



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

7220-375 PORTEL - TELEFONE 266619030 / FAX 266611347
CONTRIBUINTE N.º 506 196 445

VIGÉSIMA PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL, REALIZADA NO DIA VINTE E SETE DE JULHO DO ANO DOIS MIL E VINTE E DOIS

-----Aos vinte e sete dias do mês de julho do ano dois mil e vinte e dois, nesta vila de Portel e sala de reuniões da Câmara Municipal, reuniu ordinariamente a mesma Câmara com a presença dos seguintes membros:-----

PRESIDÊNCIA: José Manuel Clemente Grilo -----

VEREADORES PRESENTES: Maria Luísa Leonço Farinha-----

-----Lúcia do Carmo Serrano Cardoso-----

-----Tânia Isabel Ribeiro Carreiro-----

-----Carlos Manuel Zambujo Couquinha-----

-----Pelas dezasseis horas e trinta minutos o senhor Presidente declarou aberta a presente reunião: -----

-----I - RESUMO DIÁRIO DE TESOUREARIA -----

-----A Câmara Municipal tomou conhecimento do Resumo Diário de Tesouraria, referente ao dia vinte e seis de julho de dois mil e vinte e dois, o qual apresentava um total de disponibilidades no valor de € 4.148.500,27 (quatro milhões, cento e quarenta e oito mil e quinhentos euros e vinte e sete cêntimos).-----

-----II - EMPREITADA DA OBRA “REABILITAÇÃO DO PARQUE DR. FRANÇA EM PORTEL” – APROVAÇÃO DE PRORROGAÇÃO GRACIOSA DO PRAZO DA EMPREITADA-----

-----Foi presente informação da Divisão de Obras e Serviços Urbanos, com o seguinte teor:-----

-----”Após análise do pedido de prorrogação do prazo contratual sobre a obra supra, a fiscalização informa, que:-----

----- - houve atrasos devido às dificuldades nas encomendas e entregas dos materiais;-----

----- - devido às greves que existiram do aumento dos combustíveis, provocando atrasos na conclusão da rede de águas, esgotos, instalações elétricas e pinturas.-----

-----Pelas justificações apresentadas a fiscalização concorda que seja concedida a prorrogação graciosa até 30 de agosto de 2022.”-----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Sr. Presidente que aprovou a prorrogação graciosa do prazo da empreitada da obra “Reabilitação do Parque Dr. França em Portel, até trinta de agosto de dois mil e vinte e dois.-----

**-----III – OCUPAÇÃO DE GAVETÃO COM CARÁCTER PERPÉTUO –
REQUERENTE: ERMELINDA DE JESUS CUCA SERRANO HORTA-----**

-----Foi presente o requerimento da Sra. Ermelinda de Jesus Cuca Serrano Horta, solicitando a compra do Gavetão n.º 13 do 13.º talhão no Cemitério de São Bráz em Portel, onde repousam os restos mortais do seu esposo, Francisco António Capinha Horta, falecido a 01/07/2022, confrontando a norte com o gavetão n.º 8 e a sul com o gavetão n.º 7, a nascente com o gavetão n.º 14 e poente com o gavetão n.º 12.-----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, autorizar a compra do Gavetão n.º 13 do 13.º Talhão, com carácter perpétuo, à requerente Ermelinda de Jesus Cuca Serrano Horta. -----

**-----IV – PROPOSTA DE OFERTA DE CADERNO DE ATIVIDADES – ANO
LETIVO 2022-2023-----**

-----Foi presente informação da Divisão de Desenvolvimento Económico e Social – Educação, com o seguinte teor:-----

-----”Com o objetivo de apoiar os alunos e as famílias do concelho, o Município de Portel adotou, nos últimos anos, um conjunto de medidas de apoio de natureza sócio-económica, entre as quais se tem destacado a oferta dos manuais escolares e dos cadernos de atividades a todos os alunos a frequentar a escolaridade obrigatória.-----

-----Nessa sequência, venho propor a V. Ex.ª que, no ano letivo 2022-2023, sejam oferecidos os cadernos de fichas/atividades, aos alunos do concelho de Portel a frequentar a escolaridade obrigatória (1º, 2º e 3º ciclos e ensino secundário), uma vez que o Governo apenas disponibiliza os manuais escolares aos alunos.-----

-----No que respeita à forma de operacionalizar esta ação, sugiro que o caderno de fichas/atividades para os alunos do 1º ao 9º ano de escolaridade sejam adquiridos pelo Município e posteriormente entregues aos alunos e que os cadernos de fichas/atividades dos alunos do ensino secundário sejam adquiridos pelos próprios, procedendo-se posteriormente ao reembolso mediante apresentação da respetiva fatura, devidamente identificada, nos serviços da DDES.”-----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, no ano letivo 2022-2023, adquirir para oferta os cadernos de fichas/atividades para oferta aos alunos do concelho de Portel a frequentar a escolaridade obrigatória (1º, 2º e 3º ciclo) e reembolsar as despesas com aquisição dos cadernos de fichas/atividades dos alunos do ensino secundário adquiridos pelos próprios.-----

**-----V – PLANO MUNICIPAL DE TRANSPORTE ESCOLAR PARA O ANO
LETIVO 2022-2023-----**

-----Foi presente para apreciação o Plano Municipal de Transporte Escolar para o ano letivo 2022-2023.-----

-----A Câmara Municipal deliberou por unanimidade, aprovar o plano municipal de transporte escolar para o ano letivo 2022-2023, o qual fica anexo à presente Ata e dela faz parte integrante.-----

**-----VI – PROPOSTA DE ABERTURA DE PROCEDIMENTOS CONCURSAIS
COMUNS A TERMO RESOLUTIVO CERTO (A TEMPO PARCIAL)-----**

-----A Câmara Municipal aprovou, por unanimidade, a abertura de procedimentos concursais comuns para celebração de contratos de trabalho em funções públicas a termo resolutivo certo (a tempo parcial), na seguinte carreira e área de atividade:-----

-----Até ao limite máximo de três postos de trabalho na carreira/categoria de técnico superior (AEC) e área de atividade de Educação e Cultura. -----

VII – NOTA JUSTIFICATIVA DA 6ª ALTERAÇÃO ORÇAMENTAL PERMUTATIVA DA DESPESA, DO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS E DAS GOP'S, DO ANO 2022-----

-----Foi presente informação da Divisão Administra e Financeira, com o seguinte teor:-----

-----"Remeto, em anexo, a proposta de realização da 6.ª Alteração Orçamental Permutativa da Despesa, do Plano Plurianual de Investimentos e das GOP's, do ano 2022, elaborada nos termos do SNC-AP, para aprovação pela Câmara Municipal, no valor de 74.919,00 € (setenta e quatro mil, novecentos e dezanove euros) elaborada nos termos do SNC-AP, para aprovação pela Câmara Municipal.-----

-----Esta Alteração Orçamental justifica-se pela necessidade de reforçar a dotação de rubricas de despesa corrente e de capital, por contrapartida de dedução de dotação de rubricas que ainda não estão comprometidas."-----

-----A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com três votos a favor e duas abstenções das Sras. Vereadoras Lúcia do Carmo Serrano Cardoso e Tânia Isabel Ribeiro Carreiro, ratificar o despacho do Sr. Presidente que aprovou a 6.ª Alteração Orçamental Permutativa da Despesa, Plano Plurianual de Investimento e das Gop's do ano 2022, no valor de 74.919,00 € (setenta e quatro mil novecentos e dezanove euros).-----

VIII – LICENÇA, LEGALIZAÇÃO – OBRAS DE ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO EM EDIFÍCIO DESTINADO A HABITAÇÃO – RUA DR. ALBANO TAVARES N.º 22 – PORTEL – REQUERENTE: MARIA BÁRBARA FAUSTINO GALHANO LOPES-----

-----Foi presente informação da Divisão de Ambiente e Ordenamento, com o seguinte teor:-----

-----"Refere-se o presente ao licenciamento e legalização de obras de alteração e ampliação em edifício destinado a habitação unifamiliar, localizado no perímetro urbano de Portel.-----

-----Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial-----

-----Plano de ordenamento do território aplicável – Plano Diretor Municipal de Portel (Resolução de Conselho de Ministros n.º177/95 de 22 de Dezembro republicado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001 em 2 de Julho, Aviso n.º 8303/2016 de 1 de julho, Aviso n.º 13573/2018 de 24 de setembro e Declaração n.º 62/2021 de 13 de julho).-----

