



**MONTÉMOR | O | NOVO** câmara municipal  
Divisão de Ambiente, Ordenamento  
do Território e Urbanismo

Largo dos Paços do Concelho  
7050-127 Montemor-o-Novo

S/Ref: S/Com: N/Ref: G.U.

ASSUNTO: PEDIDO DE INFORMAÇÃO SIMPLES

Em conformidade com o disposto nos artigos 114.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, em conjugação com as disposições do art.º 110.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, fica informado o requerente do presente pedido de INFORMAÇÃO SIMPLES relativa à viabilidade de ampliação de habitação e do barracão agrícola e construção de turismo em espaço rural, no prédio misto denominado "COURELAS DA MATA", [REDACTED] na UNIÃO DE FREGUESIAS DE CORTIÇADAS DE LAVRE E LAVRE, do teor do parecer técnico emitido:

(...)

*Sobre o pedido cumpre-nos dizer o seguinte:*

1. *Enquadramento urbanístico:*

a. *Analisando a cartografia do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Novo, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 20 de agosto de 2021, publicado no DR n.º 180 de 15 de setembro, pelo Aviso n.º 17481/2021, a mesma estabelece o seguinte para os prédios rústicos e mistos em causa, em termos de ordenamento e condicionantes:*

i. *Extrato da Planta de Ordenamento: a propriedade encontra-se abrangida por espaços agrícolas.*

ii. *Extrato da Planta de Condicionantes Gerais: a propriedade encontra-se abrangida parcialmente, por solos da REN, na seguinte categoria: áreas de elevada de erosão hídrica do solo. Por zonas de servidão non aedificandi da rede rodoviária nacional e lindas de alta e média tensão.*

- iii. *Extrato da Planta de Condicionantes Florestais: a propriedade é abrangida por áreas de muito baixa e média perigosidade.*
  - b. *De acordo com o registo predial da conservatória:*
    - i. *O prédio misto (artº matricial rústico 21 da Secção "K") tem uma área de 8,45ha e composto por uma habitação de r/c com 150m2.*
2. *Viabilidade construção:*
- a. *Condições e parâmetros de edificabilidade aplicáveis à edificação existente em solo rústico:*
    - i. *De acordo com o artigo 39º do regulamento do referido plano estabelece nas edificações que constituem preexistências em solo rústico são admitidas obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução e alterações de uso, em cumprimento do definido nos artigos 37.º e 38.º*
    - ii. *Quando as preexistências em solo rústico são edificações habitacionais admitem-se obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução, não podendo ultrapassar 500 m2 de área de construção e 2 pisos.*
    - iii. *Nos prédios em que exista mais do que um edifício habitacional, admite -se a ampliação dos mesmos, desde que não sejam excedidos os 500 m2 de área total de construção.*
  - b. *Condições e parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos empreendimentos de turismo no espaço rural de acordo com o artigo 41º do PDM:*
    - i. *Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira;*
    - ii. *O índice máximo de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2, exceto nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casas de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação;*
    - iii. *O índice máximo de ocupação do solo é 0,05;*
    - iv. *A capacidade máxima admitida, com exceção dos parques de campismo e caravanismo é de 200 camas.*
  - c. *Conforme disposto no artigo 18º do Decreto-Lei n.º 80/2017 de 30 de junho são empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente.*
    - i. *Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:*

- I. Casas de campo;
  - II. Agroturismo;
  - III. Hotéis rurais.
- ii. São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.
  - iii. Quando as casas de campo se situem em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.
  - iv. São empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.
  - v. São hotéis rurais os estabelecimentos hoteleiros que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis a esta tipologia, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se em edifícios existentes ou construídos de raiz.
  - vi. Às obras em empreendimentos referidos no n.º 1 aplica-se o princípio da garantia do existente constante do artigo 60.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.

3. Condicionantes gerais:

- a. Atendendo que o prédio em causa se encontra abrangido por solos que integram as áreas da REN, as novas construções ou ampliação de edificações existentes ficam ainda condicionadas ao cumprimento dos condicionamentos do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, na sua redação atual, e Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro) e à emissão de parecer prévio, vinculativo, emitido pela CCDRA.

4. Mais se informa que quaisquer operações urbanísticas a levar a efeito nas referidas propriedades deverão ainda garantir o cumprimento do RMEU, RGEU, Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, e restantes disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Face ao exposto propõe-se informar a Requerente do teor do presente parecer. (...)

Aproveitamos para informar V. Ex.<sup>a</sup>, que a presente informação não é constitutiva de direitos.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe da Divisão de Ambiente, Ordenamento do Território e Urbanismo,  
(No uso da competência delegada pelo Sr. Presidente em 12/11/2021)



AP/RG