



# 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Penela

Relatório de ponderação de pareceres

Fevereiro de 2019



## Índice geral

1. Enquadramento .....	5
2. Alterações efetuadas ao regulamento do PDMP.....	9
3. Anexos .....	11

3

## Índice de quadros

Quadro 1. Síntese das posições manifestadas.....	6
--	---

## Índice de anexos

Anexo I. Ata da conferência procedimental.....	13
Anexo II. Parecer do Turismo de Portugal, IP .....	15



# 1. Enquadramento

O presente relatório de ponderação de pareceres tem como objetivo sistematizar os pareceres emitidos pelas entidades na conferência procedimental, realizada no dia 22 de fevereiro de 2019, relativos à alteração regulamentar proposta na 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Penela (PDMP).

Na sequência da conferência procedimental e para efeitos do disposto no artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), após ponderar as posições manifestadas e os interesses em presença, emitiu parecer final, que traduz uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a administração pública. Este parecer final consta da ata da conferência procedimental (Anexo I), que contém as posições finais das entidades nela representadas e se pronuncia sobre o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e sobre a conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial existentes.

Além da CCDRC, que presidiu à conferência procedimental, e da Câmara Municipal de Penela (CMP), enquanto entidade responsável pela elaboração do plano, foi convocada uma única entidade, o Turismo de Portugal, IP (TP, IP).

No quadro seguinte apresentam-se de forma sintetizada as posições manifestadas pelas entidades presentes:

Quadro 1. Síntese das posições manifestadas.

Entidade	Parecer	Fundamentação
TP, IP	Favorável	<p>Nada a opor relativamente às alterações propostas para os artigos 22.º, 23.º, 24.º, 25.º e 27.º;</p> <p>Relativamente às alterações propostas para os artigos 26.º e 28.º:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entende que deve salvaguardar-se que, no caso de ampliação de construções existentes, se deveria admitir o número de pisos preexistentes se superior ao limite fixado;</li> <li>- Considera que, para a instalação das tipologias casas de campo, agroturismo e turismo de habitação, deveria ser estabelecido um limite máximo de capacidade de alojamento para a recuperação de património edificado ou, em alternativa, uma área máxima de construção (ex. 2000 m<sup>2</sup>, conforme é estabelecido em outros PROT);</li> <li>- Propõe que não seja exigido o cumprimento da densidade máxima de camas/ha na instalação de empreendimentos turísticos das tipologias hotéis, pousadas e hotéis rurais que resultem da ampliação de construções existentes.</li> </ul> <p>No que respeita aos artigos 22.º e 28.º refere que a tipologia de aldeamentos turísticos não é admitida em solo rústico na proposta de PROT Centro, pelo que discorda da possibilidade de existir nova construção e recuperação de património edificado destinado à sua implementação.</p>
		<p>Nada a observar relativamente às alterações propostas para os artigos 22.º, 23.º e 27.º;</p> <p>Relativamente às alterações propostas para o artigo 24.º entende que, uma vez que foi introduzido o uso agroflorestal, a designação do artigo deveria também contemplar este uso e não apenas o uso agrícola e o uso florestal;</p> <p>No que respeita às alterações propostas para o artigo 25.º considera que a alteração gramatical introduzida no corpo da norma não melhora o artigo;</p>
CCDRC	Favorável	<p>Quanto às alterações propostas para o artigo 26.º refere a necessidade de salvaguardar as questões elencadas no artigo 28.º para as tipologias casas de campo, agroturismo e turismo de habitação;</p> <p>Em relação às alterações propostas para o artigo 28.º, atendendo a que as tipologias casas de campo, agroturismo e turismo de habitação são instaladas em edifícios preexistentes, conforme referido pelo TP, IP, não estando sujeitas aos critérios estabelecidos no artigo 26.º, sugere que se mantenha a área máxima de construção anteriormente estabelecida, apenas para estas tipologias, salvaguardando as situações em que os edifícios já tenham uma área e cêrcea superior.</p>

As posições manifestadas pelas entidades presentes foram devidamente ponderadas e introduzidas na alteração regulamentar proposta na 1.ª alteração à 1.ª revisão do PDMP.

Todos os pareceres emitidos são favoráveis, no entanto, o parecer do TP, IP (Anexo II) está condicionado às retificações sugeridas, referentes aos artigos 26.º e 28.º, enquanto o parecer da CCDRC recomenda atender às questões indicadas pelo TP, IP, particularmente as

relacionadas com os artigos 22.º, 26.º e 28.º do regulamento, bem como às restantes sugestões apresentadas pela CCDRC, referentes aos artigos 24.º, 25.º, 26.º e 28.º.

Ainda de acordo com o parecer final da CCDRC:

- Relativamente ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis (alínea a) do nº 2 do artigo 85º do RJIGT), entende-se que genericamente a proposta de alteração ao PDMP está estruturada segundo as disposições constantes no RJIGT e constam do processo todos os elementos relativos ao procedimento, designadamente a deliberação de elaboração, participação pública, publicação em Diário da República e publicitação (divulgação) nos meios de comunicação social e no *site* do município;
- No que respeita à conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial existentes (alínea b) do nº 2 do artigo 85º do RJIGT), considera-se que se encontra assegurada a compatibilidade e conformidade da proposta de alteração ao PDMP com os demais instrumentos de gestão territorial eficazes.



