



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

PLANO DE PORMENOR
PARQUE EMPRESARIAL E LOGÍSTICO DE GRÂNDOLA
(PEL)

TERMOS DE REFERÊNCIA

JULHO 2021



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ÍNDICE

1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	5
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	10
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	11
5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO.....	14
5.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERATIVOS	14
5.2. PROGRAMA PRELIMINAR.....	15
5.2.1 <i>Sistema viário e ligação ao IC1</i>.....	15
5.2.2 <i>Ferrovias e cais multimodal</i>	16
5.2.3 <i>Atividades logísticas</i>	17
5.2.4 <i>Usos especiais</i>	18
5.2.5 <i>Áreas sociais</i>.....	19
6. OUTRAS DISPOSIÇÕES.....	20
6.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL.....	20
6.2. FASEAMENTO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO.....	24
6.3. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO.....	24



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A revisão do PDM de Grândola¹ (PDMG) prevê a instalação de um Parque Empresarial e Logístico no seu território, com uma área na ordem dos 160 ha, tendo para o efeito delimitado uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG). A execução da UOPG e o desenvolvimento desse Parque pressupõe a elaboração e aprovação de um Plano de Pormenor com efeitos registrais para a área, cujos objetivos e parâmetros de referência se encontram estabelecidos no artigo 99.º, n.º 2, do Regulamento do PDMG.

Pretendendo-se dar início à elaboração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial e Logístico de Grândola (PPPELG), após proposta dos interessados, que mereceu o acolhimento da Câmara Municipal, o presente documento constitui os Termos de Referência do Plano, que serão aprovados pela deliberação que determinará a respetiva elaboração (artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março²).

O PPPELG será objeto de avaliação ambiental, nos termos do artigo 78.º do RJIGT.

Um dos aspetos fundamentais para a escolha da localização de um equipamento deste tipo, e portanto para o seu êxito em termos de captura de interessados, tem a ver com a sua acessibilidade. Ora, a localização prevista para a sua instalação está otimizada no que a este aspeto diz respeito. A zona é limitada a nascente por uma linha de Caminho de Ferro – a Linha do Sul – e a poente pelo IC1. Assim, o acesso rodoviário é realizado através de uma via com um perfil adequado ao tráfego pesado e com uma ligação fácil à A2 e ao IP8, garantindo assim uma acessibilidade rodoviária fácil a Lisboa, a Sines, ao Algarve e a Espanha. A acessibilidade por caminho de ferro permite igualmente a ligação aos destinos atrás referidos, através de linhas que estão a ser remodeladas e onde, a curto prazo, se prevê que possam circular comboios com 750 m e em velocidade elevada.

¹ Aprovada pela Assembleia Municipal de Grândola na sua 4.ª sessão ordinária realizada a 19 de setembro de 2017, publicada através do Aviso n.º 15049/2017, no *Diário da República*, II Série, n.º 239, de 14 de dezembro, objeto de correção material publicada através da Deliberação n.º 419/2018, no *Diário da República*, II Série, de 5 de abril de 2018.

² Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Mas a acessibilidade não é o único fator de sucesso deste tipo de estruturas. Com efeito, vários aspetos intrínsecos à solução são determinantes para o sucesso do produto final, nomeadamente:

- a) Facilidade e eficiência das operações logísticas, incluindo a disponibilidade de serviços de apoio e a integração na comunidade local através de criação de áreas de comércio, serviços e equipamento de recreio e lazer que beneficiam a qualidade de vida da população local.
- b) Sustentabilidade ambiental da operação especialmente no que respeita à gestão dos recursos naturais e enquadramento paisagístico adaptado ao tipo de atividades, em consonância com a identidade e carácter da paisagem local.
- c) Soluções que respeitem o normativo existente no que se refere ao ordenamento do território e às condicionante existentes.

