



Reunião Ordinária da Câmara Municipal de 19 de dezembro de 2025

Divisão de Administração Autárquica

ORDEM DO DIA

B. Divisão de Administração Autárquica

4. Setor de Planeamento, Obras Particulares e Urbanismo

4.1. 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera – Apreciação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública e Aprovação da Proposta Final

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO:

Findo o período de Discussão Pública, o Setor de Planeamento, Obras Particulares e Urbanismo elaborou o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública referente ao procedimento da 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, no qual se conclui, resumidamente, que analisadas as participações e sugestões apresentadas se constatou que as mesmas não implicam a modificação da proposta em apreço.

Assim, faz-se presente a proposta final da 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, propondo-se que a Câmara Municipal delibere o seguinte:

- a) De modo a dar cumprimento ao disposto n.^º 6 do artigo 89.^º do Decreto-Lei n.^º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, aprovar o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública, que aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais, fazendo da presente deliberação parte integrante, bem como, ordenar a promoção da publicitação deste documento na comunicação social, plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio do Município;
- b) Aprovar o projeto da versão final da proposta de 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, que aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais, fazendo da presente deliberação parte integrante, nos termos previstos no n.^º 6 do artigo 89.^º do Decreto-Lei n.^º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação;
- c) Determinar, de acordo com o disposto no n.^º 1 do artigo 90.^º do Decreto-Lei n.^º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, a submissão do processo da 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera à Assembleia Municipal.

DELIBERAÇÃO:

Proposta aprovada/reprovada por Maria da Cunha, com 3105

o Voto favorável é da Presidente da Câmara Municipal e B
verifica-se a assinatura de todos os conselhos



**3.^a ALTERAÇÃO À 1.^a REVISÃO DO PLANO
DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE
PERA
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO
PÚBLICA**

dezembro/2025

Assinado por: Paula Maria Teixeira dos Santos
Num. de Identificação: 08468798
Data: 2025.12.16 12:37:38+00'00'

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paula Maria Teixeira dos Santos", is positioned in the bottom right corner of the page. Above the signature, there is some smaller, illegible handwriting.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. DISCUSSÃO PÚBLICA	4
3. LOCAIS DE CONSULTA E DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS	9
4. MODO DE PARTICIPAÇÃO	10
5. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	12
6. CONCLUSÃO	16

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório surge na sequência da promoção da discussão pública no âmbito do procedimento da 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera.

A Câmara Municipal de Castanheira de Pera deliberou em Reunião Pública Ordinária da Câmara Municipal de 30 de setembro de 2025 dar início ao período de discussão pública do presente procedimento de alteração. Esta decisão seria publicada em Diário da República n.º 214, de 05 de novembro de 2025, Aviso n.º 27706/2025/2, tendo sido definido um prazo de discussão pública de 30 dias seguidos, contados a partir do 5.^º dia útil a contar da data da publicação, tendo assim, decorrido entre 13 de novembro de 2025 e 12 de dezembro de 2025.

A elaboração do presente relatório visa dar cumprimento ao disposto no n.º 3 e n.º 4 do artigo 89.^º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, adiante designado por RJIGT, isto é, “(...)*A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares (...)*”, ficando obrigado a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem os seguintes aspetos:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.

Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 89.^º do RJIGT, no final do período de discussão pública, a Câmara Municipal divulga os resultados através da comunicação social, plataforma de gestão territorial e respetivo sítio na Internet e elabora a versão final da proposta de alteração para aprovação.

2. DISCUSSÃO PÚBLICA

Em Reunião Ordinária pública da Câmara Municipal, de 30 de setembro de 2025, foi determinado a abertura do período de discussão pública, com a duração de 30 dias seguidos, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação do aviso em Diário da República.

Na sequência desta decisão, e tendo em consideração o disposto no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, promoveu-se à divulgação do período de discussão pública através dos seguintes meios:

- a) **Publicação no Diário da República:** em 05 de novembro de 2025, foi publicado o Aviso n.º 27706/2025/2, 2.ª Série, Diário da República n.º 214.

DIÁRIO DA REPÚBLICA

MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PERA

Aviso n.º 27706/2025/2

Semana: 3.º alteração a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera – abertura do período de discussão pública.

3.º alteração a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera – Discussão pública

Torna-se público que foi deliberada, em reunião ordinária da Câmara Municipal, realizada em 05 de agosto de 2025, por unanimidade, a aprovação do ato deliborativo que determinou a abertura do período de discussão da 3.º Alteração a 1.ª Revisão do PDM de Castanheira de Pera, tornada em reunião ordinária de 29 de maio de 2025 e que recebeu o nº de protocolo no Diário da República, n.º 111, 2.º anexo, Anexo n.º 14667/2025/2, de 11 de junho de 2025.

Concluído o processo da 3.º Alteração a 1.ª Revisão do PDM de Castanheira de Pera, torna-se público que, em reunião ordinária de 30 de setembro de 2025, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, dar início a novo período de discussão pública relativo ao mencionado processo, na sequência do Anexo n.º 27704/2024/2, nos termos do artigo 95.º, em articulação com o artigo 111.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, ou sua atual redação.

Também deliberou estabelecer o período de discussão pública de 30 dias seguidos, a contar do 5.º dia útil a seguir à publicação do presente aviso na 2.ª série do Diário da República.

Os interessados podem consultar os documentos da proposta, na página da internet (<https://www.cm-castanheiradepera.pt/>), na Direção Administrativa da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, todos os dias, durante o horário normal de atendimento (08h30-12h30 e 14h00-16h30), bem como, no Museu Casa de Tenreiro, aos sábados, domingos e feriados durante o horário normal de funcionamento (14h00-18h00). Qualquer sugestão, informação ou observação deverá ser apresentada por escrito até ao termo do referido período, dirigindo ao Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, utilizando para o efeito o impresso próprio que pode ser obtido na Câmara Municipal ou página da internet (<https://www.cm-castanheiradepera.pt/>) e, posteriormente, enviadas por via postal para a morada Praça Visconde de Castanheira de Pera, 3380-017 Castanheira de Pera, ou por via eletrónica para o endereço discussao@cm-castanheiradepera.pt.

28 de outubro de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal, António Manuel Henriques Antunes.

Deliberação

A Coordenação Técnica da Secção Administrativa da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, Sandra Cristina Alves Quintas, certifica, para os devidos efeitos, que na Reunião Ordinária da Câmara Municipal de 05 de agosto de 2025, foi deliberado por maioria e em reunião a deliberação que fixa os seguintes:

***3.º alteração a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera – Autorização da decisão de abertura do período de discussão pública**

Presente Informação n.º 17 SPDPU 2025, de 21 de julho, emitida pelo Setor de Planeamento, Obras Particulares e Urbanismo, que se anexa à presente deliberação e assim se dá por reprodução para todos os efeitos legais, daí fazendo parte integrante, dando conta, entre o mais, da necessidade de proceder à avaliação da deliberação que determinou a abertura do período de discussão pública do procedimento da 3.º Alteração a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, tornada em reunião ordinária de 29/05/2025. Considerando que, por inadimplemento, não foi dado cumprimento ao disposto no n.º 2 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT).

Considerando que após a detecção desses lapsos foi dado, de imediato, cumprimento ao normativo, tendo, nessa sequência, sido apresentado, junto da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento

DIÁRIO DA REPÚBLICA

Regional Territorialmente Competente: a proposta de alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera.

Considerando o disposto no artigo 162.º do Código de Procedimentos Administrativos (CPA), que regula a execução das actas administrativas.

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere anular a deliberação tomada por este órgão na sua reunião ordinária de 29/05/2025, mediante a qual determinou a abertura do período de discussão pública da 3.º Alteração a 1.ª Revisão do PDM de Castanheira de Pera, tudo nos termos e com os fundamentos constantes da Informação n.º 17 SPDPU 2025, de 21 de julho, emitida pelo Setor de Planeamento, Obras Particulares e Urbanismo.

23/10/2025. — O Presidente da Câmara Municipal, António Manuel Henriques Antunes.

C/10852



b) **Publicação na comunicação social:** em 14 de novembro de 2025, foi publicado o aviso na comunicação social "Diário das Notícias".

DIÁRIO DE NOTÍCIAS SEXTA-FEIRA 14/11/2025

29

MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PÊRA

AVISO

3.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
ABERTURA PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

ANTÓNIO MANUEL HENRIQUEZ ANTunes, Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pêra, torna público que, no dia 14 de novembro de 2025, na sessão pública da Câmara Municipal, realizada em 08 de agosto de 2025, a anulação da deliberação que determinou a abertura do período de discussão pública.

