

CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA

Deliberação n.º 2376/2007

Carlos Vicente Morais Beato, Presidente da Câmara Municipal de Grândola, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/07 de 19 de Setembro, que a Câmara Municipal de Grândola deliberou por unanimidade, na sua reunião de 12 de Abril de 2007, aprovar o Plano de Urbanização do Lousal e remeter o processo à Assembleia Municipal para aprovação.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Grândola, na sua 2.ª Sessão Extraordinária realizada no dia 19 de Maio de 2007, deliberou por unanimidade aprovar a proposta de Plano de Urbanização do Lousal nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/07 de 19 de Setembro.

6 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Carlos Beato*.

Plano de Urbanização do Lousal

Proposta de Plano

Elementos de constituição

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e Âmbito Territorial

O presente regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo abrangido pela Área de Intervenção do Plano de Urbanização do Lousal, adiante designado abreviadamente por PU do Lousal, coincidente com o limite da UOPG-PU6 do Plano Director Municipal (PDM) de Grândola, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi introduzida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Artigo 2.º

Perímetro Urbano

O Perímetro Urbano é o delimitado na Planta de Zonamento e inclui os solos urbanizados, os solos cuja urbanização é possível programar e os solos afectos à estrutura ecológica, necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 3.º

Objectivos

São objectivos do PU do Lousal:

- a) Promover o aproveitamento turístico do património industrial e dos espaços naturais envolventes;
- b) Promover a melhoria das condições habitacionais e melhorar os padrões de infra-estruturação urbana;
- c) Reforçar o nível funcional do aglomerado;
- d) Recuperar o património construído;
- e) Consolidar a área central e atenuar a desarticulação do tecido urbano;
- f) Minimizar e controlar a degradação ambiental;
- g) Hierarquizar a rede viária e qualificar os espaços de circulação.

Artigo 4.º

Constituição do Plano

1 — O PU do Lousal é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas *b*) e *c*) do presente número;
- b) Planta de Zonamento, à escala 1:5.000;
- c) Planta de Condicionantes à escala 1:5.000.

2 — O PU do Lousal é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa;
- c) Planta de Enquadramento;
- d) Extracto da Carta de Condicionantes do PDM;
- e) Extracto da Carta de Ordenamento do PDM;
- f) Extracto da Carta de Ordenamento do PDM com indicações sobre o zonamento proposto;
- g) Planta da Situação Existente;
- h) Planta de Hipsometria;
- i) Planta de Declives;
- j) Planta de Orientações das Encostas;
- k) Planta da Estrutura Ecológica;
- l) Traçado da Rede Viária;
- m) Traçado da Rede de Recolha de Resíduos Sólidos
- n) Traçado da Rede de Abastecimento de Água;
- o) Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- p) Traçado da Rede de Distribuição de Energia Eléctrica;
- q) Mapa de Ruído — simulação do ruído existente em situação diurna;
- r) Mapa de Ruído — simulação do ruído existente em situação nocturna;
- s) Mapa de Ruído — simulação do ruído previsto em situação diurna;
- t) Mapa de Ruído — simulação do ruído previsto em situação nocturna.

Artigo 5.º

Instrumentos de Gestão Territorial a Observar

O Instrumento de Gestão Territorial de hierarquia superior em vigor na área de intervenção do PU do Lousal é o Plano Director Municipal de Grândola.

Artigo 6.º

Definições

Para efeitos de aplicação deste Regulamento e das Plantas a ele anexas, estabelecem-se as seguintes definições:

- a) Área Bruta de Construção (ABC) — Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens quando localizadas em cave, áreas técnicas localizadas em cave ou sótão, terraços, varandas e alpendres e de galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- b) Cércea — dimensão vertical da construção medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios tais como chaminés, casas das máquinas, depósitos de água, etc.;
- c) Densidade Populacional — quociente entre o número de habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam, incluindo a rede viária e a área afecta a instalações e equipamentos;
- d) Edificação — a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- e) Índice de Construção Bruto — quociente entre a área bruta de construção e a área total do terreno;
- f) Índice de Construção Líquido — quociente entre a área bruta de construção e a área do lote ou parcela;
- g) Índice de Implantação Líquido — quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do lote ou parcela;
- h) Empreendimentos e projectos de natureza turística — estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, tais como estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico, entre outros;
- i) Operações urbanísticas — as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento de água.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Identificação e Regime

1 — Na área de intervenção do PU Lousal vigoram as seguintes Servidões e Restrições de Utilidade Pública ao uso do solo, as quais regem-se pela legislação aplicável e estão assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Domínio Hídrico — leito e margens dos cursos de água;
- c) Domínio Hídrico — leito da Albufeira limitado pelo seu nível de pleno armazenamento e respectiva margem;
- d) Abastecimento de Água;
- e) Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- f) Linhas Eléctrica;
- g) Vias Municipais — Estrada Municipal;
- h) Vias-férreas;
- i) Edifícios Escolares;
- j) Equipamentos de Saúde.