-----Localização do pedido – Perímetro urbano de Amieira, em espaço classificado como urbano.-----

-----Normas do regulamento do PDM aplicáveis – Capítulo IV (artigos 39º a 41º).-----

-----Servidões administrativas e restrições de utilidade pública – Não existem---

-----Regulamentos Municipais aplicáveis-----

-----Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE) – Regulamento n.º 629/2011, publicado em Diário da República n.º 235, de 9 de Dezembro de 2011.-----

-----Apreciação e parecer-----

-----O edifício existente, prédio urbano com o artigo n.º 2796, é constituído por edifício de rés-do-chão e quintal, de acordo com a descrição predial, com área total do prédio de 262,75 m², área coberta de 82,95 m² e área descoberta de 179,80 m².-----

-----De acordo com o descrito em memória descritiva, a operação urbanística refere-se ao licenciamento da obra de ampliação e alteração de um edifício de habitação unifamiliar e engloba a legalização das obras de alteração e ampliação efetuadas ao edifício, sem a devida licença.-----

-----A construção existente, edifício de habitação, foi objeto de obras de alteração após uma operação de destaque. O edifício situa-se na Rua Dr. Albano Tavares n.º 22, de canto com a Rua D. João Peres de Aboim. É descrito que o edifício não oferecia condições de habitabilidade e de desempenho térmico e acústico, com sinais de degradação, e não havendo comunicação da habitação com o logradouro, já que o acesso era efetuado pelo prédio vizinho, entretanto destacado. A habitação era constituída por quatro divisões, referentes a uma sala, um quarto com instalação sanitária, uma cozinha e uma divisão de entrada englobando um espaço para arrumos. Pela planta da habitação observa-se que a instalação sanitária e o espaço de arrumos são divisões construídas posteriormente à edificação original. As obras a legalizar, com o objetivo de dotar a habitação de condições de utilização e melhores condições de salubridade, iluminação e ventilação, foram alterações interiores, alteração e abertura de vãos de janela e obras de ampliação referentes à substituição da cobertura, com aumento da cêrcea em 0,25 m, prevendo uma habitação tipo T2. As obras interiores foram a abertura de um vão de janela para a Rua D. João Peres de Aboim e a abertura de um outro vão de janela, que havia sido encerrado, no anterior espaço de entrada. A cozinha foi renovada e criada uma despensa. A fachada posterior da habitação foi parcialmente demolida, permitindo abrir um vão de janela na sala e a alteração do vão de janela da cozinha por porta para acesso ao logradouro.-----

-----Quanto às obras de ampliação a licenciar, trata-se da construção de um alpendre sobre a fachada posterior do edifício e à construção de um anexo para arrumos. Face ao grande desnível entre a cota de soleira da habitação e a cota do logradouro, é previsto a execução de um patamar fronteiro à fachada. É igualmente previsto a abertura de um portão para acesso ao logradouro, pela Rua Dr. Albano Tavares e a construção de uma rampa, face ao desnível existente de cerca de 0,50 m entre o arruamento e o logradouro.-----

-----Relativamente ao cumprimento das normas de acessibilidade, é mencionado no termo de responsabilidade que o plano de acessibilidades “observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, com exceção da instalação sanitária acessível (3.3.4 da secção 3.3 do anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto), por não ter sido objeto de intervenção, cumprindo o disposto no Decreto -Lei n.º 95/2019, de 18 de julho e na Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, por se tratar de Intervenção simples (N1)”. Descreve o técnico que as obras de ampliação projetadas, pelo tipo e utilização das

mesmas, não estão sujeitas ao cumprimento das normas técnicas de acessibilidade. As obras de alteração realizadas no interior da habitação cumpriram o estabelecido na legislação aplicável, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho e Portaria n.º 301/2019 de 12 de setembro.-----

-----Prevê o Decreto -Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, artigo 14.º, que às operações urbanísticas a efetuar nos edifícios referidos, quando construídos antes da entrada em vigor do presente decreto lei, as medidas definidas no método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios de habitação existentes, aplicam-se nas obras de alteração à totalidade da área intervencionada. É ainda determinado que a aplicação do método referido é fundamentado pelo projetista e apreciado pela entidade competente para aprovação do projeto.-----

-----A portaria n.º 301/2019, no anexo, prevê no n.º 1 que as obras são classificadas, quanto ao nível de intervenção, em simples, média e profunda, através dos critérios definidos, e que as medidas aplicam-se nas intervenções simples, apenas aos espaços, instalações e elementos construtivos que forem objeto de intervenção. Do número 2, a classificação das obras por nível de intervenção obedece aos critérios definidos, sendo a intervenção simples (N1): aquela que cumpre todos os critérios de classificação apresentados:

- - Não altera o uso da habitação ou do edifício.-----
- - Não altera a localização, forma ou dimensão de mais do que um terço do número total de compartimentos da habitação-----
- - Não aumenta o número de compartimentos da habitação em mais do que um.-----
- - Não altera a localização, forma ou dimensão das comunicações verticais da habitação ou do edifício.-----
- - Não altera a localização, forma ou dimensão das comunicações horizontais da habitação ou do edifício.-----
- - Não altera o número de habitações do edifício.-----
- - Não altera o número de pisos no edifício.-----

-----Estas medidas, conforme n.º 3, tem como objetivo, na intervenção simples (N1): garantir a acessibilidade com autonomia por utilizadores com mobilidade condicionada que não utilizem cadeira de rodas, mediante a adoção de soluções tecnológicas e mecanismos de apoio onde necessário;-----

-----Atendendo ao disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho e na portaria n.º 301/2019 de 12 de setembro, assim como a toda a fundamentação do projetista presente em memória descritiva, julgo que o plano de acessibilidades cumpre as normas legais e regulamentares legalmente aplicáveis, dado o tipo de intervenção presente, enquadrável como intervenção simples N1).-----

-----As obras de ampliação a licenciar tem o valor de 36,56 m2. A área a legalizar referente às obras de alteração e ampliação efetuadas na habitação tem o valor de 82,95 m2.-----

-----Conformidade com o Plano Director Municipal-----

-----Art. 40º, n.º 3 – Índices urbanísticos máximos aplicáveis-----

- Índice de implantação líquido – 0,8-----
- Índice de construção líquido – 1,2-----
- Cércea máxima – dois pisos ou 6,5 m-----

-----Área do prédio – 262,75 m2-----
-----Área do prédio (medida) – 287,03 m2-----
-----Área de obras de ampliação/alteração a legalizar – 82,95 m2-----
-----Área total a ampliar – 36,56 m2-----
-----Área total de implantação proposta habitação – 119,51 m2 (índice – 0,45)--
-----Área total de construção proposta – 119,51 (índice – 0,45)-----
-----Área da piscina a construir – 17,00 m2-----
-----Cércea – um piso, 2,90 m-----

-----O pedido apresentado encontra-se corretamente instruído, em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis. O projeto de arquitetura para legalização de obras de alteração e ampliação e licenciamento de obras de ampliação em edifício destinado a habitação, reúne condições de ser aprovado.”-----

-----A Câmara Municipal aprovou, por unanimidade, o projeto de arquitetura referente à legalização de obras de alteração e licenciamento de obras de ampliação de edifício da requerente Maria Bárbara Faustino Galhano Lopes.-----

**-----IX – LICENÇA – CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DESTINADO A
ARMAZÉM – LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE PORTEL, LOTE N.º 12 –
PORTEL – REQUERENTE: LAMBAZ UNIPESSOAL, LDA.-----**

-----Foi presente informação da Divisão de Ambiente e Ordenamento, com o seguinte teor:-----

-----”Pretende o requerente proceder à construção de um edifício destinado a armazém, no lote n.º 12 do Loteamento Industrial de Portel, em Portel. A presente operação urbanística, sujeita a comunicação prévia de acordo com a alínea c) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE , será sujeita ao regime de licenciamento por opção do requerente, de acordo com o definido no n.º 6 do artigo 4.º, expressa no requerimento inicial.-----

-----Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial-----

-----Plano de ordenamento do território aplicável – Plano Diretor Municipal de Portel (Resolução de Conselho de Ministros n.º177/95 de 22 de Dezembro republicado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001 em 2 de Julho, Aviso n.º 8303/2016 de 1 de julho, Aviso n.º 13573/2018 de 24 de setembro e Declaração n.º 62/2021 de 13 de julho).-----

