

## MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

### Aviso n.º 6399/2026/2

**Sumário:** Proposta de revogação do Plano Pormenor da Aldeia dos Fernandes (participação pública).

#### **Proposta de revogação do Plano Pormenor da Aldeia dos Fernandes (participação pública)**

José Tadeu Sebastião Figueira de Freitas, Presidente da Câmara Municipal de Almodôvar:

Torna público que, nos termos dos artigos 127.º e 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua atual redação, a Câmara Municipal deliberou, por maioria, na reunião ordinária pública realizada no dia 18 de fevereiro de 2026, aprovar, dar início ao procedimento de participação pública, por um período de 20 dias úteis para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a proposta de revogação do Plano Pormenor da Aldeia dos Fernandes.

Para a participação pública, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do mesmo diploma, é estabelecido o período de 20 dias úteis, contados a partir da publicação da deliberação camarária no *Diário da República*, podendo os interessados consultar a referida deliberação e os documentos que a integram na página oficial da Câmara Municipal de Almodôvar em [www.cm-almodovar.pt](http://www.cm-almodovar.pt) e na Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Gestão Territorial, no edifício dos Paços do Concelho, situado na Rua Serpa Pinto, 7700-081 Almodôvar no horário de expediente.

Os interessados podem apresentar eventuais sugestões e ou pedidos de esclarecimento sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento, por escrito e dentro do período atrás referido, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, por uma das seguintes formas: apresentadas presencialmente na Divisão de Obras, Serviços Urbanos e Gestão Territorial, enviadas por via postal ou por via eletrónica para [geral@cm-almodovar.pt](mailto:geral@cm-almodovar.pt), em que conste a identificação, o endereço dos seus autores e a qualidade em que se apresentam.

Para que não se alegue desconhecimento e para os demais efeitos, publica-se o presente aviso que vai ser afixado nos locais de estilo, bem como publicado na 2.ª série do *Diário da República* e na página eletrónica da Câmara Municipal.

24 de fevereiro de 2026. – O Presidente da Câmara Municipal, Dr. José Tadeu Sebastião Figueira de Freitas.

#### **Extrato de deliberação de câmara de 18 de fevereiro de 2026**

##### **4.1 – Início do procedimento de revogação do Plano Pormenor da Aldeia dos Fernandes**

Proposta n.º 15/2026

Início do procedimento de revogação do Plano Pormenor da Aldeia dos Fernandes

Considerando que:

O Plano de Pormenor da Aldeia dos Fernandes (doravante PPA<sub>D</sub>F) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Almodôvar, na sua Sessão Ordinária de 28 de dezembro de 1988, tendo sido ratificado em 12 de julho de 1991 pelo Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, conforme Aviso, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 249, de 29 de outubro de 1991;

Face à elevada procura de terrenos destinados a construção urbana, o PPA<sub>D</sub>F pretendia colmatar essa necessidade e oferecer uma resposta digna de habitação para o concelho;

O procedimento inerente à elaboração do PPA<sub>D</sub>F obedeceu ao disposto no Decreto-Lei n.º 561/71, de 17 de dezembro, o qual veio definir os requisitos de ordem técnica a que devem obedecer os planos gerais e parciais de urbanização e os planos de pormenor, de acordo com o disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de dezembro;

O procedimento inerente à elaboração do PPA<sub>D</sub>F foi iniciado em 1980, na sequência das deliberações da Câmara Municipal de 14 de julho de 1983 e 25 de agosto de 1983, tendo o respetivo Estudo e Proposta de Regulamento, aprovados na reunião de 26 de setembro de 1984 e remetidos posteriormente para consulta às entidades;

De acordo com o Regulamento do PPA<sub>D</sub>F, o uso dominante admitido é habitação (construção de moradias unifamiliares) e a zona do Plano Pormenor é constituída pelas quatro áreas de expansão designadas A, B, C e D, tendo em apreço os seguintes indicadores urbanísticos a considerar para efeitos da sua concretização:

	Zonas	Áreas
Área de intervenção .....	Zona A .....	91 940
	Zona B .....	29 894
	Zona C .....	7 750
	Zona D .....	42 000
	<b>Total .....</b>	<b>171 584</b>
Área loteável .....	Zona A .....	54 000
	Zona B .....	20 711
	Zona C .....	6 403
	Zona D .....	25 291
	<b>Total .....</b>	<b>107 105</b>
Áreas livres .....	Zona A .....	(a) 5 942
	Zona B .....	3 034
	Zona C .....	243
	Zona D .....	3 984
	<b>Total .....</b>	<b>13 203</b>
Zonas verdes públicas .....	Zona A .....	(a) 11 292
	Zona B .....	2 503
	Zona C .....	—
	Zona D .....	8 775
	<b>Total .....</b>	<b>22 570</b>
Arruamentos e estacionamento .....	Zona A .....	8 166
	Zona B .....	3 646
	Zona C .....	1 104
	Zona D .....	3 950
	<b>Total .....</b>	<b>16 866</b>

(a) Não inclui 11 840 m<sup>2</sup> do núcleo desportivo. As áreas estão referidas em metros quadrados.

À data da elaboração e aprovação do PPA<sub>D</sub>F, não vigorava, neste Município, um Plano Diretor Municipal;

O Plano Diretor Municipal de Almodôvar (doravante PDM Almodôvar) foi aprovado pela Assembleia Municipal, na sua Sessão Ordinária de 7 de julho de 1997, ao abrigo do regime previsto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, tendo merecido ratificação por força da Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/98, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 22, de 27 de janeiro de 1998, tendo entrado em vigor em 28 de janeiro de 1998;

O artigo 19.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Almodôvar, veio consagrar uma disposição que salvaguarda a aplicação do PPA<sub>D</sub>F, na sua plenitude, tanto que o mesmo artigo estipula que na área abrangida pelo Plano de Pormenor de Aldeia dos Fernandes, todas as ações de construção, urbanização e outras alterações do uso do solo, quer de iniciativa pública quer privada, obedecerão obrigatoriamente àquele Plano, publicado no *Diário da República*, n.ºs 249, de 29 de Outubro de 1991, e 269, de 22 de Novembro de 1991;

Com a entrada em vigor do PDM de Almodôvar, as áreas abrangidas pelo PPA<sub>D</sub>F ficaram inseridas na classe de espaço “espaços urbanizáveis”, no aglomerado urbano tipo II da Aldeia dos Fernandes, de acordo com os artigos 17.º e 18.º o seu Regulamento e conforme Planta de Ordenamento Urbano, a qual faz parte integrante desta Proposta;

Face à antiguidade do PPA<sub>D</sub>F e difícil adequação do seu conteúdo perante a evolução do quadro legal aplicável, os serviços municipais têm vindo a detetar algumas dificuldades no enquadramento de certas pretensões urbanísticas, uma vez que o Plano encerra em si próprio algumas incongruências e contradições na identificação da delimitação das áreas de implantação, razão pela qual se justifica reconsiderar seriamente as opções estratégicas a adotar para a Aldeia dos Fernandes;

Aliado às dificuldades evidenciadas com a interpretação do PPA<sub>D</sub>F à luz da legislação em vigor, verifica-se igualmente que ao longo dos 35 anos de vigência, uma reduzida taxa de execução, na ordem dos 22,47 %, conforme tabela explicativa apurada de acordo com os dados existentes nos serviços municipais e Regulamento do Plano devidamente assinalado com essa indicação, o qual faz parte integrante desta Proposta;

O procedimento de revogação aqui proposto é um dos mecanismos de “dinâmica” a que podem ser sujeitos os Planos Municipais, de forma que estes não se tornem imunes às vicissitudes das várias exigências em matéria de planeamento do território;

Um Plano Municipal produz efeitos jurídicos diretos e imediatos em relação aos particulares, sendo um importante instrumento de coordenação das decisões administrativas individuais com incidência na ocupação do solo, bem como um fator de previsibilidade das decisões em matéria de gestão urbanística, e constituem um importante mecanismo de segurança para os particulares, nomeadamente para os titulares de direitos reais que incidem sobre os solos por ele abrangidos;

Nos termos do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que aprova a Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo – LBPPSOTU, “[...] Os programas e planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração [...]”;

