

# **2.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENELA**

## **RELATÓRIO DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS**

**Proposta de Plano para Discussão Pública**

MAIO 2025



## FICHA TÉCNICA

### DESIGNAÇÃO

#### 2.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENELA

Município de Penela, maio de 2025

### ESTRUTURA DE ACOMPANHAMENTO DO MUNICÍPIO DE PENELA:

Eduardo Nogueira dos Santos	Presidente da Câmara Municipal
Luís Balão Fernandes	Vice-Presidente da Câmara Municipal
Rui Lopes	Técnico Superior

### EQUIPA TÉCNICA:

#### NÚCLEO DE COORDENAÇÃO\*

Vilma Silva	Coordenação Geral Licenciatura em Planeamento Regional e Urbano e Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano
Vera Santos Silva	Coordenação Técnica   Planeamento, Urbanismo e Ordenamento do Território Licenciatura (pré-Bolonha) em Arquitetura e Mestrado em Arquitetura
Tiago Bandeira Costa	Coordenação Técnica   Planeamento Ambiental, Riscos e Recursos Naturais Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista

#### ESTRUTURA TÉCNICA

Salomé Gomes	Licenciatura (pré-Bolonha) em Economia e Licenciatura (pré-Bolonha) em Planeamento Regional e Urbano
Amanda Cavalcante	Licenciatura em Estudos de Arquitetura e Mestrado em Planeamento e Projeto Urbano
Carolina Santos	Licenciatura em Direito
Carolina Silva	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Júlia Ribes Fagundes	Licenciatura (pré-Bolonha) e Doutoramento em Geografia
Mafalda Moreira	Licenciatura em Arquitetura Paisagista e Mestrado Riscos, Cidades e Ordenamento do Território
Maria João Martins	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Rui Valente	Licenciatura em Arquitetura Paisagista
Sara Carvalho	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Tiago Ortega	Mestrado Integrado em Arquitetura Paisagista

\*Nota: Renato Dias integrou a Equipa Técnica como Coordenador Técnico até novembro de 2024



## Índice

<b>1. Nota Introdutória .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Identificação dos Compromissos Urbanísticos .....</b>	<b>5</b>
2.1. Operações Urbanísticas (com exceção dos loteamentos).....	8
2.2. Operações de Loteamento .....	10
2.3. Síntese dos Compromissos Urbanísticos .....	10
<b>Anexo - Planta de Compromissos Urbanísticos .....</b>	<b>13</b>

## Índice de Figuras

Figura 1 – Espacialização dos Compromissos Urbanísticos no concelho de Penela.....	12
--	----

## Índice de Quadros

Quadro 1. Pedido de Informação Prévia, em vigor .....	8
Quadro 2. Pedido de Licenciamento, com emissão de alvará .....	9
Quadro 3. Operações de Loteamento em Vigor.....	10
Quadro 4. Compromissos Urbanísticos em Vigor, por Freguesia/União de Freguesias e tipo.....	11



## 1. Nota Introdutória

A Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela ocorre ao abrigo do novo quadro legal, estabelecido pela Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU) — Lei n.º 34/2014, de 30 de maio, na sua redação atual — e pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) — Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Este último diploma legal estabelece, na sua alínea c) do n.º 3 do artigo 97.º, que a alteração do PDM deverá ser acompanhada de elementos complementares, nomeadamente, da *“planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor”*. No caso da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano, este deverá ser acompanhado por declaração que ateste tal facto.

O Regulamento n.º 142/2016, de 2 de fevereiro, emitido pela Direção-Geral do Território (DGT), introduz as normas e especificações técnicas a utilizar na cartografia dos planos territoriais. No que diz respeito aos compromissos urbanísticos, o diploma determina, na alínea m) do seu artigo 2.º, a elaboração de uma *“planta com os atos de controlo prévio”*, *“contendo a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas, bem como as informações prévias favoráveis em vigor, elaborada sobre a carta base de suporte ao procedimento relacionado com o plano territorial”*.

Em cumprimento com a legislação em vigor, a identificação dos compromissos urbanísticos, tanto em planta como em relatório, compreende os atos administrativos assumidos pelo Município de Penela que concedem direitos de edificação aos particulares e que se apresentam legalmente válidos nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

## 2. Identificação dos Compromissos Urbanísticos

Os compromissos urbanísticos resultam dos atos de controlo prévio das operações urbanísticas, cuja validade e eficácia depende da conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática, ou seja, de acordo com os normativos urbanísticos constantes de instrumento de gestão territorial diretamente vinculativo dos particulares e que consolidam um direito adquirido dos particulares para desenvolver operações urbanísticas de edificação e urbanização.

