



## MONTEMOR 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, sito na COURELA DAS FIGUEIRAS, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CORTIÇADAS DE LAVRE E LAVRE.

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 para o prédio rústico denominado por "Courela das Figueiras", na União das Freguesias de Cortiçadas de Lavre e Lavre, do teor do parecer técnico emitido:

*"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 Diário da República n.º 180 de 15 de setembro, pelo Aviso n.º 17481/2021, a mesma estabelece o seguinte para o prédio rústico em causa, em termos de ordenamento e condicionantes:*

*i. Ordenamento:*

*I. A propriedade encontra-se abrangida pela servidão da Rede Nacional de Distribuição de Energia Elétrica (RND) nomeadamente da Rede de Média Tensão – 30 KV;*

*II. A propriedade encontra-se em Solo Rústico em área classificada como Espaço Agrícola;*

*ii. Condicionantes gerais:*

*I. A propriedade encontra-se abrangida pela Zona de Servidão non aedificandi da Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais;*

*II. A propriedade encontra-se abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (REN) em áreas de elevada erosão hídrica do solo;*

*III. A propriedade é abrangida por Recursos Florestais e Perigosidade de Incêndio em classes de perigosidade de incêndio muito baixa, média e alta.*

*2. Viabilidade de construção:*

*a. Condições e parâmetros de edificabilidade aplicáveis à edificação isolada em solo rústico:*

i. O artigo 37.º do Regulamento do referido plano estabelece que no solo rústico, a edificação isolada pode destinar-se às finalidades seguintes, obedecendo, cumulativamente, às condições e parâmetros de edificabilidade estabelecidos:

I. Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais:

1. A necessidade destas edificações e a respetiva localização devem ser comprovadas pelos serviços setoriais competentes;

2. O índice máximo de ocupação do solo é de 0,05;

3. As edificações apenas podem apresentar um piso acima da cota de soleira, excetuando-se as situações devidamente fundamentadas e quando decorrentes da natureza das atividades a desenvolver;

4. A altura máxima da fachada é 4 metros, com exceção das edificações afetas a depósitos de água, silos ou outras instalações especiais tecnicamente fundamentadas;

II. Estufas:

1. Altura máxima da edificação é de 6 metros, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;

2. O índice máximo de ocupação do solo é de 0,3;

3. A área de construção máxima é 40000 m<sup>2</sup>;

4. O disposto na alínea anterior é aplicável à área correspondente ao prédio tal como se encontrava delimitado à data da entrada em vigor do presente regulamento, tendo em conta o disposto no Regime Jurídico da Estruturação Fundiária.

III. Residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, florestal ou pecuária:

1. O requerente é agricultor, nos termos regulamentares setoriais, responsável pela exploração agrícola, florestal ou pecuária do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;

2. A área mínima do prédio não pode ser inferior a 4 hectares;

3. A área de construção máxima admitida é de 500 m<sup>2</sup>;

4. O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é 2; v) A altura máxima da fachada é 6,5 metros;

5. Os prédios integrantes da exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação. Este ónus não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

IV. Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais ou pecuários:

1. A localização seja imprescindível na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais, condições a comprovar pela entidade coordenadora do licenciamento;

2. O índice máximo de ocupação do solo é de 0,05;

3. A altura máxima da fachada é 6,5 metros, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;



V. Empreendimentos turísticos, em cumprimento das normas de edificação referentes a empreendimentos turísticos isolados estabelecidas no presente Regulamento;

VI. Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais e respectivas construções de apoio:

1. A localização seja imprescindível na proximidade do local de extração, ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais, condições a comprovar pela entidade reguladora do licenciamento;

2. O índice máximo de ocupação do solo é de 0,05;

3. A altura máxima da fachada é 6,5 metros, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;

4. Outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, florestais ou pecuárias, que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rústicos:

1. O índice máximo de ocupação do solo é de 0,05;

2. A altura máxima da fachada é 6,5 metros, com exceção de instalações especiais tecnicamente fundamentadas;

3. Equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de recreio, lazer e animação turística.

ii. Da aplicação da totalidade das disposições do número anterior não pode resultar um índice de ocupação do solo (Io) superior a 30 %.

3. Condicionantes em termos de ordenamento do território:

a. Para os espaços agrícolas:

i. O artigo 46.º do regulamento do PDM estabelece que os espaços agrícolas têm como uso dominante a atividade agrícola, sendo admitidos outros usos, desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.

ii. São usos complementares:

I. As atividades pecuária e florestal;

II. As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, incluindo estufas;

III. As atividades industriais associadas à primeira transformação de produtos de origem agrícola, pecuária ou florestal e respectivas construções de apoio;

IV. Outras atividades económicas que contribuam para o reforço da base económica e para a promoção do emprego nos espaços rurais, desde que devidamente justificada a sua integração em solo rústico, assegurando os princípios gerais de ocupação previstos no artigo 36.º;

V. Atividades cinegéticas.

iii. São usos compatíveis:

I. A edificação para residência própria do proprietário-agricultor da exploração agrícola, florestal ou pecuária;

II. Atividades de prospeção, pesquisa e exploração de recursos geológicos;

III. Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais e as respectivas construções de apoio;