## 2. Alterações efetuadas ao regulamento do PDMP

9

Turismo de Portugal, IP:

**Artigo 22.º:** Foi retirada a referência a aldeamentos turísticos;

**Artigo 28.º:**

- i) Foram acrescentadas as retificações sugeridas referentes aos artigos 26.º e 28, que se traduziram na alteração apenas do artigo 28.º, tendo sido incluídas no seu n.º 2 as seguintes situações:
  - a) Quando o número de pisos da pré-existência é superior ao limite fixado, será esse o número máximo de pisos admitido;
  - b) Nas tipologias hotéis, pousadas e hotéis rurais não é exigido o cumprimento da densidade máxima de 40 camas/hectare, previsto no ponto ii) da alínea d) do artigo 26.º;
  - c) Nas tipologias casas de campo, agroturismo e turismo de habitação, a área máxima de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 2000 m<sup>2</sup>, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima.
- ii) Foi retirada a referência a aldeamentos turísticos.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro:

**Artigo 24.º:** Foi retirada a referência a agroflorestais do n.º 1, ficando apenas os usos agrícola e florestal, de acordo com a designação do artigo. Note-se que no parecer se entende que esta referência foi introduzida, sem que a designação do artigo contemplasse também este uso, no entanto, esta situação não constituiu uma proposta de alteração.

**Artigo 25.º:** Foi retirada a alteração gramatical introduzida no corpo da norma, voltando-se à redação inicial.

**Artigo 28.º:** As alterações sugeridas pela CCDRC foram as indicadas pelo TP, IP.

## 3. Anexos



## Anexo I. Ata da conferência procedimental





Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENELA**  
**1.ª ALTERAÇÃO**

**– Ata da Reunião de Conferência Procedimental –**  
**22 de fevereiro de 2019**

Aos vinte e dois dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezanove, pelas dez horas e trinta minutos, realizou-se nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), em Coimbra, uma reunião de Conferência Procedimental, tendo por objeto a **1.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Penela**, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), na redação do DL nº 80/2015, de 14/05, por solicitação da respetiva Câmara Municipal.

Iniciou a reunião a Dr.ª Carla Velado da CCDRC, dando as boas vindas aos presentes, passando a transmitir o enquadramento da reunião no novo RJIGT.

Prosseguiu, informando que na Conferência Procedimental deverão ser transmitidas as posições de todas as entidades convocadas, conforme determina o art.º 84.º e 85.º do RJIGT, sobre os seguintes aspetos:

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Face às características da proposta de alteração do Plano, foram convocadas as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar:

- Turismo de Portugal, I.P., que esteve presente através de videoconferência.

Passou, de seguida a palavra ao representante da Câmara Municipal, Chefe de Gabinete João Falcão, que referiu a estratégia subjacente à proposta de alteração, que tem como objetivo solucionar alguns constrangimentos e potenciar oportunidades relacionadas com o turismo. Invocou, seguidamente, a existência de novas dinâmicas económicas e a necessidade criação de condições favoráveis à captação de investimento, onde cabe objetivamente o turismo.

A CCDRC preside à reunião de Conferência Procedimental, pronunciando-se ainda enquanto ERIP. A Câmara Municipal de Penela está presente na qualidade de Entidade responsável pela condução da elaboração da revisão do Plano e para prestar os esclarecimentos que sejam necessários.

1/9

Ata da Conferência Procedimental da 1.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Penela 22.02.2019

Rua Bernardim Ribeiro, 80  
3000-060 COIMBRA  
E-mail: geral@ccdrc.pt

Telefone: 239 400 100  
Fax: 239 400 115



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Estiveram presentes os representantes das entidades constantes da folha de presenças anexa.

## I. APRECIÇÃO

Foi em seguida dada a palavra aos representantes das entidades presentes, para que se pronunciassem sobre os elementos do Plano, passando a reunião a ser conduzida pelo representante da CCDRC, Eng.º José Fortuna.

### I.1. Turismo de Portugal, IP

A representante desta entidade, Arquiteta Marta Lazana, transmitiu, através de videoconferência, os aspetos essenciais do parecer do Turismo de Portugal, cuja cópia consta do anexo à presente ata (DOC 1).

Focou a sua apreciação nos artigos 26.º e 28.º do regulamento, relativos aos empreendimentos turísticos isolados e à reconstrução, alteração, e ampliação de construções existentes.

Relativamente à ampliação de ETI referiu que concordava com a eliminação da disposição referente à manutenção do n.º de pisos passando a ser estabelecido o limite de dois pisos devendo, no entanto, salvaguardar-se, no caso de construções existentes, a admissibilidade do n.º de pisos preexistentes se superior ao limite fixado.

No que respeita à eliminação da área máxima de construção de 2.000m<sup>2</sup>, considerou que existiam consequências distintas, consoante a classificação de empreendimento turístico isolado, aspeto que passou a explicar, de forma detalhada.

Assim, manifestou, justificadamente, a sua discordância com a inexistência de parâmetros urbanísticos que balizem os empreendimentos turísticos de tipologia TER – Casas de Campo e Agroturismo – e Turismo de Habitação, considerando que se deveria estabelecer um limite máximo de capacidade de alojamento para a recuperação de património edificado ou, em alternativa, estabelecer-se uma área máxima de construção de ordem dos 2.000m<sup>2</sup>.

Considerou seguidamente que para a tipologia de Hotéis, Pousadas e Hotéis Rurais, a proposta de alteração ao remeter para a densidade máxima de camas (40 camas/ha), inviabilizam a implementação destas tipologias em parcelas com área inferior a 0,5ha, em tipologias que resultem da ampliação de construções existentes.

Relativamente à admissibilidade de aldeamentos turísticos em solo rústico, contraria a proposta do PROT Centro, discordando da possibilidade de existir nova construção e recuperação de património edificado destinado à sua implementação. -----

2/9

Handwritten signatures and initials on the right margin.