Mais bonita política, e concluiu o processo de alteração, que foi deliberado, por unanimidade, em Reunião Pública da Câmara Municipal de 30 de setembro de 2025, e nos termos do n.º 1 do artigo 95.º do Regime dos Instrumentos de Gestão Territorial (RIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 90/2015, de 4 de maio, na sua atual redação, a abertura de novo período de discussão pública relativa à 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pêra, pelo período de 30 (trinta) dias seguidos, a contar do 5.º dia útil a seguir à publicação do aviso na 2.ª Série do Diário da República.

Durante este período, os interessados poderão formular, por escrito e de acordo com formalidades disponibilizadas na Câmara Municipal e no sítio da internet, as suas intervenções, observações ou sugestões que devem ser consideradas, no âmbito deste procedimento, as quais devem ser dirigidas diretamente ao Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pêra e mediadas por uma das seguintes formas: apresentadas presencialmente nas reuniões desta Câmara Municipal (das 08h00 às 12h00 ou 14h00 às 16h00, na Sessão Cesa de Tempo (das 08h00 às 12h00, das 10h00 às 13h00 e das 14h00 às 18h00, efetuadas por via postal para a morada Praça Visconde de Castanheira de Pêra, 3580-017 Castanheira de Pêra ou por e-mail para abertura.alteracao.pdm@cm-castanheiradepera.pt).

Não se informa que, nos termos do disposto no artigo 16.º do Regime dos Instrumentos de Gestão Territorial (RIGT), é dado que a presente alteração prevê novas regras urbanísticas a aplicar às cidades de império Agronómico, Físico e Espaço Urbano de Nível Distrital, os procedimentos urbanísticos determinação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento apresentados para os referidos espaços ficam suspensos, a partir da data final da instalação do período de discussão pública até à data da entrada em vigor da presente alteração.

Para contactar, publica-se o presidente da câmara que vai atender nos lugares de acto, bem como, publicado no 2.º volume do Diário da República, dirigentes na comunicação social, no plenário colegiado de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal.

Castanheira de Pêra, 07 de novembro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal
António Manuel Henriques Antunes

c) **Divulgação no site do Município** (<https://www.cm-castanheiradepera.pt/>)



The screenshot shows the website of the Municipality of Castanheira de Pêra. The main navigation bar includes links for 'notícias', 'multimedia', and 'avaliações'. Below the navigation, there are several sections: 'PDM 3.ª ALTERAÇÃO' (with a circular logo for 'IMPROMPAPEL E PROTEÇÃO CIVIL'), 'TOPOONIMIA', 'NUMERAÇÃO DE POLICIA', 'SISTEMA DE INFORMAÇÃO', 'GARANTIA DA INTEGRIDADE DA CÂMARA MUNICIPAL', and 'Reclamações'. A sidebar on the right lists 'Notícias' from November 2025, including topics like 'Câmara de Castanheira de Pêra muda quatro ruas que não é', 'Decreto-Lei', 'Decreto-Lei', 'Decreto-Lei', 'Decreto-Lei', and 'Decreto-Lei'. At the bottom, there are logos for 'CENTRO 2020', 'Instituto da Qualidade da Educação Portuguesa', and 'Instituto Nacional de Saúde da Pessoal'.

Ao aceder ao link acima indicado era disponibilizada a seguinte informação:

Sexta-Feira, 10 Novembro 2023 | 16:20 | Município de Castanheira de Pera | Notícias | Comunicação Social

Notícias

PDM
3.º ALTERAÇÃO

PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

de 13 de novembro a
12 de dezembro 2025

PDM
3.º ALTERAÇÃO

PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

de 13 de novembro a
12 de dezembro 2025

3º Alteração à 1º revisão do Plano Diretor Municipal

3º Alteração à 1º revisão do Plano Diretor Municipal

O Município de Castanheira de Pera informa os cidadãos que o procedimento da 3º Alteração à 1º Revisão do Plano Diretor Municipal do Concelho de Pera, está aberto desde o dia 13 de novembro de 2023, com o encerramento da participação Pública, com o objectivo de dar "continuidade à Ação" para "melhorar" o planejamento e o desenvolvimento local.

Os interessados podem contactar os funcionários em prelo no número 234 000 123 00, ou através do e-mail plano.diritor@castanheiradepera.pt, ou ainda através do telefone 234 000 123 00, entre as 08h00 e as 18h00, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais, aninhos e dias de eleição.

O prazo de participação pública decorre entre **13 de novembro de 2023 a 12 de dezembro de 2025**, período, onde poderão presentes a apresentação de quaisquer sugestões ou observações.

Até 10 de junho de 2024, serão realizadas audiências públicas, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, com o intuito de apresentar as propostas elaboradas, e posteriormente, realizadas por via postal para o endereço: Praça Dr. José Gomes de Carvalho, nº 1000-012 Castanheira de Pera, ou através do e-mail plano.diritor@castanheiradepera.pt.

Mais um encontro que, não só para os cidadãos, é uma oportunidade de Sessão Técnica (S.T.), e assim, que o presidente municipal possa, assim, responder a qualquer questão ou dúvida relativa às categorias de engajamento. Apesar de existir a possibilidade de envio de comentários previamente ao encerramento, convidamos para os cidadãos engajados ficarem disponíveis a partir das 09h00 horas para discussões de questões de interesse público até à hora da conclusão das reuniões de audições.

[Mais informações](#)

[Visualizar documento](#)

[Download documento](#)

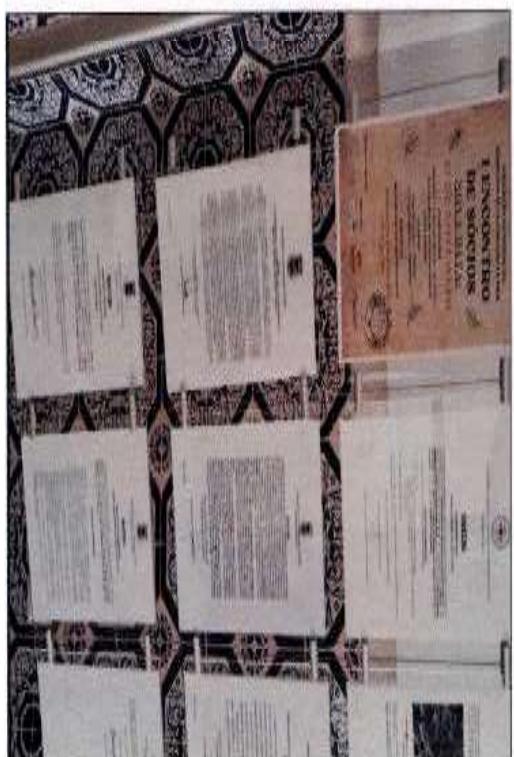
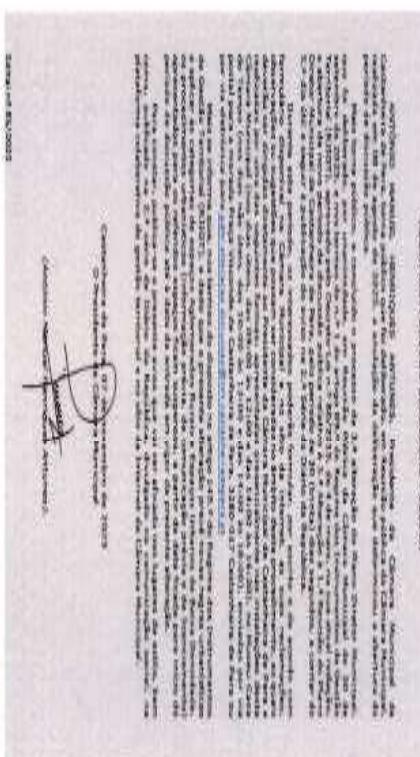
[Fazer download de documento](#)

[Fazer download de documento](#)

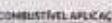
[Fazer download de documento](#)

d) Divulgação via edital

Nos locais de estilo e no site do Município foi afixado o edital abaixo:





Edital	Título	Valor (R\$)
2021-12-02	Edital nº 92/2025 - Reinvestimento dos Serviços Comunitários (art. 223, IV e VI)	1.000,00
2021-12-10	Edital nº 93/2025 - Conhecimento de vias em trânsito (art. 223, III e VI)	1.000,00
2021-12-10	Edital nº 87/2025 - Revisão Orçamentária da Câmara Municipal de 21/10/2025 - Deflorações (art. 223, IV)	1.000,00
2021-12-06	Edital - REDE SECUNDARIA DE INFRAES DE GESTAO DE COMBUSTIVEL APLICACAO DE PRODUTO FITOFARMAINCUTIBO - AVISO A POPULACAO (art. 223, IV)	1.000,00
2021-11-11	Edital nº 85/2025 - Discussão do PDM (art. 223, II e VI) 	1.000,00
2022-01-06	Edital nº 64/2023 - Revisão orçamentária da Câmara Municipal - Aditamento (art. 223, IV)	1.000,00
2022-01-07	Edital nº 63/2025 - Periodicidade Revisional Câmara_2025_2029 (art. 223, IV)	1.000,00
2022-01-08	Edital nº 62/2025 - Conhecimento de Vias as Trânsito Automóvel - Trânsito da Novareta (art. 223, IV)	1.000,00

e) PCGT - Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

Página 8 de 16

3. LOCAIS DE CONSULTA E DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS

O processo referente à 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera foi disponibilizado, durante o período de discussão pública, nos seguintes locais:

- Município de Castanheira de Pera, Praça Visconde de Castanheira de Pera, vila de Castanheira de Pera, nos dias úteis, das 9h00-12h30 e 14h00-16h30;
- Museu Casa do Tempo, Rua Dr. José Fernandes de Carvalho, vila de Castanheira de Pera, sábados, domingos e feriados, das 10h00-13h00 e 14h00-18h00;
- Site do Município.

Tendo em consideração a natureza do processo, foram disponibilizados em sede de discussão pública os seguintes elementos:

- Aviso n.º 27706/2025/2;
- Relatório de Fundamentação da Proposta de Alteração;
- Parecer emitido pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Centro;
- Relatório de Fundamentação da Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica
- Ficha de Discussão Pública (em formato word);
- Ficha de Discussão Pública (em formato pdf).

No período de discussão pública não foram promovidas sessões públicas de esclarecimento.

4. MODO DE PARTICIPAÇÃO

De modo a serem formuladas, pelos interessados, sugestões, observações e reclamações foi disponibilizada no Município de Castanheira de Pera e no site do Município uma ficha de participação.

Esta ficha de participação, e uma vez devidamente preenchida, podia ser entregue, presencialmente, no Município de Castanheira de Pera ou, em alternativa, enviada pelo correio ou ser remetida via email para pdm.alteracao.discussao@cm-castanheiradepera.pt:



Município de Pera

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO AUTÁRQUICA
(SETOR DE PLANEAMENTO, OBRAS PAVIMENTARES E URBANISMO)**

**3.º ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETO MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA
DISCUSSÃO PÚBLICA**

DIA 28 DE FEVEREIRO DE 2013, HORAS 19H30, SALA DE REUNIÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PERA.

Como, Savio, Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera

IDENTIFICAÇÃO DO INSCREVENTE

Name:			
Address company /			
Category Profile:			
Mr. Coordinator:			
Telephone:	Correio eletrónico:		

RAZÃO DA PARTICIPAÇÃO

Participação realizada no âmbito de:

<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Investidor	<input type="checkbox"/> Município	<input type="checkbox"/> Outra
---------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Vou apresentar junto de V. Ex.ª, e após consulta da proposta referente à 3.º Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, a seguinte exposição:

Exposição:

Campo de preenchimento obrigatório.

→ Freguesia de Castanheira de Pera, 3220-012, Castanheira de Pera →
 → Telefone: 238 450 120 - E-mail: cm-castanheiraper@vt.pt - Correio eletrónico: cavaco@cm-castanheiraper.pt →



Câmara
Municipal
de Fafe

ANEXOS

- Planta de Heráldica e Escala L 1:2000
- Cópia da Carteira Profissional
- Outros:

NOTAS

- 1) Se necessitar mais de espaço para a sua exposição, quente entrar outros folhas devidamente numeradas e estampadas.
- 2) A Câmara Municipal não obriga a resposta fundamentada quanto aquelas que englobam classificações de desempenho/trabalho/motivação/qualificação com programas e planos meritórios e projecto que devem ser ponderados em função da elaboração, a descontinuidade e disponibilidade das respectivas legislações regulamentares aplicáveis, a nível de sistemas submissões (n.º 2 do artigo 80º do Decreto-Lei 98/2013), de 14 maio, no seu atual redacção.

proteção dos dados pessoais

Comunicação de Responsável Pelo Tratamento - 01 Município da Câmara de Fafe

A Câmara Municipal de Fafe garante o salvaguarda do direito à proteção de todos os dados pessoais, nos termos do disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016 (RGPD), ou, com alterações legítimas, a 26 de junho de 2020, na medida em que, respeita a proteção dos dados singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação destes dados que sejam prestados pelo respetivo Município, através da presente formulário e cujo tratamento é feito de forma confidencial, estando as informações de carácter pessoal fornecidas pelo Governo de Fafe protegidos a título de sigilo quanto aos mesmos.

Os dados pessoais recolhidos resultam da informação relativa a uma pessoa singular identificável (natural ou jurídica), com base em dados singulares que possam identificá-la, directa ou indiretamente, ou, com base em referências a um identificador que, por si só, nem sempre possa identificá-la, mas que, juntamente com outras informações, identificativas ou por si mesma ou a um ou mais elementos específicos de identidade física, biológica, genética, mental, económica, cultural ou social dessa pessoa singular.

Considera-se «tratamento» todos os processos ou um conjunto de processos destinados a obter, recolher, armazenar, utilizar, transmitir, difundir, processar, alterar, integrar, estruturar, consolidar, separar, recuperar, regular, proteger, transformar, adaptar ou qualquer outra forma de disponibilizar, e comparar ou interconectar, e/ou associar ou integrar, ou destruir.

Muito se tem falado e debatido sobre a proteção de Fafe, tendendo este contra a natureza, o ambiente, o contexto e as fronteiras do presente instrumento, bem maior, bem como os meios para o direcionar e orientar. A utilização dos dados singulares, em editar as medidas sociais e administrativas que falem adequadas para proteger e poder compreender que o tratamento é realizado em conformidade com o RGPD.

Sobre a Informação dos Dados dos dados pessoais

- Designado para tratamento: 01 Presidente da Câmara Municipal;
- O encarregado da Proteção de Dados: 01 Emanuel Ferreira da Silva - Emanuel.ferreira@fafe.pt;
- Os dados objecto do tratamento destinam-se à execução do tratamento da transmissão de pedidos;
- O tipo de tratamento dos dados (copia, imprensa, divulgação, transferência de pedidos);
- Identificadores dos utilizadores dos sistemas de tratamento dos dados e tempo de conservação dos dados pessoais;

1) A participação poderá complementar-se com outros documentos, nomeadamente inventários fotográficos, documentação fotográfica ou escrita que qualifique e clarifique as questões levantadas.

Fafe, 15 de setembro de 2020, 0001-01-01 | Câmara de Fafe |
- Telefone: 258 441 000 | E-mail: www.cm-fafe.pt/cidadao/cidadao | Câmara Municipal de Fafe |

Categoria do dado pessoal	Destinatário	Motivo do tratamento	Fundamento jurídico do tratamento	Prazo de conservação
[Indicar se poderá permitir o armazenamento dos dados pessoais]	Município de Castanheira de Pera. [Indicar outros arquipélagos]	[Indicar o mais relevante motivo existente ou os motivos de tratamento em causa]	Tratamento necessário para o cumprimento de uma obrigação legal e necessário ao exercício de funções ou ao interesse público ou ao exercício da autoridade pública de que seja investida a competência [designar o organismo, ente ou organismo (artigos 1º e 8º do artigo 4º da RGPD)]	permeter a permanência das informações nos sistemas de informação

* Os dados em presença só serão acedidos por entidades oficiais terceiras, para efeitos de parceria, nos termos de lei (especificar o tipo de entidade terceira para parcerias terceiras);

* Os dados disponibilizados podem ser consultados e alterados pelo titular dos dados, mediante a rectificação, e apagamento, sempre que o tratamento dos dados pessoais, considerado exceder de quaisquer os limites de tempo de utilização dos mesmos;

* No caso dos dados sensíveis, em circunstâncias excepcionais, os dados poderão ser utilizados, nos termos da legislação necessária nesse respeito;

* Os presentes dados não se encontram sujeitos a encadeamento, incluindo a definição de parte;

* Qualquer utilização de dados pessoais deve ter sido a conformidade do interessado nos termos e condições legais e procedimentais estabelecidas;

* O Titular dos Dados tem o direito de apresentar reclamação junto da Autoridade de Controlo (Guardião da Proteção de Dados);

* O Titular dos Dados Pessoais neste âmbito, constitui Vangardista legal;

* O Titular dos Dados pode recorrer à conciliação ou à arbitragem ou à instância dos meios, sempre que esse tratamento seja disputado.

