



MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA DE PÊRA

Aviso n.º 17281/2019

Sumário: 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal.

1.ª alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pêra (alteração regulamentar)

João Miguel das Neves Graça, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pêra, no uso da competência conferida por Despacho da Presidente da Câmara Municipal de 23 de outubro de 2017:

Torna público que, sob proposta da Câmara Municipal (deliberação de 9 de agosto de 2019) a Assembleia Municipal aprovou, por unanimidade, em sessão ordinária de 13 de setembro de 2019, a 1.ª alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (alteração regulamentar).

A alteração aprovada incide sobre os artigos 44.º, 56.º, 65.º, 67.º, 69.º, 74.º, 77.º e 86.º do regulamento.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, procede-se à publicação dos artigos do regulamento alterados.

Mais torna público que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 192.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a referida alteração fica disponível para consulta no sítio da Internet do Município de Castanheira de Pêra — www.cm-castanheiradepera.pt.

3 de outubro de 2019. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, *João Miguel das Neves Graça*.

Deliberação

João Cláudio Mendes Maria, 2.º Secretário da Mesa da Assembleia Municipal de Castanheira de Pêra certifica, para os devidos efeitos, que na sessão ordinária da Assembleia Municipal, realizada em 13 de setembro de 2019, se encontra seguinte deliberação:

«Apreciação e votação da 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, vem a Câmara Municipal submeter à aprovação da Assembleia Municipal a proposta referente à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Castanheira de Pêra (natureza regulamentar), cujo texto se anexa para os devidos efeitos, fazendo da presente proposta de deliberação parte integrante.»

Aprovado por unanimidade e em minuta.
É tudo quanto me cumpre certificar.

3 de outubro de 2019. — O 2.º Secretário da Assembleia Municipal, *João Cláudio Mendes Maria*.

TÍTULO V

Solo Rural

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 44.º

[..]

1 — A edificabilidade permitida nas categorias de solo rústico, com exceção da categoria de Aglomerados Rurais, é condicionada pela possibilidade de o proprietário dispor de área suficiente



para estabelecer, no seu interior e em todo o seu perímetro, uma faixa de gestão de combustíveis nos termos do Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação.
2 — [...]

CAPÍTULO III

Espaços agrícolas de produção

Artigo 56.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se obras de ampliação de edificações preexistentes, para fins habitacionais, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, até um máximo de 30 % da área de construção, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pêra, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4 — Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1, se estes lhe forem mais favoráveis.

5 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de construção existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pêra, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

6 — (*anterior n.º 4*) São permitidas as obras de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural ou a turismo de habitação e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente;
- b) Número máximo de pisos — 2 ou o/a existente, se superior;
- c) Altura da edificação — 7,5 m ou/a existente, se superior.

SECÇÃO III

Espaços florestais de conservação

Artigo 65.º

[...]

1 — [...]

QUADRO 2

Regime de edificabilidade em Espaço Florestais de Conservação

Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	N.º máximo de pisos (acima da cota de soleira)	N.º máximo de pisos (abaixo da cota de soleira)
Instalações adstritas à atividade florestal, agrícola e pecuária.	A necessária para cumprir como PMDFCI.	10	10	15	5 (a)	1	0 (b)
Instalações de comércio. . . .	A necessária para cumprir como PMDFCI.	5	5	10	4	1	0



Ocupações e utilizações	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Índice de ocupação (%)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura da fachada (m)	N.º máximo de pisos (acima da cota de soleira)	N.º máximo de pisos (abaixo da cota de soleira)
Habitação unifamiliar (incluindo anexos).	30000	1	1,5	2	4 (a)	1	0
Empreendimentos turísticos isolados.	A necessária para cumprir como PMDFCI.	10	10	15	7	2	0
Parques de recreio e lazer . . .	A necessária para cumprir como PMDFCI.	5	5	10	4	1	0
Centros de interpretação da paisagem/natureza.	A necessária para cumprir como PMDFCI.	5	5	10	5 (a)	1	0
Instalações de apoio à atividade cinegética.	A necessária para cumprir como PMDFCI.	5	5	10	4	1	0
Edificações ligadas à proteção civil.	A necessária para cumprir como PMDFCI.	—	—	20	5 (a)	—	—

(a) A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades técnicas e de funcionamento.

(b) Poderá ser admitido um piso abaixo da cota de soleira nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

2 — Admitem-se obras de ampliação de edifícios preexistentes, para fins habitacionais, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, e desde que não ultrapasse os 20 % da área de construção licenciada à data de entrada em vigor do PDM, não podendo exceder-se a altura da fachada e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, admitem-se de ampliação de edificações preexistentes até um máximo de 50 % da área de existente, licenciada à data de entrada em vigor do PDM de Castanheira de Pêra, e desde que cumprida a legislação específica aplicável, designadamente os condicionalismos à edificação estabelecidos no SNDFCI, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos no n.º 1 do presente artigo, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

4 — (anterior n.º 3) Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1, se estes lhe forem mais favoráveis.

