

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização de Grândola

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo abrangido pelo Plano de Urbanização de Grândola, adiante designado abreviadamente por PU de Grândola.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A área sujeita à disciplina do PU de Grândola encontra-se delimitada na planta de zonamento e é definida genericamente pelos seguintes limites:

- a) A norte pela Via de Cintura Interna e Bairro da Liberdade;
- b) A nascente **pela zona de indústria ligeira (ZIL)**;
- c) A sul pelo IC 1;
- d) **A poente pelos espaços verdes adjacentes ao IC 1.**

Artigo 3.º

Objetivos

São objetivos do PU de Grândola:

- a) Acentuar a demarcação entre o meio urbano e a envolvente rural;
- b) Reduzir os impactes de atravessamento da vila;
- c) Requalificar o núcleo tradicional;
- d) Criar uma área urbana central, definida pelo eixo escolas-Câmara;
- e) Atenuar a descontinuidade e a desarticulação do tecido urbano;
- f) Melhorar as condições de vida da população;
- g) Definir e qualificar a estrutura verde da vila;
- h) Potenciar o desenvolvimento de atividades turísticas e de apoio ao setor;
- i) Promover a animação de escala local dos bairros residenciais.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1. O PU de Grândola é constituído pelos elementos previstos no n.º 1 do artigo 100.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, adiante abreviadamente designado por RJIGT, **constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro:**

- a) Regulamento traduzido graficamente nas plantas do presente número;
 - b) Planta de zonamento, à escala de 1:5000, desdobrada em planta de zonamento geral e Planta da Situação Proposta (Cérceas Máximas das Edificações);
 - c) Planta atualizada de condicionantes, à escala de 1:5000.
2. O PU de Grândola é acompanhado pelos elementos previstos **no n.º 2 do artigo 100.º do RJGT:**
- a) Relatório;
 - b) Programa de Execução e Plano de financiamento.
3. O PU de Grândola é ainda acompanhado pelos elementos previstos **no n.º 3 do artigo 100.º do RJGT:**
- a) Planta de Enquadramento, à escala de 1:25000;
 - b) Planta da Situação Existente, à escala de 1:5000;
 - c) Planta das Infraestruturas de Abastecimento de Água, Rede Elétrica e Redes de Saneamento, à escala de 1:5000;
 - d) Planta da Estrutura Ecológica Urbana, à escala de 1:5000;
 - e) (*Revogada*);
 - f) Planta de Infraestruturas de Circulação e Estacionamento, a várias escalas;
 - g) Planta de Infraestruturas Urbanas Existentes, à escala de 1:5000;
 - h) Extratos do Plano em Vigor;
 - i) Mapas de Ruído.
4. O PU de Grândola é também acompanhado por outros elementos:
- a) Planta de Valores Culturais, à escala de 1:5000;
 - b) Planta de Risco e Vulnerabilidades Sísmica, à escala de 1:5000;
 - c) Planta de Risco e Vulnerabilidades a Temporais e Inundação por Temporal, à escala de 1:5000;
 - d) Planta de Risco e Vulnerabilidades de Incêndio Urbano, à escala de 1:5000;
 - e) Planta de Risco e Vulnerabilidades a Acidentes com Transportes de Mercadorias Perigosas, à escala de 1:5000;
 - f) Planta do Perímetro Urbano, à escala de 1:5000;
 - g) Planta de Cadastro, sem escala;
 - h) Mapa de Ruído Lden – Delimitação de Zonas Mistas e Sensíveis, à escala de 1:5000;
 - i) Anexo I – Diretrizes de Projeto para a Envolvente da Praça Catarina Eufémia;
 - j) Anexo II – Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

Artigo 5.º

Definições

1. Para efeitos da interpretação e aplicação do presente regulamento aplicam-se os conceitos e as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, **do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro**, e os demais conceitos da legislação e regulamentação aplicáveis.

2. Para efeitos de aplicação do índice de utilização do solo definido no Plano, são adotadas as seguintes regras:
 - a) Excluem-se as áreas afetadas a equipamentos de utilização coletiva pública, aos quais se aplicam os índices e parâmetros específicos em função da respetiva tipologia;
 - b) Excluem-se da área total de construção, os sótãos não habitáveis, as áreas em cave sem pé direito regulamentar destinadas a estacionamento, arrumos e áreas técnicas, os espaços de circulação cobertos, os terraços e varandas não cobertas e os espaços exteriores cobertos, como galerias, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
 - c) Para efeitos da alínea anterior, apenas são excluídos os alpendres abertos com área não superior a 15% da área bruta de construção do imóvel e um máximo de 50m²;
 - d) A área total de construção dos espaços de circulação cobertos e dos espaços exteriores cobertos não pode exceder 10% da área de construção do edifício principal;
 - e) (*Revogada.*)
3. Os índices de utilização e de ocupação do solo definidos no PU são índices líquidos e brutos, aplicados ao lote/parcela e ao loteamento/prédio a lotear, respetivamente.
4. As alturas de edificação e os índices definidos no PU respeitam a parâmetros máximos.
5. Para efeitos do número anterior são adotadas as definições constantes das fichas n.ºs I-5 e I-34 a I-36 do Anexo I do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.
6. Para efeitos do presente Regulamento entende-se ainda por «área útil» a soma das áreas de todas as divisões ou compartimentos, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