TERMOS CONFORME

Declaro que tenho devidamente conhecimento do tratamento dos dados pessoais constantes da presente RGPD e participei a respetiva documentação em todos os pontos.

A presente RGPD foi cuidadosamente elaborada pelos responsáveis por controlo informático, através da identificação e caracterização dos dados pessoais e das suas respectivas finalidades, de modo a garantir a conformidade com as normas de proteção de dados pessoais, nomeadamente com o Regulamento Geral de Proteção de Dados, no âmbito da Administração Local Autónoma de Castanheira de Pera, na sua freguesia de Castanheira de Pera, 2885-217 Castanheira de Pera.

Castanheira de Pera, 26 de Junho de 2021.

Assinatura _____

• Pode visualizar o Decreto-Lei nº 100-A/2020 de 26 de Junho de 2020. • Consulte o site da https://www.dgci.pt/legislacao/decree-lei-100-a-de-26-de-junho-de-2020/

5. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

5.1 Participações

Findo o período de discussão pública do procedimento da 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, verifica-se que, no referido período, foram submetidas, via email, duas participações que constam do quadro abaixo:

Participação			Síntese da Pretensão
N.º	Registo de Entrada	Data	
1	8403	13/11/2025	Demonstra interesse que a presente alteração seja concretizada
2	8871	05/12/2025	Reclassificação de uma parcela atualmente classificada como área florestal de produção, para área integrante do aglomerado rural

5.2 Ponderação das Participações

As participações apresentadas foram analisadas nos termos constantes das fichas de ponderação a seguir apresentadas:

Ficha de Participação n.º	1	Data:	13/11/2025	N.º de registo:	8403
---------------------------	---	-------	------------	-----------------	------

Resumo da Participação:	Localização da Pretensão:		
Demonstra interesse que a presente alteração seja concretizada	Lugar:	Freguesia:	
		Carta Militar (1/25000)	Ortofotomapa
			Não aplicável
		Proposta de Plano	Proposta de Alteração

Análise e ponderação:
A participação agora apresentada não colide com o teor da proposta da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM

Decisão:
<input type="checkbox"/> Favorável <input type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/> Desfavorável <input checked="" type="checkbox"/> Prevista no Plano

Elementos a alterar:
Regulamento

Ficha de Participação n.º	2	Data:	05/12/2025	N.º de registo:	8871
------------------------------	----------	-------	------------	-----------------	------

Tipo de Participação:

X Reclamação	Observação	Sugestão	Pedido de Esclarecimento
--------------	------------	----------	--------------------------

Resumo da Participação:	Localização da Pretensão:		
Solicita que uma faixa de terreno classificada como Espaço Florestal de Produção seja reclassificada como Aglomerado Rural, tendo em conta que esta não tem uso florestal efetivo ou viável, e constitui parte integrante do acesso natural e funcional à área urbana existente no terreno, venho por este meio solicitar que, no âmbito da presente 3.ª alteração ao PDM, seja reclassificada como área integrante do aglomerado rural, por forma a garantir a coerência do uso do solo, a acessibilidade à parcela urbana e a racionalidade do ordenamento do território.	Lugar: Palheira (Valinho)	Freguesia: U. Freg. Cast ^a Pera e Coentral	
			
		Carta Militar (1/25000)	Ortofotomap
		Não aplicável	
		Proposta de Plano	Proposta de Alteração

Análise e ponderação:

A participação agora apresentada refere a possibilidade de expansão dos limites do Aglomerado Rural, no entanto, tal pretensão não se enquadra no âmbito da proposta da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do PDM. Trata-se de matéria que poderá ser eventualmente apreciada e ponderada na futura revisão do PDM.

Decisão:

<input type="checkbox"/> Favorável	<input type="checkbox"/> Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Desfavorável	<input type="checkbox"/> Prevista no Plano
------------------------------------	----------------------------------	--	--

Elementos a alterar:

Regulamento

As decisões sobre as participações apresentadas encontram-se resumidas na seguinte tabela:

N.º de Participação	Registo de Entrada	Proposta de Decisão				
		Favorável	Favorável Parcial	Desfavorável	Sem Enquadramento	Prevista no Plano
1	8403/2025					x
2	8871/2025			x		

6. CONCLUSÃO

Concluído o período de discussão pública e analisadas as participações e sugestões apresentadas, constata-se que as mesmas não implicam a modificação da proposta da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, sendo que o teor da decisão deverá ser comunicada aos participantes.

Deste modo, nos termos no n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, remete-se o presente relatório e demais elementos que compõem a proposta de alteração para a Câmara Municipal.



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA NÃO SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA



**3.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO
DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE
PERA**

Assinado por: Paula Maria Teixeira dos Santos
Num. de identificação: 08468798
Data: 2025.12.16 12:38:59+00'00'

Digital
Paula Maria Teixeira dos Santos



O presente relatório surge no âmbito do procedimento de 3.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera e visa justificar a necessidade, ou não, de submissão do mesmo à Avaliação Ambiental Estratégica.

Nos termos do artigo 120.^º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), as pequenas alterações aos Planos Municipais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de serem suscetíveis de determinar efeitos significativos no ambiente.

A aferição dos efeitos significativos no ambiente, deve ser efetuada tendo em consideração os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.^º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.^º 58/2011, de 4 de maio.

A análise critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, constantes do anexo anteriormente referido constam dos seguintes quadros:

CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE (Anexo ao DL n.^º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.^º 58/2011, de 4 de maio)	
1 – Características dos Planos e Programas, tendo em conta, nomeadamente:	Proposta de Alteração do PDM
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	Trata-se de uma alteração regulamentar a um plano, que não irá afetar qualquer recurso.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	A alteração regulamentar proposta não afeta outros planos.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	A alteração agora proposta não tem implicações ambientais
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Não se verificam problemas ambientais
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não aplicável

**CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS
NO AMBIENTE**

(Anexo ao DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio)

2 — Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:	Proposta de Alteração do PDM
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não aplicável
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não aplicável
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: i) Características naturais específicas ou património cultural; ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) Utilização intensiva do solo;	Não aplicável
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável

Considerando o exposto nos quadros anteriores, e dado que se trata de uma alteração que pretende que nos espaços classificados como "Aglomerados Rurais" e "Espaços Urbanos de Baixa Densidade" passe a ser admitido o uso "Habitação", sem especificação da tipologia, constata-se que a mesma não tem efeitos significativos no ambiente.

Assim, o presente procedimento encontra-se dispensado da Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, em conjugação com o disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.



Diogo

EX.MO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DE CASTANHEIRA DE PÊRA
PC VISCONDE CASTANHEIRA DE PÊRA
3280-017 CASTANHEIRA DE PÊRA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
PCGT ID 1182	2025-08-29	UOT-DOT 904/2025 Proc: PDM-LE.07.00/1-24	2025-09-16

ASSUNTO: 3.ª alteração do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pêra - Parecer final

A Câmara Municipal de Castanheira de Pêra (CMCP) remeteu, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), processo ID 1182, em 29/08/2025, uma proposta de 3.ª Alteração do **Plano Diretor Municipal (PDM)**, para apreciação e agendamento de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT).

Atendendo a que não há lugar à audição de outras entidades, porquanto as alterações pretendidas, de caráter meramente regulamentar, incidem apenas sobre a tipologia do uso habitacional nos Aglomerados Rurais e nas Áreas de Edificação Dispersa, considera-se que o presente parecer, a transmitir à CM de Castanheira de Pêra, substitui a ata da Conferência Procedimental, para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Determina o RJIGT, no seu artigo 85.º, n.º 2, que as entidades consultadas no âmbito do acompanhamento se pronunciem sobre a **conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes**, em vigor ou em preparação (n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT). Não obstante a revogação da al. a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT (através do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01) cumpre alertar, igualmente, para a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Nesta conformidade, analisados os documentos disponibilizados na PCGT, informa-se o seguinte:

1. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Para o respetivo efeito, disponibilizou a CMCP, na já referida plataforma, os seguintes elementos:

- Relatório de fundamentação (datado de maio/2025)

*D
Diogo
B
Hello
A*

Encontra-se, também, disponível na PCGT o documento *Termos de Referência*, cujo conteúdo integra a fundamentação da não sujeição do procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do Artigo 120.º do RJIGT.

2. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pêra (PDMCP) foi objeto de Revisão em 2015, publicada através do Aviso n.º 11673/2015, de 13 de outubro, tendo, posteriormente, sido sujeito à 1.ª Alteração (Aviso n.º 17281/2019, de 28 de outubro), a uma 1.ª Correção Material (Deliberação n.º 419/2023, de 18 de abril), à 2.ª Alteração (Aviso n.º 13661/2023, de 18 de julho) e a uma 2.ª Correção Material (Declaração n.º 105/2023, de 30 de novembro).

De acordo com os elementos fornecidos pela CMCP, tendo por base o prescrito no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua atual redação, que prevê que os planos municipais podem ser alterados “*(...) em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos (...)*” , é proposta uma Alteração, meramente regulamentar, que incide sobre as categorias de uso do solo “**Aglomerados Rurais**” (solo rústico) e “**Espaço Urbano de Baixa Densidade**” (solo urbano), mais especificamente, sobre o uso habitacional nelas admitido na tipologia de “**Habitação Unifamiliar**”. A proposta presente vai no sentido de que passe a constar a admissão do uso “Habitação”, sem especificação da tipologia, não havendo lugar à alteração dos parâmetros de edificabilidade atualmente estabelecidos.

Como já referido, a proposta de Alteração incide exclusivamente sobre o Regulamento do PDM, não implicando correção das peças desenhadas que o constituem.

3. TRÂMITES E EXIGÊNCIAS LEGAIS

3.1 Enquadramento legal

Conforme a informação constante dos documentos *Termos de Referência* e *Relatório de Fundamentação*, disponibilizados pela CMCP, a proposta de Alteração em causa é baseada no pressuposto prescrito no artigo 118.º do RJIGT, de que os planos podem ser alterados “*em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes*”.

Nesta sequência, considera-se que o procedimento encontra enquadramento legal na alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º conjugadas com o artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

3.2 Deliberação Municipal

A decisão de proceder à 3.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pêra foi tomada por deliberação municipal de 25/10/2024, em reunião pública, tendo sido estabelecido o prazo de 6 meses para a conclusão do procedimento e de 15 dias para a Participação Pública Preventiva, o que dá cumprimento ao n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT. Mais foi deliberado não sujeitar o procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica – RJAAE), na sua redação atual.

3.3 Termos de Referência

O documento *Termos de Referência*, disponibilizado na PCGT, foi aprovado na reunião do órgão executivo municipal na qual foi determinada o início do procedimento e comporta a definição da necessidade e da oportunidade de alteração do PDM, assim como os objetivos e a base programática a adotar, em cumprimento do estipulado n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

3.4 Publicação e Publicitação

O início do procedimento de 3.ª Alteração do PDM foi publicado através do Aviso n.º 27754/2024/2, no Diário da República n.º 239, 2.ª série, de 10/12/2024, conforme o n.º 1 do artigo 76.º conjugado com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT. No documento submetido através da PCGT para efeitos de emissão de parecer, constam os **elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas à publicitação** através dos meios de comunicação social e no sítio da Internet da Câmara Municipal (cfr. o n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º).

3.5 Participação Pública Preventiva

Da deliberação municipal supracitada, consta a determinação de um período de participação pública (preventiva), para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de Alteração, correspondente a 15 dias úteis dando, assim, cumprimento ao estatuído no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT. Esta fase decorreu entre 11/12/2024 e 02/02/2025, durante a qual não foram recebidos quaisquer contributos (cfr. *Relatório de Fundamentação*).

3.6 Prazo para a elaboração

O prazo estabelecido para elaborar a 3.ª Alteração do PDMCP, na deliberação municipal, foi de 6 meses. O referido prazo foi objeto de prorrogação, por igual período, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, prorrogação essa deliberada pela CM na reunião ordinária de 14 de abril de 2025 e publicada através do Aviso n.º 11621/2025/2, de 7 de maio (DR n.º 87, 2S) estando, portanto, o procedimento a decorrer dentro do prazo.

3.7 Cartografia

Tratando-se de uma alteração meramente regulamentar, isto é, sem reflexo nas peças desenhadas do Plano, as questões relacionadas com a cartografia não são aplicáveis.

3.8 Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos dos n.^º 1 e 2 do artigo 78.^º e do n.^º 2 do artigo 120.^º do RJIGT, conjugados com o n.^º 2 do artigo 3.^º do Decreto-Lei n.^º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica - RJAAE), na sua atual redação, compete à entidade responsável pela elaboração do plano a decisão sobre a sua sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

Neste seguimento, a CMCP determinou não sujeitar a Alteração do PDM a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base no teor das alterações a introduzir face aos critérios estabelecidos no Anexo ao RJAAE (Critérios de sujeição a AAE e Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente), tendo para o efeito concluído que a proposta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

Atendendo a que se trata de uma Alteração meramente regulamentar de um PDM cuja Revisão e 2.^a Alteração foram objeto de AAE e observando a natureza das alterações a introduzir, considera-se justificada a dispensa decidida pela CMCP.

O documento referente ao **Relatório de Fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica** fará parte do conteúdo documental da Alteração do Plano (al. b) do n.^º 2 do artigo 107.^º do RJIGT, por analogia) pelo que deve constituir um elemento autónomo e não apenas um capítulo nos *Termos de Referência*. Deste modo, o referido Relatório deverá ser junto ao processo e disponibilizado na fase de Discussão Pública.

4. CONTEÚDO MATERIAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo material apropriado à sua natureza.

5. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo documental apropriado à sua natureza, devendo ser considerado o comentário referido em 3.8 deste parecer, relativamente ao Relatório de fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

6. CONFORMIDADE OU COMPATIBILIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS EXISTENTES

Considerando a natureza das alterações propostas, a proposta é compatível com os programas territoriais existentes (Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, Plano Setorial

para a Rede Natura 2000, Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, Planos de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5)).

Do Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), nesta altura em fase de aprovação, ressalva-se a NE.IGT.20.: “*No solo rústico, privilegiar a edificabilidade nos aglomerados rurais e nas áreas de edificação dispersa, assegurando a sua revitalização ou reorganização.*”, à qual a presente proposta de Alteração, no que aos aglomerados rurais diz respeito, vai ao encontro.

7. SERVIDÓES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Considerando a natureza das alterações propostas, não existe afetação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - APRECIAÇÃO

O Relatório disponibilizado apresenta a fundamentação técnica das alterações preconizadas, dando globalmente cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJIGT. O documento encontra-se estruturado por forma a permitir entender os objetivos definidos e a descrição e fundamentação da proposta de Alteração, muito embora pudesse ter sido apresentados os exemplos práticos subjacentes a esta mudança na opção de planeamento municipal, elevando, assim, a solidez da proposta.

O presente procedimento, surge da verificação, por parte do Município, de que “*a designação “Habitação unifamiliar” constante das classes de espaços “Aglomerados Rurais” e “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”, não constitui a designação adequada à realidade local, constituindo um entrave à gestão do território*” (cfr. Relatório de Fundamentação).

Mais é justificado pela CMCP que, no caso dos Aglomerados Rurais, a alteração a introduzir pretende adequar as prescrições do Plano à realidade dos espaços abrangido por aquela categoria, considerando que tal alteração não colide com o conceito previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 23.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

No que se refere ao Espaço Urbano de Baixa Densidade, a CMCP constata que “*as edificações preexistentes caracterizam-se por um uso que, não é exclusivamente a “Habitação Unifamiliar”, sendo que é mais adequada a designação de “Habitação”*”; a alteração proposta permitirá ajustar a estratégia de planeamento e a gestão do território às efetivas características dos espaços qualificados na referida categoria.

São, desta forma, propostas as seguintes alterações ao Regulamento do PDM:

TÍTULO V - Solo rústico

CAPÍTULO V - Aglomerados rurais

Artigo 66.º - Identificação, caracterização e usos



N.º 3, al. a)

Redação em vigor: *Habitação unifamiliar, incluindo anexos;*

Redação proposta: "Habitação, incluindo anexos;"

Artigo 67.º - Regime de Edificabilidade

N.º 2 (tabela, 1.ª linha)

Redação em vigor: *Habitação unifamiliar, incluindo anexos;*

Redação proposta: "Habitação, incluindo anexos;"

São mantidos os parâmetros de edificabilidade em vigor.

