



**CÂMARA MUNICIPAL DE
MONTEMOR-O-NOVO**

**ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA AO PLANO DE INTERVENÇÃO
EM ESPAÇO RURAL NO LOCAL DA REBOLA**

maio 2026

01. Introdução

O presente documento tem por objeto a fundamentação da Alteração Simplificada ao Plano de Intervenção em Espaço Rural no Local da Rebola. Este plano foi aprovado pela Assembleia Municipal, na sua sessão de 30 de junho de 2011 e publicado pelo Aviso nº 21500/2011 no Diário da República nº208, 2ª Série, de 28 de outubro, tendo posteriormente sido alvo de uma Declaração de Retificação nº 580/2012, publicada pelo Aviso nº 580/2012 no Diário da República nº85, 2ª Série de 2 de maio.

O presente procedimento de alteração simplificada enquadra-se no artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

02. Enquadramento Legal

Conforme definido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), *“os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação”*.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 123.º do RJIGT, na atual redação (Decreto Lei 117/2024 de 30 de dezembro de 2024) estão sujeitas a um regime procedimental simplificado as alterações de planos territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de:

a) Requalificação do solo decorrente de:

- i) Cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública;
- ii) Desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado;
- iii) Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat;

- b) Alteração de delimitação da área de solo urbano inicialmente abrangida por plano de urbanização ou de pormenor ou pelas respetivas unidades de execução e ou previsão de outra forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão;
- c) Alteração do número de fogos ou tipologias, bem como de características de desenho urbano e de edificação sem impacto nos demais parâmetros urbanísticos;
- d) Alteração da altura máxima das edificações ou volume das instalações industriais;
- e) Adoção dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para os efeitos previstos nos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e de parâmetros de estacionamento público e privativo para as operações urbanísticas em que pelo menos 700/1000 da área de construção dos edifícios acima do solo se destine àquelas finalidades, nos termos previstos na lei;
- f) Concretização do disposto na alínea b) do n.º 6 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, na sua redação atual;
- g) Previsão da possibilidade de majoração até 20 % do índice de construção aplicável em áreas específicas a delimitar pela alteração simplificada, na condição de pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo correspondente à majoração ser afeta a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

A proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, após a qual a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias, solicita parecer não vinculativo da comissão de coordenação e desenvolvimento regional e submete a proposta para aprovação da assembleia municipal, sendo posteriormente remetida para publicação e depósito conforme os termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 80/2015.

03. Fundamentação da alteração simplificada

A presente proposta configura uma alteração simplificada ao Plano de Intervenção em Espaço Rural no Local da Rebola (PIER), nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor, por não afetar a estrutura fundamental do plano, não implicar alteração dos seus objetivos estratégicos nem modificar parâmetros estruturantes como a classificação e qualificação do solo, a rede viária ou os sistemas de infraestruturas.

A alteração incide exclusivamente sobre **o número de fogos previstos**, mantendo inalterados os índices urbanísticos globais, a morfologia urbana e a função dominante do solo.

Na área de intervenção do Plano de Intervenção em Espaço Rural no Local da Rebola (PIER), verifica-se a existência de edifícios devolutos e/ou subutilizados, que se encontram em avançado estado de degradação, contribuindo negativamente para:

- A imagem urbana e paisagística do território;
- A segurança e salubridade;
- A desvalorização do edificado envolvente;

Paralelamente, constata-se que o número de fogos originalmente previsto no PIER não reflete adequadamente a realidade atual do edificado existente, nem as dinâmicas habitacionais entretanto verificadas.

A alteração do número de fogos proposta visa adequar o plano à realidade física e funcional do território, permitindo:

- A reabilitação e reconversão funcional de edifícios devolutos, promovendo a sua reutilização para fins habitacionais;
- Uma ocupação mais racional e eficiente do solo, através da valorização do edificado existente, evitando novas construções dispersas;
- A adequação do plano à realidade física e socioeconómica atual, sem aumento da artificialização do solo.