Artigo 6.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

O PU de Grândola é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional em vigor na respetiva área de intervenção e concretiza a estratégia **definida na revisão do PDM de Grândola para o aglomerado urbano de nível I - Grândola.**

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública e valores culturais

Artigo 7.º

Identificação e Regime

1. Na área de intervenção do PU de Grândola encontram-se em vigor as servidões e restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes e a seguir identificadas:
 - a) Recursos naturais – recursos hídricos:
 - i. Linhas de água.
 - b) Imóveis classificados ou em vias de classificação:
 - i. Estação arqueológica do Cerrado do Castelo – Imóvel de Interesse Público;
 - ii. Igreja Matriz de Grândola – em vias de classificação como Monumento de Interesse Público;
 - iii. Antiga Sede do Sport Clube Grandolense – Imóvel de Interesse Municipal.
 - c) Equipamentos:
 - i. Estabelecimentos escolares e respetivas áreas de proteção.
 - d) Infraestruturas urbanas:
 - i. Marco geodésico.
 - ii. Infraestruturas de circulação e transporte:
 1. Estradas nacionais (I.C.1);
 2. Estradas municipais;
 3. Rede ferroviária.
 - iii. Infraestruturas de abastecimento de água e saneamento:
 1. Rede de abastecimento de água;
 2. Rede de drenagem de águas residuais e pluviais.
 - iv. Infraestruturas de distribuição de energia:
 1. Rede elétrica.
2. A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior, regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente regulamento que com eles sejam compatíveis.
3. As zonas de proteção (ZP e ZEP provisória) aos imóveis referidos em i) e ii) da alínea b) do n.º 1 encontram-se delimitadas na planta de condicionantes.
4. As zonas de proteção constituem áreas sujeitas a servidão administrativa nas quais o Município, ou qualquer outra entidade, não pode conceder licenças ou admitir comunicações prévias para obras de edificação, para alteração de uso ou para quaisquer outros trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cérceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o

revestimento exterior dos edifícios, sem prévio parecer favorável e o acompanhamento dos serviços competentes da administração do património cultural, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

5. Podem ser autorizadas obras de beneficiação, restauro, reabilitação e remodelação dos imóveis classificados e em vias de classificação bem como dos imóveis situados nas respetivas zonas de proteção, desde que não alterem as características estéticas preexistentes, seja garantida a homogeneidade e identidade arquitetónica e urbanística dos conjuntos em que se inserem e mediante parecer positivo dos serviços referidos no número anterior.

Artigo 8.º

Riscos e vulnerabilidades

1. A ocupação, uso e transformação do solo deve ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas no PU de Grândola, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, a saber:
 - a) Sismo;
 - b) Temporal/Ciclone;
 - c) Inundação por temporal;
 - d) Incêndio urbano;
 - e) Acidente com transportes de mercadorias perigosas.
2. O PU deverá coadunar-se com os regimes legais específicos aplicáveis a cada um dos riscos acima identificados.

Artigo 9.º

Classificação acústica

A área de intervenção do PU de Grândola é classificada como zona mista, em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, apresentando espaços intersticiais classificados como zonas sensíveis, observando o regime de ocupação, uso e transformação do solo definido no presente regulamento e o disposto naquele Regulamento.

Artigo 10.º

Valores culturais

Para além dos bens imóveis classificados e em vias de classificação referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o PU de Grândola considera como valores culturais o património arquitetónico não classificado e o património arqueológico, identificados e assinalados na planta de zonamento – valores culturais.

Artigo 11.º

Património arquitetónico não classificado

1. Os imóveis e conjuntos arquitetónicos de interesse a submeter a eventual classificação são os seguintes:
 - a) Antigos Paços do Concelho;
 - b) Igreja de S. Pedro;
 - c) Igreja de S. Sebastião;
 - d) Cine Teatro Grandolense/ Edifício Sede da SMFOG;
 - e) Cinegranadeiro;
 - f) Edifício Frayões Metello;
 - g) Edifício António Inácio da Cruz;
 - h) Edifício Alves Serrano;
 - i) Coreto;
 - j) Mercado Municipal;
 - k) Conjunto construído marginal à Praça D. Jorge;
2. A eventual classificação dos imóveis que constituem o património arquitetónico não classificado observa o procedimento legal e regulamentar definido no regime jurídico de proteção e valorização do património cultural.
3. As obras de reconstrução, ampliação, alteração ou conservação a realizar nestes imóveis podem ser autorizadas, desde que não alterem as suas características estéticas e formais, bem como a natureza dos materiais e o equilíbrio cromático e seja garantida a homogeneidade e identidade arquitetónica e urbana dos conjuntos em que se inserem.
4. As intervenções a efetuar nos imóveis sitos na unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) do Núcleo Tradicional devem obedecer às indicações técnicas específicas do plano de pormenor a elaborar e até à sua aprovação ao disposto no presente regulamento do PU de Grândola.