## I.2. CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

### 1. Enquadramento e antecedentes

A Proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Penela (PDM), apresentada para apreciação, é de natureza regulamentar incidindo no regulamento do Plano revisto, aprovado através do Aviso 10340/2013, de 16.08, DR 2.ª série n.º 157, tendo tido duas correções materiais e uma retificação à primeira correção.

Para além de algumas correções na forma de apresentação de alguns artigos (art.º 22.º; 24.º; 25.º) a proposta de alteração prende-se, na sua essência, com os empreendimentos turísticos isolados (art.º 26.º e art.º 28.º), pelo facto de nas ampliações existir um limite máximo à edificação, situação que não existe nos empreendimentos efetuados de raiz, ficando prejudicada a equidade no tratamento quando estão em causa pretensões idênticas. Esta situação é também extensiva a outros tipos de utilização, compatíveis com o solo rural (equipamentos sociais e culturais) à exceção de edificação para fins habitacionais e estabelecimentos industriais, que mantêm o regime vigente. No caso da edificação para fins habitacionais a proposta cinge-se à introdução de uma alínea destinada a garantir a integração paisagística. (art.º 23.º).

Ao nível dos objetivos que sustentam a alteração estão os mesmos devidamente identificados e fundamentados, tendo sido invocado a existência de novas dinâmicas económicas e a necessidade de criação de condições favoráveis à captação de investimento, onde cabe objetivamente o setor do turismo.

#### As principais alterações regulamentares identificadas são as seguintes:

A principal matéria da alteração refere-se aos artigos 26.º e 28.º, relacionada com a desigualdade de regras existentes para as construções de raiz e a reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes. De facto, as condições a que estão sujeitas as obras de reconstrução, alteração e ampliação, pré-existentes, em particular as disposições das alíneas b) e c) do n.º 2 do art.º 28.º, não permitem aumentar o n.º de pisos pré-existente e limita o total edificado a 2000 m<sup>2</sup>. Esta situação é particularmente pertinente para o caso de algumas tipologias de empreendimentos turísticos isolados, que nos casos de construção de raiz, não têm qualquer limite de área edificada e o n.º máximo de 2 pisos poderá ser excepcionado. Assim, a revogação do n.º 2 do art.º 26.º e as alterações introduzidas ao n.º 2 do art.º 28.º, que passa a remeter os parâmetros referidos para as disposições dos artigos respetivos têm como objetivo solucionar esta questão.

A alteração ao art.º 23.º referente à edificação para fins habitacionais, inclui uma nova alínea destinada a salvaguardar a defesa dos valores paisagísticos e inserção morfológica em solo rústico e constitui uma melhoria regulamentar em matéria de gestão urbanística.

3/9

*[Handwritten signatures and initials]*



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

A proposta inclui também a reformulação da redação dos artigos 22.º, 24.º, 25.º e 27.º, consistindo em pequenas alterações de carácter pontual e que, pela sua natureza, não modificam os pressupostos das normas iniciais.

## **ANÁLISE DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO**

### **2. Cumprimento das normas legais e regulamentares**

#### **2.1. Procedimento**

Com a deliberação tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal de 17 de setembro de 2018 (Aviso n.º 14532/18, DR n.º 196, 2.ª série de 11.10) foi iniciado o processo de elaboração da 1.ª alteração PDM de Penela, publicado através do Aviso 10340/2013, de 16.08, DR 2.ª série n.º 157, ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do art.º 124.º do RJGT, seguindo, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos para a sua elaboração, aprovação e publicação. Do referido aviso consta que foi deliberado considerar as alterações como não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, para efeitos do disposto no n.º 1 do art.º 120.º do RJGT e DL n.º 1 do Art.º 4.º do RJAAE, quanto ao procedimento de avaliação ambiental estratégica. Foi fixando o prazo de elaboração de 9 meses a partir da data da publicação (11 de outubro de 2018). Foi promovida a respetiva participação pública preventiva, para efeitos do disposto no n.º 2 do art.º 88.º do RJGT e dos elementos da proposta consta que não foram apresentadas quaisquer participações. O período de participação pública decorreu pelo prazo de 15 dias, contados a partir do quinto dia útil seguinte à data da publicação do Aviso em Diário da república. Nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJGT a CM deliberou a publicação da deliberação no Diário da República, a qual foi divulgada através da comunicação social, e no sítio da Internet da Câmara Municipal. A mesma consta da plataforma colaborativa de gestão territorial.

Em síntese, do ponto de vista procedimental e tomando como referência o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, a proposta de alteração ao PDM está estruturada segundo as disposições constantes deste regime e do processo constam os elementos respeitantes à deliberação de elaboração (n.º 1 do art.º 76.º); participação pública (n.º 2 do art.º 88.º e n.º 4 do art.º 191.º) e publicação em Diário da República (n.º 4 do art.º 191.º). Foi feita a publicitação (divulgação) nos meios de comunicação social (n.º 1 do art.º 76.º e n.º 2 do art.º 192.º, do RJGT), nomeadamente no "Diário de Coimbra" de 12 de outubro de 2018.

#### **2.2. Instrução processual**

Analisada a proposta de alteração ao PDM verifica-se que esta se encontra, na generalidade e atentas as adequadas adaptações, estruturada, em termos materiais, segundo as disposições constantes do art.º 96.º do DL 80/2015, de 14/05 e instruída nos

4/9

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'EV'.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

termos do seu artigo 97.º, atento o art.º 119.º, todos eles do RJIGT, sendo constituída pelo regulamento e demais elementos que acompanham a alteração, nomeadamente em matéria de avaliação ambiental estratégica (AAE), conforme se evidencia na estruturação que a seguir se apresenta.

