

Alteração do PDM de Alandroal



Relatório de Ponderação da Discussão Pública

Esta página foi deixada em branco propositadamente



INDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES	8
2.1. ISIDORO TÁTÁ	9
2.2. JOSÉ MANUEL BUSCA ROSADO	10
2.3. AZERC PROJETOS TURÍSTICOS LDA.....	11
3. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES	13
4. ANEXOS	14
4.1. PARTICIPAÇÃO 1.....	14
4.2. PARTICIPAÇÃO 2.....	20
4.3. PARTICIPAÇÃO 3.....	24

FIGURAS

Figura 1 Alteração pontual no limite do Perímetro Urbano de Hortinhas.....	12
Figura 2 Alteração da qualificação do solo da ex-escola primária em Juromenha	12

QUADROS

Quadro 1 Identificação das participações	8
--	---

INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

Cliente	Câmara Municipal de Alandroal
Referência do Projeto	P036 – Alteração do PDM de Alandroal
Descrição do Documento	Relatório de Ponderação de Discussão Pública
Fase	
Versão	
Referência do Ficheiro	P036_Alt_PDM_Alandroal_RPDP.docx
N.º de Páginas	26
Autores	RR Planning
Outras Contribuições	
Diretor de Projeto	Romana Rocha
Data	21 de março de 2024

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

Versão	Fase	Data	Descrição



1. INTRODUÇÃO

A Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alandroal foi aprovada pelo Aviso n.º 12482/2015, de 27 de outubro, publicado no *Diário da República II Série* n.º 210, de 27 de outubro, e alterada por adaptação ao Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrogão (POAAP), através do Aviso n.º 13140/2021, publicado no *Diário da República II Série* n.º 134, de 13 de julho.

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional seria aprovada através do Despacho n.º 3969/2019, de 9 de abril (publicado no *Diário da República* n.º 70, II Série, de 09 de abril).

A Câmara Municipal de Alandroal deliberou inicialmente sobre a Alteração do PDM na sua reunião ordinária realizada no dia 8 de maio de 2020, tendo sido publicado o Aviso n.º 10271/2020, no *Diário da República* n.º 133, II série, de 10 de julho.

O início deste procedimento foi fundamentado com base no Relatório de Avaliação do PDM – Fundamentação da Alteração que concluiu que além das alterações decorrentes de imposições legais seria igualmente necessário proceder a um conjunto de ajustes e correções materiais.

Contudo, embora os trabalhos da Alteração tenham sido concluídos em dezembro de 2020, não prosseguiram os trâmites normais com vista à sua publicação pelo facto de não se dispor de cartografia atualizada e homologada, tendo sido esgotado o prazo previsto na deliberação acima mencionada.

Simultaneamente, o município de Alandroal foi confrontado com um conjunto de novas situações decorrentes de dinâmicas recentes que não foram enquadradas no processo de alteração iniciado em 2020.

Neste contexto, foi iniciado novo procedimento de Alteração do PDM, através do Aviso n.º 1130/2022, publicado no *Diário da República II série*, n.º 12 de 18 de janeiro.

Concluída a proposta de Alteração do PDM a Câmara Municipal de Alandroal (CMA), em cumprimento do artigo 89.º, do RJIGT, procedeu à abertura do período de discussão pública publicitada no *Diário da República* n.º 238/2023, 2.ª série – através do Aviso n.º 23976, de 12 de dezembro de 2023, tendo decorrido durante 30 dias úteis, contados a partir do 5.º dia da sua publicação, entre 18 de dezembro de 2023 a 1 de fevereiro de 2024. A proposta de alteração do PDM esteve disponível para consulta pública na Divisão de Urbanismo e na página eletrónica do município.

A alteração do PDM é composta pelos seguintes elementos, submetidos a discussão pública:

Pasta 1. Elementos que constituem o PDM	
a) Regulamento	Volume I
b) Planta de Ordenamento, Classificação e Qualificação do Solo, desdobrada em:	
i. Planta de Ordenamento do Concelho	P01
ii) Planta de Ordenamento - POAAP	P02

iii. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Alandroal	P03
iv. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Terena	P04
v. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Santiago Maior	P05
vi. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Aldeia de Ferreira	P06
vii. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Cabeça de Carneiro	P07
viii. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Hortinhas	P08
ix. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Juromenha	P09
x. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Marmelos	P10
xi. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Mina do Bugalho	P11
xii. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Monte Juntos	P12
xiii. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Orvalhos	P13
xiv. Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Rosário	P14
c) Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal	P15
d) Planta de Condicionantes, desdobrada em:	
i. Planta de Condicionantes – Geral	P16
ii. Planta de Condicionantes – Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio Rural	P17

Pasta 2. Elementos que acompanham o PDM	
a) Relatório – Memória da Alteração	Volume II
b) Relatório Ambiental	Volume III
e) Resumo Não Técnico da Avaliação Ambiental Estratégica	Volume IV
d) Planta de Riscos Naturais e Tecnológicos	P18

Pasta 3. Processos Autónomos	
a) Proposta de delimitação da Reserva Agrícola Nacional	
i. Proposta de Alteração da RAN	Volume V
ii. Proposta de RAN	P19
b) Proposta de delimitação da Reserva Ecológica Nacional	
i. Proposta de Alteração da REN	Volume VI
ii. Proposta de REN	P20





Informação Administrativa
Análise de ponderação dos pareceres
APA
CCDR
DGADR
DGT
DRAP
DRC

No presente documento é feita a análise e ponderação das participações recebidas. Uma vez que o volume de participações foi reduzido, optou-se por atribuir um subcapítulo a cada uma, acompanhada de ficha descritiva e um capítulo final para a síntese das alterações, que indica os documentos que se alteram após a ponderação dos resultados da discussão pública.

2. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES

Foram recebidas 3 participações, apresentadas no Quadro 1, que identifica o n.º da participação, a identificação do particular ou entidade que apresentou a participação, a data em que a participação deu entrada nos serviços bem como a respetiva localização.

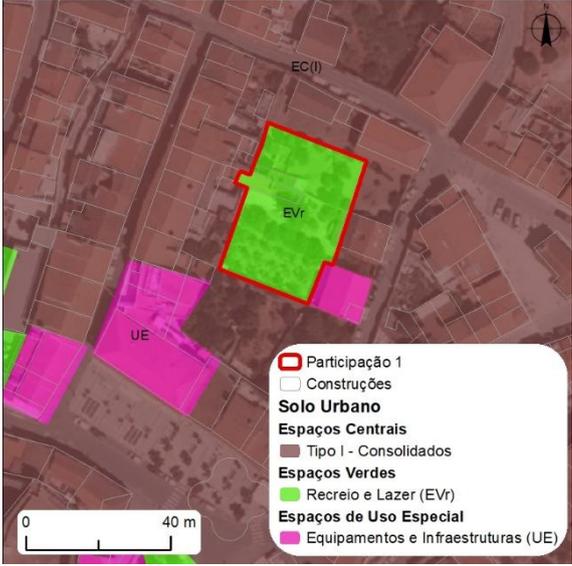
Quadro 1 | Identificação das participações

N.º da participação	Identificação do requerente	Data de entrada	Localização da parcela/ lote/ propriedade (Freguesia)
1	Isidoro Tátá	31-01-2024	União das freguesias de Alandroal (Nossa Senhora da Conceição), São Brás dos Matos (Mina do Bugalho) e Juromenha (Nossa Senhora do Loreto)
2	José Manuel Busca Rosado	31-01-2024	Freguesia de Terena (S. Pedro)
3	AZERC Projetos Turísticos LDA	31-01-2024	Freguesia de Santiago Maior
4	Câmara Municipal de Alandroal	31-01-2024	União das freguesias de Alandroal (Nossa Senhora da Conceição), São Brás dos Matos (Mina do Bugalho) e Juromenha (Nossa Senhora do Loreto)

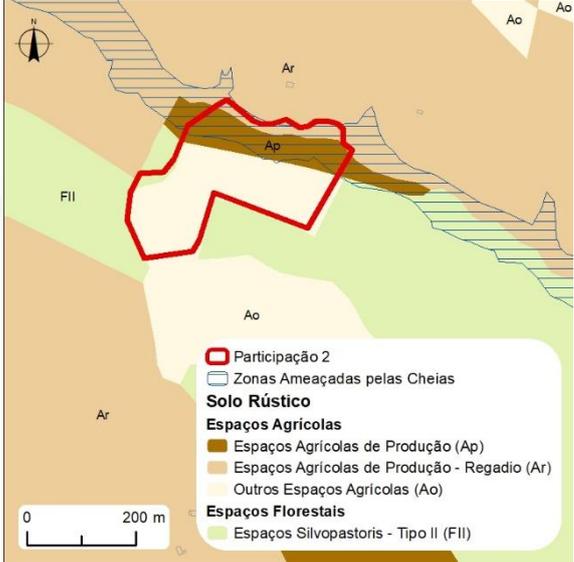
De seguida apresenta-se de forma individualizada, a análise e ponderação de cada participação.



2.1. ISIDORO TÁTÁ

N.º participação	01	Local	União das freguesias de Alandroal (Nossa Senhora da Conceição), São Brás dos Matos (Mina do Bugalho) e Juromenha (Nossa Senhora do Loreto)
Nome do Requerente		Isidoro Tatá	
Síntese da participação			
<p>Solicita que a área correspondente ao logradouro do seu prédio, no centro da vila de Alandroal, não seja qualificada como “Espaços Verdes de Recreio e Lazer” uma vez que foi já entregue um projeto na CMA que prevê o aproveitamento turístico e habitacional em regime de renda acessível, para o prédio na Rua Dr. Tófilo Braga, nº26 e Travessa da Fonte nº11. Pretende assim, que a qualificação do solo nesta área não inviabilize o projeto acima referido.</p>			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho	
			
Resposta			
<p>A qualificação do solo foi alterada para a da envolvente, nomeadamente “Espaços Centrais Tipo I – Consolidados”. No entanto, qualquer tipo de intervenção, não dispensa a consulta da Planta de Condicionantes.</p>			

2.2. JOSÉ MANUEL BUSCA ROSADO

N.º participação	02	Local	Freguesia de Terena (São Pedro)
Nome do Requerente	José Manuel Busca Rosado		
Síntese da participação			
Menciona que na Planta de Ordenamento, a cor bege que abrange grande parte do seu terreno, está associada à sigla “Ao” que na legenda indica “Espaços Agrícolas de Produção – Regadio”. Refere ainda que o seu terreno não é abrangido pela área de regadio.			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho	
			
Resposta			
A situação que se refere é um lapso na legenda da planta de Ordenamento que indica incorretamente a sigla “Ao” aos “Espaços Agrícolas de Produção – Regadio (Ar)”. A sigla “Ao” deve ser atribuída a “Outros Espaços Agrícolas de Produção”. Este erro já foi corrigido na legenda da Planta de Ordenamento tal como se pode confirmar na figura acima representada.			