Artigo 12.º

Património arqueológico

1. Na área de intervenção do PU de Grândola, são definidas as seguintes zonas sujeitas aos trabalhos arqueológicos a seguir especificados:
 - a) (*Revogada*)
 - b) Zona integrada na UOPG do Núcleo Tradicional, na qual a execução de quaisquer obras fica condicionada a acompanhamento arqueológico, com exceção das igrejas Matriz, de São Sebastião e de S. Pedro;
 - c) Na área referida no número anterior devem ser reduzidas ao máximo as cotas de afetação do subsolo e privilegiada a utilização de valas correspondentes a infraestruturas já existentes, de modo a não onerar os custos das intervenções;

- d) Zonas correspondentes aos locais de implantação de edifícios religiosos (Igrejas Matriz, de S. Sebastião e S. Pedro), nas quais a execução de quaisquer obras fica condicionada a escavação arqueológica prévia num raio de 20 metros contados a partir dos limites exteriores desses edifícios e no interior dos edifícios, no caso de intervenções a realizar dentro dos imóveis;
 - e) Zona correspondente ao perímetro da Escola do 1.º Ciclo, onde se encontra a Estação Arqueológica classificada do Cerrado do Castelo, na qual a execução de quaisquer obras fica condicionada a escavação arqueológica prévia.
2. As condicionantes arqueológicas acima definidas aplicam-se a todas e quaisquer ações que venham a efetuar-se nas referidas zonas sempre que as mesmas impliquem a afetação do subsolo.
 3. *(Revogado)*.

Artigo 13.º

Vestígios arqueológicos

1. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas na área de intervenção do PU, obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Grândola e aos serviços da administração do património cultural.
2. Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79.º da Lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
3. O prazo de validade da licença ou da comunicação prévia de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 1 e por todo o período que durar aquela suspensão.
4. Os bens arqueológicos móveis ou imóveis encontrados ficam sujeitos ao disposto na legislação em vigor.

CAPÍTULO III

Ocupação, uso e transformação do solo

Secção I

Disposições gerais

Artigo 14.º

Classificação e qualificação do solo

1. A totalidade da área de intervenção do Plano constitui solo urbano.

2. O solo urbano integra **as categorias e subcategorias** referidas no artigo seguinte e inclui os solos afetos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio do espaço urbano.
3. O solo urbano apresenta uma imagem de consolidação urbana, definida por uma malha infraestruturada, constituída por quarteirões com alguma densidade construída, **e ainda por algumas áreas de colmatação da malha urbana, as quais se encontram servidas de infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e domésticas.**
4. *(Revogado).*
5. A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas categorias delimitadas na planta de zonamento e definidas em função da utilização dominante e das características morfotipológicas dos espaços.

Artigo 15.º

Categorias de solo

1. O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias funcionais:
 - a) Espaços centrais (E.C.);
 - b) Espaços habitacionais (E.H.):
 - i) **E.H. consolidados;**
 - ii) **E.H. a consolidar de baixa densidade;**
 - iii) **E.H. a consolidar de média densidade.**
 - c) Espaços urbanos de baixa densidade;**
 - d) Espaços de atividades económicas (E.A.E.):**
 - i) E.A.E. de comércio, serviços e indústria.
 - e) Espaço de uso especial (E.U.E) – **E.U.E. - Espaço turístico;**
 - f) E.U.E. de equipamentos:
 - i) **E.U.E. de equipamentos** existentes;
 - ii) **E.U.E. de equipamentos** propostos;
 - g) Espaços verdes (E.V.):
 - i) E.V. de proteção e enquadramento;
 - ii) E.V. de recreio e lazer;
 - h) E.U.E. de infraestruturas estruturantes:
 - i) **Infraestruturas de circulação rodoviária primária existentes (I.C.R. existentes);**
 - ii) **Infraestruturas de circulação rodoviária propostas (I.C.R. propostas);**
 - iii) **Infraestruturas de circulação ferroviária existentes (I.C.F. existentes).**
2. *(Revogado).*
3. A estrutura ecológica urbana incide sobre a categoria dos espaços verdes.

Artigo 16.º

Atividades Interditas

No interior do perímetro urbano é proibida a instalação de depósitos de ferro velho, de entulhos, de resíduos ou cinzas de combustíveis sólidos e de veículos, bem como de resíduos industriais, tóxicos, perigosos, radioativos, hospitalares e urbanos, ou qualquer outra atividade suscetível de colocar em perigo a saúde e segurança públicas.

Secção II

Espaço Central, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 17.º

Disposições gerais

1. A ocupação do solo respeita obrigatoriamente a imagem da envolvente, designadamente no que diz respeito a tipologias, alinhamentos, alturas das fachadas, dimensões de lote e volumetrias.
2. O eventual preenchimento de áreas livres existentes na malha urbana, **em especial no E.H.** a consolidar e nos **Espaços urbanos de baixa densidade**, ocorre através da construção em lotes ou parcelas já constituídas ou a autonomizar ou de novas operações de loteamento urbano.
3. Para efeitos da aplicação dos índices de utilização líquido e de ocupação líquido, nas operações urbanísticas são contabilizadas as construções complementares, nomeadamente, anexos/garagens.
4. São admissíveis caves em edifícios destinados a uso habitacional, escritórios ou serviços, a afetar a estacionamento, arrumos e instalações técnicas.

