

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

Esta página foi deixada em branco propositadamente

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. PROT ALENTEJO	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

Figura 4 População residente na aldeia mineira do Lousal	11
Figura 5 Evolução mensal do Público Escolar e Não Escolar dos espaços geridos pela ACCVL em 2018.....	14
Figura 6 Total anual de visitantes aos espaços geridos pela ACCVL	15
Figura 7 Área de intervenção do PPICAAELF, extrato da planta de zonamento do PU do Lousal e respetiva legenda	18
Figura 8 Extrato da Planta de Condicionantes do PU do Lousal.....	20
Figura 9 Área abrangida pelo Loteamento 2/2016 sobre a planta de Zonamento do PU 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 contínuo 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 Faleiros), que está na base do PPICAAELFF, o qual se baseia nas experiências internacionais

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 "(...) *competete 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.º s 3 e 5 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), na modalidade de plano de pormenor com efeitos registais 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 sobreviventes 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.

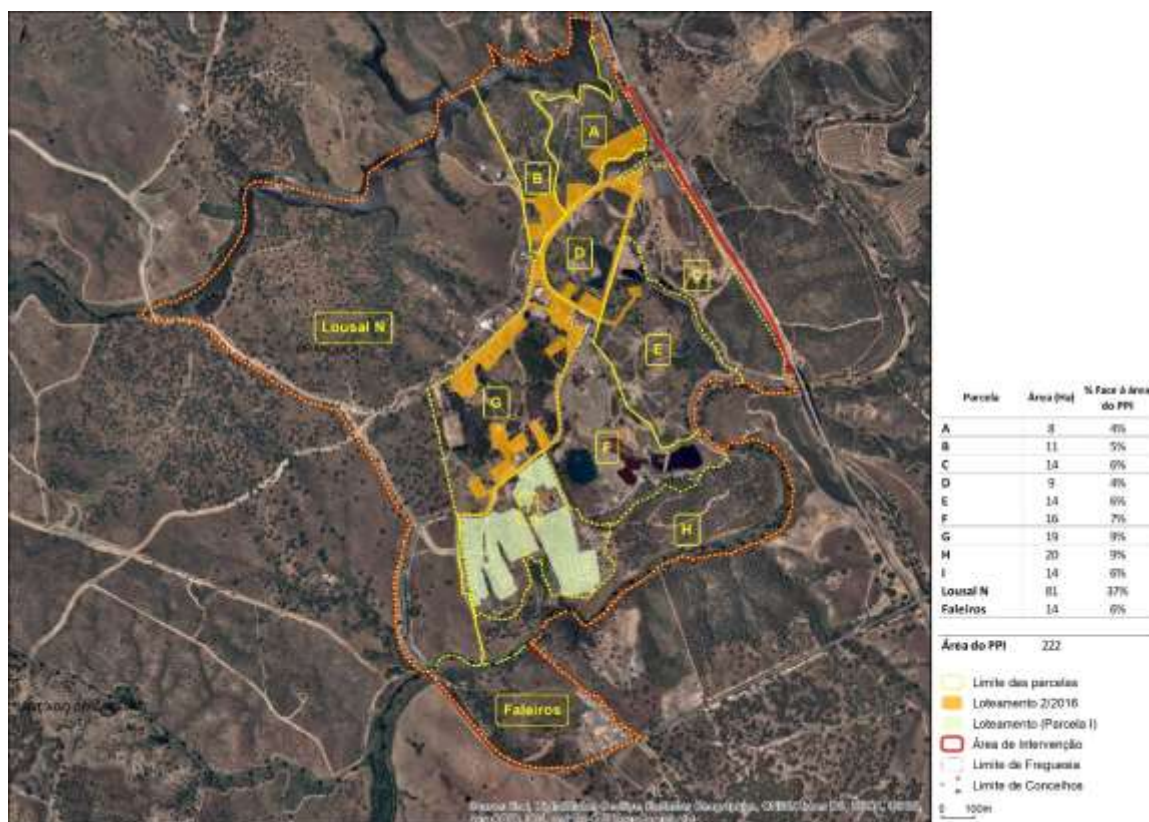


Figura 1 | Área de Intervenção do PPI com identificação da área do Loteamento 2/2016 e o limite das parcelas

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, maioritariamente, 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.



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.

“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 corta 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 corta, 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 escombrelas, 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 – RELOUSAL, 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 RELOUSAL 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.; Relvas, J.M.R.S. (2006) Mina do Lousal (Faixa Piritosa Ibérica). Livro Guia Excursão C.4.1, VII Cong. Nac. Geologia, Estremoz, Un. Évora, 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 carácter 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.

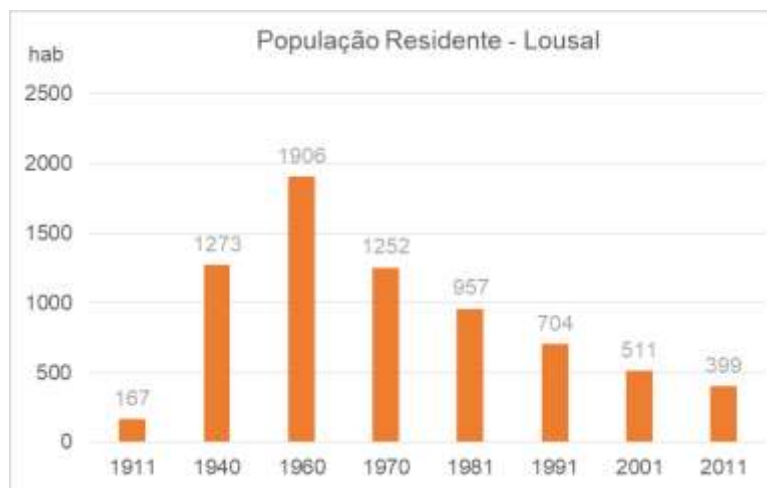


Figura 4 | População residente na aldeia mineira do Lousal

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

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	-2,1
Concelho	Grândola	13767	14901	14826	14570	8,2	-0,5
Freguesia	Azinheira Barros e São Mamede do Sádão	1141	908	704		-20,4	-22,5
Lugar censitário	Lousal	704	511	399		-27,4	-21,9
Concelho	Santiago do Cacém	31475	31105	29749	28735	-1,2	-4,4
Freguesia	Ermidas-Sado	2607	2206	2020		-15,4	-8,4
Lugar censitário	Faleiros	125	105	90		-16,0	-14,3
Total lugares censitários Lousal+Faleiros		829	616	-489		-25,7	-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		
		0-14	15-64	65
		hab		
NUTS III	Alentejo Litoral	12413	62069	23443
Concelho	Grândola	1837	9201	3788
Freguesia	Azinheira Barros e São Mamede do Sádão	65	445	194
Lugar censitário	Lousal	34	257	108
Concelho	Santiago do Cacém	3661	19052	7036
Freguesia	Ermidas-Sado	222	1218	580
Lugar censitário	Faleiros	9	51	30
Total lugares censitários Lousal+Faleiros		43	308	138

Unidade Territorial		População por grupo etário			Índice de envelhecimento N.º de idosos por cada 100 jovens
		0-14	15-64	65	
		%			
NUTS III	Alentejo Litoral	12,7	63,4	23,9	189
Concelho	Grândola	12,4	62,1	25,5	206
Freguesia	Azinheira Barros e São Mamede do Sádão	9,2	63,2	27,6	298
Lugar censitário	Lousal	8,5	64,4	27,1	318
Concelho	Santiago do Cacém	12,3	64,0	23,7	192
Freguesia	Ermidas-Sado	11,0	60,3	28,7	261
Lugar censitário	Faleiros	10,0	56,7	33,3	333
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.

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.

