

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2003

A Assembleia Municipal de Grândola aprovou, em 28 de Julho de 1999 e em 29 de Setembro de 2000, o Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (UNOR IV), no município de Grândola.

A elaboração deste Plano de Pormenor ocorreu sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à realização do inquérito público e quanto à emissão de pareceres nos termos previstos, respectivamente, nos artigos 14.º e 13.º do referido diploma legal.

Como o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, a ratificação terá de ser feita ao abrigo deste último diploma.

O presente Plano de Pormenor foi acompanhado por uma comissão técnica, composta por representantes da Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, da Direcção-Geral do Turismo e da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Alentejo, a qual emitiu parecer final favorável com condicionantes, em 16 de Novembro de 1998 e em 16 de Outubro de 2002, e que foram tidos em consideração.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (UNOR IV) com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto nos n.ºs 1 a 5 do artigo 20.º do Regulamento do Plano, em virtude de o Projecto de Arquitectura Paisagista não ser um elemento exigido por lei para a instrução do processo de licenciamento ou de autorização de obras particulares, a que diz respeito a Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro, e, como tal, não poder constituir motivo de indeferimento do mesmo pedido, nos termos do Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho;

Do disposto nos n.ºs 6 a 8 do artigo 20.º e no artigo 21.º do Regulamento do Plano, uma vez que o licenciamento do Projecto de Arquitectura Paisagista não se encontra previsto no Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

É ainda de salientar que o presente Plano se integra nos limites do sítio Comporta-Galé da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 198, de 28 de Agosto de 1997.

Assim, importa dar cumprimento ao regime constante do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, que procedeu à revisão da transposição para a ordem jurídica interna da Directiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de Abril (relativa à conservação das aves selvagens), e da Direc-

tiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de Maio (relativa à preservação dos *habitats* naturais e da fauna e da flora selvagens), pelo que, e nesta conformidade, as acções e os projectos nele contidos ficam sujeitos a avaliação de impacte ambiental, nomeadamente os campos de golfe localizados nos núcleos A e B, de acordo com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio.

Considerando a sensibilidade arqueológica da zona abrangida será, nos termos da lei, assegurada a salvaguarda do património ali existente, desencadeando-se para o efeito os necessários procedimentos.

O município de Grândola dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 54, de 4 de Março de 1996.

O Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (UNOR IV) altera o disposto naquele Plano Director Municipal, nomeadamente a planta de ordenamento (fl. 2) no que se refere à implantação dos dois núcleos da área de desenvolvimento turístico (ADT), assinalados na planta do Plano Director Municipal como PP9 — Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas — e na planta de condicionantes (fl. 2), em virtude da exclusão da Reserva Ecológica Nacional das áreas de implantação dos dois núcleos da ADT, com excepção das áreas dos dois campos de golfe e do parque de campismo, por compatibilidade de uso, pelo que tem de ser ratificado por resolução do conselho de ministros.

O presente Plano de Pormenor abrange a totalidade da ADT da Unidade de Ordenamento IV (UNOR IV) da Faixa Litoral do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Litoral Alentejano (PROTALI), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 201, de 27 de Agosto de 1993, sendo compatível com este instrumento de gestão territorial.

Uma pequena parte da área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se igualmente abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Sado-Sines, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/99, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 253, de 29 de Outubro de 1999, com o qual é compatível.

A Comissão de Coordenação da Região do Alentejo emitiu parecer favorável.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (UNOR IV), no município de Grândola, cujo regulamento, incluindo o quadro síntese da planta de síntese/implantação, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação os artigos 20.º e 21.º do Regulamento do Plano de Pormenor.

3 — Alterar, em conformidade, a planta de ordenamento (fl. 2) e a planta de condicionantes (fl. 2) do Plano Director Municipal de Grândola, na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

4 — Determinar que as acções e os projectos considerados no presente Plano de Pormenor ficam sujeitos a avaliação de impacte ambiental, de acordo com o

regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio.

Presidência do Conselho de Ministros, 7 de Fevereiro de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DAS FONTAINHAS

### CAPÍTULO I

#### Definição do Plano

##### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 — O Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas (PP9), do município de Grândola, é um plano municipal de ordenamento do território (PMOT) que abrange a totalidade da área de desenvolvimento turístico (ADT) da unidade de ordenamento (UNOR) 4 da faixa litoral (FL) do Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI) em cumprimento do estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto, no seu artigo 41.º, bem como da Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/96, que ratifica o Plano Director Municipal (PDM) de Grândola.

2 — A ADT da UNOR é uma área turística que se integra nas áreas urbanas da FL do PROTALI, correspondente à categoria de solo urbano e solo urbanizável.

3 — O Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas define, com minúcia, a tipologia de ocupação da ADT da UNOR 4 da FL de Grândola, estabelecendo a concepção do espaço urbano, e dispõe sobre usos do solo e condições gerais de edificação, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres.

4 — Os limites da ADT da UNOR 4 estão definidos na planta de síntese/implantação à escala de 1:2000, que é parte integrante do Plano.

##### Artigo 2.º

##### Constituição

1 — O regime do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas, do município de Grândola, é constituído por este Regulamento e é traduzido graficamente pelas seguintes plantas e desenhos:

- Planta de síntese/implantação;
- Planta de condicionantes;
- Estudos de caracterização das fachadas.

2 — Este Regulamento é complementado pelos seguintes documentos:

- Relatório;
- Planta de enquadramento;
- Programa de execução;
- Plano de financiamento.

3 — Em anexo a este Regulamento são apresentados:

- Estudos de suporte físico;
- Extractos dos planos de ordenamento do território mais abrangentes e com precedência regulamentar;
- Planta da situação existente;
- Estudos prévios de infra-estruturas.

