



Câmara Municipal de Grândola  
Divisão de Planeamento e Urbanismo

### PROPOSTA

#### CÂMARA MUNICIPAL

Presente à reunião de

*11.03.2021*  
**DELIBERAÇÃO**

Aprovado       P/ maioria  
 Reprovado     P/ unanimidade  
O Presidente

DATA: 2021-03-05

Despacho – Presidente da Câmara

*At reunião de Câmara para apuriação e eventual aprovação. 08.03.2021*

Parecer – Chefe de Divisão

**À Consideração superior,**

Face ao informado, proponho que se remeta à Câmara, para deliberação sobre a abertura dos procedimentos.

Chefe da Divisão de  
Planeamento e Urbanismo

Elsa Grade

**Assunto: Adaptação dos Planos Municipais ao novo quadro legal em matéria de classificação do solo decorrente da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - (Plano de Urbanização de Melides, Plano de Urbanização do Lousal, Plano de Urbanização de Santa Margarida da Serra e Plano de Pormenor da Aldeia da Justa)**

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) introduziu uma mudança de paradigma no planeamento territorial, operando uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, eliminando a categoria de solo urbanizável e fazendo corresponder o solo urbano ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, e fazendo depender a transformação do solo e a sua reclassificação como urbano de uma opção de planeamento e da demonstração da sua viabilidade, programação e contratualização, regras que foram desenvolvida pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 20 de outubro) e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, quanto aos critérios a observar na classificação e qualificação do solo .

Dispõe o artigo 199.º, n.º 1 do RJIGT, que os municípios dispõem do prazo de cinco anos para adaptar os planos territoriais ao novo quadro legal em matéria de classificação do solo – cujo termo ocorreu a 13 de julho de 2020 –, sob pena de suspensão das normas do plano e suspensão, em consequência, dos atos de gestão urbanística, enquanto esta adaptação não se encontrar efetuada. O prazo em questão veio a ser objeto de suspensão pelo artigo 35.º-D do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, por alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, no contexto das regras especiais relativas à situação pandémica, gerada pela Covid 19.

De acordo com esta regra, o prazo para cumprimento da obrigação de adaptação dos planos territoriais de âmbito municipal, ficou suspenso durante 180 dias a partir da cessação do estado de emergência, isto é, não correu no período de 3 de maio de 2020 a 29 de outubro de 2020. Finda a suspensão, é a partir desta última data que decorreu o período que medeia entre 3 de maio e 13 de julho e que ficou por correr em virtude do artigo 35.º-D do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, tendo terminado o prazo em questão a 9 de janeiro de 2021.

No passado dia 7 de janeiro foi publicado o Decreto-Lei n.º 3/2021, que procedeu à alteração do artigo 78.º, n.º 1 Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, estabelecendo como novo prazo limite de transposição do conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor para o plano diretor intermunicipal ou municipal e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais o dia 13 de julho de 2021. **Contudo, no que respeita ao prazo para inclusão nos planos municipais das (novas) regras de classificação e qualificação dos solos, constantes do RJIGT, ainda não ocorreu qualquer prorrogação.**

Em sede de revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola a quase totalidade dos perímetros urbanos do concelho, com exceção dos do Carvalhal e do Lousal, foram objeto de reavaliação e adequação a estes novos princípios, tendo resultado, na maioria dos casos, numa redução da sua área decorrente da eliminação de alguns urbanizáveis.

Assim, impõe-se desencadear os presentes procedimentos de alteração para adaptar os planos territoriais de âmbito municipal – que por sua vez ainda mantiveram algumas áreas classificadas como solo urbanizável – à LBGPPSOTU e ao RJIGT e, ainda, para reconduzir a qualificação do solo às categorias contidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.



Neste sentido propõe-se que seja determinada a alteração dos seguintes Planos Municipais:

- **Plano de Urbanização de Melides;**
- **Plano de Urbanização do Lousal;**
- **Plano de Urbanização de Santa Margarida da Serra;**
- **Plano de Pormenor da Aldeia da Justa.**

Com a abertura destes quatro procedimentos, inicia-se a conclusão do processo de adequação de todos os perímetros urbanos do concelho às novas regras de classificação e qualificação do solo, dado que já se encontram em curso os procedimentos de alteração para este efeito, do PU de Grândola e do PU do Carvalhal.

Em obediência ao princípio da eficiência na ação administrativa, serve o presente procedimento, ainda, para introduzir nos respetivos Regulamentos dos Planos em alteração:

- o fator de localização em função da hierarquia do sistema urbano, corretor das dotações de estacionamento e do dimensionamento das áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva que devem ser observados pelas operações de loteamento e pelas operações urbanísticas que sejam consideradas como de impacto relevante ou que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, decorrentes da regulamentação aplicável, a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ou das disposições dos planos de urbanização, tal como veio a ser previsto no artigo 93.º do Regulamento da revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG);
- a disposição contida no artigo 91.º do Regulamento da revisão do PDMG, quanto às regras relativas à dispensa total ou parcial das dotações de estacionamento.

Esta adequação não se fará no PU de Melides, que já foi alterado por adaptação a estas regras do Plano Diretor Municipal.

A alteração aos referidos Planos incidirá nas respetivas Plantas de Zonamento e de Implantação, no caso do PP da Aldeia da Justa, e no Regulamento, de cada Plano, podendo ser legalmente dispensada de avaliação ambiental, conforme se fundamenta nos Termos de Referência, cuja aprovação se propõe.

Tendo em conta que as referidas alterações em termos de reclassificação do solo têm reflexos nas plantas de zonamento dos PU de Melides, Lousal e Santa Margarida da Serra em áreas superiores a 2 ha, torna-se necessário proceder à atualização da cartografia destes Planos de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na sua redação atual

decorrente do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, sendo por isso necessário proceder à homologação de cartografia para este efeito.

No aglomerado urbano da Aldeia da Justa, a área sobre a qual incide a reavaliação é inferior a 2 ha, pelo que legalmente o procedimento da alteração do PP, não carece de cartografia atualizada nos termos da referida disposição legal.

Nestes termos, propõe-se que a Câmara Municipal de Grândola delibere:

- 1) A abertura de procedimento de alteração do PU de Melides, PU do Lousal, PU de Santa Margarida da Serra e PP da Aldeia da Justa nos termos dos artigos 76.º, n.º 1, 115.º, n.º 2, alínea a) e 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
- 2) A aprovação dos termos de referência das alterações, que seguem em anexo e fazem parte integrante da presente proposta;
- 3) A aprovação da publicitação da deliberação que determine o início do procedimento de alteração dos referidos Planos, nos termos do disposto no artigo 76.º, n.º 1 do RJIGT;
- 4) A abertura de um período de participação pelo prazo de 15 dias, nos termos do disposto no preceito legal supra referido e no artigo 88.º do RJIGT;
- 5) A fixação do prazo de 10 (dez) meses para conclusão dos procedimentos de alteração dos PU de Melides, PU do Lousal, PU de Santa Margarida da Serra, dada a necessidade de atualização da cartografia, e de 6 (seis) meses para a alteração do PP da Aldeia da Justa.

À consideração superior.

O Técnico,



Pedro Pires

---

**Anexos:**

1. Termos de Referência
2. Plantas
  - a. Zonamento (em vigor)
  - b. Identificação das áreas de solo urbanizável