CAPÍTULO V

Aglomerados rurais

Artigo 67.º

[...]

1 — [...]

2 — Os usos identificados no artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3

Regime de edificabilidade em Aglomerados Rurais

Usos	Índice de utilização (%)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	50	7	2	1
Instalações de apoio à atividade agrícola, pecuária, florestal	30	5	1	0
Comércio tradicional e serviços	30	7	2	1
Equipamento de utilização coletiva e lazer	40	7	2	1
Empreendimentos turísticos	60	7	2	1
Unidades industriais	30	7	1	0
Armazenagem	20	5	2	—



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 — (*anterior n.º 4*) Nas situações de colmatção ou de bandas de edifícios contíguos devem-se manter as características da altura da fachada, volumetrias e alinhamento dominante, em virtude da execução de projeto específico de reformulação da rede viária municipal.

6 — (*anterior n.º 5*) 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.

CAPÍTULO VI

Áreas de edificação dispersa

Artigo 69.º

[...]

1 — Os usos identificados no n.º 3 do artigo anterior regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 3-A

Regime de edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa

Usos	Área de construção (m ²)	Índice de utilização (%)	Índice de impermeabilização (%)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habitação unifamiliar, incluindo anexos . . .	300	—	—	7	2	1
Instalações de apoio à atividade agrícola, pecuária, florestal compatíveis com função residencial.	100	—	—	4,5	—	—
Empreendimentos turísticos — turismo de habitação, turismo no espaço rural, estabelecimentos hoteleiros e parques de campismo e de caravanismo.	—	40	60	7	2	1
Unidades industriais do tipo 3 (com as características previstas na alínea d) do n.º 3 do artigo 68.º).	—	30	40	7	2	1
Comércio de produtos agrícolas, florestais e pecuários e de outros produtos endógenos associados à atividade artesanal.	150	—	—	5	1	1

2 — (*Revogado.*)

3 — (*Revogado.*)

4 — (*Revogado.*)

5 — (*Revogado.*)

2 — (*anterior 6*) Admitem-se obras de ampliação de edifícios preexistentes licenciados à data de entrada em vigor do PDM até ao máximo de 30 % área de construção, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número máximo de pisos definidos no número anterior, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 — Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1 se estes lhe forem mais favoráveis.



SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 74.º

[...]

1 — [...]:

QUADRO 4

Regime de edificabilidade em Espaços Centrais

Usos	Índice de utilização (%)	Índice de ocupação (%)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira
Habituação, incluindo anexos.	70	50	3	2
Comércio	50	30	2	1
Serviços	50	30	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	30	2	1
Empreendimentos turísticos	70	50	3	2

2 — Admitem-se obras de ampliação de edifícios preexistentes licenciados à data de entrada em vigor do PDM, até ao máximo de 30 % da área de construção, 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.

3 — Nas situações referidas no número anterior os interessados podem optar pela aplicação dos parâmetros definidos no n.º 1 se estes lhe forem mais favoráveis.

SECÇÃO III

Espaços residenciais

Artigo 77.º

[...]

1 — Nestas áreas o regime de edificabilidade rege-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

QUADRO 5

Regime de edificabilidade em Espaços Residenciais

Usos	Índice de utilização (%)	Índice de ocupação (%)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira (a)
Habituação, incluindo anexos.	70	50	4	1
Comércio	50	30	2	1
Serviços	50	30	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	30	2	1
Empreendimentos turísticos	70	50	3	2
Unidades industriais enquadradas no tipo 3	50	30	1	0

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

2 — [...]



SECÇÃO VI

Espaço Urbano de baixa densidade

Artigo 86.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

QUADRO 6

Regime de edificabilidade em Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Usos	Índice de utilização (%)	Área de construção (m ²)	Altura máxima da edificação (m) (a)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira (b)
Habitação unifamiliar, incluindo anexos	50	—	6	2	1
Comércio	50	—	4	2	1
Serviços	50	—	4	2	1
Equipamentos de utilização coletiva	50	—	4	2	1
Empreendimentos turísticos	70	—	7	3	2
Unidades industriais tipo 2 e 3	50	—	5	1	0
Armazéns	30	—	5	1	0
Oficinas	30	—	5	1	0
Instalações de apoio à atividade agrícola e florestais	—	100	4,5	—	—

(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.

612668736