



Câmara Municipal de Grândola

SETOR DE PLANEAMENTO

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL

Presente à sessão de

25/09/2025

DELIBERAÇÃO

☒ Aprovado

☐ P/ maioria

☒ P/ unanimidade

☐ Reprovado

O Presidente

DATA: 19/9/2025

Despacho – Presidente da Câmara

A Reunião de Câmara para apreciar e eventuais
aprovações. 22.09.2025

Parecer – Diretora do Departamento de Planeamento e Urbanismo

A Consideração superior,

Proposta que se remete à CM, para deliberação.

2025/09/19

ASSUNTO: ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA AO PDM, AO ABRIGO DO REGIME ESPECIAL DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLOS RÚSTICOS PARA URBANOS PREVISTO NO NOVO RJGT

ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foi recentemente alterado no âmbito da estratégia governamental “Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação”.

Em resposta à pressão urbanística e à necessidade de disponibilizar solo para habitação acessível, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, com o objetivo de agilizar e flexibilizar os processos de planeamento territorial e de resposta à carência habitacional. Este diploma veio estabelecer um **regime excecional de reclassificação de solos rústicos para urbanos**, com finalidade habitacional, por via do aditamento do **artigo 72.º-B ao RJGT**. Este artigo foi posteriormente reformulado pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, clarificando critérios e reforçando garantias legais e territoriais.

O novo regime visa permitir aos municípios, fora do processo geral de revisão ou alteração dos planos diretores municipais (PDM), a **afetação célere e controlada de solo para fins habitacionais e usos complementares**, desde que, cumulativamente, estejam asseguradas:

- A **contiguidade da área a reclassificar com solo urbano existente**, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- A existência (ou garantia) de **infraestruturas gerais e locais**;
- A **afetação mínima de 70% da área de construção acima do solo a fins habitacionais públicos, arrendamento acessível** nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a **habitação a custos controlados**, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro;
- A integração da operação na estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista;
- Seja **delimitada e desenvolvida uma unidade de execução**.

CONTEXTUALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA

À semelhança do que se tem verificado um pouco por todo o território nacional, o Município de Grândola tem registado uma crescente procura habitacional, impulsionada pelo dinamismo económico, turístico e territorial da região, o que acentuou a pressão sobre o mercado de solo urbano.

Perante esta realidade, **o Município tem envidado esforços para criar condições de acesso à habitação pública e/ou acessível**, tendo para o efeito adquirido alguns terrenos em solo urbano, na Vila de Grândola, para os quais se encontra a desenvolver dois projetos de loteamento, que resultarão na criação de, aproximadamente, **160 novos fogos**, áreas de comércio/serviços e equipamentos.

Contudo, a disponibilidade de terrenos livres dentro dos aglomerados urbanos é cada vez menor e a procura cada vez maior, o que releva a premência de rever os seus limites, com o intuito de criar condições ao seu desenvolvimento planeado e estruturado.

Perante esta dificuldade em dispor de solo urbano, **o Município adquiriu um terreno na aldeia de Melides, junto ao Equipamento desportivo, porém, parcialmente fora do perímetro urbano desse aglomerado**, no qual pretende, também, desenvolver **habitação a custos controlados**, que resultarão na criação de, aproximadamente, **126 novos fogos**, áreas de comércio/serviços e equipamentos.

Face à oportunidade criada pelo referido **regime excecional de reclassificação de solos rústicos para urbanos e, perante a existência de duas pretensões concretas neste âmbito, uma de iniciativa municipal e outra de iniciativa privada**, torna-se oportuno **avançar com uma proposta de alteração simplificada do PDMG**, a qual delimitará **duas unidades de execução (por agora identificadas como UE 1 – Melides e UE 2 – AZB)**, para as quais será definida a respetiva área total de construção, o número máximo de fogos e a programação temporal das obras de urbanização e edificação.

UE 1 MELIDES - HABITAÇÃO DE INICIATIVA MUNICIPAL

Trata-se de uma operação promovida pela própria Câmara Municipal de Grândola, num **terreno com 47.2700,00m² (4.7ha) – Artigos Rústicos 36 e 162, Secção I da Freguesias de Melides –**, inserido parcialmente dentro do perímetro urbano de Melides, sujeito à disciplina do respetivo Plano de Urbanização de Melides, estando a área integrada na categoria de solo urbano “Espaços residenciais de expansão”.

A restante área do prédio, exterior e **contígua ao perímetro urbano da Aldeia de Melides**, está cartografada como **solo rústico**, na categoria de Espaços florestais de produção, não integra áreas do Sistema Nacional de Áreas Classificadas, REN, RAN ou Rede Natura 2000.

A pretensão visa a criação de um novo loteamento urbano, com **predominância de habitação a custos controlados**, complementada com áreas de comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva.

O município já procedeu à adjudicação do **projeto de loteamento**, assegurando a viabilidade infraestrutural e o cumprimento dos requisitos definidos no artigo 72.º-B, nomeadamente a afetação de pelo menos 70% da área edificável a fins habitacionais a custos controlados, de um total previsto de **126 fogos**.



Área de intervenção da UE1

UE 2 AZINHEIRA DOS BARROS - HABITAÇÃO DE INICIATIVA PRIVADA

A Fundação Padre Américo, Instituição Particular de Solidariedade Social de reconhecido interesse público, apresentou a esta Câmara um pedido fundamentado de reclassificação de solo rústico para urbano, de modo a viabilizar a aprovação da **Operação de Loteamento Senhora da Azinheira/Arramada já submetida a licenciamento** (processo n.º 2-A/24).