-----Localização do pedido – Loteamento Industrial de Portel – Portel, em espaço classificado como industrial-----

-----Normas do regulamento do PDM aplicáveis – Capítulo IV (artigos 45º a 47º)-----

-----Outras normas legais e regulamentares aplicáveis – Planta de síntese do loteamento.-----

-----Regulamentos Municipais aplicáveis-----

-----Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE) – Regulamento n.º 629/2011, publicado em Diário da República n.º 235, de 9 de Dezembro de 2011.-----

-----Apreciação e parecer-----

-----O presente licenciamento, de acordo com a memória descritiva, refere-se ao pedido de construção de um edifício para armazém de materiais de construção, conforme o descrito e é constituído por dois pisos, no térreo pela

área de armazém coberto, instalações sanitárias, escritório e alpendre. No piso superior, uma área para refeitório, vestiários, instalação sanitária e um mezanine para arrumos. A proposta apenas ocupa 94,50 m² da área máxima de implantação admitida, visto que o espaço exterior será para armazenamento de materiais inertes e para manobras dos veículos.-----

-----O edifício projetado, tipo nave industrial, terá estrutura mista, em perfil metálico, paramentos exteriores em alvenaria de tijolo, pintadas a tinta de água de cor branco, com cobertura em chapa metálica tipo "sandwich".-----

-----Conformidade com condicionantes do loteamento – planta de síntese-----

-----Condicionantes do loteamento – quadro síntese-----

Condicionantes do loteamento - quadro síntese		Construção comunicada
Área de implantação máxima	196,90	94,50
Uso do lote	Indústria/armazéns	Armazém
Cércea máxima	6.50	6.10

O pedido apresentado encontra-se corretamente instruído, em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis. O projeto de arquitetura de obras de construção de um edifício destinado a armazém, reúne condições de ser aprovado.”-----

-----**A Câmara municipal aprovou, por unanimidade, o projeto de arquitetura referente à construção de edifício destinado a armazém no lote 12 do loteamento industrial de Portel, do requerente Lambaz Unipessoal, Lda.**-----

-----**X – APRECIÇÃO E PARECER AOS PROJETOS DAS ESPECIALIDADES – REQUERENTE: LAMBAZ UNIPESSOAL, LDA**-----

-----Foi presente uma informação da Divisão de Obras e Serviços Urbanos para a Divisão de Ambiente e Ordenamento, em resposta ao requerimento efetuado por Lambaz Unipessoal, Lda..-----

-----“(...)informa-se que tendo em conta o disposto no DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro e de acordo com o disposto no número 16 da Portaria 113/2015, de 22 de abril, o processo encontra-se devidamente instruído. -----

-----Para a emissão da licença de utilização, deverá ser solicitado o seguinte: --

-----Termo de Responsabilidade do Instalador (Rede ITED): Termo de Responsabilidade, redigido de acordo com a legislação em vigor, do instalador que executou as instalações ITED, assim como a entrega do comprovativo da qualificação técnica necessária para o exercício de funções.”-----

-----**A Câmara Municipal aprovou, por unanimidade, os projetos das especialidades do requerente Lambaz Unipessoal, Lda.**-----

-----**XI – LICENÇA – CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO DE TURISMO NO ESPAÇO RURAL (TER) – HOTEL RURAL – PRÉDIO RÚSTICO “HERDADE DA CEGONHA – MONTE ABAIXO E OUTEIRO” (ARTIGO RÚSTICO N.º 14 E 15, SECÇÃO G) – SÃO BARTOLOMEU DO OUTEIRO – REQUERENTE: PRECIOUS DREAMS, LDA.**-----

-----Foi presente informação da Divisão de Ambiente e Ordenamento, com o seguinte teor:-----

-----"Pretende o requerente proceder ao licenciamento de obras de construção de um empreendimento de turismo no espaço rural (TER), na classificação de Hotel Rural, no prédio rústico denominado "Herdade da Cegonha – Monte Abaixo e Outeiro", artigos rústicos n.º 14 e 15 da secção G, freguesia de União das freguesias de São Bartolomeu do Outeiro e Oriola, descrito na conservatória do registo predial sob o n.º 290/19980604 e 110/19910403. As propriedades tem uma área total de 72,675 ha e 151,875 ha respetivamente.-----

-----A presente operação urbanística, sujeita a comunicação prévia de acordo com a alínea c) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE , será sujeita ao regime de licenciamento por opção do requerente, de acordo com o definido no n.º 6 do artigo 4.º, expressa no requerimento inicial.-----

-----A operação urbanística localiza-se em área abrangida por plano de pormenor, concretamente pelo Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha, aprovado pela Assembleia Municipal em 27/02/2015, mediante proposta da Câmara Municipal de 21/01/2015, ratificado pela Assembleia Municipal em 29/11/2021, publicado em Diário da República n.º 66, de 4 de abril de 2022, 2.ª série, Aviso n.º6951/2022.-----

-----Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial-----

Plano de ordenamento do território aplicável – Plano Diretor Municipal de Portel (Resolução de Conselho de Ministros n.º177/95 de 22 de Dezembro republicado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001 em 2 de Julho, Aviso n.º 8303/2016 de 1 de julho, Aviso n.º 13573/2018 de 24 de setembro e Declaração n.º 62/2021 de 13 de julho).-----

-----Plano de Pormenor – Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha-----

-----Localização do pedido – União das Freguesias de São Bartolomeu do Outeiro e Oriola, em zona de proteção à albufeira em espaço classificado como montado de azinho, em área condicionada por montado de azinho, no âmbito da Albufeira de Alvito; Espaço classificado como silvo-pastoril – área de montado de sobre e azinho.-----

-----Normas do regulamento do PDM – Capítulo I (artigo 11.º – A) Albufeira de Alvito e Faixa de Proteção; Capítulo III (artigos 37º, n.º 1, c3)).-----

-----Servidões administrativas e restrições de utilidade pública – sem condicionantes-----

-----Outros Planos – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Portel (Deliberação da Assembleia Municipal de 7 de agosto de 2018, publicada em Edital n.º 847/2018 de Diário da República n.º 167 de 30 de agosto de 2018) – classe de perigosidade baixa e média.-----

-----Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro – Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais-----

-----Regulamentos Municipais aplicáveis-----

-----Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE) – Regulamento n.º 629/2011, publicado em Diário da República n.º 235, de 9 de Dezembro de 2011.-----

-----Principal normativo legal aplicável ao pedido:-----

----- - Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho – regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos;-----

----- - Portaria n.º 937/2008, de 20 de agosto – requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural;--
----- - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro – regime jurídico da urbanização e da edificação.-----

-----Apreciação e Parecer-----

-----O presente pedido de licenciamento de obras de construção refere-se à intenção de construção de um empreendimento de turismo no espaço rural, na modalidade de Hotel Rural, na propriedade denominada Herda da Cegonha, em área abrangida por plano de pormenor (Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha), propriedade da empresa Precious Dreams, Lda., na freguesia de União das Freguesias de São Bartolomeu do Outeiro e Oriola.-----

-----A área destinada à implantação do TER – Hotel Rural, de acordo com o previsto na Planta de Implantação do Plano de Pormenor (PP) da Herdade da Cegonha, situa-se numa zona delimitada e destinada a turismo em espaço rural, área total de 35,70 ha, na qual se integra o lote H2 – Hotel Rural, destinado à implantação do hotel e composto por 3 polígonos descontínuos, totalizando a área de 1,81 ha. A parcela H2 está situada parcialmente no prédio denominado Courela do Monte Abaixo, matriz n.º 14, secção G e no prédio denominado Herdade da Cegonha - Monte Abaixo e Outeiro, inscrito na matriz com o n.º 15, secção G, Os 3 polígonos que constituem o lote H2, têm as áreas aproximadas de 9.134m², 8.429m² e 621m², respetivamente. Conforme quadro síntese de Planta de Implantação e do regulamento do PP, a área total do lote H2 é de 18.183,53 m².-----

-----A área máxima de construção, de acordo com o PP, para o Hotel Rural é de 3750,00 m², em área delimitada pelos polígonos assinalados, sem quaisquer condicionantes ou servidões legais, fora das áreas classificadas como povoamentos de sobro e de azinho.-----

-----O PP da Herdade da Cegonha estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção abrangida e delimitada na respectiva planta de implantação. O projeto apresentado articula-se com o Plano de Pormenor, materializando o Lote “H2” do PP, com os seguintes parâmetros de edificabilidade, de acordo com a memória descritiva.-----