2.3. AZERC PROJETOS TURÍSTICOS LDA

N.º participação	03	Local	Freguesia de Santiago Maior
Nome do Requerente	Azrec Projetos Turísticos LDA		
Síntese da participação			
<p>O requerente tem em apreciação um Hotel Rural nas suas propriedades, que observa a recuperação de um Monte onde instalará 10 unidades de Alojamento ao qual acrescem 48 outras UA que, de construção leve, em madeira, e sem ferir o solo, se pretendem dispersar e diluir na paisagem do restante da propriedade. Considera que a obrigatoriedade de concentrar construções, no caso de hotéis rurais, imposta no Regulamento do PDM, impede a correta implementação desta tipologia turística. Pelo que sugere a seguinte alteração ao regulamento do PDM, assinalada a vermelho: Artigo 21º - Disposições comuns</p> <ol style="list-style-type: none"> No solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, com exceção do caso dos hotéis rurais, sendo a edificação em solo rústico excepcional e apenas admissível quando necessária para o suporte de actividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais. A edificação em solo rústico, sem prejuízo da exceção assinalada no ponto anterior para os hotéis rurais, reger-se-á pelos princípios de contenção da edificação isoladas, de contenção do parcelamento, da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturção. 			
Localização da participação no Ortofotomapa		Localização da participação na Planta de Ordenamento do Concelho	
Resposta			
<p>A pretensão apresentada não se enquadra no âmbito da presente alteração. No entanto, deve ser mencionado que a tipologia TER Hotel Rural, sem construções pré existentes, é permitida nos “Outros espaços agrícolas” nos “Espaços Silvopastoris – Tipo I” e nos “Espaços Florestais de Produção”. Este tipo de pretensão deve ser analisada caso a caso pelos serviços da CMA (dependendo da área do prédio, características orográficas, tipo e densidade de arvoredo, etc...), com salvaguarda do disposto no art.º 21.º do regulamento do PDMA, ou seja, deve-se evitar a ocupação dispersa, sendo que a edificação em solo rústico deve pautar-se por princípios de contenção/ racionalização de infraestruturção.</p>			

Para além das participações recebidas em sede de discussão pública, detetaram-se dois pequenos lapsos, um no Perímetro Urbano de Hortinhas, e outro no de Juromenha que em baixo se identificam.

- **PU Hortinhas:** O lapso foi detetado aquando de um atendimento técnico na CMA, numa zona abrangida por operação de loteamento. Trata-se, efetivamente, de uma pequena “afinação”, de 607 m² no limite norte do loteamento. Na figura em baixo exemplifica-se a alteração com um círculo a vermelho, indicando os 607 m² que correspondem a parte do loteamento que estava erradamente inserido em solo rústico.

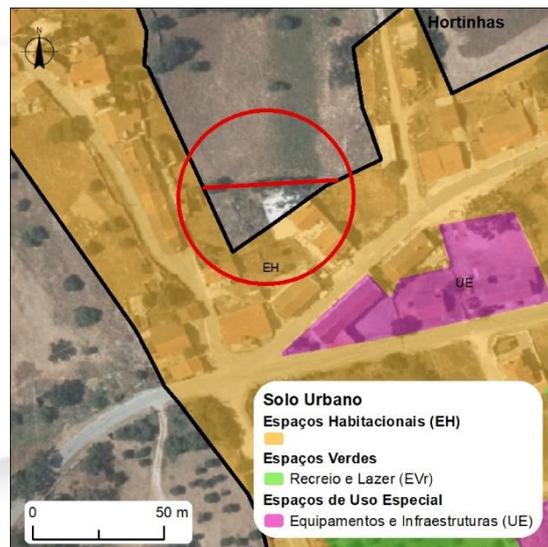


Figura 1 | Alteração pontual no limite do Perímetro Urbano de Hortinhas

- **PU de Juromenha:** No decorrer da discussão pública, e numa análise mais apurada, a Câmara Municipal de Alandroal detetou um lapso referente à qualificação do solo no prédio onde está situada a ex-escola primária (propriedade do Município de Alandroal), na povoação de Juromenha. O edifício deixou de ter a função de ensino há mais de uma década, pelo que se considera adequado alterar a qualificação do solo tendo em conta a envolvente urbana, nomeadamente para “Espaços Habitacionais”.



Figura 2 | Alteração da qualificação do solo da ex-escola primária em Juromenha



3. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES

Analisadas as participações recebidas em sede de discussão pública, bem como o erro detetado no limite do PU de Hortinhas, a versão final da alteração do Plano Diretor Municipal de Alandroal será revista, tal como se sintetiza de seguida:

- A alteração da qualificação do solo de uma área de reduzida dimensão (1234,62 m²), correspondente ao logradouro de um prédio, situado no centro da vila de Alandroal, de “Espaços Verdes de Recreio e Lazer” para a qualificação envolvente, nomeadamente “Espaços Centrais Tipo I – Consolidados”, implica alteração das seguintes plantas:
 - Planta de Ordenamento do Concelho (P01)
 - Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Alandroal (P03)
- A correção da sigla na legenda do solo rústico para:
Espaços Agrícolas de Produção – Regadio (Ar) e Outros Espaços Agrícolas (Ao), exige a alteração apenas na PO:
 - Planta de Ordenamento do Concelho (P01)
- O ligeiro acerto, de 607 m², ao limite norte do PU de Hortinhas, implica a alteração de todas as plantas que representam o limite dos Perímetros Urbanos, nomeadamente:
 - Planta de Ordenamento (P01)
 - Planta de Ordenamento – POAAP (P02)
 - Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Hortinhas (P08)
 - Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal (P15)
 - Planta de Condicionantes – Geral (P16)
 - Planta de Condicionantes – Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio Rural (P17)
 - Planta de Riscos Naturais e Tecnológicos (P18)
 - Proposta de RAN (P19)
 - Proposta de REN (P20)
- A alteração da qualificação do solo de uma área de reduzida dimensão (2002,77 m²), correspondente à ex-escola primária, situada na povoação de Jerumenha, de “Espaços de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas” para a qualificação envolvente, nomeadamente “8 Espaços Habitacionais”, implica alteração das seguintes plantas:
 - Planta de Ordenamento do Concelho (P01)
 - Planta de Ordenamento - Perímetro urbano de Alandroal (P09)

4. ANEXOS

4.1. PARTICIPAÇÃO 1

Ao Urbanismo para os devidos efeitos.

