

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

ASSUNTO: FUNDAÇÃO PADRE AMÉRICO - ARTIGO 72º B DO RJIGT

PARECER:

DESPACHO:

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

I

O Chefe de Divisão da Reserva Agrícola Nacional Recursos e Infraestruturas solicitou à Divisão de Assuntos Jurídicos de Agricultura e Desenvolvimento Rural análise ao seguinte pedido de esclarecimento formulado pela Fundação Padre Américo:

“A Fundação Padre Américo, IPSS de direito canónico, tem um projeto financiado pelo PRR (Programa Recuperação e Resiliência), para construção de habitação pública (a medida de financiamento é a BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário).

Sendo habitação pública, aplica-se o novo regime dos solos, pelo que a Câmara Municipal de Grândola está a instruir o processo de alteração de uso do solo de rústico para urbano.

Trata-se de uma parcela junto ao IC1, em Azinheira dos Barros, com caderneta urbana (nunca teve caderneta rústica) e que, embora nunca tenha sido usado para fins agrícolas, tem uma parte definida como RAN, classe B, identificada no PDM.

Ora, em reunião com a Câmara Municipal de Grândola, ficou definido que seria a Fundação Padre Américo a tratar do previsto no número 4, do artigo 72.º B □ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, versão consolidada.”

4 - 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. ”

Ora, sendo que a lei remete para parecer dos serviços municipais e a Câmara Municipal não dispõe dessa capacidade técnica, junto de quem devemos pedir este parecer? Quando a lei refere uma entidade contratada para o efeito dispensa o parecer da DRAP Alentejo?

Sabemos que a lei dispensa o cumprimento da consulta normal de afetação da RAN, justamente para permitir a agilidade dos processos construtivos de habitação pública, mas mantemos a dúvida a quem devemos consultar para o parecer.”

Cumprir informar.

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

II

Numa primeira fase importa fazer um breve enquadramento sobre a Lei dos Solos, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e o Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN).

A Lei nº 31/2014, de 30 de maio (doravante Lei dos Solos) estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Nos termos do nº 1 do artigo 10º da mencionada lei “a classificação do solo determina o destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção entre solo rústico e solo urbano.”

Entende-se por «Solo rústico», aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano (alínea a) do nº2 do artigo 10º).

Entende-se por 'Solo urbano', o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação (alínea b) do nº2 do artigo 10º).

De acordo com o artigo 20º da Lei dos Solos “o uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, através da definição de áreas de construção ou, na impossibilidade dessa definição, pela aplicação de parâmetros e índices quantitativos e qualitativos, de aproveitamento ou de edificabilidade, nos termos da lei.”

A gestão territorial é um meio de intervenção administrativa no solo e contribui para a realização dos objetivos de política pública de solos e de regulação fundiária ao nível nacional, regional e local e visa executar a política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (artigos 27º e 37º da Lei dos Solos).

O artigo 38º da Lei dos Solos estabelece o seguinte:

“1 - A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é desenvolvida, nomeadamente, através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em:

a) Programas, que estabelecem o quadro estratégico de desenvolvimento territorial e as suas diretrizes programáticas ou definem a incidência espacial de políticas nacionais a considerar em cada nível de planeamento;

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

b) Planos, que estabelecem opções e ações concretas em matéria de planeamento e organização do território bem como definem o uso do solo."

Os programas territoriais de âmbito nacional definem o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional e para a sua integração na União Europeia, estabelecendo as diretrizes a considerar a nível regional e a compatibilização das políticas públicas sectoriais do Estado, bem como, na medida do necessário, a salvaguarda de valores e recursos de reconhecido interesse nacional (artigo 40º da Lei dos Solos).

Os programas regionais previstos no artigo 41º da Lei dos Solos estabelecem:

"a) As opções estratégicas de organização do território regional e o respetivo modelo de estruturação territorial, tendo em conta o sistema urbano, as infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva de interesse regional, bem como as áreas de interesse regional em termos agrícolas, florestais, ambientais, ecológicos e económicos, integrando as redes nacionais de infraestruturas, de mobilidade e de equipamentos de utilização coletiva com expressão regional;

b) As grandes opções de investimento público, com impacte territorial significativo, suas prioridades e programação, em articulação com as estratégias definidas para a aplicação dos fundos europeus e nacionais."

Nos termos do artigo 43º da Lei dos Solos:

"1 - Os planos territoriais de âmbito municipal estabelecem, nos termos da Constituição e da lei, de acordo com as diretrizes estratégicas de âmbito regional, e com opções próprias de desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a respetiva execução.