##### Artigo 3.º

##### Objectivos

Os grandes objectivos deste Plano são:

- Conformidade do carácter da proposta com as determinações do PROTALI e do PDM de Grândola, quer quanto aos parâmetros urbanísticos quer quanto à natureza predominante do uso do solo e da actividade económica estabelecidas por aqueles planos;
- Regulamentar a ocupação, uso e transformação do solo de modo a promover a sua adequação às potencialidades da área objecto do Plano;
- Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores paisagísticos;

- Constituir o enquadramento dos subsequentes projectos de loteamento;
- Servir de suporte à gestão do território.

##### Artigo 4.º

##### Conceitos e definições

1 — O n.º 10.º da Portaria n.º 761/93, de 27 de Agosto, cumprindo o Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto, estabelece os seguintes conceitos e definições que são aplicados por este Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas, de Grândola:

- «Área total do terreno (AT)» — a área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a operação urbanística;
- «Área urbanizável (AU)» — a área definida como edificável de parte ou da totalidade de um ou mais prédios, que inclui as áreas de implantação das construções, dos logradouros e as destinadas às infra-estruturas e exclui, designadamente, as áreas das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais;
- «Área de impermeabilização (AI)» — a área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.;
- «Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)» — o quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável:

$$CIS = \frac{AI}{AU}$$

- «Densidade populacional (D)» — o quociente entre a população prevista (PP) e a AU:

$$D = \frac{PP}{AU}$$

- «Cércea (C)» — a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- «Camas turísticas (CM)» — os lugares (por pessoa) em estabelecimentos hoteleiros, em meios complementares do alojamento turístico e em conjuntos turísticos previstos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho.

2 — A estes conceitos e definições acrescem ainda os estabelecidos pelo Regulamento do PDM de Grândola que aqui se transcrevem e cuja aplicação é estipulada por este Regulamento:

- «Alinhamento» — intercepção dos planos das fachadas com os espaços exteriores onde estes se situam (passeios ou arruamentos), relacionando-se com os traçados viários;
- «Fogo» — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo;
- «Índice de construção bruto» — quociente entre a área total de pavimentos e a área total do terreno a lotear;
- «Índice de construção líquido» — quociente entre a área total de pavimentos e a área do lote.

3 — Considera-se que o conceito de área total de pavimentos, referido nos conceitos e definições estabelecidos no número anterior, corresponde ao conceito e definição de área bruta de construção estipulado nas anotações ao quadro 1 da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, e que em seguida se transcreve:

«Área bruta de construção (a. b. c.)» — superfície total da edificação, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, e inclui varandas privativas, locais acessórios e espaços de circulação; não inclui áreas em cave destinadas exclusivamente a estacionamento.»

### CAPÍTULO II

#### Usos do solo

##### Artigo 5.º

##### Usos permitidos

1 — Na ADT da UNOR 4 são permitidos os seguintes usos:

1.1 — Estabelecimentos hoteleiros (segundo definição do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e do Decreto Regulamentar n.º 36/97, de 25 de Setembro):

- Hotéis;
- Hotéis-apartamentos (apart-hotéis);
- Estalagens.

1.2 — Meios complementares de alojamento turístico (segundo definição do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e do Decreto Regulamentar n.º 34/97, de 17 de Setembro):

- a) Aldeamentos turísticos;
- b) Apartamentos turísticos;
- c) Moradias turísticas.

1.3 — Moradias unifamiliares isoladas.

1.4 — Estabelecimentos de restauração e de bebidas (segundo o Decreto-Lei n.º 168/97, de 4 de Julho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/97, de 25 de Setembro), nomeadamente:

- a) Estabelecimentos de restauração;
- b) Estabelecimentos de bebidas;
- c) Estabelecimentos de restauração e de bebidas com dança;
- d) Estabelecimentos de restauração e de bebidas mistos.

1.5 — Comércio.

1.6 — Serviços.

1.7 — Actividades desportivas.

1.8 — Actividades culturais e de espectáculos.

1.9 — Infra-estruturas urbanísticas.

1.10 — Instalações de apoio à manutenção das infra-estruturas, dos espaços públicos, das zonas verdes e recolha de lixos.

1.11 — Armazenamento e comércio de combustíveis.

1.12 — Acesso à praia.

1.13 — Parque de campismo.

2 — Os usos permitidos em cada lote estão indicados no quadro síntese anexo à planta de síntese/implantação e a este Regulamento na coluna designada por uso, com referência específica a cada lote aí identificado.

3 — Na ADT da UNOR 4 não são permitidos outros usos além dos indicados no n.º 1 deste artigo.

4 — Não são autorizados depósitos de materiais, permanentes ou temporários, salvo os que forem indispensáveis ao exercício das actividades locais.

5 — O armazenamento de materiais de construção só é autorizado nos estaleiros de apoio às obras dentro dos limites da ADT desde que licenciados nos termos do n.º 6 deste artigo.

6 — Com o licenciamento de cada obra na ADT das Fontainhas deve ser fixada a dimensão e localização do respectivo estaleiro, de forma a reduzir ao mínimo o seu impacto negativo na paisagem e a minimizar a decorrente poluição ambiental, nomeadamente em lixo, entulho e ruído, devendo os projectos de loteamento e urbanização incluir nos respectivos regulamentos urbanísticos as regras de instalação, funcionamento, horário, desmontagem e limpeza de obras e estaleiros que deles decorram nas condições aqui estipuladas:

- a) Os estaleiros deverão ser rodeados em todo o seu perímetro por tapume em chapas metálicas de cor verde-escuro até altura mínima de 2 m, com um portão de acesso para veículos e peões. Sendo o controlo do acesso aos mesmos da responsabilidade do empreiteiro e do dono da obra;
- b) A obra só poderá ser iniciada após a integral montagem do tapume acima referido;
- c) Os trabalhos no exterior nas referidas obras desenvolver-se-ão de segunda-feira a sábado, inclusive, no seguinte horário:

Início quotidiano dos trabalhos — 7 horas e 30 minutos ou mais tarde;

Suspensão quotidiana dos trabalhos — 21 horas e 30 minutos ou mais cedo;

- d) Serão considerados trabalhos no interior nas referidas obras exclusivamente os que forem realizados no interior dos edifícios após o fecho de todos os vãos com a instalação de janelas e portas; o horário de trabalho das respectivas obras poderá ser prolongado até às 24 horas.