Assim, os Termos de Referência seguem exatamente a lógica destes fatores de sucesso, identificando os aspetos fundamentais a ter em linha de conta para cada um no procedimento de elaboração do Plano de Pormenor.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

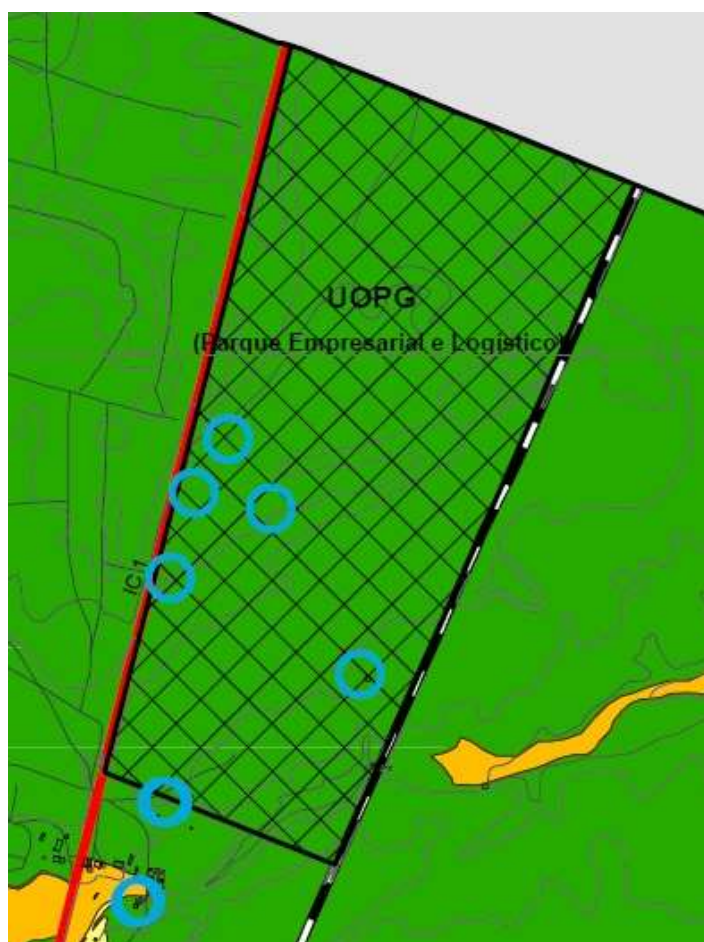
Na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Grândola está demarcada uma área em solo rústico designada por “UOPG do Parque Empresarial e Logístico de Grândola (PEL)”, que se reproduz na Figura 1, a concretizar através da elaboração de um plano de pormenor. Nesta UOPG, destinada ao uso dominante logístico e industrial, admite-se ainda a instalação usos complementares, como equipamentos de apoio a estas atividades, alojamento turístico, comércio e serviços, e deverão ser observados os seguintes índices e parâmetros urbanísticos (artigo 99º do regulamento do PDM):

- **Índice máximo de impermeabilização do solo: 0,75**
- **Índice máximo de utilização do solo: 0,5**
- **Altura máxima da fachada: 15 m, exceto quando tecnicamente se justifique uma altura superior;**
- **O número de pisos acima da cota de soleira, observado o pé-direito regulamentar, será determinado em função da natureza e características da atividade;**
- **Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1.**



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Figura 1 – UOPG do Parque Empresarial e Logístico de Grândola definida em PDM



Uma análise preliminar aos índices de ocupação e usos de solo previstos para o espaço, em sede de regulamento, permite estimar uma oferta potencial de cerca de 24 lotes de grande dimensão (~2 a 3 ha) destinados a indústria, serviços e armazenagem. Este uso principal poderá ser complementado por um conjunto reduzido de serviços de apoio. No total, e aplicando o índice máximo de construção previsto para a unidade operativa (0,5), a área de construção total no PEL não poderá ultrapassar os 633 124,86 m² (0,5*1 266 249,72 m²).

A maior parte dos lotes de indústria e logística deverão ter apenas um piso, admitindo-se que alguns lotes possam vir a incluir, no todo ou em parte da área de implantação dos seus edifícios, um maior número de pisos, desde que respeitado o parâmetro de altura máxima da fachada e não contribuindo para ultrapassar a área de construção total prevista para o PEL.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Ainda relativamente aos índices e parâmetros do Artigo 99º do regulamento do PDM de Grândola, realça-se também a necessidade de respeitar o índice máximo de impermeabilização, de 0,75. Para esta área impermeável total deverão ser considerados os lotes (edifícios e espaços de estacionamento e manobra no seu interior), vias, estacionamento público e passeios.