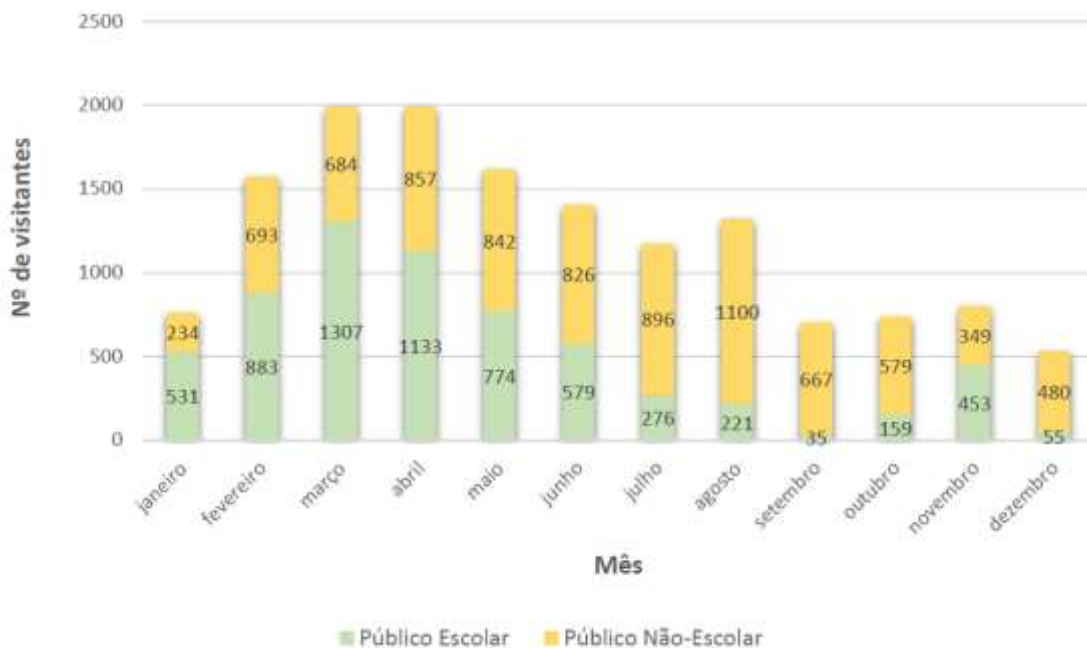


Figura 5 | Evolução mensal do Público Escolar e Não Escolar dos espaços geridos pela ACCVL em 2018

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.



Durante o ano de 2018 a Associação Centro Ciência 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 início 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 Ciência 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 Ciência Viva do Lousal, sendo certo que a dinâmica inerente do projeto contribuirá para reforçar a atratividade destes.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

4.1. 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 excecional, 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.

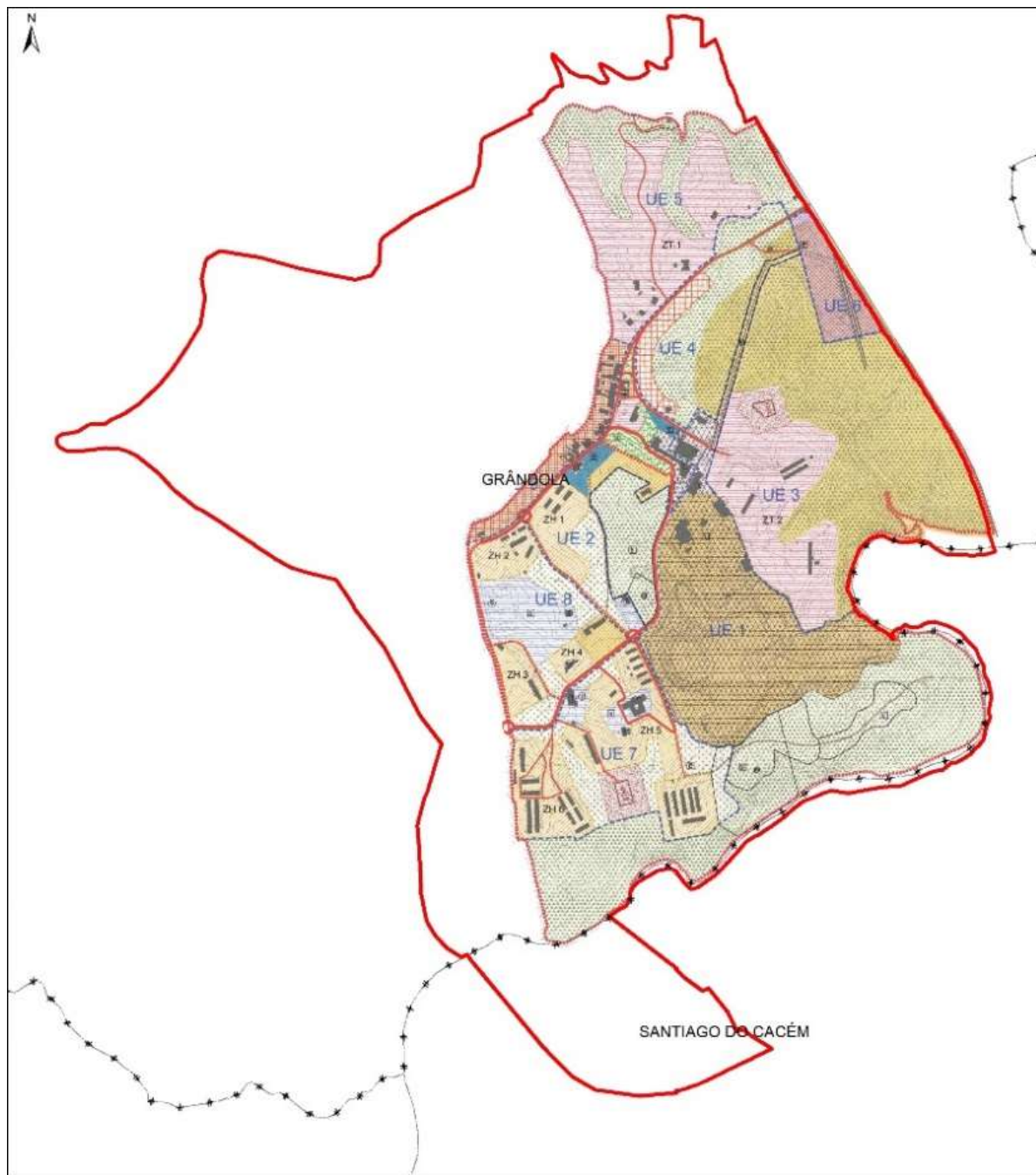
O PU do Lousal tem como objetivos:

- Promover o aproveitamento turístico do património industrial e dos espaços naturais envolventes;
- Promover a melhoria das condições habitacionais e melhorar os padrões de infraestruturização 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).



- 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.