2 - Os planos territoriais de âmbito municipal são o plano diretor municipal, o plano de urbanização e o plano de pormenor.

3 - O plano diretor municipal é de elaboração obrigatória, salvo se houver um plano diretor intermunicipal, e estabelece, nomeadamente, a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos.

4 - O plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

5 - O plano de pormenor desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas."

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

O Decreto Lei nº 80/2015, de 14 de maio (doravante RJGT) desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

Nos termos do disposto no artigo 2º do RJGT:

"1 - A política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, que se organiza, num quadro de interação coordenada, em quatro âmbitos:

- a) O âmbito nacional;*
- b) O âmbito regional;*
- c) O âmbito intermunicipal;*
- d) O âmbito municipal.*

2 - O âmbito nacional é concretizado através dos seguintes instrumentos:

- a) O programa nacional da política de ordenamento do território;*
- b) Os programas setoriais;*
- c) Os programas especiais.*

3 - O âmbito regional é concretizado através dos programas regionais.

4 - O âmbito intermunicipal é concretizado através dos seguintes instrumentos:

- a) Os programas intermunicipais;*
- b) O plano diretor intermunicipal;*
- c) Os planos de urbanização intermunicipais;*
- d) Os planos de pormenor intermunicipais.*

5 - O âmbito municipal é concretizado através dos seguintes planos:

- a) O plano diretor municipal;*
- b) Os planos de urbanização;*
- c) Os planos de pormenor."*

Tendo em conta a questão a que se reporta esta informação iremos apenas efetuar uma análise sobre os planos de âmbito municipal.

Os planos intermunicipais e municipais são instrumentos de natureza regulamentar e estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental (artigo 69º RJGT).

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

O regime de uso do solo estabelece as regras de ocupação, transformação e utilização do solo e é definido nos planos intermunicipais ou municipais, através da classificação e da qualificação do solo (artigo 70º RJIGT).

O artigo 71º do RJIGT dispõe:

“1 - A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico.

2 - Os planos intermunicipais ou municipais classificam o solo como urbano ou rústico, considerando como:

a) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;

b) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.”

A reclassificação para solo urbano tem carácter excecional e deve fundamentar-se nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais e deve contribuir, de forma inequívoca, para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos (artigo 72º, nºs 1 e 2 do RJIGT).

A salvaguarda do interesse público na transformação do solo deve incluir, na deliberação da reclassificação, os seguintes elementos:

a) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;

b) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e as de investimento público.

Nos termos do nº 5 do artigo 72º do RJIGT, a reclassificação para solo urbano processa-se através:

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

- a) Dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo;
- b) Dos procedimentos de reclassificação dos solos, previstos nos n.ºs 7, 8 e 10 do presente artigo;
- c) Do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A;
- d) Do regime especial de reclassificação para solo urbano previsto no artigo 72.º-B.

No caso em apreço a reclassificação de solo rústico para solo urbano destina-se à construção de habitação pública, através dum projeto financiado pelo PRR (Programa Recuperação e Resiliência), com medida de financiamento da BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, criada pelo Decreto Lei n.º 26/2021, de 31 de março, pelo que lhe é aplicável o regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares previsto no artigo 72º B do RJIGT.

De acordo com o n.º 1 do artigo 72º B do RJIGT *“os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional e usos complementares e desde que, cumulativamente:*

- a) Seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;*
- b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a 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;*
- c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;*
- d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais;*
- e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.”*

Contudo a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional e usos complementares não pode abranger (n.º2 do artigo 72º-B do RJIGT):

- a) Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua redação atual, excluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção;
- b) Zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, bem como as que sejam identificadas, sendo objeto de decisão pela respetiva câmara municipal, ainda que não incorporadas no plano diretor municipal;

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

- c) Áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;
- d) Áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;
- e) Aproveitamentos hidroagrícolas.

Acresce que a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional e usos complementares também não pode abranger(nº3 do artigo 72º-B do RJIGT):

"a) Áreas classificadas nos termos do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, como faixa marítima de proteção costeira, praias, barreiras detriticas, tômbolos, sapais, ilhéus e rochedos emersos no mar, dunas costeiras e dunas fósseis, arribas e respetivas faixas de proteção, faixa terrestre de proteção costeira, águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção, cursos de água e respetivos leitos e margens, lagoas e lagos e respetivos leitos, margens e faixas de proteção, albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da Reserva Ecológica Nacional (REN), bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção, zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelo mar e zonas ameaçadas pelas cheias, áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e áreas de instabilidade de vertentes;

b) Terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B, que se devem manter como Reserva Agrícola Nacional (RAN)."