As servidões administrativas e servidões de utilidade pública que impendem na área de intervenção constam na Planta de Condicionantes do PDM, cujo extrato é representado na Figura 2.

A área de intervenção é limitada a nascente pela via férrea e a poente pelo IC1, da Rede Rodoviária Nacional. Qualquer destas vias implica zonas de servidão *non aedificandi*, de 10 metros, no caso da servidão ferroviária (Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro), e de 35 m para cada lado do eixo da estrada, no caso dos Itinerários Complementares (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril). Esta lei estabelece que vedações de carácter definitivo não podem localizar-se a menos de 7 metros da zona de estrada, no caso dos IC, nem exceder a altura de 2,5 m.

Uma linha elétrica acompanha o trajeto do IC1, sendo a área de intervenção atravessada no seu extremo nordeste por uma outra linha. No que diz respeito à primeira linha, está delimitada a respetiva zona de servidão na Planta de Condicionantes do PDM.

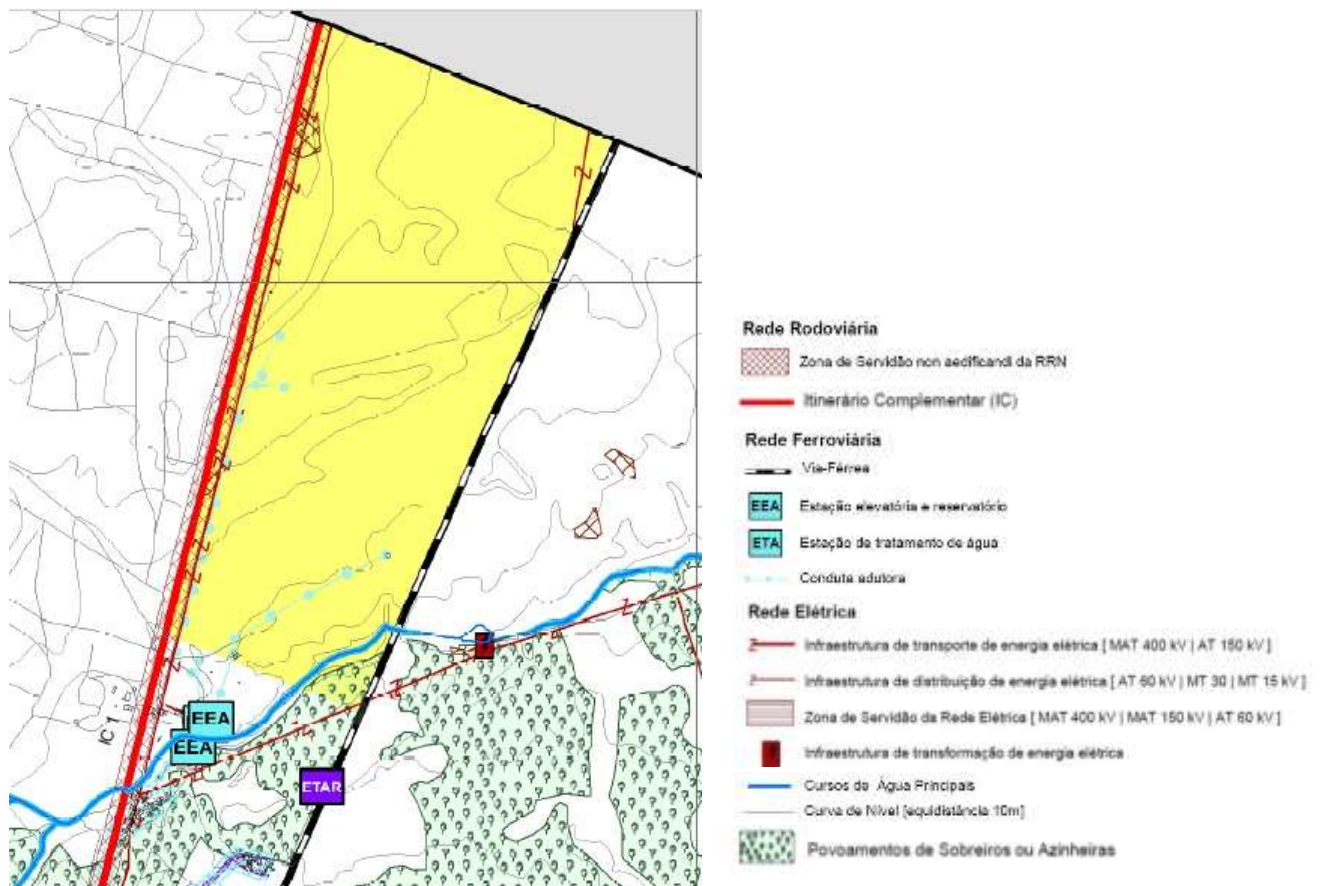
Quer relativamente ao IC1, quer relativamente a estas linhas elétricas, terão obrigatoriamente de ser consideradas as faixas de proteção legalmente impostas. A adoção de usos de solo compatíveis (*non aedificandi*, com controlo de coberto vegetal) poderá ser considerada para estes espaços, quando não comprometam a servidão.