	Área do lote (m ²)	Área do polígono de implantação (m ²)	Área de implantação (m ²)	Índice de ocupação do solo (%)	Área de Construção (m ²)	Índice de utilização do solo	N.º máximo de pisos acima do solo	N.º máximo de unidades de alojamento
PPHC	18183,53	18183,53	3750,00	21	3750,00	0,21	2	25
Projeto	18183,53	18183,53	3202,23	18	3723,52	0,21	2	25

-----Distribuindo as 25 unidades de alojamento permitidas, criando unidades diferenciadas quanto à área e equipamentos, é proposto um programa constituído por diferente núcleos em cada polígono. As funções não

relacionadas com o alojamento do empreendimento foram reunidas em três edifícios:-----

----- - Um edifício central, localizado no local dotado das melhores vistas para o plano de água, a herdade e a paisagem envolvente, que reúne todas as áreas principais de apoio aos hóspedes;-----

----- - Um pequeno edifício exclusivamente destinado a apoiar o usufruto da piscina comum, contendo instalações sanitárias e balneários. Este edifício é subterrâneo, apenas com uma fachada virada à piscina;-----

----- - Um edifício de apoio, de menor dimensão do que o central, situado perto da entrada, que integra um posto de transformação e algumas áreas técnicas (manutenção, armazenagem, etc).-----

-----O edifício central concentra os serviços principais: recepção, restaurante, bar, loja, spa, ginásio, piscina interior, salas multiusos, salas de estar, lounge, zonas internas/de empregados /de serviço. Este edifício central integra ainda diversas áreas exteriores de estadia e esplanadas.-----

-----Relativamente às unidades de alojamento, são previstas 25 unidades, dispersas em pequenas agrupamentos, criando núcleos que privilegiam a privacidade, a orientação, exposição solar e as vistas, com a seguinte organização hierárquica:-----

----- - 16 unidades do tipo "quarto standard";-----

----- - 8 unidades do tipo "suite standard";-----

----- - 1 unidade do tipo "suite premium".-----

-----Esteticamente, a proposta pretende uma imagem arquitetónica qualificada, contemporânea, minimalista e na tradição mediterrânea, de acordo com a memória descritiva.-----

-----Da implantação no terreno, o programa distribui-se do seguinte modo:-----

----- -No polígono próximo do acesso principal localiza-se o edifício de apoio ao empreendimento, as principais áreas de estacionamento, e um total de 15 unidades de alojamento, organizadas em 4 núcleos, dois dos quais composto por 3 quartos standard (N1 e N4), outro por 3 quartos standard e 1 suite standard (N2) e, por último, um outro composto por 2 quartos standard e 3 suites standard (N3). Estes núcleos são identificados com a siglas N1, N2, N3 e N4;-----

----- - No segundo polígono situa-se o edifício central, implantado no local de cota mais elevada, com vista mais exclusiva e melhor exposição solar de toda a área, e as principais amenities, incluindo a piscina panorâmica de bordo infinito, bem como a maioria das restantes unidades de alojamento, organizadas em 3 núcleos. Os 3 núcleos referidos integram unidades do tipo standard (quartos e suites). Um dos núcleos é composto por 1 quarto standard e 1 suite standard (N5), outro destes núcleos, são propostas 2 suites, intercaladas por um quarto (N7) e, no derradeiro, 1 suite ladeada por 3 quartos (N6), totalizando assim 10 unidades de alojamento. Os núcleos são identificados com as siglas N5, N6 e N7;-----

----- - No último polígono, de dimensão reduzida, um núcleo composto apenas pela tipologia de maior dimensão e exclusividade, a suite premium, N8.-----

-----Os edifícios são dispostos, sempre que possível, em cotas diferentes, tirando partido da configuração natural do terreno, projetando vistas desimpedidas.-----

-----Pela planta de implantação proposta referente a todo o empreendimento turístico, e em síntese, o programa do Hotel Rural na sua globalidade distribui-se pelos 3 polígonos delimitados pelo PP, prevendo o polígono inicial do acesso ao TER 4 núcleos de unidades de alojamento, o edifício de apoio e o estacionamento principal com 40 lugares; no polígono seguinte o edifício principal, piscina comum, estacionamento de serviço com 8 lugares e 3 núcleos de unidades de alojamento, no último polígono apenas um núcleo com uma unidade de alojamento.-----

-----Da tipologia das unidades de alojamento realce para:-----

----- - Tipo 1, quarto standard: 16 unidades com área bruta de construção variável entre 55,66 m² e 59,45 m² cada, com dois espaços exteriores privados;-----

----- - Tipo 2, suite standard: 8 unidades com área bruta de construção variável entre 90,69 m² e 92,22 m² cada, com dois espaços exteriores privados e mini piscina privada;-----

-----Tipo 3, suite premium: 1 unidade com área bruta de construção de 136,00 m², com dois espaços exteriores privados, piscina privada e jacuzzi exterior.-

-----As unidades de alojamento, concebidas de forma modular, foram projetadas para funcionar associadas entre si, permitindo otimizar as infraestruturas e minimizar os custos construtivos. As 25 unidades, à exceção da suite master, que se propõe que fique isolada, foram aglutinadas em grupos (núcleos) de 2 a 5, e organizadas na área disponível, de modo a privilegiar critérios de relação com as vistas para a albufeira, exposição solar, privacidade. Cada núcleo inclui uma área técnica, para assegurar as necessidades em termos de climatização, aquecimento de águas sanitárias, etc.-----

-----Relativamente à imagem das unidades de alojamento, destaca o projetista que estas terão parede dupla em betão branco aparente e coberturas ajardinadas, integrando ainda painéis em madeira no exterior.-----

-----Do edifício central, que reúne os serviços comuns do empreendimento, concebido de forma a minimizar o seu impacto na paisagem, apenas o piso superior, onde funcionam a maior parte das zonas nobres do edifício, é visualizável a toda a volta, uma vez que o piso inferior é semi-enterrado, com frente para a zona frontal e para as laterais. A entrada principal no edifício é dominado por uma extensa pala, permitindo que a saída dos hóspedes para a receção seja protegida. O alçado Poente apresenta uma série de painéis perfurados em madeira, acompanhando o percurso de chegada, culminando, sob a pala de entrada, num grande envidraçado, por onde se acede à receção. Partindo da receção, propõe-se um percurso que finaliza na sala do restaurante, com grandes envidraçados panorâmicos orientado à esplanada, à zona da piscina e à magnífica vista para a albufeira. No piso inferior, as áreas viradas para a exterior acolhem espaços reservados aos hóspedes, como ginásio, spa e um bar de apoio à piscina, bem como uma grande sala e espaços multi funções.-----

-----As zonas semi-enterradas albergam serviços internos, como arrecadações, lavandaria, rouparia, cozinha e áreas complementares, economatos, áreas de pessoal, zonas técnicas, etc. É ainda descrito que a maior parte destas áreas técnicas em cave tem pé-direito inferior a 2,20m, pelo que, de acordo com a definição de área de construção constante no Decreto

Regulamentar nº 5/2019, de 27 de Setembro, não é contabilizada enquanto área de construção do edifício. É justificado pelo técnico autor do projeto que estas áreas em cave, sem pé direito regulamentar se devem à necessidade de facilitar a passagem de condutas técnicas nos tectos das zonas, que servem também as zonas nobres do edifício. Tratam-se de compartimentos técnicos, instalações sanitárias e balneários de serviço, arrecadações, armazéns e espaços afins, em que a presença humana é esporádica ou de curta duração, possuindo estes espaços um pé-direito de 2,19m.-----

-----Da imagem arquitetónica, o edifício será revestido exteriormente a painéis de betão branco aparente, intercalados com apainelados de madeira, que combinam com caixilharias no mesmo material. A cobertura do piso de entrada será ajardinada, à exceção de duas zonas técnicas, rodeadas por grelhagem.--

-----Na cobertura um conjunto de volumes piramidais, proporcionam entradas de luz zenital a diversos espaços do edifício. Estes volumes, bem como outras áreas da fachada de entrada, são revestidos a cortiça da região escura, aparente. O exterior do edifício combina deste modo 3 materiais: o betão branco, a madeira e a cortiça, conjugado com painéis envidraçados. As coberturas acessíveis, nomeadamente ao nível do piso de entrada / cobertura do piso 1, são revestidas com deck, assim como a zona frontal ao piso 1.-----

