

[Signature]
LWIO _____
A.T. 21
Fl. _____

**CONTRATO PARA PLANEAMENTO
PLANO DE PORMENOR INTERMUNICIPAL DA COMUNIDADE DE ADULTOS
ATIVOS ESSÊNCIA LOUSAL E FALEIROS**

ENTRE: -----

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA, pessoa coletiva de direito público com o número 506 823 318, com sede na Rua Dr. José Pereira Barradas, 7570-281 Grândola, representada neste ato pelo Presidente da respetiva Câmara Municipal, **António de Jesus Figueira Mendes**; -----

MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM, pessoa coletiva de direito público com o número 502 130 040, com sede na Praça do Município, 7540-136 Santiago do Cacém, representada neste ato pelo Presidente da Câmara Municipal, **Álvaro dos Santos Beijinha**; -----

doravante também designados apenas por **PRIMEIROS CONTRATANTES ou MUNICÍPIOS**; -----

E -----

SAPEC PARQUES INDUSTRIAS, S.A., com sede na Avenida do Rio Tejo, Parque Industrial SAPEC Bay, Sado, 2910-440 Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 502 201 614, com o capital social de €1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil euros), neste ato devidamente representada por **António Manuel Rodrigues Marques e Luís Fernando Alves Silva da Cruz**, ambos na qualidade de Administradores, com poderes para o ato, doravante designada por **SEGUNDA CONTRATANTE ou SPI**; -----

Quando indiscriminada ou conjuntamente referida(s), designada(s) por **Parte(s)**. -----



CÂMARA MUNICIPAL

F *JK* *2*

Considerando que:

- A. A SPI apresentou às Câmaras Municipais de Grândola e de Santiago do Cacém uma proposta de criação de uma *Comunidades de Adultos Ativos* (CAA) no Lousal, Município de Grândola, e em Faleiros, Município de Santiago do Cacém, cuja concretização implica a elaboração de um plano de pormenor intermunicipal, plano territorial de âmbito intermunicipal previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
- B. Esta proposta mereceu o acolhimento das duas Câmaras Municipais, considerando os **Primeiros Contratantes** que para o desenvolvimento e modernização dos respetivos Municípios, é de todo o interesse a promoção de projetos de qualidade e com oferta de novas valências dinamizadoras da fixação de população e indutoras do desenvolvimento económico local, respondendo à necessidade premente de articulação entre o envelhecimento da população em articulação com o aumento da esperança média de vida;
- C. Do ponto de vista conceptual, a CAA descreve-se como uma vila ou um bairro pensado para estimular as relações sociais. Paralelamente à componente residencial e aos serviços a esta diretamente ligados, são os serviços à comunidade e as atividades coletivas – ou seja, os equipamentos de uso coletivo e as necessárias infraestruturas – que adquirem o grande protagonismo;
- D. A oferta de serviços coletivos é complementada por áreas de comércio, zonas de atividades de lazer, cuidados médicos primários e alojamento (turístico) para familiares e convidados. A comunidade dispõe ainda de serviços básicos de proteção e segurança;
- E. Pretende-se um ambiente inclusivo, tendo sempre especial atenção para as necessidades do grupo etário dos residentes, mas que acolha também os residentes temporários, geralmente familiares e amigos, e as comunidades atualmente residentes, o que implicará uma abordagem inclusiva desta população;
- F. A criação de uma CAA, realidade ainda não explorada, tanto a nível dos referidos Municípios, como a nível nacional, contribuirá para infletir a tendência de desertificação humana que se verifica no Lousal e em Faleiros e pode constituir um mecanismo de criação de emprego e indutor da dinamização da atividade económica local;


Livro _____

44-1 Fl. _____

- G. Os **Primeiros Contratantes** reconhecem, assim, que a dinamização do investimento e a criação de alternativas viáveis de emprego são objetivos que no presente caso podem ser sustentadamente prosseguidos através do presente projeto de desenvolvimento; -----
- H. Reconhecendo a convergência dos objetivos deste projeto com os objetivos estratégicos de desenvolvimento territorial dos dois Municípios, expressos, designadamente, nas revisões dos respetivos Planos Diretores Municipais, os **Primeiros Contratantes** acolhem a proposta apresentada pela **Segunda Contratante**, e no quadro legal resultante da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU) e do RJIGT, entendem justificada do ponto de vista do interesse público municipal em matéria de ordenamento do território a celebração do presente Contrato para Planeamento e a elaboração de um Plano de Pormenor intermunicipal – o *Plano de Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal E Faleiros (PPICAAELF)* que enquadre e concretize territorialmente aquela proposta; -----
- I. O RJIGT (artigos 79.º a 81.º) consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal, em concretização do princípio da contratualização estabelecido na alínea h) do artigo 3.º da LBGPPSOTU (aplicável aos planos intermunicipais por via do artigo 110.º, n.º 2 do RJIGT); -----
- J. A figura jurídica do contrato para planeamento permite a utilização do contrato para efeitos da apresentação de uma proposta para a elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, sua alteração ou revisão, e respetiva execução; -----
- K. A **Segunda Contratante** é a proprietária da maior parte dos prédios abrangidos pela Área de Intervenção do PPICAAELF, com uma área total global de cerca de 222 ha, sitos na freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádão, concelho de Grândola, denominados Lousal Norte, Lousal A a G, incluindo parte dos lotes que destes foram desanexados no âmbito da Operação de loteamento titulado pelo Alvará n.º 2/2016, e na freguesia de Ermidas-Sado, concelho de Santiago do Cacém, de uma propriedade adjacente ao aglomerado urbano de Faleiros; -----



- F J*
- A T -*
- L. O projeto residencial, de criação de equipamentos coletivos e de prestação de serviços para a CAA (doravante designado "Projeto"), possui uma unidade e lógica próprias, implicando o seu estudo e avaliação à escala de um plano de pormenor, que dada a área de intervenção, é intermunicipal e é o instrumento apto a desenvolver o conceito de uma forma integrada para um adequado ordenamento do território, garantindo ainda, por via do contrato de urbanização a outorgar (artigo 72.º do RJIGT), não só a criação de novas infraestruturas gerais ou o reforço das existentes, como também os adequados mecanismos de gestão;
 - M. Parte da Área de Intervenção do PPICAAELF é objeto do Plano de Urbanização do Lousal, cujas propostas, incluindo para a área remanescente da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 2/2016, terão que ser reequacionadas à escala de um plano de pormenor que se pretende que possua efeitos registais, englobando na sua área de intervenção o prédio, sítio em solo rústico denominado "Lousal Norte" e o prédio, também em solo rústico, sítio em Faleiros;
 - N. Os terrenos sítios na área de intervenção do PPICAAELF possuem a aptidão, características e condições naturais que permitem o seu aproveitamento, designadamente para fins residenciais, de prestação de serviços e instalação de equipamentos, o que propiciará uma estratégia de desenvolvimento equilibrada e diferenciadora e que se integra nos objetivos das Câmaras Municipais de Grândola e Santiago do Cacém;
 - O. As **Partes** reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, nos termos previstos pela referida alínea h) do artigo 3.º da LBGPPSOTU e dos artigos 79.º e ss. do RJIGT;
 - P. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, das Câmaras de Grândola e de Santiago do Cacém e das respetivas Assembleias Municipais, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do plano em causa, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas da **Segunda Contratante**;
 - Q. Do reconhecimento afirmado no Considerando antecedente, resulta que em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o

[Signature] Livro _____

[Signature] Fl. _____

cumprimento da lei, no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação dos instrumentos de gestão territorial, em conformidade com o disposto na lei, designadamente, a participação de todos os interessados e o exercício das competências por parte das entidades públicas representativas dos interesses a ponderar no âmbito da elaboração do plano;

- R. Revela-se assim adequada e justificada a celebração de um contrato entre as **Partes**, que estabeleça um quadro claro de cooperação, nos seguintes termos:
- a) Previsão das condições de elaboração do PPICAAELF para a área delimitada na planta que constitui o **Anexo I** ao presente Contrato, que dele faz parte integrante, e que abrange a zona do Lousal e de Faleiros, tendo em vista o correto ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental na área de intervenção;
 - b) Sujeição dos trabalhos de planeamento a desenvolver à base programática - objetivos e programa preliminar -, constante dos Termos de Referência do futuro plano, que constituem o **Anexo II** ao presente Contrato, e dos quais consta a articulação e a coerência da proposta da SPI com a estratégia de desenvolvimento territorial dos dois Municípios;
 - c) Estipulação dos direitos e obrigações recíprocos, de modo a que o desenvolvimento futuro das atividades da **Segunda Contratante**, na área de intervenção do PPICAAELF, bem como o cumprimento dos objetivos definidos pelos **Primeiros Contratantes** para a sua elaboração, se processe num clima de mútua confiança e recíproca colaboração.
- S. O presente Contrato foi aprovado por deliberação das Câmara Municipais de Grândola e Santiago do Cacém, nas suas reuniões de 21 de setembro de dois mil e vinte e um, as quais se juntam como anexos a este Contrato (**Anexos III e IV**) e que dele constituem parte integrante, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor, em conformidade,

É mutuamente aceite e reciprocamente celebrado o presente contrato para planeamento, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio e do n.º 2 do



CÂMARA MUNICIPAL

F *X*

artigo 79, aplicável por remissão do n.º 2 do artigo 110.º, todos do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, o qual tem por pressupostos os Considerandos supra e se rege pelas disposições legais aplicáveis e pelas Cláusulas seguintes:

**Cláusula 1.ª
(Objeto)**

1. O presente Contrato tem por objeto a regulação das relações entre as Partes, no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos do Lousal e Faleiros (PPICAAELF), com base nos Termos de Referência constantes do Anexo II que constitui parte integrante do presente Contrato, aprovados pelos Primeiros Contratantes.
2. O presente Contrato estabelece uma relação jurídica administrativa através da qual os Municípios pretendem prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da Segunda Contratante.
3. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do PPICAAELF reger-se-ão pelo disposto no RJIGT, sendo as obrigações da Segunda Contratante em sede de execução do PPICAAELF fixadas no contrato de urbanização a apresentar no decurso da elaboração do Plano, nos termos do n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT.

**Cláusula 2.ª
(Âmbito territorial e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial)**

1. A área de intervenção do PPICAAELF, com cerca de 222 ha, delimitada na planta que constitui o Anexo I e é parte integrante do presente Contrato, situa-se em parte na freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sadão, no concelho de Grândola, e noutra parte na freguesia de Ermidas-Sado, concelho de Santiago do Cacém.
2. A identificação dos prédios sitos na área de intervenção do PPICAAELF constam do Anexo V ao presente Contrato, que dele faz parte integrante.

[Signature] Livro _____
L - 4 - 3 Fl. _____

3. O regime de uso do solo na área de intervenção do PPICAAELF, constante do Plano Diretor Municipal de Grândola, do Plano de Urbanização do Lousal e do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém, consta das plantas que constituem os **Anexos VI, VII, VIII, IX, X e XI** ao presente Contrato e que dele fazem parte integrante, e, em termos descritivos, do ponto 4. *Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial – dos Termos de Referência, que constituem o Anexo II.*

Cláusula 3.º
(Termos de Referência e objetivos do PPICAAELF)

1. A elaboração do PPICAAELF terá como documento orientador os Termos de Referência constantes do **Anexo II**, que assumem os efeitos jurídicos constantes dos n.ºs 2 e 3 do artigo 76.º do RJIGT.
2. Os Termos de Referência incluem:
 - a) A justificação da oportunidade da elaboração do PPICAAELF para a área de intervenção;
 - b) O enquadramento territorial;
 - c) O enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais orientações estratégicas com incidência na área de intervenção;
 - d) A definição do conteúdo material e documental do PPICAAELF;
 - e) O faseamento e os prazos do procedimento de elaboração do PPICAAELF;
 - f) A composição da equipa técnica intermunicipal que irá acompanhar e coordenar todo o processo;
3. Os objetivos do PPICAAELF são os seguintes, sem prejuízo do seu desenvolvimento e concretização no âmbito da elaboração do Plano:
 - a) Estabelecer a tradução espacial da estratégia de desenvolvimento subjacente ao conceito da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal - Faleiros;
 - b) Assegurar um ordenamento integrado e articulado da respetiva área de intervenção considerando os territórios dos dois Municípios e as respetivas especificidades, designadamente, em termos de acessibilidades, infraestruturas e situação existente ao







- nível da população residente e do edificado e respetivas funções; -----
- c) Promover o desenvolvimento económico e social dos aglomerados urbanos existentes na respetiva área de intervenção, o Lousal e Faleiros, e do solo rústico envolvente em articulação com a estratégia global do projeto e de acordo com as estratégias de desenvolvimento territorial dos Planos Diretores Municipais de Grândola e de Santiago do Cacém; -----
 - d) Promover a criação de equipamentos e de infraestruturas cujas tipologias e dimensionamento serão adaptadas às necessidades dos futuros e atuais residentes no Lousal e em Faleiros; -----
 - e) Avaliar as características, apetências e especificidades do solo atualmente classificado como urbano e do solo rústico, procedendo à reclassificação e requalificação do solo, se e quando necessário face aos objetivos do projeto; -----
 - f) Contribuir para a regeneração, reativação e dinamização demográfica na área de intervenção, bem como para a revitalização e recuperação do seu conjunto patrimonial edificado; -----
 - g) Assegurar a integração do património natural e cultural existente e mediante uma intervenção que se pretende equilibrada com as características do meio que a acolhe, sendo por isso potenciadora da atratividade do Lousal/Faleiros do ponto de vista dos seus ativos patrimoniais e histórico-científicos; -----
 - h) Assegurar a justa repartição dos encargos e benefícios na área de intervenção do Plano na articulação do território dos dois Municípios abrangidos; -----
 - i) Garantir mecanismos de gestão efetiva dos espaços edificados, das áreas verdes e de equipamentos de utilização coletiva a criar, como mecanismos indutores e de manutenção da dinamização da atividade económica local, assegurando, particularmente no que se refere às redes de infraestruturas, a ponderação das diversas soluções (de localização de capacidade e de gestão) tendo em conta os critérios de sustentabilidade ambiental e financeiros; -----
 - j) Estabelecer um compromisso com os mais altos critérios de sustentabilidade, designadamente:

(Signature)
Livro _____

Lx-3 Fl. _____

- i) A redução dos consumos energéticos, visando um grau elevado de autossuficiência bem como o nível de Zero-Carbono; -----
- ii) A projeção de um ciclo completo e responsável relativo ao uso da água, assim como a implementação de estratégias de mitigação dos efeitos das alterações climáticas. - -----
- iii) A aposta na mobilidade urbana sustentável, através da criação de redes cicláveis e pedonais e da promoção das deslocações em veículos coletivos e elétricos. -----

Cláusula 4.^a
(Obrigações dos Primeiros Contratantes e faseamento)

1. Os Primeiros Contratantes obrigam-se a:
 - a) Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendente à aprovação do Plano, conforme definido no RJIGT, com o seguinte faseamento:
 - i. Fase 1 – *Master Plan*, caracterização e cenários – 4 meses; -----
 - ii. Fase 2 – Elaboração de proposta preliminar – 3 meses; -----
 - iii. Fase 3 – Reuniões de acompanhamento /alterações – 2 meses; -----
 - iv. Fase 4 – Conferência procedural/concertação/alterações – 2 meses; -----
 - v. Fase 5 – Discussão Pública/Versão final de Plano – 4 meses; -----
 - b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Contratante, designadamente, os objetivos constantes dos Termos de Referência e da Cláusula Terceira e a promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dela dependa e que resulte da ponderação de interesses que se venha a fazer, o Plano de Pormenor contemple as intervenções e os projetos constantes do presente Contrato;
 - c) Afetar à elaboração do PPICAAELF uma equipa técnica interna que, em concertação com a Segunda Contratante, possa dar todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de planeamento, designadamente no que se refere à relação com as entidades administrativas exteriores aos Municípios e à sua intervenção no procedimento; -----



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- d) Acompanhar, dirigir e controlar o desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor, promovendo a realização de reuniões periódicas sempre que sejam consideradas necessárias; -----
- e) Comunicar e dar a conhecer à **Segunda Contratante** o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de alteração do Plano de Pormenor, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados; -----
- f) Promover a resposta, sempre que se justifique, aos documentos referidos na alínea anterior, com o apoio da **Segunda Contratante**; -----
- g) Propor, no prazo de 18 meses a contar da data da assinatura do presente Contrato e sem prejuízo da necessidade de ajustamento deste prazo em função da tramitação do procedimento administrativo de elaboração do Plano, a aprovação do PPICAAELF às Assembleias Municipais de Grândola e Santiago do Cacém, mediante proposta conjunta, apresentada pelas respetivas Câmaras Municipais; -----
- h) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato.; -----
2. Os prazos parcelares indicados na alínea a) do número anterior, suspendem-se durante os períodos de apreciação das entidades envolvidas, incluindo de avaliação pelos **Primeiros Contratantes**, bem como no âmbito de consultas às entidades representativas dos interesses a ponderar e às entidades com responsabilidades ambientais específicas, bem como da discussão pública da proposta, pelo que o prazo global para aprovação do Plano é o fixado na alínea g) do número anterior, sem prejuízo dos ajustamentos ali previstos; -
3. Na hipótese de não se prever expressamente prazo específico para algum dos trâmites do procedimento de elaboração e aprovação do PPICAAELF, devem as **Partes** estabelecer por acordo um prazo para o efeito; -----
4. O faseamento constante da alínea a) do n.º 1, pode ser alterado por acordo das **Partes**, caso assim se justifique em função dos desenvolvimentos do procedimento de elaboração do PPICAAELF; -----

Cláusula 5.ª**(Obrigações da Segunda Contratante)**

1. A **Segunda Contratante** obriga-se a:
 - a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência constantes do **Anexo II** para a elaboração do PPICAAELF;
 - b) Assumir o encargo das despesas diretamente relacionadas com a conceção e a elaboração do PPICAAELF, incluindo a cartografia respetiva, e indicando, para aprovação dos **Primeiros Contratantes**, a constituição da respetiva equipa técnica;
 - c) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato;
 - d) Fornecer, na medida em for possível obtê-los ou prepará-los, todos os elementos relevantes que enquadrem e descrevam as intervenções e os projetos constantes da proposta de intervenção apresentada e todos aqueles que lhe venham a ser solicitados pelos **Primeiros Contratantes**, por sua iniciativa ou por solicitação das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, para a elaboração e conclusão do PPICAAELF;
 - e) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, sem reservas, para os **Primeiros Contratantes**, que delas podem livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entendam convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
 - f) Exigir que a transferência de propriedade a que se alude na alínea anterior seja expressamente aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte;
2. Para efeitos da alínea d) do número anterior, os elementos relevantes consistem nas peças escritas e desenhadas que venham a ser solicitadas pelos **Primeiros Contratantes** no decurso do procedimento de elaboração do PPICAAELF, quer se tratem de peças novas ou de alteração ou de retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou retificação seja indispensável ou adequada ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis



- [Handwritten signatures]*
- [Handwritten signature]*
-
- ou se torne necessária a sua apresentação por exigência de qualquer entidade pública;
 3. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela **Segunda Contratante** ou por terceiros por esta contratados, nos termos da alínea d) do n.º 1 da presente Cláusula serão entregues em 3 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato DWG, DGN, SHP e PDF, elaboradas no sistema de georreferência PT -TM06/ETRS89;
 4. Para além do número de exemplares referido no número anterior, a **Segunda Contratante** deverá fornecer o número de exemplares da Proposta de Plano e do Relatório Ambiental necessários à tramitação do PPICAAELF;

Cláusula 6.ª

(Reserva de exercício de poderes públicos)

1. O presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem aos **Primeiros Contratantes**, que são as entidades com competência para a determinação do conteúdo material do PPICAAELF, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expetativas da **Segunda Contratante**;
2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, os Municípios reservam-se o direito de, fundamentadamente, não aprovar o PPICAAELF objeto do presente Contrato para Planeamento;
3. O presente Contrato em nada condiciona o cumprimento das exigências legais no que diz respeito ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, ao exercício das competências legais das entidades exteriores aos Municípios que tenham que se pronunciar, à concertação de todos os interesses públicos e privados envolvidos e à participação dos interessados;

Cláusula 7.ª

(Boa-fé)

As **Partes**, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a prestar

[Signature] Livro _____
L + - Fl. _____

reciprocamente toda a colaboração que se revele necessária à boa, regular e célere execução do mesmo;

Cláusula 8.^a

(Alteração nos planos municipais de ordenamento do território e condicionantes ao uso do solo)

A solução de ordenamento e urbanística a desenvolver com o presente PPICAAELF, na medida em que implique uma alteração à classificação e à qualificação do solo, aos parâmetros de edificabilidade definidos no Planos Diretores Municipais de Grândola e Santiago do Cacém ou no Plano de Urbanização do Lousal, nos termos legalmente previstos, ou às condicionantes legais em vigor na área de intervenção, é admitida na medida do que for estritamente necessário para a prossecução dos objetivos definidos na Cláusula Terceira e nos Termos de Referência do Plano;

Cláusula 9.^a

(Execução do PPICAAELF)

A proposta técnica do PPICAAELF será acompanhada para efeitos da conferência procedural, do programa de execução e do plano de financiamento, bem como do contrato previsto no n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT, identificando os investimentos a efetuar e os encargos urbanísticos associados, ficando estabelecido que a Segunda Contratante assume a responsabilidade pela execução dos investimentos inerentes à execução do Plano de Pormenor, designadamente em termos de infraestruturação, bem como pelas eventuais indemnizações ou compensações que resultem de sacrifícios de direitos preexistentes e juridicamente consolidados que sejam devidos de acordo com a lei, nos termos e condições que vierem a ser acordados entre as Partes naquele contrato;

Cláusula 10.^a

(Condição e cessação do Contrato)

1. Sem prejuízo das obrigações dos Primeiros Contratantes, supra referidas na Cláusula



CÂMARA MUNICIPAL

4.º, o disposto no presente Contrato e respetivos anexos não substitui o PPICAAELF, o qual apenas adquirirá eficácia após respetiva aprovação e publicação pelos órgãos e vias competentes; -----

2. Qualquer das Partes pode fazer cessar o presente Contrato, devendo para o efeito notificar a outra Parte nos termos previstos na Cláusula 15.º com a antecedência de 15 (quinze) dias, se o quadro legal ou regulamentar ou as condições de facto da área de intervenção do Plano de Pormenor ou da área adjacente forem materialmente alterados, desde que tais alterações tenham um impacto material na execução das obrigações constantes do presente Contrato, tornando impossível o cumprimento das mesmas ou tornem inviável a execução do projeto da CAA; -----
3. A Segunda Contratante pode ainda fazer cessar o presente Contrato nos termos e no prazo referidos no número anterior, caso as alterações impostas no decurso da elaboração do Plano de Pormenor pelos Primeiros Contratantes, por sua iniciativa, ou em resultado de pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, alterem as intervenções e os projetos constantes da proposta de intervenção apresentada, afetando o conceito do projeto tal como plasmado nos Termos de Referência, ou tendo um impacto negativo, em matéria de viabilidade económica e financeira do projeto da CAA, segundo a avaliação da Segunda Contratante; -----

Cláusula 11.º
(Cessão da posição contratual)

1. Depende de consentimento dos Primeiros Contratantes a cessão da posição contratual da Segunda Contratante ou a transmissão a qualquer título dos direitos derivados do presente Contrato para terceiros com os quais não se encontre em relação de grupo; -----
2. Não depende de consentimento dos Primeiros Contratantes a cessão da posição contratual da Segunda Contratante ou a transmissão a qualquer título dos direitos derivados do presente Contrato, para entidade jurídica a criar com o objetivo de desenvolvimento da CAA, na qual a segunda seja detentora de participações sociais; -----

[Signature]
Livro _____

+ T - F. _____

Cláusula 12.^a

(Alterações e aditamentos)

1. As alterações, supressões e aditamentos ao clausulado do presente Contrato só serão válidos se reduzidos a escrito e assinados pelas **Partes**, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas alteradas, suprimidas ou aditada;
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior e do cumprimento das normas legais aplicáveis, os aspectos de concretização e desenvolvimento do disposto no presente Contrato poderão ser regulados em acordos de execução a serem outorgados pelas **Partes**, sem prejuízo da associação de outras entidades que, de comum acordo entre as **Partes**, estas reconheçam haver interesse em envolver;

Cláusula 13.^a

(Interpretação do contrato e regime subsidiário)

1. Em caso de contradição ou divergência entre o estabelecido no clausulado do presente Contrato e o estipulado em qualquer dos anexos prevalece a letra e/ou o sentido que se recolha do primeiro;
2. Os casos omissos no presente Contrato são regidos pelo regime previsto no Código dos Contratos Públicos;

Cláusula 14.^a

(Contagem de prazos)

Os prazos previstos no presente Contrato contam-se nos termos do artigo 87.º do Código de Procedimento Administrativo;

Cláusula 15.^a

(Notificações/Comunicações)

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das **Partes** no âmbito do presente Contrato deverão ser enviadas pelos seguintes meios:
 - a) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção;



CÂMARA MUNICIPAL

- (Handwritten signatures and initials)*
- b) Por correio eletrónico; -----
2. As comunicações enviadas pelos meios referidos no número anterior consideram-se feitas:
- Na data indicada pelos serviços postais, quando efetuadas por carta registada; -----
 - Na data da assinatura do aviso, quando efetuadas por carta registada com aviso de receção; -----
 - Na data da respetiva expedição, quando efetuadas através de correio eletrónico; -----
3. As comunicações recebidas por correio eletrónico, após as 17 horas do local de receção ou em dia não útil nesse mesmo local, consideram-se efetuadas no dia útil seguinte; -----
4. As comunicações a efetuar nos termos dos números anteriores deverão ser endereçadas para as seguintes moradas, números e endereços de correio eletrónico:
- Município de Grândola:** -----
Endereço: Rua José Pereira Barradas - 7570-281 Grândola -----
geral@cm-grandola.pt -----
 - Município de Santiago do Cacém** -----
Endereço: Praça do Município 7540-136 Santiago do Cacém -----
geral@cm-santiagocacem.pt -----
 - Sapec Parques Industriais, S.A.** -----
Avenida do Rio Tejo, Parque Industrial SAPEC bay, 2910-440 Setúbal -----
geral@sapec.pt -----
5. As moradas e endereços eletrónicos aqui indicados constituem o domicílio convencionado das **Partes** para todos os efeitos legais, designadamente para realização de citações, notificações ou envio de comunicações, judiciais ou extrajudiciais e ainda que por via postal simples; -----

Cláusula 16.^a
(Período de vigência do contrato)

- O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do PPICAAELF; -----
- Cessam as obrigações constantes do presente contrato se o quadro legal em vigor for alterado com incidência nas prestações a que as Contratantes se vincularam; -----

[Signature] Livro

[Signature] Fl.

Cláusula 17.^a

(Dados pessoais)

Caso as **Partes** troquem informação que contenha dados pessoais protegidos e, ressalvados os casos em que haja uma permissão legal, as **Partes** obrigam-se a cumprir escrupulosamente as imposições legais aplicáveis, especialmente no que se refere a implementação de medidas de segurança e de restrições ao acesso, proibição de interconexão com dados de que disponha, manutenção da respetiva confidencialidade, garantia do direito de retificação, alteração e eliminação e imposição de deveres de sigilo profissional;

Cláusula 18.^a

(Resolução de conflitos e foro)

1. Em caso de litígio quanto a questões respeitantes à interpretação, execução ou integração do presente Contrato, as Outorgantes diligenciarão no sentido de obter uma solução concertada devendo a mesma ser alcançada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da solicitação feita, por qualquer uma delas, para o início do processo;
2. Todos os litígios emergentes do presente Contrato ou com ele relacionados, nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento ou incumprimento, ou cessação, que não possam ser amigavelmente resolvidos entre as Outorgantes no prazo referido no número anterior, serão submetidos ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja;

Cláusula 19.^a

(Anexos)

Os Anexos ao presente Contrato, que fazem parte integrante do mesmo para todos os efeitos, legais e contratuais, são os seguintes:

- a) **Anexo I** – Planta com a localização e área de intervenção do PPICAAELF;
- b) **Anexo II** – Termos de Referência;
- c) **Anexo III** - Deliberação da Câmara Municipal de Grândola para a celebração do contrato para planeamento;



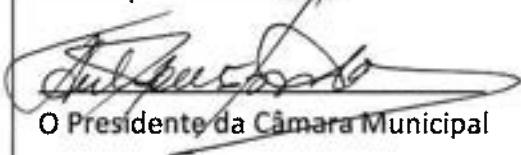
CÂMARA MUNICIPAL

- d) **Anexo IV** – Deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém para a celebração do contrato para planeamento;
- e) **Anexo V** – Identificação dos prédios sitos na área de intervenção do PPICAAELF;
- f) **Anexo VI** – Extrato da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Grândola;
- g) **Anexo VII** - Extrato da planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Grândola;
- h) **Anexo VIII** – Extrato da planta de zonamento do Plano de Urbanização do Lousal;
- i) **Anexo IX** – Extrato da planta de condicionantes do Plano de Urbanização do Lousal;
- j) **Anexo X** – Extrato da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém;
- k) **Anexo XI** - Extrato da planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém;

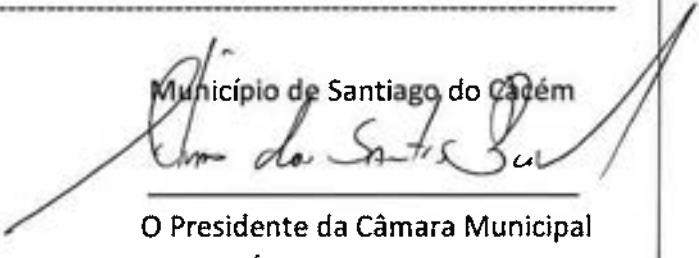
O presente Contrato é celebrado em seis de dezembro de dois mil e vinte e um, em três exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das **Partes**.

Pelos Primeiros Contratantes:

Município de Grândola

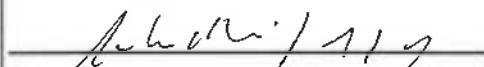

O Presidente da Câmara Municipal
António de Jesus Figueira Mendes

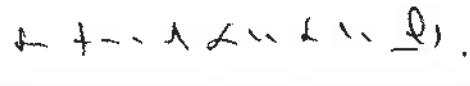
Município de Santiago do Cacém


O Presidente da Câmara Municipal
Álvaro dos Santos Beijinha

Pela Segunda Contratante:

Sapec Parques Industriais, S.A.


António Manuel Rodrigues Marques

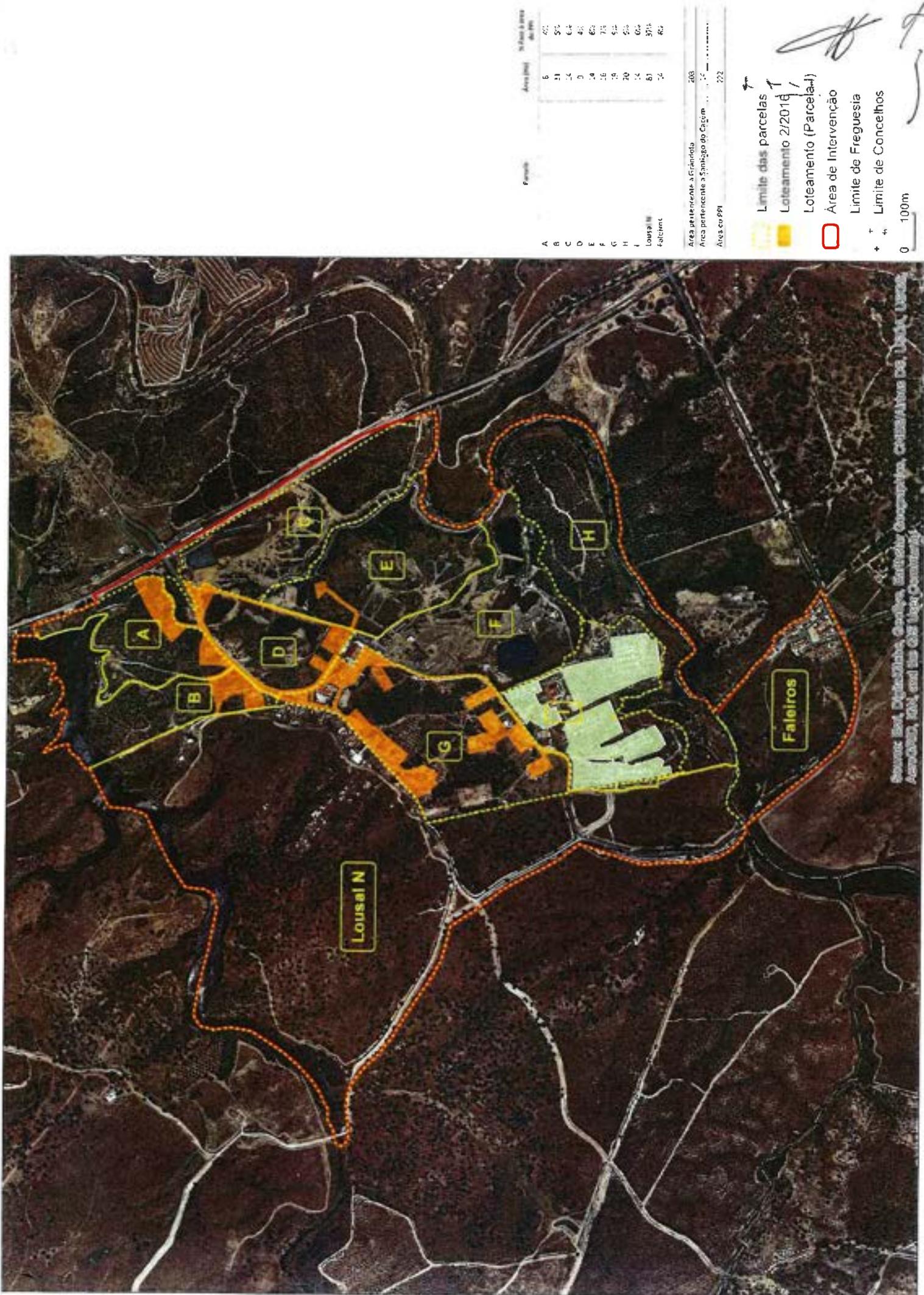

Luís Fernando Alves Silva da Cruz



+ 21,

Anexo I

Planta com a localização e área de intervenção do PPICAAELF




+ - 1.