Deverão ainda ser observadas as normas de Defesa da Floresta contra Incêndios (Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual).



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Figura 2 – Extrato da Planta de Condicionantes



Existem igualmente na área de intervenção pontos de captação de água aos quais se deverão aplicar as proteções legalmente impostas. Não obstante estarem representados na Planta de Condicionantes, a consulta à Base de Dados SRUP da Direção Geral do Território, que lista as Servidões e Restrições de Utilidade Pública legalmente constituídas, não indica qualquer diploma específico relativo a captações de água no concelho de Grândola. Já o regulamento do PDM de Grândola, na ausência da definição dos perímetros de proteção nos termos legalmente previstos e caso as captações em causa se destinem a abastecimento público, estabelece três perímetros de proteção. No primeiro desses perímetros, de 50 m em torno da captação, são vedadas a edificação, a utilização de produtos de agroquímicos e a valorização agrícola com lamas de estações de tratamento de águas residuais e com efluente pecuários



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

(Artigo 22º do regulamento). As servidões a observar deverão ser articuladas com as entidades públicas responsáveis pela manutenção e operação dos furos de captação.

Sem prejuízo das medidas de compensação que vierem a ser impostas em sede de Avaliação Ambiental, no caso de serem afetados ou eliminados exemplares de espécies arbóreas protegidas, como sobreiros, deverá ser ponderada a possibilidade de transplantação dos exemplares, ou, caso tal não seja tecnicamente viável, a sua compensação com a plantação de pelo menos 3 exemplares por cada exemplar eliminado, no interior do PEL, em espaço com condições edafoclimáticas adequadas à espécie em questão.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O parque logístico situa-se a cerca de 50 km do Porto de Sines, a 100 km de Lisboa, a 180 km de Faro, a 83 km de Évora, a 175 km da fronteira do Caia, e a 640 km de Madrid. É servido pelo IC1 e Linha do Sul, estando situado cerca de 8km a norte de Grândola e 14 km a sul de Alcácer do Sal (Figura 3). A área de intervenção do Plano abrange cerca de 126 ha, totalmente inseridos no polígono afeto à UOPG do PEL em sede de PDM.

Figura 3 – Localização, enquadramento regional e acessos



Esta localização situa-se imediatamente a norte do entroncamento da Linha do Sul com o Ramal de Sines, que serve o Porto, e poucos quilómetros a norte do nó da A2/IC1 com o IP8/IC33, que permite ligação direta ao Porto de Sines e, no futuro, à fronteira espanhola.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Como referido, a UOPG e Parque estão previstos e enquadrados regulamentarmente pelo Plano Diretor Municipal de Grândola. No artigo 99º do Regulamento do PDM, define-se a UOPG do Parque Empresarial e Logístico de Grândola (PEL), cujo enquadramento regulamentar é definido no n.º 2:

«A UOPG PEL, a concretizar por via da elaboração de um plano de pormenor, visa otimizar a localização geográfica do concelho em articulação com o conjunto de infraestruturas viárias diversificadas que o servem, potenciando a instalação de um parque destinado à instalação de atividades económicas ligadas à indústria e à logística e respetivos equipamentos de suporte, constituindo objetivos específicos e parâmetros de referência desta UOPG, os seguintes:

- a) A criação de um espaço multifuncional para a instalação de atividades industriais, de logística empresarial e de serviços, apoiada no transporte rodoviário e ferroviário, que crie condições de atração, fixação e desenvolvimento das empresas industriais, logísticas e de prestação de serviços complementares, com vista à consolidação e dinamização da economia local e regional;
- b) O fomento do desenvolvimento de uma estratégia de eficiência coletiva de âmbito empresarial e a criação de economias de aglomeração, capazes de promover e valorizar as vertentes industrial, logística, empresarial, bem como a articulação com o tecido urbano existente da sede do concelho e bairros limítrofes;
- c) A garantia de um modelo de gestão sustentável, quer em termos económicos, quer ambientais;
- d) Parâmetros de referência:
 - i. Usos dominantes: logístico e industrial;
 - ii. Usos complementares: alojamento turístico e equipamentos de apoio à atividade logística e industrial;
 - iii. Usos compatíveis: comércio e serviços;
 - iv. Índice máximo de impermeabilização do solo: 0,75
 - v. Índice máximo de utilização do solo: 0,5



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- vi. Altura máxima da fachada: 15 m, exceto quando tecnicamente se justifique uma altura superior;
- vii. O número de pisos acima da cota de soleira, observado o pé -direito regulamentar, será determinado em função da natureza e características da atividade;
- viii. Número de pisos abaixo da cota de soleira: 1.»

Este Parque Empresarial e Logístico enquadra-se perfeitamente nas estratégias preconizadas para a região pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT-A), que estabelece, como uma das quatro grandes opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional do Alentejo, “a integração territorial e abertura ao exterior, potenciando o posicionamento geográfico no contexto nacional e ibérico através do reforço da competitividade que promova a internacionalização da região, em articulação com as redes de transportes e sistema regional de logística empresarial, o desenvolvimento de serviços avançados e de uma aposta urbana diferenciadora a par dos singulares recursos naturais e da paisagem.” (...) “o Modelo Territorial pressupõe a intensificação das ligações económicas e urbanas com os espaços envolventes (a região Centro, a região do Algarve e as regiões da Extremadura e da Andaluzia), enfatizando, de forma particular, a função primordial do corredor central — inserido no eixo Lisboa - Madrid — como espaço fundamental de intermediação entre a região metropolitana de Lisboa e o espaço económico de Espanha, bem como o corredor Sines - Badajoz como eixo de conectividade do principal porto internacional português ao território espanhol. Visando tirar partido deste novo contexto geoeconómico da região Alentejo, o Modelo Territorial sublinha a função central das estruturas logísticas e de desenvolvimento empresarial de dimensão regional, no sentido de promover a capacidade de atração empresarial, apostando no desenvolvimento de economias de aglomeração numa perspetiva de promoção de estratégias de eficiência coletiva e de inovação urbana e empresarial de âmbito regional”

Estando o parque localizado precisamente no ponto de interseção dos grandes corredores rodoviários e ferroviários norte-sul (A2 e Linha do Sul) com os corredores que servem o Porto de Sines (IP8 e Ramal de Sines), poder-se-á afirmar sem exagero que o PEL ocupa uma localização-chave no sistema de logístico regional.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

A área de intervenção é ainda abrangida, no todo ou na parte, pelos seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e intermunicipal:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), primeira revisão aprovada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro (revoga a Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro);
- b) Plano Rodoviário Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- c) Plano Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2006, de 26 de maio;
- d) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo (PROF ALT), aprovado pela Portaria n.º 54/2019, de 11 de fevereiro;
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Sado e Mira (RH6), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificado através da Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
- f) Plano de Gestão de Riscos de Inundações do Sado e Mira (RH6), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 51/2016, de 20 de setembro, retificado através da Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO

5.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERATIVOS

O objetivo do Plano de Pormenor será regulamentar e definir o desenho urbano e as funções do Parque Empresarial e Logístico de Grândola, com base no enquadramento dado pelo RJGT, relativamente ao conteúdo material e documental do plano de pormenor com efeitos registrais (artigos 102.º, 107.º e 108.º do RJGT).