-----Para proteção e conforto dos utentes na utilização das áreas exteriores de estadia são propostas palas balançadas em betão, que integram elementos em madeira que produzem sombras na esplanada superior, sendo igualmente possível instalar nestas estruturas toldos ou lonas, proporcionando proteção e sombra adicional.-----

-----Do edifício de apoio, projetado pela impossibilidade de localizar numa única construção todos os serviços necessários ao funcionamento do hotel rural, acolhe atividades mais técnicas e mais ruidosas, como áreas de manutenção, posto de transformação ou garagem e oficina de pequenos veículos elétricos, etc, sendo igualmente revestido no mesmo tipo de painéis de betão propostos para o edifício principal. Deste edifício é ainda incluído uma receção secundária para serviço aos hóspedes, se necessário. Este edifício é composto por dois volumes, sendo que o volume que envolve as áreas técnicas se situa em cave semi enterrada, com a cobertura relevada quase à cota do arruamento exterior.-----

-----Da piscina, com desenvolvimento em “V” aberto, acompanhando a morfologia de implantação do edifício principal, propõe numa plataforma de cota mais baixa, uma piscina de bordo infinito, com um plano de água de 4,20 x 60,00m, rodeada por deck, virado à albufeira, acessível por uma série de escadarias e por rampa que proporciona acesso a utentes de mobilidade condicionada. Numa cota inferior à da piscina, com acesso a partir desta através de rampa, localizam-se um núcleo de balneários, vestiários e instalações sanitárias de apoio.-----

-----Consta ainda da descrição do empreendimento turístico o enquadramento da circulação e estacionamento, com referencia à aplicação do conceito de “car-free environment”. A rede viária principal, com perfil de 6,5m, termina junto ao edifício principal. As unidades de alojamento são acessíveis através de uma rede de percursos com perfil reduzido, privilegiando a circulação pedonal, de velocípedes e pequenos veículos elétricos. Duas bolsas de estacionamento

são propostas, uma principal junto da entrada no complexo, com total de 40 lugares para ligeiros e uma outra bolsa com um total de 8 lugares junto à entrada do edifício central.

-----Relativamente a infra-estruturas diversas e essenciais ao funcionamento do empreendimento, nomeadamente infra-estrutura viária, redes de abastecimento de águas e esgotos, gás, eletricidade, iluminação pública e telecomunicações, é referido na introdução da memória descritiva que estão em curso os projetos referentes a estas infra-estruturas, a entregar no curto espaço de tempo.

-----Quadro Sinótico-----

(da memória descritiva)

-----Por tipologia-----

Proposta	Área de construção (m2)	N.º de unidades	Área de implantação (m2)	Área de construção (m2)
Edifício central	1771,18	1	1249,89	1771,18
Balneário da piscina	63,38	1	63,38	63,38
Edifício de apoio	102,57	1	102,57	102,57
Quarto standart	55,66 a 59,45	16	914,18	914,18
Suite standart	90,69 a 92,22	8	736,21	736,21
Suite premium	136,00	1	136,00	136,00
Total			3202,23	3723,52

-----Da proposta-----

Proposta	Tipologia	N.º unidades	Área de implantação (m2)	Área de construção (m2)	Número de pisos
Edifício central		1	1249,89	1771,18	2
Edifício de apoio		1	102,57	102,57	1
Balneário da piscina		1	63,38	63,38	1
Núcleo N1	3 Quartos standart (58,11 m2, 55,70 m2, 58,66 m2)	3	172,47	172,47	1
Núcleo N2	3 Quartos standart (55,68 m2, 55,66 m2, 58,61 m2) 1 Suite standart (92,22 m2)	4	262,17	262,17	1
Núcleo N3	2 Quartos standart (55,68 m2) 3 Suite standart (92,22 m2,	5	386,49	386,49	1

	90,69 m2, 92,22 m2)				
Núcleo N4	3 Quarto standart (59,45 m2, 57,27 m2, 59,27 m2)	3	175,99	195,99	1
Núcleo N5	1 Quarto standart (58,43 m2) 1 Suite standart (92,20 m2)	2	150,63	150,63	1
Núcleo N6	3 Quarto standart (58,61 m2, 55,66 m2, 55,68 m2) 1 Suite standart (92,22 m2)	4	262,17	262,17	1
Núcleo N7	1 Quarto standart (56,03 m2) 2 Suite standart (92,22 m2)	3	240,47	240,47	1
Núcleo N8	1 Suite premium (136,00 m2)	1	136,00	136,00	1
Total			3202,23	3723,52	

-----Enquadramento no P.D.M.-----

-----Considerando a localização assinalada e constante no pedido quanto à implantação das edificações, verifica-se que as mesmas se situavam em espaço classificado e qualificado como espaço silvo-pastoril - área de silvo-pastoricia, sem condicionantes, conforme anterior planta de ordenamento e planta de condicionantes, regida pelo definido em Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM). Da edificabilidade nos espaços silvopastoris, caracterizados no Capítulo III do Regulamento do PDM, art. 35º a 38º, consta no artigo 37.º, alínea c3) a identificação da Herdade da Cegonha nos seguintes termos:-----

-----“É identificado o Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Herdade da Cegonha — NDT, cuja área de intervenção abrange o espaço turístico estabelecido no Plano de Ordenamento da Albufeira de Alvito — POAA (Resolução do Conselho de Ministros n.º 151/98, de 26 de dezembro), «Área preferencial de implantação turística — Zona T1», e área confinante integrante da classe de espaço «Silvo pastoril» na planta de ordenamento deste PDM, e que obedece às seguintes disposições:-----

-----i) A área do NDT incluída no concelho de Portel tem, aproximadamente, 224,55 ha, e pode integrar empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos compatíveis com o estatuto de solo rural;-----

-----ii) O NDT é desenvolvido através de plano de pormenor;-----

-----iii) O NDT pode incluir equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e os seguintes tipos de empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts), empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo em espaço rural, empreendimentos de turismo de natureza, parques de campismo e caravanismo;-----

-----iv) A execução das operações necessárias à concretização do conjunto turístico da Herdade da Cegonha está sujeita à prévia celebração de contrato de execução entre o município, os promotores e o Turismo de Portugal. Este contrato de execução pode envolver outras entidades públicas e privadas de relevante interesse para a boa execução do NDT”.-----

-----É ainda interdita a descarga dos efluentes domésticos e industriais nas linhas de água e de drenagem natural, devendo existir estação de tratamento conforme o uso da edificação e a legislação em vigor. Nas áreas de montado, deve cumprir-se a legislação específica de proteção do sobreiro e azinheira.-----

-----Decorrente da recente alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal ao Plano de Ordenamento da Albufeira de Alvito e ao Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrogão, o local assinalado está abrangido pela Zona de Proteção da Albufeira – Montado de Azinho, condicionado pelo Montado de Azinho, conforme planta de síntese e planta de condicionantes atualizada, Pelo artigo 11.º A, n.º 1 “A área do concelho que integra o Plano de Ordenamento da Albufeira de Águas Públicas de Alvito está identificada nas plantas de ordenamento e condicionantes, correspondendo ao Plano de água e Faixa de Proteção da Albufeira de Alvito com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA do plano de água e respetiva zona de proteção e integrando as ilhas”.-----

-----Do regulamento do Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha, que estabeleceu o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, consta no artigo 55.º; Alteração do PDM de Portel:-----

-----“1. O PPHC altera a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Portel, passando a qualificar a totalidade da área de intervenção do PPHC, delimitada na respetiva planta de implantação, como Espaço de ocupação turística, mantendo a classificação de solo rural.-----

-----2. Na área de intervenção do PPHC, localizada no município de Portel, são revogados os artigos 35º e 36º da Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, de 24 de maio, que republica o regulamento do Plano Diretor Municipal de Portel, bem como, o artigo 34º e a alínea b) do n.º 1 do artigo 37º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Portel na redação que lhe foi conferida pela Alteração por adaptação ao PROTA, publicada pela Deliberação (extrato) n.º 2230/2010, de 25 de novembro.-----

-----Artigo 56º Entrada em vigor-----

-----O PPHC entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.”-----

-----Enquadramento no Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha-----

-----O Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha estabeleceu o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na planta de implantação. O PPHC é um plano intermunicipal que abrange parte das áreas territoriais dos municípios de Cuba e Portel e o regulamento aprovado aplica-se ao território do Município de Portel conforme identificado na planta de implantação. O PPHC é constituído pelo Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes.-----