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 (artigo 72º-B , nº4 do RJIGT).

O Decreto Lei nº 73/2009, de 31 de março, aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) é o conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola, e constitui uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.

Nos termos do artigo 4º do RJRAN, constituem objetivos da Reserva Agrícola Nacional:

- a) Proteger o recurso solo, elemento fundamental das terras, como suporte do desenvolvimento da atividade agrícola;
- b) Contribuir para o desenvolvimento sustentável da atividade agrícola;
- c) Promover a competitividade dos territórios rurais e contribuir para o ordenamento do território;
- d) Contribuir para a preservação dos recursos naturais;
- e) Assegurar que a atual geração respeite os valores a preservar, permitindo uma diversidade e uma sustentabilidade de recursos às gerações seguintes pelo menos análogos aos herdados das gerações anteriores;
- f) Contribuir para a conectividade e a coerência ecológica da Rede Fundamental de Conservação da Natureza;
- g) Adotar medidas cautelares de gestão que tenham em devida conta a necessidade de prevenir situações que se revelem inaceitáveis para a perenidade do recurso «solo».

As áreas da RAN devem ser afetadas à atividade agrícola e são áreas non aedificandi, numa ótica de uso sustentado e de gestão eficaz do espaço rural. Aos assentos da lavoura de explorações ligadas à atividade agrícola ou a atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, situados nas áreas da RAN, é aplicável o RJRAN.

A classificação das terras é feita pela Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural (DGADR), com base na metodologia de classificação da aptidão da terra recomendada pela Organização das Nações Unidas para a Agricultura e Alimentação (FAO), que considera as características agro-climáticas, da topografia e dos solos (artigo 6º do RJRAN). A classificação das terras faz-se de acordo com os critérios técnicos constantes do anexo I do RJRAN

Nas áreas do País em que não tenha sido publicada a informação cartográfica e as notas explicativas, que materializam a classificação das terras da forma prevista no artigo anterior, e para efeitos de delimitação da RAN, os solos classificam-se segundo a sua capacidade de uso, de acordo com a metodologia definida pelo ex-Centro Nacional de Reconhecimento e Ordenamento Agrário (CNROA) (artigo 7.º do RJRAN). A classificação dos solos faz-se de acordo com os critérios técnicos constantes do anexo II do RJRAN.

Nos termos do artigo 8.º do RJRAN:

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

“1-Integram a RAN as unidades de terra que apresentam elevada ou moderada aptidão para a atividade agrícola, correspondendo às classes A1 e A2, previstas no artigo 6.º

2 - Na ausência da classificação prevista no artigo 6.º, integram a RAN:

a) As áreas com solos das classes de capacidade de uso A, B e Ch, previstas no n.º 2 do artigo 7.º;

b) As áreas com unidades de solos classificados como baixas aluvionares e coluviais;

c) As áreas em que as classes e unidades referidas nas alíneas a) e b) estejam maioritariamente representadas, quando em complexo com outras classes e unidades de solo.

3 - As áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola não inseridas em solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal são classificadas como RAN.”

Não integram a RAN as terras ou solos que integrem o solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal e quando exista reclassificação de áreas integradas na RAN como solo urbano, aplica-se o procedimento previsto no artigo 14.º (artigo 10º RJRAN).

A delimitação da RAN ocorre no âmbito da elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal a nível municipal e deve conter os elementos referidos no artigo 12º do RJRAN.

O artigo 14º prevê o procedimento de acompanhamento e aprovação da proposta de delimitação da RAN nos seguintes termos:

“1 - A entidade responsável pela proposta de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, elabora a proposta de delimitação da RAN, incluindo informação relativa aos critérios que presidiram à elaboração da proposta, da exclusão e integração de áreas constantes da delimitação em vigor.

2 - A proposta de delimitação da RAN é apreciada no âmbito da comissão consultiva, à qual compete o acompanhamento da elaboração dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal ou no âmbito da conferência procedimental convocada para o efeito, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

3 - O parecer da comissão consultiva ou a ata da conferência procedimental previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial incluem a posição final da DRAP¹ sobre a proposta de delimitação da RAN.

¹ A Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo, foi objeto de integração Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, I. P., conforme previsto na alínea a) do nº1 do artigo 3º do Decreto Lei nº 36/2023, de 26 de maio. A CCDR Alentejo, IP sucedeu nas atribuições e competências, nos direitos, obrigações e na posição contratual à DRAP Alentejo relativas a ações de formulação e execução das políticas nas áreas da agricultura, do desenvolvimento rural e das pescas, nos termos do artigo 5º do Decreto Lei nº 36/2023, de 26 de maio.
De acordo com o artigo 7º deste Decreto Lei:

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

4 - [Revogado].