7 — Dentro dos usos indicados no n.º 1 deste artigo não serão autorizadas actividades que sejam poluentes ambientais, nomeadamente pelos níveis de ruído, cheiro ou efluentes não devidamente tratados de acordo com a legislação aplicável.

#### Artigo 6.º

##### Loteamento

1 — O loteamento da ADT é o que se encontra indicado na planta de síntese/implantação deste Plano, devendo ser transposto para os projectos de loteamento que venham a ser apresentados pelos proprietários abrangidos pelos seus limites, subsequentemente à sua ratificação e publicação no *Diário da República*.

2 — As operações de loteamento subsequentes poderão agrupar dois ou mais lotes definidos neste Plano que sejam contíguos entre si, conservando o lote decorrente dessa agregação todas as características dos lotes agregados, nomeadamente os usos e os polígonos de implantação indicados na planta de síntese/implantação e sendo atribuído ao lote resultante da agregação dos lotes o somatório dos valores dos parâmetros urbanísticos de cada um dos lotes agregados e indicados no respectivo quadro síntese.

3 — Designa-se por subloteamento a constituição de um conjunto de lotes que ocupam na sua totalidade a área de um ou mais lotes definidos por este Plano sem alterar a configuração e a implantação do seu perímetro.

4 — A marcação do loteamento no terreno, a ser feita subsequentemente à emissão dos respectivos alvarás de loteamento, deverá ser feita por marcos de betão armado de secção quadrada a implantar nos vértices definidores dos polígonos que configuram os lotes com a inscrição gravada em sub-relevo da sigla PP9 e do número do respectivo lote na sua face virada para o interior do mesmo.

5 — A divisão entre lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e, quando seja necessária a construção de muretes de separação, não poderão estes possuir altura superior a 0,8 m relativamente ao nível natural do terreno.

#### Artigo 7.º

##### Servidões e condicionantes

1 — As condicionantes ao uso do solo constantes deste Plano de Pormenor são as seguintes e estão delimitadas na respectiva planta de condicionantes:

- a) Servidão rodoviária;
- b) Servidão da rede eléctrica de média tensão;
- c) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- d) Furos existentes.

2 — Servidão rodoviária — constitui servidão administrativa a faixa *non aedificandi* de 15 m para cada lado da estrada municipal de acesso ao parque de campismo para usos habitacionais e de 20 m para outros fins.

3 — Servidão da rede eléctrica de média tensão — na planta de condicionantes assinala-se a linha de média tensão existente, para fornecimento de energia eléctrica ao parque de campismo, cuja faixa de serviço é a disposta na legislação vigente.

4 — Condicionantes da REN — as áreas que integram a REN — cuja delimitação pela planta de condicionantes do PDM de Grândola é transposta para a planta de condicionantes deste Plano de Pormenor — terão as condicionantes estabelecidas no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 75/95, de 20 de Abril, e demais legislação aplicável.

#### Artigo 8.º

##### Acessos às praias

1 — Praia Galé-Fontainhas — classificação POOC — III, equipada de uso condicionado:

- 1) Tipo geomorfológico — praia-arriba.
- 2) Acesso viário:

Actual — caminho municipal, não consolidado;  
Proposta — manter consolidado.

- 3) Acesso pedonal:

Actual — caminho, não consolidado;  
Proposta — criar, construir.

- 4) Estacionamento:

Actual — não consolidado;  
Proposta — criar, consolidado:

250 lugares;  
6250 m<sup>2</sup>.

- 5) Utilização:

- A) Capacidade física — 2500 utilizadores/dia;
- B) Lotação máxima — 1500 utilizadores/dia.

- 6) Instalações:

- A) Actual — um *snack-bar* sazonal com 30 m<sup>2</sup> na antepraia;
- B) Proposta — um apoio de praia simples, sazonal, com 50 m<sup>2</sup> na praia.

2 — O acesso à praia da Galé-Fontainhas constitui no âmbito do POOC Sado-Sines uma UOPG, a n.º 2, que será objecto de um estudo específico a complementar este Plano de Pormenor.

#### Artigo 9.º

##### Parque de campismo

1 — O parque de campismo constitui o lote BT5 deste Plano como definido na planta de síntese/implantação e no quadro síntese da mesma que estabelece os respectivos parâmetros urbanísticos.

2 — A classificação actual do parque de campismo é de 3 estrelas, estando sujeito nesta matéria aos requisitos estabelecidos nos artigos 27.º e 31.º do Decreto Regulamentar n.º 33/97, de 17 de Setembro.

## CAPÍTULO III

### Edificabilidade

#### Artigo 10.º

##### Disposições gerais

A área objecto do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas constitui um espaço turístico da faixa litoral classificável como área urbanizável.

#### Artigo 11.º

##### Impermeabilização

1 — Os projectos de loteamento e as respectivas obras de urbanização e os projectos de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor não poderão ultrapassar nas suas propostas a área máxima de impermeabilização estabelecida para cada lote na respectiva coluna do quadro síntese da planta de síntese/implantação.

2 — A delimitação da área impermeabilizável de cada lote está indicada na planta de síntese/implantação deste Plano, com excepção dos lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas.

3 — A delimitação referida no número anterior poderá sofrer os ajustamentos que se revelem necessários e adequados quer no desenvolvimento dos projectos de arquitectura quer na respectiva implantação no terreno, sem prejuízo do estipulado no n.º 1 deste artigo. Esses ajustamentos têm sempre de cumprir as disposições deste Regulamento.