Anexo II

Termos de Referência

A

$$4 + \underline{-} 1$$



**Termos de Referência para a elaboração
do PPI da Comunidade de Adultos Ativos
Essência Lousal e Faleiros**



Esta página foi deixada em branco propositalmente

1 - 121

ÍNDICE

1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO	5
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	6
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	7
3.2. POPULAÇÃO E ATIVIDADES ECONÓMICAS	9
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	16
4.1. INTRODUÇÃO.....	16
4.2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DO LOUSAL.....	16
4.3. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA	22
4.4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM	26
4.5. PROTALENTEJO	29
5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO.....	32
5.1. OBJETIVOS	32
5.2. PROGRAMA PRELIMINAR - QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	35
5.3. EXECUÇÃO DO PPICAAELF - FASEAMENTO	38
5.4. COMPROMISSOS E INTENÇÕES	39
6. OUTRAS DISPOSIÇÕES	40
6.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	40
6.2. FASEAMENTO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO PPICAAELF	42
6.3. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	45
7. ANEXOS	47
7.1. ANEXO I - DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO PDM DE GRÂNDOLA PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO 47	
7.2. ANEXO II - DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO PU DO LOUSAL	52
7.3. ANEXO III – DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO PDM DE SANTIAGO DO CACÉM	57

FIGURAS

Figura 1 Área de Intervenção do PPI com identificação da área do Loteamento 2/2016 e o limite das parcelas	7
Figura 2 Enquadramento Geográfico	8
Figura 3 Acessibilidades	9

[Handwritten signature]

Figura 4 População residente na aldeia mineira do Lousal	11
Figura 5 Evolução mensal do Público Escolar e Não Escolar dos espaços geridos pela ACCVU em 2013	14
Figura 6 Total anual de visitantes aos espaços geridos pela ACCVU	15
Figura 7 Área de desenvolvimento PPICAAELF dentro da Planta de Ordenamento do PUD do Lousal e respectiva legenda	18
Figura 8 Extrato da Planta de Condicionantes do PUD do Lousal	20
Figura 9 Área abrangida pelo Loteamento 2/2016 sobre a planta de Zonamento do PUD do Lousal	21
Figura 10 Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Grândola	24
Figura 11 Extrato da Planta de Condicionantes – REN, RAN, RN 2000, RNES e AHO	25
Figura 12 Extrato da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes	26
Figura 13 Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Santiago do Cacém	27
Figura 14 Extrato da Planta de Condicionantes – AH, RAN, REN e RN2000 do PDM de Santiago do Cacém	28
Figura 15 Extrato da Planta de Condicionantes – Exceto AH, RAN, REN e RN2000 do PDM de Santiago do Cacém	29
Figura 16 Esquema – Programa Preliminar Geral	36
Figura 17 Faseamento dos trabalhos de elaboração do PPICAAELF	43

QUADROS

Quadro 1 Variação da População Residente	12
Quadro 2 Estrutura Etária da População Residente 2011	13
Quadro 3 Zonamento Programa Preliminar	37
Quadro 4 Classificação e Qualificação do Solo e respetivas disposições	57

INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO

Descrição do Documento	Termos de Referência para a elaboração do PPI de Adultos Ativos Essência Lousal e Faleiros
Versão	2
Referência do Ficheiro	: Essência-PPICAAELF_TermosDeReferencia_04012021_a.docx
N.º de Páginas	59
Data	04 de janeiro de 2021

1. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Para o desenvolvimento e modernização dos municípios de Grândola e de Santiago do Cacém, é de todo o interesse a promoção de projetos de alta qualidade e com oferta de novas valências, como as que respondam a uma necessidade premente de articulação entre a realidade de envelhecimento da população com o aumento da esperança média de vida, promovendo o envelhecimento saudável, objetivo que vai ao encontro ao projeto apresentado pela SAPEC Parques Industriais, S A (SPI).

Com o aumento da esperança de vida e a melhoria das condições de cuidado e atenção pessoais, a população de maior idade encontra-se em continuo crescimento em todo o mundo e, em particular, na Europa. A par dessa situação, um dos problemas veementes da atualidade é a solidão, cujos efeitos se agravam com a idade.

Uma comunidade de adultos ativos constitui uma alternativa de vida para pessoas acima dos 55 anos. Em plena capacidade funcional e sem problemas de saúde relevantes, uma vez libertos dos seus compromissos profissionais e das suas responsabilidades familiares, estes adultos procuram viver de forma equilibrada e integrados numa estrutura social forte.

A oportunidade de voltar a relacionar-se do ponto de vista social é o principal atrativo para os residentes: encontrar novos amigos, integrar grupos de interesses comuns, organizar planos em conjunto... Ou recolher-se ao ambiente privado, sempre que assim o desejarem.

Este tipo de comunidades, surgidas nos Estados Unidos em finais da década de 50 do século passado, funcionam hoje com grande êxito naquele país, ao ponto de se terem convertido no principal fator de desenvolvimento imobiliário e num polo muito significativo de criação de emprego direto e indireto.

No entanto, apesar da sua necessidade ser cada vez mais premente, não existe ainda um conceito similar na Europa. As iniciativas de co-housing e outras experiências similares, cada dia mais frequentes, multiplicam-se como sinais da existência de um problema que está ainda por resolver.

Do ponto de vista conceptual, pode-se descrever uma comunidade de adultos como uma vila ou um bairro pensado para estimular as relações sociais, onde os serviços e as atividades coletivas praticadas ao ar livre – ou seja, os equipamentos de uso coletivo e as necessárias infraestruturas – adquirem grande protagonismo. A principal característica é o facto de os residentes deverem ter uma certa idade, sendo que a estadia de familiares e amigos com menos de 55 anos é admissível, mas sempre em regime de visita temporária.

A criação de comunidades de adultos ativos e novas valências de lazer são uma componente fundamental e um vetor estratégico ainda insuficientemente explorado, tanto a nível dos municípios de Grândola e de Santiago do Cacém, como a nível nacional, devendo ser aproveitadas as potencialidades dos concelhos da Grândola e de Santiago do Cacém para os referidos fins, sobretudo, das zonas mais interiores de ambos os municípios, o que contribuirá para infletir a tendência de desertificação humana que se verifica e constituir um fator indutor do respetivo desenvolvimento económico e social.

É este o conceito geral do projeto da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal (Lousal e Fafeiros), que está na base do PPICAAELFF, o qual se baseia nas experiências internacionais

L + ..
estabelecidas e tem por base um estudo de mercado promovido pela empresa ProMatura, a solicitação da SPI-SAPEC Parques Industriais, SA.

Pretende-se assim, com o presente documento, fundamentar a necessidade e a oportunidade de elaboração do "Plano de Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal e Faleiros", adiante designado por PPI, que abrange parte do território do município de Grândola (Lousal) e parte do território no município de Santiago do Cacém (Faleiros).

Com este documento são apresentadas as orientações estratégicas para a sua elaboração, nos termos do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), e do artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei das Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo) que se refere ao dever de promoção do ordenamento do território por parte das autarquias. Neste caso, tratando-se de um plano intermunicipal, a sua elaboração "*(...) compete a comissão constituída para o efeito, cuja composição é definida conjuntamente pelas câmaras municipais dos municípios associados para a elaboração do plano (...)*" (artigo 111.º do RJIGT).

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O procedimento a adotar na elaboração do PPI, assim como o seu conteúdo material e documental (apresentados no ponto 6.1), deve obedecer ao disposto nos artigos 110.º a 112.º e 114.º do RJIGT, sobre Planos Intermunicipais, bem como aos artigos 101.º a 109.º do RJIGT, relativos a planos de pormenor municipais, com as necessárias adaptações.

De acordo com o artigo 114.º, "*Aos planos de urbanização e de pormenor intermunicipais são aplicáveis, com as necessárias adaptações, as regras previstas para os planos de urbanização e de pormenor municipais.*"

O objeto dos planos de pormenor e consequentemente do PPICAAELF é assim definido pelo artigo 101.º que indica que "*O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.*"

Acresce que o enquadramento legal atual do PPICAAELF (artigo 72.º do RJIGT e artigo 8.º, n.ºs 3 e 5 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), na modalidade de plano de pormenor com efeitos registrais por implicar a reclassificação como urbano de solo rústico, obriga à fixação por via contratual de todos os encargos urbanísticos necessários à sua execução, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos, o que implica também a definição do modelo de gestão adequado ao projeto.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

3.1. LOCALIZAÇÃO

A área de intervenção do PPICAAELF é delimitada na Figura seguinte, na qual se identifica a estrutura fundiária que a integra. A Sapec Parques Industriais, S.A. (SPI) é a proprietária da maior parte dos terrenos (parcelas A, B, C, D, E, G e H, Lousal Novo e Faleiros) e o Município de Grândola é proprietário das parcelas F e I. Na área de intervenção da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 2/2016, que constitui 28 lotes. Em nove destes lotes foram constituídas propriedades horizontais e algumas das frações resultantes foram já alienadas a ex mineiros, seus cônjuges sobrevivos ou descendentes, em cumprimento dos compromissos assumidos pelo Município de Grândola e pela SPI. A propriedade destes lotes é assim da SPI, do Município de Grândola e de terceiros.



Figura 1 | Área de Intervenção do PPI com identificação da área do Loteamento 2/2016 e o limite das parcelas

O PPICAAELF, com uma área total de 222 ha, localiza-se na fronteira entre os municípios de Grândola e de Santiago do Cacém (Figura 2). A sua área está, majoritariamente, inserida na freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádão, a norte, no concelho de Grândola, compreendendo uma pequena área da freguesia de Ermidas-Sado, a sul, pertencente ao concelho de Santiago do Cacém.

J
L + - 1



Figura 2 | Enquadramento Geográfico

No que concerne às acessibilidades ao PPICAAELF (Figura 3), o itinerário complementar IC1 permite a proximidade aos núcleos urbanos de Grândola e Alcácer do Sal, a norte, e de Ourique, a sul. A cerca de 3 km da área de intervenção do PPICAAELF, a estrada nacional EN121 constitui a ligação a este, à cidade de Beja e, a oeste, ao Porto de Sines através do itinerário principal IP8.

A autoestrada A2, cujos acessos se situam nas imediações do Lousal, a cerca de 15 km, possibilita a concomitante ligação a Lisboa e ao Algarve, bem como a ligação a Espanha através da autoestrada A6 com acesso na A2 em Marateca-Gaia.

É de realçar ainda, a previsão da conclusão do troço do IP8, que irá beneficiar este território, com uma ligação entre o concelho de Sines e de Ferreira do Alentejo.

Relativamente à ferrovia, a área de intervenção é servida pela interface ferroviária da linha do sul, existindo igualmente um apeadeiro no Lousal, contudo, na presente data, não são efetuadas paragens neste apeadeiro.



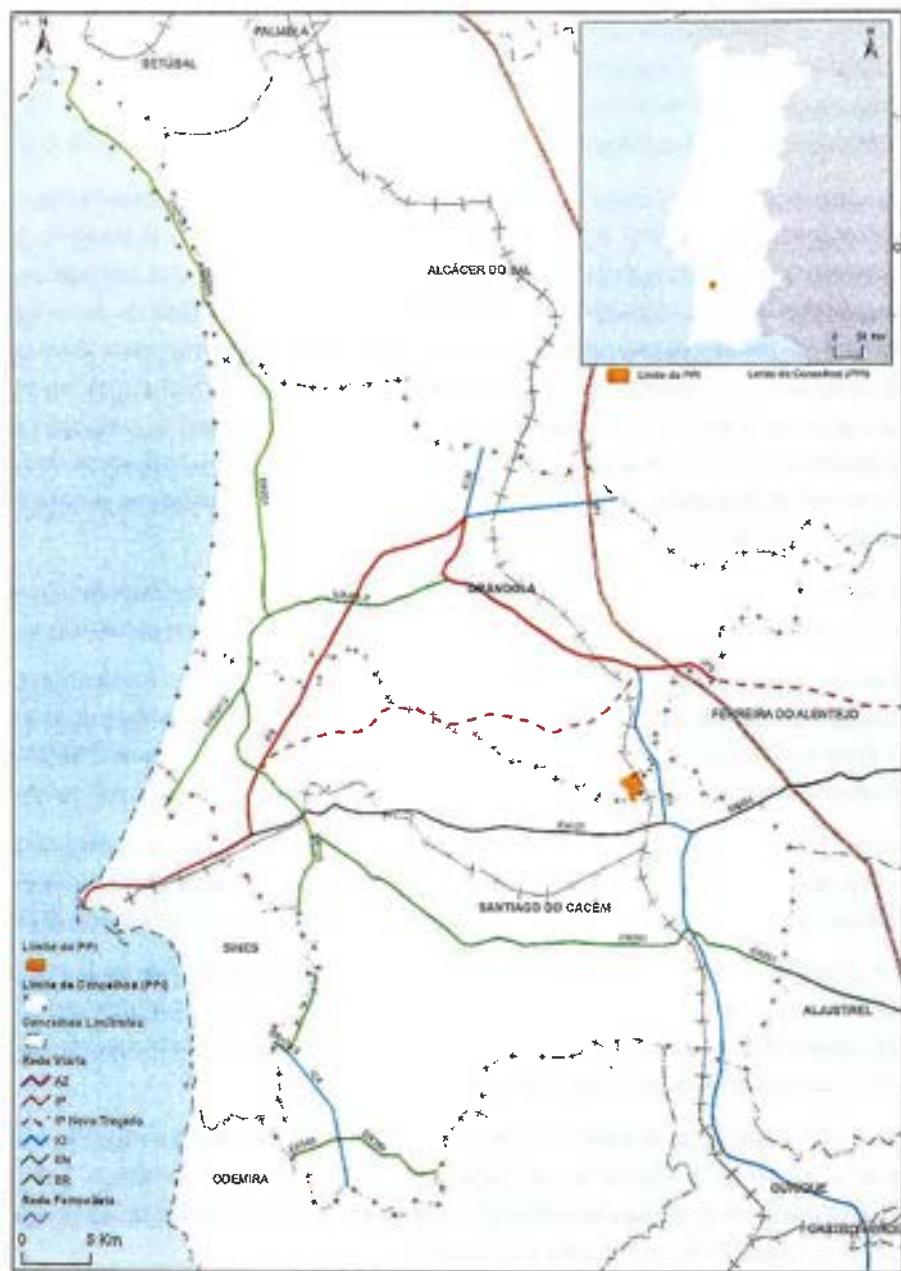


Figura 3 | Acessibilidades

3.2. POPULAÇÃO E ATIVIDADES ECONÓMICAS

Enquadramento histórico

A história do Lousal está intimamente ligada às Minas do Lousal, exploradas entre 1900 e 1988, fundamentalmente para pirite, um sulfureto de ferro.

A partir dos anos 30, assistiu-se a um aumento da exploração pelo grupo Mines et Industries (SAPEC), com destino às fábricas de superfosfatos da SAPEC e da CUF no Barreiro.

L +

"O método de exploração do jazigo baseava-se em cortes horizontais ascendentes com posterior enchimento, sendo as frentes mineiras contínuas e a sua progressão tipo degrau invertido simples. O enchimento das galerias era efetuado com escombros extraídos em pedreiras situadas na cota da mina, utilizando-se a sua movimentação chaminés de entulhos. O minério extraído era sujeito a escolha manual, Trituração, granulação e crivagem na oficina de tratamento e, posteriormente, transportado por ferrovia. Durante a década de 60 e início dos anos 70 a produção anual foi de 230000 a 250000 toneladas, tendo o minério cerca de 45% de enxofre e 0,7% de cobre".¹

"A aldeia mineira do Lousal reflecte a história da mina, nomeadamente as melhorias introduzidas pela empresa SAPEC a partir dos anos 50. (...) este couto mineiro organizou-se de forma a assegurar a sua auto-suficiência, dotando o espaço urbano dos principais serviços e equipamentos necessários à comunidade. A arquitectura urbana é marcada pela ampla cota, pelos poços mineiros, pelos equipamentos industriais e pela tipologia dos bairros de paredes brancas e azuis, que reflectem a rigidez dos vários níveis sociais existentes na mina: administração, quadros técnicos e pessoal operário. Os chapéus de ferro, as escombreiras, as lagoas de águas ácidas e os afloramentos de rochas sedimentares e vulcânicas tingem a paisagem do Lousal de tons castanhos, vermelhos, amarelos e brancos que contrastam com os pinhais e montados dos vales das ribeiras de Espinhaço de Cão e de Corona."²

O encerramento da mina levaria a um acentuar do declínio demográfico iniciado em 1960 (Figura 4) e a um abandono e decadência das estruturas físicas da Mina e da Aldeia do Lousal.

Neste contexto, surge nos finais dos anos 90, o Projeto de Revitalização e Desenvolvimento Integrado do Lousal – RELOUDAL, impulsionado pela Câmara Municipal de Grândola e a Fundação Frédéric Velge, que integra a SAPEC, que de modo abrangente tem vindo a trabalhar na requalificação e revalorização social, económica, cultural e patrimonial da aldeia mineira do Lousal.

O RELOUDAL integrou projetos de natureza distinta, incluindo: o realojamento parcial e formação da população mineira e das suas famílias; a recuperação ambiental da envolvente da mina; e em particular a exploração das potencialidades museológicas e turísticas da área mineira.

"A Fundação possibilitou a recuperação de diversos edifícios para um novo uso. Foram assim criados o Museu Mineiro (antigas centrais eléctrica e de ar comprimido), o centro de artesanato (adaptação dos escritórios), um hotel de charme (anterior casa da administração), um restaurante (no espaço do armazém central) e o mercado de sabores."³

Em 2010, vir-se-ia a instalar um pólo da Rede Nacional de Centros de Ciência Viva – Mina da Ciência, e em 2015 seria inaugurada a Galeria Mineira Waldemar, sendo a sua dinamização (juntamente com o Museu Mineiro do Lousal) da responsabilidade da Associação Centro Ciência Viva do Lousal (ACCVL), criada em 2010.

Atualmente, os recursos de conhecimento existentes, que são também turísticos, consistem no seguinte:

- "Centro Ciência Viva do Lousal: Localizado em antigos edifícios ligados à Mina do Lousal (casa do ponto, gabinete de Geologia, oficinas, balneário dos mineiros, etc.), compreende vários espaços expositivos e interativos (Gruta virtual, Sem Terra não há carochas, Home sapiens,

¹ Matos, J. X.; Reivas, J.M.R.S. (2006) Mina do Lousal (Faixa Piritosa Ibérica). Livro Guia Excursão C.4.1, VII Cong. Nac. Geologia, Estremoz, Un. Evora, Portugal, pp.23-25.

² Brochura "Lousal - Faixa Piritosa Ibérica, Uma Região Mineira Europeia", in [http://www.ineg.pt/download/9169/Brochura%20LOUSAL%20\(PT\).pdf](http://www.ineg.pt/download/9169/Brochura%20LOUSAL%20(PT).pdf)

³ Brochura "Lousal - Faixa Piritosa Ibérica, Uma Região Mineira Europeia", in [http://www.ineg.pt/download/9169/Brochura%20LOUSAL%20\(PT\).pdf](http://www.ineg.pt/download/9169/Brochura%20LOUSAL%20(PT).pdf)

Banho de Ciência, Mina pra gente pequena), que abordam conteúdos de caráter multidisciplinar, numa perspetiva de divulgação científica e tecnológica, ligada ao ensino não formal. Áreas disciplinares abordadas: Ciências Naturais, Geologia, Biologia, Física, Química, Geografia, Matemática. Duração da visita: 90 min. (1,5 horas)

- Museu Mineiro: O Museu alberga um significativo espólio documental, objetos e equipamentos que permitem ao visitante um olhar sobre o quotidiano dos anos de prosperidade da mina. A visita compreende os espaços das unidades de produção de eletricidade, de ar comprimido e uma exposição de engenhos de modelos de minas do século XIX, cujo fabrico remonta ao século XIX, na Alemanha. A visita tem a duração aproximada de 1h00 e o espaço está adaptado a todos os visitantes. Áreas disciplinares abordadas: Eletricidade, Mecânica, História e Património. Duração da visita: 45 minutos.
- Galeria Mineira Waldemar: Visita à primeira galeria da Mina do Lousal, uma galeria horizontal com cerca de 300 metros de extensão, que chegou a ser utilizada como paiol. Durante a visita são explicados alguns aspetos relacionados com a extração mineira e com a finalidade da exploração da pirite. Áreas disciplinares abordadas: Ciências Naturais, Geologia, Biologia, Física, Química, Geografia. Duração da visita: 90 min. (1,5h)⁴

Evolução da população

A evolução da população do Lousal encontra-se intimamente ligada à evolução da atividade mineira, apresentando um grande crescimento até 1960, e apresentando desde então uma perda demográfica, primeiro devido à mecanização da mina e depois derivado do seu encerramento em 1988.

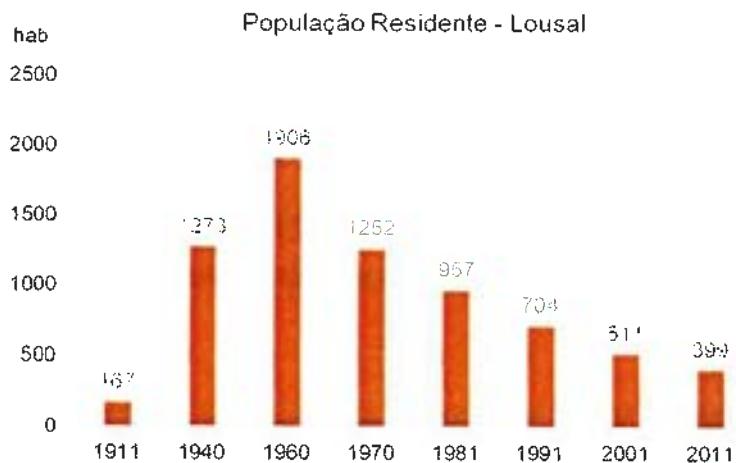


Figura 4 | População residente na aldeia mineira do Lousal

Fonte: Até 1980 - <https://geomuseu.ist.utl.pt/SEMINAR2007/Visitas%20de%20Estudo/Lousal/Projectos.htm>; 1991-2011 – INE, BGR, Censos 1991, 2001 e 2011.

Nota: A delimitação das subsecções estatísticas que compõem os lugares censitários é variável entre os anos de 1991, 2001 e 2011.

⁴Centro de Ciência Viva do Lousal ~ Mina de Ciência, Visitas - <https://www.lousal.cienciaviva.pt/familias/>

4.1.1

Esta perda demográfica é também acentuada face ao contexto sub-regional e municipal (Quadro 1), na medida em que o Alentejo Litoral e em especial o concelho de Grândola apresentaram um crescimento no período 1991-2001 (1,5% e 8,2% respetivamente), e mesmo no período 2001-2011, a perda demográfica foi ainda pouco significativa. Contudo, assinala-se que, de acordo com as estimativas da população do Instituto Nacional de Estatística (INE) para 2018, manter-se-á esta tendência decrescente da população do Alentejo Litoral e do concelho de Grândola (e também de Santiago do Cacém).

Acresce que a perda demográfica do lugar censitário do Lousal, assim como de Faleiros (também abrangido pela área de intervenção) foi, nos últimos períodos intercensitários⁵ muito mais acentuada que a nível municipal e sub-regional. No seu conjunto, os lugares de Lousal e Faleiros, registaram uma perda de -25,7% no período 1991-2001 e de -20,6% no período 2001-2011.

Quadro 1 | Variação da População Residente

Unidade Territorial	População Residente (hab)				Variação (%)	
	1991	2001	2011	2018 (estimativa)	1991-2001	2001-2011
NUTS III	Alentejo Litoral	98519	99976	97895	93259	1,5
Concelho	Grândola	13767	14901	14826	14570	8,2
Freguesia	Azinheira Barros e São Mamede do Sádão	1141	908	704		-20,4
Lugar censitário	Lousal	704	511	399		-27,4
Concelho	Santiago do Cacém	31475	31105	29749	28735	-1,2
Freguesia	Ermidas-Sado	2607	2206	2020		-15,4
Lugar censitário	Faleiros	125	105	90		-16,0
Total lugares censitários		829	616	-489		-25,7
Lousal+Faleiros						-20,6

Fonte: INE – Censos 1991, 2001 e 2011. Estimativas anuais da população residente, 2018

Nota: A delimitação das subsecções estatísticas que compõem os lugares censitários é variável entre os anos de 1991, 2001 e 2011.

Esta tendência de perda demográfica é tão mais preocupante atendendo à tendência de envelhecimento da população (que a suporta), e que se revela no índice de envelhecimento do conjunto dos lugares censitários de Lousal e Faleiros (Quadro 2), que se situa nos 321 idosos por cada 100 jovens, sendo bastante superior ao apresentado a nível sub-regional (189 idosos por cada 100 jovens) e concelhio (206 em Grândola e 192 em Santiago do Cacém).

⁵ A população por lugar censitário só é disponibilizada com os Recenseamentos Gerais da População e da Habitação (1991, 2001 e 2011), enquanto as estimativas anuais da população (no caso presente apresentadas para o ano mais crescente, 2018) apenas são disponibilizadas até o nível do município.

Quadro 2 | Estrutura Etária da População Residente 2011

Unidade Territorial	População por grupo etário			Índice de envelhecimento N.º de idosos por cada 100 jovens
	0-14	15-64	65+	
	hab	%		
NUTS III	Alentejo Litoral	12413	62.069	23443
Concelho	Grândola	1337	9201	3783
	Azinheira Barros e São Mamede do Sádão	65	445	194
Freguesia	Lousal	34	257	108
	Ermidas-Sado	222	1218	580
Lugar censitário	Faleiros	9	51	30
Total lugares censitários Lousal+Faleiros		43	308	138
	População por grupo etário			Índice de envelhecimento N.º de idosos por cada 100 jovens
	0-14	15-64	65+	
Unidade Territorial		%		
NUTS III	Alentejo Litoral	12,7	63,4	23,9
Concelho	Grândola	12,4	62,1	25,5
	Azinheira Barros e São Mamede do Sádão	9,2	63,2	27,6
Freguesia	Lousal	8,5	64,4	27,1
	Ermidas-Sado	12,3	64,0	23,7
Lugar censitário	Faleiros	11,0	60,3	28,7
Concelho	Santiago do Cacém	10,0	56,7	33,3
Freguesia				
Lugar censitário	Total lugares censitários Lousal+Faleiros	8,8	63,0	28,2
				321

Fonte: INE – Censos 1991, 2001 e 2011

Nota: A delimitação das subsecções estatísticas que compõem os lugares censitários é variável entre os anos de 1991, 2001 e 2011.

Dinâmica económica local

O fomento e a dinamização de novas atividades económicas, que possam contribuir para a criação de emprego e assim favorecer a fixação de população, é uma necessidade atual e premente.

4 - 1

No entanto, independentemente do crescimento turístico do Alentejo Litoral⁶, a nível local e na envolvente próxima apenas é identificado um único empreendimento turístico - o Hotel Rural de Santa Bárbara dos Mineiros, com 11 unidades de alojamento, criado ao abrigo do programa RELOUSAL. Este programa é também responsável pela instalação da principal oferta de restauração, o Restaurante Armazém Central e A Casa da Mina.

O complexo do Centro da Ciência Viva do Lousal, o Museu Mineiro e a Galeria Waldemar constituem elementos únicos de atração de visitantes e de dinamização económica do Lousal.

A análise das flutuações intranuais do público visitante aos espaços geridos pela Associação Ciência Viva do Lousal (Figura 5), incluindo Centro Ciência Viva do Lousal, Museu Mineiro do Lousal e a Galeria Mineira Waldemar, denota um predomínio da componente de público escolar durante os meses de janeiro a maio, que corresponde ao segundo e terceiro períodos do ano letivo, refletindo o intervalo temporal em que o grosso das visitas escolares são realizadas. O mês de novembro também apresenta uma maior incidência do público escolar. Nos restantes meses do ano, é o público geral (não escolar) que assume um papel prevalente, com ênfase para os meses da época estival e dezembro, que correspondem às férias escolares. Neste caso, os visitantes são constituídos principalmente por famílias e grupos de turistas nacionais ou estrangeiros. Na sua maioria os visitantes internacionais são provenientes de países europeus, destacando-se por ordem decrescente de número de visitantes a Holanda (com cerca de 64% do público estrangeiro), França, Grã-Bretanha e Espanha.

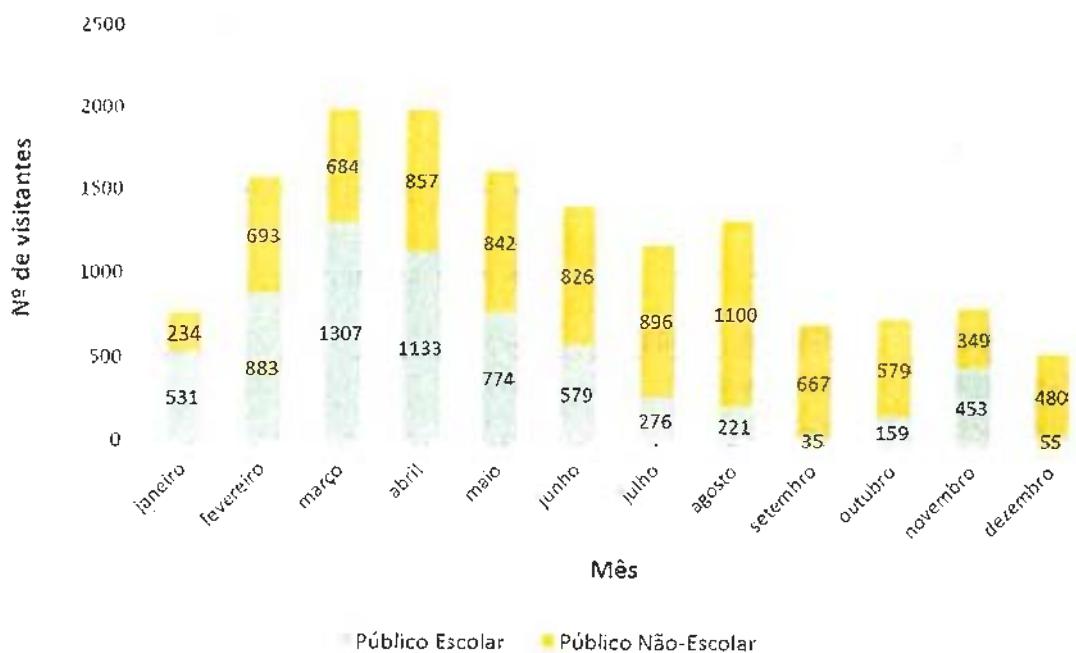


Figura 5 | Evolução mensal do Público Escolar e Não Escolar dos espaços geridos pela ACCVL em 2018

Fonte. ACCVL – Relatório de Públicos 2018.