Os compromissos urbanísticos correspondem aos atos administrativos eficazes, constitutivos de direitos, praticados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (incluindo as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro), que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). De acordo com o RJUE (alínea j) do artigo 2.º), são operações urbanísticas as *“operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros, ou de abastecimento público de água”*, identificando-se as seguintes três tipologias de atos administrativos constitutivos de direitos:

- **Informação prévia favorável** – ato que vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia. Decorrido o prazo de um ano após decisão favorável, o particular pode requerer declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à anterior decisão favorável, correndo novo prazo de um ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia se os pressupostos se mantiverem.

A Informação Prévia incide sobre *“a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cércas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão”* (n.º 1 do artigo 14.º do RJUE).

- **Comunicação prévia** – *“declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização de determinadas operações urbanísticas após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos”* (n.º 2 do artigo 34.º do RJUE).



A Comunicação Prévia incide sobre as operações urbanísticas elencadas no n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, designadamente:

- Operações de loteamento em zona abrangida por:
  - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e a programação de obras de urbanização e edificação; ou
  - Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- Obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por:
  - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
  - Operação de loteamento; ou
  - Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:
  - Plano de pormenor; ou
  - Operação de loteamento; ou
  - Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.
- Obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- Edificação de piscinas associadas a edificação principal; e
- Alterações da utilização dos edifícios ou suas frações, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio.



- **Deferimento do pedido de licenciamento** – deliberação final do pedido de licenciamento, que corresponde a um ato com efeitos permissivos, por permitir ao particular a realização da operação urbanística (Licença). Apenas pode ser indeferido quando se verifique um dos fundamentos previstos na lei.

A Licença incide sobre as seguintes operações urbanísticas, elencadas no n.º 2 do artigo 4.º do RJUE:

- Operações de loteamento em área não abrangida por:
  - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
  - Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- Obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:
  - Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação; ou
  - Operação de loteamento; ou
  - Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- Obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:
  - Plano de pormenor; ou
  - Operação de loteamento; ou
  - Unidade de execução que preveja, o polígono de base para implantação das edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.
- Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção,



- reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada;
  - Obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
  - Obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial; e
  - Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros.

No âmbito do presente Relatório, para efeitos de identificação dos compromissos urbanísticos em vigor, consideram-se as operações urbanísticas agregadas da seguinte forma:

- Operações urbanísticas (com exceção dos loteamentos); e
- Operações de loteamento.

## 2.1. Operações Urbanísticas (com exceção dos loteamentos)

O Município de Penela, assumiu até 25 de março de 2025 um total de 49 compromissos urbanísticos (excetuando as operações de loteamento), distinguindo-se os pedidos de acordo com a sua tipologia de ato administrativo constitutivo de direitos:

- **Pedido de informação prévia** (Quadro 1): 2 compromissos;
- **Pedido de licenciamento com emissão de alvará** (Quadro 2): 47 compromissos.

O Quadro 1 apresenta, sob a forma de listagem os pedidos de informação prévia e o Quadro 2, os pedidos de licenciamento com emissão de alvará, ambos ordenados por Freguesia/União de Freguesias e pela localização.

**Quadro 1. Pedido de Informação Prévia, em vigor**  
(Fonte: CMP, 25 de março de 2025)

FREGUESIA / UNIÃO DAS FREGUESIAS	LOCALIZAÇÃO	DATA DE INÍCIO	PROCESSO	
Cumeeira	Zona Industrial da Louriceira, Lote 13	28.11.2024	07/2024/9/0	
UF São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal	Senhora da Glória	27.09.2024	07/2024/679	

<sup>1</sup> Os pedidos de informação prévia encontram-se identificados na Planta de Compromissos Urbanísticos, pela data de início.