Artigo 18.º

Espaço central

1. O espaço central corresponde à área do aglomerado urbano mais antigo de Grândola e às áreas envolventes que atualmente desempenham funções de centralidade para todo o aglomerado urbano e nas quais predominam as atividades terciárias e a função habitacional, **bem como a atividade industrial prevista no n.º 4 do artigo 74.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola, em edificações situadas à face do lote, em contato direto com o espaço público adjacente.**
2. Nesta categoria de espaços é admissível a instalação de usos e atividades compatíveis com a função habitacional, designadamente, comerciais, de prestação de serviços, de restauração e bebidas **e empreendimentos turísticos com exceção de parques de campismo e caravanismo.**
3. A ocupação destes espaços fica sujeita às regras e aos parâmetros de edificabilidade previstos no artigo seguinte, com exceção do índice de

utilização líquida para o uso terciário a aplicar aos lotes com superfície superior a 250 m², que será de 0,2.

Artigo 19.º

E.H. consolidados

1. A utilização dominante nesta categoria de espaços é a habitacional sendo admissível a instalação de usos e atividades compatíveis com a função habitacional, designadamente, comerciais, de prestação de serviços, de restauração e bebidas **e empreendimentos turísticos, com exceção de parques de campismo e caravanismo, bem como a atividade industrial prevista no n.º 4 do artigo 74.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola, em edificações situadas à face do lote, em contato direto com o espaço público adjacente.**
2. Nos **E.H.** consolidados, os parâmetros de edificabilidade, são os seguintes:
 - a) Zonas de construção em banda:
 - i) Não é permitida a alteração dos alinhamentos dos planos marginais de fachada existentes, salvo se esta for prevista em plano de pormenor;
 - ii) A altura máxima da edificação é de dois, três ou quatro pisos consoante o definido em planta de cêrceas;
 - iii) Na praça Catarina Eufémia, pode admitir-se a altura máxima de 3 pisos e o aproveitamento do sótão, desde que em consonância com o Estudo das fachadas e coberturas anexo ao PU;
 - iv) Nos terrenos já construídos não é admitida a redução das superfícies de pátios, jardins ou quaisquer outros espaços livres ao nível do piso térreo, para áreas inferiores a 25 % da área do terreno, incluindo anexos/garagens;
 - v) O índice de ocupação líquida é de 0,75, incluindo anexos/garagens.
 - b) Zonas de moradias isoladas:
 - i) A altura máxima da edificação é de dois pisos ou 6,5 m de altura, exceto nos casos em que outra solução resultar da planta de cêrceas;
 - ii) O índice de ocupação líquida máximo é de 0,75, incluindo anexos/garagens, devendo ser sempre assegurado um afastamento mínimo de 3 m aos limites laterais do lote e 5 m a tardoz, desde que inclua vãos;
 - iii) É aplicável no âmbito do PU o artigo 26.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, em matéria de muros e vedações;
 - iv) É aplicável ainda no âmbito do PU o artigo 14.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, em matéria de armários e quadros de instalações técnicas.

3. A ocupação dos lotes para os usos e atividades previstos no n.º 1, deve fazer-se numa faixa com a profundidade máxima de 20m, sem prejuízo da observância dos alinhamentos existentes e dos afastamentos regulamentados, não podendo a edificação ter uma profundidade superior a 15m.
4. Excluem-se do número anterior, em matéria de profundidade de ocupação no lote, as construções complementares aos usos e atividades previstos no n.º 1, nomeadamente, anexos/garagens, estufas de jardim e equipamentos lúdicos ou de lazer.

Artigo 20.º

E.H. a consolidar de baixa densidade

1. A esta categoria de espaços aplica-se em termos de utilização dominante e usos compatíveis o n.º 1 do artigo anterior.
2. A ocupação destes espaços fica sujeita aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Tipologia de ocupação — moradia unifamiliar ou moradias em banda;
 - b) Densidade habitacional — 25 fg/ha;
 - c) Índice máximo de utilização bruto — 0,5;
 - d) Índice máximo de utilização líquido — 0,6;
 - e) Índice máximo de ocupação líquido — 0,3;
 - f) Altura máxima da edificação — dois pisos ou 6,5 m de altura, exceto nos casos em que outra solução resultar da planta de cérceas;
 - g) Frente mínima do lote — 10 m;
 - h) É aplicável no âmbito do PU o artigo 26.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, em matéria de muros e vedações.
3. São aplicáveis ainda a esta categoria de espaços os n.ºs 3 e 4 do artigo anterior.

Artigo 21.º

E.H. a consolidar de média densidade

1. A esta categoria de espaços aplica-se em termos de utilização dominante e usos compatíveis o n.º 1 do artigo 19.º.
2. A ocupação destes espaços fica sujeita aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Densidade habitacional — 55 fg/ha;
 - b) Índice máximo de utilização bruto — 0,7;
 - c) Índice máximo de utilização líquido — 1;
 - d) Índice máximo de ocupação líquido — 0,4;
 - e) Altura máxima da edificação — dois pisos ou 6,5 m de altura, exceto nos casos em que outra solução resultar da planta de cérceas;
 - f) Frente mínima do lote — 10 m.