-----Do regulamento do PPHC e com relevância para o presente pedido, destacar:-----

-----No artigo 9.º, Infraestruturas urbanas, sujeitas ao disposto no regulamento bem como às demais normas legais regulamentares aplicáveis. Determina que é obrigatória a existência de sistemas de telegestão de infraestruturas urbanas e que as áreas de circulação referidas no Artigo 11º, constituem os canais para a implantação das principais infraestruturas urbanas, nomeadamente sistema de drenagem de águas residuais, sistema de drenagem de águas pluviais,

sistema de abastecimento de água, sistema de rega, iluminação pública e demais infraestruturas enterradas, como as de eletricidade, gás e telecomunicações.-----

-----Para os empreendimentos turísticos a instalar, artigo 15.º, são identificadas tipologias por área, entre elas Área para empreendimento de turismo no espaço rural, com categoria mínima de 4 estrelas. No artigo 20.º, define-se que a área para empreendimento de turismo no espaço rural (TER) corresponde a uma área afeta à implantação de um empreendimento turístico com classificação de hotel rural destinado a prestar em espaço rural, serviços de alojamento a turistas dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado.-----

-----No artigo 21.º - os parâmetros urbanísticos aplicáveis à área da parcela destinada ao empreendimento de turismo no espaço rural estão fixados no quadro síntese constante da planta de implantação e do anexo ao regulamento. Na área para empreendimento de turismo no espaço rural são admitidos: a) Unidades de alojamento a localizar nos polígonos de implantação destinados ao hotel rural e identificados como H2; b) Equipamentos de uso comum e de exploração turística nos termos e condições previstos no Artigo 32º, a localizar nos polígonos de implantação referidos na alínea anterior; c) Áreas de serviço e apoio a localizar nos polígonos de implantação identificados na alínea a); e) Áreas verdes exteriores envolventes, a localizar nos polígonos de implantação identificados na alínea a); g) Áreas de serviço e apoio a localizar no polígono de implantação destinado ao hotel rural; h) Estacionamento privativo; i) Vias de circulação interna.-----

-----Relativamente à edificação, artigo 45.º, Segurança das edificações , prevê entre outros: Os projetos de obras a elaborar devem assegurar o cumprimento do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios. Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as construções, nomeadamente no uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos, bem como ponderar as diferenças de volumetria, por serem fatores suscetíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.-----

-----Artigo 47º - Novas edificações, 1. A construção das novas edificações deve respeitar os limites dos polígonos de base constantes na planta de implantação e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada área fixados no quadro síntese. Os polígonos de base para implantação de edifícios constantes na planta de implantação destinam-se à implantação de edifícios, não constituindo limite condicionador da implantação de piscinas, campos de jogos e estacionamento dentro das parcelas.-----

-----Os projetos de novos edifícios têm ainda que assegurar o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído. A conceção e construção de novas edificações na área de intervenção obedecem às seguintes disposições: "a) A linguagem, volumetria, materiais e cores a utilizar na conceção dos edifícios devem promover uma integração paisagística harmoniosa dos mesmos, pelo que as Câmaras Municipais podem indeferir intervenções com manifestos impactos negativos na zona; b) A implantação dos edifícios deve considerar a topografia e envolvente natural, integrando paisagisticamente as intervenções e

minimizando a movimentação de terras; c) A implantação dos edifícios, piscinas e arranjos paisagísticos, salvo parecer contrário das entidades competentes, deve salvaguardar as árvores de grande porte existentes, ou legalmente protegidas, desde que em boas condições fitossanitárias; d) A orientação das fachadas deve considerar valores como as vistas, mas também, a proteção dos ventos dominantes em época fria e dos raios solares no Verão, bem como o desempenho térmico do edifício através da otimização da relação edifício / envolvente / clima; e) O desenho, dimensionamento e localização dos vãos deve contribuir para a otimização da ventilação natural no interior dos edifícios, bem como para potenciar a iluminação natural; f) As coberturas, podem adotar soluções em terraço ou inclinadas, desde que seja assegurada uma capacidade de reflexão e de isolamento que seja limitadora de trocas térmicas, em harmonia com o disposto na alínea a); g) As diversas parcelas edificáveis, sempre que tecnicamente viável, têm que dispor de cisternas para armazenagem das águas pluviais com vista à sua utilização na rega e manutenção dos espaços exteriores e no abastecimento de piscinas".-----

-----Determina ainda, no artigo 12.º, circulação viária, que na elaboração dos projetos das vias de circulação são admitidos ajustes no traçado e nos perfis transversais-tipo, desde que necessários para uma maior funcionalidade, exequibilidade e sustentabilidade, para uma melhor adaptação aos valores naturais existentes no terreno e uma melhor inserção na paisagem, e não comprometam a hierarquia das vias de circulação em questão, que devem ser previamente submetidas à Câmara Municipal.-----

-----PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO - Artigo 52º Efeitos registrais do plano-----

-----1. A certidão do PPHC constitui título bastante para a abertura de descrição no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária nele previstas.-----

-----2. Ficam constituídos como prédios autónomos e juridicamente individualizados os seguintes lotes e parcelas, devidamente identificados na planta de implantação: c) TER, correspondentes ao empreendimento de turismo em espaço rural;-----

-----3. Após as operações de registo predial, as parcelas H1, TER, EC1, EC2, SC1, SC2, SC3, C, EA1 e EA2 são consideradas aptas para as operações urbanísticas de edificação, nas condições previstas no presente regulamento.--

-----Anexo-----

-----Extrato-----

Identifi- cação do lote	Área do lote (m2)	Área do polígono de implanta- ção (m2)	Área de implan- tação (m2)	Índice de ocupa- ção do solo (%)	Área de constru- ção (m2)	Índice de utiliza- ção do solo (%)	N.º de pisos acima do solo	Altura das fachada s (m)	N.º camas máximo		Esta- ciona- mento privati- vos (luga- res em espaço privado (min.)
									Para efeitos de cálculo de densida- de	Para efeitos de licen- ciamento	
H2	18183,53	18183,53	3750,00	21	3750,00	0,21	2	7,00	25	50	25

-----Apreciação do projeto quanto à conformidade com o PPHC-----

-----1. Dos valores presentes na proposta de construção do TER – Hotel Rural e identificados em quadro sinóptico, índices de utilização e ocupação do solo;

n.º máximo de pisos, altura das fachadas, n.º máximo de unidades de alojamento e capacidade (n.º máximo de camas), cumprem os parâmetros urbanísticos, valores e índices máximos previstos no PPHC, tal como os usos e atividades previstos no artigo 21.º.-----

-----Quanto aos valores das áreas máximas de implantação e construção, pela verificação das peças desenhadas dos diversos edifícios e núcleos do HR, decorrente da anterior informação interna, efetuou o técnico diversas alterações à proposta inicial, observando que sendo os espaços previstos para o edifício central e para o edifício de apoio imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento turístico, as áreas técnicas em cave e semi enterradas, sem pé direito regulamentar, não são contabilizadas enquanto área de construção, atentando à definição de área de construção presente no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro. Verifica-se assim o cumprimento do valor da área máxima de construção.-----

PROPOSTA

	Área de implantação	Área de construção
Total projetado	3202,23	3723,52
Valor máximo PPHC	3750,00	3750,00

-----a) Os valores relativos à área de construção observaram a definição contida no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, a saber "A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos)".-----

-----b) Da área de construção calculada para cada núcleo não foi incluído o valor da zona técnica (10,90 m²).-----

-----2. O projeto de instalação do Hotel Rural, nesta fase, não contempla descrição relativa às infraestruturas básicas essenciais ao funcionamento, sabendo que não existe ainda qualquer infraestrutura urbana, imprescindível ao funcionamento do empreendimento e sem as quais não pode a câmara municipal autorizar a sua utilização para fins turísticos. O artigo 9.º determina um conjunto de infraestruturas urbanas, nomeadamente entre outros sistema de drenagem de águas residuais, sistema de abastecimento de água, iluminação pública e demais infraestruturas enterradas como eletricidade, gás e telecomunicações. É igualmente omissa quanto à execução das vias de circulação, traçados e perfis, considerando que, de acordo com a planta de implantação do PPHC, o Hotel Rural é no que toca à sua localização no projeto turístico da Herdade da Cegonha, o empreendimento mais afastado da entrada da Herdade, não explicitando como será efetuado o acesso desde a entrada da Herdade, junto à Estrada Municipal n.º 1004.-----