João Grilo
PRESIDENTE
em,

De: 01-02-2024

Enviado: 31 de janeiro de 2024 19:16

Para: Geral Alandroal

Cc: ivo.arquiteto@sapo.pt; Arqt.º Ivo Costa

Assunto: PDM de Alandroal, discussão publica de alteração, reclamação

Anexos: e-mail de 08ABR23 Revisão do PDM.pdf; PDM predial.pdf; PDM requerimento.pdf

CM Alandroal NIPG :1422/24 2024,29,E,G,1349 em 01-02-2024

Análise / proposta:
- Pós análise dos elementos recebidos, em sede de participação / discussão pública, proponho remeter os mesmos à equipa externa responsável pela proposta de alteração do PDMA, visando a sua análise e ponderação respetiva.
À Consideração Superior.

Carlos Fontainhas
CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL
em,
01-02-2024

Concordo, Proceda-se em conformidade.

O Presidente da Câmara Municipal,

Exmo Sr Presidente da Câmara Municipal de Alandroal

Isidoro Joaquim Rosado Táta, contribuinte fiscal nº 159846960, por se sentir prejudicado com a alteração prevista ao PDM de Alandroal, vem nos termos do aviso (extrato) nº 23976/2023 (DR, II série, nº 238, de 12/12/2023) apresentar reclamação em relação ao facto de estar previsto que o logradouro do meu prédio urbano sito na Rua Dr. Teófilo Braga, nº 26 e Travessa da Fonte nº 11, fique tipificado como zona de "recreio e lazer", na medida em que foi entregue um projeto que deu entrada nessa edilidade, que obteve o nº 1/24EDIFIC e que prevê alojamentos habitacionais para o prédio acima referido e os restantes contíguos que me pertencem. Este projeto prevê o aproveitamento turístico em sete suítes e dez unidades com a tipologia de T0, T1, T2 e T3, para aproveitamento habitacional em regime de "renda acessível" e/ou turístico.

A classificação prevista no PDM inviabiliza este propósito não se vislumbrando qualquer interesse naquela classificação em termos de aproveitamento habitacional e desenvolvimento para esta vila, nem qualquer prejuízo em termos de impermeabilização dos solos atendendo à reduzida área de construção nova. A concretizar-se essa classificação, ficará destruída a viabilidade arquitetónica/estética e económica do projeto.

Outrossim, este prédio e os outros contíguos serão deixados ao seu destino de desgaste natural sem manutenção por falta de meios financeiros e rentabilidade, até se tornarem em ruínas como acontece com os prédios envolventes em que dois deles estão em completa ruína pondo em risco os prédios vizinhos e a saúde pública; mais dois encontram-se sem qualquer ocupação, não tendo, já hoje, condições de habitabilidade.

Aproveita-se para enviar em anexo, um e-mail e carta anteriormente enviada sobre o assunto.

--
Isidoro Táta

BUSINESS CENTER ÉVORA





CM Alandroal NIPG :1422/24 2024,29,E,G,1349 em 01-02-2024

Av. Sanches de Miranda,55 7005-177 - Évora
Tel. 266.748.600
www.bus.com.pt

Política de Confidencialidade: Esta mensagem e os respectivos ficheiros destinam-se, exclusivamente, ao seu destinatário, podendo conter informação confidencial abrangida pelo sigilo profissional. Se considerar que não é o destinatário pretendido pelo remetente, por favor dê-nos conhecimento por esta mesma via ou por qualquer outro meio, eliminando esta comunicação do seu sistema bem como os seus anexos sem copiar, enviar ou divulgar o seu conteúdo a qualquer outra pessoa. Não é permitida a sua reprodução ou distribuição sem autorização expressa do signatário.

Política de Privacidade: O signatário garante a máxima confidencialidade e segurança dos seus dados pessoais. De acordo com o estabelecido no novo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016, informamo-lo sobre a possibilidade de exercer os direitos de acesso, rectificação, oposição, esquecimento, limitação e portabilidade dos seus dados no domicílio do signatário, sito em Av. Sanches de Miranda,nº55 7005-177 Évora ou enviando um e-mail para o seguinte endereço: isidorotata@bus.com.pt
Se não pretende receber as nossas informações, entre em contacto conosco enviando um e-mail para o seguinte endereço: isidorotata@bus.com.pt

Assunto: Revisão do PDM

De: Isidoro Tátá <isidorotata@bus.com.pt>

Data: 08/04/2023, 11:20

Para: geral@cm-alandroal.pt, balcaounico@cm-alandroal.pt, nuno.coelho@cm-alandroal.pt

BCC: Claudiaferreiratata <claudiaferreiratata@gmail.com>, Filipa Tata <filipa_tata@hotmail.com>

Exmo Sr Presidente da Câmara Municipal de Alandroal

Isidoro Joaquim Rosado Tátá, contribuição fiscal nº 159846960, por se sentir prejudicado com a alteração prevista na planta de revisão do PDM de Fevereiro do corrente ano, envia em anexo uma carta em que expõe as suas razões; aproveita para enviar cópia da caderneta predial respetiva.

Ao completo dispor

--

Isidoro Tátá
BUSINESS CENTER ÉVORA
Av. Sanches de Miranda,55 7005-177 - Évora
Tel. 266.748.600
www.bus.com.pt

Política de Confidencialidade: Esta mensagem e os respectivos ficheiros destinam-se, exclusivamente, ao seu destinatário, podendo conter informação confidencial abrangida pelo sigilo profissional. Se considerar que não é o destinatário pretendido pelo remetente, por favor dê-nos conhecimento por esta mesma via ou por qualquer outro meio, eliminando esta comunicação do seu sistema bem como os seus anexos sem copiar, enviar ou divulgar o seu conteúdo a qualquer outra pessoa. Não é permitida a sua reprodução ou distribuição sem autorização expressa do signatário.