⁶ De acordo com o Registo Nacional de Turismo (RNT) do Turismo de Portugal, consultado em 31-07-2019, o concelho de Grândola tem 34 empreendimentos turísticos e 449 unidades de alojamento local; e o concelho de Santiago do Cacém tem 49 empreendimentos turísticos e 146 unidades de alojamento local.

L + ~4

Durante o ano de 2018 a Associação Centro Ciéncia Viva do Lousal (ACCVL) registou um total de 24.012 visitantes / participantes nas atividades por si realizadas, tendo atingido um total acumulado de público participante nas suas iniciativas de 157.460 pessoas, desde o inicio da atividade em 2010.

O número total de participantes em atividades da ACCVL, dentro e fora de portas, mostra que em 2018 se totalizou 24.012 pessoas, contra os 24.441 registados em 2017. Este valor corresponde a um crescimento negativo, inferior a 1,8%, face ao registado no ano de 2017. Da análise dos dados também se percebe que o decréscimo registado decorre de uma menor participação em atividades desenvolvidas fora de portas, uma vez que o número de visitantes aos espaços geridos pela ACCVL, registou um crescimento significativo e importante. O ano de 2018 manteve, assim, a linha de crescimento do total de visitantes aos espaços geridos pela ACCVL, tendo-se verificado um incremento de público na ordem dos 8% em relação ao valor obtido para 2017. Este aumento no número de visitantes anuais manifesta-se em todos os espaços do Centro Ciéncia Viva do Lousal (Figura 6).

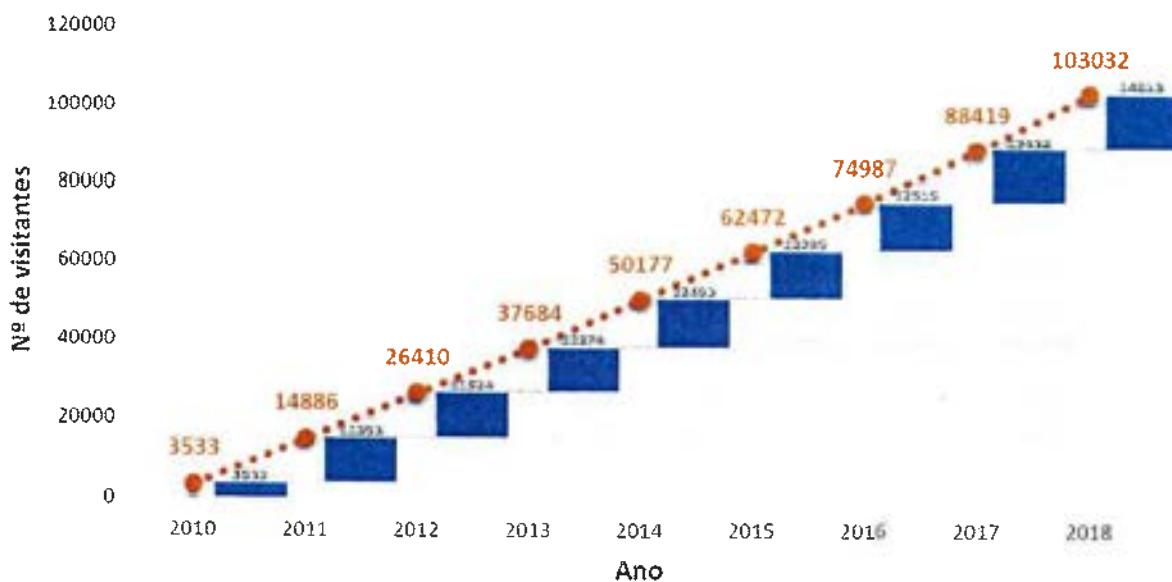


Figura 6 | Total anual de visitantes aos espaços geridos pela ACCVL

Fonte: ACCVL – Relatório de Gestão – Exercício de 2018.

O projeto e o desenvolvimento do PPICAAELF assegurarão a articulação com os espaços geridos pela Associação Centro de Ciéncia Viva do Lousal, sendo certo que a dinâmica inerente do projeto contribuirá para reforçar a atratividade destes.

ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

4.1.1. INTRODUÇÃO

De seguida é apresentada a classificação e a qualificação do solo e as condicionantes (servidões administrativas e restrições de utilidade pública) constantes dos instrumentos de gestão territorial (IGT), incidentes na área de intervenção do PPICAAELF.

Desde já é mencionado que no PPICAAELF a desenvolver, a primeira opção para a acomodação do Conceito, apresentado no capítulo 2, é o aproveitamento do solo urbano, nomeadamente quanto à disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração ou de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbanas. Quer isto dizer que a reclassificação de solo de rústico para urbano será cirúrgica e a título excepcional, assegurando igualmente a proteção do solo como recurso natural escasso e não renovável.

Com efeito, como se verá nos pontos seguintes, grande parte da área de intervenção do PPICAAELF, designadamente toda a área abrangida pelo Plano de Urbanização do Lousal, é urbana, dispondo de áreas classificadas como espaço urbanizável, sendo as restantes áreas classificadas no âmbito dos PDM de Grândola e de Santiago do Cacém como rústicas (a grande maioria não abrangida por condicionantes legais). Inclui-se também na área de intervenção do PPICAAELF, aglomerado urbano de Faleiros. O solo urbano será objeto de avaliação considerando os novos critérios legais e regulamentares, propondo-se a reclassificação como rústico do solo que não irá ficar afeto a espaços habitacionais ou funções urbanas, designadamente, as áreas verdes de recreio e lazer, a área museológica mineira e a área objeto de requalificação ambiental. A mesma avaliação será efetuada ao solo rústico a considerar na área de intervenção do PPICAAELF (ver ponto 5.2).

A abordagem do PPICAAELF deverá contribuir para definir uma reorientação estratégica do território de trabalho, articulando o conceito e a natureza do projeto com a estratégia de desenvolvimento territorial constante dos PDM de Grândola e de Santiago do Cacém.

De seguida procede-se à análise do disposto no PU de Lousal, para, posteriormente, se analisar o regime de uso constante dos PDM e, por fim, as orientações do PROT Alentejo.

4.2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DO LOUSAL

O Plano de Urbanização (PU) do Lousal foi aprovado pela Deliberação n.º 2362/2007, de 7 de dezembro, publicado no *Diário da República* n.º 236, da II Série, coincidente com o antigo limite da UOPG-PU6 da versão originária do PDM de Grândola.

O PU do Lousal tem como objetivos:

- Promover o aproveitamento turístico do património industrial e dos espaços naturais envolventes;
- Promover a melhoria das condições habitacionais e melhorar os padrões de infraestruturação urbana;
- Reforçar o nível funcional do aglomerado;
- Recuperar o património construído;
- Consolidar a área central e atenuar a desarticulação do tecido urbano;



- Minimizar e controlar a degradação ambiental;
- Hierarquizar a rede viária e qualificar os espaços de circulação.

A área de intervenção do PPICAAELF abrange na totalidade a área abrangida pelo PU do Lousal (Figura 7).

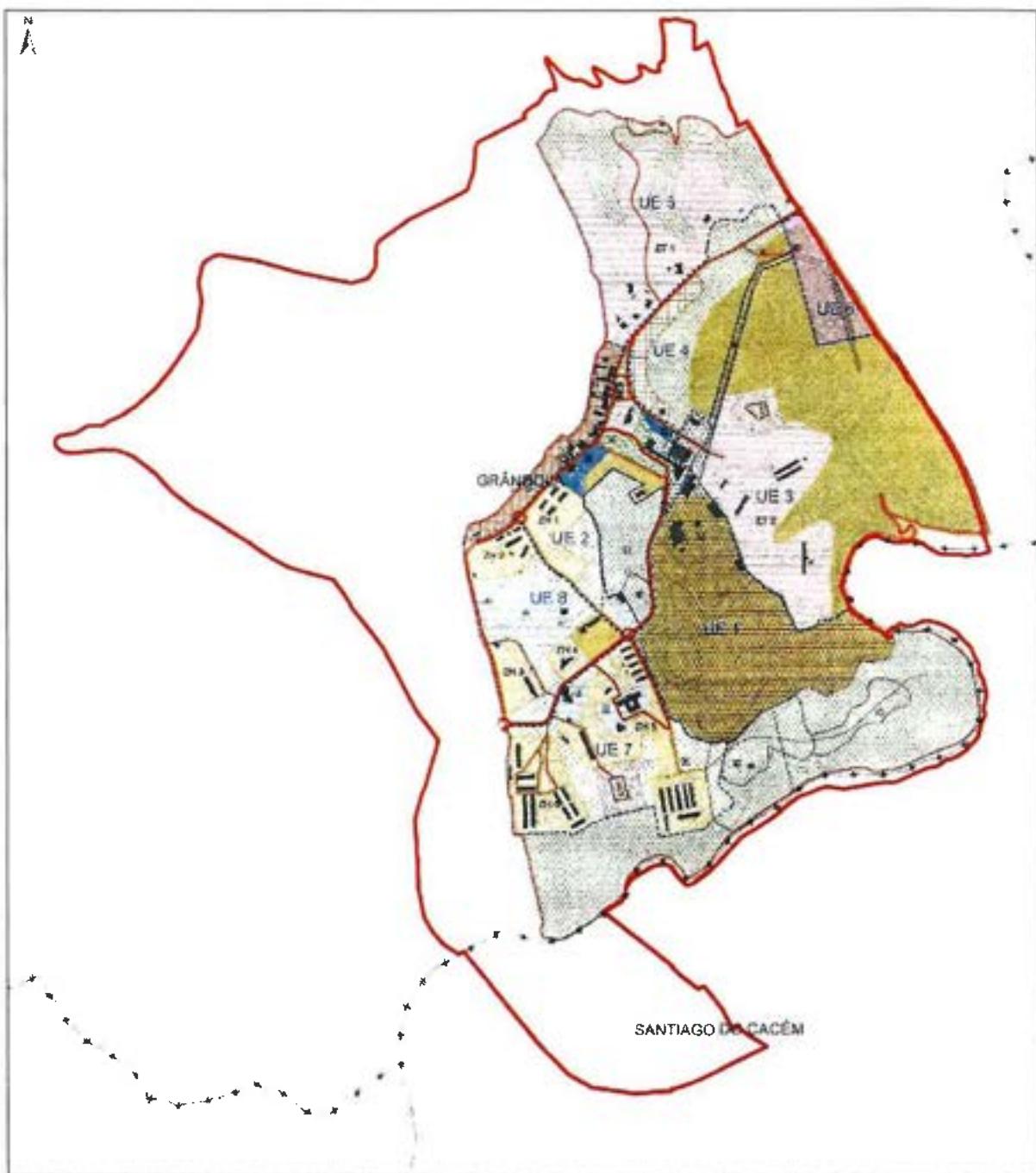




Figura 7 | Área de intervenção do PPICAAELF, extrato da planta de zonamento do PU do Lousal e respetiva legenda

A planta de zonamento classifica a totalidade da área do PU como solo urbano dividido nas seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- Solos Urbanizados:
 - Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade;
 - Zona de Preenchimento em Baixa Densidade;

- Zonas Habitacionais;
- Zonas para Equipamentos Coletivos;
- Zonas de Terciário;
- Área Museológica Mineira;
- Solos cuja Urbanização é possível programar:
 - Zonas Turísticas;
 - Área de Reserva para Atividades Económicas (ARAE).
- Estrutura Ecológica
 - Áreas Verdes de Enquadramento;
 - Áreas Verdes de Recreio e Lazer;
 - Jardins e Espaços Verdes Tratados.

Em termos de condicionantes, vigoram as seguintes Servidões e Restrições de Utilidade Pública ao uso do solo, as quais regem-se pela legislação aplicável (Figura 8):

- Reserva Ecológica Nacional;
- Domínio Hídrico - leito e margens dos cursos de água;
- Domínio Hídrico - leito da Albufeira limitado pelo seu nível de pleno armazenamento e respetiva margem;
- Abastecimento de Água;
- Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- Linhas Elétricas;
- Vias Municipais — Estrada Municipal;
- Vias-férreas;
- Edifícios Escolares,
- Equipamentos de Saúde.

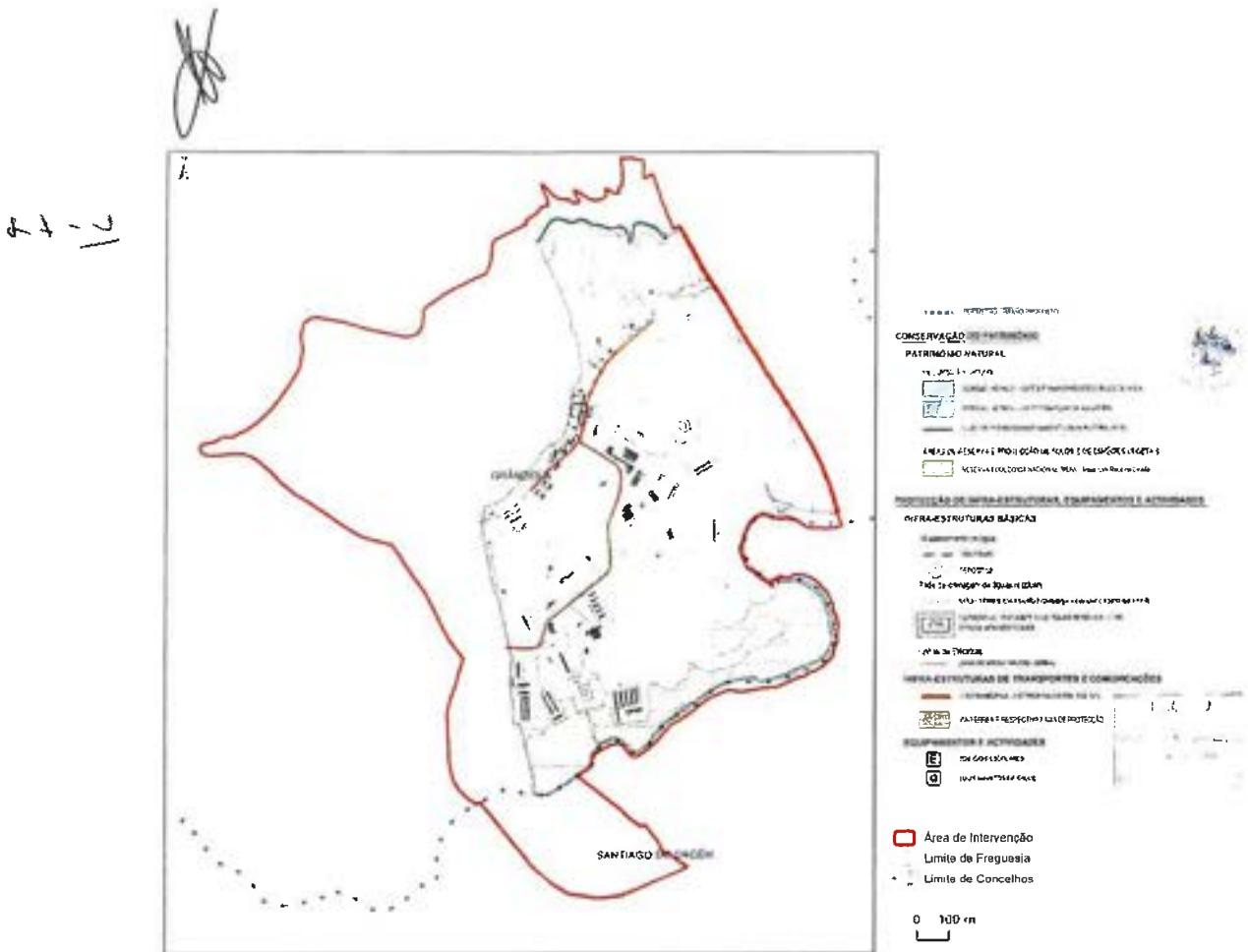


Figura 8 | Extrato da Planta de Condicionantes do PU do Lousal

No que se refere ao grau de concretização do PU do Lousal, parte da sua área de intervenção foi objeto da referida operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2016 do Município de Grândola. As respetivas áreas sobrantes correspondem essencialmente a "Solos cuja Urbanização é possível programar – Zonas Turísticas", inseridos nas Unidades de Execução ("UE") 3 e 5, e a "Solos cuja Urbanização é possível programar – Área de Reserva para Atividades Económicas", inseridos na UE 6, pese embora existirem, fora da referida operação de loteamento, ainda algumas áreas habitacionais livres.

Na Figura seguinte é possível aferir a área abrangida pelo loteamento, que se encontra sobreposta à Planta de Zonamento do PU do Lousal.

H J
A J
L A - 2

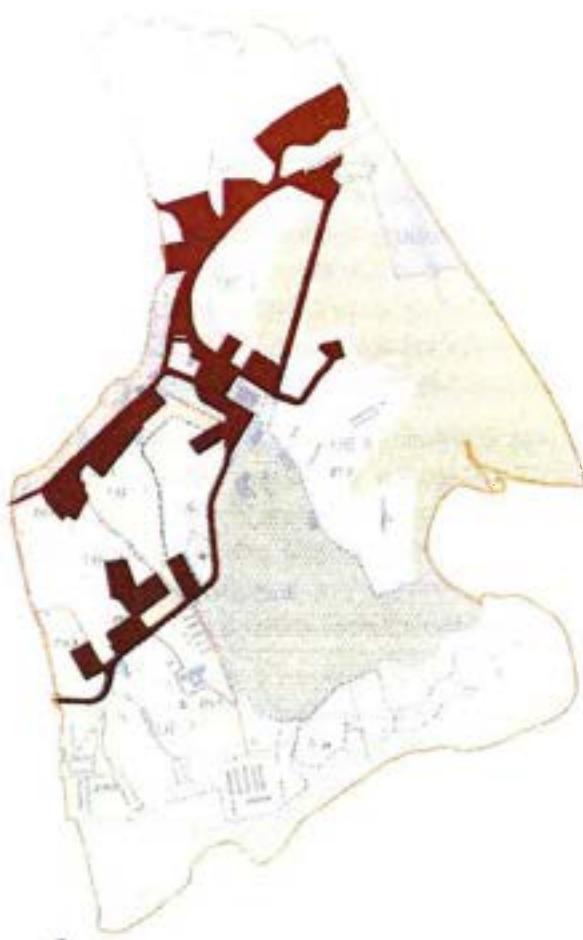


Figura 9 | Área abrangida pelo Loteamento 2/2016 sobre a planta de Zonamento do PU do Lousal

A operação de loteamento abrange uma área de 109.102 m² de uma área total de 593.203 m², resultando uma área remanescente não abrangida pelo loteamento que ascende a cerca de 484.101 m².

No que ao desenvolvimento do PPICAAELF diz respeito, deve aqui ser mencionado que embora o PU do Lousal tenha sido alvo de loteamento em 2016, verifica-se que grande parte da área definida pelo PU como solo urbanizável se encontra ainda por concretizar (área remanescente que abrange cerca de 484.101 m²) e se destina a atividades económicas e a fins turísticos (identificados a rosa na Figura 7 na UE3, na UE5 e UE6).

As zonas habitacionais ZH5 e ZH 6 correspondem a propriedade municipal.

O PU qualifica como Áreas a Sujeitar a Requalificação Ambiental três zonas: A — Corta da mina; B — Estrada da pirite e C — Área envolvente à plataforma do antigo terminal ferroviário. Estas áreas foram objeto de trabalhos de requalificação ambiental pela EDM — EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO MINEIRO, S.A., cabendo a sua manutenção aos atuais proprietários, parte o Município de Grândola e parte a SPI.

4.3. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

A revisão do PDM de Grândola foi aprovada pelo Aviso n.º 15049/2017, de 14 de dezembro, publicado no *Diário da República*, n.º 239, da II Série, tendo sido objeto, posteriormente, de uma correção material (aprovada pela Deliberação n.º 419/2018, de 05 de abril, publicada no *Diário da República*, n.º 67, da II Série).

Antes de passar à abordagem do previsto nas plantas de ordenamento e condicionantes da revisão do PDM de Grândola, impõe-se avaliar o enquadramento do projeto nos desafios e objetivos estratégicos do modelo de desenvolvimento territorial definido naquele IGT. Com efeito, o artigo 2.º do Regulamento da Revisão do PDM define os desafios estratégicos (DE) que abordam as dimensões de desenvolvimento, de ordenamento e de sustentabilidade do território do Município e correspondem a objetivos estratégicos (OE) do modelo de desenvolvimento territorial, que por sua vez se desagregam em sub-objetivos estratégicos (SE).

Desta forma, o Projeto alinha-se nos Desafios Estratégicos (DE) 3 e 6, respetivamente, Grândola, destino Turístico de Excelência e Grândola, "Arco turístico-residencial da Área Metropolitana de Lisboa", no primeiro, nos sub-objetivos *Harmonizar o desenvolvimento turístico com a sustentabilidade dos recursos e valores e com a coesão do território concelhio; ii) Ampliar o leque de produtos turísticos disponíveis e a sua distribuição territorial, diversificando a segmentação turística do concelho; e iii) Mitigar os problemas de sazonalidade.*

Refere-se no ponto 5.1. do Relatório de Fundamentação que Apesar do esforço do Município realizado nos últimos anos para dinamizar turisticamente outras áreas do concelho em alternativa ao litoral – como é exemplo o complexo mineiro do Lousal - o turismo em Grândola continua muito apoiado na sua frente atlântica, com especial enfoque na costa norte, configurando uma situação de desenvolvimento profundamente desequilibrado no plano territorial.

É certo que esta situação tem precedentes históricos, decorrentes do mercado específico (importância do produto sol & mar em Portugal ao longo do século XX) e das dinâmicas de investimento que se dirigiram à península de Tróia, no entanto, hoje é possível verificar que as condições de mercado se alteraram significativamente - com a crescente fragmentação dos segmentos da procura turística e dos perfis dos turistas, bem como pela maior diversificação do leque de produtos turísticos.

O reforço da centralidade Lousal, que o projeto trará, conduzirá à diminuição da assimetria interior/litoral que hoje se verifica, potenciando o desenvolvimento desta zona interior. A fixação do tipo de população que o Projeto pressupõe é suscetível de ser indutora de fluxos significativos de residentes não permanentes.

O DE 6 tem como desafio estratégico *Potenciar a proximidade da Área Metropolitana de Lisboa para fixação de nova população residente e atração de novos visitantes*, o que por sua vez aponta, entre outros, para a **criação fatores de atratividade e qualidade de vida que favoreçam a captação de população residente** e prolonguem as estadias de residentes não permanentes.

Sobre este DE refere o Relatório de Fundamentação da revisão do PDM (ponto 4.1.2/B.1) O fenômeno da 2ª residência é de alguma forma paradoxal uma vez que, configurando uma pressão assinalável e muitas vezes preocupante sobre os recursos naturais, com pouco retorno do ponto de vista da economia local, não deixa de gerar alguma revitalização de zonas deprimidas e/ou em processo de abandono. Trata-se por isso de um fenômeno complexo, de sinais contraditórios, mas cuja expressão atual no concelho e, em face do seu posicionamento geográfico na relação com a AML, obriga a uma reflexão cuidada.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Encarar esta realidade é tarefa específica do PDM, no seio do qual deverão ser encontrados os equilíbrios que garantam a sustentabilidade do território e dos seus recursos naturais, a preservação da identidade cultural desta região e, em paralelo, o estímulo à humanização do espaço concelhio e seus reflexos na preservação e valorização das paisagens, na proteção dos recursos locais e no reforço da atratividade social e económica do concelho.

O conceito de residência que subjaz ao Projeto não é o da típica 'segunda residência', antes o de primeira residência, com estadas que se tendem a prolongar na maior parte do ano, o que permite contrariar os efeitos nefastos da sazonalidade típica da segunda residência, promovendo a atratividade social e económica.

Acresce ainda que no âmbito do sistema de centralidades definido na Revisão do PDM, o Lousal insere-se no Nível II, juntamente com Carvalhal, Melides e Azinheira dos Barros.

De seguida apresentam-se as disposições constantes na planta de ordenamento e na planta de condicionantes para a área de intervenção do PPICAAELF.

De acordo com a Planta de Ordenamento, cujo extrato se encontra representado na Figura 10, a área de intervenção encontra-se maioritariamente classificada como:

- Solo urbano
 - Aglomerado urbano [abrangido por IGT específico em vigor – PU do Lousal] ()
- Solo Rústico
 - Espaços Agrícolas – Outros Espaços Agrícolas ()
 - Espaços Florestais de Produção ()
 - Espaços Naturais e Paisagísticos – Outros Espaços Naturais e Paisagísticos ()
 - Espaços Culturais [Área Museológica Mineira] ()

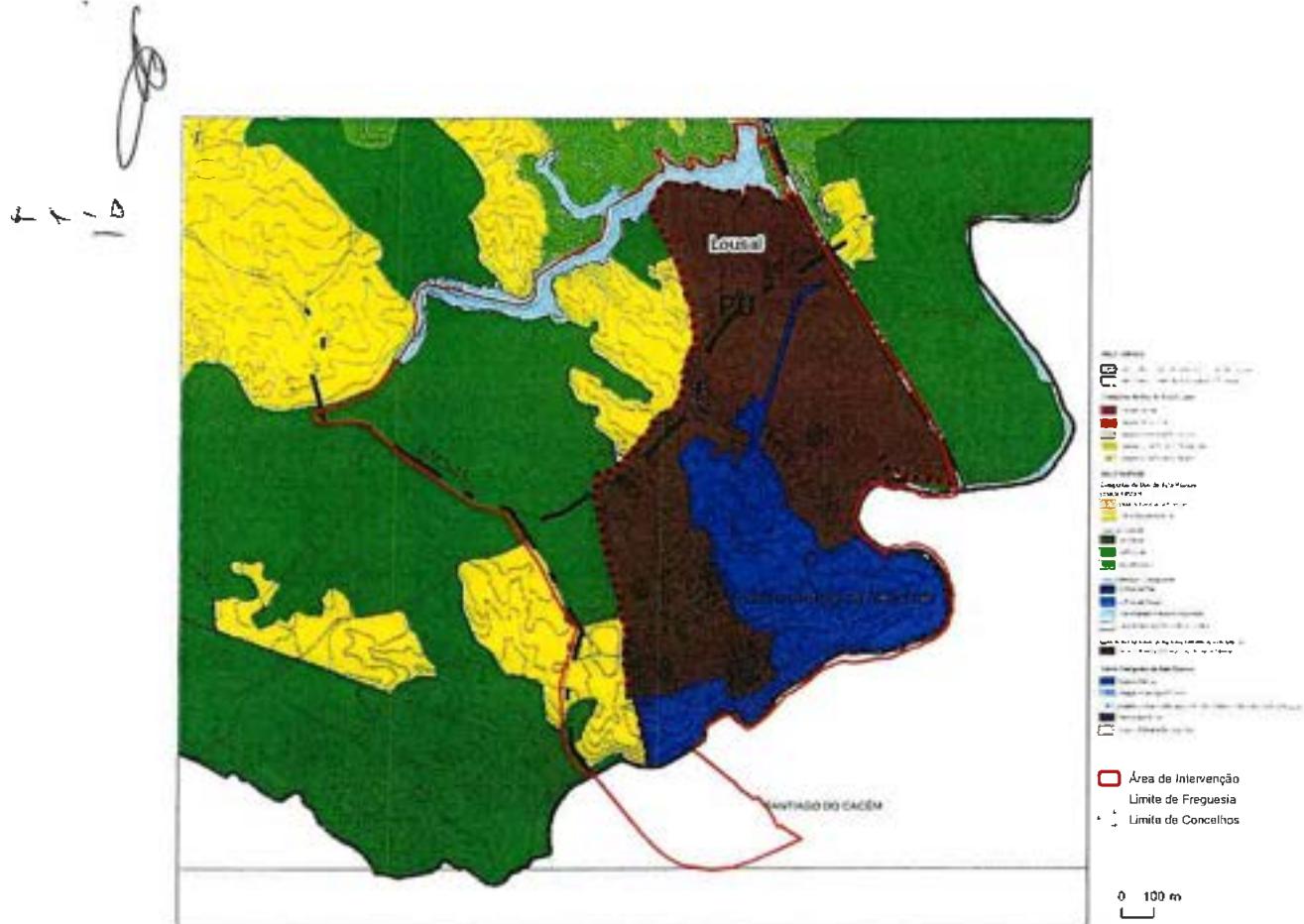


Figura 10 | Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Grândola

No Anexo I apresentam-se as disposições do regulamento para estas categorias de espaço.

A Planta de Condicionantes da revisão do PDM de Grândola encontra-se desdobrada em diversas folhas sendo que as condicionantes que abrangem a área de intervenção do PPICAAELF estão representadas na Planta de Condicionantes – REN, RAN, RN 2000, RNES e AHO, bem como na Planta de Condicionantes – Outras (Figuras 11 e 12).

Da análise destas plantas constata-se a existência das seguintes condicionantes:

- Reserva Ecológica Nacional ();
- Recursos Naturais:
 - Leito e margem das Águas Fluviais ();
- Recursos Agrícolas e Florestais:
 - Povoamentos de Sobreiros ou Azinheiras ();
 - Perigosidade de Incêndio [Muito Elevada e Elevada] () ;e,
- Infraestruturas.