1 – A alteração é constituída

- Regulamento

2 – A alteração é acompanhada

- Relatório

- Relatório de fundamentação da dispensa do procedimento de avaliação ambiental estratégica

3 – Outros elementos complementares

- Relatório com os termos de referência da alteração.

Face aos elementos apresentados considera-se que a proposta dá cumprimento em termos materiais e documentais ao exigível pelo RJIGT, tendo tido em conta as necessárias adaptações.

### **2.3. Regulamento**

O regulamento alterado contém normativo destinado a regular a Edificabilidade no Solo Rural. Procede a algumas correções na forma de apresentação de alguns artigos (art.º 22.º; 24.º; 25.º) mas a essência da alteração prende-se, com os empreendimentos turísticos isolados (art.º 26.º e art.º 28.º), quanto ao limite máximo de área edificada. No caso da edificação para fins habitacionais procede à introdução de uma alínea destinada a garantir a integração paisagística. (art.º 23.º).

Apontam-se as questões a seguir identificadas:

Capítulo IV Solo Rural

Secção II Edificabilidade no Solo Rural

Artigo 22.º Edificação

Mantém o mesmo articulado, mudando apenas a forma de apresentação da norma, ao nível da legística, pelo que nada temos a observar.

Art.º 23.º Edificação para fins habitacionais

3. Introduce uma nova alínea d) destinada a salvaguardar a defesa de valores paisagísticos em solo rústico e a assegurar uma adequada inserção morfológica. Dado tratar-se de uma proposta para melhoria da inserção das edificações nada temos a observar.

5/9



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

**Art.º 24.º Estruturas de apoio às explorações agrícolas e florestais**

1. Mantém o mesmo articulado, com correção gramatical na parte final, sem modificação dos pressupostos iniciais e introduz o uso agroflorestal. Assim, e uma vez que foi introduzido o uso agroflorestal, a designação do artigo deverá também contemplar este uso e não apenas o uso agrícola e o uso florestal.

- Art.º 25.º - Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais, minerais ou outros ligados ao sector primário e instalações pecuárias

2. Introduz uma alteração gramatical no corpo da norma. No entanto não se entende a introdução desta alteração. Se a intenção é a de salvaguardar o não cumprimento da norma em determinados casos, isso deverá ser referido explicitamente, como é feito, a título de exemplo, no n.º 3 do mesmo artigo, que remete a exceção para o n.º 1. Esclarecer.

- Art.º 26.º - Empreendimentos turísticos isolados

Revoga o n.º 2 do artigo que exceciona os empreendimentos turísticos isolados do cumprimento de todas as normas do n.º 1 nos casos de reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial, pois a mesma era desnecessária pois estava salvaguardada no corpo da norma do n.º 1. A remissão para o cumprimento do art.º 28.º, criava condições de desigualdade de regras entre a reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes e as construções de raiz, tendo a mesma sido alterada para acolher esta matéria. Neste sentido, nada temos a objetar à revogação do n.º 2, desde que salvaguardadas as questões elencadas no art.º 28.º para o agroturismo e casas de campo.

**Art.º 27.º - Outros usos admitidos**

Nada a observar às alterações gramaticais introduzidas. Destinam-se à melhoria da leitura do regulamento.

**Art.º 28.º - Reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes**

2. Face à alteração desta norma deixar de existir um limite máximo para o n.º de pisos e a área total edificada para fins habitacionais e para empreendimentos turísticos, nos casos de reconstrução, alteração e ampliações de construções existentes, ficando as mesmas reguladas nos artigos correspondentes às respetivas utilizações.

Contudo, atendendo a que o agroturismo e as casas de campo são instalados em edifícios preexistentes, conforme referido pelo TP, IP, não estando sujeitos aos critérios estabelecidos no art.º 26.º, sugere-se que se mantenha a área máxima de construção anteriormente

6/9



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

estabelecida, apenas para estas duas tipologias de ETI, salvaguardando as situações em que os edifícios já tenham uma área e cêrcea superior.

#### 2.4. Relatório

Genericamente o relatório da alteração ao PDM, designado de "Relatório descritivo e justificativo da proposta de alteração, encontra-se devidamente estruturado e o seu conteúdo permite sustentar a fundamentação técnica das alterações propostas.

Inicia-se com uma nota introdutória e um enquadramento, onde se justificam as circunstâncias que levaram à alteração do plano com referência ao seu enquadramento legal e enquadramento nos instrumentos de gestão territorial. Apresenta o fundamento da alteração, a sua oportunidade e os objetivos que se pretendem atingir.

Integra o faseamento da proposta, com os dados dos procedimentos já efetuados e que se pretendem levar a efeito até à sua aprovação final e publicação, incluindo o relatório de participação pública preventiva e uma referência à equipa técnica que elaborou a proposta de alteração.

#### 2.5. Apreciação do fundamento das alterações

Nada temos a observar. A proposta de alteração prende-se, na sua essência, com os empreendimentos turísticos isolados (art.º 26.º e art.º 28.º), pelo facto de nas ampliações existir um limite máximo à edificação, situação que não existe nos empreendimentos efetuados de raiz, ficando prejudicada a equidade no tratamento quando estão em causa pretensões idênticas.

### 3. Avaliação Ambiental Estratégica

A CM, na sua deliberação de 17 de setembro de 2018, deliberou dispensar a alteração do procedimento de avaliação ambiental estratégica (AAE), nos termos previstos no n.º 1 do art.º 120.º do RJIGT, constando do processo o respetivo relatório de fundamentação da dispensa de AAE, tomando como base o anexo ao DL n.º 232/2007, de 15 de junho que estabelece o regime jurídico da AAE. Nesta matéria importa esclarecer que o PDM foi inicialmente sujeito a AAE, pelo que o justificativo é entendido como referido às alterações agora proposta.