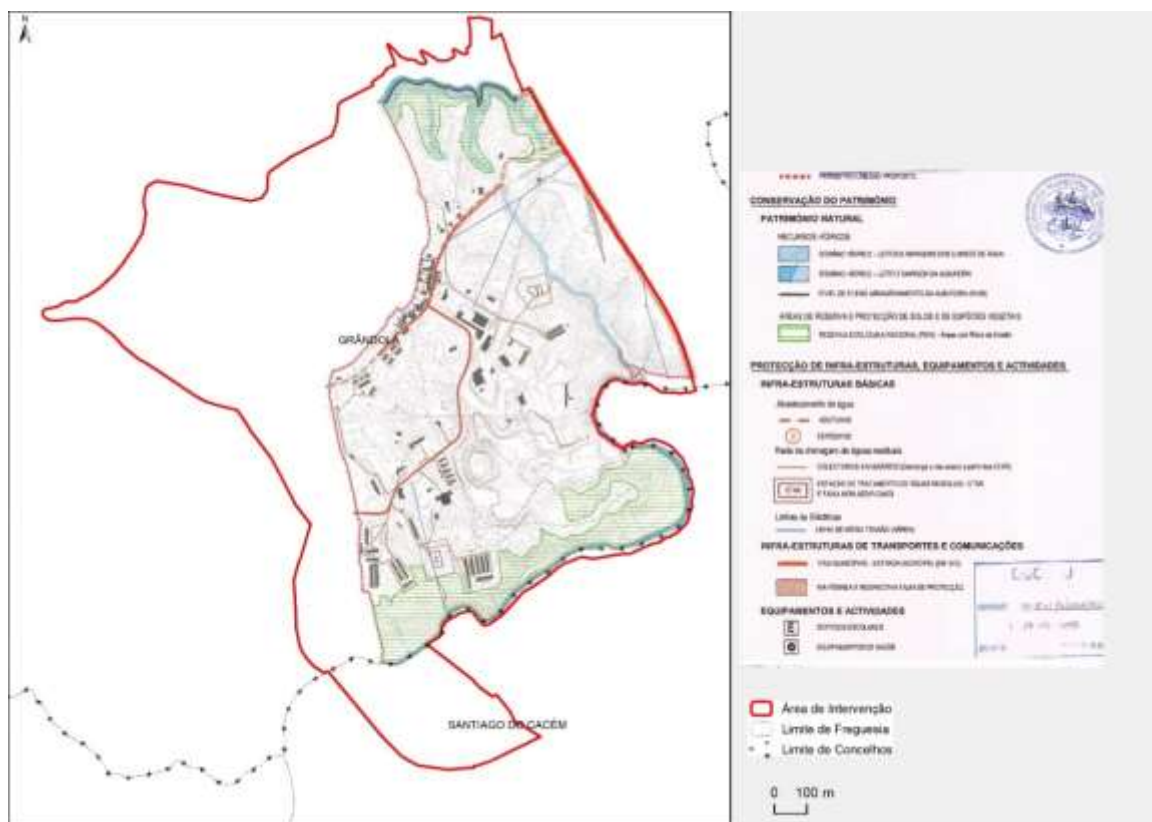


Figura 8 | Extrato da Planta de Condicionantes do PU do Lousal

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 sobrantas 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.



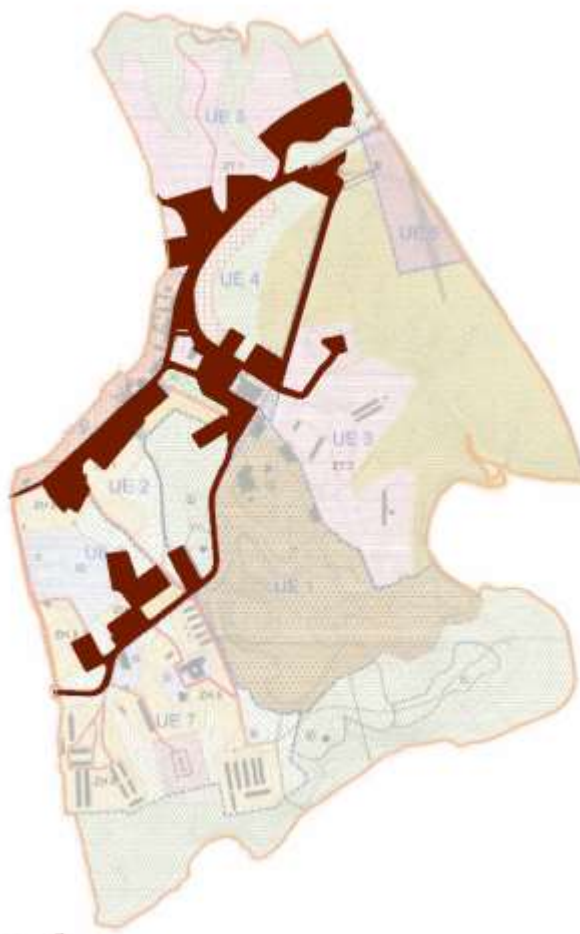


Figura 9 | Área abrangida pelo Loteamento 2/2016 sobre a planta de Zonamento do PU do Lousal

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 fenómeno 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 fenómeno 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.*








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] ()

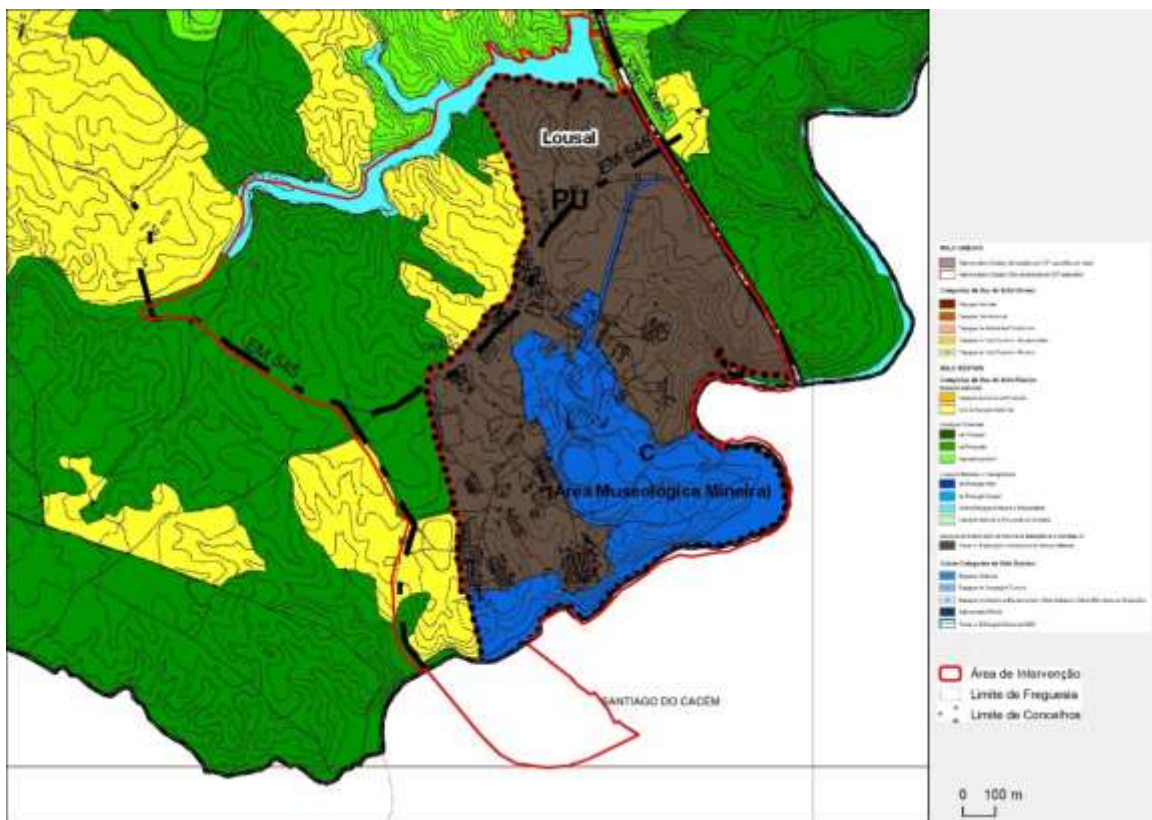






Figura 10 | Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Grândola

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.