-----É descrito, como já referido anteriormente, que os projetos das diferentes infraestruturas estão em elaboração, concretamente os projetos de infraestrutura viária, redes de abastecimento de águas e esgotos, gás,

eletricidade, iluminação pública e telecomunicações, incluindo o reservatório de água, e que brevemente serão entregues na câmara municipal.-----

-----3. A categoria projetado para o Hotel Rural, 4 estrelas, cumpre o identificado no artigo 15.º; classificação a ser concedida pelo Turismo de Portugal, IP;-----

-----4. A implantação do Hotel Rural e os parâmetros urbanísticos respeitam o PPHC, observando o artigo 47.º. Obedece ainda, na generalidade, às disposições presentes no n.º 5 do artigo 47.º, sendo no entanto omissa, nesta fase, quanto à existência de cisternas para armazenagem das águas pluviais e sua reutilização.-----

-----5. Dos efeitos registrais do Plano e previstos no artigo 52.º:-----

----- - Não foi emitida certidão do PPHC que conduziu ao registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária previstas;-----

----- - O lote TER, correspondente ao empreendimento de turismo em espaço rural, não se constitui como um prédio autónomo e juridicamente individualizado, conforme previsto no n.º 2;-----

----- - O n.º 3 determina que após a operação de registo predial das parcelas, incluindo o TER, estas são consideradas aptas para as operações urbanísticas de edificação.-----

-----Enquadramento no PMDFCI-----

-----O PMDFCI de Portel (Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios) define na carta de perigosidade para a presente localização (área delimitada pelo prédio rústico), a classificação de perigosidade média e baixa. O Decreto-Lei n.º 124/2006 de 21 de janeiro, alterado pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 14/2019 de 21 de janeiro, determina no artigo 16.º, n.º 4, que a construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas é permitida nas áreas classificadas de perigosidade como de média, baixa e muito baixa, desde que se cumpram, cumulativamente diversos condicionalismos. O PMDFCI de Portel determina que, adotando o conjunto de normas legalmente definidas: A construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas são permitidas fora das áreas edificadas consolidadas, nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI como de média, baixa e muito baixa perigosidade, desde que se cumpram, cumulativamente, diversos condicionalismos:-----

-----Em 1 de janeiro de 2022 entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, que estabelece o Sistema de Gestão de Integrada de Fogos Rurais, revogando o Decreto-lei n.º 124/2006 de 21 de janeiro, na última redação, que veio estabelecer e definir áreas prioritárias de prevenção e segurança (territórios identificados como de perigosidade alta e muito alta na carta de perigosidade) onde vigoram um conjunto de restrições à edificação assim como de condicionantes à edificação nos territórios fora das áreas de prevenção e segurança. Pelo Decreto-Lei n.º 49/2022 de 19 de julho, determinou que até à adaptação referida no n.º 3 do artigo 42.º do Decreto Lei n.º 82/2021, mantêm-se em vigor as cartas de perigosidade constantes dos Planos Municipais de Defesa da Floresta contra Incêndios.-----

-----Considerando que o PMDFCI entrou em vigor em 30/08/2018 (Edital n.º 847/2018, publicado no Diário da República n.º 167/2018, Série II de 2018-08-

30), assim como a carta de perigosidade com a classificação das áreas do concelho e respetivos condicionalismos à construção, tal como o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, que estabelece o Sistema de Gestão de Integrada de Fogos Rurais, revogando o Decreto-lei n.º 124/2006 de 21 de janeiro, entro uem vigor em 01/01/2022, ambos em data posterior à aprovação do Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha, aprovado em 2015, que estabeleceu o regime de ocupação e uso do solo nesta área do território e delimitada em planta de implantação, julgo que as normas nele contidas não se aplicam ao presente pedido por supervenientes, sem prejuízo de melhor opinião.-----

-----Instalação do empreendimento de turismo no espaço rural-----

-----A instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural rege-se pelo regime jurídico definido no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, e pela Portaria n.º 937/2008, de 20 de Agosto.-----

-----Pelo art. 23º do decreto-lei, é definido que o procedimento respeitante à instalação dos empreendimentos turísticos segue o regime previsto no presente decreto e está submetido ao regime jurídico da urbanização e da edificação, quando envolva a realização de operações urbanísticas nele previstas. Relativamente à instalação do empreendimento de turismo no espaço rural, o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos define um conjunto de requisitos que estes devem obrigatoriamente observar, dispondo de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.-----

-----De acordo com o artigo 18.º n.º 3 alínea c), o Hotel Rural enquadra-se nos empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), definido o n.º 7 que são hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz. O artigo 11.º, noção de estabelecimento hoteleiro, define que hotel é uma das classificações dos estabelecimentos hoteleiros e que estes, de acordo com o artigo 12.º, devem dispor no mínimo de 10 unidades de alojamento e que podem ocupar a totalidade de um ou mais edifícios, desde que constituam entre eles um conjunto de espaços contíguos ou exista uma área de utilização comum.-----

-----Salientar ainda que, conforme artigo 21.º, compete ao Turismo de Portugal, IP, no âmbito das suas competências e atribuições, fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos Hotéis Rurais.-----

-----A Portaria n.º 937/2008, de 20 de Agosto, estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo no espaço rural. O artigo 8.º, noção de hotel rural, define que que são hotéis rurais os hotéis situados em espaços rurais que pela sua traça arquitetónica e materiais de construção respeitem as características dominantes da região, podendo instalar-se em edifícios novos ou integrem uma entidade arquitetónica única e respeitem as mesmas características. Os artigos 11º a 15º da portaria definem um conjunto de infra-estruturas, equipamentos e zonas comuns a que devem obedecer os empreendimentos de turismo no espaço rural.-----

-----O artigo 25.º determina ainda que os hotéis rurais devem cumprir os requisitos comuns aos empreendimentos de turismo no espaço rural previstos na portaria e classificam-se nas categorias de 3 a 5 estrelas de acordo com o disposto na portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março. Os hotéis rurais devem ainda dispor de instalações, equipamentos e no mínimo de uma unidade de alojamento que permita a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.-----

-----O promotor junta cópia de relatório de reunião com o Turismo de Portugal, IP, para esclarecimento de dúvidas e apresentação do projeto do Hotel Rural de 4 estrelas. Do relatório, com relevância para a presente apreciação, destacar algumas notas presentes:-----

----- - Com a ultima alteração ao RJET, efetuado pelo Decreto-lei n.º 80/2017 de 30 de junho, deixou de ser obrigatório o parecer do Turismo de Portugal, na fase de controlo prévio (apreciação do projeto de licenciamento), apenas intervindo obrigatoriamente em sede de classificação do empreendimento turístico;-----

----- - Facultativamente o interessado pode requerer a emissão de parecer, nos termos do art. 26.º do RJET;-----

----- - O parecer referido destina-se essencialmente à verificação da adequação do empreendimento ao uso pretendido e à tipologia e categoria propostas;-----

----- - Previamente ao parecer , o promotor pode reunir com o Turismo de Portugal para apreciação do projeto, produzindo-se relatório da apreciação efetuada, podendo juntar ao procedimento de controlo prévio das obras de edificação na câmara municipal;-----

----- - Caraterização do HR: capacidade máxima de 50 camas em 25 unidades de alojamento (16 do tipo quartos duplo e e 9 suites;-----

----- - Edifício central com: receção, , loja, restaurante, bar, spa, ginásio, piscina interior, sala multiusos, sala de estar, salão de jogos, lounge, zonas de serviço, instalações sanitárias, zonas técnicas, sala de pessoal, zona de armazenagem e terraços;-----

----- - Edifício de apoio com: área de manutenção, garage, receção, PT, armazenagem, IS adaptada;-----

----- - Para a classificação de 4 estrelas, além dos requisitos obrigatórios, terá que cumprir um conjunto de requisitos opcionais que permita obter pontuação de 255 pontos (portaria n.º 327/2008 de 28 de abril, na redação atual);-----

----- - Das condições de instalação apreciadas e constantes do projeto de arquitetura, é dada resposta positiva aos requisitos aplicáveis e constantes do Decreto-lei N.º 39/2008 - RJET, Portaria n.º 937/2008, Portaria n.º 358/2009 – equipamentos de uso comum e ainda aos requisitos para classificação de 4 estrelas.-----

