



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

# **PU SANTA MARGARIDA DA SERRA**

**Alteração do Plano de Urbanização  
de Santa Margarida da Serra**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**MARÇO 2021**



## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

- 1. FUNDAMENTO, OPORTUNIDADE E CONTEÚDO DA ALTERAÇÃO**
- 2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 3. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

#### **1. FUNDAMENTO, OPORTUNIDADE E CONTEÚDO DA ALTERAÇÃO**

O presente documento enquadra e justifica a necessidade e a oportunidade de se iniciar um procedimento de alteração pontual do Plano de Urbanização de Santa Margarida da Serra (PUSMS), e consubstancia os respetivos termos de referência, nos termos e para efeitos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 20 de outubro, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A versão em vigor do PUSMS resulta da aprovação em Assembleia Municipal, na 4.ª Sessão Ordinária realizada no dia 21 de dezembro de 2012, publicada através do Aviso n.º 16587/2012, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 239, de 11 de dezembro de 2012. Posteriormente, o PUSMS foi objeto de alteração por adaptação publicada através do Aviso n.º 6230/2018, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 91, de 11 de maio de 2018.

O PUSMS estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na respetiva área de, tendo como objetivos primordiais a integração da malha urbana construída e da paisagem envolvente, a definição de índices e de parâmetros urbanísticos adequados a aplicar nas operações urbanísticas em geral, bem como na requalificação e implementação de espaços públicos, o fomento da reabilitação do património edificado, preservando a sua imagem tradicional, o dimensionamento e a qualificação das infraestruturas de circulação e estacionamento e das redes de infraestruturas do aglomerado urbano, a definição e qualificação dos espaços verdes públicos, a localização e o dimensionamento dos



## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

equipamentos de utilização coletiva e, por fim, a definição de uma localização de uma área de reserva para atividades económicas.

A presente alteração justifica-se pela necessidade de cumprimento do **novo quadro legal em matéria de classificação do solo decorrente da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio**, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, que estabelece as bases da política pública de solos, ordenamento do território e urbanismo (LBGPPSOTU), e do RJIGT, pese embora o perímetro urbano deste aglomerado já ter sido objeto de adequação aos novos princípios no âmbito da revisão do PDMG.

A LBGPPSOTU 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 desenvolvidas pelo RJIGT 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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.**

Impõe-se, por isso, desencadear o presente procedimento de alteração para adaptar o PUSMS 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.

Acresce a necessidade de inserir no Regulamento do Plano 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, impactos 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);



## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

E, por último, introduzir no Regulamento do PU, 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 incorporação no PDMG do artigo 91.º deve-se à imposição contida no artigo 43.º, n.º 2 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, no sentido de serem os planos a definirem os parâmetros para o dimensionamento destas áreas. Não obstante, no âmbito do procedimento em curso de revisão do RMUE, prevê-se a breve trecho, a revogação do referido artigo 91.º do PDMG, e sua reintrodução neste Regulamento, de modo a assegurar que tal disposição é aplicável a todos os planos. Esta solução promove assim a coerência entre os planos municipais de ordenamento do território do Município e facilita a gestão urbanística.

Ressalva-se que estas alterações poderiam ser objeto de alteração por adaptação, mas que se opta pelo procedimento de alteração pela necessidade de avaliar em concreto a aplicação neste aglomerado urbano das regras relativas à classificação do solo.

Com efeito, o perímetro urbano do PUSMS já foi reavaliado à luz das novas regras no âmbito da revisão do PDMG, na qual se operou a redução do perímetro, retirando-se alguns espaços urbanizáveis e verdes previstos, mas considerando-se os conjuntos preexistentes - os dois núcleos afastados até aos 11.1ha, tendo o perímetro urbano sofrido uma redução de 3.5 ha (cf. Relatório da revisão do PDMG, p. 177) e apresentando no momento uma área urbanizável com 33 488,6 m<sup>2</sup>



## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

O procedimento em curso de alteração do PUSMS é regulado pelos artigos 118.º e 119.º do RJIGT, e será instruído nos termos do mesmo regime legal, sendo integrado pelos seguintes elementos:

- a) O relatório de fundamentação;
- b) A alteração do Regulamento do PUSMS;
- c) A alteração da planta de zonamento do PUSMS;

Nos termos do artigo 118.º do RJIGT, *os planos (...) municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos*. Ainda, *“as alterações aos (...) planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos (...) para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação (...) (artigo 119.º, n.º 1, do RJIGT)*.

São estes os fundamentos justificativos do presente procedimento de alteração do PUSMS, os quais se enquadram nos pressupostos normativos das alterações dos planos municipais constantes dos artigos 115.º, n.º 2, alíneas a) e c) do RJIGT.

### **2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PUSMS**

A alteração do PUSMS será elaborada nos termos dos artigos 118.º a 120.º e dos artigos 76.º e 86.º a 90.º e 92.º, todos do RJIGT.

Dado o objeto e âmbito da alteração, como descritos *supra*, e pelas razões que se desenvolvem no ponto seguinte, a presente alteração não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que há lugar à dispensa de avaliação ambiental.

A alteração do PUSMS incidirá no Regulamento e na Planta de Zonamento, as quais se juntam em anexo para efeitos de enquadramento.

Pelo seu carácter pontual, a alteração não é suscetível de conflitar com os demais instrumentos de gestão territorial em vigor, de âmbito regional ou nacional.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

Por seu turno, na sua relação com a revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola, vai encontro dos critérios já utilizados neste Plano para a delimitação do solo urbano, indo ao encontro dos princípios e do regime de uso do solo nele definido, implicando contudo, uma vez alterado o PU, a alteração por adaptação do perímetro urbano deste aglomerado delimitado no PDMG.

O prazo para a elaboração da alteração será de 10 meses.

A deliberação de alteração será publicada na 2.ª Série do *Diário da República* e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal, em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional e no sítio da Câmara Municipal de Grândola ([www.cm-grandola.pt](http://www.cm-grandola.pt)) –nos termos dos artigos 76.º, n.º 1, 191.º e 192.º do RJIGT.

A coordenação e elaboração da alteração do PUSMS será da responsabilidade da Divisão de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Grândola. A equipa técnica será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar especialistas nas áreas de arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia, geografia, social e jurídica, com pelo menos 3 anos de experiência profissional, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro.



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

**3. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o artigo 120.º, n.º 1 do RJIGT que determina que as *pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.*

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como *pequenas alterações e suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente*, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 2).

**Atendendo ao objeto e âmbito da alteração, conclui-se que esta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo das intervenções propostas.**

Estando em causa uma alteração que, pela sua natureza, não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

1- Características da alteração do plano tendo em conta:

- a) Grau em que a alteração ao plano estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
- b) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

- d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;
  - e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.
- 2- Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:
- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
  - b) Natureza cumulativa dos efeitos;
  - c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
  - d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
  - e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
  - f) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:
    - i) Características naturais específicas ou património cultural;
    - ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
    - iii) Utilização intensiva do solo;
  - g) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Em termos de caracterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se igualmente que a alteração pretendida não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental.

---

**Anexos:**

Regulamento;

Plantas (em vigor):

- a. Zonamento;
- b. Solo Urbanizável.