Política de Privacidade: O signatário garante a máxima confidencialidade e segurança dos seus dados pessoais. De acordo com o estabelecido no novo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016, informamo-lo sobre a possibilidade de exercer os direitos de acesso, rectificação, oposição, esquecimento, limitação e portabilidade dos seus dados no domicílio do signatário, sito em Av. Sanches de Miranda,nº55 7005-177 Évora ou enviando um e-mail para o seguinte endereço:

isidorotata@bus.com.pt

Se não pretende receber as nossas informações, entre em contacto connosco enviando um e-mail para o seguinte endereço: isidorotata@bus.com.pt

—Anexos:—

PDM requerimento.pdf	46,1 KB
PDM caderneta predial.pdf	152 KB



 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 0876 - ALANDROAL
---	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 07 - EVORA **CONCELHO:** 01 - ALANDROAL **FREGUESIA:** 07 - UNIÃO FREG ALANDROAL(NSCONCEIÇÃO),S.BRÁS MATOS(MINA BUGALHO),JUROMENHA(NSLORETO)
ARTIGO MATRICIAL: 1180 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 07 - EVORA **CONCELHO:** 01 - ALANDROAL **FREGUESIA:** 01 - ALANDROAL (NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 1549

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Dr. Teófilo Braga Nº: 26 **Lugar:** Alandroal **Código Postal:** 7250-140 ALANDROAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Prédio urbano de r/c com 2 divisões destinadas a habitação, 2 a garagem e 2 a arrecadações e 1º andar com 8 divisões e casa de banho destinadas a habitação, tendo 1 dependência com alpendre e forno de cozer pão. tem um logradouro anexo.
Afectação: Habitação Nº de pisos: 2 **Tipologia/Divisões:** 10

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 830,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 102,0000 m² **Área bruta de construção:** 204,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 204,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €73.130,75 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 263.507,00 **Coordenada Y:** 193.107,00

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 72.050,00 & = & 603,00 & \times & 199,1200 & \times & 1,00 & \times & 0,80 & \times & 1,000 & \times & 0,75 \end{array}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 160,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3101833 **Entregue em :** 2012/03/28 **Ficha de avaliação nº:** 4375163 **Avaliada em :** 2012/06/06

TITULARES

Identificação fiscal: 159846960 **Nome:** ISIDORO JOAQUIM ROSADO TATA

Morada: AV SANCHES DE MIRANDA 55, ÉVORA, 7005-177 ÉVORA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Obtido via internet em 2022-06-17

O Chefe de Finanças


(EM SUBSTITUIÇÃO)

(Rui José Alegrias Bilro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 159846960

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

3A48F5TZ8TEC



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.





Isidoro Joaquim Rosado Tátá

Av. Sanches de Miranda, 55

Telefone 266 748 600 - Telef.: 934 739 170

7005-177 ÉVORA

Exmo. Sr. Presidente da
Câmara Municipal de Alandroal
Praça da Republica

7250-000 ALANDROAL

Évora, 10 de Abril de 2023

Assunto: Revisão do PDM

Tive conhecimento de que se encontra em curso uma alteração ao PDM do Alandroal, estando previsto na planta de revisão respetiva de FEV23 que o logradouro do meu prédio urbano sito na Rua Dr. Teófilo Braga, nº 26 e Travessa da Fonte nº 11, fique tipificado como zona de “recreio e lazer”.

Acontece que tenho em curso um projeto para alojamento local/rural/misto para o prédio acima referido e os restantes contíguos que me pertencem. Este projeto prevê o aproveitamento turístico em sete suites e dez unidades com a tipologia de T0, T1, T2 e T3, para aproveitamento habitacional em regime de “renda acessível” e/ou turístico.

Aquela classificação prevista no PDM inviabiliza este propósito não se vislumbrando qualquer interesse naquela classificação em termos de aproveitamento habitacional e desenvolvimento para esta vila.

Outrossim, este prédio e os outros contíguos serão deixados ao seu destino de desgaste natural sem manutenção por falta de meios financeiros e rentabilidade, até se tornarem em ruínas como acontece com os prédios envolventes em que dois deles estão em completa ruína pondo em risco os prédios vizinhos e a saúde pública; mais dois encontram-se sem qualquer ocupação, não tendo, já hoje, condições de habitabilidade.

Pelo que se vem requerer a V. Exa. que não se proceda a esta revisão do PDM na parte que se refere na presente carta.

Com os melhores cumprimentos

4.2. PARTICIPAÇÃO 2

CM Alandroal NIPG :1358/24 2024,29,E,G,1291 em 31-01-2024

De: Luis Filipe Gonçalves Rosado <lfgrosado@gmail.com>
Enviado: 31 de janeiro de 2024 08:35
Para: Geral Alandroal
Assunto: Participação PDM
Anexos: José Rosado Participação no âmbito da Discussão Pública da Alteração do Plano Diretor Municipal de Alandroal.pdf

Participação no âmbito da Discussão Pública da Alteração do Plano Diretor Municipal de Alandroal - José Rosado

Análise / proposta:

- Pós análise dos elementos recebidos, em sede de participação / discussão pública, proponho remeter os mesmos à equipa externa responsável pela proposta de alteração do PDMA, visando a sua análise e ponderação respetiva.

À Consideração Superior.

Carlos Fontainhas
CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL
em,
31-01-2024

--

Cumprimentos...