-----Apreciação quanto à conformidade com o RJET e portarias complementares:-----

----- (RJET)-----

----- Considera-se que se mostram cumpridas na generalidade as disposições presentes no RJET, nomeadamente as respeitantes ao enquadramento nos empreendimentos de turismo no espaço rural (artigo 18.º, n.º 1 e n.º 7)-----

----- (Portaria .º 937/2008)-----

-----Artigo 8.º – A linguagem contemporânea e minimalista do hotel e materiais projetados para as fachadas propõe, de acordo com o técnico autor do projeto, “uma imagem arquitectónica inspirada nas características dominantes da arquitetura alentejana e do sul do país e, num sentido mais lato, na tão celebrada tradição cultural mediterrânica”. Do enquadramento efetuado pelo autor quanto à linguagem arquitectónica e aos materiais utilizados, considera-se a opção projetada como abrangida pela definição.-----

-----Artigo 11.º a 15.º – Pelo projeto, o hotel não dispõe de reservatório com capacidade para satisfazer as necessidades diárias do empreendimento. É no entanto descrito que das infraestruturas a executar consta o reservatório de água que servirá o hotel rural. Da planta de implantação do PP existe um depósito de água, a construir junto à parcela H1-----

-----Artigo 25.º - Cumpre-----

-----Acessibilidades-----

-----O artigo 6.º do RJET, Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, dispõe que as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção dos empreendimentos turísticos devem cumprir as normas previstas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto. O n.º 2 determina ainda que, sem prejuízo do disposto anteriormente, os empreendimentos de turismo no espaço rural não estão obrigados a dispor de instalações, equipamentos e uma unidade de alojamento, no mínimo, que permitam a utilização por utentes com mobilidade condicionada. Já o artigo 25.º da Portaria n.º 937/2008 de 20 de agosto, prevê que os hotéis rurais devem dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.-----

-----Do plano de acessibilidades, é identificado que todas as unidades de alojamento são acessíveis e permitem a utilização por utentes com mobilidade condicionada. Quer o edifício central e equipamentos quer o edifício de apoio cumprem as normas de acessibilidade previstas no Decreto Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, quanto aos espaços acessíveis ao público.-----

-----O C.P.A., Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, dispõe no artigo 149.º n.1 (cláusulas acessórias), que os atos administrativos podem ser sujeitos pelo seu autor, mediante decisão fundamentada, a condição, termo, modo ou reserva, desde que não contrários à lei ou ao fim a que se destinam, tenham relação direta com o ato e respeitem os princípios jurídicos aplicáveis, nomeadamente o da proporcionalidade. O n.º 2 dispõe ainda que a aposição de cláusulas acessórias a atos administrativos de conteúdo vinculado só é admissível quando a lei o preveja ou vise assegurar a verificação futura de pressupostos legais ainda não preenchidos no momento da prática do ato.-----

-----Perante o presente caso, verifica-se que a presente operação urbanística e o deferimento pela câmara municipal do pedido sujeito a licenciamento está dependente do cumprimento e execução de um conjunto de ações inerentes à eficácia legal do Plano de Pormenor e da infraestruturização essencial ao funcionamento do hotel rural. Ou seja, tratam-se de pressupostos legais ainda não preenchidos e que terão que ser devidamente assegurados e acautelados pela câmara municipal, enquadráveis no n.º 2 do artigo 149.º do CPA. Verifica-

se ainda o enquadramento no n.º 1 já que as cláusulas acessórias a colocar se relacionam diretamente com o conteúdo e objeto do pedido e não revelam qualquer desproporcionalidade na sua aplicação.-----

-----Inserção urbana e paisagística – a proposta enquadra-se no definido no artigo 47.º do Regulamento do PPHC.-----

-----Em conformidade com o exposto proponho a aprovação condicionada do projeto de arquitetura de obras de construção de um empreendimento de turismo no espaço rural (TER), na classificação de Hotel Rural, integrado no Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha, publicado em Diário da República n.º 66, de 4 de abril de 2022, 2.ª série, Aviso n.º 6951/2022.-----

-----A aprovação do projeto de arquitetura e o deferimento do pedido de licenciamento fica condicionado às seguintes cláusulas acessórias, nos termos do disposto no artigo 149.º do C.P.A.:-----

-----1. Registo predial das parcelas, incluindo a parcela TER que se deve constituir como um prédio autónomo e juridicamente individualizado (n.º 2 do artigo 52.º), após emissão da certidão do PPHC pela câmara municipal;-----

-----2. Apresentação e deliberação favorável dos projetos de infraestruturas essenciais ao funcionamento do empreendimento, nomeadamente infraestrutura viária, redes de abastecimento de águas e esgotos, drenagem e tratamento de águas residuais, gás, eletricidade, iluminação pública e telecomunicações, assim como do reservatório de água;-----

-----3. A deliberação final sobre o pedido de licenciamento prevista no artigo 23.º do RJUE não poderá ocorrer sem o cumprimento das condições previstas nos pontos anteriores;-----

-----4. O não cumprimento das condições referidas implica a revogação da aprovação do projeto de arquitetura pela câmara municipal e a declaração de caducidade do pedido, nos termos legais em vigor.”-----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar condicionalmente o projeto de arquitetura de obras de construção de um empreendimento de turismo no espaço rural (TER) – Hotel Rural integrado no Plano de pormenor da Herdade da cegonha (Aviso n.º 6951/2022, de 4 de abril).-----

-----A aprovação deste projeto de arquitetura e o deferimento dos pedidos de licenciamento ficam condicionados a:-----

-----Registo predial das parcelas, incluindo a parcela TER que será constituída como prédio autónomo e juridicamente individualizada, após a emissão de certidão do PPHC pela Câmara Municipal;-----

-----Deliberação favorável sobre os projetos das infraestruturas essenciais ao funcionamento do empreendimento a apresentar: infraestrutura viária, rede de abastecimento de água e de saneamento, drenagem, gás, eletricidade, iluminação pública, telecomunicações, infraestruturas de tratamentos de águas residuais e reservatório de água.-

-----XII – ATRIBUIÇÃO DE SUBSÍDIO CORRENTE À FEDERAÇÃO DE TRIATLO DE PORTUGAL-----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, atribuir um subsídio corrente à Federação de Triatlo de Portugal, no valor 1.917,46 € (mil, novecentos e dezassete euros e quarente e seis cêntimos), para

comparticipação das despesas com a vigilância e patrulhamento da prova STARMAN Alentejo Portugal.-----

-----XIII – ATRIBUIÇÃO DE SUBSÍDIO AO CENTRO SOCIAL DE IDOSOS DE ORIOLA-----

-----A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, atribuir um subsídio de capital ao Centro Social de Idosos de Oriola, no valor 4.382,26 € (quatro mil, trezentos e oitenta e dois euros e vinte e seis cêntimos), para participação na aquisição de equipamento básico.-----

-----XIV – ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO, A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE PORTEL E ON TOWER, PORTUGAL, S.A. -----

-----A Câmara Municipal aprovou, por unanimidade, a minuta do aditamento ao contrato de arrendamento para fins não habitacionais com o prazo certo a celebrar entre o Município de Portel e On Tower, Portugal, com o nome Portel Sul, o qual fica anexo à presente ata e dela faz parte integrante.-----

-----XV – ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE PORTEL E ON TOWER, PORTUGAL, S.A. -----

-----A Câmara Municipal aprovou, por unanimidade, a minuta do aditamento ao contrato de arrendamento para fins não habitacionais com o prazo certo, a celebrar entre o Município de Portel e On Tower, Portugal, com o nome S. Bartolomeu do Outeiro, o qual fica anexo à presente ata e dela faz parte integrante.-----

-----XVI – APROVAÇÃO EM MINUTA -----

-----Das deliberações tomadas na presente reunião, foi lavrada Minuta, a qual foi aprovada por unanimidade e devidamente assinada.-----

-----Para se constar se lavrou a presente Ata, que depois de aprovada será assinada, pelos membros presentes.-----

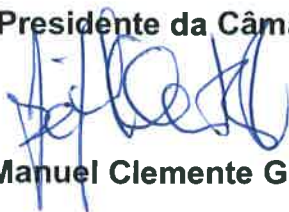
-----Eu, María Rosa Garcia Casado, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, a subscrevi.-----

O Presidente

()

Aprovada por unanimidade em 10/08/2022

O Presidente da Câmara,



- José Manuel Clemente Grilo, Dr. -