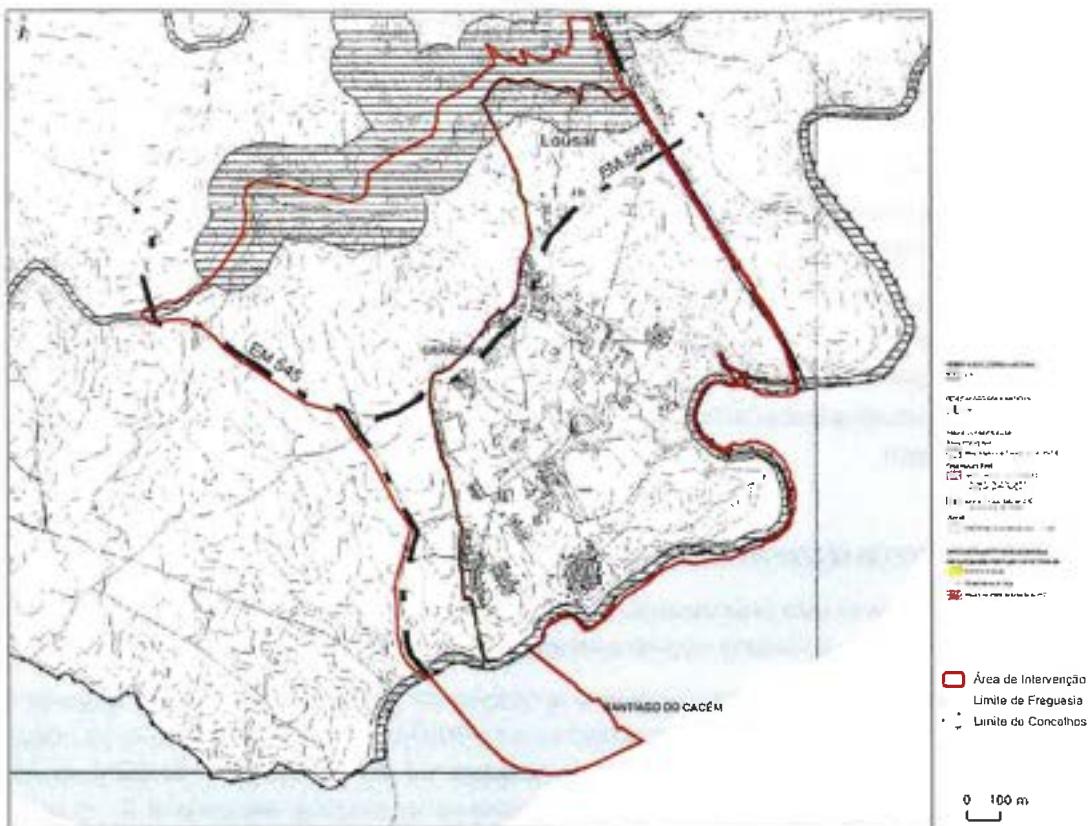


Figura 11 | Extrato da Planta de Condicionantes – REN, RAN, RN 2000, RNES e AHO

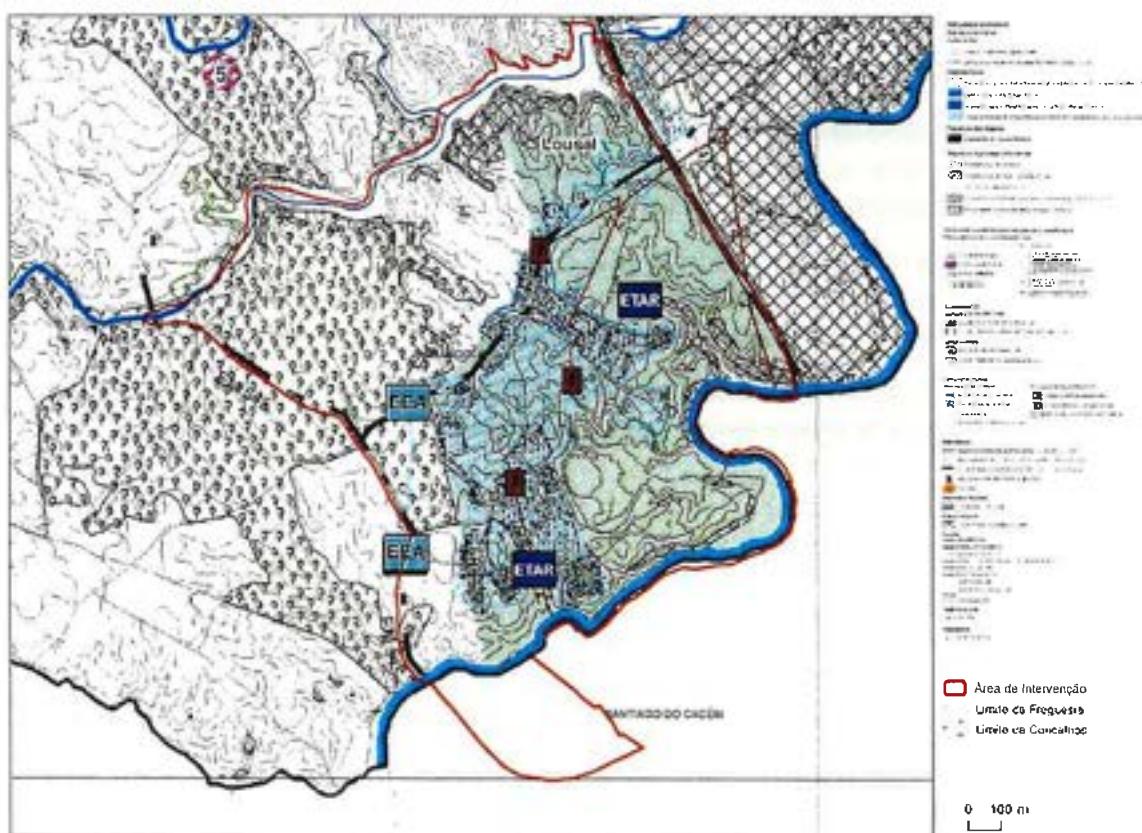


Figura 12 | Extrato da Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes

Em resumo, o PDM de Grândola classifica a área de intervenção como:

- Solo urbano, estando respetiva qualificação do solo definida no PU do Lousal (descrito no ponto anterior);
- Solo rústico – Espaços agrícolas não inseridos na RAN e Espaços florestais de produção, essencialmente ocupados por povoamentos de sobreiro e azinheira que constituem uma condicionante, não sendo por isso áreas potenciais para eventual ocupação;
- No que concerne às condicionantes legais, além dos povoamentos de sobreiros e de azinheiras destaque para a área de Reserva Ecológica Nacional definida na faixa de proteção à albufeira da barragem da Tapada. As restantes condicionantes, designadamente, a perigosidade de incêndio muito alta e alta, localizam-se essencialmente em áreas já abrangidas por povoamentos de sobreiros.

4.4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM

A revisão do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém foi aprovado pelo Aviso n.º 2087/2016, de 19 de fevereiro, publicado no *Diário da República* n.º 35, da II Série.

Tal como apresentado no ponto relativo à revisão do PDM de Grândola, de seguida é feito um enquadramento do conceito associado ao PPICAAELF nos objetivos e estratégia de desenvolvimento municipal apresentados no artigo 2.º do regulamento do PDM de Santiago do Cacém. Neste âmbito, o PPICAAELF enquadra-se quer Linha estratégica II — Qualificação e Inovação da Base Económica, onde o objetivo 2 aponta para a aposta no desenvolvimento de atividades emergentes, bem como na Linha Estratégica IV - Equilíbrio e coesão dos espaços urbano e rural, na qual os objetivos apontam para a **consolidação e estruturação da rede urbana e controle da dispersão**, para potenciar a **complementaridade de funções entre os aglomerados e o espaço rural envolvente**, bem como para a garantia e **qualificação dos espaços através da regeneração urbanística**. Acresce ainda a linha transversal relativa à governança e relações com o exterior, onde o objetivo 2 aponta para a complementaridade e **sinergias intermunicipais**, expoente máximo de um PPICAAELF.

Na área de intervenção do PPCAAELF, insere-se a sul o aglomerado urbano de Fafeiros, classificado no nível IV da hierarquia urbana do concelho, cujo solo se classifica como urbano – espaços residenciais, tal como se pode constatar da análise das figuras seguintes.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor, cujo extrato se encontra representado na Figura 13, a área de intervenção encontra-se classificada como:



- Solo Rural
 - Espaços agrícolas ou florestais ();
 - Espaços de uso múltiplo agro-silvo-pastoril ();
 - Espaços Naturais ()
- Solo Urbano
 - Espaços residenciais ()

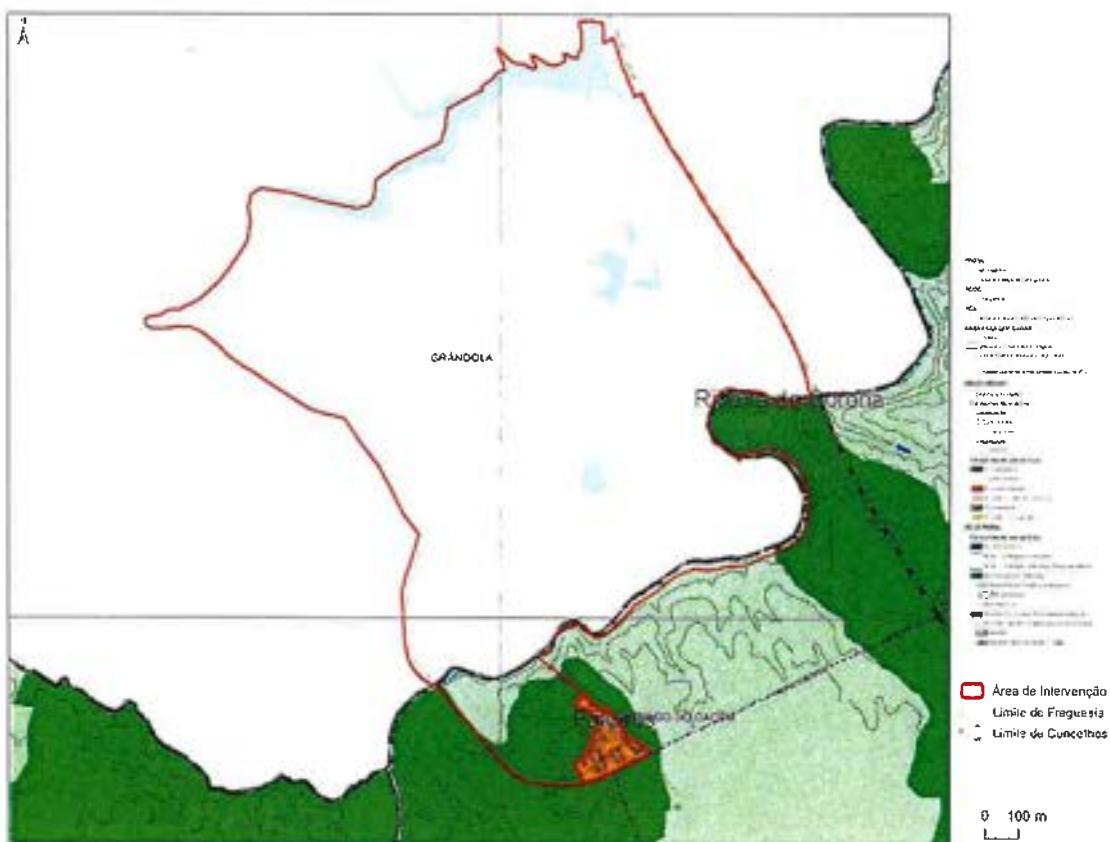


Figura 13 | Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Santiago do Cacém

A Planta de Condicionantes da revisão do PDM de Santiago do Cacém encontra-se desdobrada em duas folhas, sendo que as condicionantes que abrangem a área de intervenção do PPICAAELF estão representadas nessas duas plantas cujos extratos se apresentam nas Figuras 15 e 16.

Da análise das plantas acima referidas verifica-se que a área de intervenção é abrangida por:

- Sobre e Azinho com exploração em sistema de montado ().

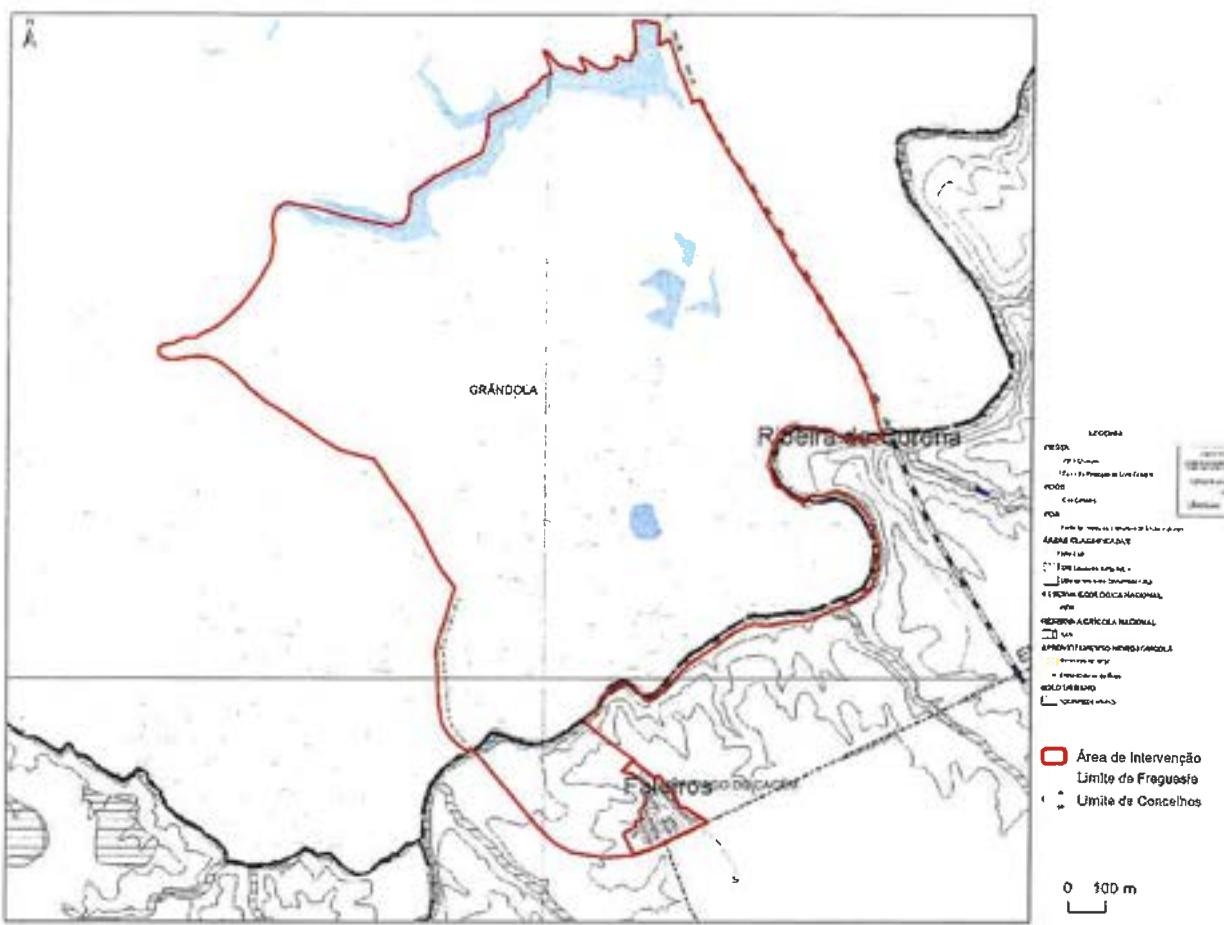


Figura 14 | Extrato da Planta de Condicionantes – AH, RAN, REN e RN2000 do PDM de Santiago do Cacém

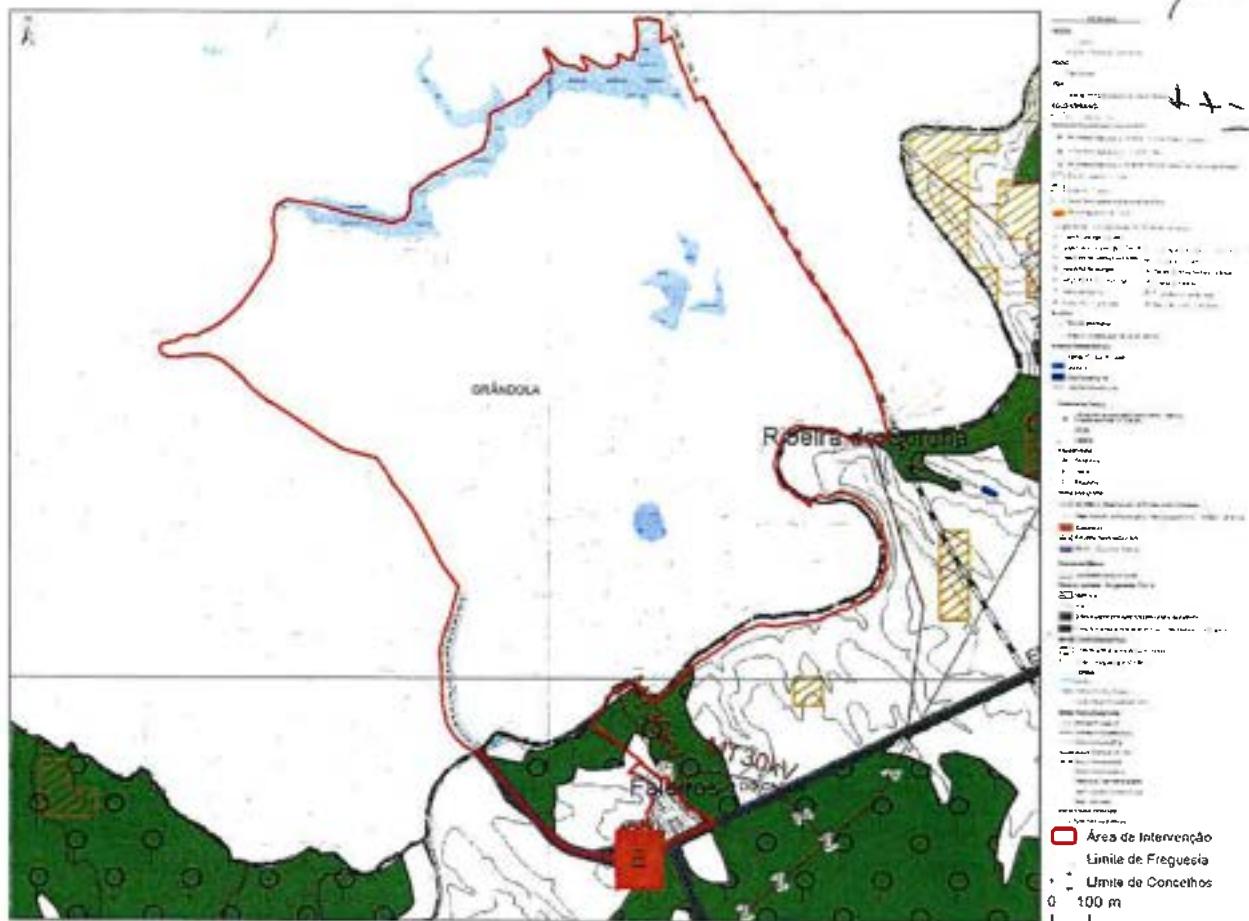


Figura 15 | Extrato da Planta de Condicionantes – Exceto AH, RAN, REN e RN2000 do PDM de Santiago do Cacém

Em resumo, o PDM de Santiago do Cacém classifica a área de intervenção como i. Solo rústico – Espaços agrícolas ou florestais e espaços de uso múltiplo agro-silvo-pastoril, estes últimos maioritariamente ocupados por povoamentos de sobreiros, e ii. a restante área, a SE, é classificada como solo urbano – espaços residenciais, correspondendo ao perímetro urbano de Fafeiro.

4.5. PROT ALENTEJO

O Projeto vai também ao encontro do Quadro Estratégico de Referência e das Opções Estratégicas de Base Territorial do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA – aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro), nos seguintes termos:

"i) Eixo Estratégico III — Diversificação e Qualificação da Base Económica Regional, na OEBT III.3 — Aumentar a atractividade das áreas rurais, com base na multifuncionalidade da agricultura e na melhoria global da qualidade de vida, que acentua o desenvolvimento da atractividade das zonas rurais passará pela criação de oportunidades de emprego e de desenvolvimento económico, numa estratégia integrada de diversificação das actividades e de aquisição de capacidades por parte das populações locais que integra em si um novo conceito de ruralidade, no qual a agricultura é uma das componentes importantes mas já não numa posição dominante ou determinante como outrora.

A +

A estratégia de revitalização económica e social das zonas rurais deverá ser concretizada através de objectivos específicos, tais como: implementação de serviços de proximidade; dinamização e diversificação da actividade económica e do emprego em meio rural; desenvolvimento de competências nas zonas rurais e promoção do reforço da coesão territorial e social.

ii) Eixo estratégico IV — Afirmação do Policentrismo e do Desenvolvimento Rural, na OEBT IV.2 — Estruturar redes de centros urbanos sub-regionais assentes na concertação intermunicipal de recursos e equipamentos, capazes de sustentar a coesão territorial e de garantir o acesso a serviços colectivos e funções urbanas de gama alargada, na ótica da valorização dos centros urbanos de menor dimensão: O papel dos pequenos centros nos territórios rurais mais frágeis deve estrategicamente ser reequacionado. Estes lugares perderam o seu papel na organização da produção agrícola e estão a procurar encontrar novas funções na área residencial e dos serviços, no quadro de uma economia rural em vias de terciarização. Por outro lado, em muitos países da Europa o êxodo rural que ocorreu nas últimas décadas está a reverter-se agora numa procura de novos espaços de residência, de segunda residência dirigida para territórios com climas amenos e com uma oferta de alojamentos a preços acessíveis, ganhando também ênfase a figura do turismo residencial em Portugal. Assim, é essencial manter e desenvolver as comunidades locais e garantir o acesso equitativo aos serviços para os que vivem e trabalham em áreas rurais (reter serviços, utilizar as TIC, organizar transportes, melhorar a acessibilidade à habitação)."

Neste âmbito, as oportunidades da economia social (fileira da saúde e do bem-estar) e do turismo e lazer em espaço rural/natureza ganham cada vez mais expressão. Por outro lado, é nesta escala de intervenção que se deve refletir sobre o papel das estruturas residenciais de povoamento tradicional, nomeadamente as aldeias, numa estratégia de reabilitação e ocupação do território e de desenvolvimento dos recursos endógenos. Neste sentido, há que apostar no dinamismo emergente das pequenas vilas ou centros urbanos melhor posicionados relativamente aos eixos de comunicação e favorecer a sua articulação com as principais cidades e centros urbanos.

Por outro lado, o Projeto permitirá consolidar o investimento e o dinamismo do Projeto Relousal, acima referido, enquanto concretização da OEBTIV.3 – Garantir a qualificação das concentrações urbanas estruturantes através da regeneração e valorização urbanística e da potenciação dos valores patrimoniais existentes.

Ao nível do Modelo e dos Sistemas Territoriais do PROT, o projeto permite consolidar o polo de exploração das Minas do Lousal na sua importância no desenvolvimento de atividades de educação e de desenvolvimento científico, de recuperação ambiental e de turismo. Refere o PROT, no Subsistema de Desenvolvimento Turístico, Zona D — Eixo do Guadiana/Baixo Alentejo, que o turismo industrial também pode ter uma expressão significativa através da recuperação, valorização e promoção do património arqueológico-mineiro existente na Zona: minas de S. Domingos e Aljustrel, enquadradas na Faixa Piritosa Ibérica, que podem fazer percursos/circuito, em cooperação com as Zonas D (Mina de Apariz) e Zona E (Minas do Lousal e Canal Caveira). As infra-estruturas recentemente construídas em Lousal, Sines e Tróia reúnem condições para a realização de atividades associadas ao turismo de negócios e de investigação científica (Centro Ciéncia Viva), promovendo a diversificação da oferta e a diminuição da sazonalidade existente nos produtos associados ao Sol e Mar.

No ANEXO 1 - Classificação dos principais aglomerados e conjuntos urbanos de relevância patrimonial arquitetónica e arqueológica, a relevância patrimonial arquitetónica é classificada no nível 1 e a relevância arqueológica, no nível 3.



O Projeto, acima caracterizado, evidencia que o modelo pressupõe um aglomerado populacional com características específicas ao nível da população residente, que retome a vivência e dinâmica do aglomerado do Lousal da década de 60. Tem por pressuposto o fracionamento da propriedade nos novos espaços habitacionais e turísticos para criação de unidades prediais autónomas e um modelo de gestão integrado dos futuros espaços de utilização coletiva destinados aos equipamentos e dos espaços verdes e com funções de proteção (área museológica mineira e áreas de requalificação ambiental), articulando-se com os mecanismos de gestão integrada dos empreendimentos turísticos.

Assim, estamos perante um conceito mais abrangente que aquele que se enquadra nos modelos de edificação para fins turísticos definidos pelo PROT em solo urbano – Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, e em solo rústico – Núcleos de Desenvolvimento Turístico. Pretende-se reforçar a importância do aglomerado Lousal/Faleiros na hierarquia dos sistemas urbanos municipais, assegurando, por via das exigências associadas ao plano de pormenor com efeitos registais, o cumprimento das obrigações de infraestruturação e manutenção da oferta de serviços e valências urbanas em geral (v. ponto 2). Isto não significa que no desenvolvimento do Plano não seja equacionado o enquadramento do projeto no modelo dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico constante do PROT e incorporado no PDM de Grândola. Tendo em conta que o PDM de Santiago do Cacém não amite NDT na unidade orgânica (UO) do Oriente Ermidas-Sado, a componente do projeto ao nível turístico neste concelho terá que ser enquadrada nos tipos de empreendimentos turísticos isolados que são admissíveis, designadamente, os *Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente, de saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, mormente do grupo de hotéis-apartamentos, de que as moradias podem constituir unidades de alojamento.*

Não obstante, e em termos de normas orientadoras do PROT em matéria de delimitação de perímetros urbanos (NE 143):

- a) Dar prioridade à consolidação da área urbana, recorrendo à conservação, colmatação e densificação dos tecidos existentes. Neste sentido, em cada aglomerado, a ampliação dos perímetros urbanos deve ocorrer apenas quando o somatório das áreas urbanas consolidadas e comprometidas atinjam os 70 % (não contabilizando as áreas de estrutura ecológica urbana) do perímetro urbano;
- b) Condicionar a dimensão das áreas de expansão (solo cuja urbanização seja possível programar) ao limite máximo de 30 %, da área do perímetro urbano existente (excluindo os solos afetos às zonas industriais e os solos afetos à estrutura ecológica urbana);

Estas normas, concebidas no anterior quadro legal, para limitar a expansão dos perímetros na dupla perspetiva de apenas permitir o alargamento na ausência de áreas disponíveis no perímetro existente e de limitar a expansão em função da dimensão do aglomerado, têm que sofrer as devidas adaptações no atual quadro legal. Contudo, o programa preliminar, apresentado no capítulo 5, permite concluir pela redução do perímetro urbano atual.

Esta é uma avaliação necessariamente preliminar. A presente conjuntura veio trazer maiores desafios no que concerne à necessária flexibilidade dos projetos para se poderem ajustar à procura futura, que necessariamente será diferente num cenário pós crise pandémica. Pelo exposto, será devidamente equacionada a componente de um modelo de NDT em articulação com o reforço da centralidade do eixo Lousal/Faleiros, o que reduzirá a necessidade de reclassificação do solo como urbano.

5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO

5.1. OBJETIVOS

A comunidade que se pretende desenvolver tem carácter internacional. Os seus habitantes são oriundos de toda a Europa, com especial prevalência dos países do norte da Europa. A comunidade constitui o seu local habitual de residência, alternada com viagens de curta duração, geralmente para visita a familiares nos locais de origem.

Uma vez que a essência da comunidade é a coesão social através da ampla dotação de equipamentos e de espaços comunitários ou de uso coletivo, é necessária uma massa crítica de população que permita o fornecimento, a ativação e a manutenção destes serviços.

No caso europeu, é necessário um mínimo de 1.500 a 2.000 residentes, dependendo das características territoriais do local, o que equivale a 800 a 1.200 moradias, para se viabilizar financeiramente o Projeto e se adquirir a dimensão que permita o funcionamento de um conjunto significativo de serviços que fixem população. Estes dados resultam da avaliação realizada a projetos desta natureza já implementados na Europa.

Dado que os membros da comunidade procuram uma vida mais equilibrada e livre da rotina e das urgências da cidade e do trabalho, um dos requisitos da localização é a presença de um ambiente natural atrativo, com um clima que permita o contacto com a natureza ao longo da maior parte do ano. Nestas comunidades a vida ao ar livre é tão importante como a vida no interior de cada casa.

São projetos abertos que, alicerçados na identidade do local, procuram integrar-se no meio em causa, estabelecendo relações com a cultura e a história locais.

Atentas a proveniência e as características dos seus residentes, a acessibilidade do local de implantação da comunidade constitui um fator importante pelo que é determinante a existência de um aeroporto a uma distância razoável; a proximidade a, pelo menos, uma cidade de dimensão média a grande, bem como boas ligações por estrada.

Ao contrário dos projetos residenciais convencionais (projetos imobiliários), o objetivo principal de uma comunidade de adultos ativos, com componente residencial e turística, não constitui só a venda de moradias. Nos primeiros anos, a empresa promotora desenvolve o projeto, vende as moradias e, se a abordagem for adequada, recebe os proveitos para voltar a iniciar o ciclo num outro local, nos projetos convencionais.

Ao invés, nas comunidades de adultos ativos, o desenvolvimento do projeto e a venda de fogos e/ou unidades de alojamento constituem apenas um primeiro e necessário passo para pôr em andamento a comunidade. O objetivo do projeto é a implementação, gestão e desenvolvimento da comunidade e das suas atividades, por forma a garantir a prestação adequada dos serviços aos residentes/utentes, com as inerentes vantagens do ponto de vista da criação de empregos diretos e indiretos, estimados num ratio de um emprego por cada dois fogos/unidades de alojamento. Este aspecto significa que o modelo de gestão da comunidade é essencial.

Trata-se não só de estruturar espaços habitacionais e turísticos, pressupondo a constituição de direitos reais de propriedade sobre os fogos e/ou unidades de alojamento, mas também de assegurar a manutenção e gestão de um conjunto significativo de espaços comuns e de equipamentos, de forma a assegurar a contínua prestação dos serviços à comunidade.



A tipologia dos fogos e/ou das unidades de alojamento responde às necessidades de um determinado grupo etário que requer um programa e dimensões específicas. Para residentes/utentes acima dos 55 anos, o fogo/unidade de alojamento não necessita já de se adaptar à funcionalidade e à dimensão familiares. A casa alberga agora casais ou indivíduos que, ocasionalmente, recebem visitantes. A média de habitantes/utentes por fogo/unidade de alojamento está entre 1,3 e 1,6.

Por conseguinte, o fogo/unidade de alojamento tipo dispõe de dois a três quartos, duas casas de banho, uma cozinha de dimensão reduzida e zona de estar. Um dos quartos constitui uma zona polivalente, que pode funcionar como quarto, como zona de trabalho ou de expansão da zona de estar. A área da moradia tipo varia entre 70 m² e 160 m². Em pequena percentagem, existem moradias de maior dimensão para casos especiais. A tipologia consiste em moradias unifamiliares, isoladas ou geminadas, ou apartamentos em prédios de baixa altura.

A dimensão reduzida do fogo/unidade de alojamento implica uma menor necessidade de atenção, cuidado e manutenção por parte dos residentes/utentes. O fogo/unidade de alojamento tem um único piso, sem barreiras para a melhor acessibilidade.

O fogo/unidade de alojamento prolonga-se nos locais comunitários, ou seja, a zona de estar não necessita de apresentar grandes áreas uma vez que o convívio com amigos, quando mais numerosos, faz-se nas salas dos espaços comunitários. Da mesma forma, quando são necessários espaços maiores, seja de trabalho, ateliers/oficinas, ou para alguma comemoração ou celebração, podem ser utilizados os espaços coletivos.

Na comunidade, procurando a coesão social, destacam-se as atividades desportivas, culturais, de lazer e gastronómicas.

Na comunidade organizam-se grupos de atividades. Num primeiro momento, a equipa de gestão promove e fomenta as diversas opções com base nos interesses mais solicitados. Deste modo, desde o primeiro dia e através de simples inscrição, os residentes têm a oportunidade de praticar as atividades coletivas que considerem mais estimulantes e, através delas, iniciar a criação da sua rede social dentro da comunidade.

Uma vez iniciada a atividade da comunidade são os próprios residentes/utentes vizinhos que tomam a iniciativa e vão criando os seus próprios ateliers/oficinas e os seus grupos de atividade, em função da sua formação e expectativas.

Muitas destas atividades desenvolvem-se nos edifícios que constituem o centro comunitário, local facilmente reconhecível para os residentes/utentes e visitantes e que conta também com zonas de estar, espaços educativos e áreas de restauração.

No exterior, são muito apreciadas as atividades como o golfe, passeios pedestres, circuitos turísticos, passeios de bicicleta e outras atividades de lazer e desportivas tirando partido do ambiente natural da envolvente da comunidade. Para tal existem instalações desportivas completas, tanto ao ar livre como cobertas, incluindo equipamentos aquáticos e de cuidado pessoal.

A oferta de serviços coletivos é complementada por áreas de comércio e mercado local, serviços religiosos, anfiteatro coberto e ao ar livre, zonas de festivais e concertos, cuidados médicos primários e hotéis para familiares e convidados – equipamentos de utilização coletiva.

A comunidade dispõe ainda de serviços básicos de proteção e segurança.

Todo o ambiente é inclusivo, tendo sempre especial atenção para as necessidades do grupo etário dos residentes/utentes. Não se entenda, porém, que a população está segregada. Como se referiu, é uma comunidade aberta, na qual são bem-vindos residentes/utentes temporários, geralmente familiares e amigos. Para isso existem também equipamentos e atividades que permitem a ligação entre pais, filhos e netos.

Acresce ainda que o conceito subjacente ao Projeto pressupõe uma forte relação com a comunidade atualmente residente no Lousal o que implica uma abordagem inclusiva desta população desde o início da programação dos trabalhos.

Constituem objetivos do PPICAAELF:

- Estabelecer a tradução espacial da estratégia de desenvolvimento subjacente ao conceito da *Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal - Faleiros*;
- Assegurar um ordenamento integrado e articulado da respetiva área de intervenção considerando os territórios dos dois Municípios e as respetivas especificidades, designadamente, em termos de acessibilidades, infraestruturas e situação existente ao nível da população residente e do edificado e respetivas funções;
- Promover o desenvolvimento económico e social dos aglomerados urbanos existentes na respetiva área de intervenção, o Lousal e Faleiros, e do solo rústico envolvente em articulação com a estratégia global do projeto e de acordo com as estratégias de desenvolvimento territorial dos Planos Diretores Municipais de Grândola e de Santiago do Cacém;
- Promover a criação de equipamentos e de infraestruturas cujas tipologias e dimensionamento serão adaptadas às necessidades dos futuros e atuais residentes no Lousal e em Faleiros;
- Avaliar as características, apetências e especificidades do solo atualmente classificado como urbano e do solo rústico, procedendo à reclassificação e requalificação do solo, se e quando necessário face aos objetivos do projeto;
- Contribuir para a regeneração, reativação e dinamização demográfica na área de intervenção, bem como para a revitalização e recuperação do seu conjunto patrimonial edificado;
- Assegurar a integração do património natural e cultural existente e mediante uma intervenção que se pretende equilibrada com as características do meio que a acolhe, sendo por isso potenciadora da atratividade do Lousal/Faleiros do ponto de vista dos seus ativos patrimoniais e histórico-científicos;
- Assegurar a justa repartição dos encargos e benefícios na área de intervenção do Piano na articulação do território dos dois Municípios abrangidos;
- Garantir mecanismos de gestão efetiva dos espaços edificados, das áreas verdes e de equipamentos de utilização coletiva a criar, como mecanismos indutores e de manutenção da dinamização da atividade económica local, assegurando, particularmente no que se refere às redes de infraestruturas, a ponderação das diversas soluções (de localização de capacidade e de gestão) tendo em conta os critérios de sustentabilidade ambiental e financeiros;
- Estabelecer um compromisso com os mais altos critérios de sustentabilidade, designadamente:
 - a redução dos consumos energéticos, visando um grau elevado de autossuficiência bem como o nível de Zero-Carbono;



- a projeção de um ciclo completo e responsável relativo ao uso da água, assim como a implementação de estratégias de mitigação dos efeitos das alterações climáticas.
- A aposta na mobilidade urbana sustentável, através da criação de redes cicláveis e pedonais e da promoção das deslocações em veículos coletivos e elétricos.