Luis Filipe Gonçalves Rosado

Concordo com base na
informação técnica.
Proceda-se em
conformidade com o Grilo
PRESIDENTE
em,
31-01-2024





Exmos. Srs.

No âmbito da discussão pública que se encontra a decorrer face à proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Alandroal, foram consultadas as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes que constituem o referido plano.

Após a consulta, que incidiu com particular atenção no artigo matricial n.º 209, Secção 008, situado na freguesia de Terena (S. Pedro), surgiram dúvidas relativamente à classificação do solo proposta para o mesmo.

De acordo com a Planta de Ordenamento em proposta, o artigo em questão incide em Solo Rústico, Espaços Agrícolas – maioritariamente numa mancha de cor beje que, consultada a legenda da planta, parece indicar a classificação de **Outros Espaços Agrícolas (Ar)**. Na delimitação cartográfica, a essa mesma mancha surge associado o descritivo **Ao** que, de acordo com a legenda da carta, corresponde a **Espaços Agrícolas de Produção – Regadio (Ao)**.

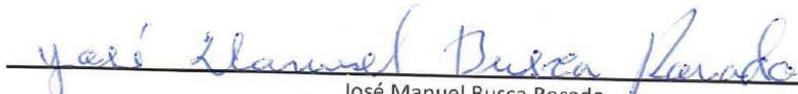
Consultada a Planta de Condicionantes da proposta de plano, verifica-se que o mesmo artigo incide em RAN e REN, não afetando, no entanto, a área beneficiada do Aproveitamento Hidroagrícola do Lucefecit (solos que, de acordo com o artigo 28.º da Proposta de Regulamento que acompanha o Plano, constituem os Espaços Agrícolas de Produção – Regadio).

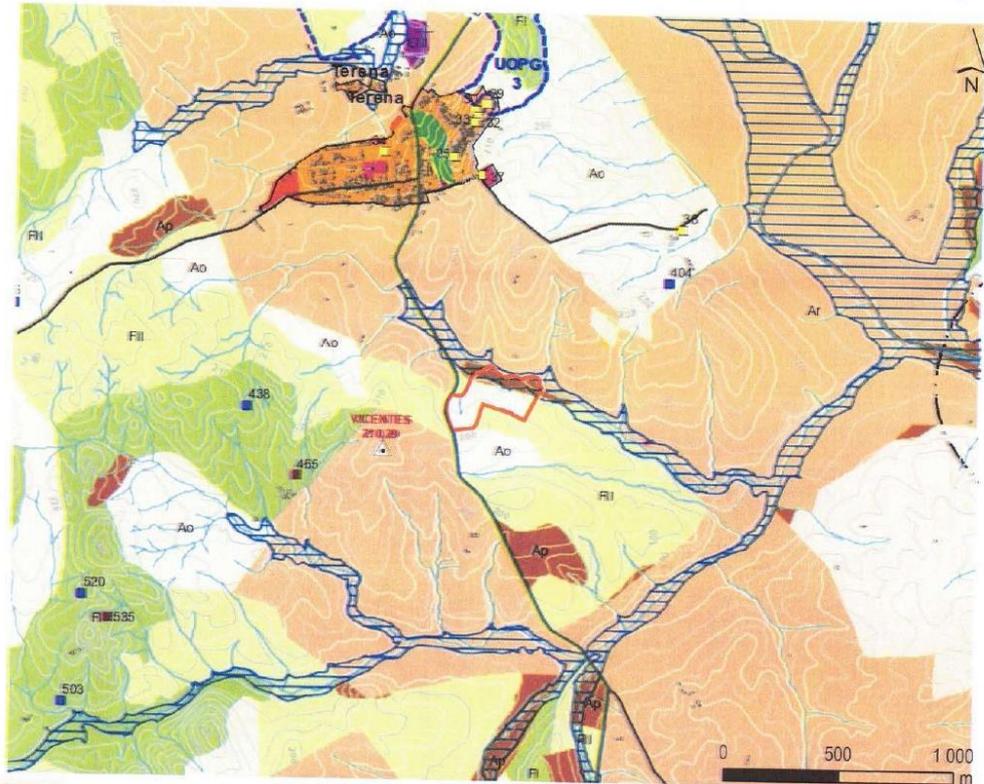
Nesse sentido, a leitura de ambas as cartas sugere que a classificação correta possa ser a de **Outros Espaços Agrícolas**, questão que se coloca atenciosamente à vossa consideração.

A presente comunicação segue igualmente via CTT registado, para o endereço indicado no site da autarquia.

