



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

# PU Azinheira dos Barros

Alteração do Plano de Urbanização de  
Azinheira dos Barros

## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

dezembro de 2023

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



## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Grândola enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma **alteração pontual do Plano de Urbanização de Azinheira dos Barros (PU AZB)** e os respetivos termos de referência, nos termos e para os efeitos do previsto nos artigos 118.º e 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que define o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A versão em vigor do PU AZB resulta da aprovação inicial em Assembleia Municipal, em 21 de dezembro de 2012, publicada através do Aviso n.º 1225/2013, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 29, de 11 de fevereiro de 2013. Posteriormente, o PU AZB foi objeto de retificação através da Declaração n.º 213/2013 publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 198, de 14 de outubro de 2013, de alteração por adaptação à revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG) publicada através do Aviso n.º 5582/2018, no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 80, de 24 de abril de 2018 e, mais recentemente, pelo Aviso n.º 6988/2023, de 4 de abril, publicada no *Diário da República*, de 4 de abril de 2023, e que procedeu a nova alteração e à republicação do regulamento do Plano.

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

A Junta de Freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sádão defende que, nos últimos anos, verifica-se uma *transformação nesta comunidade, com muitas famílias a fixarem aqui a sua residência, com a compra e venda de casas e com a reabilitação de várias casas para casais jovens em primeira residência. O perfil de residentes está em mudança, com gerações novas a substituírem gerações mais velhas e com o número de crianças a crescer, agora distribuídas por vários estabelecimentos de ensino (Lousal, Canal Caveira, Abela, Ermidas do Sado ou Grândola).*

### DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Este crescimento estará muito associado e é potenciado, pelas obras em curso ou prospetivadas para curto prazo, nomeadamente a **ERPI Especializada**, que se prevê acontecer brevemente, com capacidade de acolhimento para 40 pessoas, criará 24 postos de trabalho diretos, aumentando a necessidade de espaços de crescimento do núcleo urbano (...) a construção do **Centro de Acolhimento Nuno Álvares Pereira**, financiada pelo PRR, com capacidade de acolhimento para 170 pessoas, criará cerca de 60 postos de trabalhos diretos, aumentando ainda mais a necessidade de espaços de crescimento do núcleo urbano.

A resposta, em termos de oferta habitacional, é reduzida e importa que seja reforçada urgentemente. Neste propósito, a Junta de Freguesia está a promover a construção de 10 moradias, que criarão mais 5 postos de trabalho, e que funcionarão como casas de autonomização das pessoas acolhidas nas referidas estruturas sociais.

Mais recentemente, a Fundação Padre Américo – que está a desenvolver a ERPI –, manifestou intenção de **construir mais 20 moradias para arrendamento acessível, que permitirá fixar alguns dos trabalhadores necessários para as respostas sociais.**

O terreno pretendido para esse efeito é confinante com a ERPI em construção e está cartografado no PU AZB como “ESPAÇOS DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA EXISTENTES”.

De acordo com o PU AZB e o seu artigo 19.º, estas áreas são destinadas a equipamentos de utilização coletiva – públicos ou privados – não sendo assumida a possibilidade de coexistirem outros usos compatíveis ou complementares com esses equipamentos.

Prevê o DR n.º 15/2015, de 19 de agosto que, os Espaços de Uso Especial (EUE) correspondem a áreas destinadas a espaços de equipamentos; espaços de infraestruturas estruturantes e espaços turísticos, sendo que **cabe aos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal estabelecer a devida regulamentação em termos de compatibilização, complementaridade e integração de usos.**

Assim, entende-se adequada e justificada a promoção de uma **alteração simplificada ao PU AZB**, apenas ao nível **regulamentar**, que permita **alargar as possibilidades de ocupação nestes EUE de Equipamentos de utilização coletiva, permitindo-se a coexistência de outros usos compatíveis e complementares**, nomeadamente, o **uso habitacional**.