Artigo 8.º

Protecção às Redes de Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Residuais

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros medida para um e outro lados do traçado das condutas de adução de água e emissários das redes de drenagem de águas residuais.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro medida para um e outro lados das condutas distribuidoras de água e dos colectores das redes de drenagem de águas residuais.

3 — Nas estações tratamento de águas residuais é definida uma faixa envolvente non aedificandi de 30 metros.

CAPÍTULO III

Usos do solo

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 9.º

Medidas de Ordenamento

O PU do Lousal, para além das Servidões e Restrições de Utilidade Pública constituídas por lei, estabelece ainda outras medidas de ordenamento para a sua área de intervenção, relativamente a:

- a) Troço da estrada municipal incluído no perímetro urbano;
- b) Via-férrea;
- c) Ruído;
- d) Áreas de protecção ao património mineiro e geológico;
- e) Achados arqueológicos;
- f) Áreas a sujeitar a requalificação ambiental;
- g) Actividades interditas;
- h) Vegetação;
- i) Materiais de construção e de revestimento e composição arquitectónica;
- j) Protecção contra incêndios.

Artigo 10.º

Troço da Estrada Municipal incluído no Perímetro Urbano

1 — No interior do perímetro urbano do Lousal, estabelece-se uma faixa non-aedificandi de 10 metros para cada lado da plataforma da estrada EM 545, nas áreas não incluídas em Zona Consolidada e de Preenchimento em média densidade.

2 — Na Zona Consolidada e de Preenchimento em média densidade as construções respeitarão os alinhamentos existentes e ou limite exterior dos passeios existentes ou a criar.

Artigo 11.º

Via-férrea

Estabelece-se uma faixa *non-aedificandi* de 20 metros medida a partir da aresta superior de escavação ou da aresta inferior do talude do atorro ou da borda exterior do caminho na Área de Reserva para Actividades Económicas.

Artigo 12.º

Ruído

1 — As áreas abrangidas pelo perímetro urbano são classificadas como zonas mistas, nos termos do regime legal sobre a poluição sonora.

2 — Estabelece-se uma faixa de protecção de 10 metros para cada lado da faixa de rodagem das vias que constituem a rede primária onde fica interdita a edificação para usos sensíveis ao ruído, nos termos consagrados pelo regulamento geral do ruído, à excepção das áreas incluídas em zona consolidada e de preenchimento em média densidade.

Artigo 13.º

Áreas de protecção ao património mineiro e geológico

1 — Estão identificadas na Planta de Zonamento três áreas de protecção ao património mineiro e geológico, designadamente:

- a) Área 1 — Poço Miguel;
- b) Área 2 — Poço Valdemar;
- c) Área 3 — Estrada da Pirite.

2 — Nas áreas referidas no número anterior, não é permitida a construção, à excepção das acções destinadas à manutenção das estruturas mineiras existentes e à preservação dos elementos patrimoniais importantes.

Artigo 14.º

Achados Arqueológicos

1 — Sempre que em qualquer local, durante a execução de obras, forem encontrados elementos arqueológicos ou outros, de valor patrimonial, os trabalhos serão suspensos, sendo tal facto de imediato comunicado à Câmara Municipal bem como ao Instituto Português de Arqueologia, que estabelecerá as condições em que os trabalhos poderão prosseguir.

2 — Qualquer intervenção nas Áreas de potencial valor arqueológico, que correspondem à UE5 e à UE8, terá que ser precedida de trabalhos de prospecção arqueológica.

3 — O resultado da prospecção arqueológica será objecto de parecer vinculativo da Instituto Português de Arqueologia.

Artigo 15.º

Áreas a sujeitar a requalificação ambiental

1 — As áreas identificadas na Planta de Zonamento como Áreas a Sujeitar a Requalificação Ambiental estão subdivididas em três zonas:

- a) A — Corta da mina;
- b) B — Estrada da pirite;
- c) C — Área envolvente à plataforma do antigo terminal ferroviário.