Similarmente, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, prevê também, no n.º 1 do seu artigo 127.º, que os planos territoriais (entre os quais os planos de pormenor) podem ser objeto de revogação, “[...] sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine”, sendo que a revogação dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua aprovação e publicação”;

A existência de uma profunda alteração no quadro jurídico em matéria de ordenamento do território e urbanismo, pautada nomeadamente pela publicação da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e pela publicação do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), significa uma nova adequação e dinâmica em torno dos planos municipais;

À evidente evolução legislativa em matéria de planeamento, também está intrinsecamente ligada a mudança da dinâmica de sociedade e das novas opções estratégicas, razão pela qual, por força da deliberação da Câmara Municipal, tomada na sua reunião ordinária pública realizada no dia 19 de maio de 2021, foi aprovado dar início ao procedimento relativo à 1.ª revisão do PDM de Almodôvar, que deverá estar concluído no prazo entretanto prorrogado de 3 anos, até 2027, conforme Aviso n.º 12265/2021, de 1 de julho, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 126/2021, de 1 de julho de 2021 e Aviso n.º 16463/2024/2, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 151/2024, de 6 de agosto de 2024;

A necessidade de salvaguardar que os planos municipais espelham as opções adequadas de ordenamento do território, estabelecidas dentro de um novo quadro normativo, mais flexível, as quais refletem um conjunto de preocupações em matéria ambiental, patrimonial e de riscos, entre outros aspetos indispensáveis à adequada gestão territorial, razão pela qual qualquer Plano Pormenor deve ponderar a complexidade de fatores que influem nas decisões de configuração do território, tais como sociais, culturais, demográficos, integrando-os, sempre que possível, na decisão planificadora municipal;

A premência em tomar posição no que diz respeito à necessidade de adequação do PPA<sub>d</sub>F relativamente às novas regras para a classificação e qualificação dos solos, previstas no artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e a necessidade de compatibilização com o disposto no procedimento de revisão do PDM de Almodôvar, vem, portanto, confirmar a oportunidade da proposta de revogação deste plano;

Mais recentemente, veio a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo recomendar uma eventual necessidade de alteração prévia do Plano de Pormenor da Aldeia de Fernandes, ou a sua revogação, no âmbito da revisão do PDM de Almodôvar, que se encontra a decorrer (procedimentos que envolverão um período de discussão pública, nos termos do RJIGT);

Caso a proposta de revogação venha a merecer acolhimento e para não ser criado um vazio regulamentar, à área de intervenção do PPA<sub>d</sub>F serão aplicáveis as normas dos Instrumentos de Gestão Territorial eficazes, designadamente as definidas no Plano Diretor Municipal de Almodôvar em vigor, uma vez que a mesma se encontra inserida dentro de perímetro urbano;

Paralelamente, a revogação do PPA<sub>d</sub>F não produz qualquer efeito sobre a eficácia das Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública que eventualmente se encontram em vigor na sua área de incidência;

A revogação do PPA<sub>d</sub>F não deverá afetar as licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes, bem como os atos administrativos de aprovação dos projetos de operações de loteamento e de arquitetura que ainda se mantenham válidos e eficazes.

Proponho que a Câmara Municipal delibere:

1 – Aprovar dar início ao procedimento de participação pública, por um período de 20 dias úteis para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a proposta de revogação do Plano Pormenor da Aldeia dos Fernandes, nos termos dos artigos 127.º, 88.º e 89.º ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua atual redação;

2 – Após conclusão do período de participação pública, remeter a apreciação e deliberação da Assembleia Municipal, mediante Proposta da Câmara Municipal, a aprovação final do procedimento de revogação do Plano Pormenor da Aldeia dos Fernandes, nos termos do n.º 3 do artigo 127.º e artigo 90.º ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua atual redação;

3 – Seja determinado aos competentes Serviços, a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos e materiais inerentes à cabal e integral execução da deliberação camarária que recair sobre a presente proposta;

4 – Nos termos do artigo 57.º n.º 3 do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a deliberação que recair sobre a presente Proposta seja aprovada em minuta.

24 de fevereiro de 2026. – O Presidente da Câmara Municipal, Dr. José Tadeu Sebastião Figueira de Freitas.

319968397