



**Castanheira  
de Pera**

Por entre a Serra

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.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, propondo-se que a Câmara Municipal delibere o seguinte:

- 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;
- Aprovar o projeto da versão final da proposta de 3.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> 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;
- 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.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera à Assembleia Municipal.

### DELIBERAÇÃO:

Proposta aprovada/reprovada por Maiores e em número, com

o voto positivo e negativo, da vice-presidente e  
vereador, do 1.º e 2.º suplente de vereador da coligação  
eleitoral (PSD/PSD). CP. 1.º



**3.<sup>a</sup> ALTERAÇÃO À 1.<sup>a</sup> 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'

*[Handwritten signature and initials]*

## 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.

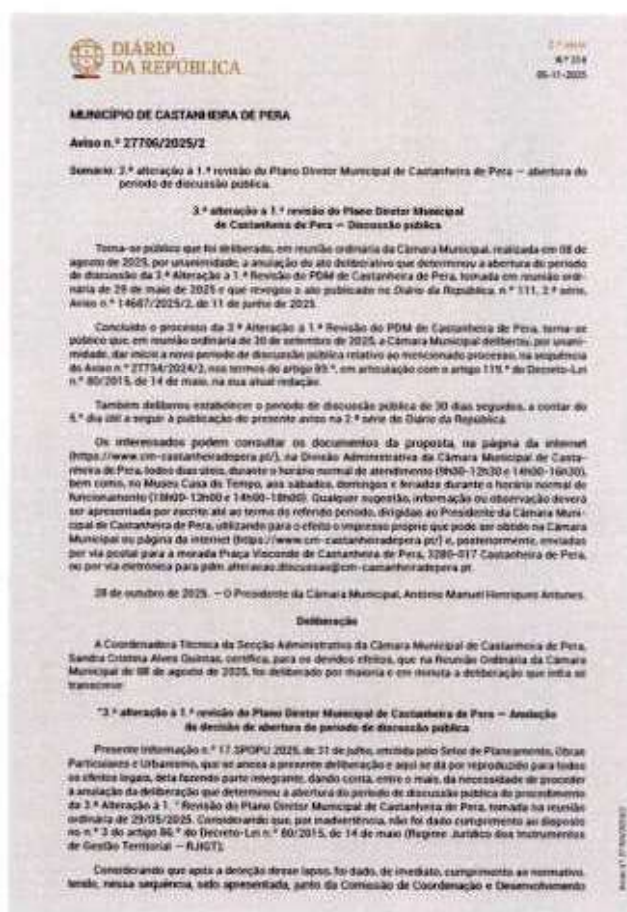
Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, no final do período de discussão pública, a Câmara Municipal divulga os resultados através da comunicação social, plataforma de gestão territorial e respetivo sítio na Internet e elabora a versão final da proposta de alteração para aprovação.

## 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.





- 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

avisos, tribunais e conservatórias



**MUNICÍPIO DE  
CASTANHEIRA DE PÊRA**

**AVISO**

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

ANTÓNIO MANUEL HENRIQUES ANTUNES, Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, toma público que foi deliberado, em Reunião 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 toma público, e concluído 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 89.º do Regime dos Instrumentos de Gestão Territorial (RIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 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 Pera, pelo período de 30 (trinta) dias seguintes, a contar do 3.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 formulários disponíveis na Câmara Municipal e no sítio da internet, as suas reclamações, observações ou sugestões que devam ser consideradas no âmbito deste procedimento, as quais deverão ser dirigidas diretamente ao Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera e realizadas por uma das seguintes formas: apresentadas pessoalmente nas instalações desta Câmara Municipal (nos dias úteis, das 09:00 às 12:00 e das 14:00 às 18:00), no Museu Casa do Tempo (nos dias não úteis, das 10:00 às 13:00 e das 14:00 às 18:00), enviadas por via postal para o endereço Praça Visconde de Castanheira de Pera, 3290-017 Castanheira de Pera ou por via eletrónica para [3a.alteracao@cm-castanheiradepera.pt](mailto:3a.alteracao@cm-castanheiradepera.pt).

Mais se informa que, nos termos do disposto no artigo 148.º do Regime dos Instrumentos de Gestão Territorial (RIGT), e dado que a presente alteração prevê nome regras urbanísticas a aplicar às categorias de espaços Aglomerados Rurais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade, os procedimentos urbanísticos (informação prévia, de comunicação prévia e de licenciamento) apresentados para os referidos espaços ficam suspensos, a partir da data final para início do período de discussão pública até à data da entrada em vigor da presente alteração.

Para constar, publica-se o presente aviso que vai ser afixado nos lugares de edifício, bem como, publicado na 2.ª série do Diário da República, divulgado na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal.