Esta alteração não implica a expansão urbana nem o aumento da edificabilidade em solo rural, enquadrando-se numa estratégia de contenção e regeneração, assente na reutilização de estruturas existentes. A proposta privilegia a valorização do edificado existente e a revitalização de uma área atualmente degradada.

A intervenção proposta promove a reabilitação dos edifícios existentes, em consonância com as orientações nacionais e municipais de combate à degradação do edificado, contribuindo

simultaneamente para a melhoria das condições de habitabilidade e de segurança, através da mitigação de situações de risco associadas a edifícios abandonados.

Acresce ainda a contribuição para a resposta às necessidades habitacionais, mediante um aumento controlado da oferta de fogos, sem consumo adicional de solo, bem como a valorização do território, com impactos positivos na coesão social, na dinamização económica local e na sustentabilidade territorial.

Neste enquadramento, a alteração proposta revela-se coerente com os princípios da sustentabilidade territorial, da eficiência na utilização do solo e da reabilitação urbana, traduzindo uma solução equilibrada e integrada no contexto existente.

Face ao exposto, a presente alteração possui enquadramento na alínea c) do n.º 1 do artigo 123.º do RJIGT, possibilitando, assim, o procedimento de alteração simplificada, tal como tipificada no referido artigo 123.º do RJIGT, incidindo apenas, na alteração do número de fogos do quadro síntese do regulamento do Plano de Intervenção em Espaço Rural no Local da Rebola (PIER).

04. Proposta de alteração do plano

Em conformidade com o exposto no capítulo anterior, a presente proposta de alteração simplificada do Plano de Intervenção em Espaço Rural no Local da Rebola (PIER), prevê apenas a alteração ao número de fogos do quadro síntese do regulamento, conforme apresentado a seguir:

Quadro Síntese

IDENTIFICAÇÃO PARCELA	ÁREA (m2)	ÁREA CONSTRUÇÃO EXISTENTE (m2)	AMPLIAÇÃO POSSÍVEL (m2)	Nº FOGOS
260	5000	261	39	1
262	5000	219	81	1
263	3838	309	0	1
243	5480	520	0	1
244	5160	550	0	1
272	5000	351	0	1
274	9740	369	216	1
246	5000	200	100	1
256	5500	306	24	1
251	5000	733	0	4
252	5000	733	0	4
253	5000	733	0	4
257	5500	337	0	1
248	19705	658	524	1
11	5750	222	123	1
12	8250	330	165	1
216	17250	1351	0	1
30	4750	365	0	1
220	16110	305	661	1
261	7109	136	290	1
258	5000	165	135	1
237	9375	200	363	1
238	51520	460	2631	1
21	25539	220	1312	1
259	14215	0	853	1
250	6450	0	387	1
7	39250	0	2355	1
27	33250	0	1995	1
217	14000	0	840	1

05. Fundamentação da Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

Atendendo a que a presente proposta consubstancia uma alteração simplificada, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a mesma se limita exclusivamente à correção do número de fogos constantes do quadro síntese do regulamento, não implicando qualquer aumento dos parâmetros urbanísticos previamente definidos, designadamente da área de construção global ou da volumetria, nem promovendo alteração à qualificação do solo anteriormente estabelecida;

Considerando ainda que a intervenção se restringe a operações de reabilitação, reconversão e valorização de edificado existente e em estado de degradação, não determinando a ocupação de novas áreas naturais ou agrícolas, nem originando acréscimos de pressão sobre infraestruturas ou sistemas territoriais para além da capacidade de carga já prevista e avaliada no âmbito do plano original (Aviso n.º 21500/2011);

Conclui-se que a alteração proposta não é suscetível de produzir efeitos significativos novos ou adicionais no ambiente, quando comparada com o plano em vigor, reunindo os pressupostos legalmente exigidos para a dispensa de sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 2 do artigo 123.º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.