TÍTULO VI - Solo urbano

CAPÍTULO II - Solo urbano

SECÇÃO VI - Espaço urbano de baixa densidade

Artigo 84.º - Identificação e caracterização

Redação em vigor: (...) *baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, sendo destinado predominantemente a funções residenciais, em particular, moradias unifamiliares.*

Redação proposta: (...) baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, sendo destinado predominantemente a funções residenciais."

Artigo 85.º - Usos

N.º 1

Redação em vigor: *O espaço urbano de baixa densidade destina-se predominantemente ao uso habitacional, na tipologia unifamiliar, podendo acolher (...)*

Redação proposta: "O espaço urbano de baixa densidade destina-se predominantemente ao uso habitacional, podendo acolher (...)"

Artigo 86.º - Regime de Edificabilidade

N.º 2 (tabela, 1.ª linha)

Redação em vigor: *Habitação unifamiliar, incluindo anexos;*

Redação proposta: "Habitação, incluindo anexos;"

São mantidos os parâmetros de edificabilidade em vigor.

Tratando-se esta alteração de uma opção de planeamento da responsabilidade exclusiva da entidade gestora do território municipal, que não interfere com servidões e restrições de utilidade pública, respeita os preceitos genéricos dos programas territoriais existentes e não implica, sequer, a alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos, isto é, não acresce a ónus edificatório sobre o território, considera-se nada haver a opor à sua concretização.

9. CONCLUSÃO

Face ao exposto conclui-se, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, relativamente à proposta de 3.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pêra:

1 - Conformidade ou compatibilidade com os Programas Territoriais existentes:

- A proposta encontra-se genericamente conforme os Programas Territoriais existentes, com incidência na sua área de intervenção.

Neste seguimento, considera-se de emitir **parecer favorável** à proposta, devendo ser consideradas as **notas expostas neste parecer**.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora da Unidade de Ordenamento do Território

Assinado por: Maria Margarida Martins Ventura Teixeira
Bento

Num. de Identificação: SI07804640
Data: 18/09/2025 às 14:24:57



(Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)
Subdelegação de Competências, Despacho N.º 10480/2025
(publicado no DR n.º 171, 2.ª Série, de 5 de setembro de 2025)



3.^a ALTERAÇÃO À 1.^a REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Assinado por: Paula Maria Teixeira dos Santos
Num. de Identificação: 08468798
Data: 2025.12.16 12:38:22+00'00'

DEZEMBRO/2025

Diogo
Faria
Sousa



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ANTECEDENTES	4
3. FUNDAMENTAÇÃO E PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	9
ANEXO I	16

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório visa fundamentar a oportunidade para promoção do processo de alteração do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera.

A 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera foi publicado em 13 de outubro de 2015, mediante Aviso n.º 11673/2015, Diário da República, 2.ª Série, n.º 200. Posteriormente, mais concretamente em 28 de outubro de 2019, foi publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 207, o Aviso n.º 17281/2019, referente à 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal.

Os planos municipais, no qual se insere o Plano Diretor Municipal, e de acordo com o disposto no artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e adiante designado por RJIGT, "(...) são instrumentos de natureza regulamentar e estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental. (...)".

Os planos municipais possuem ainda um carácter dinâmico que visa responder às mudanças que ocorrem no território quer em resultado de dinâmicas locais quer de mudanças legislativas.

Tendo por base este pressuposto, o RJIGT prevê no seu artigo 118.º quo os planos municipais podem ser alterados "(...) em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos (...)".

Recorrendo a esta faculdade, e verificando-se que a designação do "Habitação unifamiliar" constante das classes de espaços "Aglomerados Rurais" e "Espaços Urbanos de Baixa Densidade", não constitui a designação adequada à realidade local, constituindo um entrave à gestão do território, promove-se o presente processo de alteração ao Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera.

A presente proposta de alteração incidirá somente sobre o regulamento, não implicando a alteração das peças desenhadas que compõem o Plano.



2. ANTECEDENTES

O processo de alteração iniciou-se mediante Deliberação tomada em Reunião Ordinária da Câmara Municipal de 25 de outubro de 2024, com a aprovação dos termos de referência.

No mesmo momento, foi determinada a promoção da participação pública, nos termos dos artigos 88.º, 191.º e 192.º todos do RJIGT.

De modo a dar cumprimento a esta decisão, procedeu-se à promoção e divulgação do período de participação pública, através dos seguintes meios:

- **Publicação no Diário da República – Aviso n.º 27754/2024/2, de 10/12/2024**

DIÁRIO DA REPÚBLICA

07/12/2024
N.º 27754
10-12-2024

MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PERA

Aviso n.º 27754/2024/2

Suneto: 2.º Alteração à 1.ª Revisão do Plano Director Municipal de Castanheira de Pera.

3.º Alteração à 1.ª revisão do Plano Director Municipal de Castanheira de Pera.

Tomé-se publico que o resumo dos artigos n.º 1.º e 3.º do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio, na sua redação atual, que a Câmara Municipal deixa em regime público de 26 de outubro de 2024 determinar o início do procedimento relativo à alteração do Plano Director Municipal, publicado pelo Aviso n.º 13641/2013, publicado no 2.º sobre o Diário da República de 16 de julho de 2013, numa oportunidade resultante da identificação de algumas disposições incompatíveis, uma vez que a sua aplicação põe em evidentes dificuldades de implementação, incidindo apenas sobre o regulamento e que deverá estar concluído no prazo de 6 meses.

Foi ainda determinado, o processo de alteração do Plano Director Municipal não se encontra sujeito a avaliação ambiental estratégica, uma vez que se trata de uma alteração regulamentar que não tem impacto sobre o ambiente, conforme o previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2001, de 5 de junho, conjugado com o artigo 120.º do RJIGT.

Para a participação preventiva, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do mesmo diploma, é instabelecido o período de 15 dias úteis, contados a partir da publicação da deliberação comunitária no Diário da República, podendo os interessados consultar a referida deliberação e os documentos que a integram na página oficial da Câmara Municipal de Castanheira de Pera em www.cm-castanheiradepera.pt e no Sítio de Planeamento, Obras Públicas e Urbanismo da Câmara Municipal.

Os interessados podem apresentar eventuais sugestões e ou eventuais observações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento, por escrito e dentro do período acima referido, as quais devem ser dirigidas diretamente ao Senhor Sr. Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera e retransmitidas por uma das seguintes formas: apresentadas presencialmente nas instalações desta Câmara Municipal (0800-1234561-000-10200), enviadas por e-mail para a morada: Praça Vicente de Castanheira de Pera, 3385-017 Castanheira de Pera, ou por via telemóvel para camara@cm-castanheiradepera.pt.

Para consulta pública e ao presente aviso que vai ser afixado nos lugares de缸lo, bem como publicado em 2.º sobre o Diário da República e na imprensa.

2 de dezembro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, António Manuel Henriques Antunes.

Deliberação

Santana Oliveira Alves Quintais, Coordenadora Técnica da Direção Administrativa da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, certifico para todos os efeitos legais, que na sessão ordinária da Câmara Municipal realizada no dia 25 de outubro de 2024, foi aprovado por unanimidade e em reunião, a deliberação que a seguir se transcreve:

2.º Alteração à 1.ª Revisão do Plano Director Municipal – Início do procedimento e abertura do período de participação pública.

Presentes os termos de referência concernentes à proposta da 2.º Alteração da 1.ª Revisão do Plano Director Municipal de Castanheira de Pera, elaborado pelo Sítio de Planeamento, Obras Públicas e Urbanismo, casa consta de anexo que aqui se lhe é anexado para todos os efeitos legais, fazendo parte integrante da presente deliberação, que visam estabelecer e fundamentar a oportunidade de alteração do mencionado Plano, anexo ao disposto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

1 – Iniciar o procedimento relativo à 2.º Alteração à 1.ª Revisão do Plano Director Municipal de Castanheira de Pera, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, e de acordo com os procedimentos legais definidos no atíbuto diploma legal;

DIÁRIO DA REPÚBLICA

11/12/2024
N.º 27754
10-12-2024

2 – Aprovar os termos de referência para elaboração do Plano.