**Quadro 2. Pedido de Licenciamento, com emissão de alvará**

(Fonte: CMP, 25 de março de 2025)

FREGUESIA / UNIÃO DAS FREGUESIAS	LOCALIZAÇÃO	DATA DE INÍCIO	PROCESSO	ÁLVARA
Cumeeira	Cabeça Redonda	23.11.2022	01/2020/26/0	22/2022
	Cumeeira	09.12.2022	01/2022/6/0	23/2022
	Venda das Figueiras	20.02.2024	01/2018/6/0	4/2024
	Venda das Figueiras	07.02.2025	19/2021/5/0	4/2025
	Venda das Figueiras	13.12.2023	01/2021/25/0	25/2023
	Zona Industrial da Louriceira, lote 1	01.10.2024	01/2023/15/0	14/2024
	Zona Industrial da Louriceira, lote 22	08.11.2024	01/2023/25/0	16/2024
Espinhhal	Espinhhal	27.07.2022	01/2021/16/0	12/2022
	Espinhhal	03.10.2023	01/2022/57/0	17/2023
	Rua do Chafariz, nº 2, Espinhhal	16.08.2024	19/2021/4/0	12/2024
Podentes	Gateira	25.01.2023	01/2022/40/0	3/2023
	Lagoa de Podentes	01.03.2023	01/2019/26/0	6/2023
	Póvoa de Pegas	16.12.2022	01/2021/55/0	25/2022
UF São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal	Cabo da Aldeia	12.10.2022	12.10.2022	16/2022
	Camarinha	12.10.2022	12.10.2022	17/2022
	Carvalhal de Santo Amaro	27.01.2023	27.01.2023	4/2023
	Carvalhal de Santo Amaro	10.07.2023	10.07.2023	12/2023
	Carvalhal de Santo Amaro	07.12.2023	07.12.2023	23/2023
	Carvalhinhos	12.03.2025	12.03.2025	5/2025
	Cerejeiras	23.09.2024	23.09.2024	13/2024
	Cerejeiras	13.10.2022	13.10.2022	18/2022
	Espinheiro	12.03.2024	12.03.2024	1/2024
	Estrada de Viavai	09.12.2024	09.12.2024	18/2024
	Farelo	11.01.2024	11.01.2024	1/2024
	Fartosa	17.05.2024	17.05.2024	9/2024
	Gateira	31.10.2022	31.10.2022	20/2022
	Infesto	30.08.2023	30.08.2023	14/2023
	Infesto	20.12.2023	20.12.2023	261/2023
	Legação	30.10.2023	30.10.2023	20/2023
	Melhorado	04.10.2022	04.10.2022	15/2022
	Patões	11.03.2024	11.03.2024	6/2024
	Penela	23.01.2023	23.01.2023	2/2023
	Ponte do Espinhhal	23.05.2022	23.05.2022	7/2022
	Ponte do Espinhhal	30.03.2023	30.03.2023	8/2023
	Póvoa	15.05.2024	15.05.2024	7/2024
	Rabaçal	15.09.2023	15.09.2023	16/2023
	Rua Cabral Moncada, nº 164, Coidel	20.06.2024	20.06.2024	10/2024
	Rua da Boavista	08.01.2025	08.01.2025	1/2025
	Rua dos Valinhos, Rabaçal	27.11.2024	27.11.2024	17/2024
	Rua Salvador Dias Arnaut	05.08.2024	05.08.2024	11/2024
	Silveirinha	07.02.2025	07.02.2025	3/2025
	Silveirinha	20.09.2022	20.09.2022	14/2022
	Vale do Infesto	24.02.2023	24.02.2023	5/2023
	Zona Industrial	25.10.2022	25.10.2022	19/2022
	Zona Industrial de Penela	26.04.2023	26.04.2023	9/2023
	Zona Industrial de Penela	05.07.2023	05.07.2023	11/2023
	Zona Industrial de Penela - Lote 5	02.10.2023	02.10.2023	18/2023

## 2.2. Operações de Loteamento

Os loteamentos correspondem às operações urbanísticas que têm “*por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento*”. As operações de loteamento podem ocorrer com ou sem obras de urbanização.

Para efeitos de compromissos urbanísticos assumidos pelo Município de Penela, são considerados todos os loteamentos titulados ou não por alvará, cuja licença é eficaz. Perfazem, à data de 25 de março de 2025, um total de 17 loteamentos, 12 dos quais com emissão de alvará (Quadro 3).