Pelas suas características, a concretização do projeto tem reflexos no sistema de centralidades (sistema urbano municipal) dos dois Municípios, pelo que em sede de alteração dos PDM para adequação à Lei das Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, será objeto de avaliação e enquadramento a iniciativa de elaboração do PPICAAELF.

5.2. PROGRAMA PRELIMINAR - QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Na Figura seguinte apresenta-se em esquema o programa preliminar do que poderá vir a ser a proposta de ocupação do território do PPICAAELF identificando hipóteses de classificação e qualificação do solo, a detalhar em sede de elaboração do PPICAAELF.

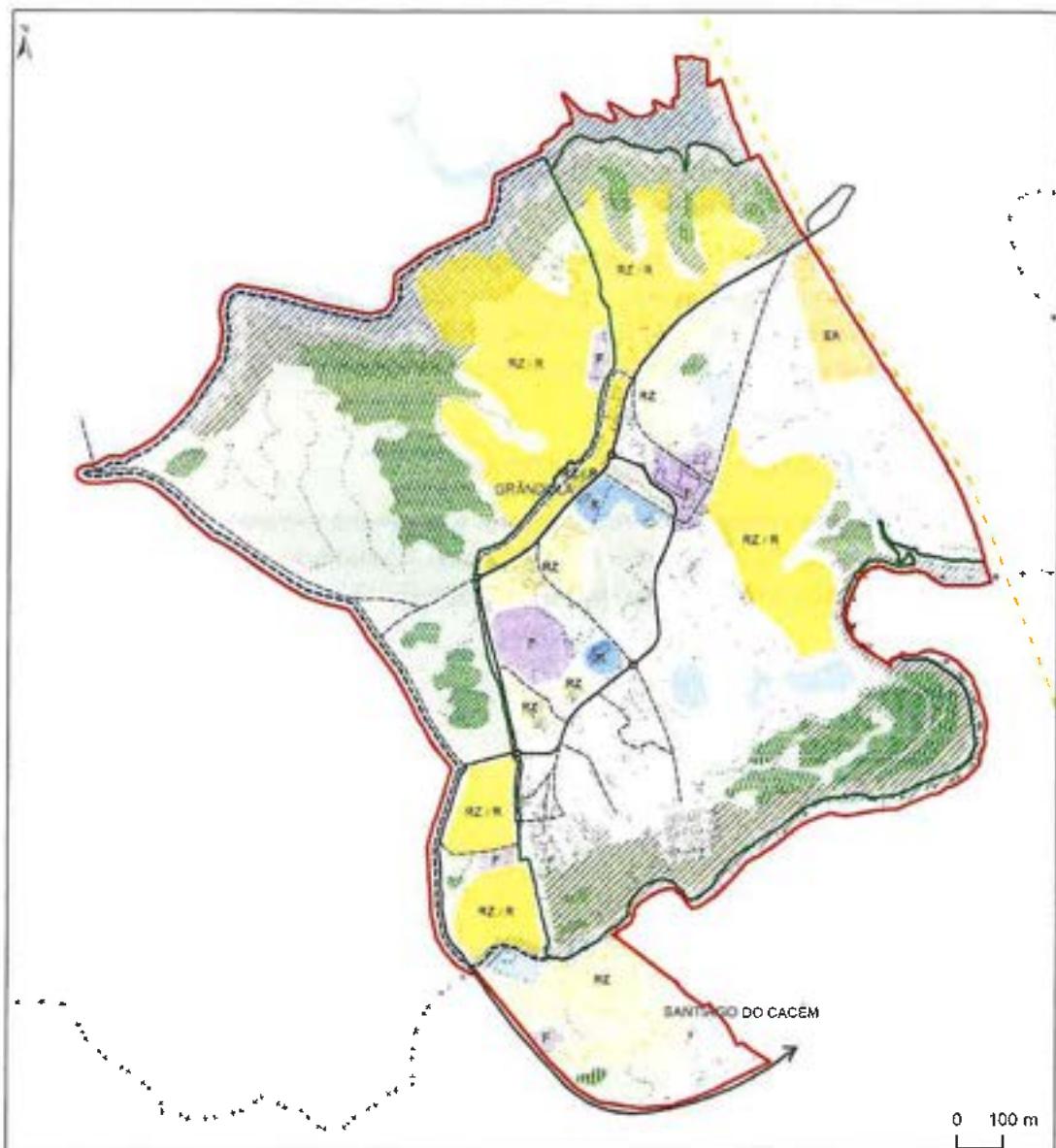


Figura 16 | Esquema – Programa Preliminar Geral

Fonte: RH Arquitectos

O Programa Preliminar que se apresenta na Figura anterior, correspondendo ainda a uma abordagem preliminar ao território em causa, considera uma ocupação do solo que pretende concretizar o conceito acima apresentado.

Desta forma são definidos um conjunto de espaços com usos associados que consideram as seguintes tipologias de uso:

Quadro 3 | Zonamento Programa Preliminar

Zonamento PPICAAELF Proposto Programa Preliminar	Classificação	Qualificação	Área (ha)	% face à área do PPI
RZ - Zonas Habitacionais	Urbano	Habitacional	13,25	6%
RZ/R - Zonas Habitacionais / Turísticas (EOT)	Urbano/ Rústico	Espaços Centrais / EOT	36,38	16%
F - Zona de Equipamentos	Urbano	Espaços de uso especial – espaços de equipamentos	5,36	2%
R - Zona Comercial	Urbano	Espaços de atividades Económicas	1,63	1%
EA - Zona de Atividades Económicas	Urbano		2,70	1%
Áreas Verdes de Recreio e Lazer	Rústico	Espaços naturais	75,57	34%
Áreas a Sujeitar a Requalificação Ambiental	Rústico	Espaços naturais	18,32	8%
Área Museológica Mineira	Rústico	Espaços Culturais	13,73	6%
Restante área da CMG - UE7 do PU, perímetro urbano de Faleiros e acertos, que serão alvo de estudo no âmbito da elaboração do PPI, designadamente para efeitos de ponderação das infraestruturas necessárias	Rústico		54,70	25%
Área do PPICAAELF			222	

Da análise da Figura bem como do Quadro é clara a percentagem de área afeta a áreas verdes e de recreio e lazer, suporte para o sucesso do conceito. Destaque ainda para as zonas de equipamentos onde se centrarão os principais equipamentos de utilização coletiva bem como todos os espaços comuns.

A classificação do solo como urbano ou como rústico das áreas a edificar dependerá dos estudos a desenvolver designadamente da Fase 1 do PPICAAELF (ver capítulo 6.2) onde será abordada e estudada a consolidação do programa do projeto da Comunidade de Adultos Ativos, na sua organização espacial e no modelo dos NDT, na forma de gestão futura, na sua viabilidade económica e financeira, e na formulação de cenários/alternativas para a sua programação e execução. Desta forma, os valores apresentados no Quadro acima constituem valores de referência das áreas máximas a classificar como solo urbano, uma vez que na Fase 1 se poderá concluir pela sua classificação como solo rústico.

Sendo assim e num cenário “maximalista” as áreas potencialmente classificadas como solo urbano, que, como se irá avaliar de seguida, atualmente já assim estão classificadas, correspondem a cerca de 108 ha (dos quais 49 ha correspondem a áreas que não serão alvo de ocupação por parte do PPICAAELF sendo constituídas por espaços habitacionais e espaços verdes incluídas na parcela propriedade do município de Grândola) e as áreas potencialmente classificadas como solo rústico correspondem a cerca de 107 ha. Estes dados são preliminares e o PPICAAELF avaliará o melhor



modelos para a concretização dos espaços de alojamento, correspondentes na Figura e Quadro 3 às Zonas Habitacionais, pela opção da figura de empreendimentos turísticos, que a ser viável, total ou parcialmente, não conduzirá à reclassificação do solo como urbano.

Na verdade, cumpridos determinados requisitos, não existe atualmente qualquer limitação legal para a utilização de unidades de alojamento para habitação própria permanente ou estável, correspondendo esta a uma linha estratégica de desenvolvimento no nosso país (cfr. Plano Estratégico Nacional de Turismo e documento oficial *Turismo Residencial na Estratégia de Turismo para Portugal*), na medida em que proporciona estadias mais prolongadas e independentes dos ciclos turísticos habituais, cria uma procura constante de produtos e serviços durante todo o ano e contribui para atenuar a sazonabilidade dos destinos e melhorar a sua qualidade (neste sentido, "Contornos do Turismo Residencial em Portugal", por Dulce Lopes, Revista da Ordem dos Advogados III-IV 2018).

Esta solução gera alguma flexibilidade na ocupação das unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos, promovendo uma sua maior sustentabilidade (ao aumentar a taxa de ocupação e diminuir a sazonabilidade) e comportando benefícios urbanísticos, ambientais e sociais para a área envolvente (in "Contornos do Turismo Residencial em Portugal", por Dulce Lopes, pág. 617, Revista da Ordem dos Advogados III-IV 2018).

No âmbito da elaboração do PPICAAELF, será avaliada também a melhor forma de integrar o alojamento da população que venha trabalhar para o Lousal e o potencial de reabilitação do património industrial sito em propriedade municipal, o que constitui uma mais-valia do projeto.

5.3. EXECUÇÃO DO PPICAAELF - FASEAMENTO

Como já referido no ponto 4.1, a primeira opção para a concretização do conceito é o aproveitamento do solo urbano, nomeadamente quanto à disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração ou de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbana. Na área de intervenção do PPICAAELF, o solo urbano abrange a totalidade do PU do Lousal e o perímetro urbano de Faleiros, dispondo, o primeiro, de áreas classificadas como espaço urbanizável à luz da anterior legislação. Nesse sentido e face ao impacto / dimensão que um projeto desta natureza poderá causar no território, deve ser equacionada, no âmbito da elaboração do PPICAAELF, a previsão de duas macro unidades de execução (UE), tendo por base a classificação do solo existente, ou seja:

- UE01: Primeira fase, que contemple toda a área do PU do Lousal e o perímetro urbano de Faleiros;
- UE02: Segunda fase, que contempla a restante área do PPICAAELF (solo rústico) – Lousal Norte e zona de Faleiros.

Em sede de elaboração e no programa de execução do PPICAAELF deve ser reavaliada esta ordem de precedência, considerando a opção pela componente turística salvaguardando a requalificação do património edificado existente. As infraestruturas gerais da área de intervenção global do PPICAAELF terão que ser realizadas na primeira fase e a estratégia ou as condições ambientais (ou outras) de carácter local, podem apontar para a necessidade de execução de áreas verdes, de equipamentos e eventuais empreendimentos turísticos em solo rústico, na primeira fase, pelo que será equacionada a adaptação/flexibilização do faseamento em função da intervenção para fins de infraestruturação geral e para estes fins específicos.

5.4 COMPROMISSOS E INTENÇÕES

A concretização de um projeto desta dimensão, e a elaboração do PPICAAELF que lhe dará enquadramento, constitui um desafio significativo, para o qual serão desde o início assumidos um conjunto de compromissos de entre os quais se destacam:

- Ter como ponto de partida que não se pretende criar um novo aglomerado, mas sim retomar a vivência e dinâmica do aglomerado do Lousal da década de 60, agora com um conjunto de novas necessidades decorrentes das atuais vivências e tendo como princípio a fixação de população residente num aglomerado que tem vindo a perder protagonismo no sistema urbano municipal e intermunicipal;
- Ter como princípio um planeamento e um fazeamento claramente definido com um cronograma e um plano de investimentos objetivo que demonstre a viabilidade económico-financeira do Projeto em geral, designadamente através da celebração de contrato de urbanização.
- Introduzir maior flexibilidade à operação, nomeadamente no respeitante às tipologias das unidades residenciais/unidades de alojamento e à sua implantação, através da previsão no PPICAAELF de apenas parte dos lotes, sendo os restantes definidos em operações urbanísticas subsequentes.
- Garantir uma estreita relação e abertura com as comunidades locais, garantido um processo de comunicação eficaz e efetivo, constituindo o PPICAAELF uma oportunidade de criar mais-valias efetivas para essas comunidades ao nível da qualidade dos serviços (sociais, médicos), das acessibilidades, da programação cultural e da criação de novos patrimónios, da criação de empregos qualificados, etc.;
- Garantir um modelo de gestão efetiva não só das áreas residenciais e/ou turísticas, mas também dos espaços edificados, das áreas verdes, e de equipamentos de utilização coletiva e dos espaços naturais e paisagísticos a criar, por via de contratualização;
- Contratualizar o reforço ou execução das infraestruturas territoriais e urbanas e da respetiva manutenção;
- Contratualizar a previsão dos encargos associados à execução das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços exteriores de utilização coletiva, e respetivos prazos de execução;
- Assegurar no desenvolvimento do PPICAAELF a inclusão de um conjunto de disciplinas / componentes técnicas como sejam, designadamente: a sociologia, face ao necessário entendimento das dinâmicas sociais atuais e à necessidade de criação de consensos; o paisagismo na abordagem à sua dimensão enquanto valor social e cultural; as infraestruturas na necessidade de avaliar em concreto os limiares de carga e o redimensionamento tendo em conta a nova dinâmica que o projeto irá criar; e ainda a comunicação entendida como apresentação e discussão alargada à comunidade, parceiros locais;
- Detalhar as necessidades decorrentes da adaptação às amplitudes térmicas do território em causa, por exemplo de água para refrigeração e rega dos espaços públicos, ou de melhor conforto climático, exigindo a melhor seleção das localizações dessas áreas, e a criação de sombras para amenização dos percursos pedonais que serão implantados, em muitas situações, em terrenos acidentados.

6. OUTRAS DISPOSIÇÕES

6.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo material e documental do PPICAAELF compreenderá os aspetos constantes dos artigos 102.º e 107.º do RJIGT (por remissão do artigo 114.º do RJIGT), além de outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor gestão e execução do Plano.

Conteúdo Material

O PPICAAELF deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área de intervenção e aos objetivos e fundamentos previstos nos presentes Termos de Referência, dispondo, nomeadamente, sobre as seguintes questões indicadas no n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT (por remissão do artigo 114.º do RJIGT):

- "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 de fogos, 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;
- 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."

Acresce ainda no n.º 2 do referido artigo que "O plano de pormenor relativo a área não abrangida por plano de urbanização, incluindo as intervenções em solo rústico, procede à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal ou plano diretor intermunicipal."

Conteúdo Documental

O conteúdo documental deve ser adaptado ao conteúdo material, tal como definido no artigo 107.º do RJIGT (por remissão do artigo 114.º do RJIGT), que define os elementos que constituem e que o acompanham, assim como os elementos complementares:

Elementos que constituem o PPICAAELF:

- "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."
- Elementos que acompanham o PPICAAELF:
- "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, sempre que seja necessário proceder à avaliação 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 – estas consistem em:
 - i) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
 - ii) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - iii) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
 - iv) 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 altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
 - v) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - vi) 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;

vii) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

- 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."

Elementos complementares que acompanham o PPICAAELF:

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

Deve ainda incluir indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do PPICAAELF.

6.2. FASEAMENTO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO PPICAAELF

Prevê-se um prazo global de 18 meses para os trabalhos de elaboração do PPICAAELF, incluindo os prazos inerentes à tramitação e procedimentos administrativos, em conformidade com o disposto no RJIGT, e em conjugação com o procedimento administrativo. Daí que o faseamento seja apresentado para 15 meses, considerando-se mais três meses para as fases de tramitação procedural, incluindo emissão de pareceres, conferência procedural, concertação e discussão pública. Ressalva-se, contudo, que este prazo global e os prazos intercalares poderão ser ultrapassados por motivos que extravasem o controlo da Equipa Técnica.

Os trabalhos decorrerão de acordo com o seguinte faseamento:

- | | |
|--|---------|
| • Fase 1 – Master Plan - Caracterização – Cenários | 4 meses |
| • Fase 2 – Proposta de PPICAAELF | 3 meses |
| • Fase 3 – Reuniões de Acompanhamento/Alterações | 2 meses |
| • Fase 4 – Conferência Procedimental/ Concertação/ Alterações | 2 meses |
| • Fase 5 – Discussão Pública/ Versão Final de Plano/ Aprovação | 4 meses |



Figura 17 | Faseamento dos trabalhos de elaboração do PPICAAELF

A **Fase 1 – Master Plan - Caracterização – Cenários** corresponde à consolidação do programa do projeto da Comunidade de Adultos Ativos, na sua organização espacial, na forma de gestão futura, na sua viabilidade económica e financeira, e na formulação de cenários/alternativas para a sua programação e execução, produzindo um documento preliminar para o estabelecimento de uma base de entendimento com as Câmaras Municipais e com a CCDR, tendo em vista o subsequente desenvolvimento do PPICAAELF.

Desta forma propõe-se as seguintes tarefas a desenvolver em simultâneo:

- Desenvolvimento do *Master Plan*, incluindo o estudo da viabilidade económica e financeira do Projeto e a fundamentação da sua dimensão habitacional e espacial.
- Caracterização da situação de referência, que consiste no desenvolvimento das tarefas relativas à caracterização da situação de referência, que abordarão os seguintes temas:
 - Enquadramento Regional e Municipal;
 - Caracterização biofísica e ambiental;
 - Caracterização socioeconómica – população e atividades;
 - Caracterização do uso do solo, da morfologia urbana e dos espaços públicos;
 - Caracterização das infraestruturas existentes e previstas;
 - Caracterização dos equipamentos;
 - Caracterização do património cultural.
- Cenários de implementação, que consiste na formulação de cenários para o processo de reclassificação e requalificação dos solos que permitam apoiar a concertação com a CCDR e com outras entidades envolvidas sobre as condições técnicas e os procedimentos jurídicos e administrativos da sua concretização.

- Concertação com entidades - corresponde a uma etapa de debate e esclarecimento tendo como base o *Master Plan* e os cenários de implementação desenvolvidos relativo às condições de execução da reclassificação e requalificação dos solos. Sendo feita entre as Câmaras Municipais e a CCDR, previamente ao desenvolvimento da proposta técnica do plano de pormenor, evitando subsequentes pareceres que comprometam e atrasem o processo de elaboração do plano.

A Fase 2 - Proposta do PPICAAELF corresponde à elaboração da proposta preliminar de PPICAAELF, que enquadre as orientações acordadas na Fase 1, sendo composto pelas seguintes peças:

- Peças escritas:
 - Relatório
 - Estrutura do Regulamento a desenvolver
 - Bases do programa de execução
 - Bases do plano de financiamento
 - Bases do contrato de urbanização.
- Peças desenhadas:
 - Planta de implantação;
 - Planta de condicionantes;
 - Planta de localização;
 - Plantas com os traçados gerais das redes de infraestruturas;
 - Extrato dos regulamentos e plantas de zonamento e de síntese dos planos mais abrangentes;
 - Planta da situação existente.
- Relatório de Definição de Âmbito do da AAE

A Fase 3 – Reuniões de Acompanhamento/ Alterações corresponde à reformulação da proposta preliminar de PPICAAELF, bem como o desenvolvimento dos restantes elementos que compõem o PPICAAELF (a enviar na fase seguinte para Conferência Procedimental), designadamente:

- Peças desenhadas: Plantas contendo os elementos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos, e traçados das infraestruturas (rodoviárias, de saneamento básico, de energia e telecomunicações);
- Peças escritas e desenhadas que suportem operações de transformação fundiárias previstas;
- Mapa de ruído;
- Planta ou Relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do PPICAAELF;
- Ficha de dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
- Proposta de indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do PPICAAELF;

- Relatório Ambiental Preliminar, elaborado em respeito ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, e à ponderação do resultado da consulta do Relatório de Definição de Âmbito às entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAЕ).
- Programa de execução e plano de financiamento, incluindo a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira e o modelo de redistribuição de benefícios e encargos.

A **Fase 4 – Conferência Procedimental/ Concertação/ Alterações** consiste na consolidação da proposta de Plano, com a inclusão das alterações, indicações e complementos que derivem da Conferência Procedimental e eventuais reuniões de concertação que se realizem, e na produção da versão do PPICAAELF a submeter a discussão pública.

A **Fase 5 – Discussão Pública Versão Final do Plano** inicia-se com a publicação do aviso de início da discussão pública, segue-se o período de discussão pública, a elaboração do relatório de ponderação da discussão pública e a produção da versão final do PPICAAELF com a inclusão das alterações decorrentes do relatório de discussão pública. O mesmo é aprovado nas Assembleias Municipais e remetido para publicação

6.3. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica será multidisciplinar, nos termos da legislação em vigor aplicável, nomeadamente em conformidade com o disposto no n.º 2 do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, alterado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho⁷. De acordo com aquele diploma a equipa deve ser composta por diversas competências e experiências nas valências seguintes:

- Arquitetura;
- Engenharia Civil ou Engenharia Técnica Civil;
- Urbanismo ou Planeamento do território;
- Arquitetura Paisagista;
- Direito.

E outras especialidades que se revelem indispensáveis ou aconselháveis à elaboração do PPICAAELF.

Deve ainda ser designado o coordenador técnico com experiência comprovada na condução de processos de planeamento territorial.

Neste contexto, propõe-se no quadro seguinte a composição da equipa, com referência à área de especialidade exigida:

Especialidade	Formação
Coordenação Geral	Arquitetura Urbanista
Planeamento e urbanismo	Arquitetura Urbanista
Arquitetura Paisagista	Licenciatura em Arquitetura Paisagista
Geografia	Licenciatura em Geografia e Planeamento Regional

⁷ Revoga o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

~~✓~~

Especialidade	Formação
Geologia	Licenciatura em Geologia e Recursos Naturais
Floresta	Engenheira na área da silvicultura
Recursos Hídricos	Licenciatura em Engenharia Biofísica / Mestrado em Hidráulica e Recursos Hídricos
Ambiente	Licenciatura em Engenharia do Ambiente
Ecologia	Onitólogo / Licenciatura em Arquitetura Paisagista
Patrimônio Cultural	Licenciatura em História – variante Arqueologia
Ruído	Licenciatura em Física Tecnológica / Engenharia do Ambiente
Mobilidade e Transportes	Licenciatura em Geografia e Planeamento Regional / Engenharia do Território
Infraestruturas – Rede Viária	Licenciatura em Engenharia Civil
Infraestruturas – Rede de água e de esgotos	Licenciatura em Engenharia Civil, ramo Hidráulica e Recursos Hídricos
Infraestruturas – Rede elétrica, iluminação pública e telecomunicações	Engenheira eletrotécnica
Direito	Licenciatura em Direito
Cartografia e Sistemas de Informação Geográfica	Licenciatura em Arquitetura / Geografia



7. ANEXOS

7.1. ANEXO I - DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO PDI DE GRÂMICA PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO

Classificação e qualificação do Solo	Disposições
SOLO URBANO Aglomerado urbano [abrangido por IGT específico em vigor]	Disposto no PU do Lousal (Plano de Urbanização do Lousal, publicado através da Deliberação n.º 2362/2007, no Diário da República, 2.ª série, n.º 236, de 7 de dezembro)
SOLO RÚSTICO <i>Artigo 54.º Identificação e objetivos</i> 1 — Os espaços agrícolas correspondem às áreas de uso maioritariamente agrícola ou de potencialidade para a exploração agrícola e integram as seguintes subcategorias: (...) b) Outros espaços agrícolas : abrangem as áreas não integradas na subcategoria anterior, com uso predominantemente agrícola e as áreas com potencial de utilização agrícola ainda que de reduzida dimensão, não integradas na RAN, uma pequena área de proteção parcial do tipo II do PORNES, bem como os espaços agrícolas do POOC de Sado –Sines não incluídos na subcategoria da alínea anterior. 2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaço a manutenção e o desenvolvimento do respetivo potencial agrícola que conserve as propriedades dos solos, com vista à respetiva valorização económica e à otimização do aproveitamento dos recursos existentes. (...) <i>Artigo 55.º Usos</i> 1 — Constitui uso dominante dos espaços agrícolas a produção agrícola. 2 — Constituem usos complementares do uso dominante: a) As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais; b) O uso florestal e pecuário; c) A atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais; d) ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º e com as restrições constantes do presente Regulamento; e) NDT, nas tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento; f) Instalações de recreio e lazer; g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas. 3 — Constituem usos compatíveis com o uso dominante: a) A habitação própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal; b) Outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementariedade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico.	
Espaços Agrícolas – Outros Espaços Agrícolas	<i>Artigo 56.º Edificabilidade nos Espaços agrícolas</i> A edificabilidade para os usos previstos no artigo anterior cujos parâmetros e restrições não constem do Capítulo I do presente Título, obedece às condições e parâmetros seguintes:

S

L + - L

- a) Construções de apoio às atividades agrícolas e florestais:
- i) A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;
 - ii) O índice de utilização do solo é 0,05, com a área máxima de construção de 8 000 m², e a área de construção não pode exceder 10% da área total da fachada do edifício fixado na subárea em questão;
 - iii) O número máximo de pisos é inferior a 300, e vice-versa;
 - iv) A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;
 - v) b) Construções de apoio às explorações pecuárias:
 - vi) A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;
 - vii) Para explorações em regime intensivo, a área mínima da parcela é 1 ha;
 - viii) O índice de utilização do solo é 0,1, com a área máxima de construção de 10 000 m²;
 - ix) A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;
 - x) Apresentação de projeto de arquitetura paisagística que garanta a devida integração das edificações na paisagem, designadamente, através da criação de cortinas arbóreas e modelação do terreno que minimize o impacto das edificações na envolvente;
 - xi) Afastamentos mínimos obrigatórios de:
 - 1) 1.000 m aos empreendimentos turísticos exceto na modalidade de agroturismo, incluindo equipamentos e infraestruturas de apoio, bem como aos limites dos aglomerados urbanos;
 - 2) 500 m aos limites dos aglomerados rurais e ao património classificado ou em vias de classificação;
 - 3) 200 m a habitações preexistentes, exceto quando se trate da habitação própria do proprietário explorador.
 - xii) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas e florestais, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística no âmbito destas atividades:
 - xiii) A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;
 - xiv) O índice de utilização do solo é 0,05, com a área máxima de construção de 10.000 m²;
 - xv) É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo 6.º e até 4 m de pé direito;
 - xvi) O piso abaixo da cota de soleira não é contabilizado para a aplicação do índice de utilização do solo e para a área máxima de construção, com exceção dos que se implantem em semicave com pé-direito superior a 2,40 m;
 - xvii) A altura máxima da fachada é 8 m, salvo em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;
 - xviii) Apresentação de projeto de arquitetura paisagística que garanta a devida integração das edificações na paisagem, designadamente, através da criação de cortinas arbóreas e modelação do terreno que minimize o impacto das edificações na envolvente.
 - xix) Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:
 - xx) Constituirão edificações indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e as atividades, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico, a comprovar pelos serviços competentes em matéria de controlo prévio da atividade, caso esta o exija;
 - xxi) O índice de utilização do solo é 0,02, com a área máxima de construção de 4.000 m²;

iii) O número médio de casas acima do solo é um.

iv) É admitido um oco abaixo da base da soleira nos termos e condições do artigo 6.º

v) A altura máxima da fachada é 3,5 m.

Artigo 58.º tipologias e objetivos

1 — Os espaços florestais correspondem às áreas florestadas destinados prioritariamente à produção e ao aproveitamento dos recursos florestais, atividade com a maior expressão no concelho de Grandola e à salvaguarda do seu valor ambiental da diversidade ecológica e paisagística e integram as seguintes subcategorias:
(...)

b) Espaços florestais de produção, correspondentes às áreas florestais sob a forma de povoamentos de pinheiro manso, pinheiro bravo, sobreiro, azinheira e eucalipto e aquelas em que se verifica a associação destes espécies, incluindo ainda os espaços agrícolas intersticiais, de olivais e áreas de pastagem;

c) Espaços agrossilvopastoril, correspondentes às áreas de sobreiro e azinheira, nas quais se verifica a coexistência da floresta dispersa e de atividades agrícolas, e espaços florestais intersticiais de pequena dimensão.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços, o incremento das condições da respetiva valorização económica, mantendo-se as técnicas de exploração florestal que conservem a fertilidade dos solos e a respetiva disponibilidade hídrica, minimizem a erosão e o risco de incêndio e contribuam para a diversidade ecológica que caracteriza estas áreas, a promoção da produção de produtos não-lenhosos, como a pinha e o pinhão e a recuperação das áreas degradadas, nas quais a exploração florestal se deve compatibilizar com as funções de proteção.

Artigo 59.º Usos

Espaços Florestais de Produção

1 — Constitui uso dominante desta categoria, a exploração florestal tendo como objetivo o uso múltiplo associado à fileira florestal.

2 — Com as exceções constantes do artigo 61.º, constituem usos complementares do uso dominante:

a) O uso agrícola e pecuário;

b) As construções de apoio às atividades florestais, agrícolas e pecuárias;

c) A atividade industrial de primeira transformação de produtos florestais e agrícolas, com exceção dos espaços florestais de proteção;

d) Os ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º e com as restrições constantes do presente Regulamento;

e) A caça;

f) Instalações de recreio e lazer;

g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.

3 — Com as exceções constantes do artigo 61.º, constituem usos compatíveis com o uso dominante:

a) A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;

b) A atividade industrial extractiva ou de primeira transformação de produtos minerais, com exceção dos espaços florestais de proteção;

c) Outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e ou de complementariedade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico;

d) Os NDT, nas tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento.

Artigo 60.º Edificabilidade nos Espaços florestais

[Handwritten signature]

4 - 4 - 2

1 — Com exceção do artigo seguinte, a edificabilidade nos Espaços florestais para os usos previstos no número anterior cujos parâmetros e restrições não constem do Capítulo da presente Título, obedece às condições e parâmetros dos números seguintes:

2 — Em todas as subcategorias de espaços florestais:

a) Utilização líquida de armazém ou exploração agrícola, com área construída e fachada, nos termos e condições do artigo 13.º;

b) Considerações de apoio às atividades agrícolas e florestais, nas condições e com os parâmetros da alínea a) do artigo 56.º, não se aplicando aos espaços florestais de produção a exceção prevista na subalínea ii) da alínea a) deste artigo;

c) Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, nas condições e com os parâmetros da alínea d) do artigo 56.º;

d) ETI e NDT das tipologias e nas condições dos artigos 48.º, 49.º e 50.º e seguintes, respetivamente e com as restrições constantes do presente Regulamento.

3 — Nos Espaços florestais de produção e nos espaços agrossilvopastorais:

a) Edificações de apoio às explorações de massas minerais:

i) A área mínima do prédio são 4 ha;

ii) O índice de utilização líquido é 0,01, com a área máxima de construção de 1.000 m²;

iii) O número máximo de pisos acima do solo é um;

iv) A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;

b) Estabelecimentos industriais de transformação primária de produtos minerais:

i) O índice de utilização líquido é 0,05, com a área máxima de construção de 10.000 m²;

ii) A altura máxima da fachada são 8 m, salvo em situações excepcionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;

iii) É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo 6.º e até 4 m de pé direito;

iv) O piso abaixo da cota de soleira não é contabilizado para a aplicação do índice de utilização do solo e para a área máxima de construção, com exceção dos que se implantem em semicave com pé-direito superior a 2,40 m.

c) Explorações pecuárias, incluindo a edificação de apoio à atividade, nas condições e parâmetros da alínea nas condições e parâmetros da alínea b) do artigo 56.º; d) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas e florestais, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística no âmbito destas atividades, nas condições e parâmetros da alínea c) do artigo 56.º

Artigo 62.º Identificação e objetivos

1 — Os Espaços naturais e paisagísticos correspondem às áreas de elevado valor ambiental e paisagístico, nas quais ocorrem valores naturais prioritários em termos de conservação, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais, sendo fundamentais para a diversidade ecológica e paisagística, integrando as seguintes subcategorias:

(...)

d) *Outros espaços naturais e paisagísticos*, correspondentes a parte dos espaços naturais do SIC Comporta -Galé na parte norte do concelho, a uma faixa intersticial entre as áreas de intervenção do POOC e do PORNES, às áreas do rio Sado, da Tapada do Lousal, da Lagoa de Melides e da Barragem do Canal Caveira e integram as áreas de proteção parcial do tipo II do PORNES, as áreas complementar do tipo I do PORNES, não integradas no Espaços agrícolas de produção e uma pequena área de proteção complementar do tipo II do PORNES com valor paisagístico.