Castanheira de Pera, 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 homepage of the Municipality of Castanheira de Pera website. The header includes the municipality's name and navigation links. The main content area features several sections: 'notícias' (news) with a prominent announcement for the 'PDM 3.ª ALTERAÇÃO PARTICIPAÇÃO PÚBLICA' dated 13 de novembro; 'multimedia' with a video player; 'aviso' (notice) with a list of recent notices; 'TOPONIMIA' and 'NUMERAÇÃO DE POLÍCIA'; and 'ONDE RECLAMAR' (where to complain). The footer contains logos for 'CENTRO 2020', 'Reclamações' (complaints), and other local entities.





**d) Divulgação via edital**  
Nos locais de estilo e no site do Município foi afixado o edital abaixo:





The screenshot shows the website of the Câmara Municipal of São João del-Rei. The page is titled "Editais 2025" and lists several public notices. A blue arrow points to the entry "Edital nº 85/2025 - Concurso de PDM".

Edital	Assunto	Data
Edital nº 78/2025	Reajustamento dos Serviços Camarais (Lei 333/04/20)	2025-12-22
Edital nº 70/2025	Condicionamento de vias ao trânsito (Lei 373/00/20)	2025-12-19
Edital nº 87/2025	Resolução Ordinária da Câmara Municipal de 31/10/2025 - Deliberações (Lei 333/04/20)	2025-12-19
Edital nº 86/2025	REDE SECUNDÁRIA DE ENXARGAS DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL APLICADO DE PRODUTO FARMACÊUTICO - VINDO À POPULAÇÃO (Lei 333/04/20)	2025-12-19
Edital nº 85/2025	Concurso de PDM	2025-12-13
Edital nº 84/2025	Resolução Ordinária da Câmara Municipal - Adenda (Lei 333/04/20)	2025-12-09
Edital nº 83/2025	Resolução Ordinária da Câmara Municipal - Adenda (Lei 333/04/20)	2025-12-09
Edital nº 82/2025	Condicionamento de Vias ao Trânsito Automotivo - Título de Novato (Lei 345/01/20)	2025-12-06

e) PCGT - Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

[illegible]

### 3. LOCAIS DE CONSULTA E DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS

O processo referente à 3.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> 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.







Legitimidade do titular dos dados pessoais	Destinatários	Finalidade do Tratamento	Fundamento jurídico do Tratamento	Razo de Conservação
Indicar os dados pessoais e o seu objeto de tratamento	Município de Castanheira de Pera. [Indicar outros se aplicável]	Indicar o meio especificamente pessoal qual a finalidade de tratamento em causa	Tratamento necessário para o cumprimento de uma obrigação legal e necessário ao exercício de funções de interesse público ou ao exercício da autoridade pública de que está investido o responsável pelo tratamento (artigos 6.º e 9.º do artigo 4.º do RGPD)	Indicar o prazo de conservação dos dados pessoais

- Os dados em presença só serão cedidos por entidades oficiais licenciadas, para efeitos de pesquisa, nos termos da Lei especial e não serão transmitidos para países terceiros;
- Os dados disponibilizados podem ser atualizados e alterados pelo titular dos dados, incluindo a retificação, a supressão ou a limitação do tratamento dos dados pessoais, podendo nomear de qual modo de acordo de se quer a utilização dos mesmos;
- No caso dos dados constantes em documentos materiais, os dados pessoais adicionais aos que são estritamente necessários serão destruídos;
- Os presentes dados não se encontram sujeitos a decisões automatizadas, incluindo a definição de perfil;
- Qualquer utilização de dados pessoais para finalidades não relacionadas com o interesse dos termos e condições legal e processamento estabelecido;
- O titular dos dados tem o direito de apresentar reclamação junto da autoridade de controlo (Comissão Nacional de Proteção de Dados);
- O tratamento dos dados pessoais nesta Declaração constitui obrigação legal;
- O titular dos dados pode retirar o consentimento ao tratamento dos mesmos, sempre que esse tratamento não dependa;

#### TERMO DE CONSENTIMENTO

- ☐ Declaro que tenho devidamente conhecimento do tratamento dos dados pessoais constantes da presente ficha de participação e respeito os documentos em anexo, juro.

A presente ficha de consentimento apresentada deverá ser submetida por correio eletrónico, através do endereço eletrónico: [permissoes@municiopera.pt](mailto:permissoes@municiopera.pt), por correio através de carta registada dirigida ao Presidente da Câmara, ou entregue pessoalmente ao chefe administrativo do Município Municipal, sito Praça Almeida de Castanheira de Pera, 3380-217 Castanheira de Pera.

