



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

# **PU GRÂNDOLA**

**Alteração do Plano de  
Urbanização de Grândola**

**NOVEMBRO DE 2019**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

- 1. FUNDAMENTO, OPORTUNIDADE E CONTEÚDOS DA ALTERAÇÃO**
- 2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO**

**1. FUNDAMENTO, OPORTUNIDADE E CONTEÚDOS DA ALTERAÇÃO**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Grândola enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma alteração do Plano de Plano de Urbanização de Grândola (PUG) e os respetivos termos de referência, nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que define o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A versão do PUG em vigor resulta da alteração aprovada na 2.ª Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal, realizada no dia 03/10/2012 e publicada através do Aviso 163/2013, no *Diário da República*, II Série, n.º 3, de 4 de janeiro. Anteriormente, o PUG havia sido revisto por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola de 14/11/2008, publicada através do Aviso n.º 3308/2008, no *Diário da República*, II Série, n.º 241, de 15 de dezembro, tendo sido posteriormente objeto de duas retificações. A primeira foi aprovada pela Deliberação n.º 955/2009, publicada no *Diário da República*, II Série, n.º 64, de 1 de Abril, e a segunda pela Declaração de retificação n.º 614/2010, publicada no *Diário da República*, II Série, n.º 61, de 29 de Março.

**1.1. ZONA DE INDÚSTRIA LIGEIRA (ZIL) – POVOAMENTOS DE QUERCÍNEAS –  
PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE - ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS**

De forma a prover o Município de condições competitivas para a captação de novas empresas, diversificação do leque de atividades desenvolvidas e a consequente fixação de nova população produtiva é, impreterível que, no âmbito da expansão da ZIL, se possam constituir novos lotes, possibilitando assim a devida colmatação da zona industrial, no seu todo.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

4



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Decorreu da Declaração de Impacte Ambiental de 22.12.2008, do projeto das Fases 2 e 2 da ZIL, que *As zonas de povoamento de quercíneas não podem integrar lotes industriais nem ter construções ou infraestruturas, devendo constituir zonas verdes de enquadramento*, disposição que veio a ser incorporada no artigo 23.º, n.º 1 alínea d) do Regulamento do PUG.

Aquela disposição estipula a impossibilidade de se constituírem lotes industriais, edificar-se ou infraestruturar-se nas zonas que integrem povoamentos de quercíneas.

**Importa assim, por este motivo adequar a redação desta alínea, com vista a possibilitar o abate de povoamentos de quercíneas, nos casos em que haja lugar a procedimento de avaliação de impacte ambiental, e declaração de imprescindível utilidade pública nos termos legais, alteração a verter no artigo 23.º, n.º 1 do Regulamento do PUG.**

Pelo conjunto de pretensões apresentadas com vista à expansão da ZIL, considera-se não só haver fundamento económico e social para a concretização da fase 3 do loteamento, mas também o seu inequívoco interesse económico e social para o desenvolvimento concelhio, aliado à necessária sustentabilidade da proposta de ocupação a avaliar em sede de procedimento de avaliação de impacte ambiental e a uma circunstância decisiva, qual seja, a de não existirem alternativas quanto à sua localização.

As razões acima apontadas, de criação de condições para a atratividade do concelho em termos de fixação de novas atividades produtivas e as pretensões já existentes de instalação na ZIL, a única zona industrial formalmente constituída do Município, justificam que seja eliminada a limitação constante do artigo 23.º, n.º 2 do Regulamento do PUG: *Na ZIL é admitida a instalação de unidades industriais do tipo 2 e 3, cujos parâmetros de edificabilidade são os definidos na operação de loteamento da 2.ª Fase da Zona Industrial Ligeira de Grândola, aprovada por deliberação camarária de 26 de fevereiro de 2009, retificada em 23 de Abril de 2009 e sujeita a aditamento em 18 de julho de 2011.*

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Mais se justifica a eliminação da restrição da instalação na ZIL apenas de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2 pelas apontadas razões de reforço da atratividade do Município no acolhimento de novas atividades económicas, bem como pela necessidade de adequar o PUG à alteração da classificação tipológica dos estabelecimentos industriais introduzida no Sistema da Indústria Responsável (SIR – anexo ao Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto) pelo Decreto-Lei n.º 73/2015 de 11 de maio, através da qual alguns estabelecimento industriais que manipulam matéria prima alimentar passam a estar classificados no tipo 1.

**Importa ainda corrigir os parâmetros de edificabilidade relativos à ZIL.** O n.º 2 do artigo 23.º (“Zona de Indústria Ligeira”) do Regulamento do PUG estabelece que os parâmetros de edificabilidade são os definidos na operação de loteamento da 2.ª Fase da Zona Industrial Ligeira de Grândola (ZIL).