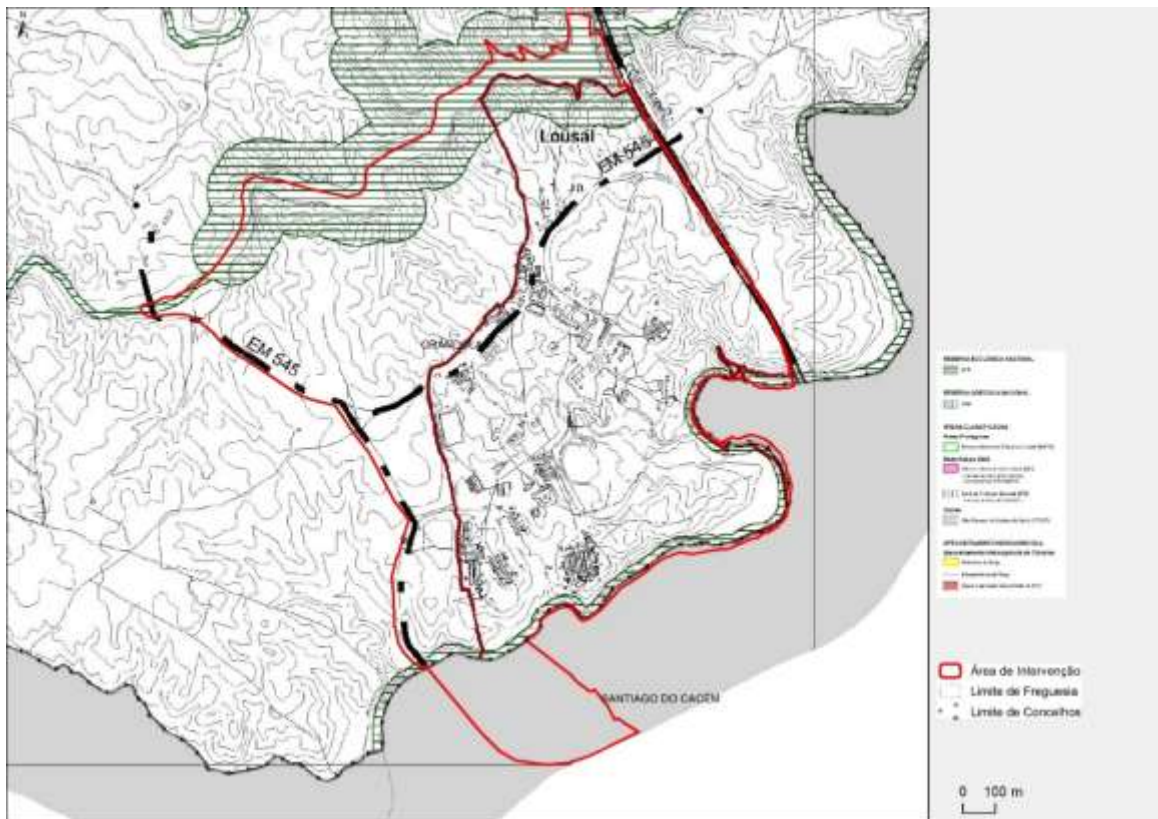


Figura 11 | Extrato da Planta de Condicionantes – REN, RAN, RN 2000, RNES e AHO

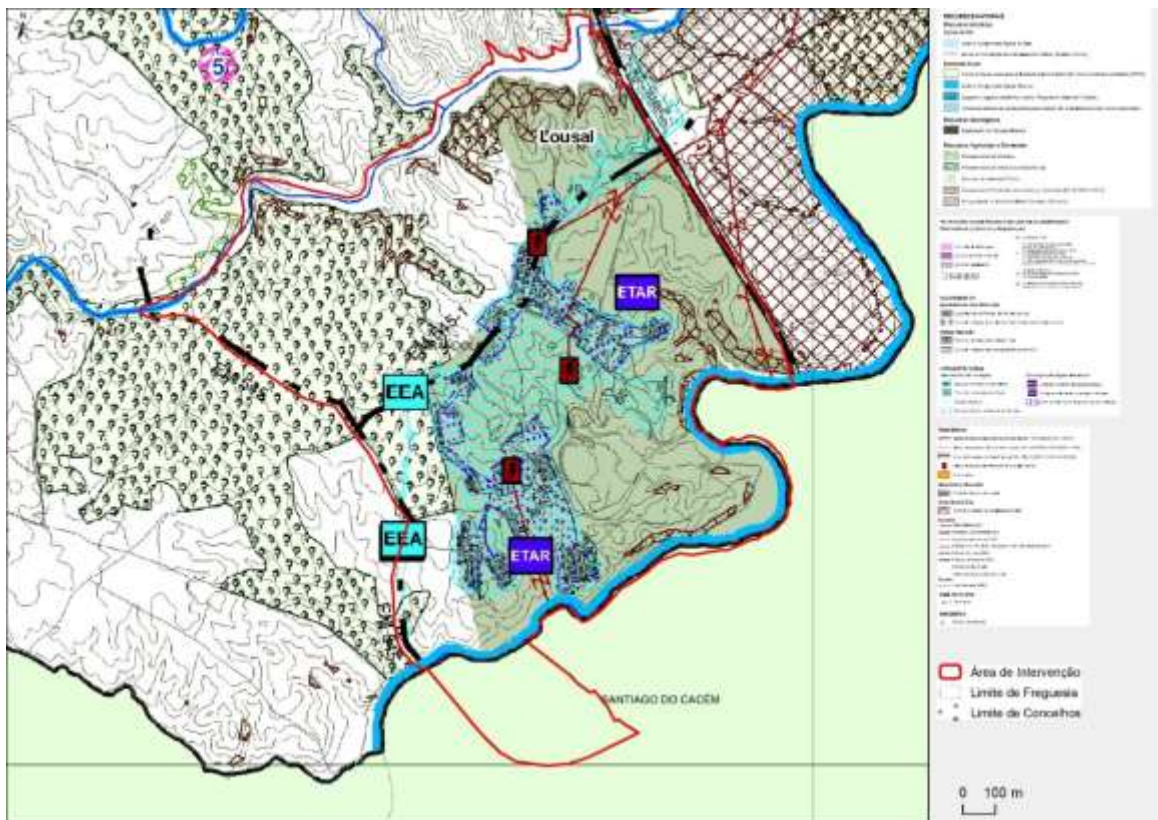


Figura 12 | Extrato da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes

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 potencial 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 PPICAAELF, insere-se a sul o aglomerado urbano de Faleiros, 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 ()

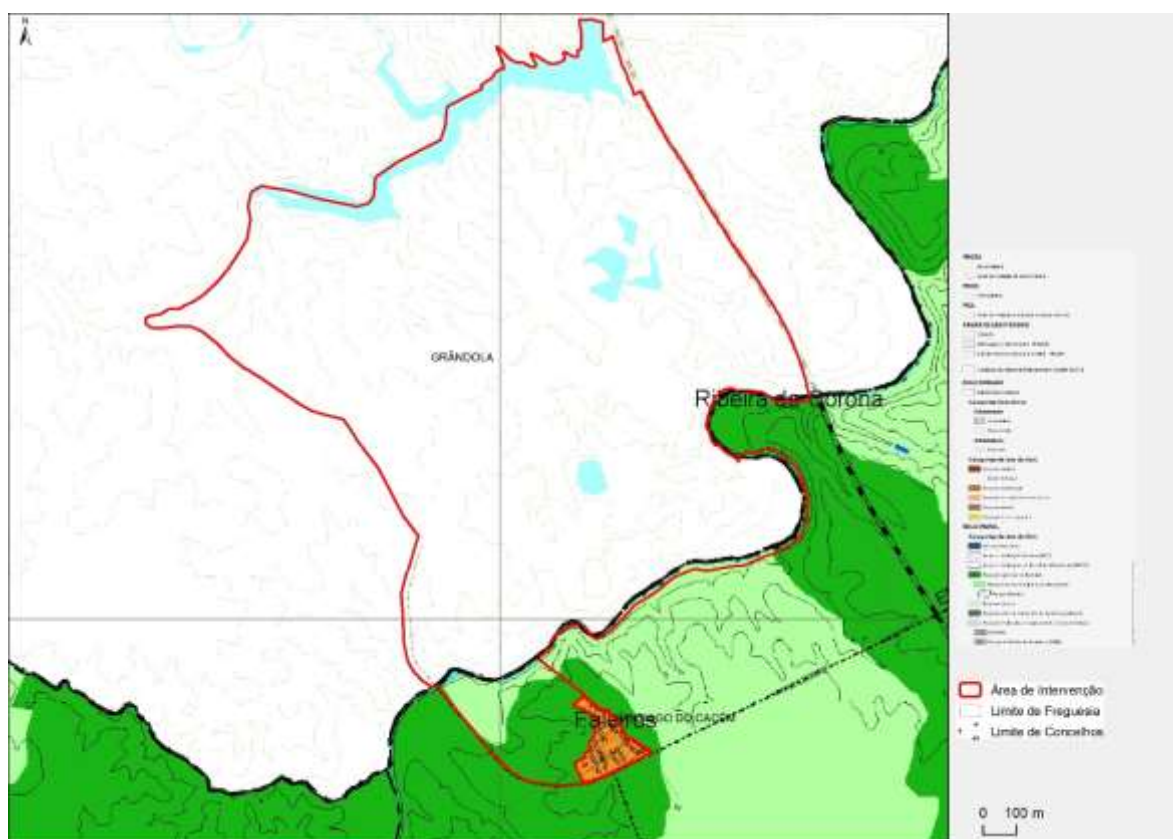



Figura 13 | Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Santiago do Cacém

