

DELIBERAÇÃO	DESPACHO
	<p>CONCORDO CON O PROPOSTO E, EN CONSEQUÊNCIA, O ENTENDIMENTO EXPLANADO N.º PRESENTE INFORMAÇÃO TÉCNICA DEVERÁ SER ASSESSADO PELOS SERVIÇOS TÉCNICOS DE GESTÃO URBANÍSTICA DA CGOU, NOTA DIRETAMENTE AQUANDO DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE ARQUITECTURA NO ÂMBITO DOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLO MÉDIO URBANÍSTICO.</p> <p>ESTA SE CONFERE PROPOSTO NESTA INFORMAÇÃO TÉCNICA.</p>

INF.º 35/2021	SGD: 15557	DATA: 03 DE MAIO DE 2021	Processo -	Folha: 1/4
PROVENIÊNCIA:	DIVISÃO DE ORDENAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA - ORDENAMENTO TERRITORIAL			
DESTINATÁRIO:	Exmo. Sr. Vereador Maxime Sousa Bispo			O Vereador
ASSUNTO:	Plano Diretor Municipal de Silves - Retificação do uso de habitação admitido em solo rústico.			T.B., 06/05/2021

Na sequência do procedimento de revisão a que foi sujeito nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, o novo Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves) foi publicado, através do aviso n.º 33/2021, no Diário da República, 2.ª série, n.º 1, de 04 de janeiro de 2021, tendo entrado em vigor no dia 12 de janeiro de 2021.

Num contexto de aplicação prática - ainda inicial - do regulamento do novo PDM de Silves, surgiram dúvidas quanto à possibilidade deste restringir o uso habitacional em solo rústico, nas categorias de espaço agrícola, espaço florestal e na subcategoria de espaço natural de proteção, quanto à "habitação própria e permanente do agricultor, pecuário ou silvicultor", independentemente da tipologia de operação urbanística em causa (construção de novas edificações isoladas ou obras de conservação, recuperação, alteração e ampliação de edificações existentes, assim como a reconversão de usos).

A dúvida radica na articulação entre o disposto no artigo 63.º, n.os 2 e 4, e o previsto nos artigos 64.º, n.º 3, alínea b), subalínea ii), 66.º, n.º 4, alínea b), e 69.º, n.º 3, alínea b), do regulamento do PDM de Silves agora vigente.

Por um lado, o PDM de Silves admite em solo rústico, através do artigo 63.º, n.º 2, do seu regulamento, as obras de criação de novas edificações nas categorias de espaço agrícola ou espaço florestal, destinadas a habitação própria, especificando, na respectiva alínea e), que a edificação para fins habitacionais do agricultor, pecuário ou silvicultor, deve destinar-se à residência para uso do próprio.

Luisa Brásio
H. S.

Por outro lado, o PDM de Silves admite ainda em solo rústico, através do artigo 63.º, n.º 4, do seu regulamento, as obras de conservação, recuperação, alteração e ampliação de edificações existentes, assim como a reconversão de usos, de entre os que se mostrem admitidos na respetiva categoria e subcategoria de espaço.

Por fim, no que respeita a usos compatíveis com determinadas categorias e subcategorias de espaços, o PDM de Silves determina o seguinte:

- a) Na categoria de espaço agrícola, o uso de habitação é descrito como "habitação própria e permanente do agricultor, silvicultor ou pecuário" (cfr. artigo 64.º, n.º 3, alínea b), subalínea ii), do regulamento do PDM de Silves);
- b) Na categoria de espaço florestal, o uso de habitação é descrito como "habitação própria e permanente do agricultor, pecuário ou silvicultor" (cfr. artigo 66.º, n.º 4, alínea b), do regulamento do PDM de Silves);
- c) Na categoria espaço natural e paisagístico, subcategoria de espaço natural de proteção, o uso de habitação é descrito como "habitação própria e permanente do agricultor ou silvicultor" (artigo 69.º, n.º 3, alínea b), do regulamento do PDM de Silves).

Ora, do teor dos artigos 64.º, n.º 3, alínea b), subalínea ii), 66.º, n.º 4, alínea b), e 69.º, n.º 3, alínea b), do regulamento do PDM de Silves, emerge uma compatibilidade de uso habitacional que é limitada à habitação própria e permanente do agricultor, silvicultor ou pecuário.

Esta limitação aplicar-se-á, desde logo, quando esteja em causa a criação de novas edificações, porquanto a alínea e) do n.º 2 do artigo 63.º do regulamento do PDM de Silves clarifica, expressamente, que a edificação para fins habitacionais do agricultor, pecuário ou silvicultor, deve destinar-se à residência para uso do próprio, desde que comprovada a inexistência de alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial.