4 — Considera-se área impermeabilizável a área máxima que pode ser impermeabilizada de acordo com a definição do conceito de «área de impermeabilização» estabelecido no artigo 4.º, n.º 1, alínea c), deste Regulamento.

5 — As estruturas ligeiras (não impermeabilizantes do solo) das instalações de apoio das zonas verdes (artigo 5.º, n.º 1.10) serão montadas exclusivamente sobre pavimentos permeáveis.

#### Artigo 12.º

##### Implantação

1 — Os projectos de loteamento e as respectivas obras de urbanização e os projectos de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor não poderão ultrapassar nas suas propostas a área máxima de implantação estabelecida para cada lote na respectiva coluna do quadro síntese da planta de síntese/implantação.

2 — A delimitação da área de implantação de cada lote corresponde ao polígono de implantação definido na planta de síntese/implantação deste Plano, com excepção dos lotes a que foi atribuído o uso de moradias unifamiliares isoladas para as quais a referida planta de síntese/implantação define expressamente a delimitação da área *non aedificandi* cujos parâmetros mínimos a respeitar estão definidos no número seguinte.

3 — A delimitação exacta da área *non aedificandi* dos lotes a que foi atribuído o uso de moradias unifamiliares isoladas deverá respeitar a distância mínima de 10 m a qualquer dos seus limites, sem prejuízo do estipulado nos n.os 2 e 4 deste artigo.

4 — Sem prejuízo do estipulado no n.º 3 deste artigo, o polígono de implantação não poderá ser alterado na sua configuração, podendo no entanto ser rodado ou trasladado até 10 m em qualquer direcção, se tal se revelar adequado ao desenvolvimento dos projectos de arquitectura.

5 — As estruturas ligeiras (não impermeabilizantes do solo) das instalações de apoio das zonas verdes (artigo 5.º, n.º 1.10) terão a implantação que melhor se adequar aos projectos de execução dos espaços verdes de utilização colectiva privados ou públicos, embora respeitando a posição aproximada definida na planta de síntese/implantação.

#### Artigo 13.º

##### Construção

1 — Os projectos de loteamento e as respectivas obras de urbanização e os projectos de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor não podem ultrapassar os valores máximos de a. b. c. estabelecidos para cada lote na respectiva coluna do quadro síntese da planta de síntese/implantação.

2 — Para efeitos da aplicação deste artigo, considera-se a definição de a. b. c. estabelecida no artigo 4.º deste Regulamento segundo a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

#### Artigo 14.º

##### Cérceas

Considerando as definições de cércea e alinhamento estabelecidas no artigo 4.º deste Regulamento em conformidade com a Portaria n.º 761/93, de 27 de Agosto, e o Regulamento do PDM de Grândola, as cérceas máximas na ADT das Fontainhas serão as seguintes:

- a) 8 m para estabelecimentos hoteleiros dos grupos de hotéis, hotéis-apartamentos e estalagens, desde que seja garantido o enquadramento paisagístico;
- b) 6,5 m para todas as restantes construções.

#### Artigo 15.º

##### Número de pisos

1 — Sem prejuízo do estabelecido no artigo 14.º deste Regulamento, o número máximo de pisos acima da cota de soleira para todas as construções é o que estiver indicado na respectiva coluna do quadro síntese da planta de síntese/implantação.

2 — Está autorizada a construção do número máximo de três pisos de cave.

3 — As áreas das caves destinadas a estacionamento não são contabilizáveis nos cálculos das áreas brutas de construção do respectivo lote.

4 — Se as caves forem destinadas a outros usos que não sejam o estacionamento de veículos automóveis, a área respectiva será considerada no cálculo da a. b. c. do respectivo lote.

## CAPÍTULO IV

### Caracterização das edificações

#### Artigo 16.º

##### Coberturas

1 — As coberturas de todas as edificações cujo polígono de implantação está indicado na planta de síntese/implantação do Plano terão de cumprir o plano volumétrico indicado nas respectivas fichas de caracterização dos estudos de caracterização das fachadas, referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º, com excepção das moradias unifamiliares isoladas, que deverão cumprir o n.º 8 deste artigo.

2 — A inclinação das coberturas não deverá ser inferior a 20º, mas poderá ser superior como indica o respectivo plano volumétrico.

3 — Em situações pontuais, devidamente justificadas, que decorram quer do desenvolvimento dos projectos subsequentes a este Plano, sejam projectos de loteamento ou de arquitectura, quer decorram das obras de implantação dos edifícios no terreno, a inclinação das coberturas poderá ser inferior à estipulada no n.º 2 deste artigo.

4 — As coberturas que não sejam terraços ou açoteias serão sempre em telha cerâmica de canudo de cor tradicional assente sobre placas de subtelha em fiadas simples em posição côncava ou em fiadas duplas, alternadamente em posição côncava e convexa de acordo com os referidos estudos de caracterização das fachadas.

5 — Poderão ser aplicadas telhas com ventiladores incorporados na estrutura cerâmica da própria telha.

6 — O encontro das coberturas com as fachadas poderá ser feito por beiral simples, beiral duplo, cornija, platibanda, corta-fogo ou empena com capeamento em telha de canudo de acordo com as soluções construtivas constantes dos referidos estudos de caracterização das fachadas.

7 — Nas moradias unifamiliares isoladas poderão ser aplicadas uma ou mais de qualquer das soluções construtivas do remate das coberturas com as fachadas indicadas no n.º 6 supra e poderão também ser propostos planos volumétricos para as coberturas que melhor se adaptem à conformação do polígono de implantação adoptado no projecto de arquitectura.

8 — Nas coberturas do edifício da manutenção poderá ser utilizada telha do tipo marselha com beiral projectado.