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:

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

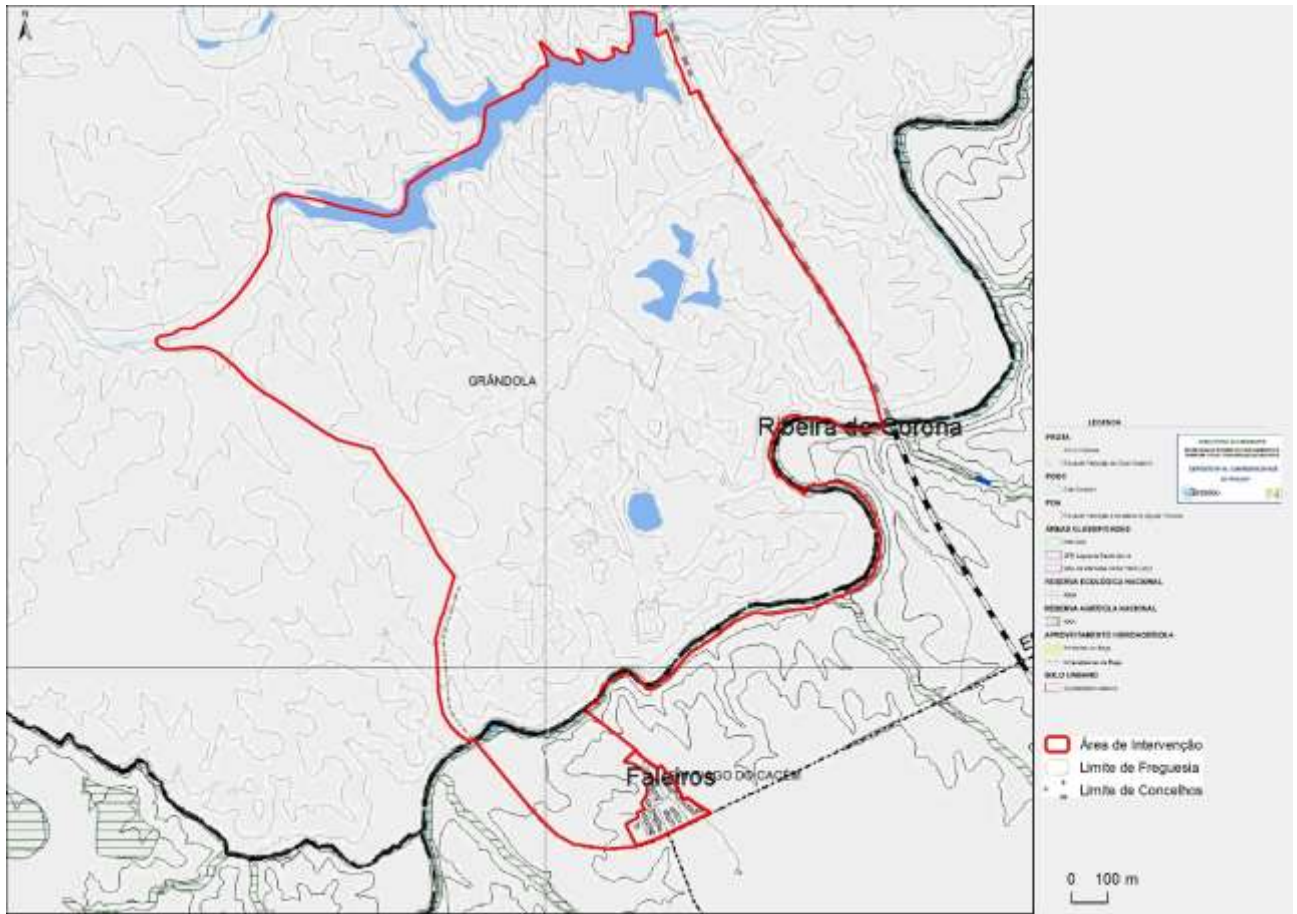


Figura 14 | Extrato da Planta de Condicionantes – AH, RAN, REN e RN2000 do PDM de Santiago do Cacém



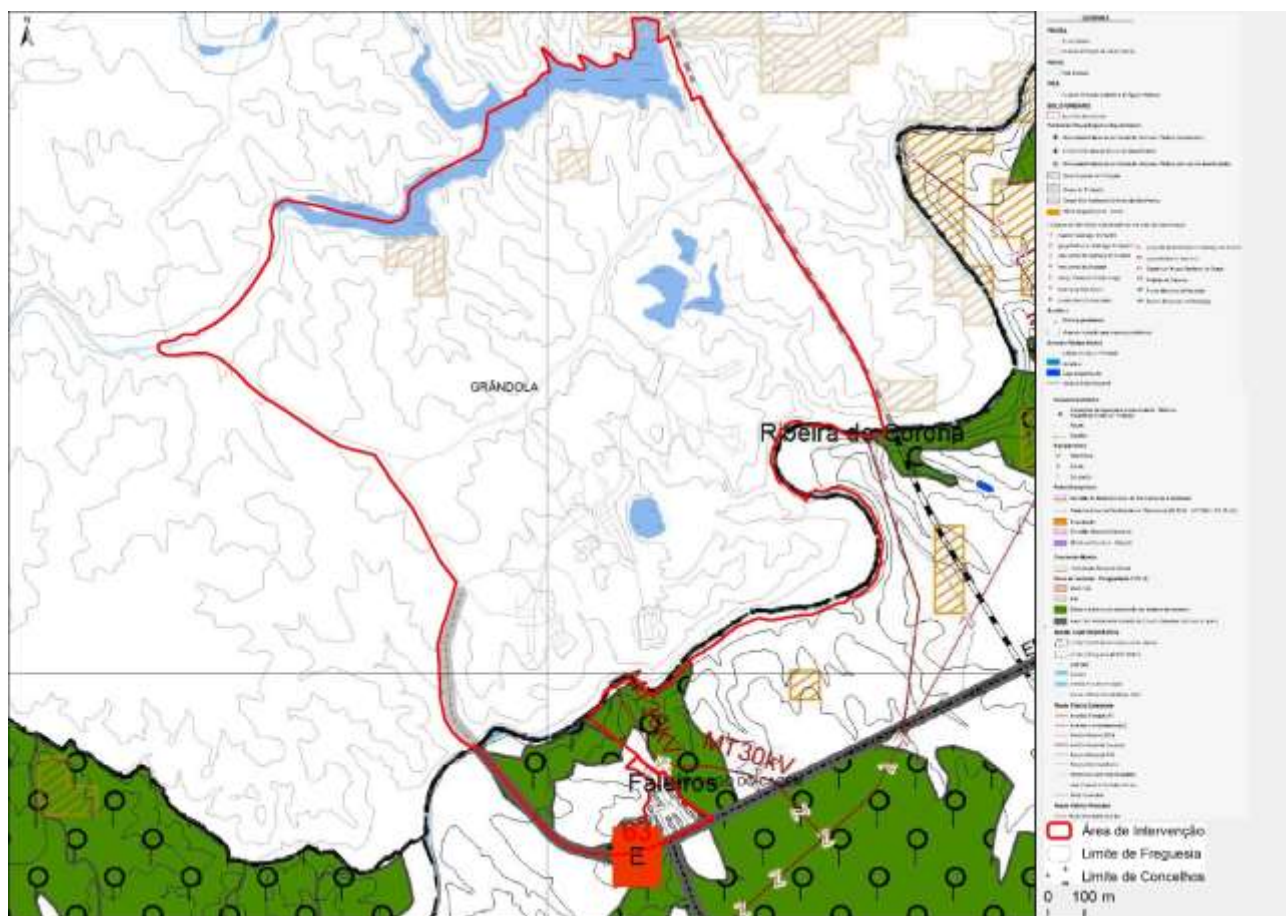


Figura 15 | Extrato da Planta de Condicionantes – Exceto AH, RAN, REN e RN2000 do PDM de Santiago do Cacém

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 Faleiros.