2 — Nas áreas referidas no número anterior, a realização de operações urbanísticas fica condicionada à prévia execução de Projecto de Requalificação Ambiental que contemple as acções referidas nos números seguintes.

3 — As acções de requalificação ambiental previstas para a zona B englobam alguma remoção de detritos acumulados junto à estrada da pirite, a criação de drenos ou canais artificiais de drenagem de águas ácidas para uma bacia de acumulação e tratamento por processos biológicos que receberá a drenagem de toda a área contaminada e a reposição do coberto vegetal de todo o solo alterado.

4 — As acções de requalificação ambiental previstas para as zonas A e C englobam o isolamento dos detritos da rede de drenagem natural e a drenagem das águas ácidas para a bacia de acumulação e tratamento.

Artigo 16.º

Actividades Interditas

No interior do perímetro urbano, é interdita 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, radioactivos, hospitalares e urbanos, ou qualquer outra actividade susceptível de colocar em perigo a saúde e segurança pública.

Artigo 17.º

Vegetação

1 — Na elaboração dos projectos de paisagismo e de recuperação do coberto vegetal devem ser preferencialmente utilizadas as espécies vegetais identificadas no Anexo I.

2 — As espécies a utilizar devem exigir baixos custos de manutenção e reduzida necessidade de água.

Artigo 18.º

Materiais de construção e de revestimento e composição arquitectónica

1 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento, na área de intervenção do PU do Lousal, são proibidos os seguintes materiais de construção e de revestimento:

- a) chapas de fibrocimento, metálicas brilhantes ou plásticas nas coberturas quando visíveis do espaço público;
- b) revestimentos em azulejos decorativos, cerâmicas vidradas, desperdícios de pedra e vidro e em pedra polida ou envernizada nas fachadas;
- c) caixilharias, gradeamentos, portas e portões em alumínio anodizado;
- d) estores com caixa exterior.

2 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento, na área de intervenção do PU do Lousal, os materiais de construção e de revestimento admitidos são preferencialmente os seguintes:

- a) reboco fino caiado ou pintado nos panos de parede;
- b) socos, cunhais e molduras, caso existam, executados ou revestidos em pedra não polida, tijolo de barro maciço, forra cerâmica de barro natural ou reboco saliente pintado;
- c) coberturas em telha cerâmica de canudo ou aba e canudo na cor natural;
- d) caixilharias, portas, portadas e portões em madeira ou ferro para pintar ou em alumínio termolacado ou PVC.

3 — Sem prejuízo do disposto no presente regulamento, na área de intervenção do PU do Lousal, a composição arquitectónica deve observar as características e as relações de proporção entre os diferentes elementos de composição próprias da arquitectura local, nomeadamente: tendência horizontal do volume edificado, linhas puras e formas maciças, poucas aberturas na fachada principal, coberturas em 2 ou 4 águas com inclinação inferior a 27.º e rematadas por beirado ou platibanda, inexistência de pisos recuados ou amansardados.

4 — Na área de intervenção do PU do Lousal, a composição cromática obedece às seguintes regras:

- a) A cor a utilizar nos panos de parede é preferencialmente o branco, sendo ainda admitido o ocre claro ou outras cores claras características da arquitectura local;
- b) A cor a utilizar nos socos, cunhais e molduras dos vãos é o azul, o ocre, o verde ou outras cores características da arquitectura da região;
- c) Apenas se admitirá a combinação de, no máximo, duas cores, sendo uma delas o branco, aplicadas em contraste, respectivamente sobre o pano de parede e sobre os elementos de composição referidos na alínea anterior;
- d) As cores a utilizar nos aros, portas, portadas e portões devem igualmente ser escolhidas de entre as cores características da arquitectura local, nomeadamente: o castanho, o vermelho escuro, o azul escuro ou o verde escuro.

5 — Exceptua-se do disposto nos números anteriores, os edifícios destinados a equipamentos, tais como os que se localizam na Área Museológica Mineira, que podem adoptar linguagem e materiais de construção e revestimento não tradicionais, designadamente por inspiração na arquitectura industrial.

Artigo 19.º

Protecção contra incêndios

Sem prejuízo da legislação aplicável, no âmbito das operações urbanísticas devem ser equacionadas em conjunto com as entidades competentes na matéria, na área de intervenção do PU do Lousal, as seguintes disposições:

- a) Instalação de marcos de água em pontos cruciais do aglomerado;
- b) Definição de uma faixa mínima de protecção em todo o perímetro urbano por forma a salvaguardar a eventual interrupção de um fogo florestal caso ele ocorra;

c) Demarcação de um espaço reservado a viatura de socorro junto aos empreendimentos turísticos a criar.