3. São aplicáveis ainda para a esta categoria de espaços, os n.ºs 3 e 4 do artigo 19.º.
4. A instalação de atividades comerciais nesta categoria de espaços deverá respeitar a área útil máxima de 150m²/unidade comercial projetada.
5. É admitida a instalação de espaços de armazenamento com uma área útil máxima de 250m²/unidade de armazenamento projetada.

Artigo 21.º-A

(Espaços Urbanos de Baixa Densidade)

1. Os parâmetros de edificabilidade a observar nas operações urbanísticas a realizar nesta categoria de espaço são os seguintes:
 - a) Densidade habitacional — 35fg/ha;
 - b) Índice máximo de utilização bruto — 0,5;
 - c) Índice máximo de utilização líquido — 0,6;
 - d) Índice máximo de ocupação líquido — 0,6;
 - e) Altura máxima da edificação — 2 pisos ou 6,5 m de altura.
2. A esta categoria de espaço aplicam-se em termos de utilização dominante e usos compatíveis o n.º 1 do artigo 19.º.
3. Para efeitos da aplicação dos índices de utilização líquido e de ocupação líquido são contabilizadas as construções complementares, nomeadamente, anexos/garagens.
4. São permitidas caves em edifícios destinados a uso habitacional, escritórios ou serviços, a afetar a estacionamento, arrumos e instalações técnicas.
5. Aos equipamentos de utilização coletiva a realizar nesta categoria de espaço aplicam-se os n.ºs 1 e 3 do artigo 25.º.
6. Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos equipamentos de utilização coletiva são os seguintes:
 - a) Índice máximo de ocupação líquido — 1;
 - b) Índice máximo de utilização líquido — 1;
 - c) Devem ser respeitadas as condicionantes e especificações inerentes às características dos equipamentos propostos, considerando uma imagem integrada no meio ambiente e urbano;
 - d) O dimensionamento e o conteúdo programático dos equipamentos serão definidos e estimados à data da sua elaboração devendo ser acautelada a sua adaptação ao contexto da estratégia de desenvolvimento local.
7. Esta categoria de espaço deve contribuir para a diminuição dos riscos e vulnerabilidades destacadas no artigo 8.º, não sendo autorizada qualquer operação urbanística que contribua direta ou indiretamente para o agravamento das vulnerabilidades e riscos existentes.

Secção III
Espaços de Atividades Económicas

Artigo 22.º

E.A.E. de comércio, serviços e indústria

1. Os E.A.E de comércio, serviços e indústria destinam-se à instalação de estabelecimentos industriais compatíveis com o meio urbano envolvente, de comércio, de serviços ou de armazenagem, bem como de equipamentos de utilização coletiva, de natureza pública ou privada.
2. Estes espaços podem ser ocupados por estabelecimentos destinados às atividades referidas no número anterior cuja superfície comercial útil pode atingir os 1200 m².
3. Sem prejuízo de legislação aplicável, o licenciamento municipal das infraestruturas previstas no número anterior atenderá ao respeito por uma correta inserção no meio urbano, ficando sujeita à apresentação de projeto de arquitetura e de arranjo de espaços exteriores cujos requisitos de não padronização e de respeito pelas características da malha urbana envolvente são necessariamente observados e condicionada a uma altura máxima de dois pisos ou a 8 m de altura.

Artigo 23.º

Zona de indústria ligeira

1. A Zona de Indústria Ligeira (ZIL), delimitada na planta de zonamento, tem por objetivos:
 - a) Promover a fixação racional e integrada das atividades transformadoras, instalações de armazenagem e outros serviços de apoio à atividade industrial do concelho;
 - b) Cativar este mesmo tipo de atividades para o concelho;
 - c) Contribuir com a sua quota-parte para desenvolver uma rede urbana equilibrada e melhorar as condições de vida da população;
 - d) As zonas de povoamento de quercíneas não podem integrar lotes industriais nem ter construções ou infraestruturas, **devendo constituir zonas verdes de enquadramento, exceto mediante declaração de impacte ambiental favorável ou favorável condicionada e declaração de imprescindível utilidade pública nos termos legais.**
2. Na ZIL é admitida a instalação de estabelecimentos industriais de qualquer tipologia prevista no Sistema da Indústria Responsável, com exceção da fabricação de cimento (Divisão 23, 23510 da CAE REV3) e das indústrias do couro e dos produtos do couro (Divisão 15 da CAE REV.3, CAE 15111, 15112, 15113, 15120, 15201 e 15202).

