comunicação da entidade responsável pela elaboração dos programas ou dos planos, transmitida previamente ao órgão competente para a aprovação do programa ou do plano e depois à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente, sendo por fim remetida para publicação e depósito (artigo 122.º, n.º 2, do RJIGT).
11. A correção material do PUG incide sobre o Regulamento e as Plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano, as quais delimitam o respetivo perímetro urbano. O Decreto -Lei n.º 193/95, de 28 de julho
12. O Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na sua redação atual, decorrente da alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional, e no artigo 15.º-A, estabelece regras sobre a cartografia a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais. Não obstante, tratando-se de uma correção material, que visa tão-somente, a nível cartográfico a compatibilização entre o perímetro que consta do Plano e o delimitado na revisão do PDMG e a configuração da Planta de Situação Proposta (Cérceas Máximas das Edificações) como desdobramento da Planta de Zonamento, justifica-se utilizar a cartografia vetorial presente nos elementos desenhados da revisão do PDMG, elencada e identificada no respetivo Relatório.

³ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, com a alteração introduzida pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

II. FUNDAMENTAÇÃO DAS CORREÇÕES MATERIAIS AO PU DE GRÂNDOLA

Procede-se neste ponto à descrição das correções materiais a introduzir.

A) Desenho n.º PU14 – Planta de Situação Proposta (Cérceas Máximas das Edificações)

1. A **revisão do PUG**, publicada em dezembro de 2008, estabeleceu as novas regras de ocupação, uso e transformação do solo, incluindo a definição das cérceas a aplicar ⁴.
2. O PUG foi seguidamente objeto de **retificação**, tendo sido aprovada em janeiro de 2010 uma **2.ª retificação** ⁵ ao artigo 28.º e à planta de cérceas máximas propostas, devido a inexatidões que de acordo com a proposta n.º 05/2010 traduziam-se “(...) *na indevida descontinuidade da cércea máxima em dois pequenos troços da Rua D. Nuno Álvares Pereira e a da Rua Dr. Carlos Augusto Teixeira (...)*”.
3. De forma a promover a adequação do PUG à evolução socioeconómica, foi determinada, em agosto de 2011 a **alteração** do plano, publicado no *Diário da República*, II Série, n.º 164, de 26 de agosto, através do Aviso n.º 163/2013.
4. As alterações introduzidas prenderam-se exclusivamente com a necessidade de rever os respetivos termos de execução do plano, passando a prever-se as Unidades de Execução e as operações de loteamento como instrumentos de programação e execução das UOPG nas áreas urbanizáveis (correspondentes às áreas de intervenção dos Planos de Pormenor, concretamente, PP 2, 3, 4 e 5).
5. Complementarmente, foram atualizadas as peças gráficas, em particular, no respeitante às áreas de urbanização programada [AUP (artigos 26.º, 27.º e 28.º)]. Concretamente e no que respeita à planta de cérceas, para além de pequenos acertos na situação proposta, foram graficamente transpostas as referidas AUP, em correspondência com os parâmetros de edificabilidade para ali definidos em regulamento.
6. Através daquela alteração ao PUG, foram ainda adaptados os seus conceitos e definições ao Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 31 de maio, bem como ao Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, no que respeita à qualificação do solo urbano (categorias funcionais e operativas deste).
7. Por força do conjunto de alterações resumidamente descritas, verificou-se uma modificação nas terminologias e na numeração das peças gráficas, passando a planta

⁴ Através do Desenho n.º 7, datado de novembro de 2008, designado *Planta de cérceas máximas propostas*.

⁵ Declaração de Retificação n.º 614/2010, tendo a planta de cérceas sido substituída pelo Desenho n.º 7, datado de janeiro de 2010.

de cêrceas a constituir o desenho n.º PU14, datado de maio de 2012 e designado como Planta da Situação Proposta – cêrceas máximas das edificações.

