



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Gestão Territorial

PROCESSO N.º 9/2023

INFORMAÇÃO N.º 21504/2023

DATA: 25/07/2023

REQUERENTE:	Mariana da Silva Nogueira Luis
ASSUNTO:	Exercício do Direito à Informação – “Viabilidade para <i>construção de habitação</i> ”

1. Introdução:

- 1.1. Em função de ordem de serviço escrita pelo Sr.º. Presidente António Bota no dia 18.07.2023, solicitando a apreciação prioritária do requerimento em epígrafe, procede-se desde já a requisitada análise.
- 1.2. Pretendem as “herdeiras”, ao abrigo da alínea a) do ponto 1, e do ponto 6, ambos do artigo 110º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação¹, informação sobre os instrumentos de desenvolvimento e planeamento territorial em vigor para o local assinalado particularmente sobre a viabilidade de “*construção de habitação*”, localizados no “Cerro das Trancas”, inserido na União de Freguesia do Rosário no concelho de Almodôvar.
Inscrito no artigo matricial nº106 AVR, secção F. (Não foi junto ao processo Certidão permanente da Conservatória do Registo Predial).

2. Enquadramento da pretensão nos instrumentos de gestão territorial (IGT's):

De acordo com as plantas de localização (SIG), o prédio está inserido:

2.1. Residualmente em:

- 2.1.1. Em área delimitada pelo “Perímetro Urbano” do Rosário, aglomerado urbano de nível II, de acordo com os artigos 17.º e 18º do Regulamento do PDM de Almodôvar, na sua atual redação, em área classificada como “Espaços Urbanos”, sujeita ao determinado pelo artigo 23.º do Regulamento supramencionado;
- 2.1.2. Residualmente em “Área Verde de Proteção”, de acordo com o artigo 25.º do Regulamento do PDM de Almodôvar², na sua atual redação;
- 2.1.3. Residualmente em área classificada como “Silvo-Pastoris”, sujeita às determinações do artigo 36º do Regulamento do PDM de Almodôvar, na sua atual redação².

¹ 21ª Versão, dada pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro.

² PDM de Almodôvar aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/98, foi publicada no Diário da República, 1.ª Série B - N.º 22, de 27 de janeiro de 1998, tendo entrado em vigor no dia 28 de janeiro de 1998;
- A 1.ª Alteração ao PDM de Almodôvar, por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), foi publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 5 de 7 de janeiro de 2011, Aviso n.º 696/2011, entrando em vigor no dia 8 de janeiro de 2011;
- A 1.ª Retificação ao PDM foi publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 66, de 4 de abril de 2011, Declaração n.º 80/2011, tendo entrado em vigor no dia 5 de abril de 2011;
- A 2.ª Alteração Simplificada ao PDM de Almodôvar foi publicada em Diário da República, 2.ª série — N.º 18, de 27 de janeiro de 2016, Aviso n.º 931/2016, entrando em vigor no dia 28 de janeiro de 2016.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Gestão Territorial

2.1.4. Na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Rosário, Aviso n.º 4256/2016 - Diário da República n.º 61/2016, Série II de 2016-03-29;

2.2. Maioritariamente em:

2.2.1. Área de “Prospecção e Pesquisa de recursos Mineiros”, de acordo com o artigo 31.º do Regulamento do PDM de Almodôvar², na sua atual redação;

2.2.2. Área classificada como “Outras áreas agrícolas”, sujeita ao disposto no artigo 34.º do Regulamento do PDM de Almodôvar, na sua atual redação;

2.2.3. Espaço rural, sujeito às condicionantes definidas no Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro (nomeadamente o “Condicionamento da edificação”, nos termos dos seus artigo 60.º a 62.º), que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais. Neste âmbito, verifica-se que o prédio objeto da pretensão compreende a área classificada como de “Baixa e média perigosidade”, conforme a Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal definida pelo PMDFCI, Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios

2.3. Confinando com a Estrada Nacional 2 (EN2), referida no n.º 1 e 2 do artigo 10.º “Serviços rodoviários”, do Regulamento do PDM de Almodôvar², na sua atual redação, devendo ser cumpridos os afastamentos legais definidos, conforme legislação específica aplicável - nomeadamente a Lei n.º 34/2015, na sua atual redação, no n.º 8, alínea d), do seu artigo 32.º.

3. Informação:

3.1. Conforme informação subscrita pelas “herdeiras” requerentes (folha n.º 12 do processo), as mesmas pretendem “(...) saber se podemos construir casa neste terreno, e se existe alguma localização dentro do mesmo onde a implantação de eventual moradia não possa ter lugar, bom como as dimensões máximas de construção permitida para o espaço em causa”.