A pretensão localiza-se na **aldeia de Azinheira dos Barros**, abrange um prédio **junto ao IC1**, com 4.775,10 m², e uma **parte corresponde a solo urbano e outra a solo rústico**.

A proposta prevê a constituição de 12 lotes para **construção de 12 moradias unifamiliares**, com uma área total de implantação de **1.210,90 m²**, destinadas exclusivamente a **habitação pública financiada através da**

AC

BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (PRR), num projeto aprovado pelo IHRU e que será operacionalizado em articulação com o Instituto da Segurança Social.

O pedido refere ainda que:

- A operação cumpre os parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- A área intervencionada integra a malha urbana funcional consolidada, sendo servida de infraestruturas públicas;
- O projeto responde à **necessidade de alojamento de transição** para pessoas beneficiárias de proteção internacional, e de **habitação para os trabalhadores** do Centro de Acolhimento Nuno Álvares Pereira, atualmente em construção, e com capacidade para acolher até 170 pessoas;
- Toda a habitação prevista na operação de loteamento é de cariz público, estando isenta de controlo prévio nos termos do artigo 7.º, alínea h), do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.



Área de intervenção da UE 2

De acordo com o PDMG em vigor, a área objeto de reclassificação é **adjacente ao IC1**, coincide, parcialmente, com a respetiva faixa *non aedificandi* e está cartografada como solo rústico, na categoria de Espaços agrícolas de produção. Não integra áreas do Sistema Nacional de Áreas Classificadas e REN, porém, **constitui solo classificado como RAN, classe B**.

Decorre do n.º 4 do artigo 72.ºB do RJIGT, que *As áreas referidas no número anterior mantêm-se integradas no regime da REN e da RAN, devendo, mediante parecer técnico dos serviços municipais ou de outra entidade contratada com competência técnica para o efeito, ser planeadas e executadas as medidas necessárias à*

salvaguarda da preservação dos valores e funções naturais fundamentais em causa, bem como as medidas necessárias à prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens, e não se aplicando, respetivamente, o disposto no artigo 20.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, e no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.”

Consultada, previamente, a CCDRA, sobre a interpretação desta norma, a sua Divisão de Assuntos Jurídicos de Agricultura e Desenvolvimento Rural concluiu que *“nos termos do nº4 do artigo 72º B, não se aplica o artigo 14º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, ou seja, **está dispensado o procedimento de acompanhamento e aprovação da proposta de delimitação RAN da competência da CCDR Alentejo, IP.**”*

Referem ainda que, *“Contudo estando abrangida uma área RAN, composta por solos de capacidade de uso B (que se mantêm integrados no Regime Jurídico da RAN) nos termos do artigo mencionado no ponto anterior, é necessário parecer técnico dos serviços municipais ou de outra entidade contratada com competência para o efeito...”* e que *“A CCDR Alentejo, IP não pode emitir o parecer técnico acima mencionado. Se os serviços do município de Grândola não emitirem esse parecer, deverão contratar esse serviço a uma entidade externa que detenha capacidade técnica para o efeito.”*

Perante esta interpretação da CCRDA/Divisão da Reserva Agrícola Nacional Recursos e Infraestruturas, resta concluir que **a utilização de solos classe B da RAN e a sua reclassificação para solo urbano será possível mediante obtenção do referido parecer técnico, a emitir pelos serviços municipais ou por outra entidade contratada com competência técnica para o efeito.**

Ora, atualmente, a Câmara não dispõe, nos seus quadros, de técnicos habilitados para subscrever pareceres quanto à ocupação de solos da RAN. Por essa razão, entende-se que **caberá ao interessado a obtenção do parecer técnico para a reclassificação da área da RAN, por via da contratação de entidade com competência técnica para o efeito.**

Uma vez que as alterações pretendidas não ocorrerão, apenas, em solo de propriedade exclusivamente pública, **será necessário parecer não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional**, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, **devendo a CCDRA convocar uma conferência procedimental previamente à emissão do parecer**, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito.

A conferência procedimental prevista no número anterior é feita com todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria, que expressam a sua posição, a qual ficará registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º do RJIGT.

Importa sublinhar que estaremos perante um **procedimento de alteração simplificado**, que decorrerá nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 123.º do RJIGT, pelo que **dispensa a participação preventiva**. Todavia, para garantia da transparência do processo, considera-se oportuna a sua realização.

A proposta de alteração simplificada será posteriormente submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, após a qual a câmara municipal submeterá a proposta a aprovação da assembleia municipal.

PROPOSTA

Face ao exposto, **propõe-se que a Câmara delibere:**

- 1 **A abertura de procedimento de alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Grândola, nos termos do artigo 72.º-B do RJIGT, para efeitos de reclassificação de solo rústico para solo urbano.**
- 2 Aprovar a publicitação da deliberação que determine o início do procedimento de alteração simplificada e a abertura de um período de **participação pública preventiva pelo prazo de 15 (quinze) dias**, a divulgar através da página oficial na Internet.

À consideração superior,

O Chefe do Setor de Planeamento,


(Pedro Pires)

ANEXOS:

- 1- Plantas de enquadramento no PDM e PU de Melides da UE 1 – Melides;
- 2- Plantas de enquadramento no PDM e PU de Azinheira dos Barros da UE 2 – AZB.
- 3- Parecer da CCDRA (Divisão de Assuntos Jurídicos de Agricultura e Desenvolvimento Rural).