**Quadro 3. Operações de Loteamento em Vigor**

(Fonte: CMP, 25 de março de 2025)

FREGUESIA/ UNIÃO DAS FREGUESIAS	LOCALIZAÇÃO	DATA DE INÍCIO	PROCESSO	ALVARÁ
<b>Operações de Loteamento (com emissão de alvará)</b>				
Cumeeira	Venda das Figueiras	2002	61/2000	3/2002
	Venda das Figueiras	21.11.2022	-	1/2022
Espinhhal	Espinhhal	2001	1997	1/2000
	Espinhhal	2002	5/2000	1/2002 <sup>1</sup>
	Espinhhal	2002	6/2000	1/2002 <sup>1</sup>
UF São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal	Camarinha	1999	3/1999	3/1999
	Penela	1982	-	1/1982
	Penela	1997	1997	1/1997
	Penela	25/03/1999	-	1/1999
	Penela	2003	1/2002	2/2003
	Rabaçal	2005	-	1/2005
	Silveirinha	1999	1/1999	2/1999
<b>Operações de Loteamento (sem emissão de alvará)<sup>2</sup></b>				
Espinhhal	Espinhhal	1997	-	1997
		1985	-	1985
UF São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal	Penela	2000	-	2000-P <sup>3</sup>
		1992	-	1992
	Ponte do Espinhhal	2000	-	2000-PE <sup>3</sup>
		2000	-	2000-PE <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Uma vez que os as duas operações de loteamento apresentam o mesmo número de alvará, a sua identificação na Planta de Compromissos Urbanísticos será efetuada pelo respetivo número de processo.

<sup>2</sup> Todas as operações de loteamento sem emissão de alvará, serão identificadas na Planta de Compromissos Urbanísticos pelas respetivas datas de início do processo, que se transpõem para o campo “Alvará”.