### 4. Conformidade e compatibilidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial

O PDM de Penela, foi alvo de uma primeira revisão publicada através do Aviso 10340/2013, de 16.08, DR 2.ª série n.º 157 e as alterações agora apresentadas para apreciação, são de natureza regulamentar incidindo no regulamento do Plano, não intervindo com instrumentos de gestão territorial em vigor para o município, pelo que

7/9  
[Handwritten signatures and initials]



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

nada temos a referir em matéria de conformidade e compatibilidade da proposta com IGT em vigor.

## 5. Conclusão

Face ao exposto a presente informação contemple as seguintes conclusões:

### a) Disposições legais e regulamentares

Genericamente a proposta de alteração ao PDM de Penela está estruturada segundo as disposições constantes no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, e constam do processo todos os elementos relativos ao procedimento, designadamente a deliberação de elaboração, participação pública e publicação em Diário da República, publicitação (divulgação) nos meios de comunicação social e no site do município.

### b) Compatibilidade ou conformidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial eficazes

Da análise efetuada e sem prejuízo do parecer a emitir pelas restantes entidades em sede de conferência procedimental, considera-se que se encontra assegurada a compatibilidade e conformidade da proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Penela, com os demais instrumentos de gestão territorial eficazes.

Pelos considerandos da conclusão o parecer final da CCDRC conclui pela *emissão de parecer favorável* à proposta de 1.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Penela, sugerindo-se apenas a sua reformulação com as sugestões apresentadas. -----

## II. CONCLUSÕES DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Ouvidos os presentes e registada a posição manifestada por cada serviço ou entidade da administração direta ou indireta do Estado, conforme determina o n.º 2 do art.º 84º do RJIGT, e face aos considerandos das respetivas conclusões determinou-se a *emissão de parecer favorável* à proposta de 1.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Penela, devendo atender-se às questões indicadas pelo Turismo de Portugal, particularmente os relacionados com os artigos 22.º, 26.º e 28.º do regulamento e da admissibilidade de instalação de aldeamentos turísticos isolados em solo rústico, contrariando as disposições da proposta do PROT Centro e reformular a proposta com as restantes sugestões apresentadas pelas restantes entidades, designadamente da CCDRC.

8/9  
MMZ  
ON.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

São constituintes da Ata desta reunião, o parecer anexado, do Turismo de Portugal (DOC. 1).

Sem outros assuntos, foi encerrada a reunião pelas 12 horas, da qual se lavrou a presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. -----  
-----

**Câmara Municipal de Penela**

(João Falcão)

(Dr. Rui Lopes)

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)**

(Dr.ª Carla Velado)

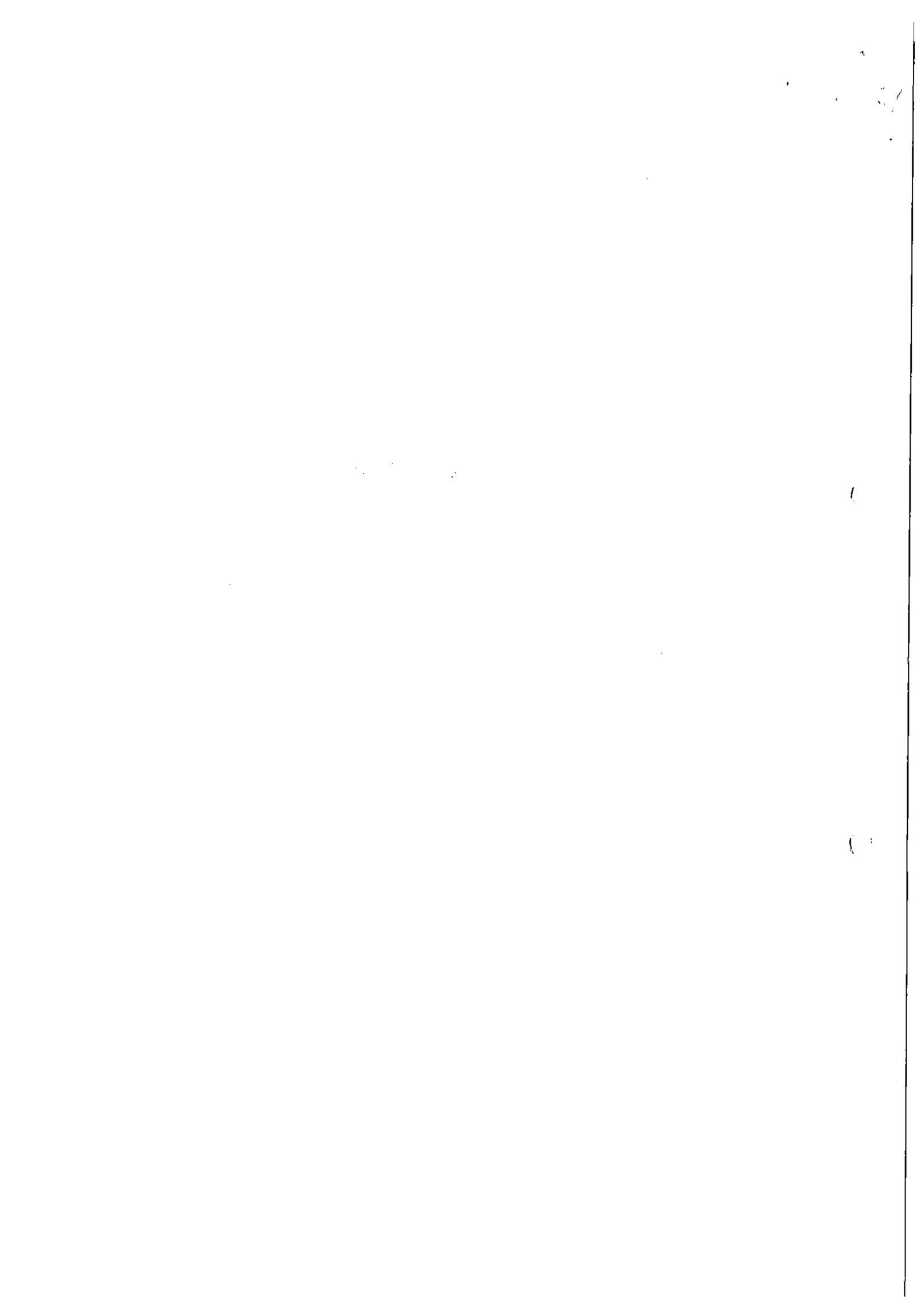
(Eng.ª José Fortuňa)