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 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 Ciência 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 infraestruturização 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 aspeto 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 Plano 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.

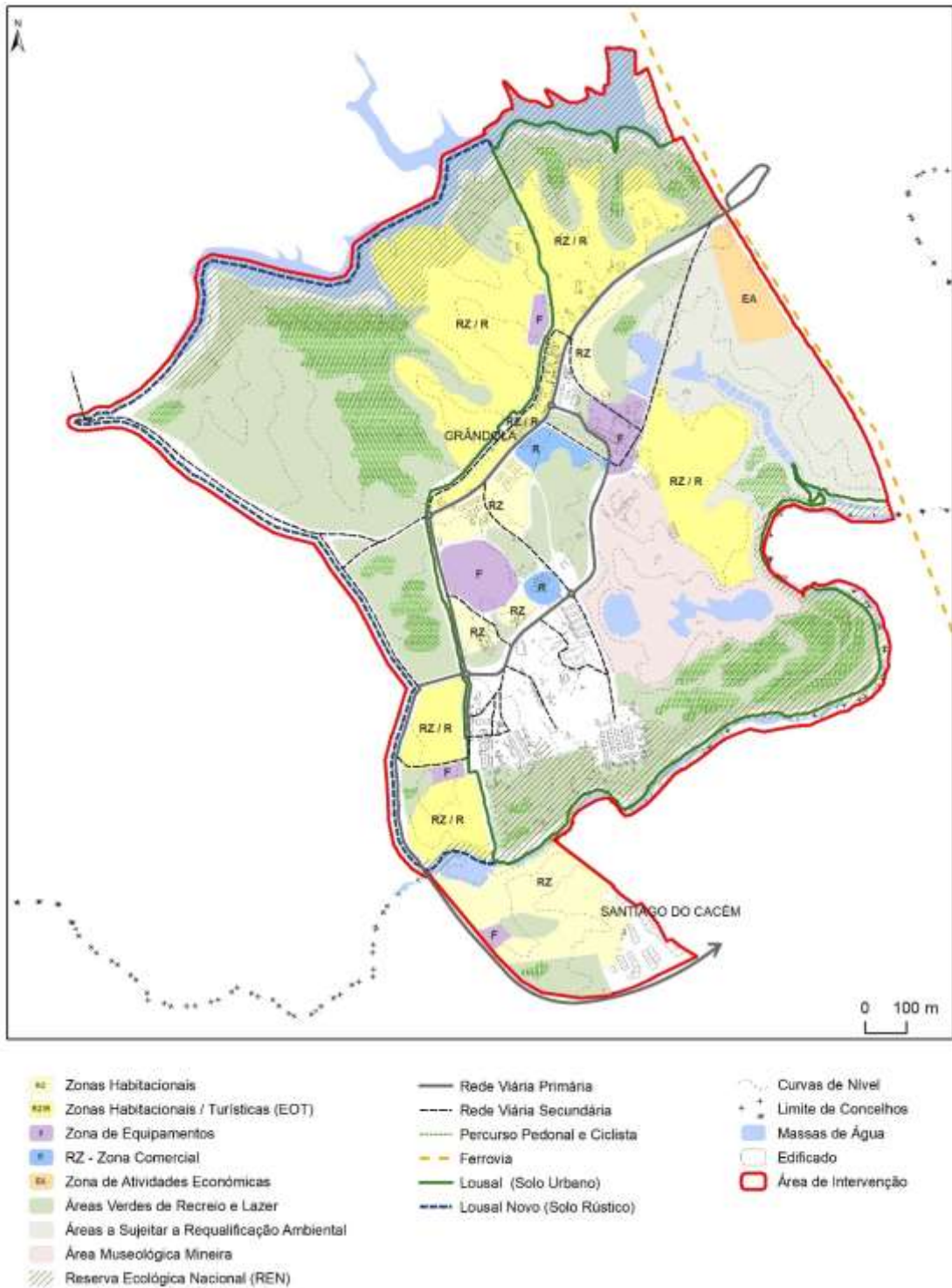


Figura 16 | Esquema – Programa Preliminar Geral

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

modelo 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 sazonalidade 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 sazonalidade) 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 infraestruturização 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 faseamento 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 econômica 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 procedimental, incluindo emissão de pareceres, conferência procedimental, 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 – <i>Master Plan</i> - 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 (ERAE).
- 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 Assembleia s 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	Ornitólogo / Licenciatura em Arquitetura Paisagista
Património 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 PDM DE GRÂNDOLA 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	
Espaços Agrícolas – Outros Espaços Agrícolas	<p><i>Artigo 54.º Identificação e objetivos</i></p> <p>1 — Os espaços agrícolas correspondem às áreas de uso maioritariamente agrícola ou de potencialidade para a exploração agrícola e integram as seguintes subcategorias: (...)</p> <p>b) <u>Outros espaços agrícolas</u>: 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.</p> <p>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. (...)</p> <p><i>Artigo 55.º Usos</i></p> <p>1 — Constitui uso dominante dos espaços agrícolas a produção agrícola.</p> <p>2 — Constituem usos complementares do uso dominante:</p> <p>a) As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestal;</p> <p>b) O uso florestal e pecuário;</p> <p>c) A atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais;</p> <p>d) ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º e com as restrições constantes do presente Regulamento;</p> <p>e) NDT, nas tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento;</p> <p>f) Instalações de recreio e lazer;</p> <p>g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.</p> <p>3 — Constituem usos compatíveis com o uso dominante:</p> <p>a) A habitação própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;</p> <p>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 complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico.</p> <p><i>Artigo 56.º Edificabilidade nos Espaços agrícolas</i></p> <p>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:</p>

	<p>a) <i>Construções de apoio às atividades agrícolas e florestais:</i></p> <p>i) <i>A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;</i></p> <p>ii) <i>O índice de utilização do solo é 0,04, com a área máxima de construção de 8.000 m²;</i></p> <p>iii) <i>A área de construção de estufas não é contabilizada para efeitos da aplicação do índice fixado na subálnea anterior;</i></p> <p>iv) <i>O número máximo de pisos acima do solo é um;</i></p> <p>v) <i>A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior.</i></p> <p>b) <i>Construções de apoio às explorações pecuárias:</i></p> <p>i) <i>A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;</i></p> <p>ii) <i>Para explorações em regime intensivo, a área mínima da parcela é 1 ha;</i></p> <p>iii) <i>O índice de utilização do solo é 0,1, com a área máxima de construção de 10.000 m²;</i></p> <p>iv) <i>A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;</i></p> <p>v) <i>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;</i></p> <p>vi) <i>Afastamentos mínimos obrigatórios de:</i></p> <p>1) <i>1.000 m aos empreendimentos turísticos exceto na modalidade de agroturismo, incluindo equipamentos e infraestruturas de apoio, bem como aos limites dos aglomerados urbanos;</i></p> <p>2) <i>500 m aos limites dos aglomerados rurais e ao património classificado ou em vias de classificação;</i></p> <p>3) <i>200 m a habitações preexistentes, exceto quando se trate da habitação própria do proprietário explorador.</i></p> <p>c) <i>Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas e florestais, incluindo áreas destinadas a armazenagem e logística no âmbito destas atividades:</i></p> <p>i) <i>A necessidade das construções deve ser comprovada pelos serviços setoriais regionais competentes;</i></p> <p>ii) <i>O índice de utilização do solo é 0,05, com a área máxima de construção de 10.000 m²;</i></p> <p>iii) <i>É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo 6.º e até 4 m de pé direito;</i></p> <p>iv) <i>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;</i></p> <p>v) <i>A altura máxima da fachada é 8 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;</i></p> <p>vi) <i>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.</i></p> <p>d) <i>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:</i></p> <p>i) <i>Constituírem 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;</i></p> <p>ii) <i>O índice de utilização do solo é 0,02, com a área máxima de construção de 4.000 m²;</i></p>
--	---