Agradeço antecipadamente a atenção dispensada,

Com os melhores cumprimentos,


José Manuel Busca Rosado

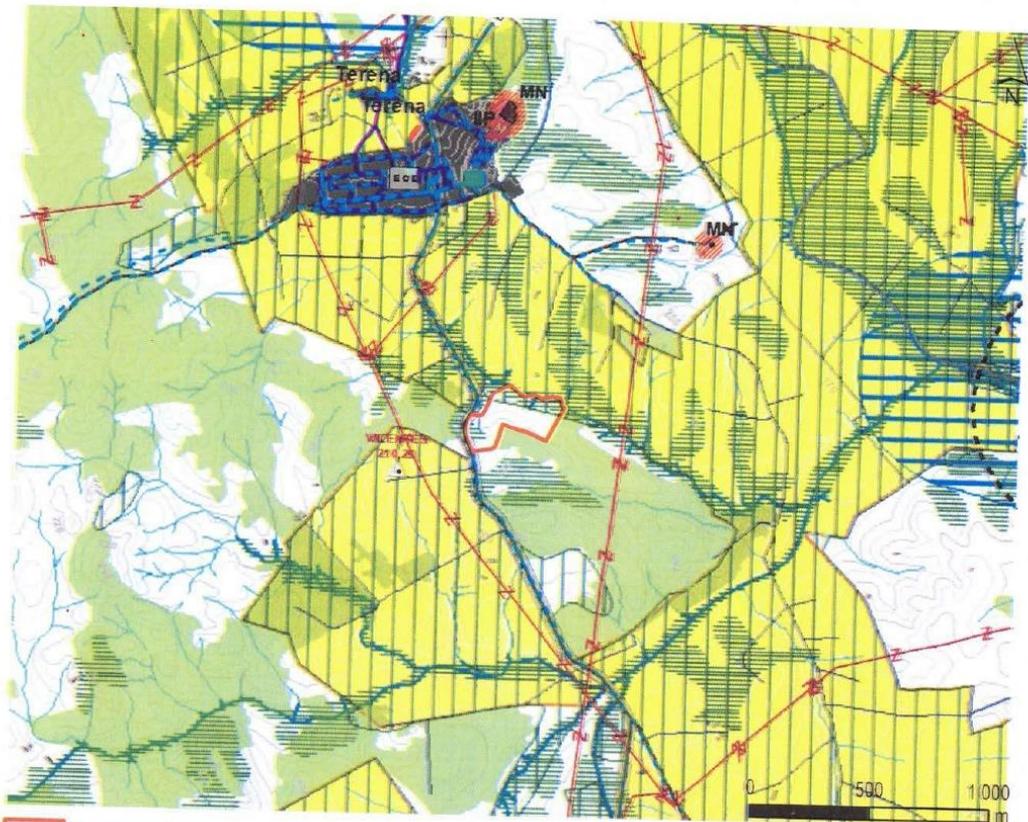


Limite do Prédio Rústico 0876

<p>Solo Rústico</p> <p>Espaços Agrícolas</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espaços Agrícolas de Produção (Ap) ■ Espaços Agrícolas de Produção - Regadio (Ao) ■ Outros Espaços Agrícolas (Ar) <p>Espaços Florestais</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espaços Florestais de Produção (Fp) ■ Espaços Silvopastoris - Tipo I (FI) ■ Espaços Silvopastoris - Tipo II (FII) 	<p>Espaços Naturais e Paisagísticos (NP)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <p>Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Tipo I - Recreio e Lazer (EII) ■ Tipo II - Equipamentos e Infraestruturas (EIII) <p>Agglomerados Rurais (AR)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <p>Áreas de Edificação Dispersa (AED)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 	<p>Solo Urbano</p> <p>Espaços Centrais</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Tipo I - Consolidados ■ Tipo II - Salvaguarda <p>Espaços Habitacionais (EH)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <p>Espaços de Atividades Económicas (AE)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <p>Espaços Verdes</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Recreio e Lazer (EVR) ■ Valorização Paisagística (EVV) <p>Espaços de Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Equipamentos e Infraestruturas (UE)
--	---	--

01	Proposta de alteração do PDM do Alandroal	
	Localização na Planta de Ordenamento	Janeiro 2024
	Sistema de Coordenadas: ETRS89PT-TM06 Elipsóide: GRS90 Projeção: Mercator Transversa Base cartográfica: ESRI imagery	Escala: 1/25 000





Limite do Prédio Rústico 0876

Recursos Geológicos	Património Cultural	Infraestruturas
Depósitos Minerais □ Prospeção e Pesquisa de Depósitos Minerais [NS] Área de Reserva e Cativeira [R] Recuperação Ambiental das Áreas Minerais Degradadas Recursos Agrícolas e Florestais □ Reserva Agrícola Nacional □ Aproveitamento Hidroagrícola do Luçefécit □ Área Beneficiada [I] Infraestrutura - Sistema de Rega Montados de Sobre ou Azinho [M] Montado Recursos Ecológicos [R] Reserva Ecológica Nacional Rede Natura 2000 [Z] Zona Especial de Conservação Guadiana/Juromenha	Classificado: [MN] MN - Monumento Nacional [MIP] MIP - Monumento de Interesse Público [IIP] IIP - Imóvel de Interesse Público [IM] IM - Interesse Municipal [ZGP] Zona Geral de Proteção [ZEP] Zona Especial de Proteção [ZNA] Zona Não Edificável Em Vias de Classificação: [CMA] Conjunto do Megalítico Alentejano (com Despacho de Abertura) [ZGP] Zona Geral de Proteção Equipamentos [ES] Edifícios Escolares	Abastecimento de Água [ETA] Estação de Tratamento de Água (ETA) [R] Reservatório [CA] Conduto Adutora Drenagem de Águas Residuais [EB] Estação de Bombagem [ETAR] Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) [EEA] Estação Elevatória de Água (EEA) [CAR] Coletor de Águas Residuais Rede Elétrica [ITTE] Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica Rede Rodoviária Nacional * [RNC] Rede Nacional Complementar [EN] Estradas Nacionais [ER] Estradas Regionais * sob jurisdição da IP

02	Proposta de alteração do PDM Alandroal	
	Localização na Planta de Condicionantes	Janeiro 2024
Sistema de Coordenadas: ETRS89(PT-TM36) Elipsóide: GRS80 Projeção: Mercator Transversal Base cartográfica: ESRI Imagery		Escala: 1/25 000

4.3. PARTICIPAÇÃO 3

CM Alandroal NIPG :2591/24 2024,29,E,G,2416 em 26-02-2024

De: Luis Nova | FRENTARK <luisnova@frentark.pt>
Enviado: 31 de janeiro de 2024 16:04
Para: Geral Alandroal
Cc: Carlos Fontão Carvalho
Assunto: Discussão Pública da Alteração do Plano Director Municipal de Alandroal com sugestão
Anexos: sugestaoALT REGULAMENTO ART21.pdf

Exmos Senhores,

No âmbito da discussão pública da Alteração do Plano Director Municipal de Alandroal, segue, em anexo, a SUGESTÃO de ALTERAÇÃO ao ponto 1 e 2 do ARTIGO 21º do REGULAMENTO DO PDM.