#### Artigo 17.º

##### Fachadas

1 — As fachadas de todos os edifícios cujos polígonos de implantação estão definidos na planta de síntese/implantação deste Plano

deverão respeitar no traçado, proporção e partido arquitectónico os estudos de caracterização das fachadas, referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º, nas respectivas fichas de caracterização por lote.

2 — Exceptuam-se ao estabelecido no número anterior as moradias unifamiliares isoladas, para as quais a planta de síntese/implantação define a área edificável do respectivo lote.

3 — Os projectos de loteamento e de arquitectura subsequentes a este Plano de Pormenor, quer nos regulamentos que integrem os respectivos alvarás de loteamento quer na concepção e traçado das fachadas das moradias unifamiliares isoladas, deverão respeitar as seguintes características gerais:

- a) A configuração e volumetria dos edifícios habitacionais isolados deverá retomar tanto quanto possível o carácter da arquitectura rural tradicional alentejana;
- b) Nos conjuntos edificados constituídos por unidades de diferentes volumetrias agregadas sequencialmente deverão ser adoptadas soluções de carácter urbano tradicional, combinando os modelos mais recorrentes no Alentejo;
- c) Os conjuntos edificados de maior volumetria onde fiquem instalados os equipamentos colectivos poderão remeter na volumetria e na caracterização das suas fachadas para os modelos de arquitectura das instalações agrícolas de mais apreciável dimensão da região do Alentejo;
- d) O traçado e tratamento das fachadas deverá ser tão simples e discreto quanto o é a arquitectura tradicional alentejana, quer nos materiais de revestimento, quer na cor, quer no desenho e suas proporções.

4 — A cor predominante das fachadas das moradias unifamiliares isoladas é o branco, podendo ser utilizadas faixas de cor ou pedra bujardada no sóco de contorno das fachadas, com a altura máxima na cota média do terreno de 0,60 m, nas cornijas, nas platibandas, no contorno de vãos, com a largura máxima de 0,20 m, e nas chaminés.

5 — As cores a utilizar nas faixas referidas no n.º 4 só poderão ser o azul, o ocre e o vermelho.

6 — A pedra a utilizar nas fachadas referida no n.º 4 anterior deverá ser sempre bujardada, de natureza calcária e de cor branca, ocre ou cinzento claro.

7 — Com excepção da pedra descrita no número anterior, o único material que poderá ser utilizado no revestimento das fachadas é o reboco pintado, sendo expressamente interdita a utilização de quaisquer outros materiais.

#### Artigo 18.º

##### Vãos

1 — Os vãos deverão ter a configuração e dimensões determinadas nos pormenores construtivos ARPC n.ºs 13 e 14, constantes dos estudos de caracterização das fachadas referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º

2 — As moradias unifamiliares isoladas poderão ter qualquer combinação e distribuição de quaisquer dos tipos de vãos referidos no número anterior.

3 — As restantes construções deverão ter, de entre os tipos de vãos definidos nos pormenores construtivos ARPC n.ºs 13 e 14, aqueles que mais se adequem aos vãos representados nos alçados esquemáticos dos estudos de caracterização de fachadas.

4 — Os vãos deverão ter as seguintes características:

- a) Materiais utilizáveis no seu fabrico:

Madeira na sua cor natural ou pintada;  
Alumínio termolacado;  
Plástico de cor impregnada ou termofolheada;  
Aço electrolacado;

- b) Cores:

Cor natural da madeira em caixilhos e aros;  
Branco nos caixilhos;  
Verde ou vermelho escuros nos aros, qualquer que seja a eventual cor aplicada nos elementos da fachada que poderão ser coloridos.

5 — Os vãos não poderão ter quaisquer outras cores além das indicadas no n.º 4 deste artigo.

#### Artigo 19.º

##### Espaços exteriores

1 — As áreas impermeabilizáveis fora do perímetro do polígono de implantação são as indicadas na planta de síntese/implantação, não podendo a sua quantificação adicionada à área de implantação da construção ser superior à área máxima de impermeabilização estipulada no quadro síntese daquela planta.

2 — As áreas verdes de cada lote e o tipo de tratamento paisagístico que lhes é estipulado está definido na planta síntese deste Plano, em conformidade com as regras estabelecidas no capítulo v, «Paisagismo», deste Regulamento.

3 — Os materiais a utilizar em pelo menos 80% da área impermeabilizável dos projectos de espaços exteriores dos lotes serão os seguintes:

- a) Pavimentos — ladrilhos de pedra, saibro, madeira, tijoleira rústica, placas de cimento branco, calçada portuguesa, calçada de cubos;
- b) Lancis — pedra ou betão;
- c) Arruamentos e estacionamento — calçada de cubos, placas de betão em grelha;
- d) Muretes — pedra solta, alvenaria de tijolo rebocada e pintada, tijolo de burro, vedação em madeira à cor ou pintada;
- e) Portões e cancelas — madeira à cor natural ou pintada, ferro pintado a verde escuro, alumínio termolacado branco ou verde escuro;
- f) Vedações — poderão ser em chapas metálicas lacadas a verde escuro ou rede metálica plastificada em verde escuro se cumprirem o estipulado no capítulo v deste Regulamento.

4 — Os muretes não poderão ter altura média superior a 0,80 m.

## CAPÍTULO V

### Paisagismo

#### Artigo 20.º

##### Disposições gerais

1 — É obrigatória a apresentação de um projecto de arquitectura paisagista para o licenciamento de qualquer projecto de arquitectura de obra nova, que pelas suas características e dimensão esteja sujeita a licenciamento segundo a legislação em vigor.

2 — É obrigatória a apresentação de um projecto de arquitectura paisagista para o licenciamento de qualquer projecto de arquitectura de ampliação, alteração, remodelação ou reabilitação de edificação existente sempre que dessa obra decorra alguma alteração ao arranjo paisagístico existente, com excepção das obras dispensadas de licenciamento ao abrigo da legislação em vigor.