**Turismo de Portugal, IP**

(Arq.ª Marta Lazana)

**ANEXOS:**

- DOC.1\_ Parecer do Turismo de Portugal





10

(

At

(

## Anexo II. Parecer do Turismo de Portugal, IP



C/c: C.M. Penela

Exmo(a). Sr.(a)  
Comissão de Coordenação do  
Desenvolvimento Regional do Centro  
Rua Bernardino Ribeiro, 80  
3000-069 COIMBRA

V/ Refª.: E-mail  
V/Comunicação: 25.01.2019

N/ Refª SAI/2019/2509/DVO/DEOT/FV  
Procº. 14.01.9/35

15 FEV. 2019

**ASSUNTO:** Alteração do Plano Diretor Municipal de Penela

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2019/2019[DVO/DEOT/ML], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

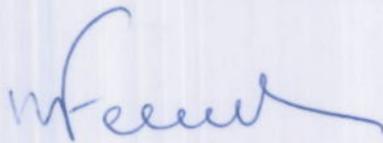
**Informação de Serviço N° INT/2019/2019/DVO/DEOT**  
**Assunto: Alteração do Plano Diretor Municipal de Penela**  
**Processo: 14.01.09/35**

---

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo e aqui dou por integralmente reproduzido, emite-se parecer favorável à proposta de alteração do PDM de Penela condicionado nos exatos termos do despacho acima mencionado.

Reitera-se a discordância relativamente à instalação de aldeamentos turísticos isolados em solo rústico, por contrariar as propostas do PROT Centro.

Remeta-se à CCDR Centro, com conhecimento à Câmara Municipal de Penela para os efeitos tidos por convenientes.



Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 15 de fevereiro de 2019

**Informação de Serviço n.º INT/2019/2019 [DVO/DEOT/ML]**

**Assunto:** Alteração do Plano Diretor Municipal de Penela

**Proc.º n.º:** 14.01.9/35

---

Visto. Concorde.

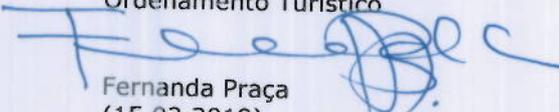
O parecer que antecede analisa a proposta de alteração do PDM de Penela que, na componente turística, visa criar condições mais favoráveis à captação de novos investimentos privados, a par da incorporação de parâmetros urbanísticos que fomentem a recuperação, reabilitação e valorização do património edificado para a instalação de uso turístico.

Considerando o exposto na Informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de Alteração do PDM de Penela, condicionado à retificação dos aspetos identificados na Informação de serviço relativos à redação dos artigos 26.º e 28.º do regulamento, no sentido de melhor prosseguir o objetivo de discriminar positivamente o aproveitamento de edificado existente em relação à edificação nova e acautelar o conceito familiar inerente às tipologias de Turismo de Habitação e de Turismo no Espaço Rural (com exceção dos hotéis rurais).

Discorda-se da disposição vertida no PDM de admitir a instalação de aldeamentos turísticos isolados em solo rústico, contrariando as disposições da proposta do PROT Centro.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Centro e conhecimento à Câmara Municipal de Penela.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

  
Fernanda Praça  
(15.02.2019)

**Informação de Serviço n.º INT/2019/2019 [DVO/DEOT/ML]**  
14/02/2019

**Assunto:** Alteração do Plano Diretor Municipal de Penela (14.01.9/35)

Por determinação superior, a presente informação procede à análise da proposta de alteração regulamentar do Plano Diretor Municipal de Penela (PDMP), referenciada em epígrafe, tendo em vista consubstanciar a posição do Turismo de Portugal, IP (TP) no âmbito da Conferência Procedimental (CP) agendada para o próximo dia 22 de fevereiro, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 86.º conjugado com o n.º 2 do art.º 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>.

A presente apreciação tem por base os elementos do processo disponibilizados na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) conforme divulgado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), via email, correspondentes à entrada n.º 2019.E.2057, de 2019.01.28, nomeadamente os seguintes:

- Ofício n.º DOTCN 55/19, da CCDRC, de convocatória para a CP;
- Deliberação Camarária aprovando por unanimidade a proposta de alteração à 1ª revisão do PDMP;
- Termos de Referência da proposta de alteração à 1ª revisão do PDMP e fundamentação para a dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica;
- Proposta de alteração ao PDMP – regulamento e fundamentação para a dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

A 1ª revisão do PDMP foi publicada através do Aviso (extrato) n.º 10340/2013, de 16 de agosto, e foi posteriormente objeto de duas correções materiais, através dos avisos n.º 5407/2017, de 16 de maio, e n.º 761/2018, de 12 de janeiro, e de uma 1.ª retificação, relativa à 1.ª correção material, através da declaração de retificação n.º 548/2017, de 21 de agosto.