Esta determinação compatibiliza-se com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)¹, que, no seu capítulo 3.3 - "Edificação em Solo Rural", esclarece que "as necessidades habitacionais dos activos na agricultura, agro-pecuária e silvicultura devem-se apoiar preferencialmente nos perímetros urbanos existentes e a criar" e "apenas nas explorações de dimensão considerável, que

¹ Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 03 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 02 de outubro, e alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

não disponham ainda de habitação no seu interior, se deverá admitir a introdução deste uso, entendido como edificação isolada" (PROT-Algarve, pág. 4992).

Sendo que o PROT Algarve refere ainda que, "fora dos perímetros urbanos, só poderão ser autorizadas novas edificações quando enquadradas no conceito de edificação isolada, para fins habitacionais do agricultor (...) [o que] pressupõe a observância dos seguintes requisitos: (...) e) a edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência para uso do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, e não pode ser alienada por um prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial das unidades de alojamento" (PROT Algarve, págs. 4992 e 4993).

Já no que concerne a operações urbanísticas que se reconduzam a obras de conservação, recuperação, alteração e ampliação de edificações existentes, o PROT Algarve, aludindo à recuperação e ampliação de construções existentes (vide capítulo 3.3.5), refere que podem ser genericamente permitidas obras de recuperação e de ampliação de construções existentes para fins habitacionais (PROT Algarve, pág. 4993).

Em concretização desta orientação do PROT Algarve, o artigo 63.º, n.º 4, do regulamento do PDM de Silves permite a realização de obras de conservação, recuperação, alteração e ampliação de edificações existentes, sem que se restrinja ou condicione o uso pré-existente, designadamente o uso habitacional (cfr. artigo 52.º do regulamento do PDM de Silves).

Diferentemente, quando haja lugar à reconversão de usos em edificações existentes, o n.º 4 do artigo 63.º do regulamento do PDM de Silves prescreve que a mesma deve coadunar-se com os usos admitidos na respetiva categoria e subcategoria de espaço, o que se interliga com a própria remissão para aquela norma que decorre do disposto nos artigos 64.º, n.º 3, alínea b), subalínea ii), 66.º, n.º 4, alínea b), e 69.º, n.º 3, alínea b), do regulamento do PDM de Silves.

Considera-se, assim, que nas categorias de espaço agrícola, espaço florestal e na subcategoria de espaço natural de proteção, não existe qualquer exigência de "habitação própria e permanente do agricultor, pecuário ou silvicultor", relativamente a edificações pré-existentes com uso habitacional.

É a interpretação mais consentânea com o elemento literal do n.º 4 do artigo 63.º do regulamento do PDM de Silves, que respeita os direitos urbanísticos adquiridos dos particulares suportados em edificações pré-existentes legais e que se conforma com o regime de edificabilidade definido no PROT Algarve para o solo rústico.

*O. J. S.
Silves
3/4*



Não obstante, para que dúvidas não subsistam na interpretação das normas supra referenciadas do regulamento do novo PDM de Silves, que possam desvirtuar e comprometer o rigor do plano, nomeadamente em sede dos procedimentos da gestão urbanística, traduzindo-se numa desigualdade de tratamento e de exigência que não se coaduna com a estratégia de desenvolvimento territorial do Município de Silves assente, entre outras, na premissa do reforço da atratividade e fixação de população, dever-se-á aclarar o referido entendimento nas peças que integram o PDM de Silves, aquando de uma futura alteração do plano, nos termos do artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT)¹.

Até lá, para que se reforce o rigor dos elementos constantes do novo PDM de Silves, e para não comprometer a boa aplicação do mesmo aos procedimentos de controlo prévio de gestão urbanística a partir de 12 de janeiro de 2021, os serviços técnicos de gestão urbanística da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística deverão considerar que, nas categorias de espaço agrícola, espaço florestal e na subcategoria de espaço natural de proteção, não existe qualquer exigência de "habitação própria e permanente do agricultor, pecuário ou silvicultor" (cfr. artigos 64.º, n.º 3, alínea b), subalínea ii), 66.º, n.º 4, alínea b), e 69.º, n.º 3, alínea b), do regulamento do PDM de Silves), relativamente a edificações pré-existentes com uso habitacional, que venham a ser alvo de obras de conservação, recuperação, alteração e ampliação, nos termos e de acordo com o disposto no artigo 63.º, n.º 4, do regulamento do PDM de Silves.

Caso a presente informação técnica venha a merecer acolhimento superior, deverá a mesma e respetivo despacho de concordância ser objeto de comunicação interna no seio da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística e alvo de divulgação no site institucional do Município de Silves.

Deixa-se o assunto,

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR


João Matias (Arquitetura)

Chefe de Divisão


Ricardo Tomé (Geografia Física)

Coordenador do Ordenamento


Luísa Brázia (Sociologia)

Técnica do Ordenamento

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.