IV. Os empreendimentos turísticos isolados (ETI) nas tipologias de empreendimentos hoteleiros, turismo de habitação, turismo no espaço rural e parques de campismo e caravanismo;

V. Núcleos de Desenvolvimento Turístico;

VI. Equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de recreio, lazer e animação turística;

VII. Intervenções determinadas pela proteção civil.

b. Captações de água subterrânea:

i. À luz do artigo 17.º do Regulamento do Plano, nas áreas de proteção às captações de água subterrânea, em zona imediata é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração das captações;

ii. Na zona de proteção alargada poderão ser interditas ou condicionadas mediante parecer prévio da entidade competente, as seguintes atividades e instalações:

I. Utilização de pesticidas móveis e persistentes na água ou que possam formar substâncias tóxicas, persistentes ou bioacumuláveis;

II. Coletores de águas residuais;

III. Fossas de esgoto (sistema de armazenamento de águas residuais);

IV. Lagos e quaisquer obras ou escavações destinadas à recolha e armazenamento de água ou quaisquer substâncias suscetíveis de se infiltrarem;

V. Estações de tratamento de águas residuais;

VI. Cemitérios;

VII. Pedreiras e explorações mineiras;

VIII. Agricultura intensiva e superintensiva, exceto na área beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola dos Minutos;

IX. Explorações pecuárias intensivas;

X. Depósitos de sucata;

XI. Infraestruturas aeronáuticas;

XII. Edificações.

iii. Na zona de proteção alargada são interditas as seguintes atividades e instalações:

I. Transporte de hidrocarbonetos, de materiais radioativos e de outras substâncias perigosas;

II. Depósitos de materiais radioativos, de hidrocarbonetos e de resíduos perigosos;

III. Canalizações de produtos tóxicos;

IV. Refinarias e indústrias químicas;

V. Lixeiras e aterros sanitários;

VI. Oficinas e estações de serviço de automóveis;

VII. Postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis.

c. Existência de uma Estação Elevatória de Água (EEA) e atravessamento de rede de abastecimento de água:

i. Em conformidade com o artigo 18.º do referido regulamento, tendo por finalidade a proteção das infraestruturas públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, é interdita a edificação:



I. Numa faixa de 5 metros de largura, medida para cada um dos lados das condutas adutoras de água;

II. Numa faixa de 5 metros de largura, medida para cada um dos lados dos coletores da rede de drenagem de águas residuais;

III. Numa faixa de 15 metros de largura medida a partir dos limites exteriores dos reservatórios de água e de estações elevatórias ou de tratamento de água;

IV. Numa faixa de 50 metros medida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas residuais (ETAR), podendo em pequenos sistemas que adotem equipamento compacto essa distância ser reduzida até 20 metros;

V. Na faixa de 1,50 metros de largura medida para cada um dos lados do eixo longitudinal das adutoras ou coletores não é permitido mobilizar o solo a mais de 0,50 metros de profundidade e plantar árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,40 metros.

#### 4. 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 condicionalismos 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.

#### 5. Condicionantes florestais:

a. À luz do artigo 16.º do Decreto-Lei 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, fora das áreas edificadas consolidadas, não é permitida a construção de novos edifícios nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida no PMDFCI como de alta e muito alta perigosidade, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

b. 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, os seguintes condicionalismos:

i. Garantir, na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais, ou a dimensão definida no PMDFCI respetivo, quando inseridas ou confinantes com outras ocupações, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao presente decreto-lei;

ii. Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

iii. Existência de parecer favorável da CMDF.

c. Quando esteja em causa a construção de novos edifícios ou o aumento da área de implantação de edifícios existentes, destinados exclusivamente ao turismo de habitação, ao turismo no espaço rural, à atividade agrícola, silvícola, pecuária, aquícola ou atividades industriais conexas e exclusivamente dedicadas ao aproveitamento e valorização dos produtos e subprodutos da respetiva exploração, pode, em casos excecionais, a pedido do interessado e em função da análise de risco apresentada, ser reduzida até 10 metros a distância à estrema da propriedade da faixa de proteção prevista na alínea a) do n.º 4 do referido artigo e diploma, por deliberação da câmara municipal, caso sejam verificadas as seguintes condições:

i. Medidas excepcionais de proteção relativas à defesa e resistência do edifício à passagem do fogo;

ii. Medidas excepcionais de contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;

iii. Existência de parecer favorável da CMDF.

d. Excetua-se do disposto no n.º 2 do referido artigo (não é permitida a construção de novos edifícios nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural definida no PMDFCI como de alta e muito alta perigosidade) a construção de novos edifícios destinados a utilizações exclusivamente agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos que sejam reconhecidas de interesse municipal por deliberação da câmara municipal, desde que verificadas as seguintes condições:

i. Inexistência de alternativa adequada de localização;

ii. Medidas de minimização do perigo de incêndio a adotar pelo interessado, incluindo a faixa de gestão de 100 metros;

iii. Medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios nas edificações e nos respetivos acessos, bem como à defesa e resistência das edificações à passagem do fogo;

iv. Demonstração de que os novos edifícios não se destinam a fins habitacionais ou turísticos, ainda que associados à exploração;

v. Existência de parecer favorável da CMDF.

6. Mais se informa que qualquer operação urbanística a levar a efeito na referida propriedade deverá 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."

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)



AC/SM