## I - DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PDM DE PENELA

A presente proposta de alteração regulamentar à 1ª revisão do PDMP prevê a alteração dos artigos 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º e 28.º todos da Secção II do Capítulo IV referente à edificabilidade no solo rural, incidindo particularmente na atividade turística as alterações introduzidas nos art.º 26.º e 28.º, relativos aos empreendimentos turísticos isolados e à reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes.

Nos Termos de Referência que acompanham a proposta de alteração regulamentar do PDMP são salientados os seguintes objetivos da presente alteração:

- Dinamizar a atividade económica e o mercado de trabalho do concelho criando condições que contribuam para a captação de novos investimentos privados no setor do turismo que gerem emprego (reduzindo o desemprego e combatendo o envelhecimento populacional), fomentando o crescimento económico sustentável e tornando a economia local mais competitiva, inovadora e empreendedora;
- Contribuir para a concretização de um dos objetivos estratégicos do PDMP relacionados com a afirmação de Penela “no contexto regional e nacional como uma área privilegiada para a fixação de atividades económicas, turísticas e de lazer, sustentada nas potencialidades dos recursos naturais e endógenos”.
- Afirmar o turismo como um sector primordial da economia municipal apostando no seu crescimento. O Turismo é considerado no Programa Diretor de Inovação, Competitividade e

<sup>1</sup> DL n.º 80/2015, de 14 de Maio

Empreendedorismo (PD-ICE) como um dos sectores estratégicos prioritários (associado a Património/Cultura/Ambiente) que se deverá alicerçar numa "unidade hoteleira e/ou de restauração de referência e com efeitos âncora". É considerado fundamental, para este efeito, a eliminação de parâmetros urbanísticos que possam inviabilizar a concretização de empreendimentos turísticos.

As alterações regulamentares introduzidas, além da clarificação de disposições referentes aos usos e à edificabilidade no solo rústico (art.º 22.º, 24.º, 25.º e 27.º), consistem essencialmente no seguinte:

- Proposta de uma maior restrição à edificabilidade na edificação para fins habitacionais atendendo a que o máximo de 300m<sup>2</sup> de área de implantação, incluindo ampliações, passa a ser considerado o máximo de área de construção, incluindo ampliações, introduzindo-se também um critério de salvaguarda da integração paisagística da construção (art.º 23.º);
- Eliminação do regime de edificabilidade específico para a "reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes" aplicável, nomeadamente, a Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) (englobando Hotéis, Pousadas, Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, Empreendimentos de Turismo de Habitação e Parques de Campismo e de Caravanismo) e a aldeamentos turísticos, e proposta de aplicação, nestas situações, do regime de edificabilidade da nova construção (art.º 26.º e art.º 28.º). As disposições eliminadas limitavam o total edificado, em caso de ampliação de construções existentes para empreendimentos turísticos, a 2000 m<sup>2</sup> de área de construção (exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor é entendido como área máxima) e não admitiam o aumento do número de pisos preexistentes.

A Deliberação camarária considera a 1.ª alteração à 1.ª revisão do PDMP dispensada da realização de AAE de acordo com os fundamentos dos Termos de Referência, para os efeitos do art.º 120.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e art.º 4.º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual. A fundamentação para a dispensa de AAE considera que, embora a proposta de alteração do PDMP constitua enquadramento para a futura aprovação de projetos, não é previsível que se qualifique como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente considerando, nomeadamente, que não altera as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.

## II – APRECIACÃO

No concelho de Penela verifica-se a existência de 6 empreendimentos turísticos (total de 115 camas/utentes, distribuídas por 58 unidades de alojamento) sendo a tipologia dominante (83%) a do TER (5 casas de campo) e relevando ainda a existência de 1 estabelecimento hoteleiro com a classificação de Hotel de 4\*, de acordo com o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET).

Verifica-se ainda, de acordo com o registo do SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo), que se perspetiva para o concelho de Penela 1 novo empreendimento turístico (aldeamento turístico de 3\* com 186 camas/utentes distribuídas por 87 unidades de alojamento), cujo projeto foi apreciado favoravelmente por este instituto em 2010.

No Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) existem registados em Penela 22 estabelecimentos de Alojamento Local (total de 204 utentes).

A oferta turística do concelho de Penela inclui um agente de animação turística.



Fonte: SIGTUR (14.02.2019)

### Localização

- Empreendimentos Turísticos existentes
- Empreendimentos com projeto apreciado favoravelmente pelo TP
- Alojamento Local
- Agente de Animação Turística

Analisada globalmente, do ponto de vista do turismo, a presente proposta de alteração regulamentar do PDMP, cumpre referir:

1. Nada há a opor relativamente às alterações propostas para os art.º 22.º, 23.º, 24.º, 25.º e 27.º.
2. Relativamente à alteração do regime de edificabilidade aplicável aos empreendimentos turísticos isolados (ETI), aldeamentos turísticos, estruturas de apoio a atividades de animação turística e estabelecimentos de restauração/bebidas que resultem da ampliação de construções existentes, previsto nos art.º 26.º e 28.º, verifica-se:
  - a) Relativamente à ampliação destinada a ETI salienta-se que é eliminada a disposição referente à manutenção do número de pisos da construção existente e passa a ser estabelecido o limite de 2 pisos, equivalente ao estabelecido para a nova construção, aplicável a todas as tipologias de ETI, nomeadamente a Hotéis (HO), Pousadas (PO), Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER), Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH) e Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC). Concorda-se com a aplicação desta disposição devendo, contudo, salvaguardar-se que, no caso de ampliação de construções existentes, se deveria admitir o número de pisos preexistentes se superior ao limite fixado;
  - b) No que se refere à eliminação da área máxima de construção de 2.000m<sup>2</sup>(exceto quando a pré-existência tenha área superior) verifica-se consequências distintas consoante a classificação de empreendimento turístico isolado.

