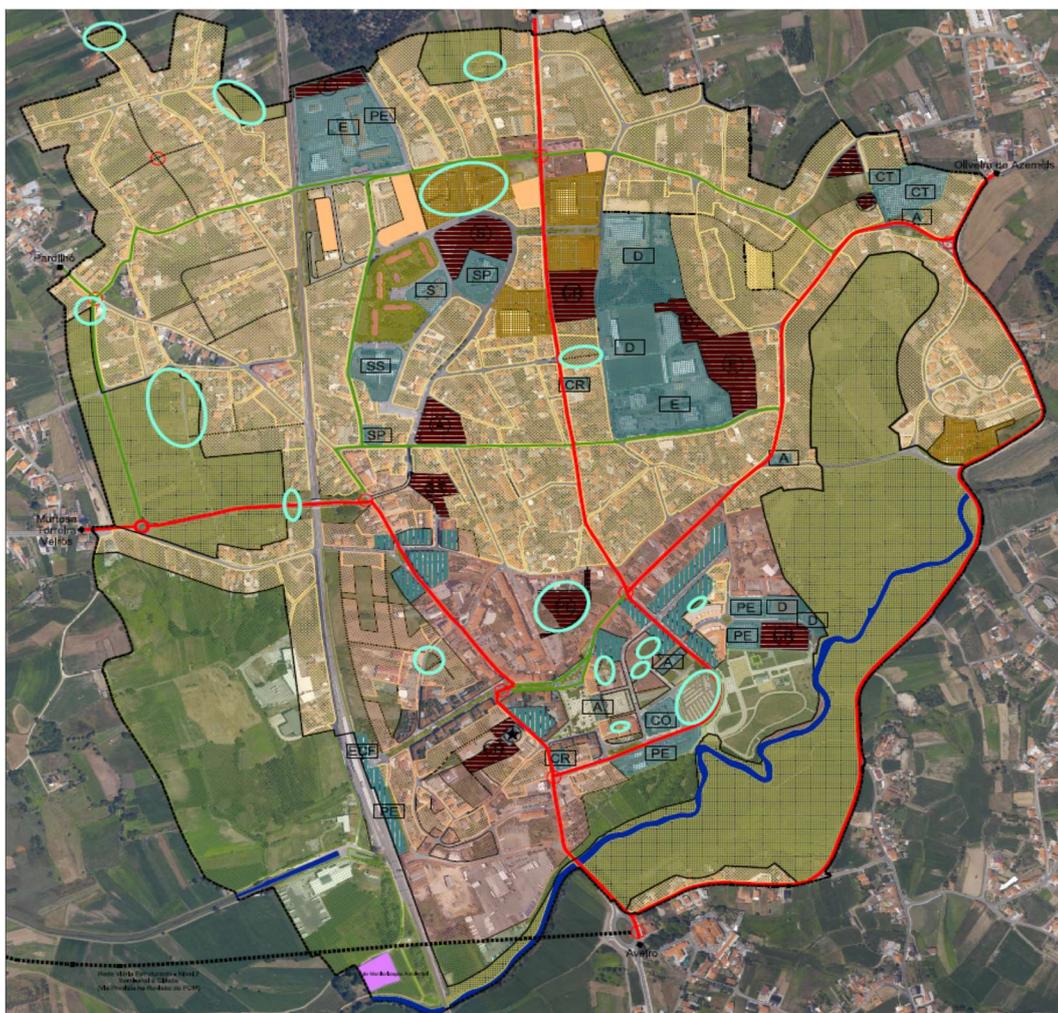


ESTARREJA
MUNICÍPIO

PUCE

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA 1.ª Alteração



Relatório de Fundamentação da Proposta

DEZEMBRO /2016



ÍNDICE

1. OBJETO, OBJETIVOS E ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

| | |
|--|---|
| 1.1 OBJETO..... | 5 |
| 1.2 OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO..... | 5 |
| 1.3 ANTECEDENTES E PONDERAÇÃO DAS SUGESTÕES, CONTRIBUTOS E / OU INFORMAÇÕES APRESENTADAS NO PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO”..... | 7 |
| 1.4 ENQUADRAMENTO LEGAL | 9 |

2. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

| | |
|---|----|
| 2.1 PLANO SETORIAL DA REDE NATURA 2000 (PSRN2000) | 12 |
| 2.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ESTARREJA (PDME) | 13 |