8. Em março de 2013 é publicada a **3.ª retificação**⁶ ao PUG, por se verificar a necessidade de correção de algumas definições regulamentares, bem como proceder-se à supressão de uma lacuna na planta de cêrceas.
9. Nesta sequência, a planta das cêrceas máximas propostas, à escala 1:5000, que constitui o Desenho n.º PU14, de maio de 2012, é substituída por nova planta na qual um prédio sito na classe de espaços residenciais consolidados passa a corresponder à cêrcea máxima de dois pisos.
10. O RJIGT determina a obrigatoriedade do depósito do conteúdo documental dos programas e/ou planos com incidência territorial, bem como a publicação em DR dos elementos escritos e/ou gráficos em função do procedimento em questão.
11. A natureza jurídica das retificações, correções materiais, alterações por adaptação e alterações simplificadas determinam, somente e apenas, a publicação das peças⁷ objeto de tais procedimentos (e respetivo depósito).
12. Por sua vez, o procedimento de alteração, ainda que possa incidir sobre um conjunto mais alargado de peças ⁸; não determina a publicação da totalidade destas em DR, mas somente dos elementos constituintes (plantas de zonamento ou implantação, condicionantes e regulamento) – já o depósito da totalidade das peças objeto de alteração, é obrigatório.
13. No presente caso, no referente à Planta de Cêrceas do PUG, a mesma só foi publicada aquando da sua 2.ª retificação. No caso da alteração ocorrida, pese embora a planta tenha sido atualizada, não se tratando de um elemento constituinte à luz do conteúdo documental definido no RJIGT, não foi objeto de publicação em DR (somente de depósito).
14. Verifica-se que esta situação tem gerado, na prática da gestão urbanística municipal, uma interpretação dúbia sobre as cêrceas vigentes, importando por isso clarificá-la, no sentido da planta de cêrceas passar a constituir um elemento fundamental do Plano, e assim sujeito a publicação, uma vez que, efetivamente, condiciona as operações urbanísticas a realizar, pelo que o desenho n.º PU14 é substituído pelo desenho n.º PU01-A – como desdobramento da planta de zonamento do PUG.

⁶ *Diário da República*, n.º 45, 2.ª série, de 5 de março de 2013, através do Aviso n.º 3200/2013.

⁷ Escritas e/ou desenhadas, sejam elas constituintes, de acompanhamento ou complementares ao plano – terminologias determinadas pelo RJIGT, no conteúdo documental dos planos municipais.

⁸ Escritas e/ou desenhadas, sejam elas de acompanhamento ou complementares ao plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

B) Perímetro Urbano de Grândola

1. A entrada em vigor da revisão do PDMG, em 14 de dezembro de 2017, publicado no *Diário da República*, 2.^a Série, n.º 239, através do Aviso n.º 15049/2017, determinou a necessidade de alteração por adaptação dos Planos de Urbanização e dos Planos de Pormenor em vigor no Município de Grândola, em concreto, no que se refere à delimitação dos perímetros urbanos.
2. Neste sentido procedeu-se à alteração por adaptação, recentemente publicada, através do Aviso n.º 4505/2018, publicado no *Diário da República* n.º 67, 2.^a série, de 5 de abril de 2018, como referido. Contudo, verificou-se depois da alteração por adaptação, uma incompatibilidade entre o perímetro urbano de Grândola delimitado no âmbito da revisão do PDMG e o perímetro objeto de alteração por adaptação, que importa corrigir.
3. A discrepância prende-se com uma pequena área a sul do aglomerado de Grândola, há muito expectante, que deixou de integrar o perímetro urbano, no âmbito da revisão do PDMG de acordo com os novos princípios e regras relativas à classificação do solo urbano, decorrentes da LBPSOTU, e da consequente revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁹, o que, por lapso não foi considerado nessa alteração por adaptação.

C) Artigo 26.º - Solo Urbanizável

1. Em termos regulamentares importa repriminar, com alterações, o artigo 26.º do Regulamento, aplicável aos espaços urbanizáveis. Este artigo foi revogado, por lapso, no âmbito da alteração por adaptação do PUG à revisão do PDMG em 14 de dezembro de 2017. Contudo, sucede que a redução de perímetro, operada no âmbito desta alteração manteve no seu interior áreas ainda qualificadas como solo urbanizável.
2. Esta repriminação é efetuada com alterações ao conteúdo do artigo 26.º, uma vez que continua a justificar-se a revogação do preceituado naquele artigo quanto aos programas e aos objetivos estratégicos das UOPG, entretanto revogadas, e aos parâmetros de referência a adotar pelos planos que as concretizariam.
3. Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, instituiu-se um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando-se a categoria operativa de solo urbanizável.