Parâmetros urbanísticos	Atual PDMP	Alteração PDMP					
		HO	PO	HR*	TER	TH	PCC
Máximo Pisos	N.º pisos pré-existente	2	2	2	2	2	2
Categoria mínima		3*	3*	3*	-	-	-
Densidade máxima (camas /ha)		40	40	40	-	-	-
Máximo de camas (n.º camas)		200	200	200	-	-	-
Máximo área de construção	2000m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim

\*HR – Hotel Rural

- i) No caso de Casas de Campo e Agroturismo (ambas tipologias do TER), de TH e de PCC verifica-se que a presente proposta de alteração ao PDMP deixa de impor limites à dimensão destes empreendimentos (à exceção do número de pisos). Discorda-se da inexistência de um parâmetro urbanístico que balize a dimensão destes empreendimentos, em especial das Casas de Campo, Agroturismo e TH, atendendo a que estes empreendimentos não têm capacidade máxima definida na legislação do setor (RJET<sup>2</sup>) e de modo a que não se criem situações impactantes em termos de ocupação do território (contrariando a fundamentação subjacente à dispensa de AAE para a presente alteração ao PDMP) que desvirtuem o conceito familiar subjacente a estas tipologias (TER e TH) e adulterem a mais valia de valorização do património edificado existente. Considera-se que se deveria estabelecer, para a instalação destas tipologias (à exceção dos PCC), um limite máximo de capacidade de alojamento para a recuperação de património edificado ou em alternativa estabelecer-se uma área máxima de construção (ex. 2.000m<sup>2</sup>, conforme é estabelecido em outros PROT).
- ii) No caso dos Hotéis, Pousadas e Hotéis Rurais verifica-se que a presente proposta de alteração ao PDMP preconiza, em alternativa ao limite de área de construção, a definição de categoria mínima, densidade máxima e máximo de camas, em situação equivalente à nova construção destinada à implementação deste tipo de empreendimentos. Os novos parâmetros permitem exceder os 2000m<sup>2</sup> de área máxima de construção em parcelas de dimensão superior a 1,65ha, mas, por outro lado, tornam inviável a implementação destas tipologias em parcelas com área inferior a 0,5ha<sup>3</sup>, conforme resulta da aplicação da densidade máxima de camas de 40 camas/ha. Assim, atendendo a que o parâmetro de densidade máxima de camas se trata de um índice que se reporta à parcela e que em parcelas de pequena dimensão se poderia inviabilizar economicamente a instalação de empreendimentos, propõe-se que não seja exigido o cumprimento da densidade máxima de camas de 40 camas/ha na instalação de empreendimentos turístico destas tipologias que resultem da ampliação de construções existentes, de modo a favorecer a recuperação de património edificado relativamente à nova construção e de acordo com a proposta de PROT Centro.
- c) Relativamente à admissão de aldeamentos turísticos prevista no PDMP em vigor refere-se que esta tipologia de empreendimento turístico não é admitida em solo rústico na proposta de PROT Centro, discordando, estes serviços da possibilidade de existir nova construção e recuperação de património edificado destinado à sua implementação.
- d) A remissão do regime aplicável à ampliação de edifícios destinados a estruturas de apoio a atividades de animação turística e estabelecimentos de restauração/bebidas passa a ser o disposto para nova construção no art.º 27.º (referente a "outros usos admitidos"), o que se considera correto (passa a haver maior liberdade para o desenvolvimento em altura – altura máxima da fachada de 10m- e passa a estar condicionado ao nível da área de implantação – máximo de 1.000m<sup>2</sup>).

### III - CONCLUSÃO

Considera-se correto o objetivo de incorporação de parâmetros urbanísticos que fomentem a recuperação, reabilitação e valorização do património edificado em detrimento da nova construção,

<sup>2</sup> DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho

<sup>3</sup> Considerando o mínimo de 10 unidades de alojamento e a área de referência de 60m<sup>2</sup> por unidade de alojamento em empreendimentos de 3\*

contudo, a presente proposta de alteração ao PDM de Penela não contribui para a concretização deste objetivo para algumas tipologias de empreendimentos turísticos e não baliza a intervenção destinada à concretização de agroturismo, casas de campo, e empreendimentos de turismo de habitação com potencial forte impacto no território, podendo prejudicar a necessária valorização do património natural e cultural identitário considerada uma das linhas de atuação do objetivo estratégico "Valorizar o Território e as comunidades" da Estratégia para o Turismo 2027 (ET27).

Face ao exposto, propõe-se, no âmbito da competência destes serviços, a emissão de parecer favorável condicionado à proposta de alteração regulamentar à primeira revisão do PDM de Penela, em apreço, à retificação de acordo com as alíneas a) e b) do ponto 2 da parte II desta informação, referente aos art.º 26.º e 28.º.

Alerta-se, ainda, para a alínea c) do ponto 2 da parte II desta informação, referente à disposição aplicável a aldeamentos turísticos, tipologia não prevista na proposta de PROT Centro.

À consideração superior



Marta Lazana, Arquiteta.