2 — Constituem objetivos de ordenamento e de gestão desta categoria de espaços, a salvaguarda das funções ecológicas associadas aos ecossistemas em presença, a manutenção e valorização áreas elevada produtividade biológica, bem como a compatibilização dos usos e atividades complementares e compatíveis com os

objectivos de proteção e valorização dos habitats naturais e das espécies e da flora e fauna selvagens protegidas e ainda a respetiva valorização económica

+ + - b

Artigo 68.º Outros espaços naturais e paisagísticos

1 — Sem prejuízo da aplicação das normas legais aplicáveis as áreas classificadas integradas nesta subcategoria de espaços, constitui o uso dominante da mesma, a manutenção das funções ambientais, privilegiando -se as ações de conservação, valorização e recuperação dos valores naturais e paisagísticos

2 — Constituem usos complementares ao uso dominante

a) Instalações de recreio e lazer;

b) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas

3 — Constituem usos compatíveis com o uso dominante:

a) A habitação própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal de acordo com as condições e parâmetros de edificabilidade fixados no artigo 43.º;

b) As construções de apoio às atividades agrícolas e florestais, de acordo com as condições e parâmetros de edificabilidade fixados na alínea a) do artigo 56.º;

c) Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, designadamente, para instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, de acordo com as condições e parâmetros de edificabilidade fixados na alínea d) do artigo 56.º;

d) ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º;

e) NDT, das tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento.

Artigo 69.º Identificação e objetivos

1 — Os espaços culturais identificados na Planta de Ordenamento — classificação qualificação do solo, correspondem a espaços com identidade própria do ponto de vista cultural e relevo ao nível do património histórico, arquitetónico e arqueológico e consistem nas Ruínas Romanas da Península de Troia e na área museológica mineira do Lousal — UE1.

2 — O regime do uso do solo dos espaços culturais referidos no número anterior consta, respetivamente, Plano de Pormenor da UNOP 4 — Troia, aprovado pela Deliberação n.º 133/2008, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 7, de 10 de Janeiro e do Plano de Urbanização do Lousal, publicado através da Deliberação n.º 2362/2007, no Diário da República, 2.ª série, n.º 236, de 7 de dezembro.

Espaços Culturais [Área Museológica Mineira]

De acordo com o Artigo 8.º do Regulamento da revisão do PDM:

"1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam -se cumulativamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida no PDMG, prevalecendo sobre esta quando aqueles regimes forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores.

2 — Nas áreas abrangidas pela RAN e pela REN, são admissíveis como usos compatíveis com a utilização dominante da categoria de espaço em que se encontrem integradas, todas as ações e atividades consideradas compatíveis com tais restrições de utilidade pública pelos regimes legais em vigor ou noutras que os venham a alterar ou substituir.

3 — Qualquer intervenção urbanística, de modelação de terrenos ou de alteração do coberto vegetal que provoque a alteração ou destruição dos elementos que integram a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão, deve ser previamente comunicada à entidade competente."

No que se refere a medidas de defesa contra incêndios, o Regulamento dispõe o seguinte:

L + 2:

- "1 — Com exceção do solo urbano e dos aglomerados rurais, é interdita a construção de edificações para habitação, comércio, serviços, indústria e empreendimentos turísticos nos terrenos classificados na Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes com risco elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Grândola (PMDFCI).
- 2 — Todas as edificações, com exceção das obras de escassa relevância urbanística, as infraestruturas e equipamentos enquadráveis no regime de edificabilidade previsto no PDMG para o solo rústico estão sujeitas às medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no diploma que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e no PMDFCI.
- 3 — As novas edificações no solo rústico fora dos aglomerados rurais têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no diploma referido no número anterior ou a dimensão definida no PMDFCI nos termos e condições daquele diploma, bem como as medidas específicas destinadas a prevenir o risco de incêndio, minimizar os respetivos efeitos e favorecer as condições e meios de combate, a definir no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).
- 4 — O RMUE definirá igualmente as regras decorrentes das medidas defesa estabelecidas no PMDFCI para as áreas edificadas consolidadas.⁸"

7.2. ANEXO II - DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO PU DO LOUSAL

Classificação e qualificação do Solo	Disposições
SOLO URBANIZADO	
Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade	<p><i>Artigo 25.º Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade</i></p> <p>1 — A delimitação da Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade tem como objectivos a consolidação e expansão da ocupação urbana ao longo da via existente.</p> <p>2 — Os usos admitidos nesta zona são: habitação, comércio, serviços, equipamentos e turismo.</p> <p>3 — Para além do cumprimento das normas legais em vigor, nomeadamente do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, doravante RGEU, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Alinhamentos frontais definidos pela ocupação existente, sem prejuízo do disposto nos Capítulo II e III do presente regulamento;b) Número máximo de 2 pisos;c) Cércea máxima de 6,5 metros;d) Frente mínima dos novos lotes a criar de 7,5 metros;e) Índice de implantação líquido máximo de 0,3, sem prejuízo da pré-existência se esta for superior nos casos de intervenções sobre edifícios existentes;f) Índice de construção bruto máximo de 0,4, sem prejuízo da pré-existência se esta for superior nos casos de intervenções sobre edifícios existentes.
Zona de Preenchimento em Baixa Densidade	<p><i>Artigo 26.º Zona de Preenchimento em Baixa Densidade</i></p> <p>1 — Na Zona de Preenchimento em Baixa Densidade admite-se uma ocupação em moradias unifamiliares isoladas ou em banda.</p>

⁸ Artigo 10.º do Regulamento da Revisão do PDM de Grândola (Aviso n.º 15049/2017, de 14/12/2017, publicado em Diário da República n.º 239, da II Série, com a 1.ª Correção Material, aprovada pela Deliberação n.º 419/2018, de 05/04/2018, publicada em Diário da República n.º 67, da II Série

- 2 — O acesso principal nomeadamente a de veículos, no interior do lote far-se-á a partir da via existente a Poente *↓ + ↘*
- 3 — Para além do cumprimento das normas legais em vigor nomeadamente do RUEU os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:
- a) Índice de construção bruto máximo de 0,30
 - b) Afastamento mínimo das construções ao limite frontal do lote de 15 metros, aos limites laterais, no caso de moradia isolada de 6 metros e ao limite de fundo de 10 metros
 - c) Número máximo de 2 pisos
 - d) Cércia máxima é de 6,5 metros.
 - e) A cércia máxima é medida a partir do ponto mais desfavorável no alinhamento das fachadas;
 - f) Frente mínima dos novos lotes a criar de 24 metros no caso das moradias isoladas e de 7,5 metros no caso de moradias em banda;
 - g) Apenas se admite a implantação de uma das tipologias referidas na alínea anterior;
 - h) É obrigatório assegurar 2 lugares de estacionamento em garagem localizada no piso inferior;
 - i) Número máximo de 24 fogos no caso de moradias em banda, e de 12 fogos no caso de moradias isoladas;
 - j) Número máximo de 6 moradias por banda.

Artigo 27.º Zonas habitacionais

- 1 — As Zonas Habitacionais integram os Bairros da Mina a manter, reabilitar e ampliar.
- 2 — As estruturas urbanas constituídas pelos Bairros da Mina não poderão ser demolidas excepto nos casos em que seja tecnicamente exigível.
- 3 — (...)

5 — Nas zonas referidas no número 3 do presente artigo, as operações de loteamento têm por fim a constituição de lotes destinados a conferir autonomia jurídica às habitações existentes e de lotes destinados a novas edificações.

6 — As novas construções e as operações de ampliação, reabilitação ou renovação deverão respeitar as seguintes condições gerais:

- a) No caso das obras de renovação, ampliação e reabilitação, a intervenção deverá respeitar a tipologia construtiva, a cércia, o alinhamento à frente do arruamento bem como a dimensão e ritmo de vãos que existiam nas edificações originais;
- b) As novas construções deverão respeitar a imagem urbana quanto a volumetrias, implantação no terreno, formas de agrupamento das construções, materiais e cores, tipos de cobertura;
- c) Respeitar os seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - i) Nas zonas ZH1, ZH2, ZH3 e ZH4 o índice de construção bruto máximo é de 0,30 e o número máximo de pisos é de 2,
 - ii) Nas zonas ZH5 e ZH6 o índice de construção bruto máximo é de 0,22 e número máximo de pisos é de 1;
- d) Os anexos ou garagens contam para a área bruta de construção.
- e) O índice de implantação líquido pode ir até 1,0.

Artigo 28.º Zona de Reserva para Equipamentos Colectivos

(...)

2 — As Zonas de Reserva para Equipamentos Colectivos destinam-se à construção de novos equipamentos colectivos e à reabilitação e ou ampliação dos existentes, nomeadamente a reabilitação do campo de futebol com a construção de bancadas e balneários e a criação de campos de ténis no núcleo desportivo e a construção de uma JI/EB1 junto ao Centro Comunitário.

Artigo 29.º Zonas de Terciário

- 1 — As Zonas de Terciário destinam -se à implantação de estabelecimentos comerciais e de serviços.

Zonas Habitacionais

Zonas para Equipamentos Coletivos

Zonas de Terciário

[Handwritten signature]

+ - 2

2 --- Para além do cumprimento das normas legais em vigor, nomeadamente do RGEU os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

a) Fator de conservação bruto máximo de 0,4

b) Volume máximo de pisos de 2

c) Altura máxima de 8 metros

d) Área da Área Museológica Mineira

e) Área Museológica Mineira inclui os seguintes equipamentos:

a) Descida à Mina — Centro de Ciência Interativa do Lousal — existente

b) Centro de Artesanato — existente

c) Museu da Central Eléctrica — existente

d) Restaurante e Caié/Restaurante — existentes.

e) Centro de Interpretação — existente

Área Museológica
Mineira



SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR

Artigo 31º Zonas Turísticas

1 -- Os solos que integram as Zonas Turísticas destinam-se à afectação exclusiva a empreendimentos e projectos de natureza turística.

2 -- Para além do cumprimento das normas legais em vigor, nomeadamente do RGEU e legislação específica dos empreendimentos turísticos, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

	IBI máximo	Densidade populacional máxima	Nº de pisos máximo	Cércia máxima
ZT1	0,20	45 Hab/ Ha		6,5 m para alojamentos e 8 m para estabelecimentos hoteleiros e outros equipa- mentos turísticos.
ZT2	0,30	75 Hab/ Ha	2	

3 -- Na ZT2, caso se opte pela construção de uma unidade hoteleira, esta poderá implantar-se no terreno aproveitando a sua topografia, isto é poderá desenvolver-se em socalcos, podendo dar origem a um edifício com mais de 2 pisos, desde que nas empenas, alçados laterais ou cortes não exista mais do que dois pisos sobrepostos e 8m de cércia.

4 -- Na ZT2, as estruturas urbanas constituídas pelo Bairro do Serrinho, S. João e Especializados não poderão ser demolidas, sendo apenas permitido a sua reabilitação e adaptação para uso turístico, excepto nos casos em seja tecnicamente desaconselhável.

5 -- Na ZT2, as novas construções deverão respeitar uma distância mínima de 75 m aos limites da ETAR.

6 -- Os projectos a desenvolver para as zonas turísticas têm de respeitar as seguintes orientações:

- a) As construções propostas devem integrar-se harmoniosamente na estrutura urbana envolvente;*
- b) As construções propostas devem organizar-se de forma nucleada;*
- c) Para além dos equipamentos obrigatórios para cada tipologia de empreendimento turístico admitem-se outros equipamentos de animação turística tais como: salas de congressos e reuniões e outros equipamentos de índole cultural, desportiva e de saúde e estabelecimentos de restauração e bebidas;*
- d) Nos projectos dos espaços verdes devem ser preferencialmente utilizadas as espécies constantes do Anexo I ao presente Regulamento;*
- e) Não obstante o disposto na alínea, anterior, na envolvente immediata das construções existentes e projectadas podem ser consideradas espécies exóticas com carácter decorativo.*
- f) As redes de infra-estruturas internas têm de ficar ligadas às redes gerais de infra-estruturas;*
- g) A circulação pedonal deve ser assegurada em local próprio, podendo optar-se por percursos não paralelos ou adjacentes à faixa de rodagem.*

1 -- A Área de Reserva para Actividades Económicas destina-se à instalação de pequena indústria compatível com a função habitacional nos termos da legislação em vigor, oficinas, armazéns e respectivos serviços de apoio e ainda à construção de um parque de estacionamento de transporte colectivo e individual afecto ao funcionamento da Área Museológica Mineira.

2 -- A aprovação de obras de construção depende da prévia realização de operação de loteamento.

3 -- Para além do cumprimento das normas legais em vigor, nomeadamente do RGEU, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) Índice de construção bruto máximo — 0,2;*
- b) Número máximo de 1 piso;*
- c) Cércia máxima de 5 m;*
- d) Afastamento mínimo das edificações aos limites posteriores do lote de 5 m;*

Zonas Turísticas

Área de Reserva para Atividades Económicas (ARAE)

(Assinatura)

- e) Afastamento mínimo aos limites frontais do lote -- 10 m
- 4 — Para além do estabelecido no número anterior serão ainda asseguradas as seguintes disposições:
- O canteiro menor, desca regamentado ou depósito de materiais será efectuado no interior do lote;
 - Será criada uma corrente arada com largura mínima de 1,5 metros de largura;
 - Será assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 22.º Áreas Verdes de Enquadramento

Áreas Verdes de Enquadramento

- As áreas verdes de enquadramento são áreas que asseguram a progressão da estrutura verde para dentro do perímetro urbano fomentando o estabelecimento de um continuo natural;
- Nas áreas verdes de enquadramento prevê-se a manutenção e o restabelecimento do coberto vegetal autóctone ou tradicional, sem prejuízo da utilização agrícola ou pecuária existente essencialmente na envolvente das zonas habitacionais;
- Nas áreas com utilização agrícola ou pecuária, apenas é permitida, a construção de estruturas ligeiras de apoio à actividade agrícola, designadamente, estufas, pequenas arrecadações ou construções para animais de capoeira, ficando estas últimas sujeitas às seguintes orientações:
 - Área máxima de construção — 7,5 m²;
 - Céreca máxima — 2,20 m de altura;
 - Materiais de construção — alvenaria de tijolo, telha, madeira e malha de rede.
- A densidade de arborização deve ser reforçada na envolvente das vias.
- (...)

Artigo 23.º Áreas Verdes de Recreio e Lazer

Áreas Verdes de Recreio e Lazer

- As Áreas Verdes de Recreio e Lazer são áreas públicas ou privadas de utilização colectiva;
- Nos solos que integram as Áreas Verdes de Recreio e Lazer devem ser valorizadas as suas aptidões paisagísticas e de recreio e lazer, nomeadamente através da recuperação do coberto vegetal e construção de equipamentos de animação turística e infra-estruturas de apoio tais como parques de merendas, circuitos de manutenção e percursos pedestres;
- Nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer, sem prejuízo das intervenções necessárias para a requalificação ambiental, tal como definido no artigo 15.º do presente regulamento, devem ainda ser incentivadas intervenções de recuperação e activação biológica;
- As Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas na UE1 são áreas que apresentam ligações ao subsolo relacionadas com o funcionamento da Mina, ou ocorrências geológicas de interesse científico.
- Nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas na UE1 podem ser implantadas Estruturas e Equipamentos de Apoio ao projecto de "Descida à Mina".
- As Estruturas e Equipamentos referidas no número anterior não são contabilizadas para a área bruta de construção máxima referida na alínea a) do número 7 do presente artigo.
- Para as Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas nas UE1, UE3 e UE4, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:
 - Área Bruta de Construção máxima de 3000 m², distribuídos pelas três unidades de execução, destinados a equipamentos de animação turística incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, instalações sanitárias e centros de divulgação científica ou ambiental;
 - Céreca máxima — 4 metros.
- A implantação dos equipamentos referidos no número anterior é realizada na área identificada na Planta de Zonamento localizada na UE1, podendo ser realizada noutras

áreas desde que hora da REN nomeadamente nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer da UE3 e da UE4

9 — *Nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas na UE5 prevêem-se as seguintes acções:*

a) *Consolidação do acesso existente à Barragem em pavimento permeável com possibilidade de circulação automóvel condicionada a cargas e descargas e veículos de emergência e instalação de infra -estruturas para apoio ao recreio náutico*

b) *Construção na área identificada na Planta de Zonamento, de edifícios de apoio a prática de actividades lúdicas ou desportivas, nomeadamente a instalação de infra -estruturas de apoio à actividade náutica tais como instalações sanitárias, posto de vigia e de primeiros socorros e comunicações de emergência;*

10 — *As construções para instalação das infra -estruturas mencionadas no número anterior deverão ser em madeira assente sobre estacas, e possuir equipamentos estanques adequados para recolha dos resíduos líquidos e sólidos.*

11 — *A vegetação a utilizar deve ser preferencialmente escolhida de entre as "Espécies espontâneas" e "Espécies não espontâneas mas presentes no Lousal" constantes do Anexo I ao presente Regulamento.*

12 — *Não obstante o disposto no número anterior, nas imediações de equipamentos podem ser consideradas as "Espécies não existentes no Lousal mas com interesse pelas suas características" constantes do Anexo I ao presente Regulamento, bem como outras espécies exóticas com carácter decorativo.*

Artigo 24.º Jardins e Espaços Verdes Tratados

1 — *Os jardins e espaços verdes tratados são espaços verdes de utilização colectiva existentes na área central do aglomerado equipados para o recreio e lazer da população.*

2 — *Nos jardins e espaços verdes tratados admite-se a construção de equipamentos para o recreio infantil e infra-estruturas desportivas ao ar livre.*

(...)

Jardins e Espaços Verdes Tratados

7.3. ANEXO III – DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO PDM DE SANTIAGO DO CACÉM

O regulamento dispõe sobre estes espaços conforme constante do quadro seguinte:

Quadro 4 | Classificação e Qualificação do Solo e respetivas disposições

Classificação e qualificação do Solo	Disposições
SOLO RURAL	<p><i>Artigo 41.º Identificação e regime de edificabilidade</i></p> <p>1 — <i>Os espaços agrícolas ou florestais compreendem os espaços onde as atividades agrícolas, pecuárias ou florestais correspondem aos usos dominantes, podendo corresponder a sistemas agrossilvopastoris ou outros usos agrícolas e silvícolas.</i></p> <p>2 — <i>A instalação de povoamentos ou espécimes isolados de espécies florestais obedece ao Regime Jurídico Ações de Arborização e Rearborização com Recurso a Espécies Florestais.</i></p> <p>3 — <i>A manutenção do coberto vegetal, dos acessos rodoviários e dos pontos de abastecimento de água tendo em vista a prevenção e combate dos incêndios florestais obedece ao disposto no PIMDFCI.</i></p> <p>4 — <i>A concretização das medidas previstas no PIMDFCI é assegurada por um Plano Operacional Municipal da especialidade, elaborado pelo Gabinete Técnico Florestal da autarquia em articulação com os serviços técnicos da edilidade.</i></p>
Espaços agrícolas ou florestais	

L T - 3

Espaços de uso múltiplo agro-silvo-pastoril

Artigo 42º Espaços de uso múltiplo agro-silvo-pastoril

1 — Os espaços de uso múltiplo agro-silvo-pastoril abrangem áreas que combinam elevada importância biológica e económica cuja ocupação dominante do solo – existente ou prevista – corresponde à atividade florestal assente na exploração intensiva do sistema agro-silvo-pastoril dos montados e outros tipos de floresta autóctone.

2 — As novas edificações e sua extensão, e os usos que lhe sujeitam, são sujeitas às disposições e aos parâmetros de edificabilidade previstos nos artigos anteriores.

Artigo 43º Identificação e regime de edificabilidade

1 — Os espaços naturais caracterizam-se por integrarem áreas de elevado valor paisagístico e ambiental nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais, sendo fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística.

2 — Os espaços naturais integram parte das áreas incluídas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, designadamente, as Áreas de Proteção Total e Parcial Tipo I definidas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Lagoas de Santo André e Sancha, e áreas de ocorrência de habitats naturais constantes do Anexo B1 do Decreto -Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, nos SIC Comporta -Galé e Costa Sudoeste, assim como áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico cuja utilização dominante não é agrícola, florestal ou extrativa intensiva e integra sistemas de vegetação autóctone.

3 — Sem prejuízo do disposto nas normas legais e regulamentares aplicáveis às áreas referidas no número anterior, a ocupação dos espaços naturais fica sujeita às seguintes disposições:

a) Só são permitidas operações de modelação do relevo quando se destinem comprovadamente à estabilização dos cordões dunares ou à prevenção de processos de erosão hídrica;

b) É interdita a plantação, replantação, criação ou largada de qualquer espécie exótica vegetal ou animal listada nos anexos I ou III do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro;

c) É proibida a instalação de explorações pecuárias intensivas, em alojamento ou ao ar livre, nos termos da Portaria n.º 636/2009, de 9 de junho;

d) Só é autorizada a abertura de novos caminhos florestais, estradas e parques de estacionamento quando tais infraestruturas estejam contempladas PIMDFCI e, na respetiva área de intervenção, no Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha.

De acordo com o Artigo 8.º do Regulamento da revisão do PDM:

"(...) 2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicam -se os respetivos regimes jurídicos em vigor cumulativamente com as disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública prevalecem sobre as disposições de ordenamento do presente PDMSC, nos termos da legislação em vigor."

Ferramentas de Referência para a elaboração do PPI da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal e Fafeiros

云贵川滇黔桂湘鄂赣豫陕甘宁青藏晋冀鲁豫苏浙沪

17

- Direção Regional de Cultura do Alentejo (DRC Alentejo);
- Infraestruturas Portugal (IP);
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P (IMT);
- Redes Energéticas Nacionais (REN);
- E-Redes.

O acompanhamento pela comissão consultiva será assegurado através do recurso à plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT), regulada pela Portaria n.º 277/2015, de 10/09.

O PPICAAELF será objeto de avaliação ambiental, nos termos do artigo 78.º, n.os 1 e 2 do RJIGT e artigos 3º n.º s 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (RJAAPP).

Para efeitos do disposto no n.º 3 do RJAAPP, considera-se que as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAES) que devem pronunciar-se no âmbito da Avaliação Ambiental a elaborar são:

- Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional Alentejo (CCDRA);
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Alentejo);
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);
- Direção Regional de Cultura do Alentejo (DRC Alentejo);
- Autoridade Local de Saúde.

Por tudo o acima exposto, e nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, por remissão do artigo 114.º do mesmo diploma, e da alínea a), do n.º 1 do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

1. A abertura de procedimento de elaboração do PPICAAELF, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, e a publicitação da respetiva deliberação;
2. A aprovação dos Termos de Referência, que seguem em anexo e fazem parte integrante da presente proposta;
3. A aprovação da proposta do contrato para planeamento, apresentada nos termos do n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT e a submissão do mesmo a discussão pública, de acordo com o n.º 3 do artigo 81.º, a efetuar no âmbito do período de participação pública preventiva do procedimento, de acordo com o número seguinte;
4. A abertura de um período de participação/discussão pública preventiva pelo prazo de 15 dias, nos termos do disposto, no n.º 3 do artigo 81.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;
5. A fixação do prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão do procedimento;
6. A aprovação da proposta de adoção de medidas preventivas e de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Grândola, de acordo com o Relatório em anexo e que faz parte integrante da presente proposta;

- L + = 1 + j*
7. Em consequência, o envio deste Relatório à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo para parecer, nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 138.º e do n.º 3 do artigo 126.º do referido regime;
 8. Na sequência da emissão do parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo e, eventualmente, das demais entidades representativas dos interesses a ponderar, caso venha a ser convocada a realização de uma conferência procedural, e não havendo alterações a introduzir, que a mesma seja enviada à Assembleia Municipal para aprovação.

A consideração superior,


A Chefe da Divisão de Planeamento e Urbanismo.

Anexos:

- Termos de Referência;
- Proposta de Minuta de Contrato de Planeamento;
- Relatório de Suspensão do PDMG e Adoção de Medidas - e respetivos anexos:
 - Anexo I - Relatório de Enquadramento Territorial, Ambiental e Estratégico
 - Anexo II - Estudo de Odores
 - Anexo III - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Grândola com a identificação da área a suspender e a sujeitar a medidas preventivas
 - Anexo IV – Extrato das Plantas de Condicionantes do PDM de Grândola com a identificação da área a suspender e a sujeitar a medidas preventivas

A handwritten signature consisting of a stylized 'B' or 'F' shape above a smaller 'J' or 'A' shape.

Anexo III

Deliberação da Câmara Municipal de Grândola para a celebração do
contrato para planeamento;



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

----- CÓPIA DE PARTE DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA,
----- DA CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA, REALIZADA
----- NO DIA 23 DE SETEMBRO DE DOIS MIL E VINTE E UM:

----- 2 - PROPOSTA DE ELABORACÃO DO PLANO DE PORMENOR INTERMUNICIPAL DA COMUNIDADE DE ADULTOS ATIVOS ESSÊNCIA LOUSAL E FALEIROS – PPICAAELF – ABERTURA DO PROCEDIMENTO E DO PERÍODO DE PARTICIPACÃO PÚBLICA, APROVAÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA E DA PROPOSTA DO CONTRATO PARA PLANEAMENTO E PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDMG E ADOÇÃO DE MEDIDAS PREVENTIVAS: Presente uma proposta elaborada pela Chefe da Divisão de

Planeamento e Urbanismo, com o seguinte teor:

----- "A empresa Sapec Parques Industriais, S.A. (SPI) apresentou às Câmaras Municipais de Grândola e de Santiago do Cacém uma proposta para celebração de um contrato de planeamento para elaboração do "Plano de Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal e Faleiros, adiante designado por PPICAAELF, que se desenvolve, maioritariamente, na freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sadão, a norte, no concelho de Grândola. Compreende, ainda, uma pequena área da freguesia de Ermidas do Sado, a sul, pertencente ao território do Município de Santiago do Cacém.

----- A elaboração de um plano de pormenor intermunicipal enquadra-se no âmbito do previsto na Divisão III *Planos intermunicipais* (artigos 110.º a 114.º), da Secção IV *Âmbito intermunicipal e municipal*, do Capítulo II *Sistema de Gestão Territorial*, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT).

aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, conferida pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, sendo-lhe aplicáveis, por força do artigo 114.º, as regras previstas para os planos de pormenor municipais (artigos 101.º e seguintes e demais disposições aplicáveis do RJIGT), em tudo quanto não se encontrar especialmente regulado nos referidos artigos 110.º a 114.º deste diploma.

----- A área deste PPICAAELF corresponde a 222 ha e abrange a totalidade da área de intervenção do Plano de Urbanização do Lousal, sendo que grande parte desta está classificada como solo urbanizável, ainda por concretizar. Por deliberação tomada na reunião realizada em 2021/03/11, a Câmara Municipal de Grândola deliberou dar início ao procedimento de alteração do Plano de Urbanização do Lousal (deliberação publicitada através do Aviso n.º 6762/2021, publicado no *Diário da República*, II Série, n.º 72, de 14 de abril), com vista à adaptação deste plano territorial ao novo quadro legal em matéria de classificação do solo, decorrente da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e do RJIGT, uma vez que o perímetro urbano do Lousal não foi reavaliado de acordo com as novas regras no âmbito da revisão do PDMG. Este procedimento de alteração foi determinado, a par de outros procedimentos de dinâmica dos planos municipais na mesma situação e com vista ao cumprimento da obrigação constante do n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT, pelo que formalizada pela SPI a proposta de contrato para planeamento com vista à elaboração do PPICAAELF, este procedimento de alteração deixa de subsistir.

----- O PPICAAELF tem por objetivo principal a **criação de uma comunidade de adultos ativos**, em que a vivência comunitária associada a atividades ocupacionais, de lazer e culturais, são uma componente fundamental e um vetor estratégico, que contribuirá para infletir a tendência de desertificação humana que se verifica e constituir um fator indutor do respetivo desenvolvimento económico e social da Aldeia do Lousal.

----- O conceito das designadas “comunidades de adultos ativos” surgiu nos



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

(Handwritten signatures)

Estados Unidos nos finais da década de 50 do século passado, como uma alternativa de vida para pessoas já sem a sua atividade profissional anterior, mas em plena capacidade funcional e sem problemas de saúde relevantes, que procuram viver integrados numa estrutura social forte. Trata-se de replicar o modelo das vilas ou dos bairros tradicionais, em que a componente da vivência comunitária assume forte relevo, e nos quais as relações sociais assumem também uma função essencial. Neste modelo, que entronca nas experiências de *co-housing* e similares, surgidas em resposta ao aumento da esperança média de vida e à fragmentação hodierna da estrutura familiar alargada, a prestação de serviços para satisfação das necessidades, designadamente, culturais, desportivas e de entretenimento, é organizada de forma a proporcionar a interação comunitária.

----- Em termos de objetivos para o PPICAAELF, são propostos os seguintes:

----- a) Estabelecer a tradução espacial da estratégia de desenvolvimento subjacente ao conceito da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal – Faleiros;

----- b) Assegurar um ordenamento integrado e articulado da respetiva área de intervenção designadamente, em termos de acessibilidades, infraestruturas e situação existente ao nível da população residente e do edificado e respetivas funções;

----- c) Promover o desenvolvimento económico e social dos aglomerados urbanos existentes em articulação com a estratégia global do projeto e de acordo com as estratégias de desenvolvimento territorial dos Planos Diretores Municipais de Grândola e de Santiago do Cacém;

----- d) Promover a criação de equipamentos e de infraestruturas cujas tipologias e dimensionamento serão adaptadas às necessidades dos futuros e atuais residentes no Lousal e em Faleiros;

----- e) Avaliar as características, apetências e especificidades do solo atualmente classificado como urbano e do solo rústico, procedendo à reclassificação e requalificação do solo, se e quando necessário face aos

objetivos do projeto;

----- f) Contribuir para a regeneração, reativação e dinamização demográfica na área de intervenção, bem como para a revitalização e recuperação do seu conjunto patrimonial edificado;

----- g) Assegurar a integração do património natural e cultural existente;

----- h) Assegurar a justa repartição dos encargos e benefícios na área de intervenção do Plano na articulação do território dos dois Municípios abrangidos;

----- i) Garantir mecanismos de gestão efetiva dos espaços edificados, das áreas verdes e de equipamentos de utilização coletiva;

----- j) Estabelecer um compromisso em termos de critérios de sustentabilidade, designadamente, através da redução dos consumos energéticos; uso responsável da água e implementação de estratégias de mitigação dos efeitos das alterações climáticas; aposta na mobilidade urbana sustentável, através da criação de redes cicláveis e pedonais e da promoção das deslocações em veículos coletivos e elétricos.

----- Por tudo isto, reconhece-se a convergência dos objetivos do projeto que sustenta a elaboração do PPICAAELF, com os objetivos estratégicos de desenvolvimento territorial dos dois Municípios.

----- Em concreto e no que ao Município de Grândola concerne, o projeto vai ao encontro dos seguintes sub-objetivos estratégicos (SE) fixados, em 2017, na revisão do respetivo Plano Diretor Municipal: *Ampliar o leque de produtos turísticos disponíveis e a sua distribuição territorial, diversificando a segmentação turística do concelho* (SE do Objetivo Estratégico – *Afirmar o território de Grândola como um destino turístico mais homogéneo*); *Criar fatores de atratividade e qualidade de vida que favoreçam a captação de população residente e prolonguem as estadias de residentes não permanentes* (SE do Objetivo Estratégico relativo à *fixação de nova população residente e atração de novos visitantes*).