A vocação primordial do PEL será o uso logístico, através da previsão de diversos lotes de grandes dimensões associados a este uso, e suportados por dois terminais de carga rodoferroviários.

Complementarmente, serão admissíveis equipamentos de apoio à atividade logística, industrial, comercial e de serviços que aí vier a ser desenvolvida.

O Plano deverá garantir o respeito por todas as servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente as servidões rodoviárias, ferroviárias, elétricas e de infraestruturas de abastecimento e saneamento de águas. Deverá igualmente garantir a proteção e valorização de povoamentos de sobreiro e contribuir para um uso racional de recursos naturais e solo.

Deverá ainda prever uma correta articulação, funcional e de conectividade, com a vila de Grândola, a sul e, em menor grau, com a vila de Alcácer do Sal, a norte. Esta articulação deverá incluir um correto dimensionamento e ligação de infraestruturas, reforço das mesmas quando necessário, e oferta de serviços complementares aos existentes nestes aglomerados.

Por último, a proposta deverá já contemplar uma adequada ligação à rede rodoviária, nomeadamente através de novo nó de acesso ao IC1, que respeite os atuais critérios de capacidade e velocidade de serviço, e um ramal local de acesso aos cais ferroviários a partir da Linha do Sul. Em ambos os casos, os projetos deverão ser coordenados estreitamente com a Infraestruturas de Portugal, EPE, por forma a garantir o respeito por todos os critérios de dimensionamento e assegurar a compatibilização com os níveis de serviço previstos para as redes rodoviárias e ferroviárias envolventes à área de intervenção.

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5.2. PROGRAMA PRELIMINAR

5.2.1 Sistema viário e ligação ao IC1

O acesso ao parque logístico far-se-á por um único nó de acesso, a partir do IC1, e aproveitando um acesso já existente, situado ao km 528.3 do IC1, cerca de 5 km a norte do nó que liga o IC1 ao IP8, e a uma distância total de aproximadamente 9,5 km do nó de Grândola Norte da A2 (Figura 4). Para acautelar o atual nível de serviço do IC1, neste troço já objeto de reperfilamento, o nó de acesso ao parque logístico deverá ser objeto de estudo de tráfego.

Figura 4 – Localização, enquadramento regional e acessos



O projeto deverá contemplar uma portaria para controlo de acessos, e as áreas sociais previstas deverão concentrar-se nesta localização, antes da passagem pela portaria, por forma a garantir um acesso independente à área de logística, com horários e condições de acesso distintas.

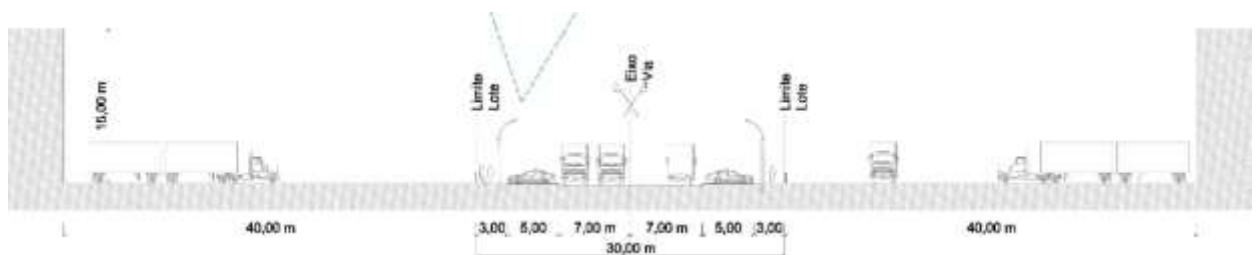
No interior da área de logística, a circulação deverá fazer-se segundo um sistema viário constituído integralmente por vias de dois sentidos, com um perfil-tipo de 7 m + 7 m, marginadas de ambos os lados e em todas as frentes de lote por estacionamento perpendicular com 5 m de profundidade e passeios de 3m (ver Fig 4). Os lotes deverão prever



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

um recuo de 40 m do edificado, para permitir uma área resguardada de manobra, estacionamento, e carga-descarga de veículos de grandes dimensões, tipicamente semi-reboques, com raio de curvatura mínimo não inferior a 15m e inclinações máximas inferiores a 5%.