	<p>iii) O número máximo de pisos acima do solo é um;</p> <p>iv) É admitido um piso abaixo da cota de soleira, nos termos e condições do artigo 6.º;</p> <p>v) A altura máxima da fachada é 3,5 m.</p>
<p>Espaços Florestais de Produção</p> <p>Espaços Florestais Agrossilvopastoril</p>	<p>Artigo 58.º Identificação e objetivos</p> <p>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 Grândola, e à salvaguarda do seu valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística e integram as seguintes subcategorias:</p> <p>(...)</p> <p>b) <u>Espaços florestais de produção</u>, correspondentes às áreas florestais sob a forma de povoamentos de pinheiro manso, pinheiro bravo, sobreiro, azinheira e eucalipto e àquelas em que se verifica a associação destas espécies, incluindo ainda os espaços agrícolas intersticiais, de olivais e áreas de pastagem;</p> <p>c) <u>Espaços agrossilvopastoris</u>, 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.</p> <p>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.</p> <p>Artigo 59.º Usos</p> <p>1 — Constitui uso dominante desta categoria, a exploração florestal tendo como objetivo o uso múltiplo associado à fileira florestal.</p> <p>2 — Com as exceções constantes do artigo 61.º, constituem usos complementares do uso dominante:</p> <p>a) O uso agrícola e pecuário;</p> <p>b) As construções de apoio às atividades florestais, agrícolas e pecuárias;</p> <p>c) A atividade industrial de primeira transformação de produtos florestais e agrícolas, com exceção dos espaços florestais de proteção;</p> <p>d) Os ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º e com as restrições constantes do presente Regulamento;</p> <p>e) A caça;</p> <p>f) Instalações de recreio e lazer;</p> <p>g) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.</p> <p>3 — Com as exceções constantes do artigo 61.º, constituem usos compatíveis com o uso dominante:</p> <p>a) A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;</p> <p>b) A atividade industrial extrativa ou de primeira transformação de produtos minerais, com exceção dos espaços florestais de proteção;</p> <p>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 complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rústico;</p> <p>d) Os NDT, nas tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento.</p> <p>Artigo 60.º Edificabilidade nos Espaços florestais</p>

	<p>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 I do presente Título, obedece às condições e parâmetros dos números seguintes.</p> <p>2 — Em todas as subcategorias de espaços florestais:</p> <p>a) Residência própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, nos termos e condições do artigo 43.º;</p> <p>b) Construções de apoios às atividades agrícolas e florestais, nas condições e com os parâmetros da alínea a) do artigo 56.º, não se aplicando nos espaços florestais de produção, a exceção prevista na subalínea iii da alínea a) daquele artigo;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>3 — Nos Espaços florestais de produção e nos espaços agrossilvopastoris:</p> <p>a) Edificações de apoio às explorações de massas minerais:</p> <p>i) A área mínima do prédio são 4 ha;</p> <p>ii) O índice de utilização líquido é 0,01, com a área máxima de construção de 1.000 m²;</p> <p>iii) O número máximo de pisos acima do solo é um;</p> <p>iv) A altura máxima da fachada é 6,5 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior</p> <p>b) Estabelecimentos industriais de transformação primária de produtos minerais:</p> <p>i) O índice de utilização líquido é 0,05, com a área máxima de construção de 10.000m²;</p> <p>ii) A altura máxima da fachada são 8 m, salvo em situações excecionais, devidamente justificadas tecnicamente, que imponham uma altura superior;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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</p>
<p>Espaços Naturais e Paisagísticos – Outros Espaços Naturais e Paisagísticos</p>	<p>Artigo 62.º Identificação e objetivos</p> <p>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:</p> <p>(...)</p> <p>d) <u>Outros espaços naturais e paisagísticos</u>, 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.</p> <p>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</p>



	<p><i>objetivos de proteção e valorização dos habitats naturais e das espécies da flora e fauna selvagens protegidas e ainda a respetiva valorização económica.</i></p> <p><i>Artigo 66.º Outros espaços naturais e paisagísticos</i></p> <p><i>1 — Sem prejuízo da aplicação das normas legais aplicáveis às áreas classificadas integradas nesta subcategoria de espaços, constitui o uso dominante da mesma, a manutenção das funções ambientais, privilegiando -se as ações de preservação, valorização recuperação dos valores naturais e paisagísticos.</i></p> <p><i>2 — Constituem usos complementares ao uso dominante:</i></p> <p><i>a) Instalações de recreio e lazer;</i></p> <p><i>b) Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.</i></p> <p><i>3 — Constituem usos compatíveis com o uso dominante:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>d) ETI de todas as tipologias referidas no artigo 48.º;</i></p> <p><i>e) NDT, das tipologias previstas no n.º 7 do artigo 50.º e com as restrições constantes do presente Regulamento.</i></p>
<p>Espaços Culturais [Área Museológica Mineira]</p>	<p><i>Artigo 69.º Identificação e objetivos</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

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 noutros 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:

“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 salvar, 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 de 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>Artigo 25.º Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade</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> <p>a) Alinhamentos frontais definidos pela ocupação existente, sem prejuízo do disposto nos Capítulos II e III do presente regulamento;</p> <p>b) Número máximo de 2 pisos;</p> <p>c) Cércea máxima de 6,5 metros;</p> <p>d) Frente mínima dos novos lotes a criar de 7,5 metros;</p> <p>e) Índice de implantação líquido máximo de 0,3, sem prejuízo da pré-existência se esta for superior nos casos de intervenções sobre edifícios existente;</p> <p>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.</p>
Zona de Preenchimento em Baixa Densidade	<p>Artigo 26.º Zona de Preenchimento em Baixa Densidade</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



	<p>2 — O acesso principal, nomeadamente o de veículos, ao interior do lote far-se -á a partir da via existente a Poente.</p> <p>3 — Para além do cumprimento das normas legais em vigor, nomeadamente do RGEU, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:</p> <p>a) Índice de construção bruto máximo de 0,30;</p> <p>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 tardoz de 10 metros;</p> <p>c) Número máximo de 2 pisos;</p> <p>d) Cércea máxima é de 6,5 metros;</p> <p>e) A cércea máxima é medida a partir do ponto mais desfavorável no alinhamento das fachadas;</p> <p>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;</p> <p>g) Apenas se admite a implantação de uma das tipologias referidas na alínea anterior;</p> <p>h) É obrigatório assegurar 2 lugares de estacionamento em garagem localizada no piso inferior;</p> <p>i) Número máximo de 24 fogos no caso de moradias em banda, e de 12 fogos no caso de moradias isoladas;</p> <p>j) Número máximo de 6 moradias por banda.</p>
<p>Zonas Habitacionais</p>	<p>Artigo 27.º Zonas habitacionais</p> <p>1 — As Zonas Habitacionais integram os Bairros da Mina a manter, reabilitar e ampliar.</p> <p>2 — As estruturas urbanas constituídas pelos Bairros da Mina não poderão ser demolidas excepto nos casos em que seja tecnicamente exigível.</p> <p>3 — (...)</p> <p>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.</p> <p>6 — As novas construções e as operações de ampliação, reabilitação ou renovação deverão respeitar as seguintes condições gerais:</p> <p>a) No caso das obras de renovação, ampliação e reabilitação, a intervenção deverá respeitar a tipologia construtiva, a cércea, o alinhamento à frente do arruamento bem como a dimensão e ritmo de vãos que existiam nas edificações originais;</p> <p>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;</p> <p>c) Respeitar os seguintes parâmetros de edificabilidade:</p> <p>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,</p> <p>ii) Nas zonas ZH5 e ZH6 o índice de construção bruto máximo é de 0,22 e número máximo de pisos é de 1;</p> <p>d) Os anexos ou garagens contam para a área bruta de construção.</p> <p>e) O índice de implantação líquido pode ir até 1,0.</p>
<p>Zonas para Equipamentos Coletivos</p>	<p>Artigo 28.º Zona de Reserva para Equipamentos Colectivos</p> <p>(...)</p> <p>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.</p>
<p>Zonas de Terciário</p>	<p>Artigo 29.º Zonas de Terciário</p> <p>1 — As Zonas de Terciário destinam -se à implantação de estabelecimentos comerciais e de serviços.</p>