----- O projeto, tal como é apresentado, pode vir a constituir um fator indutor da *revitalização social e económica do concelho* (objetivo estratégico do Desafio



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

Estratégico 7 - *Grândola, território jovem, coeso e solidário*), numa área do interior do mesmo, na qual o decréscimo demográfico e o envelhecimento da população são tendências marcantes e, numa lógica intermunicipal com Santiago do Cacém, também, capaz de gerar *sinergias no seio do sistema de centralidades tirando partido de lógicas de rede, municipais ou mesmo intermunicipais* (Objetivo Estratégico – *Simplificar o sistema de centralidades e qualificar ativamente as polaridades concelhias* do Desafio Estratégico 8 – *Grândola, lugar de lugares, cultura e conhecimento*).-----

----- Subsequentemente, e para salvaguarda e garantia de concretização do projeto subjacente ao PPICAAELF, considera-se necessário **acautelar eventuais alterações nos territórios envolventes** que podem vir a influenciar o sucesso do mesmo - no que se refere aos fatores ambientais paisagem/bacias visuais, recursos hídricos e qualidade do ar – **justificando-se, por isso, a suspensão parcial do PDMG e a adoção de medidas de carácter antecipatório e preventivo**, destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes, que comprometam a execução do futuro Plano Intermunicipal (artigo 134.º, n.º 1 do RJIGT).-----

----- Para este efeito, **propõe-se que seja determinada a adoção de medidas preventivas**, cujo âmbito territorial e o conteúdo material são proporcionais aos interesses a salvaguardar, tendo em conta a avaliação técnica da suscetibilidade da produção de impactes e a sua extensão devidamente explicitadas no Relatório que se apresenta e o qual aqui se dá por integralmente reproduzido, e **como consequência, a suspensão de algumas das disposições do PDMG**, identificadas no n.º 2 do artigo 1.º do texto das medidas preventivas, **relativas às utilizações suscetíveis de ocasionar tais impactes e, por isso, suscetíveis de comprometer a execução do futuro Plano**.-----

----- A suspensão das disposições do PDMG encontra habilitação legal na segunda parte do n.º 2 do artigo 134.º do RJIGT, que prevê, em articulação com o n.º 1, que, *em área para a qual tenha sido decidida a elaboração de um plano de âmbito intermunicipal ou municipal*, o estabelecimento de medidas preventivas

determina (...), quando assim seja determinado no ato que as adote, a suspensão dos demais planos territoriais em vigor naquela área. Por seu turno, e por remissão do n.º 3 do artigo 134.º para o n.º 7 do artigo 126.º, será o plano a elaborar, o PPICAAELF, que irá na área em causa, proceder à alteração do PDMG.

----- A área de intervenção para a qual se propõe a adoção das medidas preventivas e a suspensão parcial do PDMG abrange um raio de 3.000 m a partir do limite da área de intervenção do PPICAAELF, distinguindo-se neste perímetro as medidas de salvaguarda a adotar, numa primeira faixa, até aos 1.000 m, e, numa segunda faixa, dos 1.000 m até aos 3.000 m. O conteúdo material das medidas preventivas a aplicar nas duas faixas consta do ponto 5. do respetivo Relatório – texto das medidas preventivas.

----- O conteúdo material e documental do PPICAAELF compreenderá os aspetos constantes dos artigos 102.º e 107.º do RJIGT (por remissão do artigo 114.º do RJIGT), além de outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor gestão e execução do Plano, mormente, o contrato previsto no n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT, que estipula a fixação por via contratual de todos os encargos urbanísticos necessários à execução de plano de pormenor que reclassifique o solo como urbano, do respetivo prazo de execução e das eventuais condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos, o que se mostra essencial à definição do modelo de gestão adequado ao projeto e, no concreto caso do Município de Grândola, também para assegurar a **devida articulação com a situação existente ao nível da população residente e do edificado e respetivas funções**, tal como consta do segundo dos assinalados objetivos do Plano Intermunicipal.

----- De acordo com o n.º 1 do artigo 111.º do RJIGT, a elaboração dos *planos intermunicipais compete a uma comissão constituída para o efeito, cuja composição é definida pelas câmaras municipais dos municípios associados para a elaboração do plano*. Para a elaboração do PPICAAELF e após articulação com



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

*Ch
f
Jo.*

os serviços técnicos da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, propõe-se que esta Comissão seja composta por: Arq.^a Elsa Figueiredo Grade - Chefe da Divisão de Planeamento e Urbanismo; Arq.^º Pedro Pires, do Setor de Projeto e Planeamento; Dr. Pedro Almeida – Chefe do Setor de Apoio Jurídico e Fiscalização e Eng.^a Cristina Campos, Chefe da Divisão de Ambiente e Saneamento, todos do Município de Grândola.

----- Da parte do Município de Santiago do Cacém, integrarão esta Comissão: Eng.^a Ana Luísa Guerreiro - Chefe de Divisão; Eng.^º António Tojinha; Jurista Ana Malão; Geógrafo Pedro Cruz.

----- Em resultado dos trabalhos preparatórios entre os dois Municípios e a SPI, foram elaborados os documentos identificados como proposta de Contrato para Planeamento (CP) e os Termos de Referência (TR) que sustentam a proposta de elaboração do PPICAAELF, conforme previsto nos artigos 79.^º a 81.^º do RJIGT, por remissão do referido artigo 114.^º

----- A abertura do procedimento de elaboração de um PPI, implica a publicação de aviso na 2.^a série do Diário da República, nos termos previstos no artigo 191.^º n.^º 4 c) do RJIGT, por remissão do artigo 114.^º, bem como da publicitação na página eletrónica do Município e boletim municipal, de acordo com o artigo 192.^º n.^º 2 do mesmo diploma, abrindo-se assim o período de participação pública inicial, previsto no artigo 89.^º, n.^º 2 do RJIGT, que se propõe que seja de 15 (quinze) dias, para recolha de sugestões, apresentação de informações ou quaisquer outras questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento. Em simultâneo e naquele prazo, será também publicitada para discussão pública, a proposta de CP, nos termos do artigo 81.^º, n.^º 3 do RJIGT.

----- Considera-se que as **entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP)** que devem pronunciar-se no âmbito da proposta de PPICAAELF a elaborar são:

- • Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional Alentejo (CCDRA);
- • Direção-Geral do Território (DGT);
- • Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo (DRAPAL);

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Alentejo);
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);
- Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG);
- Direção Regional de Cultura do Alentejo (DRC Alentejo);
- Infraestruturas Portugal (IP);
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P (IMT);
- Redes Energéticas Nacionais (REN);
- E-Redes.

O acompanhamento pela comissão consultiva será assegurado através do recurso à plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT), regulada pela Portaria n.º 277/2015, de 10/09.

O PPICAAELF **será objeto de avaliação ambiental**, nos termos do artigo 78.º, n.ºs 1 e 2 do RJIGT e artigos 3º nº s 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (RJAAPP).

Para efeitos do disposto no n.º 3 do RJAAPP, considera-se que as **entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAЕ)** que devem pronunciar-se no âmbito da Avaliação Ambiental a elaborar são:

- Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional Alentejo (CCDRA);
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Alentejo);
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);
- Direção Regional de Cultura do Alentejo (DRC Alentejo);
- Autoridade Local de Saúde.

Por tudo o acima exposto, e nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, **por remissão do artigo 114.º do mesmo diploma, e da alínea a), do n.º 1 do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:**

1. A abertura de procedimento de elaboração do PPICAAELF, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, e a publicitação da respetiva deliberação;



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

- 2. A aprovação dos Termos de Referência, que se apresentam e fazem parte integrante da presente proposta;
- 3. A aprovação da proposta do contrato para planeamento, apresentada nos termos do n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT e a submissão do mesmo a discussão pública, de acordo com o n.º 3 do artigo 81.º, a efetuar no âmbito do período de participação pública preventiva do procedimento, de acordo com o número seguinte;
- 4. A abertura de um período de participação/discussão pública preventiva pelo prazo de 15 dias, nos termos do disposto, no n.º 3 do artigo 81.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;
- 5. A fixação do prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão do procedimento;
- 6. A aprovação da proposta de adoção de medidas preventivas e de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Grândola, de acordo com o Relatório que se apresenta e faz parte integrante da presente proposta;
- 7. Em consequência, o envio deste Relatório à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo para parecer, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 138.º e do n.º 3 do artigo 126.º do referido regime;
- 8. Na sequência da emissão do parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo e, eventualmente, das demais entidades representativas dos interesses a ponderar, caso venha a ser convocada a realização de uma conferência procedural, e não havendo alterações a introduzir, que a mesma seja enviada à Assembleia Municipal para aprovação.”-----
- Analisado e discutido o assunto a Câmara deliberou por unanimidade, aprovar a elaboração do Plano de Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos Essêncial Lousal e Faleiros – PPICAAELF – abertura do procedimento e do período de participação pública, aprovação dos Termos de Referência e da proposta do contrato para planeamento e proposta de suspensão parcial do PDMG e adoção de medidas preventivas e submeter a mesma a apreciação e eventual aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a

proposta dos serviços.

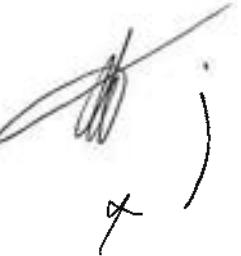
Está conforme o original

Paços do Concelho de Grândola, 22 de novembro de 2021

A Chefe de Divisão de Recursos Humanos e Administração Geral,
(Por subdelegação de competências do Vereador do Pelouro, conferida
pelo Despacho 1/2021, de 19/10)



- Dora Chainho -


L + M

Anexo IV

Deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém para a celebração
do contrato para planeamento



MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

JOSÉ PEREIRA DOS REIS VILHENA GONÇALVES, DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM, CERTIFICO que da Ata da reunião ordinária desta Câmara Municipal realizada no dia vinte e três de setembro de dois mil e vinte e um, com aprovação em Minuta, consta entre outras uma deliberação com o teor seguinte:

"ENTIDADE: SAPEC PARQUES INDUSTRIAIS, S.A -----

ASSUNTO: Proposta de Elaboração do Plano Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal e Faleiros –Contratualização para Planeamento -Abertura do período de participação pública -Adoção de Medidas Preventivas de salvaguarda do Plano Intermunicipal e Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém -----

LOCALIZAÇÃO: Faleiros, Freguesia de Ermidas-Sado, no Município de Santiago do Cacém e Lousal no Município de Grândola-----

REFERÊNCIA: Processo n.º 27/2021/3 de 27/08/2021 e Informação n.º 23970/2021 de 20/09/2021, da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística -----

APRESENTANTE: Senhor Presidente da Câmara Municipal, Álvaro Beijinha -----

PROPOSTA: 1-Abertura de procedimento de elaboração do Plano Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal e Faleiros - PPICAAELF; -----

2-Aprovar os Termos de Referência em anexo; -----

3-Aprovar a proposta do contrato para planeamento e submissão do mesmo a discussão pública a efetuar no âmbito do período de participação pública preventiva do procedimento; -----

4-Aprovar a abertura de um período de participação/discussão pública preventiva pelo prazo de 15 dias; -----

5-Fixar o prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão do procedimento; -----

6-Aprovar a comissão para elaboração do PPICAAELF; -----

7-Qualificar a elaboração PPICAAELF para Avaliação Ambiental; -----

8-Aprovar a proposta de adoção de Medidas Preventivas e de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém(PDMSC), de acordo com o Relatório em anexo e que faz parte integrante da presente proposta; -----

9-Envio do Relatório das Medidas Preventivas e de Suspensão Parcial do PDMSC à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo(CCDRA)para parecer. -----

FUNDAMENTOS: 1 - A empresa Sapec Parques Industriais, S.A (SPI) apresentou às Câmaras Municipais de Santiago do Cacém e de Grândola uma proposta para celebração de um contrato de planeamento para elaboração do Plano de Pormenor Intermunicipal da Comunidade de Adultos Ativos Essência Lousal e Faleiros, adiante designado por PPICAAELF que se desenvolve, maioritariamente, na freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sadão, a norte, no concelho de Grândola, e, ainda, uma área na

freguesia de Ermidas-Sado, a sul, pertencente ao território do Município de Santiago do Cacém.

2 - A elaboração de um plano de pormenor intermunicipal enquadra-se no âmbito dos artigos 110.º a 114.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, sendo-lhe aplicáveis, por força do artigo 114.º, as regras previstas para os planos de pormenor municipais (artigos 101.º e seguintes e demais disposições aplicáveis do RJIGT).

3 - A área do PPICAAELF corresponde a 222 ha.

4 - O PPICAAELF tem por objetivo principal a criação de uma comunidade de adultos ativos, em que a vivência comunitária associada a atividades ocupacionais, de lazer e culturais, são uma componente fundamental e um vetor estratégico, que contribuirá para infletir a tendência de desertificação humana que se verifica e constituir um fator indutor do respetivo desenvolvimento económico e social da Aldeia do Lousal e Faleiros.

5 - São ainda identificados outros objetivos para o PPICAAELF, que se encontram descritos no ponto 5 da Informação n.º 23970/2021 em anexo.

6 - O PPICAAELF enquadra-se nos objetivos e estratégia de desenvolvimento municipal previstos no artigo 2.º do regulamento do PDMSC.

7 - O celebração de um contrato para planeamento (CpP) em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, das Câmaras de Santiago do Cacém e de Grândola e das respetivas Assembleias Municipais, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do plano, do respetivo procedimento de elaboração, aprovação e execução, ao exercício das competências legais das entidades exteriores que tenham que se pronunciar, e à participação dos interessados, conforme disposto no artigo 80.º n.º 2 do RJIGT.

8 - De acordo com o n.º 1 do artigo 111.º do RJIGT, “*a elaboração dos planos intermunicipais compete a uma comissão constituída para o efeito, cuja composição é definida pelas câmaras municipais dos municípios associados para a elaboração do plano.*” Para a elaboração do PPICAAELF e após articulação com os serviços técnicos dos das duas Câmara Municipais, propõe-se que esta comissão seja composta por: Eng.ª Ana Luísa Guerreiro - Chefe da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística (DOGU); Eng.º António Tojinha; Jurista Ana Malão, Geógrafo Pedro Cruz todos afetos à DOGU do Município de Santiago do Cacém, sendo que da parte do Município de Grândola integrarão a referida Comissão a Arq.º Elsa Figueiredo Grade - Chefe da Divisão de Planeamento e Urbanismo; Arq.º Pedro Pires, do Setor de Projeto e Planeamento; Dr. Pedro Almeida – Chefe do Setor de Apoio Jurídico e Fiscalização e Eng.º Cristina Campos, Chefe da Divisão de Ambiente e Saneamento.

9 - A abertura do procedimento de elaboração de um PPI, implica a publicação de aviso na 2.ª série do Diário da República, nos termos previstos no artigo 191.º n.º 4 c) do RJIGT, por remissão do artigo 114.º, bem como da publicitação na página eletrónica do Município e boletim municipal, de acordo com o artigo 192.º n.º 2 do mesmo diploma, abrindo-se assim o período de participação pública inicial, previsto no artigo 89.º, n.º 2 do RJIGT, que se propõe que seja de 15 (quinze) dias, para recolha de sugestões, apresentação de informações ou quaisquer outras questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento. Em simultâneo e naquele prazo, será também publicitada para discussão pública, a proposta de CpP, nos termos do artigo 81.º, n.º 3 do RJIGT.

(Assinatura)

10 - Considera-se que as entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) que devem pronunciar-se no âmbito da proposta de PPICAAELF a elaborar são: Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional Alentejo (CCDRA); Direção-Geral do Território (DGT); Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo (DRAPAL); Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH Alentejo); Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF); Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG); Direção Regional de Cultura do Alentejo (DRC Alentejo); Infraestruturas Portugal (IP); Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P. (IMT); Redes Energéticas Nacionais(REN); E-Redes.

11 - O PPICAAELF será objeto de avaliação ambiental, nos termos do artigo 78.º, n.ºs 1 e 2 do RJIGT e artigos 3º nº s 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (RJAAPP). Sendo para efeitos do disposto no n.º 3 do RJAAPP, as entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAЕ) que devem pronunciar-se no âmbito da Avaliação Ambiental a elaborar são: CCDRA; APA/ARH Alentejo; ICNF; DRC Alentejo; Autoridade Local de Saúde.

12-Para salvaguarda e garantia de concretização do projeto subjacente ao PPICAAELF, considera-se necessário acautelar eventuais alterações nos territórios envolventes que podem vir a influenciar o sucesso do mesmo -no que se refere aos fatores ambientais paisagem/bacias visuais, recursos hídricos e qualidade do ar –justificando-se, por isso, a suspensão parcial do PDMSC e a adoção de medidas de carácter antecipatório e preventivo, destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes, que comprometam a execução do futuro Plano Intermunicipal (artigo 134.º, n.º 1 do RJIGT).

13-Para este efeito, propõe-se que seja determinada a adoção de medidas preventivas e como consequência, a suspensão de algumas das disposições do PDMSC devidamente explicitadas no Relatório em anexo, que são suscetíveis de ocasionar impactes e, por isso, suscetíveis de comprometer a execução do futuro Plano.

14-A suspensão das disposições do PDMSC encontra habilitação legal na segunda parte do n.º 2 do artigo 134.º do RJIGT, que prevê, em articulação com o n.º 1, que, em área para a qual tenha sido decidida a elaboração de um plano de âmbito intermunicipal ou municipal, o estabelecimento de medidas preventivas determina (...), quando assim seja determinado no ato que as adote, a suspensão dos demais planos territoriais em vigor naquela área. Por seu turno, e por remissão do n.º 3 do artigo 134.º para o n.º 7 do artigo 126.º, será o plano a elaborar, o PPICAAELF, que irá na área em causa, proceder à alteração do PDMSC.

15-A área de intervenção para a qual se propõe a adoção das medidas preventivas e a suspensão parcial do PDMSC abrange, genericamente, a área envolvente à área de intervenção do PPICAAELF definida por uma coroa com 3000 m, distinguindo-se neste perímetro as medidas de salvaguarda a adotar, numa primeira faixa até aos 500m, uma segunda faixa entre os 500 m e os 1.000 m, e uma terceira faixa entre os 1.000 m e os 3.000 m. O conteúdo material das medidas preventivas a aplicar nas três faixas consta do ponto 5do respetivo Relatório e artigo 2.º do texto regulamentar das medidas preventivas.

16-As medidas preventivas não incidem sobre os aglomerados urbanos nem sobre os aglomerados rurais.

17-O conteúdo material e documental do PPICAAELF compreenderá os aspetos constantes dos artigos 102.º e 107.º do RJIGT (por remissão do artigo 114.º do RJIGT), além de outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor

gestão e execução do Plano, mormente, o contrato previsto no n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT, que estipula a fixação por via contratual de todos os encargos urbanísticos necessários execução de plano de pormenor que reclassifique o solo como urbano, do respetivo prazo de execução e das eventuais condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos, o que se mostra essencial à definição do modelo de gestão adequado ao projeto.

18-Nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, por remissão do artigo 114.º do mesmo diploma, e da alínea a), do n.º 1 do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais e conforme os pontos identificados na proposta e devidamente expostos na fundamentação, bem como na informação técnica n.º 23970/2021 de 20/09/2021 e restantes documentos em anexo.

DELIBERAÇÃO: Aprovar.

FORMA: Por unanimidade”.

ESTÁ CONFORME.

Santiago do Cacém, vinte e três de setembro de dois mil e vinte e um.

DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS



José Pereira dos Reis Vilhena Gonçalves

[Handwritten signature]

44-3

Anexo V

Identificação dos prédios sitos na área de intervenção do PPICAAELF

Parcelas Lousal A a I

Lousal A	227/1996917
Lousal B	228/1996917
Lousal C	229/1996917
Lousal D	230/1996917
Lousal E	231/1996917
Lousal F	232/1996917
Lousal G	233/1996917
Lousal H	234/1996917
Lousal I	210/19950224

GRÂNDOLA

Rua 25 de Abril	CEP	Afetação	Fogos	Observações	Pisos	Aletal	Ampliação	Aconstrução	ÁREA (m ²)
1	1053/20170605	Habitação	5	5 frações a ceder à CMG	1	1.328,23m ²	495,00 m ²	495,00 m ²	71.246,62m ²
2	1058/20170605	Habitação e Garagem	4	1 fração a ceder à CMG; 2 mantém-se propriedade da SP!	1	1.541,07m ²	356,50m ²	356,50m ²	93.490,84m ²
3	1059/20170605	Comércio e serviços	2		1	2.212,10m ²	610,90m ²	610,90m ³	138.868,00 m ²
4	1060/20170605	Serviços e coletividade - Ensino	4		1	2.411,08m ²	188,00m ²	188,00m ³	62.542,61m ²
5	1061/20170605	Serviços culturais - Capela	1		1	138,33m ²	91,00m ²	91,00m ²	135,769,53m ²
6	1062/20170605	Serviços culturais - Igreja	1		1	330,79m ²	208,00m ²	208,00m ³	160,000 m ²
7	1063/20170605	Comércio e serviços	2		1	2.123,58m ²	269,00m ²	269,00m ²	121.052,14m ²
8	1064/20170605	Comércio, serviços e outros	1		2	1.971,50m ²	1.948,00m ²	1.948,00m ²	158,30m ²
9	1065/20170605	Habitação	2	2 frações a ceder à CMG	1	219,77m ²	165,43m ²	165,43m ²	1.207,00m ²
10	1066/20170605	Habitação	1		1	111,89m ²	86,00m ²	86,00m ²	86,00m ²
11	1067/20170605	Habitação	2	2 frações a ceder à CMG	1	217,62m ²	165,43m ²	165,43m ²	217,62m ²
12	1068/20170605	Habitação	4	4 frações a ceder à CMG	1	447,11m ²	329,17m ²	329,17m ²	447,11m ²
13	1069/20170605	Arrumos/Anexo	5	4 frações a ceder à CMG; 1 mantém-se propriedade da SP!	1	91,17m ²	91,17m ²	91,17m ²	91,17m ²
14	1070/20170605	Arrumos/Anexo	5		1	82,52m ²	82,52m ²	82,52m ²	82,52m ²
15	1071/20170605	Arrumos/Anexo	2		1	36,60m ²	36,60m ²	36,60m ²	36,60m ²
16	1072/20170605	Habitação	3	2 frações a ceder à CMG; 1 mantém-se propriedade da SP!	1	531,34m ²	246,45m ²	246,45m ³	1072/20170605
17	1073/20170605	Habitação e Garagem	8 e 8	8 frações a ceder à CMG	1	2.543,76m ²	832,60m ²	832,60m ²	1073/20170605
18	1074/20170605	Serviços económicos - Mercado	18		1	305,03m ²	250,00m ²	250,00m ²	1074/20170605
19	1075/20170605	Habitação	6		1	601,40m ²	326,66m ²	326,66m ²	1075/20170605
20	1076/20170605	Habitação	1		1	1.365,65m ²	179,50m ²	179,50m ²	1076/20170605
21	1077/20170605	Serviços	1		1	3.304,14m ²	371,50m ²	371,50m ²	1077/20170605
22	1078/20170605	Habitação	1		1	2.607,03m ²	185,47m ²	185,47m ²	1078/20170605
23	1079/20170605	Habitação	1		1	1.629,78m ²	158,20m ²	158,20m ²	1079/20170605
24	1080/20170605	Habitação	1		1	1.964,58m ²	227,28m ²	227,28m ²	1080/20170605
25	1081/20170605	Habitação	1		1	1.356,11m ²	204,12m ²	204,12m ²	1081/20170605
26	1082/20170605	Habitação	2		1	3.772,05m ²	291,50m ²	291,50m ²	1082/20170605
27	1083/20170605	Habitação	1		1	3.241,25m ²	182,00m ²	182,00m ²	1083/20170605
28	1084/20170605	Habitação	1		1	7.324,28m ²	28,00m ²	28,00m ²	1084/20170605

Rua 25 de Abril

CEP	Afetação	Artigo Matricial
2707	Habitação e lojardouro	artigo matricial urbano 1034
416	Habitação e oficina de carpintaria	artigo matricial urbano 1030
1107	Terrão rústico	parte do artigo matricial rústico 3Q
	Cabeleireiro	artigo matricial urbano 636

Rua 25 de Abril

CEP	Afetação	Artigo Matricial
210950224		artigo matricial urbano 1034
		artigo matricial urbano 1030
		parte do artigo matricial rústico 3Q
		artigo matricial urbano 636

Rua 25 de Abril

CEP	Afetação	ÁREA (m ²)
210950224		260m ²
		3088,72m ²
		319,19m ²
		371,50m ²

Loteamento L1 - Bairro da Direção		CRP	ÁREA (m²)
Lotes			
1	833/20130626	Habitação	125,9
2	834/20130626	antiga capela	88,75
3	835/20130626	habitação	105
4	836/20130626	habitação	108,55
5	837/20130626	habitação	123,9
6	838/20130626	habitação	90,15
7	839/20130626	habitação	84,15
8	840/20130626	habitação	132,05
9	841/20130626	habitação	86,15
10	842/20130626	habitação	85
11	843/20130626	habitação	90,25
12	844/20130626	habitação	72,1
13	845/20130626	habitação	82,3
14	846/20130626	habitação	74,85
15	847/20130626	habitação	56,8
16	848/20130626	habitação	91,15
17	849/20130626	habitação	53
18	850/20130626	habitação	91,05
19	851/20130626	habitação	64,4
20	852/20130626	habitação	74,85
21	853/20130626	habitação	94,25
22	854/20130626	habitação	94,1
23	855/20130626	habitação	125,65

Lotes	CRP	ÁREA (m²)
24	856/20130626	113,3
25	857/20130626	118,45
26	858/20130626	136,15
27	859/20130626	122,45
28	860/20130626	99,6
29	861/20130626	99,35
30	862/20130626	95,55
31	863/20130626	91,45
32	864/20130626	95,5
33	865/20130626	123,8
34	866/20130626	25
35	867/20130626	25
36	868/20130626	25
37	869/20130626	25
38	870/20130626	25
39	871/20130626	25
40	872/20130626	25
41	873/20130626	25
42	874/20130626	25
43	875/20130626	25
44	876/20130626	34,65
45	877/20130626	24,55
24	468/20090716	98,12
25	469/20090716	98,12
26	470/20090716	98,12
27	471/20090716	98,12
28	472/20090716	98,12
29	473/20090716	51,85
30	474/20090716	52,53
31	475/20090716	52,94
32	476/20090716	51,55
33	477/20090716	52,98
34	478/20090716	78,47
35	479/20090716	52,6
36	480/20090716	52,6
37	481/20090716	78,18
38	482/20090716	52,42
39	483/20090716	51,72
40	484/20090716	53,52
41	485/20090716	53,53
42	486/20090716	52,66
43	487/20090716	52,7
44	488/20090716	52,06
45	489/20090716	52,62
24	490/20090716	51,46
25		53,01

Loteamento L2 - Bairro de Santiago

24		77,4
25		52,19
26	491/20090716	habitação
	492/20090716	habitação
	493/20090716	habitação
27	494/20090716	habitação
	495/20090716	garagem
28	496/20090716	garagem
29	497/20090716	garagem
30	498/20090716	garagem
31	499/20090716	garagem
32	500/20090716	garagem
33	501/20090716	garagem
34	502/20090716	garagem
35	503/20090716	garagem
36	504/20090716	garagem
37	505/20090716	garagem
38	506/20090716	garagem
39	507/20090716	garagem
40	508/20090716	garagem
41	509/20090716	garagem
42	510/20090716	garagem
43	511/20090716	garagem
44	512/20090716	garagem
45	513/20090716	garagem
46	514/20090716	garagem
47	515/20090716	garagem
48	516/20090716	garagem
49	517/20090716	garagem
50	518/20090716	garagem
51	519/20090716	garagem
52	520/20090716	garagem
53	521/20090716	garagem
54	890/20130920	anexar ao lote 5
5-A	891	anexar ao lote 6
6-A	892	anexar ao lote 7
7-A	893	anexar ao lote 8
8-A	894	anexar ao lote 9
9-A	895	anexar ao lote 10
10-A	896	anexar ao lote 10
10-B	897	anexar ao lote 11
11-A	898	anexar ao lote 12
12-A	899	anexar ao lote 13
13-A	900	anexar ao lote 13
13-B	901	anexar ao lote 14
14-A	902	anexar ao lote 15
15-A	903	anexar ao lote 16
16-A	904	anexar ao lote 17
17-A	905	anexar ao lote 18
18-A	906	anexar ao lote 19
19-A		

Lotes	CPF	ÁREA (m²)
20-A	907	4,97
21-A	908	4,98
22-A	909	4,85
23-A	910	5,2
24-A	911	10,65
25-A	912	5,03
26-A	913	5,02
27-A	914/20130920	10,5
Monto 13 - Bairro do Barranquinho		

anexar ao lote 20
anexar ao lote 21
anexar ao lote 22
anexar ao lote 23
anexar ao lote 24
anexar ao lote 25
anexar ao lote 26
anexar ao lote 27

Lotes

1	524/20090806	habitação
2	525/20090806	habitação
3	526/20090806	habitação
4	527/20090806	habitação
5	528/20090806	habitação
6	529/20090806	habitação
7	530/20090806	habitação
8	531/20090806	habitação
9	532/20090806	habitação
10	533/20090806	habitação
11	534/20090806	habitação
12	535/20090806	habitação
13	536/20090806	habitação
14	537/20090806	habitação
15	538/20090806	habitação
16	539/20090806	habitação
17	540/20090806	habitação
18	541/20090806	habitação
19	542/20090806	habitação
20	543/20090806	habitação
21	544/20090806	habitação
22	545/20090806	habitação
23	546/20090806	habitação
24	547/20090806	habitação
25	548/20090806	habitação
26	549/20090806	habitação
27	550/20090806	habitação
28	551/20090806	habitação
29	552/20090806	garagem
30	553/20090806	garagem
31	554/20090806	garagem
32	555/20090806	garagem
33	556/20090806	garagem
34	557/20090806	garagem
35	558/20090806	garagem
36	559/20090806	garagem
37	560/20090806	garagem
38	561/20090806	garagem

f /

Lotes	CRP	ÁREA (m²)
1	581/20090908	habitação
2	582/20090908	habitação
3	583/20090908	habitação
4	584/20090908	habitação
5	585/20090908	habitação
6	586/20090908	habitação
7	587/20090908	habitação
8	588/20090908	habitação
9	589/20090908	garagem
10	590/20090908	garagem
11	591/20090908	garagem
12	592/20090908	garagem
13	593/20090908	garagem
14	594/20090908	garagem
15	595/20090908	garagem
16	596/20090908	garagem

Assinatura

Loteamento 14 - Bairro Santa Bárbara

Loteamento 15 - Bairro S. Jorge

Lotes	CRP	ÁREA (m²)
16	647/20091029	25
17	648/20091029	25
18	649/20091029	25
19	650/20091029	25
20	651/20091029	25
1	653/20091125	74,13
2	654/20091125	92,15
3	655/20091125	52,92
4	656/20091125	58,05
5	657/20091125	33,96
6	658/20091125	86,45
7	659/20091125	74,75
8	660/20091125	72,12
9	661/20091125	49,86
10	662/20091125	53,97
11	663/20091125	69,61
12	664/20091125	40,87
13	665/20091125	68,51
14	666/20091125	107,45
15	667/20091125	71,8
16	668/20091125	66,65
17	669/20091125	103,54
18	670/20091125	58,49
19	671/20091125	52,13
20	672/20091125	53,27
21	673/20091125	53,55
22	674/20091125	100,53
23	675/20091125	62,37
24	676/20091125	92,69
25	677/20091125	64,13
26	678/20091125	63,09
27	679/20091125	59,6
28	680/20091125	63,15
29	681/20091125	65,09
30	682/20091125	63,52
31	683/20091125	61,93
32	684/20091125	61,18
33	685/20091125	69,69
34	686/20091125	55,81
35	687/20091125	76,69
36	688/20091125	50,99
37	689/20091125	56,38
38	690/20091125	51,36
39	691/20091125	57,28
40	692/20091125	52,85
41	693/20091125	54,38




42	694/20091125	habitação	69,2
43	695/20091125	habitação	59,24
44	696/20091125	habitação	48,6
45	697/20091125	habitação	50,09
46	698/20091125	habitação	79,21
47	699/20091125	habitação	70,33
48	700/20091125	habitação	50,71
49	701/20091125	garagem	25
50	702/20091125	garagem	25
51	703/20091125	garagem	25
52	704/20091125	garagem	25
53	705/20091125	garagem	25
54	706/20091125	garagem	25
55	707/20091125	garagem	25
56	708/20091125	garagem	25
57	709/20091125	garagem	25
58	710/20091125	garagem	25
59	711/20091125	garagem	25
60	712/20091125	garagem	25
61	713/20091125	garagem	25
62	714/20091125	garagem	25
63	715/20091125	garagem	25
64	716/20091125	garagem	25
65	717/20091125	garagem	25
66	718/20091125	garagem	25
67	719/20091125	garagem	25
68	720/20091125	garagem	25
69	721/20091125	garagem	25
70	722/20091125	garagem	25
71	723/20091125	garagem	25
72	724/20091125	garagem	25
73	725/20091125	garagem	25
74	726/20091125	garagem	25
75	727/20091125	garagem	25
76	728/20091125	garagem	25
77	729/20091125	garagem	25
78	730/20091125	garagem	25
79	731/20091125	garagem	25
80	732/20091125	garagem	25
81	733/20091125	garagem	25
82	734/20091125	garagem	25
83	735/20091125	garagem	25
84	736/20091125	garagem	25
85	737/20091125	garagem	25
86	738/20091125	garagem	25
87	739/20091125	garagem	25
88	740/20091125	garagem	25
89	741/20091125	garagem	25