3 — Se da obra de ampliação, alteração, remodelação ou reabilitação não decorrer qualquer alteração ao arranjo paisagístico existente poderá o técnico autor de projecto ser dispensado da apresentação do projecto de arquitectura paisagista se apresentar com o pedido de licenciamento do projecto da referida obra uma declaração de responsabilidade confirmando aquela condição.

4 — É igualmente obrigatória a apresentação de um projecto de arquitectura paisagista sempre que se pretenda alterar o arranjo paisagístico existente nas áreas não impermeabilizadas de qualquer lote, mesmo que esta alteração não motive nem decorra de qualquer alteração nas áreas edificadas ou impermeabilizadas naquele lote ou noutra que lhe seja adjacente.

5 — O projecto de arquitectura paisagista deverá respeitar as disposições estabelecidas neste Regulamento, bem como nos regulamentos do PROTALI, do PDM de Grândola e em toda a legislação aplicável em vigor à data da aprovação do referido projecto.

6 — O pedido de licenciamento do projecto de arquitectura paisagista será indeferido quando violar disposições estabelecidas neste Regulamento, nos regulamentos do PROTALI e do PDM de Grândola ou em qualquer outra legislação aplicável em vigor à data da sua apreciação pela Câmara Municipal de Grândola.

7 — O indeferimento do pedido de licenciamento do projecto de arquitectura paisagista pelas razões estabelecidas no n.º 6 deste artigo implica a verificação da condição de não conformidade daquele projecto com este Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas, de Grândola.

8 — A verificação da condição de não conformidade do projecto de arquitectura paisagista com este Plano de Pormenor determina que o projecto de arquitectura de obra nova, ampliação, alteração, remodelação ou reabilitação em que o mesmo se integre quando apresentado para apreciação e licenciamento, nos termos dos n.ºs 1 e 2 deste artigo, seja igualmente considerado não conforme com o Plano de Pormenor e o seu consequente indeferimento.

## Artigo 21.º

**Constituição dos projectos de arquitectura paisagista**

1 — Os projectos de arquitectura paisagista obrigatórios segundo os n.ºs 1 e 2 do artigo anterior deverão incluir:

- a) Levantamento do terreno, com implantação de todos os elementos vegetais de dimensão superior a 1 m;
- b) Planta de síntese/implantação indicando:
  - Área impermeabilizada (tipos de pavimentos exteriores);
  - Área edificada;
  - Modelação do terreno;
  - Plantação das espécies vegetais propostas;
  - Traçado da rede de rega;
- c) Memória descritiva e justificativa, identificando e quantificando as espécies vegetais existentes e propostas, o cálculo do plano de rega e o plano de manutenção;
- d) Planta de alterações com indicação a amarelo do que é alterado e a encarnado do que é proposto.

2 — Os projectos de arquitectura paisagista obrigatórios segundo o n.º 4 do artigo 20.º deverão incluir todos os elementos indicados no n.º 1 deste artigo e ainda:

- a) Planta de localização do lote na escala de 1:2000;
- b) Extracto da planta de síntese/implantação do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico das Fontainhas;
- c) Fotografias da situação existente (mínimo de seis).

3 — As plantas referidas nas alíneas *a)*, *b)* e *d)* do n.º 1 deste artigo deverão ser apresentadas nas seguintes escalas:

- 1) Lotes até 2500 m<sup>2</sup> — escala de 1:200;
- 2) Lotes superiores a 2500 m<sup>2</sup> — escala de 1:500.

## Artigo 22.º

**Espécies vegetais predominantes**

As espécies a utilizar deverão, em percentagem superior a 80%, pertencer à vegetação própria da paisagem rural e urbana da costa alentejana, devendo especificamente ser seleccionadas entre quaisquer das seguintes:

## a) Árvores:

Sobreiro (*Quercus suber*);  
 Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);  
 Azinheira (*Quercus illex*);  
 Carvalho-cerquinho (*Quercus faginea*);  
 Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);  
 Zambujeiro (*Olea europea* var. *sylvestris*);  
 Catapereiro (*Pyrus communis*);  
 Medronheiro (*Arbutus unedo*);  
 Ameieiro (*Ainus glutinosa*);  
 Araucária (*Araucaria* sp.);  
 Oliveira-do-paráiso (*Eleagnus angustifolia*);  
 Casuarina (*Casuarina* sp.);  
 Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*);  
 Robinia (*Robinia pseudoacacia*);  
 Acer negundo;  
 Figueira (*Ficus carica*);  
 Amendoeira, ameixeira, pessegueiro, ameixeira-de-flor (*Prunus* sp.);

## b) Arbustos:

Aroeira (*Pistacea lentiscus*);  
 Carrasco (*Quercus coccifera*);  
 Zimbro (*Juniperus oxycedrus*);  
 Sanguinho-das-sebes (*Rhamnus alaternus*);  
 Lentisco (*Phillyrea angustifolia*);  
 Giesteira (*Cytisus* sp.);  
 Loendro (*Nerium oleander*);  
 Madressilva (*Lonicera etrusca*);  
 Gilbardeira (*Ruscus aculeatus*);  
 Rosa (*Rosa sempervirens*);  
 Vinca (*Vinca difformis*);  
 Estevas (*Cistus* sp.);  
 Salgadeira (*Atriplex halimus*);

Rosmaninho (*Lavandula* sp.);  
 Murta (*Myrtus communis*);  
 Tamargueira (*Tamarix gallica*);  
 Folhado (*Viburnum tinus*);  
 Pascoinhas (*Coronilla glauca*);

## c) Da mata ribeirinha:

Freixo (*Fraxinus angustifolia*);  
 Ulmeiro (*Ulmus* sp.);  
 Choupo (*Populus* sp.);  
 Salgueiro-branco (*Salix alba*);  
 Salgueiro-frágil (*Salix fragilis*);  
 Amieiro (*Ainus glutinosa*);  
 Bordo (*Acer pseudoplatanus*).