SECÇÃO II

Qualificação do solo

Artigo 20.º

Zonamento

1 — A qualificação do solo estabelecida pelo PU do Lousal compreende as seguintes categorias de solo urbano:

- a) Solos Urbanizados;
- b) Solos cuja Urbanização é possível Programar;
- c) Estrutura Ecológica.

2 — A categoria dos Solos Urbanizados compreende as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade;
- b) Zona de Preenchimento em Baixa Densidade;
- c) Zonas Habitacionais;
- d) Zonas para Equipamentos Colectivos;
- e) Zonas de Terciário;
- f) Área Museológica Mineira.

3 — A categoria dos Solos cuja Urbanização é possível programar compreende as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Zonas Turísticas;
- b) Área de Reserva para Actividades Económicas (ARAE).

4 — A categoria dos Solos afectos à Estrutura Ecológica compreende as seguintes subcategorias de espaço:

- a) Áreas Verdes de Enquadramento;
- b) Áreas Verdes de Recreio e Lazer;
- c) Jardins e Espaços Verdes Tratados.

SECÇÃO III

Estrutura Ecológica

Artigo 21.º

Disposições Gerais

1 — A responsabilidade de gestão e manutenção dos Jardins e Espaços Verdes Tratados cedidos para o domínio público municipal cabe à Câmara Municipal de Grândola.

2 — A responsabilidade de gestão e manutenção das áreas integradas na estrutura ecológica não abrangidas pelo disposto no número anterior cabe aos proprietários dos terrenos.

Artigo 22.º

Áreas Verdes de Enquadramento

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.

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.

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:

- a) Área máxima de construção — 7,5 m²;
- b) Cércea máxima — 2,20 m de altura;
- c) Materiais de construção — alvenaria de tijolo, telha, madeira e malha de rede.

4 — Quando as construções referidas no número anterior forem em alvenaria de tijolo, a cor dos paramentos exteriores é obrigatoriamente o branco.

5 — A densidade de arborização deve ser reforçada na envolvente das vias.

6 — A vegetação a plantar deve ser preferencialmente escolhida de entre as “Espécies espontâneas” constantes do Anexo I ao presente Regulamento.

Artigo 23.º

Áreas Verdes de Recreio e Lazer

1 — As Áreas Verdes de Recreio e Lazer são áreas públicas ou privadas de utilização colectiva.

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.

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.

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.

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”.

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.

7 — Para as Áreas Verdes de Recreio e Lazer integradas nas UE1, UE3 e UE4, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) Área Bruta de Construção máxima de 3000m², 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;
- b) Cércea máxima — 4 metros.

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 áreas desde que fora da REN, nomeadamente nas Áreas Verdes de Recreio e Lazer da UE3 e da UE4.

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

- a) Consolidação do acesso existente à Barragem em pavimento permeável com possibilidade de circulação automóvel condicionada a cargas e descargas e veículos de emergência e instalação de infra-estruturas para apoio ao recreio náutico;
- b) Construção, na área identificada na Planta de Zonamento, de edifícios de apoio 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;

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

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

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

Artigo 24.º

Jardins e Espaços Verdes Tratados

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

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

3 — Nestas áreas permite-se a plantação de espécies exóticas para além das espécies vegetais constantes do Anexo I ao presente Regulamento.

SECÇÃO IV

Solos Urbanizados

Artigo 25.º

Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade

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.

2 — Os usos admitidos nesta zona são: habitação, comércio, serviços, equipamentos e turismo.

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:

- a) Alinhamentos frontais definidos pela ocupação existente, sem prejuízo do disposto nos Capítulos II e III do presente regulamento;
- b) Número máximo de 2 pisos;
- c) Cércea máxima de 6,5 metros;
- d) Frente mínima dos novos lotes a criar de 7,5 metros;
- e) Índice de implantação líquido máximo de 0,3, sem prejuízo da pré-existência se esta for superior nos casos de intervenções sobre edifícios existente;
- 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.

Artigo 26.º

Zona de Preenchimento em Baixa Densidade

1 — Na Zona de Preenchimento em Baixa Densidade admite-se uma ocupação em moradias unifamiliares isoladas ou em banda.

2 — O acesso principal, nomeadamente o de veículos, ao interior do lote far-se-á a partir da via existente a Poente.