90	742/20091125	garagem	25
91	743/20091125	garagem	25
92	744/20091125	garagem	25
93	745/20091125	garagem	25
94	746/20091125	garagem	25
95	747/20091125	garagem	25
96	748/20091125	garagem	25
97	973/20131120	habitação	61,29
98	974/20131120	garagem	25
1-A	919/20131120	a anexar ao lote respetivo	11,6
2-A	920/20131120	a anexar ao lote respetivo	5,45
2-B	921	a anexar ao lote respetivo	2,05
3-A	922	a anexar ao lote respetivo	16,75
4-A	923	a anexar ao lote respetivo	2,2
5-A	924	a anexar ao lote respetivo	17,1
6-A	925	a anexar ao lote respetivo	16,8
7-A	926	a anexar ao lote respetivo	2,9
7-B	927	a anexar ao lote respetivo	12,65
8-A	928	a anexar ao lote respetivo	17,55
9-A	929	a anexar ao lote respetivo	5,6
10-A	930	a anexar ao lote respetivo	16,8
11-A	931	a anexar ao lote respetivo	16,65
12-A	932	a anexar ao lote respetivo	7,4
13-A	933	a anexar ao lote respetivo	15,9
14-A	934	a anexar ao lote respetivo	5,35
14-B	935	a anexar ao lote respetivo	17,85
15-A	936	a anexar ao lote respetivo	16,9
16-A	937	a anexar ao lote respetivo	15,25
17-A	938	a anexar ao lote respetivo	16,4
17-B	939	a anexar ao lote respetivo	5,1
18-A	940	a anexar ao lote respetivo	18,7
19-A	941	a anexar ao lote respetivo	5,7
20-A	942	a anexar ao lote respetivo	6,35
21-A	943	a anexar ao lote respetivo	17,25
22-A	944	a anexar ao lote respetivo	16,4
22-B	945	a anexar ao lote respetivo	4,35
23-A	946	a anexar ao lote respetivo	13,4
24-A	947	a anexar ao lote respetivo	12,45
24-B	948	a anexar ao lote respetivo	10,85
25-A	949	a anexar ao lote respetivo	4,3
26-A	950	a anexar ao lote respetivo	13,65
27-A	951	a anexar ao lote respetivo	12,6
28-A	952	a anexar ao lote respetivo	11,5
29-A	953	a anexar ao lote respetivo	14,1
30-A	954	a anexar ao lote respetivo	12,45
31-A	955	a anexar ao lote respetivo	12,45
32-A	956	a anexar ao lote respetivo	11,5
33-A	957	a anexar ao lote respetivo	14,1

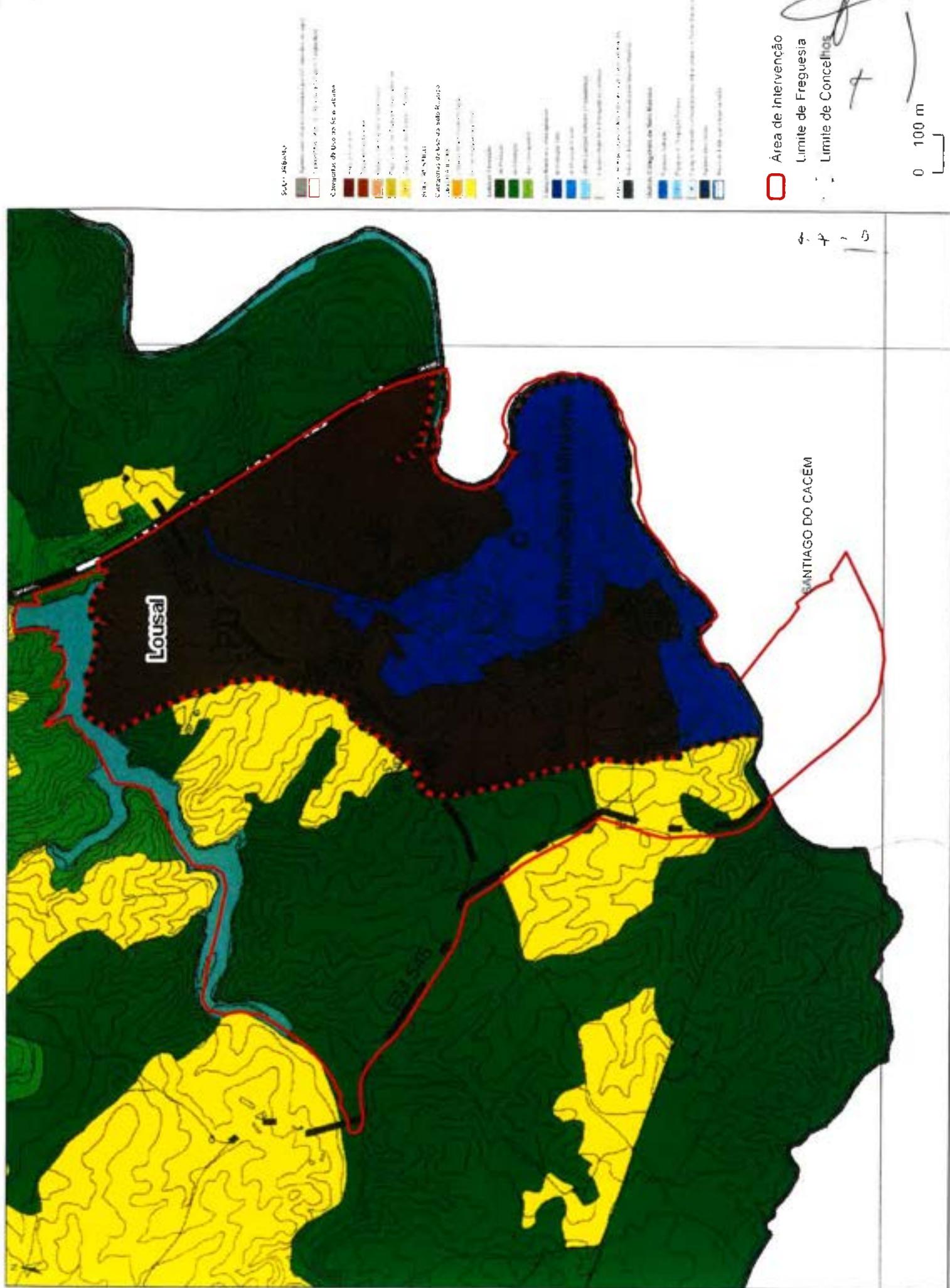
34-A	958	a anexar ao lote respetivo	10,2
35-A	959	a anexar ao lote respetivo	17,9
36-A	960	a anexar ao lote respetivo	6,9
37-A	961	a anexar ao lote respetivo	12,55
38-A	962	a anexar ao lote respetivo	12,1
39-A	963	a anexar ao lote respetivo	14,2
40-A	964	a anexar ao lote respetivo	12,75
41-A	965	a anexar ao lote respetivo	46,65
42-A	966	a anexar ao lote respetivo	16,55
43-A	967	a anexar ao lote respetivo	13,95
44-A	968	a anexar ao lote respetivo	9,7
45-A	969	a anexar ao lote respetivo	10,75
46-A	970	a anexar ao lote respetivo	10,2
47-A	971	a anexar ao lote respetivo	10,1
48-A	972/20131120	a anexar ao lote respetivo	11,1
Loteamento Jardim Novo			
Lote n.º 1	814/20120621	i em banda para apoio a habitações existentes	250
:ela domínio privado do Município		A integrar no domínio privado municipal	391,55
Faelros	967/20010223	SANTIAGO DO CACÉM	105.468,39m ²
FALETROS FALTAM PRÉDIOS DE FALEIROS ACRESCENTADOS AO PPI			

Ad

14-1

Anexo VI

Extracto da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de
Grândola;

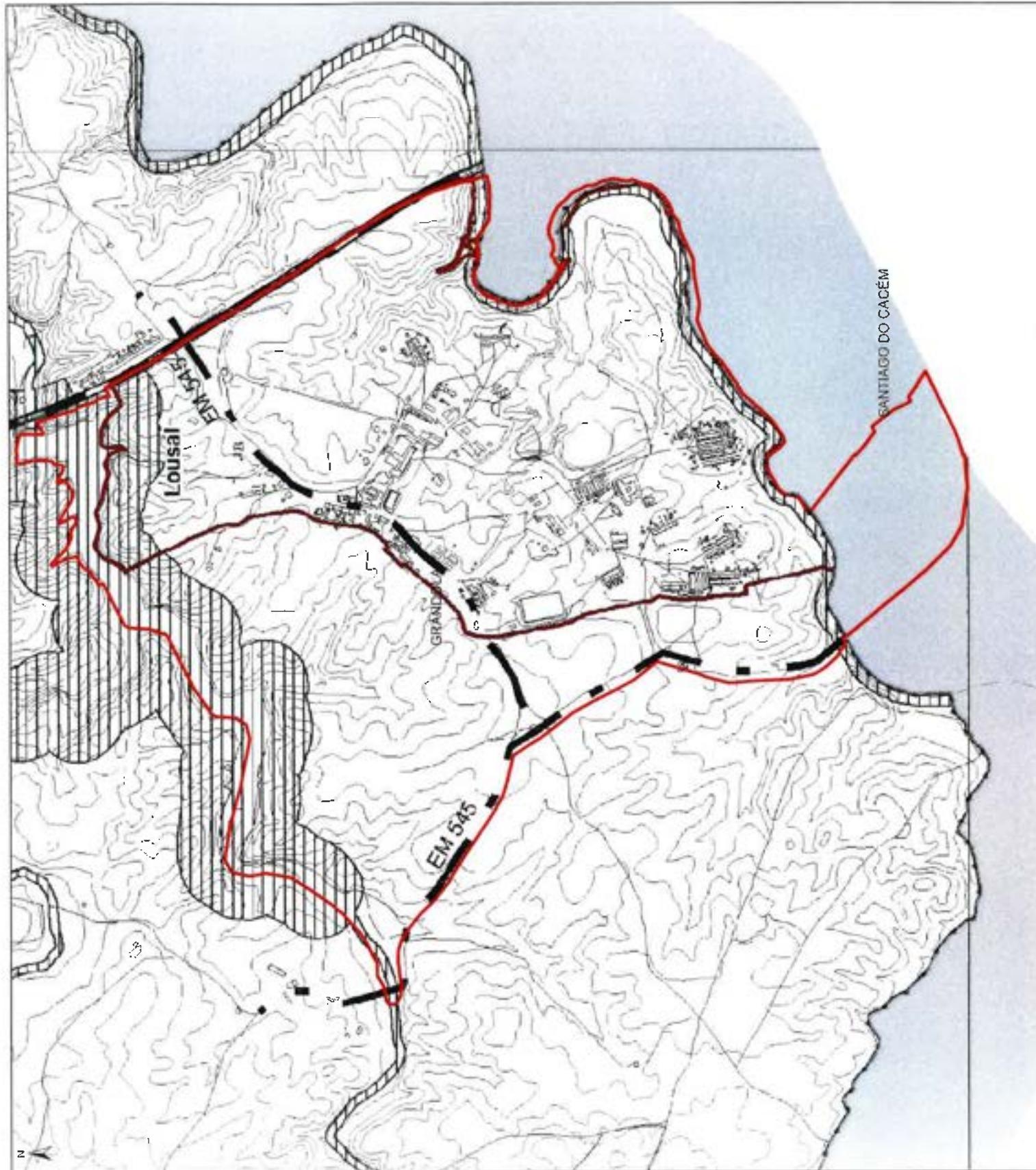


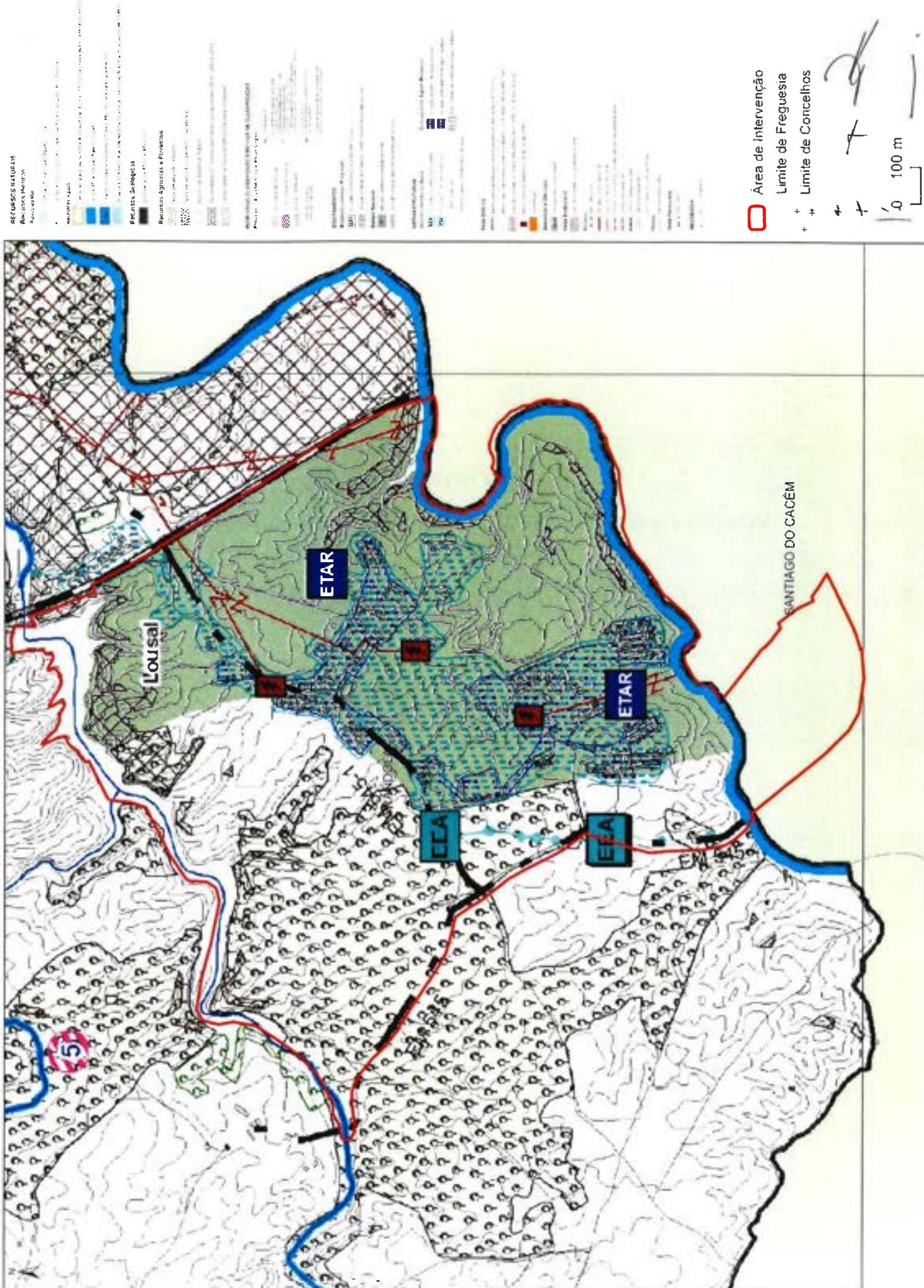
[Handwritten signature]

R + -

Anexo VII

**Extrato da planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de
Grândola**



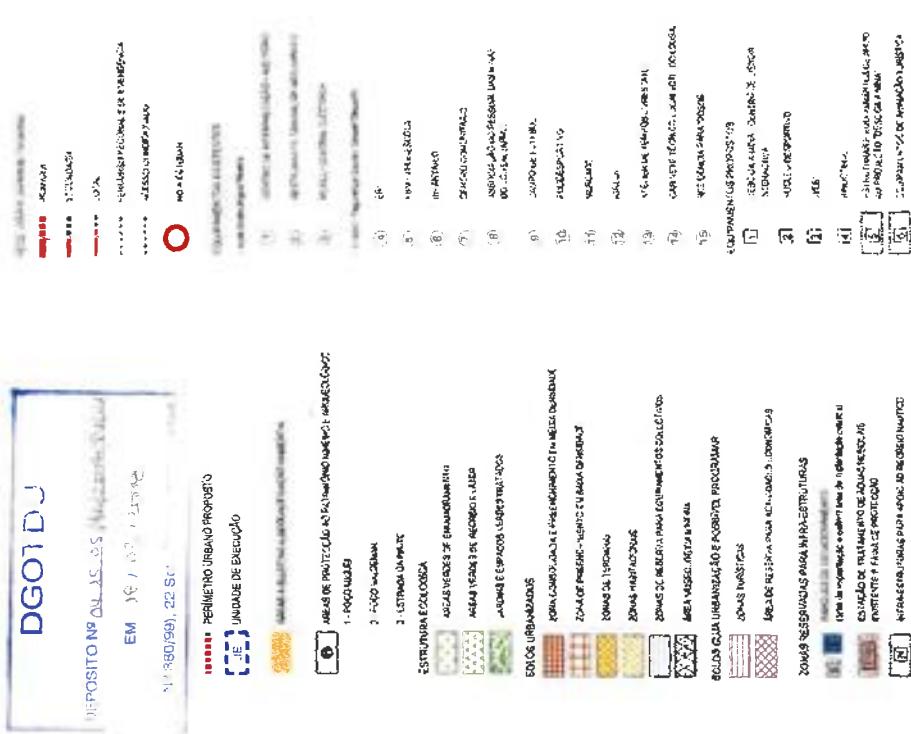
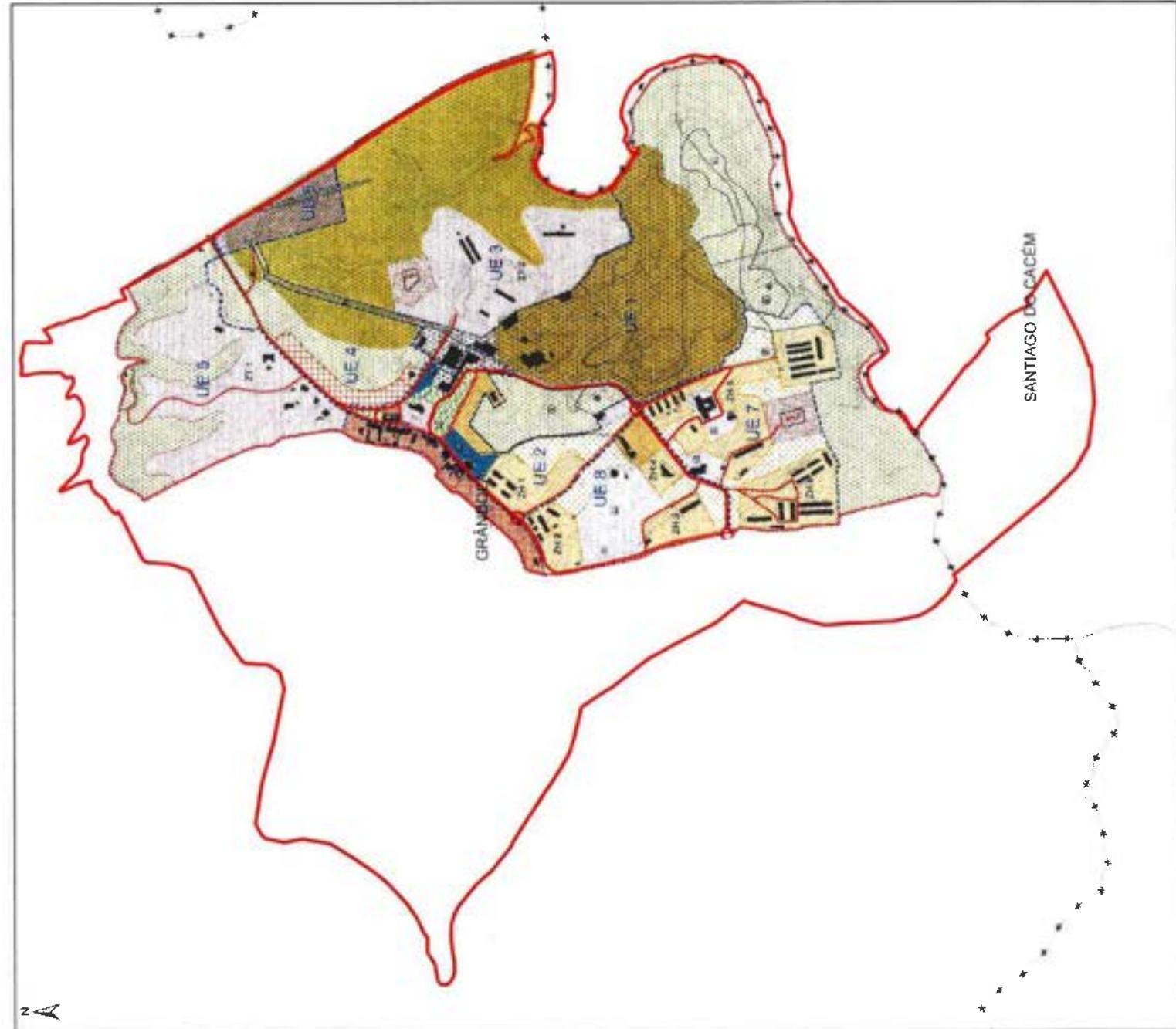


[Handwritten signature]

+ 2 - 2

Anexo VIII

Extrato da planta de zonamento do Plano de Urbanização do Lousal

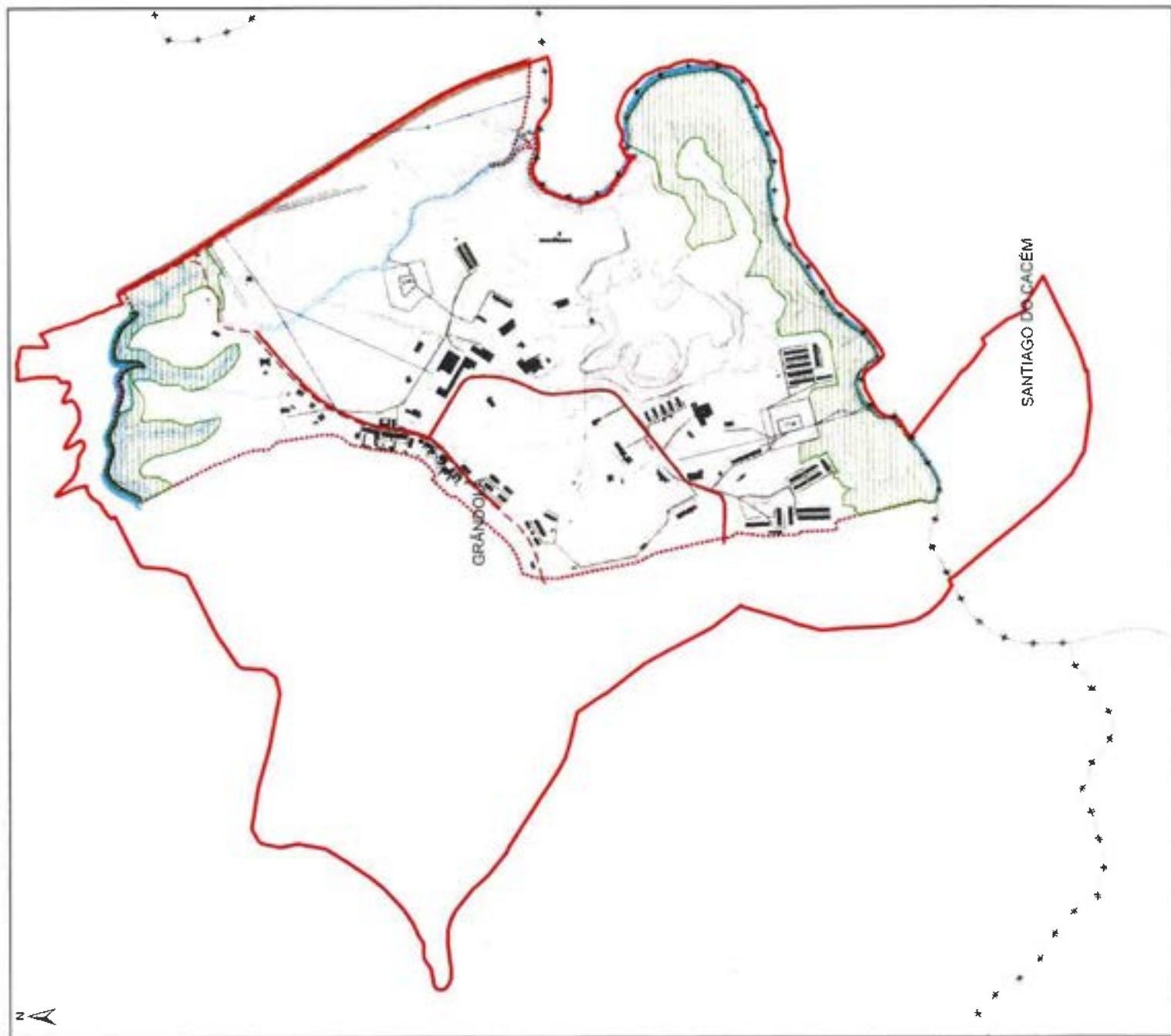
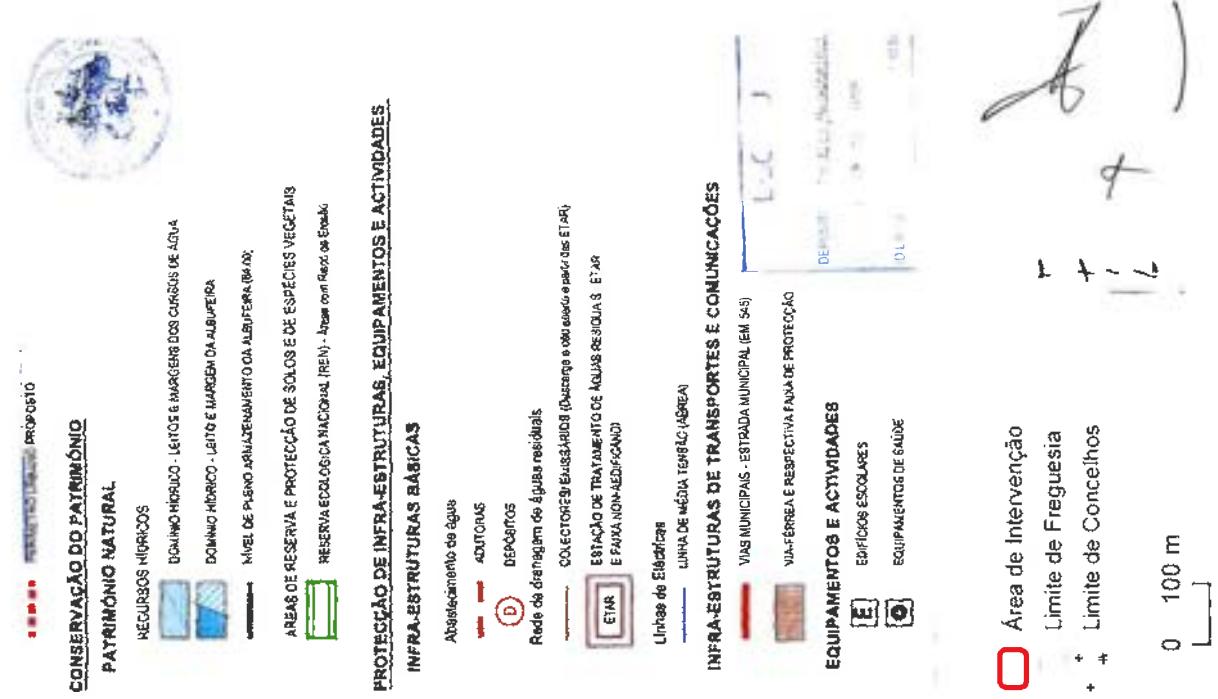


[Handwritten signature]

L + 22+

Anexo IX

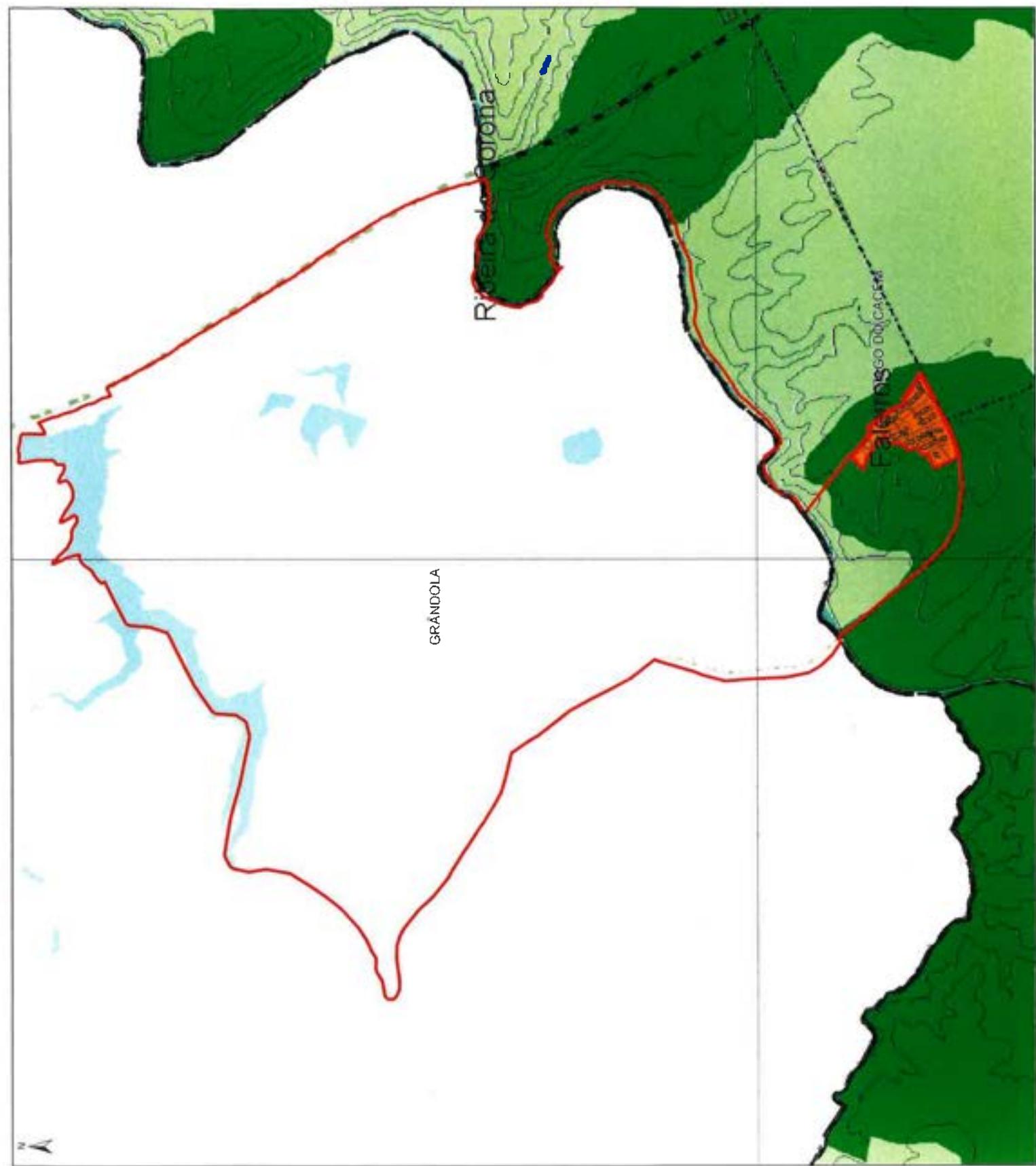
Extrato da planta de condicionantes do Plano de Urbanização do Lousal;



~~✓~~)
g
L + -)

Anexo X

Extracto da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Santiago
do Cacém



Área de Intervenção
Limites de Freguesias
Limites de Cacelhos
0 → 100 m

[Handwritten signature]
d
L. A. - 83

Anexo XI

Extracto da planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de
Santiago do Cacém