Acontece, porém, que os parâmetros de edificabilidade definidos não se referem somente à 2.ª Fase da ZIL, porquanto os mesmos serviram de referência para a 1.ª fase do loteamento, entendendo-se que deverão ser aplicados em quaisquer operações urbanísticas que se venham a desenvolver na ZIL, incluindo na sua 3.ª fase. Nesta sequência, importa rever a redação do n.º 2 do artigo 23.º do regulamento do PUG, no sentido de clarificar este ponto.

Ainda no âmbito dos parâmetros de edificabilidade em questão, verifica-se um erro manifesto no índice volumétrico, porquanto a aplicação da fórmula para o cálculo deste parâmetro determina um valor diferente do estipulado na alínea b) do n.º 3 do artigo 23.º.

Acresce também o facto de o regulamento do loteamento da ZIL determinar na subalínea i), da alínea s), do artigo 11.º (“Áreas dos Lotes”), a possibilidade das construções principais terem, excecionalmente, uma altura máxima superior à definida na alínea f), do n.º 3, do artigo 23.º do PUG, o que torna inaplicável o parâmetro relativo ao índice volumétrico.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

**1.2. ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO**

No âmbito da elaboração e a aprovação da revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG) em vigor em 14 de dezembro de 2017, através da sua publicação no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 15049/2017, foram analisados os diversos Planos territoriais de âmbito municipal em vigor no Município de Grândola, por forma a nestes incorporarem as novas regras atinentes à classificação e qualificação do solo, no quadro da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - LBPSOTU), no que se refere à delimitação dos perímetros urbanos.

Assim, a revisão do PDMG procedeu à alteração daqueles perímetros, entre os quais o de Grândola, passando estes a englobar apenas o solo ... *que se encontra total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em, plano territorial à urbanização ou à edificação*, conforme se dispõe no artigo 10.º, n.º 2, alínea b) da LBPSOTU e no artigo 71.º, n.º 2, alínea a) do RJGT.

Em conformidade, foi deliberada a alteração por adaptação do PUG. Ainda no âmbito do trabalho de análise despendido no quadro da revisão do PDMG, foi detetado a partir da prática da gestão urbanística municipal, um constrangimento na execução de operações urbanísticas no perímetro urbano de Grândola, que importa resolver e que se prende com o regime de utilização aplicável aos Espaços verdes de proteção e enquadramento (EVPE) e aos Espaços verdes de recreio e lazer (EVRL), constante, respetivamente, dos artigos 28.º, n.º 2 e 29.º, n.º 2 do Regulamento do Plano.

Dispõe-se naqueles preceitos regulamentares:

*Artigo 28.º*

***E.V. de proteção e enquadramento***

*1 — Os E.V. proteção e enquadramento correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista biofísico ou de enquadramento paisagístico, pretendendo -se com a sua delimitação salvaguardá-las e preservar o enquadramento paisagístico e ambiental da área urbana.*

*2 — Nos E.V. de proteção e enquadramento apenas se admite a construção de infraestruturas urbanas e equipamentos de uso público de iniciativa municipal.*

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 750 000 • [planeamento@cm-grandola.pt](mailto:planeamento@cm-grandola.pt)

4



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

3 — *Nas áreas verdes de proteção e enquadramento é interdita qualquer ação ou atividade que implique a destruição do solo ou a degradação do estado atual arbóreo ou arbustivo, salvo se compatíveis com as ações previstas no número anterior.*

*Artigo 29.º*

***E.V. de recreio e lazer***

1 — *Os E. V. de recreio e lazer correspondem às zonas verdes equipadas e infraestruturadas que se destinam predominantemente a uma utilização de recreio e lazer da população para atividades de entretenimento e estada ao ar livre.*

2 — *Nestes espaços apenas é permitida a construção de equipamentos e infraestruturas de apoio a esse fim.*

Verificou-se que parte das áreas afetadas pelo Plano a EVPE e a EVRL têm carácter privado e assim se mantêm em algumas das operações urbanísticas, como obras de edificação de impacte relevante ou operações de loteamento. Esta circunstância é perfeitamente compatível com os objetivos de preservação do enquadramento paisagístico e ambiental da área urbana, a que está afeta esta categoria de espaços.

Por outro lado, a manutenção como privadas destas áreas não compromete a disponibilidade de áreas públicas para atividades de entretenimento da população em geral, no caso dos EVRL, atenta a suficiente dotação das mesmas na Vila de Grândola.