Na expectativa da vossa atenção,
Enviamos os nossos cumprimentos

Análise / proposta:

- Pós análise dos elementos recebidos, em sede de participação / discussão pública, proponho remeter os mesmos à equipa externa responsável pela proposta de alteração do PDMA, visando a sua análise e ponderação respetiva.

À Consideração Superior.

AZERC e FRENTARK Luis nova
arquitecto
Rua de S. Remo 1 Monte Estoril
2765.447 ESTORIL (+351) 917381910

Carlos Fontainhas
CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL
em,
26-02-2024



Concordo.
Proceda-se em
conformidade.

João Balsante
VEREADOR
em,
26-02-2024



AZERC - PROJECTOS TURÍSTICOS LDA

Discussão Pública da Alteração do Plano Diretor Municipal de Alandroal

Exmo Senhor Presidente
Câmara Municipal de Alandroal
Paça da República
7250.116 Alandroal

No âmbito da Discussão Pública da Alteração do PDM, em curso, vem:

requerente:	AZERC PROJECTOS TURÍSTICOS LDA Nipc 517303329 Proprietária de terreno com a área total de 29,045ha, na freguesia de Santiago Maior do concelho de Alandroal , lugar registado com as seguintes descrições: Monte do Lameirão Aldeia das Sete Casinhas, situado na Freguesia de Santiago Maior, com área de 12,1ha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alandroal, sob o n.º 154/19871020, e inscrito na matriz predial rústica com o artigo n.º 132 da Secção 002 da freguesia de Santiago Maior e inscrito na matriz predial Urbana com o artigo n.º 3816 da freguesia de Santiago Maior. e: Penedo Gordo, situado na Freguesia de Santiago Maior, com área de 2,2ha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alandroal, sob o n.º 149/19871020, e inscrito na matriz predial rústica com o artigo n.º 5 da Secção 002 da freguesia de Santiago Maior. e: Penedo Gordo, situado na Freguesia de Santiago Maior, com área de 2,02ha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alandroal, sob o n.º 151/19871020, e inscrito na matriz predial rústica com o artigo n.º 6 da Secção 002 da freguesia de Santiago Maior. e: Monte do Lameirão, Sete Casinhas, situado na Freguesia de Santiago Maior, com área de 12,725ha, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alandroal, sob o n.º 2949/20220322, e inscrito na matriz predial rústica com o artigo n.º 136 da Secção 002 da freguesia de Santiago Maior e inscrito na matriz predial Urbana com o artigo n.º 2319 da freguesia de Santiago Maior.
pretensão:	SUGESTÃO de ALTERAÇÃO DE PORMENOR ao ponto 1 e 2 do ARTº 21º do REGULAMENTO DO PDM

1. Considerações Gerais

A requerente tem em apreciação um Hotel Rural sito na sua propriedade acima referenciada. O hotel observa a recuperação de um Monte onde instalará 10 Unidades de Alojamento ao qual acrescem 48 outras UA que, de construção leve, em madeira, e sem ferir o solo, se pretendem dispersar e diluir na paisagem do restante da propriedade, num regime de promoção de elevada sustentabilidade num ambiente de alguma reclusão enquanto desfrute dessa mesma paisagem.

Nesse sentido, se é certo que se aplaude a iniciativa camarária, no âmbito da previsível alteração ao seu Regulamento Municipal, em permitir o uso de materiais de construção menos convencionais (ex: madeira, que conduz a um factor de carbono negativo) e cores alternativos ao branco, que, neste caso, favorecem a integração na paisagem e

1

levam estas unidades do hotel rural a quase desaparecerem entre a vegetação existente, ou a criar; já **o Regulamento do PDM impede a referida dispersão e condiciona irrevogavelmente este tipo de empreendimento.**

No caso dos hotéis rurais é comum complementar-se o edifício principal com pequenas construções dispersas que não se pretendem a competir com o monte, a 'casa mãe', esse sim com o seu papel de realce e dominância na propriedade e na paisagem; coisa que não acontece se estiverem concentradas a emitir uma imagem de massa construída, ou de aldeamento turístico, em lugares que se pretendem mais naturalizados. Além disso, as infraestruturas de suporte, a essas unidades complementares de alojamento, são no interior da propriedade. É, também, consensual, que não se devem mimetizar as nossas harmoniosas aldeias alentejanas, naturalmente concentradas, até por ser impossível recriar os verdadeiros e ricos ambientes que, acima de tudo, devem ser protegidos e valorizados mas não furjados, pois não é possível voltar a reproduzir aquela alma.

Assim, a obrigatoriedade de concentrar construções, no caso dos hotéis rurais, imposta no Regulamento do PDM, impede a correcta implementação desta tipologia turística. Pelo que se sugere a seguinte alteração de pormenor ao Regulamento do PDM, assinalada a vermelho:

2. Proposta de alteração ao Regulamento

Artigo 21º - Disposições comuns

1. No solo rústico não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, **com excepção do caso dos hotéis rurais**, sendo a edificação em solo rústico excepcional e apenas admissível quando necessária para o suporte de actividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.
2. A edificação em solo rústico, **sem prejuízo da excepção assinalada no ponto anterior para os hotéis rurais**, reger-se-á pelos princípios de contenção da edificação isoladas, de conteção do parcelamento, da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturacção.

Na expectativa que possa merecer a vossa atenção, com os melhores cumprimentos

Alandroal, 31 de janeiro de 2023

P'lo requerente



Luís Da Nova | urbanista e arquitectoOA2105