## Artigo 23.º

**Rede viária e pedonal**

1 — As árvores de enquadramento dos arruamentos deverão dispor-se e respeitar um dos seguintes compassos:

- a) No núcleo A os alinhamentos arbóreos serão agrupados em conjuntos de duas a seis árvores com o compasso de 8 m entre cada árvore e com espaço de cerca de 18 m entre cada grupo;
- b) No núcleo B os alinhamentos arbóreos terão o compasso de 6 m a 9 m, em proporção do diâmetro da sua copa em fase de árvore adulta.

2 — Os caminhos pedonais deverão respeitar os traçados apresentados na planta de síntese/implantação aferidos de acordo com os levantamentos topográficos e da vegetação existente, e deverão, sempre que possível, recuperar as veredas actuais.

3 — Os pavimentos a utilizar nos circuitos pedonais deverão ser permeáveis ou semipermeáveis, conforme o declive, e deverão permitir a circulação em bicicleta.

## Artigo 24.º

**Delimitação dos lotes**

1 — Os lotes serão delimitados por sebes, podendo admitir-se a vedação por meio de rede, desde que totalmente envolvida por vegetação do tipo da descrita no artigo 22.º

2 — Para os aldeamentos e lotes, para além do regulamentado, deverá a plantação nos seus limites ser escolhida, exclusivamente, entre as plantas constantes da lista do artigo 22.º

## Artigo 25.º

**Leitos e margens dos veios húmidos**

A distribuição das espécies deve respeitar em absoluto as condições fisiográficas criadas; assim: os leitos e margens dos veios húmidos a criar serão sempre revestidos por espécies vegetais, arbóreas ou não, próprias das galerias de caducifolias; os cabeços ou colinas e suas lombas serão sempre revistas por espécies vegetais da formação do pinhal manso.

## Artigo 26.º

**Condicionantes dos arranjos paisagísticos**

1 — Reservam-se os pontos de relevo mais notável, onde serão de admitir projectos especiais a apresentar por iniciativa dos proprietários dos lotes ou por solicitação da Câmara.

2 — Todas as encostas não aptas à habitação e aos serviços, e aquelas que forem entretanto destruídas por força de escavações e dos aterros indispensáveis para a execução do Plano, serão revestidas com vegetação conveniente, imediatamente após a obra de terraplanagem e modelação de terreno e de deposição da camada de terra viva.

3 — Entende-se por vegetação conveniente, nos termos do n.º 2 deste artigo, aquela que, de entre as espécies indicadas no artigo 22.º, pelas características de enraizamento das plantas pode favorecer a fixação da referida terra vegetal.

4 — Nos lotes a área regada será apenas um terço da área não impermeabilizada (designada no quadro síntese como verde) a qual corresponde à área verde remanescente calculada pela dedução à área de cada lote da respectiva área máxima de impermeabilização.

## Artigo 27.º

**Golfes**

1 — Nos lotes do golfe o revestimento terá em conta as condições e regras próprias do jogo, mas deverá sujeitar-se ao regulamento geral,

nomeadamente no que respeita à escolha de espécies de acordo com a sua posição no terreno. É permitida a introdução de plantas exóticas com carácter pontual.

2 — É obrigatória a apresentação de estudos de impacte ambiental como condição para a sua apreciação técnica.

3 — O licenciamento da construção dos campos de golfe está sujeito à apresentação do respectivo projecto de execução, aplicando-se na sua apreciação os artigos 20.º a 26.º deste Regulamento, inclusive.

4 — O projecto de execução de campo de golfe deverá respeitar os seguintes critérios:

- a) O sistema automático de rega a aplicar no campo de golfe restringe-se unicamente aos *greens* e *fairways* a construir;
- b) Devem moderar-se quanto possível as dotações de rega, evitando grandes perdas por infiltração/evaporação;
- c) Deverão projectar-se e gerir-se em plena conjugação os sistemas rega/drenagem, de forma a reduzir ao máximo as perdas de água;
- d) As águas lixivantes do campo de golfe, depois de drenadas e eventualmente armazenadas temporariamente, deverão ser recirculadas podendo então ser reutilizadas nas águas de rega;
- e) Deverá ser projectado um adequado sistema de drenagem das águas lixiviadas do campo de golfe, minimizando desse modo o risco de contaminação das águas subterrâneas;
- f) As zonas preferenciais de infiltração de lixiviados do campo de golfe, como sejam os lagos artificiais, deverão ser rigorosamente impermeabilizadas por meio de geomembranas adequadas;
- g) As valas de drenagem de lixiviados deverão ser, também elas, devidamente impermeabilizadas de forma a minimizar a infiltração no solo;
- h) Sem prejuízo no n.º 1 deste artigo e dos artigos 22.º, 24.º, 25.º e 26.º, deverão ser utilizadas espécies vegetais autóctones, edafo-climaticamente adaptadas, para a construção dos *greens*, *fairways* e *roughs*. Serão dessa forma reduzidas substancialmente as necessidades de água de rega, nutrientes e outras operações de manutenção com impacte sobre o sistema hídrico;
- i) A preparação do solo para a implantação do campo de golfe deverá ter em conta o enriquecimento da sua componente orgânica (e. g. através da aplicação de fertilizante orgânico), por forma a conferir-lhe maior capacidade de adsorção, depuração e retenção da água;

- j) Recomenda-se a adopção de cuidados especiais na escolha e aplicação de fertilizantes e pesticidas, preferindo os menos susceptíveis à lixiviação, os pesticidas com maior rapidez de degradação e menor grau de toxicidade. Relativamente aos fertilizantes, eles deverão ser reportados por várias aplicações, por forma a melhorar a sua eficácia e a minimizar as perdas por infiltração.