⁹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

4. Assim, considerando que o aludido Decreto-Lei, previu, nos termos do artigo 199.º, n.º 2 do RJIGT, um prazo máximo de cinco anos, a contar da respetiva data de entrada em vigor, para serem adotadas as novas regras de classificação e de qualificação do solo (sob pena de suspensão das normas do plano), prazo este suspenso a 1 de maio por 180 dias, devem manter-se, transitoriamente, e até à adequação ao novo quadro legal a operar na alteração do PUG, as regras aplicáveis aos espaços urbanizáveis que constam do referido artigo 26.º.
5. Neste sentido, procede-se à repriminção com alterações do artigo 26.º do Regulamento do PUG, com as devidas adaptações, com vista a continuar-se a dispor de parâmetros de edificabilidade a aplicar às operações urbanísticas nos espaços residenciais de baixa densidade.

III. CORREÇÃO MATERIAL DO REGULAMENTO DO PUG

ARTIGO 1.º (ALTERAÇÃO)

O artigo 4.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Grândola, adiante abreviadamente designado por PU de Grândola, na versão em vigor, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 4.º Conteúdo documental

1 — O PU de Grândola é constituído pelos elementos previstos no n.º 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, adiante abreviadamente designado por RJIGT, constante do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual conferida pelo Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro:

- a) (...);
- b) Planta de zonamento, à escala de 1:5000, desdobrada em planta de zonamento geral e Planta da Situação Proposta (Cérceas Máximas das Edificações);
- c) (...).

2 — (...).

3 — (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (*Revogada.*);
- f) (...);;
- g) (...);;
- h) (...);
- i) (...)

4 — (...).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ARTIGO 2.º

(REPRISTINAÇÃO E ALTERAÇÃO)

O artigo 26.º do PU de Grândola é repristinado e alterado, passando a ter a seguinte redação:

“Artigo 26.º

(Solo urbanizável)

1 – Os parâmetros de edificabilidade a observar nas operações urbanísticas a realizar no solo urbanizável, na categoria de Espaços Residenciais de Baixa Densidade são os seguintes:

- i) Densidade habitacional — 35fg/ha;
- ii) Índice máximo de utilização bruto — 0,5;
- iii) Índice máximo de utilização líquido — 0,6;
- iv) Índice máximo de ocupação líquido — 0,6;
- v) Altura máxima da edificação — 2 pisos ou 6,5 m de altura.

2 – À categoria de espaço referida no número anterior aplicam-se em termos de utilização dominante e usos compatíveis o n.º 1 do artigo 19.º.

3 – Para efeitos da aplicação dos índices de utilização líquido e de ocupação líquido são contabilizadas as construções complementares, nomeadamente, anexos/garagens.

4 – São permitidas caves em edifícios destinados a uso habitacional, escritórios ou serviços, a afetar a estacionamento, arrumos e instalações técnicas.

5 – Aos equipamentos de utilização coletiva a realizar no solo urbanizável aplicam-se os n.os 1 e 3 do artigo anterior.

6 – Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos equipamentos de utilização coletiva são os seguintes:

- a) Índice máximo de ocupação líquido — 1;
- b) Índice máximo de utilização líquido — 1;
- c) Devem ser respeitadas as condicionantes e especificações inerentes às características dos equipamentos propostos, considerando uma imagem integrada no meio ambiente e urbano;
- d) O dimensionamento e o conteúdo programático dos equipamentos serão definidos e estimados à data da sua elaboração devendo ser acautelada a sua adaptação ao contexto da estratégia de desenvolvimento local.

7 – O solo urbanizável deve contribuir para a diminuição dos riscos e vulnerabilidades destacadas no artigo 8.º, não sendo autorizada qualquer operação urbanística que contribua direta ou indiretamente para o agravamento das vulnerabilidades e riscos existentes.”