<sup>3</sup> Nestas duas operações de loteamento uma vez que a data de início é idêntica, foi acrescentada à data de início a inicial do aglomerado (P e PE, para Penela e Ponte do Espinhhal, respetivamente).

## 2.3. Síntese dos Compromissos Urbanísticos

O Quadro 4 discrimina, por Freguesia/ União de Freguesias e tipologia, o número de compromissos urbanísticos em vigor no concelho de Penela. A sua análise permite constatar que, à data de 25 de março de 2025, os compromissos urbanísticos assumidos pelo Município de Penela, que se encontram em vigor, totalizam 66 processos, a maioria dos quais constituem pedidos de licenciamento (com emissão de alvará), 47 compromissos.



A observação do Quadro 4 permite, ainda, constatar que é na União Freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal que se localizam o maior número de compromisso urbanísticos, totalizando 46, sendo que sete incidem sobre o aglomerado urbano de Penela.

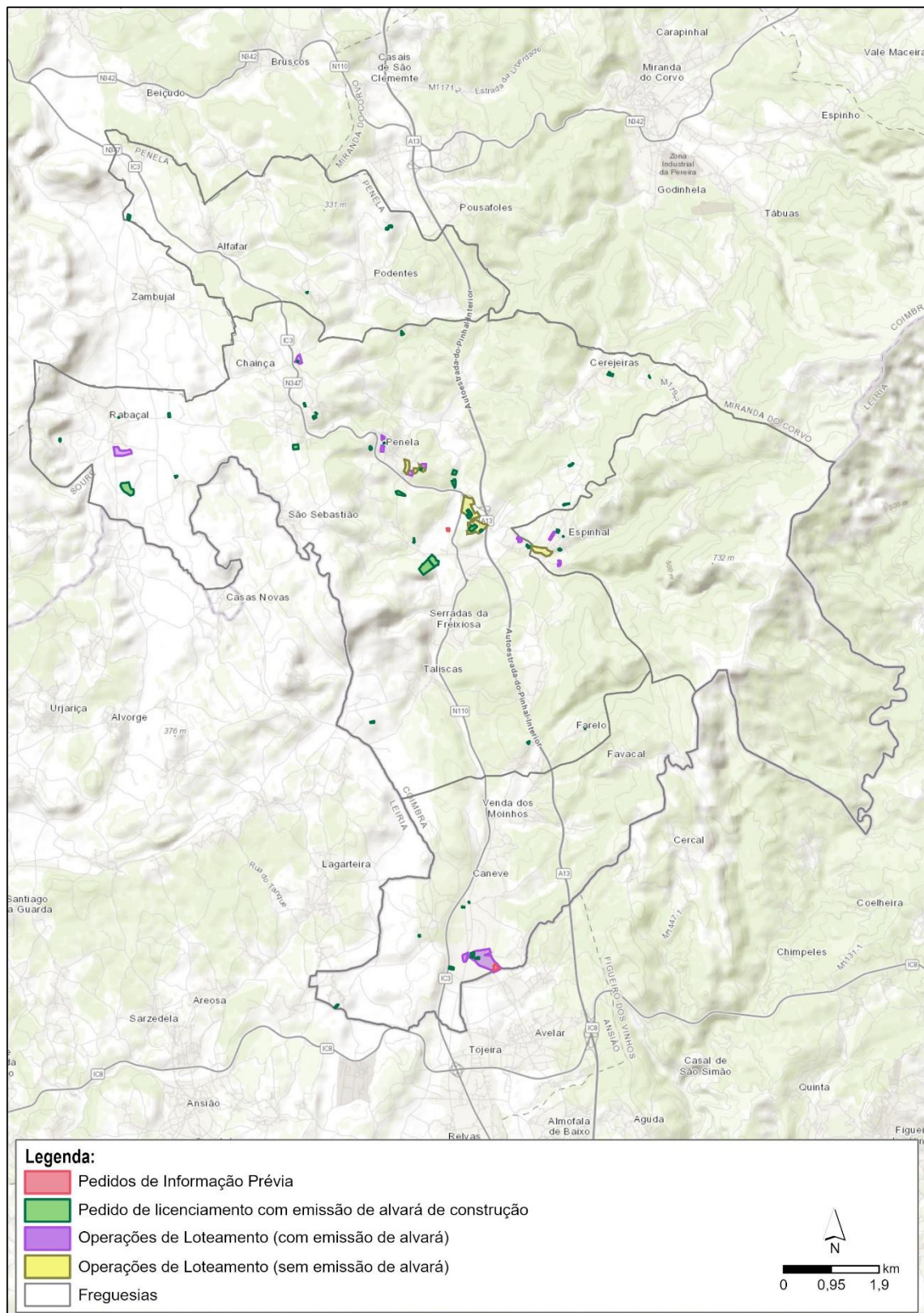
Finalmente, a Figura 1 apresenta a distribuição geográfica da globalidade dos compromissos urbanísticos identificados, sendo notória a sua maior incidência na UF sede do concelho e a ausência de compromissos no quadrante nascente do Concelho.

