



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

DIVISÃO DE OBRAS, PLANEAMENTO E URBANISMO

CERTIDÃO

-----Dra. Ilídia Alves Cruchinho Lélé, Vice-Presidente, da Câmara Municipal de Penamacor. -----

-----CERTIFICA que o prédio rústico, artigo n.º 16 da secção 1G da Freguesia de Aldeia de Bispo, Águas e Aldeia de João Pires; localizados em "Lage Queimada", com a área de 26.600 m²; integrado na totalidade em "Solo Rústico", qualificado na sua totalidade na subcategoria de "Áreas Agrícolas Complementares" conforme a "Planta de Ordenamento", desenho "01.2"; evidenciando ainda sem condicionantes, conforme "PLANTA DE CONDICIONANTES, 03.2"; plantas em anexo a esta certidão, entendidas como elementos fundamentais do Plano Director Municipal em vigor; (Plano e Regulamento publicado em D.R. – II Série, n.º 237, Aviso n.º 14228/2015 de 03/12/2015). -----

-----Para estas qualificações de solo terão de ser atendidas as exigências regulamentares que constam dos artigos 14 a 16 do regulamento do Plano, acrescidas das que figuram como disposições gerais para utilização de solo rústico, conforme os artigos 9º e 10º do mesmo regulamento. Assim o prédio em apreço para lá de outras tipologias, nomeadamente as de apoio à actividade rural; poderá ainda receber tipologias habitacionais; tendo em conta as disposições constantes no "Quadro 2" do regulamento do Plano; pelo qual a viabilidade de edificar ou converter para uma tipologia habitacional está dependente de uma dimensão mínima da parcela de 10.000 m². -----

-----Quanto às restantes exigências relativas aos atos edificatórios permitidos há ainda que atender ao mencionado no referido "Quadro 2"; pelo qual se preconiza para as edificações afetas a tipologia habitacional; o limite de área bruta de construção será de 400 m², distribuídos por dois pisos, no máximo com 7 metros de altura à platibanda ou beirado; podendo ainda ser acrescida uma área impermeabilizada de 5% para lá da área máxima de construção, (excepção para a parte em RAN; na qual a área edificada não pode exceder 1% da propriedade). Para as construções de apoio a atividade agrícola e florestais o limite de área bruta de construção será de 3000 m²; está ainda prevista a possibilidade de edificar "Hotéis Rurais" até ao máximo permitido por lei, a partir do qual será obrigatória a apresentação de "Estudo de Impacte Ambiental"; o mesmo para instalações de agropecuária; para as quais o "Quadro 2" não apresenta máximo, remetendo para os máximos a partir dos quais na lei será obrigatório "Estudo de Impacte Ambiental", os parques de campismo serão igualmente permitidos; quando cumpridos o requisitos obrigatórios segundo o "Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais – SGIFR", comportando no máximo 1.500 m² de área bruta de construção. -----

----- Além do disposto no regulamento do PDM serão igualmente de considerar as restrições decorrentes do "Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios – PMDFCI" em vigor, para lá das que decorrem ou venham a ser impostas no âmbito do "Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais – SGIFR". Assim não são admitidos atos edificatórios em áreas afectas a "Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança – APPS" ou áreas com "Perigosidade Estrutural Alta ou muito Alta", (salvo as exceções do art.º 60º do SGIFR); neste caso a "Perigosidade Estrutural" 2025 / 2030 no local contempla uma classificação de "baixa perigosidade"; admitindo, portanto, atos edificatórios, sem ónus, conforme excerto da carta de Perigosidade Estrutural" em anexo a esta certidão. -----



CÂMARA MUNICIPAL DE PENAMACOR

DIVISÃO DE OBRAS, PLANEAMENTO E URBANISMO

----- Para o restante há que salvaguardar uma distância mínima de 50 metros a "Territórios Florestais", quando estes sejam de outrem ou proceder à gestão do coberto vegetal quando sejam do próprio, (embora salvaguardando o abate de espécies protegidas). Neste caso, conforme estrato da "Planta COS" do local em anexo a esta certidão, constata-se que dada a afetação da propriedade a "território florestal" e porque a mesma confronta a Norte com "território agrícola" e a Sul com "território florestal"; poderá admitir-se construção salvaguardando 50 metros da mesma ao limite Sul da propriedade e 10 metros ao limite Norte da propriedade (salvaguardando as exceções que constam do art.º 61º do SGIFR). -----

-----Para lá dos ónus decorrentes do PDM e do SGIFR já mencionados; há ainda a referir o que possa resultar de restrições e servidões de utilidade pública; nomeadamente as zonas "*non aedificandi*", resultantes nas distâncias inferiores a 10 metros de linhas de água ou poços e nascentes no local; conforme excerto da Planta de Condicionantes, desenho "03.2", em anexo a esta certidão. -----