5 - Quando a posição final da DRAP for favorável à proposta de delimitação da câmara municipal, sem que nenhuma das entidades consultadas nos termos do n.º 2 a ela se oponha, a posição final referida no n.º 3 é considerada como aprovação da proposta de delimitação da RAN.

6 - Quando a DRAP ou alguma das entidades representadas na comissão consultiva ou na conferência procedimental manifestar a sua discordância com a proposta de delimitação, a DRAP comunica essa situação à DGADR, no prazo de cinco dias, para que esta promova uma reunião de concertação, tendo em vista a obtenção de uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas quanto à proposta de delimitação da RAN.

7 - A reunião de concertação prevista no número anterior deve ser convocada nos 20 dias subsequentes à emissão do parecer final e na mesma devem participar as entidades que se pronunciaram desfavoravelmente na comissão consultiva ou na conferência procedimental, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente e a entidade responsável pela elaboração, alteração ou revisão do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

8 - Quando o consenso não for alcançado, a proposta de delimitação é enviada à entidade nacional da RAN, que deve proferir decisão final sobre a delimitação da RAN no prazo de 30 dias.

9 - Quando a decisão referida no número anterior for desfavorável à proposta de delimitação da RAN, a mesma deve identificar as matérias da proposta de delimitação a reformular pela entidade responsável pela proposta de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial.

10 - Nos casos em que a entidade responsável pela proposta de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial não reformule a proposta de delimitação no prazo de 44 dias, após ter sido notificada da decisão a que se refere o número anterior, cabe à DRAP reformular a proposta e submeter a mesma a aprovação pela entidade nacional da RAN.

11 - Após a aprovação da proposta de delimitação da RAN, nos termos do n.º 8 ou do número anterior, a DRAP comunica à entidade responsável pela proposta de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial a aprovação da delimitação para efeitos de integração na planta de condicionantes.

12 - A consulta e a comunicação entre entidades públicas prevista no presente artigo efetua-se através da plataforma colaborativa de gestão territorial, prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 190.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

13 - [Revogado].

14 - [Revogado].

15 - [Revogado].

16 - [Revogado]."

"Todas as referências feitas em diplomas legais ou regulamentares às CCDR ou aos serviços desconcentrados da administração direta ou indireta do Estado no âmbito das atribuições ou competências que são transferidas, por integração ou reestruturação nos termos do previsto presente decreto-lei, e no que a estas diz respeito, devem considerar-se como feitas para as CCDR, I. P."

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

Contudo o n.º 4 do artigo 72.ºB do RJIGT afasta a aplicação do disposto no artigo 14.º do RJRAN no regime especial reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional e usos complementares e determina 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 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”*.

À reclassificação para solo urbano aplica-se o procedimento estabelecido nos n.ºs 3 e 4 do artigo 123.º que disciplina a alteração simplificada aos planos territoriais:

“(…) 3 - A proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, após a qual a câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, procedem às alterações que entenderem necessárias e submetem a proposta a aprovação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito.

4 - A deliberação referida no número anterior é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º.”

A proposta de deliberação deve conter os seguintes elementos:

- a) Fundamentação sumária da reclassificação nos termos do n.º 1;
- b) Peças escritas e desenhadas que incluam a delimitação da área abrangida, a área total de construção, o número máximo de fogos e a programação temporal das obras de urbanização e edificação.

A reclassificação para solo urbano está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal com base em certidão da deliberação da assembleia municipal que procede à reclassificação, do qual deve constar a indicação das seguintes condições nela estabelecidas:

- a) Prazos de execução das obras de urbanização e de edificação;
- b) Obrigação de afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo para habitação pública, arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

No caso de reclassificação para solo urbano em que a propriedade não seja exclusivamente pública, aplica-se ainda o disposto no n.º 11 do artigo 123.º

No caso de reclassificação para solo urbano em que a propriedade seja exclusivamente pública, dispensam-se os elementos previstos no n.º 4 do artigo 72.º

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

III

Na sequência do pedido formulado pela Fundação Padre Américo foi solicitado o envio de documentação complementar rececionada em 10/07/2025, a saber:

- Caderneta predial urbana referente ao prédio inscrito na matriz predial sob o artigo 1021, da freguesia de Azinheira de Barros e S. Mamede do Sadão, concelho de Grândola, com a área total terreno de 4.775,1000 m², com a afetação de armazém de atividade industrial com a área bruta de construção de 121,5000 m²
- Certidão da Conservatória do Registo Predial de Grândola, referente ao prédio situado em Monte Novo, descrito sob o número 202/19940922, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1021, da freguesia de Azinheira de Barros e S. Mamede do Sadão, concelho de Grândola, que nos termos da AP. 4696 de 2024/07/26 foi adquirido por compra pela Fundação Padre Américo, IPSS, com a área total de 4775,0 m² (121,5 m² de área coberta e 4653,6 m² de área descoberta), com a composição de armazém e logradouro.
- Planta condicionantes do Plano Diretor Municipal de Grândola
- Projeto completo
- Planta síntese do loteamento.

Foi também solicitado à Divisão da Reserva Agrícola Nacional Recursos e Infraestruturas, com base nos documentos a identificação de qual a área RAN que é abrangida neste projeto, bem como se respeitam a terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B.

Em resposta ao solicitado a Divisão da Reserva Agrícola Nacional Recursos e Infraestruturas informou que o prédio está parcialmente em RAN (aproximadamente 2535 m²) e o solo é da capacidade de uso B e enviou mapa com a respetiva demarcação.

Da análise da documentação concluímos que a Fundação Padre Américo é uma Instituição Particular de Solidariedade Social que tem um projeto financiado pelo PRR (Programa Recuperação e Resiliência), para construção de habitação pública, financiada pela BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, num terreno com a área de 4.775,1000 m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1021, da freguesia de Azinheira de Barros e S. Mamede do Sadão, concelho de Grândola e descrito na Certidão da Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o nº 202/19940922.

O terreno embora tenha caderneta predial urbana, tem uma área de aproximadamente 2535 m² em Reserva Agrícola Nacional com solo classificado de capacidade de uso B, portanto trata-se em termos de ordenamento de território de solo rústico.

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

De acordo com o artigo 1º do Decreto Lei nº 119/83 de 25 de fevereiro são instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas, sem finalidade lucrativa, constituídas exclusivamente por iniciativa de particulares, com o propósito de dar expressão organizada ao dever moral de justiça e de solidariedade, contribuindo para a efetivação dos direitos sociais dos cidadãos, desde que não sejam administradas pelo Estado ou por outro organismo público.

Nestes termos, o terreno não é propriedade exclusivamente pública, pelo que se aplica o nº 11 do artigo 123º do RJIGT :

“As alterações referidas no presente artigo, quando não ocorram em solo de propriedade exclusivamente pública, dependem de 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 convocar uma conferência procedimental previamente à emissão de parecer, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito.”

IV

- A Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo foi objeto de integração da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, IP, desde 1 de janeiro de 2024, pelo que, nos termos do artigo 7º do Decreto Lei nº 36/2023, de 26 de maio todas as referências à DRAP Alentejo devem considerar-se como feitas à CCDR Alentejo, IP.

- A Fundação Padre Américo, Instituição Particular de Solidariedade Social, é proprietária ao prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1021, da freguesia de Azinheira de Barros e S. Mamede do Sadão, concelho de Grândola, com a área total terreno de 4.775,1000 m², com a afetação de armazém de atividade industrial com a área bruta de construção de 121,5000 m², pelo que não se trata de propriedade exclusivamente pública.

- O prédio acima identificado está parcialmente em RAN (aproximadamente 2535 m²) e o solo é da capacidade de uso B.

- A Fundação Padre Américo tem um projeto financiado pelo PRR (Programa Recuperação e Resiliência), para construção de habitação pública, financiada pela BNAUT – Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, pelo que lhe é aplicável o regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares previsto no artigo 72º B do RJIGT.

- 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

INFORMAÇÃO

INF. N.º: INF/1344/2025/DAJADR

PROC. N.º: P-JUR/13/2025/DAJADR

DATA: 2025-07-18

procedimento de acompanhamento e aprovação da proposta de delimitação RAN da competência da CCDR Alentejo, IP.

- 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, com o objetivo de planear e executar 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.

- 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.

- Uma vez que não estamos perante propriedade exclusivamente pública, a reclassificação para solo urbano está sujeita a parecer não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, IP, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, nos termos do nº11 do artigo 123º, aplicável por força do nº15 do artigo 72º -B do RJIGT.

- O parecer acima referido deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito, devendo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, IP convocar uma conferência procedimental previamente à emissão do mesmo.

À consideração superior

A Chefe de Divisão de Assuntos Jurídicos de
Agricultura e Desenvolvimento Rural
(em regime de substituição)

Nazaré Lança