3. **Sem prejuízo de outras disposições específicas constantes de alvará de loteamento, as operações urbanísticas a desenvolver na ZIL, observam os seguintes parâmetros de edificabilidade:**
- a) Índice máximo de utilização líquido – 0,6;
 - b) (*Revogada*);
 - c) Índice máximo de ocupação líquido – 0,6;
 - d) Afastamento obrigatório das edificações aos limites frontais do lote – 10m;
 - e) Afastamento obrigatório das edificações aos limites laterais do lote – 5 m, exceto nos casos em que o lote confronta com a Estrada Municipal n.º 453, em que o afastamento mínimo é 10m;
 - f) Altura máxima da edificação – 8 m, **exceto em casos devidamente justificados em que pela natureza da atividade e/ou pelas exigências decorrentes da legislação que lhe seja aplicável, se imponha uma altura superior.**

Secção IV Espaços de Uso Especial

Artigo 24.º

E.U.E. – Espaços turísticos

1. Esta categoria de espaço destina-se exclusivamente à instalação de empreendimento turístico e equipamentos inerentes.
2. O projeto de ocupação desta área deve equacionar as propostas de equipamentos, a estrutura viária de acesso local e estacionamento, bem como o estudo paisagístico da globalidade da zona.
3. A ocupação desta área fica condicionada aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
 - a) Índice máximo de utilização bruto — 0,6;
 - b) Índice máximo de ocupação líquido — 0,3;
 - c) Altura máxima da edificação — três pisos ou 11 m de altura, exceto nos casos em que outra solução resultar da planta de cérceas;

Artigo 25.º

E.U.E. de equipamentos

1. **Os E.U.E de equipamentos** destinam-se a equipamentos de utilização coletiva, designadamente, de saúde, cultura, assistência social, serviços da Administração pública, ensino, recreio e lazer e mercado municipal.
2. **Os E.U.E. de equipamentos** encontram-se delimitados na planta de zonamento, distinguindo-se os que respeitam aos equipamentos existentes e aos equipamentos propostos.

3. A natureza e as características dos equipamentos existentes podem ser alteradas mediante avaliação fundamentada das necessidades coletivas pela Câmara Municipal, garantindo-se em qualquer caso a consonância com a imagem envolvente.
4. No caso de desativação de equipamentos existentes, são aplicáveis a qualificação do solo e as regras da categoria envolvente.
5. Para a construção nova e/ou reconstrução de equipamentos, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:
 - a) Índice máximo de ocupação líquido — 1;
 - b) Devem ser respeitadas as condicionantes e especificações inerentes às características dos equipamentos em questão, considerando uma imagem integrada no meio ambiente e urbano e com respeito pela escala da envolvente;
 - c) O dimensionamento e o conteúdo programático dos equipamentos serão definidos e estimados na programação da execução do PU, tendo em conta a estratégia de desenvolvimento local.

Artigo 26.º

(E.U.E. de infraestruturas estruturantes)

Os E.U.E de infraestruturas estruturantes correspondem as áreas onde estão instaladas as I.C.R. e I.C.F. existentes e às áreas a ocupar pelas I.C.R. propostas.

Secção V

Estrutura ecológica urbana e espaços verdes

Artigo 27.º

Estrutura ecológica urbana

1. A estrutura ecológica urbana, delimitada na planta da estrutura ecológica e na planta de zonamento, constitui uma rede de espaços de solo maioritariamente permeável, que se destina à salvaguarda do enquadramento paisagístico e ambiental da área urbana e à preservação dos solos e do coberto vegetal, bem como a desempenhar funções de apoio ao recreio e lazer da população.
2. **A estrutura ecológica urbana coincide com as categorias dos E.V. e respetivas subcategorias, previstas nos artigos seguintes.**

Artigo 28.º

E.V. de proteção e enquadramento

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

2. Nos E.V. de proteção e enquadramento apenas são admitidas:
 - a) A construção de infraestruturas urbanas e equipamentos de uso público de iniciativa municipal;
 - b) A construção de infraestruturas urbanas e equipamentos de iniciativa particular, inseridos numa operação urbanística, desde que não exista alternativa técnica e/ou economicamente viável para a sua localização na área do prédio não qualificada como E.V. de proteção e enquadramento.
3. Nas áreas verdes de proteção e enquadramento é interdita qualquer ação ou atividade que implique a destruição do solo ou a degradação do estado atual arbóreo ou arbustivo, salvo se compatíveis com as ações previstas no número anterior.

Artigo 29.º

E.V. de recreio e lazer

1. Os E. V. de recreio e lazer correspondem às zonas verdes equipadas e infraestruturadas que se destinam predominantemente a uma utilização de recreio e lazer da população para atividades de entretenimento e estada ao ar livre.
2. Nesta subcategoria de espaços apenas é permitida a construção de equipamentos e infraestruturas, de iniciativa pública ou privada de apoio a esse fim.

CAPÍTULO IV

Infraestruturas de circulação e estacionamento

Artigo 30.º

Constituição

1. As infraestruturas de circulação do aglomerado integram a rede viária e ferroviária, as vias pedonais, a ciclovia e os nós viários assinalados na planta de zonamento e na planta da rede viária.
2. Na rede viária distinguem-se as vias primárias existentes e propostas, vias secundárias existentes e propostas e as vias de acesso local.