3 – Deliberar que a 2.º alteração do Plano Director Municipal não está sujeita a Avaliação Ambiental, uma vez que resulta de uma alteração regulamentar que não implica impacto sobre o ambiente, conforme o previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2001, de 5 de junho, conjugado com o artigo 120.º do RJIGT.

4 – Promover o início do período de participação pública, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, estabelecendo o período de 15 dias úteis para o efeito, contados a partir da publicação no Diário da República, de comum conhecimento.

5 – Definir o prazo máximo de 3 meses para a conclusão da alteração mencionada.

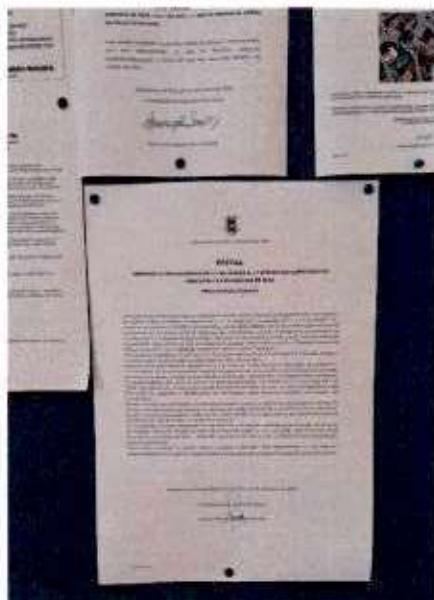
10/11/2024 — O Presidente da Câmara Municipal, António Manuel Henriques Antunes.



- Divulgação na imprensa, Diário de Notícias de 06/12/2024

DIÁRIO DE NOTÍCIAS SEXTA-FEIRA 6/12/2024

- **Publicitação mediante edital publicado nos locais de estilo**



Diseño

- **Divulgação no sítio oficial do Município (www.cm-castanheiradepera.pt)**



The screenshot shows the official website of the Municipality of Castanheira de Pera. A red circle highlights a blue button labeled "PDM 3.º ALTERAÇÃO PARTICIPAÇÃO PÚBLICA 11/12/2024 a 02/01/2025". Other visible elements include a banner for "CASTANHEIRA EM MOVIMENTO", a sidebar with links like "APOIOS", and a navigation bar at the top.



The screenshot shows the official website of the Municipality of Castanheira de Pera. A blue button labeled "PDM 3.º ALTERAÇÃO PARTICIPAÇÃO PÚBLICA 11/12/2024 a 02/01/2025" is highlighted. To its right, there is detailed information about the public participation process, including the date range (11/12/2024 to 02/01/2025), the purpose ("3.º ALTERAÇÃO AO PDM - Participação Pública"), and the location ("Município de Castanheira de Pera, sede ou seu seu escritório, Centro da Cidade e Interiores de 21 de dezembro de 2020, até ao 10 de janeiro de 2021"). It also mentions the "Plano Director Municipal de Castanheira de Pera - Participação Pública - 11/12/2024 a 02/01/2025". Below this, there is a section titled "Participar" with several links: "Acessar ao formulário", "Visualizar", "Imprimir", "Enviar", and "Fazer o meu projeto".

O período de participação pública decorreu entre 11 de dezembro de 2024 e 02 de fevereiro de 2025, tendo sido disponibilizada uma ficha de participação para o efeito:





Cidade
de Pera. Pela arte e beleza.

negócio de fornecimento
neg. n.º _____ de _____
data _____/_____/_____
tele. _____/_____
e-mail _____

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO AUTÁRQUICA,
SETOR DE PLANEJAMENTO, OBRAS PÚBLICAS E URBANISMO**

**L.F ALTERAÇÃO A L.F REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA
REUNIÃO DE PARTICIPAÇÃO**

Participação em reuniões das L.F ou L.R do Plano Diretor e L.P.D. (PLP), de 10 de maio (NAT).

Nome: Sávio Pires Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Razão ¹	
Morador (empregado)	
Endereço Postal ²	
NIF Contribuinte	
Teléfone	Correio eletrónico:

Para apresentar opinião de V. S.A.P., no âmbito da L.F Alteração à L.F Revisão do Plano Diretor Municipal, sugestões/observações, sobre questões associadas que possam ser consideradas no respetivo procedimento:

EXPOSIÇÃO

--

¹ Código de preenchimento obrigatório

² Piso, Rua, Lote, nº, Cidade de Pera, 28650-000 Castanheira de Pera.

• Fones: 226-400-286-100 - www.cm-castanheiradepera.pt - Correio eletrónico: cmcastanheiradepera@cm-castanheiradepera.pt

Durante o período de participação não foram apresentadas quaisquer participações.

Acresce ainda que, e dado que não foi possível concluir o processo de alteração dentro do prazo inicialmente estabelecido, e recorrendo à facultade prevista no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, e conforme deliberação tomada, em Reunião Ordinária da Câmara Municipal de 14 de abril de 2025, o prazo de elaboração da presente alteração foi prorrogado por mais 6 meses. A decisão de prorrogação do prazo de elaboração foi publicada em Diário da República n.º 87, 2.ª Série, Aviso n.º 11621/2025/2, de 07 de maio.

 DIÁRIO DA REPÚBLICA	21-06-2023 01-07 20-06-2023
MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PÉRA	
Anexo n.º 11621/2023/2.	
Sessão: Técnica alteração à 1.º revisão do Plano Diretor Municipal — prorrogação do prazo de elaboração.	
3.º Alteração à 1.º revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Péra.	
<p>Tendo os pôdeis, aos termos do n.º 5 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2018, de 8 de maio, na sua redação atual, que o Câmara Municipal de Castanheira, em sessão pública, em 14 de abril de 2015, determinou a prorrogação do prazo de conclusão para alteração do Plano Diretor Municipal, estabeleciu resolução pelo Anexo n.º 2775/2014/2042, publicado no 2.º semestre do Diário da República de 10 de dezembro de 2014, por mais 6 meses:</p>	
<p>33/04/2023. — O Presidente do Câmara Municipal, António Manuel Henriquez Antunes.</p>	
Deliberação	
<p>Sessão Pública Álvaro Gomes, Coordenador Técnico da Secção Administrativa da Câmara Municipal de Castanheira de Péra certifica, para os efeitos legais, que Periodicidade da Câmara Municipal de 15 de abril de 2023 foi apresentada para informação e em reunião, a todos os efeitos que se segue ao transcorrer de 6 meses.</p>	
* 3.º Alteração à 1.º revisão do Plano Diretor Municipal — Prorrogação do Prazo de Elaboração	
<p>Presente a informação n.º 11 (SPDR) 2023, de 08 de abril de 2023, donde consta da necessidade de prorrogar o prazo de elaboração da 3.º Alteração à 1.º revisão do Plano Diretor Municipal.</p>	
<p>Propõe-se, nos termos da n.º 6 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2018, de 8 de maio, na sua atual redação (PLG2), o com base na informação n.º 11 (SPDR) 2023 acima mencionada, a Câmara Municipal deverá prorrogar o prazo de conclusão da 3.º Alteração do Plano Diretor Municipal, por mais 6 meses, considerando que não foi possível concluir as referidas provisões no prazo inicialmente previsto.</p>	
<p>21 de abril de 2023. — A Coordenação Técnica, Sessão Pública Álvaro Gomes.</p>	
01889062	

DRAFT

10



Uma vez concluída a proposta da 3.ª Alteração do Plano Diretor Municipal (PDM), e de modo a dar cumprimento ao disposto no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT, esta foi submetida, em 29 de agosto de 2025 na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), para apreciação e agendamento de Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC).

Na sequência da conferência procedural, em 16 de setembro de 2025, foi submetido na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) o parecer favorável sob a proposta da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, que constitui o anexo I ao presente relatório.

3. FUNDAMENTAÇÃO E PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

De seguida, proceder-se-á à fundamentação das alterações regulamentares propostas:

REGULAMENTO – Alterações a introduzir

CAPÍTULO V **Aglomerados rurais**

Artigo 66.º

Identificação, caracterização e usos

1 - Os Aglomerados Rurais correspondem a núcleos concentrados de edificação servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais de apoio a atividades localizadas em solo rústico.

2 - Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a manutenção da sua ruralidade.