Conforme referido, a **alteração do PU AZB incidirá, apenas, no Regulamento do Plano, nomeadamente, na redação dos artigos 19.º e 20.º.**

### DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



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

Dispõem estes preceitos regulamentares:

***Espaços de Uso Especial — Equipamentos***

**Artigo 19.º**

***Espaços de Uso Especial de Equipamentos de Utilização Coletiva Existentes***

1 — Estes espaços, delimitados na planta de zonamento, encontram -se ocupados pelos seguintes equipamentos de utilização coletiva:

- a) Escola Primária;
- b) Casa do Povo, onde funciona também a Extensão do Centro de Saúde de Grândola;
- c) Edifício Polivalente;
- d) Junta de Freguesia;
- e) Posto da GNR;
- f) Igreja;
- g) Instalações Sanitárias e Balneários Públicos;
- h) Polivalente Descoberto com edifícios de apoio (Balneários, IS, Arrumos);
- i) Lar de Idosos.

2 — Os índices a aplicar nas obras de reconstrução, ampliação e alteração dos espaços ocupados por equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, são os seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo líquido — 1.0;
- b) Índice de utilização do solo líquido — 1.0;
- c) Índice de impermeabilização do solo — 1.0.

3 — Os índices a aplicar nas obras de reconstrução, ampliação e alteração dos espaços ocupados por equipamentos de utilização coletiva de natureza privada, são os seguintes:

- a) Índice de ocupação do solo líquido — 0.5;
- b) Índice de utilização do solo líquido — 0.5;
- c) Índice de impermeabilização do solo — 0.7.

4 — Qualquer alteração do edificado deve preservar, quando se justifique pelo seu valor arquitetónico ou identitário, as suas características essenciais e o respeito pela envolvente, natural e construída.

**Artigo 20.º**

***Equipamentos de Utilização Coletiva Programados***

1 — Estes espaços, delimitados na planta de zonamento, destinam -se a ser ocupados por equipamentos de utilização coletiva de saúde, cultura, assistência social, serviços da Administração Pública, ensino, recreio e lazer e mercado municipal.

2 — A ocupação destes espaços fica sujeita aos índices, parâmetros e regras urbanísticas previstas no artigo 18.º, com exceção dos índices líquidos de ocupação, utilização e impermeabilização do solo a aplicar aos equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, que são 1,0.

**DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

3 — *Os projetos dos equipamentos de utilização coletiva devem assegurar a articulação com a estrutura e a morfologia do aglomerado e respeitar a imagem da envolvente, natural e construída.*

4 — *Até à sua ocupação pelos equipamentos de utilização coletiva previstos no n.º 1, estes espaços ficam sujeitos às regras definidas para os espaços verdes de enquadramento.*

Daqui resulta que, nestas áreas, apenas é admitida a instalação de equipamentos de utilização coletiva, **parecendo redutora e injustificável a impossibilidade de integração de outros usos compatíveis e complementares.**

Por esta razão, **pretende-se alterar os citados preceitos regulamentares por forma a possibilitar o desenvolvimento/implementação de outros usos, nomeadamente, o uso habitacional.**

Face aos argumentos apresentados, à natureza e importância deste projeto em termos de valorização e crescimento da aldeia, **considera-se justificada esta alteração, passando as áreas identificadas como categoria de Espaços de uso especial de equipamentos de utilização coletiva - existentes ou programados – a admitir outros usos compatíveis ou complementares.**

São estes os fundamentos justificativos do presente procedimento de alteração do PU AZB, os quais se enquadram nos pressupostos normativos das alterações dos planos municipais constantes dos artigos 115.º, n.º 2, alínea a) e 120.º do RJIGT.

### 2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PU AZB

A alteração do PU AZB 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, pelo seu carácter circunscrito e pontual, a presente alteração não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que **há lugar à dispensa de avaliação ambiental.**

Por seu turno, na sua relação com a revisão do Plano Diretor Municipal de Grândola, também pelo seu carácter pontual e limitado, a alteração não conflitua com o regime nele definido.

### DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

**O prazo para a elaboração da alteração será de 3 (três) 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 PU AZB será da responsabilidade do Setor de Planeamento, integrado no Departamento de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Grândola. A equipa técnica será multidisciplinar, coordenada por um arquiteto e especialistas nas áreas de geografia 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.

### **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 à alteração acima indicada, fácil é concluir 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:

#### **DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**



## CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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;
- 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 da alteração 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.

### DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



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

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 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 atentem 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:**

- 1 – Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes, do PU AZB;
- 2 – Extrato do Regulamento do PU AZB (artigos 19.º e 20.º).

**DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**