Artigo 31.º

Vias

1. Atendendo às funções que cada elemento de uma rede viária desempenha, as vias da vila de Grândola podem classificar-se e estruturar-se hierarquicamente da seguinte forma:
 - a) Rede primária ou fundamental, que tem como funções o atravessamento e acesso à vila e assegurar ligações urbanas estruturantes;

- b) Rede secundária ou de distribuição, que inclui as vias distribuidoras que asseguram a distribuição e coleta de tráfego da rede local para a rede primária;
 - c) Rede local, que inclui as vias de acesso local que asseguram predominantemente funções de acesso local à rede de atividades e funções urbanas, integrando ruas com utilização distinta e partilhada por veículos e peões;
 - d) Nós viários de nível 1, quando estabelecem ligações entre a rede urbana e a regional/nacional, e nível 2, quando estabelecem ligações entre vias principais e vias distribuidoras.
2. Os perfis tipo, dimensionamento, características e condições de utilização das vias encontram-se definidos na planta de perfis-tipo, sem prejuízo da sua adequação em plano de circulação, projetos de espaços públicos e projetos de loteamento, em conformidade com a legislação em vigor aplicável, tendo em atenção as seguintes orientações:
- a) Rede primária:
 - i. Perfil transversal:
 - ii. Número de vias — quatro ou mais;
 - iii. Largura mínima — 20 m (3,25 m/3,5 m por via);
 - iv. Acessos — restritos aos nós, com intersecções ordenadas e regulação de tráfego;
 - v. Tipo de nós — de nível ou desnivelados em função dos volumes de tráfego; Estacionamento — interdito (ou longitudinal, se autorizado em situação de exceção);
 - b) Rede secundária:
 - i. Perfil transversal:
 - ii. Número de vias — duas ou mais;
 - iii. Largura mínima — 12 m (\pm 3 m por via);
 - iv. Acessos — livres;
 - v. Tipo de nós — de nível;
 - vi. Estacionamento — autorizado com regulamentação própria;
 - c) Rede local:
 - i. Perfil transversal:
 - ii. Número de vias — uma, duas ou mais;
 - iii. Largura mínima — 9 m (2,25 m/3 m por via);
 - iv. Acessos — livres;
 - v. Estacionamento — livre, ou sujeito a plano de trânsito.

Artigo 32.º

Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

- 1. Nas operações urbanísticas para execução do PU previstas no RJUE e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Grândola devem ser previstas áreas públicas e/ou privadas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, de acordo com os parâmetros previstos na regulamentação aplicável.**
2. *(Revogado).*
3. *(Revogado).*
4. *(Revogado).*
5. Nos conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais com área de construção total superior a 2500 m², armazéns, estabelecimentos industriais integrados em áreas de localização empresarial, estabelecimentos de indústria pesada ou plataformas logísticas poderão ser apresentados valores distintos dos fixados, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.
- 6. Exceciona-se da regulamentação referida no n.º 1, a dotação de estacionamento para empreendimentos turísticos, que se rege pelo n.º 4 do artigo 90.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola.**
7. Sem prejuízo da regulamentação referida, **são ainda aplicáveis o artigo 91.º e os n.ºs 3 e 4 do artigo 92.º Regulamento do Plano Diretor Municipal de Grândola.**

CAPÍTULO V

Programação e execução do plano

Artigo 33.º

Programação

1. A Câmara Municipal programa a aplicação do PU de Grândola através da elaboração de programas plurianuais, devendo os referidos planos plurianuais fixar as diretivas de atuação e gestão da política urbanística a médio prazo.
2. O primeiro programa de atuação plurianual terá a duração de dois anos, devendo ser aprovado nos seis meses seguintes à data de aprovação do PU de Grândola, e os programas subsequentes serão aprovados com uma periodicidade de quatro anos.
3. O programa plurianual de atuação compreende:
 - a) A indicação dos planos de pormenor a aprovar e/ou das unidades de execução a delimitar no período por ele abrangido;
 - b) A indicação de novas áreas a abranger ou de alterações ao zonamento proposto pelo plano;

- c) Outros dados que contribuam para enquadrar a atividade urbanística e para guiar a atividade edificatória pública e privada.

Artigo 34.º

Instrumentos de programação e execução do PU

1. O presente regulamento estabelece os objetivos e estratégicos da UOPG 1- Núcleo Tradicional delimitada para efeitos de programação da execução do plano, a respetiva forma de execução a utilizar ou a aplicar e os parâmetros de edificabilidade aplicáveis às operações urbanísticas a realizar.
2. *(Revogado)*.
3. A execução do PU de Grândola e, em especial, do zonamento nele adotado, é efetuada mediante recurso aos seguintes instrumentos de execução:
 - a) Planos de pormenor a elaborar nos termos do RJGT;
 - b) Unidades de execução a delimitar nos termos do RJGT;
 - c) Operações de loteamento, a elaborar nos termos do RJUE;
 - d) Outras operações urbanísticas, previstas no RJUE.

Artigo 35.º

(Revogado.)