Castanheira de Pera, de 2021.

Assinatura:

\_\_\_\_\_  
— Praça Almeida de Castanheira de Pera, 3380-217 Castanheira de Pera —  
 Telefone: 350 441 261 | E-mail: [permissoes@municiopera.pt](mailto:permissoes@municiopera.pt) | Correu eletrónico: [permissoes@municiopera.pt](mailto:permissoes@municiopera.pt)

## 5. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

### 5.1 Participações

Findo o período de discussão pública do procedimento da 3.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> 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	<b>1</b>	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

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

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




<b>Elementos a alterar:</b>
Regulamento



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

**Tipo de Participação:**

<input checked="" type="checkbox"/> Reclamação	<input type="checkbox"/> Observação	<input type="checkbox"/> Sugestão	<input type="checkbox"/> 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. Castª Pera e Coentral
			
	Carta Militar (1/25000)		Ortofotomapa
			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:**

<input type="checkbox"/> 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'

Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'P' and 'S' and the word 'Digo'.

O presente relatório surge no âmbito do procedimento de 3.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> 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 80/20215, 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:

<b>CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE</b> (Anexo ao DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio)	
<b>1 – Características dos Planos e Programas, tendo em conta, nomeadamente:</b>	<b>Proposta de Alteração do PDM</b>
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

<b>CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE</b> <b>(Anexo ao DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio)</b>	
<b>2 — Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:</b>	<b>Proposta de Alteração do PDM</b>
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:	Não aplicável
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	

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.



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)

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.ºs 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. SERVIDÕES 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 - APRECIÇÃO**

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 pudessem 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**

5/7





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: 8107804840

Data: 16/09/2025 às 14:24:57

**CENTRO**

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

## 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 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 (...)*".

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.

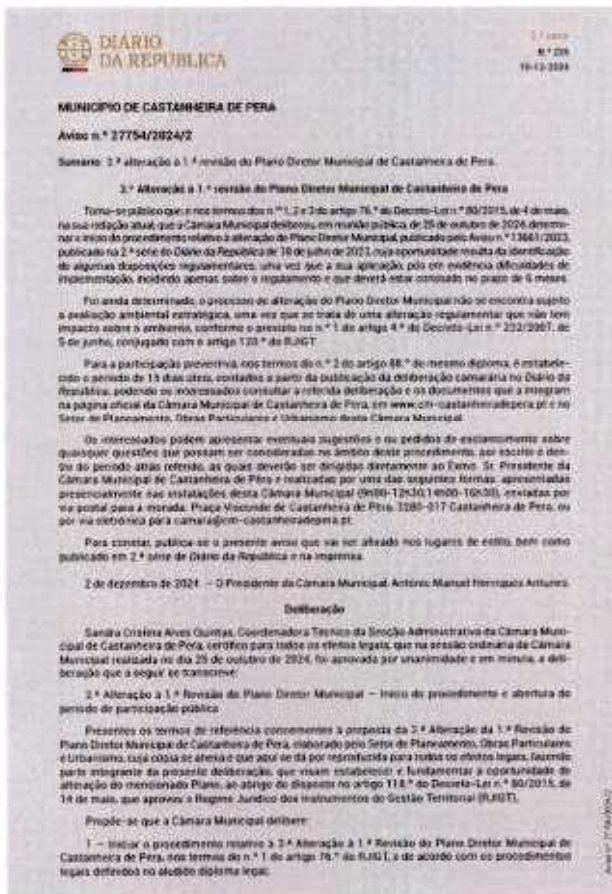
## 2. ANTECEDENTES

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**

MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PERA

Aviso n.º 27754/2024/2

Sumário: 2.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera.

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

Torna-se público que, nos termos dos n.ºs 1.º, 2.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 de Castanheira de Pera, em reunião pública, de 25 de outubro de 2024, determinou e iniciou o procedimento relativo à alteração do Plano Diretor Municipal, publicado pelo Aviso n.º 13661/2023, publicado no 2.º série do Diário da República de 10 de julho de 2023, cuja oportunidade resulta da identificação de algumas disposições regulamentares, uma vez que a sua aplicação, pelo seu conteúdo, dificulta a identificação, incluindo apenas sobre o regulamento e que deverá estar concluído no prazo de 6 meses.

Foi ainda determinado, o processo de alteração do Plano Diretor 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.º do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 9 de junho, conjugado com o artigo 120.º do RJIGT.

Para a participação preventiva, nos termos do n.º 2.º do artigo 88.º do mesmo diploma, é estabelecido o prazo de 15 dias úteis, contados a partir da publicação da deliberação camarária 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-castanheira-de-pera.pt](http://www.cm-castanheira-de-pera.pt) e no Setor de Planeamento, Obras Particulares e Urbanismo desta Câmara Municipal.