Figura 5 – Perfil Rodoviário Tipo



5.2.2 Ferrovia e cais multimodal

O parque logístico é marginado, a leste, pela Linha do Sul. No extremo nordeste do parque, está o entroncamento da Variante de Alcácer da Linha do Sul (atualmente em serviço) com o antigo corredor que utiliza a Ponte do Sado, atualmente sem serviço.

A Estação de Grândola situa-se cerca de 7 km a sul do parque logístico.

O projeto deverá prever a construção de cais multimodal ao longo da via férrea. A configuração a adotar deverá garantir todas as condições atuais de serviço (sinalização, distanciamentos, velocidades comerciais) na linha principal, pelo que deverá incluir vias de resguardo, com pelo menos 750 m de comprimento útil, e vias de serviço ao cais, também com pelo menos 750 m de comprimento. O cais (com 10 m de largura), será dedicado essencialmente ao transbordo de carga contentorizada entre modos ferroviários e rodoviários e deverá ter imediatamente adjacente um parque de contentores com pelo menos 40m de largura, a todo o comprimento do cais, servido do lado oposto ao cais por uma via que permita o acesso rodoviário ao parque de contentores e ao cais ferroviário.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

5.2.3 Atividades logísticas

As atividades logísticas serão o principal uso de solo no Parque. Estima-se que, numa correta alocação de potencial construtivo, o uso logístico possa resultar em mais de 95% da área total de construção no PEL.

A edificabilidade atribuída a logística deverá distribuir-se por cerca de 24 lotes com áreas totais próximas dos 2,5 a 3 ha e áreas de construção máximas a variar entre os 1,8 e os 3 ha.

A configuração dos lotes deverá prever sempre uma área não edificada na frente, permitindo áreas desafogadas para manobra, carga e descarga (ver perfil-tipo indicativo na Figura 5). Em alguns lotes, poderá prever-se áreas técnicas nos dois topos dos lotes, caso confrontem com duas vias.

Todos os lotes deverão ser dotados de frentes extensas, que permitam a criação de acessos diretos ao sistema viário interno ao Parque.

Admite-se que o regulamento preveja a possibilidade de fusão de lotes para exploração conjunta, desde que se trate de lotes contíguos e não afete as condições de acesso, estacionamento ou funcionamento de outros lotes, mas também a divisão de lotes.

De uma perspetiva operativa, pretende-se que a área correspondente a cada conjunto de lotes contíguos entre si possa ser constituído, numa fase inicial, como um único lote (numa base correspondente a um conceito corrente e não técnico de “macro-lote”) que, subseqüentemente e de acordo com o que se revelar vir a ser a procura específica por parte dos futuros utilizadores do Parque, poderá ser objeto de operações de estruturação fundiária que permitam acolher as necessidades específicas de um utilizador em particular (nomeadamente em termos de área do lote e de área de construção).

Desta forma, permite-se garantir, simultaneamente, um planeamento adequado em sede de Plano de Pormenor, com a definição das regras e parâmetros de uso do solo que garantem a correta estruturação urbana e instalação do Parque, e uma maleabilidade também adequada no contexto da execução desse planeamento, sempre no estrito cumprimento das regras e parâmetros de uso do solo definidas em sede de Plano de Pormenor.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Por outro lado, o recurso a este conceito de macro-lotes permite igualmente estruturar a execução faseada do Plano de Pormenor e da operação reestruturação fundiária que lhe subjaz, escalonando no tempo o investimento e a intervenção do território em função da dinâmica e das necessidades do mercado. Após o registo do Plano, as transformações fundiárias subsequentes, quer de divisão dos macro-lotes, quer de anexação, serão concretizadas por via do licenciamento de operação de loteamento, que alterará a divisão resultante do registo.