Em anexo, encontra-se a espacialização dos compromissos urbanísticos em vigor na Planta de Compromisso Urbanísticos, na qual as operações de loteamento com emissão de alvará e os pedidos de licenciamento estão identificadas pelo número de alvará, já os pedidos de informações prévias e as operações de loteamento sem alvará estão identificados pela data de início do processo<sup>1</sup>.

**Quadro 4. Compromissos Urbanísticos em Vigor, por Freguesia/União de Freguesias e tipo**  
(Fonte: CMP, 25 de março de 2025)

FREGUESIA / UNIÃO DAS FREGUESIAS	COMPROMISSOS URBANÍSTICOS				
	PEDIDOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIA	LICENÇAS DE OBRAS	OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO		TOTAL
			COM EMISSÃO DE ALVARÁ	SEM EMISSÃO DE ALVARÁ	
Cumeeira	1	7	2	0	10
Espinhhal	0	3	3	1	7
Podentes	0	3	0	0	3
UF São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal	1	34	7	4	46
Total	2	47	12	5	66

<sup>1</sup> De acordo com as ressalvas já efetuadas.

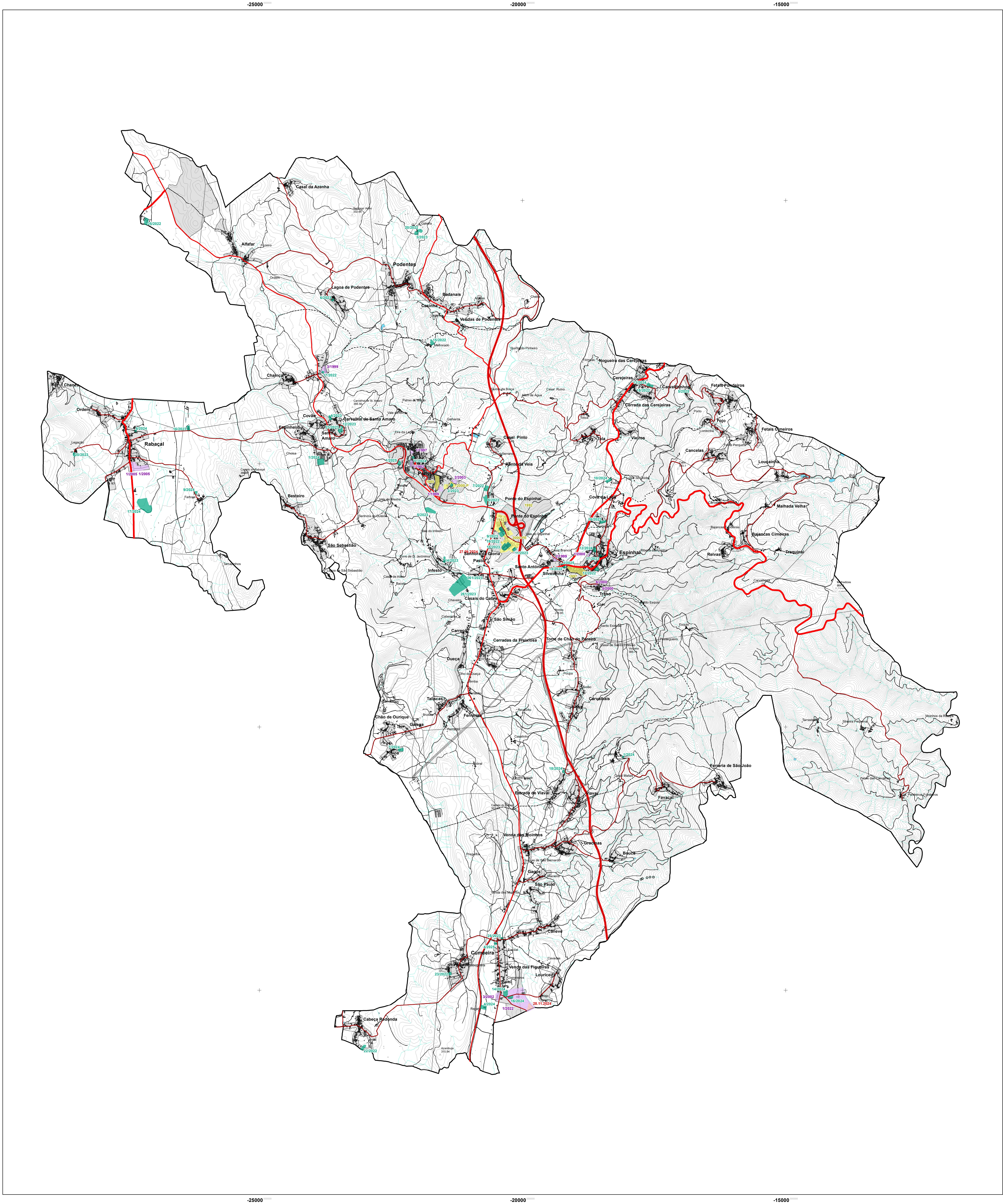


**Figura 1 – Espacialização dos Compromissos Urbanísticos no concelho de Penela**  
(Data de atualização: 25 de março de 2025)



## Anexo - Planta de Compromissos Urbanísticos





COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

OPERAÇÕES URBANÍSTICAS (COM EXCEÇÃO DOS LOTEAMENTOS)

- Pedido de informação prévia
- Pedido de licenciamento com emissão de alvará de construção

OPERAÇÕES DE LOTEAMENTOS

- Com emissão de alvará
- Sem emissão de alvará

Perímetros Urbanos

Limite de Freguesias  
Limite de Concelho

(Carta Administrativa Oficial de Portugal - CAOP/DG1, 2020)

REDE RODOVIÁRIA NACIONAL

REDE NACIONAL COMPLEMENTAR  
Itinerário Complementar - IC3/A13

ESTRADAS REGIONAIS

ESTRADAS REGIONAIS SOB JURISDIÇÃO DA IP  
Estrada Regional - ER17-1 e ER347

ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS

Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da IP - EN110 e EN347

ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS

Estradas e Caminhos Municipais

Versão Sujeita a Discussão Pública  
Anexo ao Relatório de Compromissos Urbanísticos

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENELA - 1ª Revisão  
2ª Alteração

PLANTA DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

1.0

N

Comunidade de Freguesias  
Penela  
Município de Penela

Cartografia de Referência  
Projeção: Coordenada Universal de Penela de Coimbra  
Escala: 1:25 000  
Datum: WGS 84  
Sistema de Referência: UTM  
Parâmetros: 630000E, 4630000N  
Altitude: 100m (média) - 1000m (máxima)  
Escala: 1:25 000  
Data: 2024-05-01  
Versão: 1.0

Escala 1:25 000

0 100 200 300 m

MAIO 2025

penela

Município