Artigo 36.º

UOPG 1 – Núcleo Tradicional

1. A UOPG 1 tem como principal objetivo a salvaguarda, a valorização, a requalificação e o desenvolvimento do Núcleo Tradicional de Grândola, devendo as intervenções a realizar assegurar a preservação das características arquitetónicas e urbanísticas da área.
2. O plano de pormenor a elaborar para esta UOPG deve conter a regulamentação detalhada da salvaguarda de elementos notáveis, usos do solo, intervenções em imóveis existentes e novas edificações quanto a materiais de construção, processos construtivos, acabamentos e cor dos edifícios, implantação de sinalética comercial, tratamento e qualificação do espaço público e privado não construído e indicações quanto ao processo de infraestruturização.
3. O plano de pormenor ponderará os parâmetros de edificabilidade definidos no presente regulamento para o E.C. e para **os E.H.**
4. A Câmara Municipal pode optar por promover a regulamentação dos aspetos referidos no n.º 2 por meio de regulamento municipal, nos termos do artigo 3.º do RJUE.
5. Enquanto o plano de pormenor ou o regulamento municipal não se encontrarem em vigor, as operações urbanísticas a realizar estão sujeitas às seguintes condições:
 - a) As construções existentes deverão, como regra geral, ser conservadas, restauradas ou remodeladas;

- b) As novas construções deverão integrar -se na escala ambiental e volumétrica da área em que se inserem;
 - c) No revestimento exterior dos novos edifícios é proibida a aplicação de rebocos irregulares tipo “tirolês”, azulejos decorativos de padrão e deve ser dada preferência a rebocos pintados, lisos, de argamassa de cimento e areia. O revestimento de fachadas a azulejo, bem como as pinturas exteriores deverão subordinar-se à utilização de texturas e cores, que tenham sido submetidas à aprovação da Câmara Municipal, mediante a apresentação de uma amostra de cor e descrição do respetivo RAL, no processo de licenciamento. A pedra deve ser aplicada somente em soleiras e cantarias.
 - d) Nos vãos exteriores das edificações é interdita a utilização de alumínio anodizados. Deverá ser utilizada de preferência madeira pintada com tinta de esmalte, podendo todavia ser admitido o uso de alumínio termolacado nas cores que tenham sido previamente submetidas à aprovação da Câmara Municipal, mediante a apresentação de uma amostra de cor e descrição do respetivo RAL, no processo de licenciamento.
 - e) No caso de a construção vir a ruir por incúria do proprietário, caberá à Câmara Municipal decidir da sua reconstrução integral de acordo com a sua qualidade formal e características do traçado preexistente.
 - f) A colocação de qualquer tipo de publicidade nos edifícios, bem como a instalação de esplanadas depende de licença da Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor. Nos imóveis que se encontrem inseridos na Zona Especial de Proteção da Igreja Matriz, deverão ser atendidos ainda os normativos referentes ao Património Cultural.
6. Para além do disposto no número anterior, as construções novas obedecem ainda aos seguintes condicionamentos:
- a) Alinhamentos — Deverão ser mantidos os alinhamentos que definem as ruas e as praças;
 - b) Escala — A escala-tipo do Núcleo Tradicional (1 e 2 pisos) deverá ser respeitada para que o espaço urbano conserve a sua imagem e consistência do conjunto, nomeadamente no que se refere às vistas panorâmicas e à envolvente dos espaços públicos, exceto nos casos em que outra solução resultar da planta de cérceas;
7. Para além do disposto no n.º 1, as obras de ampliação, alteração e conservação de edifícios obedecem ainda aos seguintes condicionamentos:
- a) É permitida a ampliação ou a alteração de edifícios existentes quando se verifique a necessidade de melhorar as condições de habitabilidade, como por exemplo a construção de instalações sanitárias, cozinhas, etc., devendo ser mantidos os pormenores construtivos tradicionais tais como

- platibandas, cimalthas, cornijas, beirados, cunhais, ou quaisquer outros pormenores com reconhecido valor arquitetónico/patrimonial;
- b) Qualquer ampliação, alteração e beneficiação de edifícios deverá adaptar um sistema construtivo compatível com os tipos de construção existente.
8. A alteração da utilização dos edifícios obedece às seguintes condições:
- a) Admitem-se alterações aos usos originais dos edifícios desde que não sejam incompatíveis com a conservação do carácter, estrutura urbana e ambiental da zona histórica, devendo em qualquer circunstância garantirem-se acessos independentes para usos habitacionais e outros;
- b) São interditos novos usos que originem poluição atmosférica ou sonora, ou que acarretem perturbações na circulação automóvel;
- c) As obras de natureza comercial deverão merecer cuidados especiais, de forma a manter o carácter dos edifícios em que venham a integrar-se, bem como aos normativos relativos ao património cultural, nos casos em que as alterações de uso se apliquem a imóveis inseridos na Zona Especial de Proteção Provisória da Igreja Matriz;
- d) Na ausência de outras disposições e condicionantes à edificação que regulamentem as intervenções na área do Núcleo Tradicional, deverão as mesmas sujeitar-se ao disposto na legislação em vigor e regulamentação aplicáveis.

Artigo 37.º

(Revogado.)

Artigo 38.º

(Revogado.)

Artigo 39.º

(Revogado.)

Artigo 40.º

(Revogado.)

Artigo 41.º

(Revogado.)

Artigo 42.º

(Revogado.)

CAPÍTULO VI
Disposições finais

Artigo 43.º

Publicidade e consulta do plano

1. O PU de Grândola pode ser livremente consultado pelo público nas instalações da Câmara Municipal de Grândola.
2. Para os efeitos do número anterior, devem ser mantidas permanentemente disponíveis pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Grândola cópias completas e autenticadas do processo do Plano.
3. *(Revogado)*.

Artigo 44.º

Entrada em vigor

O PU de Grândola entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.