Estes macro-lotes terão de respeitar naturalmente o enquadramento regulamentar previsto, com a edificabilidade do macro-lote a ser igual ao somatório das edificabilidades dos lotes constituintes, preservando-se as cêrceas máximas, afastamentos, áreas técnicas, e arranjo de espaço público envolvente previstos para os lotes constituintes. Estes macro-lotes deverão ainda garantir que as condições de circulação, pressão de estacionamento, ou acessos, não afetam o normal funcionamento dos lotes vizinhos.

Assim e em termos de execução da transformação fundiária na área do Plano, ao registo do mesmo, nos termos do artigo 108.º do RJIGT, seguir-se-ão subdivisões, a concretizar por via do licenciamento de operação de loteamento.

5.2.4 Usos especiais

Deverá prever-se no PEL a instalação de um campo de painéis solares. O projeto deste campo de painéis solares deverá prever medidas que permitam manter o máximo de superfície permeável. A existência de uma linha elétrica imediatamente a norte poderá facilitar uma ligação à rede de média tensão.

A revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola, considera que as instalações para a produção de energia a partir de fontes renováveis, se podem localizar em qualquer área do território municipal, salvo se interditas pelo regime das condicionantes legais aplicáveis, o que não sucede (artigos 38.º e 39.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola).

Entre os usos de solo que não implicam edificação ou impermeabilização, pode-se propor a criação de um viveiro de plantas, concentrado num ou vários polos, em localização que permita que pelo menos um possa estar vocacionado para a apresentação e venda ao público em localização de acesso adequado. O espaço descoberto do viveiro deverá contemplar



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

medidas de gestão de efluentes e fertilizante que permitam proteger e preservar a qualidade de pontos de captação de água.

5.2.5 Áreas sociais

As áreas sociais poderão distribuir-se por um ou mais edifícios, situados junto ao acesso principal ao PEL, onde se poderão instalar usos como: um café, um restaurante, WCs públicos com duche, uma creche, um hotel, e a loja associada aos viveiros. No total, estima-se que os edifícios devam necessitar de uma área bruta de construção de cerca de 4.000 m². Em torno dos edifícios, deverá reservar-se uma área para estacionamento e espaço público.



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

6. OUTRAS DISPOSIÇÕES

6.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo material e documental do Plano de Pormenor, incluindo os seus efeitos registais, é definido no RJGT. Deverá seguir mais especificamente o previsto nos artigos 101º a 109º, sendo a operação de reestruturação da propriedade, na modalidade de reparcelamento do solo urbano, enquadrada pelos 165º, 169º e 187º, cujo conteúdo se sintetiza de seguida.

O plano de pormenor adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos presentes termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, estabelecendo, nomeadamente:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;*
- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;*
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;*
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*
- f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;*
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;*
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;*
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.*

O plano de pormenor deverá ainda proceder à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal.

O plano de pormenor é constituído por:

- a) Regulamento;*
- b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;*
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

O plano de pormenor é acompanhado por:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;*
- b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;*
- c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;*
- d) Programa de execução das ações previstas;*
- e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;*
- f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.*

Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária consistem em:

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;*
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;*
- c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;*
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios e da utilização de edifícios;

- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;*
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;*
- g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.*

O plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;*
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;*
- c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;*
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;*
- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;*
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;*



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.*

O plano de pormenor deverá incluir indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação pelas entidades da administração.

6.2. FASEAMENTO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A proposta do PP será elaborada em observância com os presentes Termos de Referência, e composta pelos elementos documentais elencados no artigo 107.º do RJIGT.

O prazo máximo para a elaboração do PPPELG é de 18 meses.

Estabelece-se, assim, o seguinte faseamento para a execução do Plano de Pormenor:

Fase de Análise e Diagnóstico, incluindo estudo de tráfego – 4 meses;

Fase de Desenvolvimento, apresentação da proposta de Plano, conferência rocedimental, concertação (eventual), discussão pública, ponderação dos resultados, adequação da proposta de Plano (se justificável) e aprovação – 14 meses após conclusão da Fase de Análise e Diagnóstico.

6.3. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica encarregada da elaboração da proposta de PP deve cumprir os requisitos e habilitações legalmente previstos no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, para as equipas técnicas de elaboração de planos municipais de ordenamento do território.