	<p>2 — Para além do cumprimento das normas legais em vigor, nomeadamente do RGEU, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:</p> <p>a) Índice de construção bruto máximo de 0,4;</p> <p>b) Número máximo de pisos de 2;</p> <p>c) Cércea máxima de 8 metros.</p>
Área Museológica Mineira	<p>Artigo 30.º Área Museológica Mineira</p> <p>A Área Museológica Mineira inclui os seguintes equipamentos:</p> <p>a) Descida à Mina — Centro de Ciência Interactiva do Lousal — em projecto;</p> <p>b) Centro de Artesanato — existente;</p> <p>c) Museu da Central Eléctrica — existente;</p> <p>d) Restaurante e Café/Restaurante — existentes;</p> <p>e) Centro de Interpretação — existente.</p>



SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR														
<p>Zonas Turísticas</p>	<p>Artigo 31.º Zonas Turísticas</p> <p>1 — Os solos que integram as Zonas Turísticas destinam-se à afectação exclusiva a empreendimentos e projectos de natureza turística.</p> <p>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:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>ICH máximo</th> <th>Densidade populacional máxima</th> <th>N.º de pisos máximo</th> <th>Cércea máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZT1</td> <td>0,20</td> <td>45 Hab/ Ha</td> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">6,5 m para alojamentos e 8 m para estabelecimentos hoteléricos e outros equipamentos turísticos.</td> </tr> <tr> <td>ZT2</td> <td>0,30</td> <td>75 Hab/ Ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 socacos, 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 cércea.</p> <p>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.</p> <p>5 — Na ZT2, as novas construções deverão respeitar uma distância mínima de 75 m aos limites da ETAR.</p> <p>6 — Os projectos a desenvolver para as zonas turísticas têm de respeitar as seguintes orientações:</p> <p>a) As construções propostas devem integrar-se harmoniosamente na estrutura urbana envolvente;</p> <p>b) As construções propostas devem organizar-se de forma nucleada;</p> <p>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;</p> <p>d) Nos projectos dos espaços verdes devem ser preferencialmente utilizadas as espécies constantes do Anexo I ao presente Regulamento;</p> <p>e) Não obstante o disposto na alínea, anterior, na envolvente imediata das construções existentes e projectadas podem ser consideradas espécies exóticas com carácter decorativo.</p> <p>f) As redes de infra-estruturas internas têm de ficar ligadas às redes gerais de infra-estruturas;</p> <p>g) A circulação pedonal deve ser assegurada em local próprio, podendo optar-se por percursos não paralelos ou adjacentes à faixa de rodagem</p>		ICH máximo	Densidade populacional máxima	N.º de pisos máximo	Cércea máxima	ZT1	0,20	45 Hab/ Ha	2	6,5 m para alojamentos e 8 m para estabelecimentos hoteléricos e outros equipamentos turísticos.	ZT2	0,30	75 Hab/ Ha
	ICH máximo	Densidade populacional máxima	N.º de pisos máximo	Cércea máxima										
ZT1	0,20	45 Hab/ Ha	2	6,5 m para alojamentos e 8 m para estabelecimentos hoteléricos e outros equipamentos turísticos.										
ZT2	0,30	75 Hab/ Ha												
<p>Área de Reserva para Atividades Económicas (ARAE)</p>	<p>1 — A Área de Reserva para Atividades 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.</p> <p>2 — A aprovação de obras de construção depende da prévia realização de operação de loteamento.</p> <p>3 — Para além do cumprimento das normas legais em vigor, nomeadamente do RGEU, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:</p> <p>a) Índice de construção bruto máximo — 0,2;</p> <p>b) Número máximo de 1 piso;</p> <p>c) Cércea máxima de 5 m;</p> <p>d) Afastamento mínimo das edificações aos limites posteriores do lote de 5 m;</p>													

	<p>e) Afastamento mínimo aos limites frontais do lote — 10 m.</p> <p>4 — Para além do estabelecido no número anterior serão ainda asseguradas as seguintes disposições:</p> <p>a) O carregamento, descarregamento ou depósito de materiais será efectuado no interior do lote;</p> <p>b) Será criada uma cortina arbórea junto aos limites do loteamento com pelo menos 15 metros de largura;</p> <p>c) Será assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.</p>
--	--

ESTRUTURA ECOLÓGICA	
Áreas Verdes de Enquadramento	<p>Artigo 22.º Áreas Verdes de Enquadramento</p> <p>1 — As áreas verdes de enquadramento são áreas que asseguram a progressão da estrutura verde para dentro do perímetro urbano fomentando o estabelecimento de um contínuo natural.</p> <p>2 — 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.</p> <p>3 — 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:</p> <p>a) Área máxima de construção — 7,5 m²;</p> <p>b) Cércea máxima — 2,20 m de altura;</p> <p>c) Materiais de construção — alvenaria de tijolo, telha, madeira e malha de rede.</p> <p>5 — A densidade de arborização deve ser reforçada na envolvente das vias.</p> <p>(...)</p>
Áreas Verdes de Recreio e Lazer	<p>Artigo 23.º Áreas Verdes de Recreio e Lazer</p> <p>1 — As Áreas Verdes de Recreio e Lazer são áreas públicas ou privadas de utilização colectiva.</p> <p>2 — 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.</p> <p>3 — 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.</p> <p>4 — 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.</p> <p>5 — Nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas na UE1 podem ser implantadas Estruturas e Equipamentos de Apoio ao projecto de “Descida à Mina”.</p> <p>6 — 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.</p> <p>7 — Para as Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas nas UE1, UE3 e UE4, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) Cércea máxima — 4 metros.</p> <p>8 — A implantação dos equipamentos referidos no número anterior é realizada na área identificada na Planta de Zonamento localizada na UE1, podendo ser realizada noutras</p>



	<p>áreas desde que fora da REN, nomeadamente nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer da UE3 e da UE4.</p> <p>9 — Nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas na UE5 prevêem--se as seguintes acções:</p> <p>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;</p> <p>b) Construção, na área identificada na Planta de Zonamento, de edifícios de apoio à 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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Jardins e Espaços Verdes Tratados	<p>Artigo 24.º Jardins e Espaços Verdes Tratados</p> <p>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.</p> <p>2 — Nos jardins e espaços verdes tratados admite-se a construção de equipamentos para o recreio infantil e infra-estruturas desportivas ao ar livre.</p> <p>(...)</p>

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	
Espaços agrícolas ou florestais	<p>Artigo 41.º Identificação e regime de edificabilidade</p> <p>1 — Os espaços agrícolas ou florestais compreendem os espaços onde as actividades agrícolas, pecuárias ou florestais correspondem aos usos dominantes, podendo corresponder a sistemas agrossilvopastoris ou outros usos agrícolas e silvícolas.</p> <p>2 — A instalação de povoamentos ou espécimes isolados de espécies florestais obedece ao Regime Jurídico Ações de Arborização e Rearborização com Recurso a Espécies Florestais.</p> <p>3 — 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.</p> <p>4 — 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.</p>

<p>Espaços de uso múltiplo agro-silvo-pastoril</p>	<p><i>Artigo 42.º Espaços de uso múltiplo agrossilvopastoril</i></p> <p>1 — Os espaços de uso múltiplo agrossilvopastoril abrangem áreas que combinam elevada importância biofísica e económica cuja ocupação dominante do solo — existente ou prevista — corresponde à atividade florestal assente na exploração extensiva do sistema agrossilvopastoril dos montados e outros tipos de floresta autóctone.</p> <p>2 — As novas edificações nesta categoria de espaços ficam sujeitas às condições e aos parâmetros de edificabilidade previstos nos artigos anteriores.</p>
<p>Espaços Naturais</p>	<p><i>Artigo 43.º Identificação e regime de edificabilidade</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>

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.”



Esta página foi deixada em branco propositadamente