Nestes termos, constitui um constrangimento a impossibilidade de utilização destas áreas no contexto das operações urbanísticas privadas, algumas das vezes inviabilizadas pela exiguidade da área do terreno, sendo certo que as utilizações a que poderão ser votadas podem salvaguardar as funções genéricas da categoria dos Espaços verdes em solo urbano, a saber: equilíbrio ambiental, valorização paisagística e acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura (artigo 25.º, n.º 1, alínea d) do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Por esta razão, pretende-se alterar os citados preceitos regulamentares de forma a que:

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 750 000 • planeamento@cm-grandola.pt

A



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

**a) EVPE – artigo 28.º, n.º 2:**

- i. Passe a permitir a **construção** não só de equipamentos, mas também de **infraestruturas urbanas**;
- ii. Acolha não só **iniciativas** municipais, mas também privadas, tanto de equipamentos como **infraestruturas**, inseridos e justificados no contexto de uma determinada operação **urbanística** e desde que não haja alternativa técnica e/ou económica à sua **localização** na parte do terreno não inserida na categoria dos EVPE ou na dos EVRL, caso o prédio nestes também se encontre inserido.

**b) EVRL – artigo 29.º, n.º 2:**

- i. Explicitação de que os **equipamentos** e **infraestruturas** de apoio às utilizações de recreio e lazer para **atividades** de entretenimento e estada ao ar livre a que alude o n.º 1 do preceito, **tanto** podem ser públicos como privados.

**1.3. ARTIGO 32.º E QUADRO I EM ANEXO AO REGULAMENTO DO PUG**

Os números 1 e 3 do artigo 32.º do Regulamento (“Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos”) remetem para os Quadros I e II, anexos ao Regulamento do PUG, respeitantes aos parâmetros para dimensionamento das áreas do artigo em referência. Além disso, o n.º 6 do mesmo artigo 32.º remete para o artigo 99.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), a matéria de isenção, substituição e redução da dotação de estacionamento.

Contudo, a entrada em vigor da revisão do PDMG veio estabelecer nos seus artigos 90.º, 91.º, 92.º, e 93.º, o dimensionamento do estacionamento, a dispensa total ou parcial deste, as áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, bem como os fatores de localização, respetivamente, com ressalva ainda para a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, revogando, por esta via, o artigo 99.º do RMUE. Importa assim adequar as referidas disposições do PUG.

**1.4. PLANTA DE SITUAÇÃO PROPOSTA – CÉRCEAS MÁXIMAS DAS EDIFICAÇÕES**

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 750 000 • planeamento@cm-grandola.pt

4



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

No caso da Planta de Situação Proposta – Cérceas Máximas das Edificações tratando-se, tão-somente, da transposição do limite do aglomerado urbano do PUG vigente para a planta em referência, justifica-se utilizar a cartografia vetorial presente nos elementos desenhados da revisão do PDMG (elencada e identificada no Relatório do PDMG), em detrimento do cumprimento das exigências estabelecidas no Decreto-Lei n.º 141/2014 1, em matéria de produção cartográfica.

**2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO**

A alteração do PUG será elaborada nos termos da LBPSOTU e dos artigos 115.º, 118.º a 120.º, bem como dos artigos 76.º e 86.º a 90.º do RJIGT.

A alteração ora proposta incide apenas sobre o regulamento do Plano, com exceção da transposição do limite do aglomerado urbano do PUG para a planta de cérceas, pelo que os restantes elementos fundamentais e de acompanhamento não sofrerão qualquer modificação. Juntam-se para efeitos de enquadramento, as plantas de zonamento e de condicionantes do PUG.

Pelo seu carácter pontual, a alteração não afeta qualquer condicionante em vigor na área de os demais instrumentos de gestão territorial em vigor, de âmbito regional ou nacional. As questões relativas aos povoamentos de quercíneas na ZIL serão articuladas em sede de conferência decisória com o ICNF e no quadro dos procedimentos em curso de avaliação de impacte ambiental da 3.ª fase da ZIL e de declaração de imprescindível utilidade pública.

O prazo para a elaboração da alteração será de 12 meses.

A deliberação de alteração será publicada na 2.ª Série do Diário da República e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal, em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional e no sítio da Câmara Municipal de Grândola ([www.cm-grandola.pt](http://www.cm-grandola.pt)) – segundo os artigos 76.º, n.º 1, 191.º e 192.º do RJIGT.

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Jardim Dr. José Jacinto Nunes, 14 • 7570-281 Grândola • Tel: + 351 269 750 000 • [planeamento@cm-grandola.pt](mailto:planeamento@cm-grandola.pt)

H.



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

A coordenação e elaboração da alteração do PUG serão da responsabilidade da Divisão de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Grândola. A equipa técnica será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar especialistas nas áreas de arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia, geografia, social e jurídica, com pelo menos 3 anos de experiência profissional, de acordo com o disposto no Decreto-Lei 292/95, de 14 de setembro.

**Grândola, 31 de outubro de 2019.**