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

- a) Índice de construção bruto máximo de 0,30;
- b) Afastamento mínimo das construções ao limite frontal do lote de 15 metros, aos limites laterais, no caso de moradia isolada, de 6 metros e ao limite de tardoz de 10 metros;
- c) Número máximo de 2 pisos;
- d) Cércea máxima é de 6,5 metros;
- e) A cércea máxima é medida a partir do ponto mais desfavorável no alinhamento das fachadas;
- f) Frente mínima dos novos lotes a criar de 24 metros no caso das moradias isoladas e de 7,5 metros no caso de moradias em banda;
- g) Apenas se admite a implantação de uma das tipologias referidas na alínea anterior;
- h) É obrigatório assegurar 2 lugares de estacionamento em garagem localizada no piso inferior;
- i) Número máximo de 24 fogos no caso de moradias em banda, e de 12 fogos no caso de moradias isoladas;
- j) Número máximo de 6 moradias por banda.

Artigo 27.º

Zonas habitacionais

1 — As Zonas Habitacionais integram os Bairros da Mina a manter, reabilitar e ampliar.

2 — As estruturas urbanas constituídas pelos Bairros da Mina não poderão ser demolidas excepto nos casos em que seja tecnicamente exigível.

3 — Estão identificadas 6 zonas habitacionais na Planta de Zonamento:

- a) ZH1 — que integra o Bairro das Oliveiras;
- b) ZH2 — que integra o Bairro de S. Bernardo;
- c) ZH3 — que integra o Bairro das Palmeiras;
- d) ZH4 — que integra um conjunto edificado;
- e) ZH5 — que integra o Bairro do Barranquinho, o Bairro dos Quartéis e o Bairro de S. Jorge;
- f) ZH6 — que integra o Bairro de Santiago e o Bairro da Direcção.

4 — A ZH5 e a ZH6 estão incluídas numa parcela municipal.

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

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

- a) No caso das obras de renovação, ampliação e reabilitação, a intervenção deverá respeitar a tipologia construtiva, a cércea, o alinhamento à

frente do arruamento bem como a dimensão e ritmo de vãos que existiam nas edificações originais;

b) As novas construções deverão respeitar a imagem urbana quanto a volumetrias, implantação no terreno, formas de agrupamento das construções, materiais e cores, tipos de cobertura;

c) Respeitar os seguintes parâmetros de edificabilidade:

i) Nas zonas ZH1, ZH2, ZH3 e ZH4 o índice de construção bruto máximo é de 0,30 e o número máximo de pisos é de 2,

ii) Nas zonas ZH5 e ZH6 o índice de construção bruto máximo é de 0,22 e número máximo de pisos é de 1;

d) Os anexos ou garagens contam para a área bruta de construção.

e) O índice de implantação líquido pode ir até 1,0.

Artigo 28.º

Zona de Reserva para Equipamentos Colectivos

1 — Os equipamentos existentes nestas zonas são:

- a) Centro comunitário;
- b) Residência para Idosos;
- c) Associação do Pessoal das Minas do Lousal (APML);
- d) Igreja;
- e) Infantário;
- f) Campo de Futebol;
- g) Polidesportivo.

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

Artigo 29.º

Zonas de Terciário

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

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

- a) Índice de construção bruto máximo de 0,4;
- b) Número máximo de pisos de 2;
- c) Cércia máxima de 8 metros.

Artigo 30.º

Área Museológica Mineira

A Área Museológica Mineira inclui os seguintes equipamentos:

- a) Descida à Mina — Centro de Ciência Interactiva do Lousal — em projecto;
- b) Centro de Artesanato — existente;
- c) Museu da Central Eléctrica — existente;
- d) Restaurante e Café/Restaurante — existentes;
- e) Centro de Interpretação — existente.

SECÇÃO V

Solos cuja urbanização é possível programar

Artigo 31.º

Zonas Turísticas

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

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

	ICB máximo	Densidade populacional máxima	Número de pisos máximo	Cércia máxima
ZT1	0,20	45 hab/ha	2	6,5 m para alojamentos e 8 m para estabelecimentos hoteleiros e outros equipamentos turísticos.
ZT2	0,30	75 hab/ha		

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

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

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

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

a) As construções propostas devem integrar-se harmoniosamente na estrutura urbana envolvente;

b) As construções propostas devem organizar-se de forma nucleada;

c) Para além dos equipamentos obrigatórios para cada tipologia de empreendimento turístico admitem-se outros equipamentos de animação turística tais como: salas de congressos e reuniões e outros equipamentos de índole cultural, desportiva e de saúde e estabelecimentos de restauração e bebidas;

d) Nos projectos dos espaços verdes devem ser preferencialmente utilizadas as espécies constantes do Anexo I ao presente Regulamento;

e) Não obstante o disposto na alínea, anterior, na envolvente imediata das construções existentes e projectadas podem ser consideradas espécies exóticas com carácter decorativo.

f) As redes de infra-estruturas internas têm de ficar ligadas às redes gerais de infra-estruturas;

g) A circulação pedonal deve ser assegurada em local próprio, podendo optar-se por percursos não paralelos ou adjacentes à faixa de rodagem.