3.2. No contexto da área classificada como “Outras áreas agrícolas” - sujeita ao disposto no artigo 34.º do Regulamento do PDM de Almodôvar, na sua atual redação, onde se pode ler:

➤ “*Estas áreas são ocupadas predominantemente por cultura de sequeiro.*”

Nestas áreas é autorizada a construção, com os seguintes condicionamentos:

1 - Edifícios de habitação isolados em solo rural não integrado na Reserva Agrícola Nacional, desde que a parcela a edificar possua frente mínima de 30 m para caminho público existente e respeitem as seguintes condições:

a) O requerente tem de ser agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Gestão Territorial

- b) A área mínima do prédio não poderá ser inferior a 4 hectares;
- c) A área de construção máxima admitida é 500 m²;
- d) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é dois;
- e) A cércea máxima admitida será 6,5m acima da cota de soleira;
- f) As infra-estruturas poderão ser sistemas autónomos ou ligação à rede existente; em ambos os casos, a sua execução **será sempre à custa do requerente.** (sublinhado e negrito nosso)

3.3. Neste contexto importa também notar o determinado nos pontos 2 e 3, do citado artigo 34.º, que ditam nomeadamente que:

- a) *“Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação referida no número anterior, são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação”;*
- b) *“O ónus a que se refere o número anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores, e desde que se mantenha a afectação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor”;*

3.4. Cumpre ainda informar:

- Em contexto de Espaço Rural, conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 82/2021, na sua atual redação:
 - a) **Em “Média”, “Baixa” ou “Muito Baixa”** perigosidade, nos termos do n.º 1 do artigo 61.º, quando cumpridas as distâncias de 50 m à extrema, aplicáveis às obras de construção e ampliação de edifícios, e desde que assegurado/comprovado o cumprimento das condicionantes descritas nas alíneas subsequentes, afigura-se não ser necessária a consulta comissão municipal de gestão integrada de fogos rurais;
 - b) Mais se informa que o cumprimento das condições determinadas nos artigos 60.º e 61.º não dispensa a observação do disposto no artigo 62.º do decreto-lei suprarreferido (não constituindo esta, todavia, condicionalismo ou ónus à pretensão).
- Importa que a pretensão cumpra o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Almodôvar (RMUE)³, assinaladamente os seus artigos 67.º e 68.º.

³ Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, publicitado na 2.ª Série do Diário da República, pelo Edital n.º 310/2003, de 15 de abril, e através do Edital n.º 030/2003, de 05 de março; e retificado: pela Retificação n.º 429/2003, de 26 de junho; pelo Aviso n.º 036/2003, de 08 de julho; e, por Deliberação de Câmara Municipal, aprovada em Reunião Ordinária de 13 de outubro de 2004 e da Assembleia Municipal, na Sessão de 30 de



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Gestão Territorial

- Relativamente à rede viária (Nacional 2) devem ser cumpridos os afastamentos legais definidos, de acordo com o artigo 10.º do Regulamento do PDM de Almodôvar², na sua atual redação, e demais legislação específica aplicável.

4. Conclusão / Proposta de decisão:

4.1. Face ao exposto, a pretensão de **construção para habitação afigura-se poder ser viável, desde que:**

- a) Cumpram cumulativamente os condicionalismos supra descritos e a demais legislação aplicável;
- b) Sejam objeto de parecer favorável das devidas entidades externas competentes, na medida do aplicável.

Mais se assinala:

- A presente informação é prestada nos termos do artigo 110.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 (RJUE)¹ de 16 de dezembro, na atual redação, e não substitui a consulta da legislação aplicável.
 - Qualquer obra de edificação ou urbanização deverá cumprir cumulativamente todas as normas e condições indicadas, o PDM de Almodôvar², o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)³ de Almodôvar, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) - Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de agosto de 1951, na sua atual redação -, o Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, bem como, todas as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
 - As obras de edificação ou urbanização estão sujeitas a controlo prévio, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 (RJUE) de 16 de dezembro, na sua atual redação¹; e, o processo de Licenciamento deverá ser instruído com os elementos referidos na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, a qual "(...) identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)", e os definidos no âmbito de outra legislação específica aplicável. Caso o requerente deva comprovar ser agricultor e responsável pela exploração agrícola, deva fazê-lo através de documento emitido pela entidade competente (DRAPAL - Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo).
- 4.2. Por analogia com o ponto 4 do artigo 14.º, do Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro (RJUE), na atual redação, afigura-se que **a câmara municipal deve notificar os titulares** de qualquer outro direito real sobre os prédios da abertura do procedimento.

dezembro de 2004, publicitada na 2.ª Série do Diário da República, pelo Edital n.º 89/2005, de 11 de fevereiro, e através do Edital n.º 05/2005, de 07 de janeiro.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Gestão Territorial

13
SB

- 4.3. Para devida informação do requerente, propõe-se que se junte à presente informação os extratos das: Planta de Ordenamento do PDM de Almodôvar; Planta de Condicionantes/Servidões e Restrições de Utilidade Pública do PDM de Almodôvar; e, Plantas de Perigosidade de Incêndio Florestal (atualizadas) e de Faixas de gestão de combustível.

tomar conhecimento, levei cópia, e
comprometo-me a entregar a:

Maria Silva Nogueira Cruz

Mãe do casal de Silva Nogueira Baimão.

Júlia Cristina Figueira Nogueira

27/07/2023

Tomar conhecimento ~~comprometo-me~~ e levei cópia.

Mãe do casal de Silva Nogueira Cruz

27-7-2023

Salvo melhor opinião, submeto à consideração superior,

A Técnica Superior,
Sónia Barradas, Arq.^ª