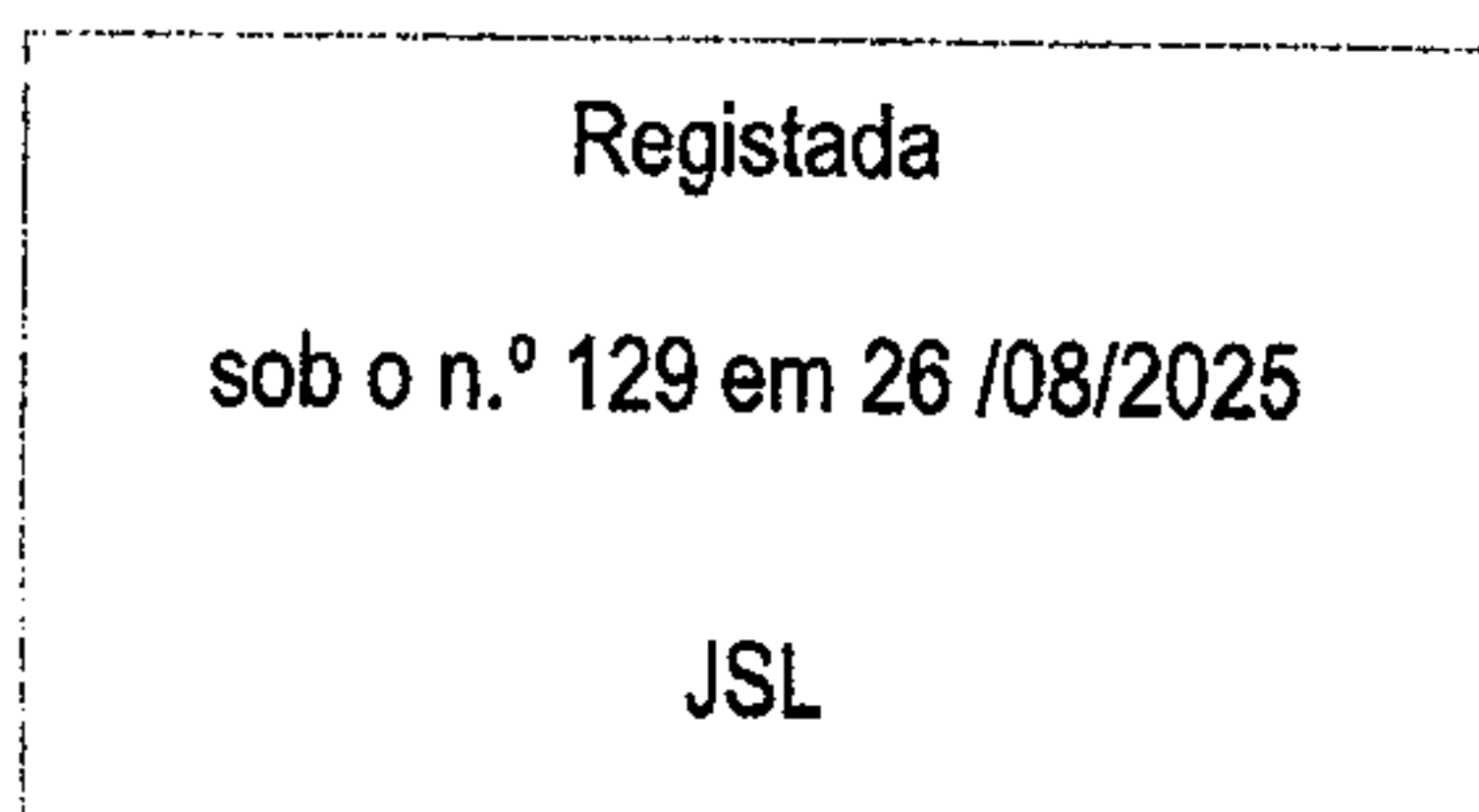
-----Por fim, de acordo com o disposto no PDM é da responsabilidade do promotor, a obrigatoriedade de dotar o local de meios autónomos quanto às infraestruturas de água, eletricidade, telecomunicações e saneamento básico, conforme se refere nas "disposições comuns" do regulamento do PDM, (art.º 10º do regulamento do PDM). -----

-----Pelo exposto será lícito concluir acerca possibilidade de edificar no local as tipologias admitidas, por força do PDM e do SGIFR, salvaguardando as restrições e condições ou as exceções acima referidas. O licenciamento será ainda condicionado pela existência de acesso conveniente a viaturas de socorro ou combate a incêndios; situação a ser demonstrada no ato do pedido de licença administrativa para obra de construção. -----

-----Assim consideram-se sumariamente expostas as condições de edificabilidade no prédio rústico em questão; informação prestada nos termos do disposto no art.º 110º do Regime Jurídico de Edificação e Urbanização em vigor tendo em conta o pedido de parecer requerido por Ana Maria de Oliveira Silva, contribuinte n.º 137 190 158, na qualidade de Administradora Judicial (nomeada no Processo de Insolvência N.º 1691/10.OT2AVR), no âmbito de um eventual pedido de "Informação Prévia" a incidir no prédio rústico acima referido. -----

-----Por ser verdade se passa a competente certidão, que vou assinar e mandar autenticar com o selo branco em uso nesta Câmara Municipal. -----

Penamacor, 26 de agosto de 2025



A Vice-Presidente,

(Dra. Ilídia Alves Cruchinho Lélé)