Artigo 32.º

Área de Reserva para Actividades Económicas

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

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

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

a) Índice de construção bruto máximo — 0,2;

b) Número máximo de 1 piso;

c) Cércia máxima de 5 m;

d) Afastamento mínimo das edificações aos limites posteriores do lote de 5 m;

e) Afastamento mínimo aos limites frontais do lote — 10 m.

4 — Para além do estabelecido no número anterior serão ainda asseguradas as seguintes disposições:

a) O carregamento, descarregamento ou depósito de materiais será efectuado no interior do lote;

b) Será criada uma cortina arbórea junto aos limites do loteamento com pelo menos 15 metros de largura;

c) Será assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

CAPÍTULO IV

Rede viária e estacionamento

Artigo 33.º

Rede Viária

1 — A rede viária do Lousal é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das rodovias em:

a) Rede primária que assegura o acesso e atravessamento do aglomerado;

b) Rede secundária ou de distribuição, que assegura a distribuição e colecta de tráfego às diferentes zonas do aglomerado;

c) Rede local que assegura funções de acesso local a áreas específicas do aglomerado;

d) Rede de acesso condicionado.

2 — Na Planta de Zonamento estão assinaladas as vias existentes e propostas e os nós que deverão ser objecto de estudos e projectos específicos, propondo-se duas alternativas a equacionar no âmbito de um Estudo de Circulação e Estacionamento.

3 — Sem prejuízo de outras soluções tecnicamente fundamentadas propostas pelo Estudo de Circulação e Estacionamento, a rede viária deve garantir, à excepção dos casos inviabilizados pela ocupação existente, as características mínimas constantes no quadro seguinte:

	Rede priária	Rede secundária	Rede local	
Perfil transversal	Número de vias	2 ⁽¹⁾	2	1 ou 2
	Largura mínima da faixa de rodagem.	7 metros	6 metros	3 ou 5 metros
Estacionamento (opcional em função da zona)	2,5 metros fora da faixa de rodagem e paralelo à via.	2,25 metros fora da faixa de rodagem e paralelo à via.	2,25 metros (4,5 metros — perpendicular) livre.	
Passeios ⁽²⁾	2,25 metros (+ 1,0 m para caldeiras — opcional).	1,6 metros (+ 1,0 m para caldeiras — opcional).	1,6 metros ⁽³⁾ (+ 1,0 m para caldeiras — opcional).	

⁽¹⁾ 2 vias com apenas 1 sentido na rotunda alagada da área central

⁽²⁾ à excepção das vias confinantes com a Zona Consolidada e de Preenchimento em Média Densidade, pode-se optar por colocação de passeios apenas de um dos lados da via

⁽³⁾ Excepto em situações existentes onde não é possível garantir 1,6 m de passeio

Artigo 34.º

Estacionamento

Sem prejuízo da proposta a apresentar no âmbito do Estudo de Circulação e Estacionamento, o dimensionamento do estacionamento rege-se pelos seguintes parâmetros:

- Zonas habitacionais — Z1, Z2, Z3 e Z4 — 1 lugar no interior dos novos lotes e 1 lugar na via pública por fogo;
- Zonas habitacionais — Z5 e Z6 — 1 lugar por fogo acrescido de 0,5 lugares públicos por fogo;
- Zonas turísticas — 1 lugar por cada 3 camas ou 1 lugar por alojamento;
- Zona Consolidada e de Preenchimento em média densidade — 2 lugares por fogo no interior do lote acrescidos de 1 lugar por fogo na via pública nas operações de loteamento, e 1 lugar por fogo nas operações de edificação, quando possível e de preferência no interior do lote;
- Zona de Preenchimento em baixa densidade — 2 lugares por fogo no interior do lote para habitação unifamiliar acrescidos de 1 lugar por fogo na via pública, e 1 lugar por cada 3 camas ou 1 lugar por apartamento nos empreendimentos turísticos;
- Zona de Reserva para Equipamentos Colectivos — definição e fundamentação, no âmbito do estudo de circulação e estacionamento ou caso a caso nos respectivos projectos, das necessidades de estacionamento, não podendo ser inferior a 1 lugar por cada 100 m² de área bruta de construção;
- Comércio e Serviços, incluídos ou não incluídos nas Zonas de Terciário — 3 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção.
- Área de Reserva para Actividades Económicas — 1 lugar/75 m² de área bruta de construção de indústria ou armazéns e 3 lugares/100 m² de serviços, acrescido de 20% para estacionamento público, e ainda 1 lugar de pesados/500 m² de área bruta de construção de indústria ou armazéns.