#### Artigo 28.º

##### Domínio hídrico

1 — As águas pluviais deverão ter o encaminhamento adequado, tendo em conta a natureza das mesmas.

2 — A ADT deverá dispor de pelo menos uma ETAR; a descarga das águas residuais provenientes da ETAR deve dar cumprimento ao estabelecido na legislação em vigor.

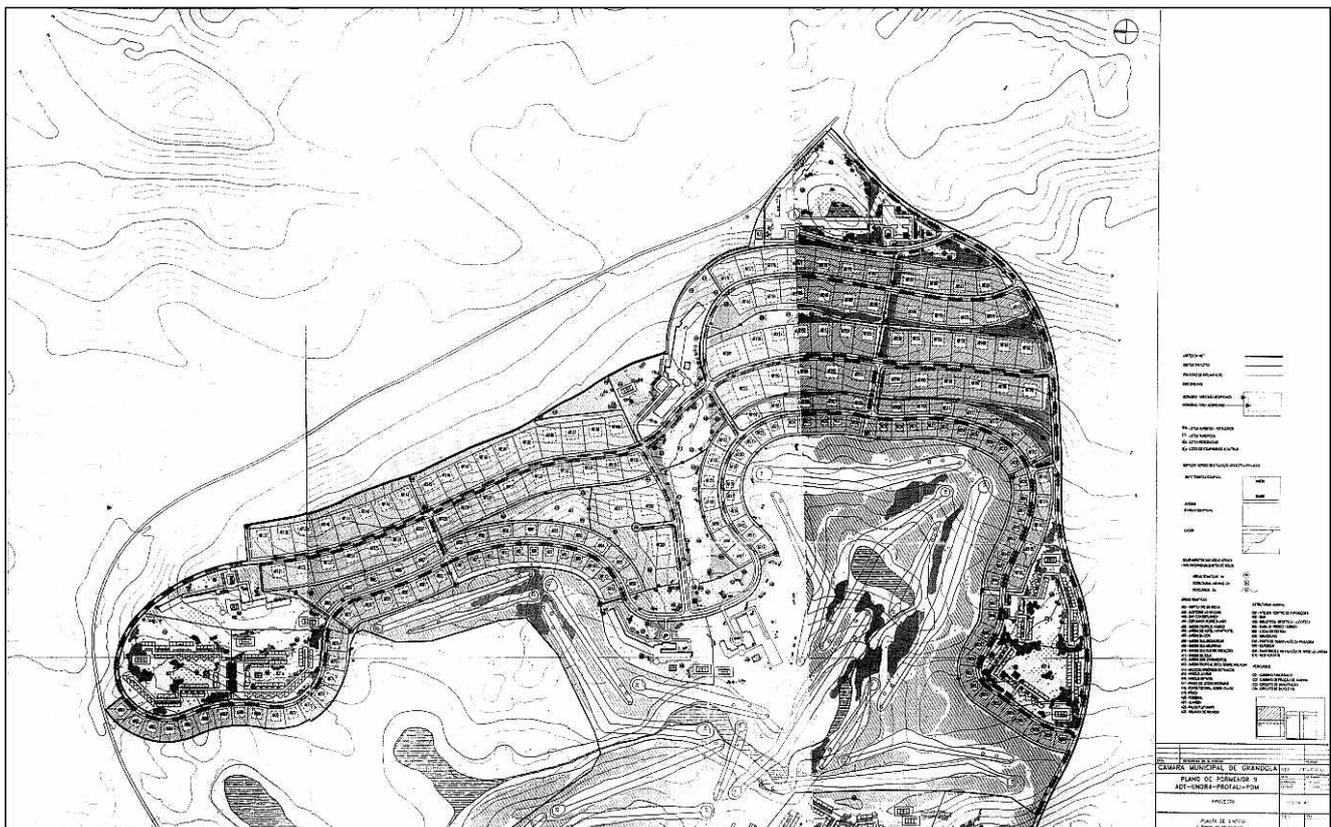
#### Artigo 29.º

##### Regulamentos urbanísticos dos projectos de loteamento

1 — Os projectos de loteamento das propriedades abrangidas por este Plano deverão transcrever as disposições deste Regulamento para os respectivos regulamentos urbanísticos, os quais deverão integrar os alvarás de loteamento.

2 — Os referidos regulamentos urbanísticos dos alvarás de loteamento subsequentes a este Plano deverão dispor em detalhe sobre tipologias combinatórias das volumetrias de implantação e de coberturas de moradias unifamiliares isoladas, segundo os critérios estabelecidos no n.º 3 do artigo 17.º deste Regulamento, nomeadamente quanto a:

- a) Tipologias de polígonos de implantação;
- b) Articulação volumétrica dos pisos quando forem projectados dois pisos acima do solo;
- c) Articulação volumétrica das águas de cobertura;
- d) Acessos dos lotes e estacionamento, interior e exterior;
- e) Delimitação das áreas impermeabilizadas exteriores ao polígono de implantação;
- f) Materiais de vedações e arranjos exteriores, incluindo portões;
- g) Solução tipo para instalação de contadores, caixas de correio e contentor individual do lixo em posição adjacente ao acesso ao lote.







### Resolução do Conselho de Ministros n.º 58/2003

O Plano de Desenvolvimento Rural (RURIS) de Portugal continental é integrado por quatro intervenções denominadas, designadamente, «Reforma antecipada»,

«Indemnizações compensatórias», «Florestação de terras agrícolas» e «Medidas agro-ambientais».

Este Plano é financiado a 75 % pelo Fundo Europeu de Orientação e Garantia Agrícola (FEOGA), secção «Garantia», e dispõe até 2006 de uma comparticipação