Os interessados podem apresentar reclamações sugestivas e ou pedidos de esclarecimento sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento, por escrito e dentro do período atrás referido, as quais deverão ser dirigidas diretamente ao Excm. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera e realizadas por uma das seguintes formas: apresentadas pessoalmente nas instalações desta Câmara Municipal (0100-12630, 14000-10030), enviadas por via postal para a morada: Praça Visconde de Castanheira de Pera, 3100-017 Castanheira de Pera, ou por via eletrónica para [camara@cm-castanheira-de-pera.pt](mailto:camara@cm-castanheira-de-pera.pt).

Para consultas públicas-se o presente aviso que vai ser afixado nos lugares de édito, bem como publicado em 2.ª série do Diário da República e na imprensa.

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

**Deliberação**

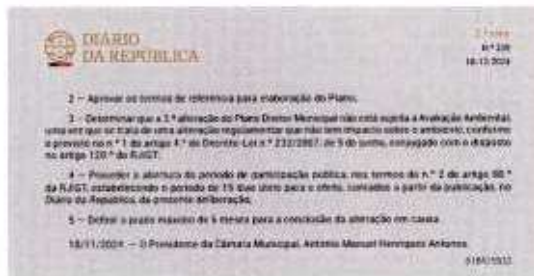
Senhora Cristina Alves Quintas, Coordenadora Técnica da Divisão Administrativa da Câmara Municipal de Castanheira de Pera, verifiquei para todos os efeitos legais, que na sessão ordinária da Câmara Municipal realizada no dia 25 de outubro de 2024, foi aprovada por unanimidade e em minuta, a deliberação que a seguir se transcreve:

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

Presentes os termos de referência concernentes à proposta da 2.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, elaborado pelo Setor de Planeamento, Obras Particulares e Urbanismo, cuja coisa se altera e que deve ser por reformulada para todos os efeitos legais, ficando parte integrante da presente deliberação, que visam estabelecer e fundamentar a oportunidade de alteração do mencionado Plano, ao abrigo do 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.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pera, nos termos do n.º 1.º do artigo 76.º do RJIGT, e de acordo com os procedimentos legais definidos no referido diploma legal.



**DIÁRIO DA REPÚBLICA**

MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PERA

Aviso n.º 27754/2024/2

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

3 – Determinar que a 1.ª alteração do Plano Diretor Municipal não está sujeita a Avaliação Ambiental, uma vez que se trata de uma alteração regulamentar que não tem impacto sobre o ambiente, conforme o previsto no n.º 1.º do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 9 de junho, conjugado com o disposto no artigo 120.º do RJIGT;

4 – Promover a abertura do período de participação pública, nos termos do n.º 2.º 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, da presente deliberação;

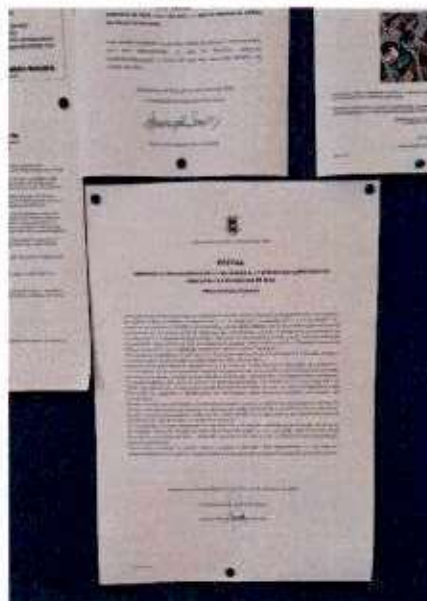
5 – Definir o prazo máximo de 6 meses para a conclusão da alteração em causa.

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

▪ **Divulgação na imprensa, Diário de Notícias de 06/12/2024**



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





- **Divulgação no sítio oficial do Município ([www.cm-castanheiradepera.pt](http://www.cm-castanheiradepera.pt))**



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:



Uma vez concluída a proposta da 3.<sup>a</sup> 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 procedimental, em 16 de setembro de 2025, foi submetido na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) o parecer favorável sob a proposta da 3.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> 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  $12 \times 10^6$  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 adequa 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 adequa 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 de cota de soleira
Habitação <b>unifamiliar</b> , 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 de 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 colmatção 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 colmatção 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 m<sup>2</sup>.

## **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 prevaletentes 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 enquadra-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 <sup>2</sup> )	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 <b>unifamiliar</b> , 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 <sup>2</sup> )	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, 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 - Admitem-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 m<sup>2</sup> 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