Artigo 35.º

Zonas reservadas para Infra-estruturas

Estão delimitadas na Planta de Zonamento as seguintes zonas para instalação de:

- Parques de estacionamento;
- Infra-estruturas para apoio ao recreio náutico;
- Estações de tratamento de águas residuais (ETAR) existentes e respectivas faixas de protecção.

CAPÍTULO V

Plano de água

Artigo 36.º

Actividades permitidas no Plano de Água

1 — A utilização de plano de água da Barragem da Tapada fica sujeita às seguintes regras:

- As actividades permitidas são a pesca, os banhos, a natação e a navegação recreativa a remo, vela e pedais;

b) As zonas de banho, de pesca e zona de saída de embarcações devem ser devidamente sinalizadas e demarcadas;

c) A navegação recreativa pode ser apoiada a partir da margem por rampas de lançamento de embarcações e zonas de acostagem e amarração;

d) É permitida a instalação de jangadas de apoio às actividades recreativas com uma área máxima de 50 m²;

e) As zonas de acostagem e amarração poderão ser constituídas por plataformas flutuantes.

2 — As actividades referidas no número anterior estão condicionadas ao cumprimento do disposto no Despacho n.º 7845/2002, de 15 de Março.

CAPÍTULO VI

Execução

Artigo 37.º

Execução

1 — Estão delimitadas as seguintes Unidades de Execução (UE):

- UE1;
- UE2;
- UE3;
- UE4;
- UE5;
- UE6;
- UE7;
- UE8;
- UE9.

2 — As UE1, UE2 e UE8 serão executadas através do sistema de cooperação ou de compensação.

3 — As UE3, UE4, UE5, UE6 e UE9 serão executadas através do sistema de compensação.

4 — A UE7 será executada através do sistema de imposição administrativa, na vertente de actuação directa do Município.

5 — Para efeitos de perequação a realizar no âmbito de cada unidade de execução, determina-se que os custos de urbanização gerais serão repartidos pelos diferentes proprietários proporcionalmente à área bruta de construção admitida nos respectivos terrenos.

Artigo 38.º

Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos

1 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e para a instalação de equipamentos, de carácter público ou privado, estão delimitadas na Planta de Zonamento, sem prejuízo de outras que possam vir a ser definidas no âmbito de operações de loteamento.

2 — Nas operações de loteamento e de urbanização devem prever-se para além das áreas referidas no número anterior, áreas para a instalação de infra-estruturas viárias e estacionamento de acordo com parâmetros constantes no presente regulamento.

Artigo 39.º

Cedências

1 — O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio ou prédios a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação das áreas referidas no artigo anterior que de acordo com a lei, devam integrar o domínio municipal.

2 — Exceptuam-se do disposto no ponto anterior, os casos em que o prédio ou prédios a lotear já estejam servidos pelas infra-estruturas referidas no ponto 2 do artigo anterior ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos, ou ainda os casos em que os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos sejam de natureza privada.

3 — Nos casos referidos no número anterior ficará o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio ou prédios a lotear obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

Artigo 40.º

Unidades de Execução

1 — As UE2, UE7 e UE8 serão objecto de um Plano de Pormenor ou de operação de reparcelamento.

2 — Na operação de reparcelamento, as relações entre os proprietários ou entre estes e o município serão reguladas por contrato de urbanização ou contrato de desenvolvimento urbano respectivamente.

3 — Tendo como objectivo garantir a qualidade do desenho urbano e a adequada articulação das intervenções na rede viária, outros espaços públicos e infra-estruturas, os contratos referidos no número anterior integrarão os seguintes elementos: levantamento topográfico dos terrenos objecto de intervenção pelo menos à escala 1/1000; planta de síntese à escala 1/1000 ou 1/2000 contendo o parcelamento proposto, a implantação dos edifícios (área ou polígono), os traçados da rede viária e espaços públicos e quadro quantitativo da ocupação proposta; traçado das infra-estruturas, incluindo perfis longitudinais dos arruamentos; planta da modelação do terreno; cortes volumétricos ou modelos 3D explicativos da solução proposta; estudos dos arranjos exteriores dos espaços verdes e públicos; memória descritiva; estimativa de custos; faseamento das obras de urbanização; e planta com identificação das áreas a ceder ao domínio público.