3 - Nos aglomerados rurais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação **unifamiliar**, incluindo anexos;
- a) Habitação, incluindo anexos;
- b) Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
- c) Instalações adstritas à atividade pecuária da classe 3 ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva;
- d) Comércio tradicional e serviços;
- e) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
- f) Empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parques de campismo e de caravanismo;
- g) Unidades industriais tipo 3 com uma potência elétrica contratada inferior a 99 KVA, potência térmica não superior a 12×106 KJ/h e um número de trabalhadores não superior a 20, e, que se encontrem ligadas à transformação de produtos agrícolas, florestais e pecuários, bem como de outros produtos endógenos ligados à atividade artesanal;
- h) Armazenagem;
- i) Oficinas;
- j) Edificações ligadas à proteção civil.



FUNDAMENTAÇÃO:

A proposta de alteração prevista no presente artigo incide sobre a alínea a) do seu n.º 3, pretendendo que onde se lê "Habitação unifamiliar, incluindo anexos" passe a ler-se "Habitação, incluindo anexos".

Nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 23.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, os aglomerados rurais correspondem a "(...) áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adeque a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas às suas características;".

A alteração agora proposta visa clarificar a designação do uso "Habitação Unifamiliar", considerando-se que, será mais adequado, e tendo em conta a realidade urbana local, a designação constante do referido uso seja "Habitação", contribuindo-se, também, para uma gestão do território mais eficaz.

Assim, a presente proposta de alteração não colide com o conceito de "Aglomerado Rural" acima transcrita, que considera que estes espaços correspondem a áreas edificadas e com utilização predominantemente habitacional.

Acresce ainda que a presente proposta de alteração se enquadra no disposto no artigo 118.º do RJIGT, procurando-se, assim, que o Plano Diretor Municipal em vigor se adeque às condições sociais destas categorias de aglomerado.

Artigo 67.º

Regime de edificabilidade

1 - As novas edificações e a intervenção nas construções existentes devem salvaguardar as características tipo-morfológicas do aglomerado, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.

2 - As ocupações e utilizações identificadas no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Regime de edificabilidade em Aglomerados Rurais

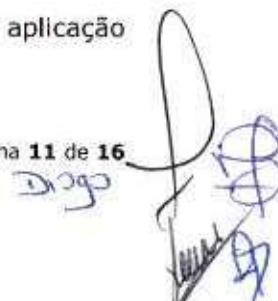
Usos	Índice de Utilização	Altura máxima da edificação (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	0.5	7	2	1
Instalações de apoio à atividade agrícola, pecuária, florestal	0.3	5	1	0
Comércio tradicional e serviços	0.3	7	2	1
Equipamentos de utilização coletiva e recreio e lazer	0.4	7	2	1
Empreendimentos Turísticos	0.6	7	2	1
Unidades Industriais	0.3	7	1	0
Armazenagem	0.2	5	1	-

Regime de edificabilidade em Aglomerados Rurais

Usos	Índice de Utilização	Altura máxima da edificação (m)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação, incluindo anexos	0.5	7	2	1
Instalações de apoio à atividade agrícola, pecuária, florestal	0.3	5	1	0
Comércio tradicional e serviços	0.3	7	2	1
Equipamentos de utilização coletiva e recreio e lazer	0.4	7	2	1
Empreendimentos Turísticos	0.6	7	2	1
Unidades Industriais	0.3	7	1	0
Armazenagem	0.2	5	1	-

3 - Admitem-se obras de ampliação em edifícios preexistentes até um máximo de 20 % da área de construção devidamente licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4 - Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar por a aplicação dos parâmetros definidos no n.º 2 se estes lhe forem mais favoráveis.



5 - Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, em virtude de execução de projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

6 - No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.

7 - Nas edificações construídas ao abrigo de direito anterior admite-se a sua transformação em edifícios de Turismo em Espaço Rural e em Turismo de Habitação, com os seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização, salvo se já ultrapassado pelo edifício em preexistência - 50 %;
- b) Altura máxima da fachada - 7 m (Excetuam-se as situações de colmatação da área edificada, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitarão os alinhamentos e a altura da fachada dos edifícios contíguos);
- c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira - 2;
- d) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira - 1.

8 - Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial só são permitidos desde que a parcela restante fique com uma área mínima de 1500 m².

FUNDAMENTAÇÃO:

A proposta de alteração do presente artigo resulta de uma necessidade de uniformização da terminologia utilizada, em termos do uso, no artigo referente ao regime de edificabilidade.

Esclarece-se ainda que a presente proposta de alteração não tem implicações sobre os parâmetros urbanísticos.

SECÇÃO VI

Espaço urbano de baixa densidade

Artigo 84.^º

Identificação e caracterização

O espaço urbano de baixa densidade corresponde a áreas do território caracterizadas por um nível médio ou baixo de infraestruturação, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, sendo destinado predominantemente a funções residenciais, **em particular moradias unifamiliares**.

O espaço urbano de baixa densidade corresponde a áreas do território caracterizadas por um nível médio ou baixo de infraestruturação, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, sendo destinado predominantemente a funções residenciais.

FUNDAMENTAÇÃO:

Nos termos da alínea e) do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, os espaços urbanos de baixa densidade, que constituem uma das categorias de solo urbano, correspondem "(...) a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevalecentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas."

De facto, constata-se que nesta categoria de espaços as edificações preexistentes caracterizam-se por um uso que, não é exclusivamente a "Habitação Unifamiliar", sendo que é mais adequada a designação de "Habitação".

A presente proposta de alteração enquadraria-se nos pressupostos previstos no artigo 118.º do RJIGT, bem como, não colide com o conceito de Espaço Urbano de Baixa Densidade acima transcrito, uma vez que se preserva o cariz residencial destas categorias de espaço.

Artigo 85.º

Usos

1 - O espaço urbano de baixa densidade destina-se predominantemente ao uso habitacional, na tipologia unifamiliar, podendo acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.

1 - O espaço urbano de baixa densidade destina-se predominantemente ao uso habitacional, podendo acolher outros usos desde que complementares ou compatíveis com o uso dominante.

2 - São usos complementares do uso dominante, designadamente:

- a) Comércio;
- b) Serviços;
- c) Equipamentos de utilização coletiva;
- d) Empreendimentos turísticos.

3 - São usos compatíveis com o uso dominante, designadamente:

- a) Estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3;



- b) Armazéns;
- c) Oficinas;
- d) Edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais.

FUNDAMENTAÇÃO:

A introdução proposta para o presente artigo visa uniformizar, com os demais artigos da presente secção, a terminologia utilizada na designação do uso habitação.

Artigo 86.º

Regime de Edificabilidade

- 1 - As novas edificações e a intervenção nas construções preexistentes devem salvaguardar as características tipo-morfológicas destes espaços, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado quando existente e respeitando os panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos.
- 2 - As regras aplicáveis ao Espaço Urbano de Baixa Densidade regem -se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

Regime de edificabilidade em Espaço Urbano de Baixa Densidade

Usos	Índice de Utilização	Área de construção (m ²)	Altura máxima da edificação (m)a)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo de cota de soleira b)
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	0.7	-	7	2	1
Comércio	0.5	-	7	2	1
Serviços	0.5	-	7	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	0.5	-	7	2	1
Empreendimentos Turísticos	0.7	-	10	3	2
Estabelecimentos Industriais tipo 2 e 3	0.5	-	5	1	0
Armazéns	0.3	-	5	1	0
Oficinas	0.3	-	5	1	0
Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal	-	100	5	-	-

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

b) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

Regime de edificabilidade em Espaço Urbano de Baixa Densidade

Usos	Índice de Utilização	Área de construção (m ²)	Altura máxima da edificação (m)a)	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira b)
Habitação, incluindo anexos	0.7	-	7	2	1
Comércio	0.5	-	7	2	1
Serviços	0.5	-	7	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	0.5	-	7	2	1
Empreendimentos Turísticos	0.7	-	10	3	2
Estabelecimentos Industriais tipo 2 e 3	0.5	-	5	1	0
Armazéns	0.3	-	5	1	0
Oficinas	0.3	-	5	1	0
Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal	-	100	5	-	-

a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

b) Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno ou pela relevância ou especificidade da sua utilização.

3 - Admite-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM Castanheira de Pera, não podendo exceder -se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados, ou seja, a área total de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² para fins habitacionais e de 50 % do existente para os outros fins e, em qualquer caso, até 2 pisos, exceto quando a preexistência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como máximo.

FUNDAMENTAÇÃO:

A introdução proposta para o presente artigo visa uniformizar, com os demais artigos da presente secção, a terminologia utilizada na designação do uso habitação.





ANEXO I