CAPÍTULO VII**Disposições finais**

Artigo 41.º

Disposições revogatórias

Com a entrada em vigor do presente plano, são revogadas, na área de intervenção do PU do Lousal, as seguintes normas do Plano Director Municipal de Grândola:

- a) N.º 3 do artigo 8.º;
- b) N.º 5 do artigo 11.º;
- c) N.º 15 do artigo 19.º.

Artigo 42.º

Revisão

O PU do Lousal pode ser revisto decorridos 3 anos sobre a sua entrada em vigor logo que a Câmara Municipal de Grândola considere inadequadas as suas disposições vinculativas ou os pressupostos que serviram de base à sua elaboração e obrigatoriamente, decorrido o prazo de 10 anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 43.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Espécies vegetais

A vegetação a utilizar deve preferencialmente ser seleccionada de entre as seguintes:

1) Espécies Espontâneas:

Árvores

Amieiro (*Alnus glutinosa*)
Azinheira (*Quercus rotundifolia*)

Choupo negro (*Populus nigra*)
Freixo (*Fraxinus angustifolia*)
Loureiro (*Laurus nobilis*)
Medronheiro (*Arbutus unedo*)
Pinheiro manso (*Pinus pinea*)
Salgueiro (*Salix sp.*)
Sobreiro (*Quercus suber*)
Ulmeiro (*Ulmus procera*)
Zambujeiro (*Olea europaea var. sylvestris*)

Arbustos

Abrunheiro (*Prunus spinosa*)
Folhado (*Viburnum tinus*)
Lentisco bastardo (*Phillyrea angustifolia*)
Murta (*Myrtus communis*)
Pilriteiro (*Crataegus monogyna*)
Tomilho (*Thymus sp.*)
Urze (*Erica sp.*)

Trepadeiras

Madressilva caprina (*Lonicera etrusca*)

2) Espécies não espontâneas mas existentes no Lousal:

Árvores

Cedro Libano (*Cedrus libani*)
Cipreste (*Cupressus sempervirens*)
Olaia (*Cercis siliquastrum*)
Oliveira (*Olea europaea*)
Arbustos
Alecrim (*Rosmarinus officinalis*)
Alfazema (*Lavandula angustifolia*)
Buxo (*Buxus sempervirens*)
Esteva (*Cistus ladanifer*)
Loendro (*Nerium oleander*)
Rosmaninho (*Lavandula stoechas*)
Sabugueiro (*Sambucus nigra*)

3) Espécies não existentes no Lousal mas com interesse pelas suas características, devem ter um uso restrito sendo, apenas, utilizadas para fazer face a carências específicas ou com objectivos determinados para os quais se revelem as mais aptas:

Árvores

Amoreira Branca (*Morus alba*)
Catalpa (*Catalpa bignonioides*)
Lódão (*Celtis australis*)
Jacarandá (*Jacaranda mimosifolia*)
Mélia (*Melia azedarach*)
Tília (*Tilia tomentosa*)
Ares Fruteiras

Arbustos

Lava-garrafas (*Callistemon citrinus*)
Piracanta (*Pyracantha angustifolia*)
Tamargueira (*Tamarix sp.*)
Tuia (*Thuja orientalis*)

Edital n.º 1045/2007

Carlos Vicente Morais Beato, Presidente da Câmara Municipal de Grândola, faz público, nos termos das disposições conjugadas do artigo 91 da lei 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro, artigos 117.º e 118.º do Código do Procedimento Administrativo e ainda na sequência da deliberação de Câmara de 18 de Outubro do corrente, que se encontra em fase de apreciação pública, pelo prazo de 30 dias úteis, a contar da data de publicação no *Diário da República* do presente Edital e o Projecto de Regulamento de Trânsito de Santa Margarida da Serra, podendo qualquer interessado consultar os respectivos documentos na Divisão de Serviços Urbanos e Ambiente, sita na Rua da Figueiras Bravas em Grândola, durante o horário normal de expediente entre as 09,00 e as 17,00 horas.

Qualquer interessado poderá apresentar sugestões, devendo estas ser formuladas por escrito e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Grândola ou em livro, disponível para o efeito no local acima referido.

Para constar se lavrou o presente Edital, e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

5 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Carlos Beato*.