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PUCE

| | |
|---|----|
| 3.1 CARATERIZAÇÃO GERAL DA PROPOSTA..... | 16 |
| 3.2 OS CONTEÚDOS DA PROPOSTA - FUNDAMENTAÇÃO..... | 17 |
| 3.2.1 Pequenas alterações à conceção geral da organização urbana e respetivo zonamento Decorrentes da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais ocorridas Durante a vigência do Plano..... | 18 |
| 3.2.2 Adequação do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos no PUCE a perímetro urbano definido no PDME e conseqüente adaptação às condicionantes de ordem superior..... | 28 |
| 3.2.3 Alteração pontual ao conteúdo regulamentar do PUCE..... | 31 |

ÍNDICE DE FÍGURAS

| | |
|--|----|
| Fig. 1 Planta de Zonamento do PUCE em vigor | 7 |
| Fig. 2 Extrato da Planta de Valores Naturais do PUCE..... | 12 |
| Fig. 3 Extrato da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal | 13 |
| Fig. 4 Zonamento em vigor - PUCE (“Espaço Verde “ transposto do Plano de Pormenor Do Centro da Vila revogado) | 19 |
| Fig.5 Zonamento em vigor - PUCE (“Espaço Verde “ transposto do Plano de Pormenor Da Estação revogado) | 19 |
| Fig. 6 Zonamento Proposto (“Espaço Residencial Nível 3”)..... | 20 |
| Fig. 7 Zonamento Proposto (“Espaço Residencial Nível..... | 20 |
| Fig. 8 Zonamento em vigor - PUCE (“Espaço Verde”- Espaço do Mercado Descoberto/Feira)..... | 21 |
| Fig. 9 Zonamento Proposto - PUCE (“Espaço de Uso Especial” - Espaço do Mercado Descoberto/ /Feira)..... | 21 |
| Fig. 10 Zonamento em vigor - PUCE (Espaço da Ex Tijoleira: Espaço de Atividades Económicas”/ /Espaço Verde..... | 22 |



| | |
|---|-----------|
| Fig. 11 Zonamento Proposto - PUCE (“Espaço Residencial Nível 2”) | 23 |
| Fig. 12 Zonamento em vigor - PUCE (Parque de estacionamento e arruamento previsto) | 24 |
| Fig. 13 Limites das funções após a execução do Projeto de Urbanização do Quarteirão Norte da Praça Francisco Barbosa..... | 24 |
| Fig. 14 Zonamento Proposto - PUCE (Reajustamento/Redelimitação do “Espaço Residencial Nível 3 “ e do “Espaço de Uso Especial”) | 25 |
| Fig. 15 Zonamento em vigor - PUCE (“Espaço Residencial Nível 1”) | 26 |
| Fig. 16 Zonamento Proposto - PUCE (“Espaço de Uso Especial e supressão de via”) | 26 |
| Fig. 17 Zonamento em vigor - PUCE (Ausência de interseção giratória no cruzamento da Rua Prof. Egas Moniz-EN109- Alameda dos Plátanos-Rua Alexandre Miranda/Via prevista de prolongamento da Rua Poeta Castelão..... | 27 |
| Fig. 18 Alteração da Classificação de “Espaço Agrícola de Produção” - Solo rural complementar- No PUCE para “Espaço Residencial Nível 1” - Solo Urbanizado..... | 29 |
| Fig. 19 Alteração da Classificação de “Espaço Agrícola de Produção” - Solo rural complementar- No PUCE para “Espaço Residencial Nível 1” - Solo Urbanizado..... | 29 |
| Fig. 20 Alteração da Classificação de “Espaço Agrícola de Produção” - Solo rural complementar- No PUCE para “Espaço Residencial Nível 1” - Solo Urbanizado..... | 30 |
| Fig. 21 Alteração da Classificação de uma faixa a Norte e ao longo do Rio Antuã, de “Espaço Agrícola de Produção” - Solo rural complementar -No PUCE para “Parque Verde Urbano” - Solo Urbanizado..... | 30 |

ANEXOS

- I. Aviso n.º 19932/2010 - Diário da República, 2.ª Série, n.º 196 de 08 de outubro de 2010;
- II. Deliberação de Câmara Municipal de Estarreja n.º 207/2016 de 14 de julho de 2016;
- III. Despacho n.º 111/2016 do Exmo. Sr. Presidente da Câmara, de 09 de junho;
- IV. Publicitação na Comunicação Social, na Página da Internet e Demais Lugares de Estilo da Deliberação n.º 207/2016
- V. Aviso n.º 9944/2016 - Diário da República, 2.ª Série, n.º 154 de 11 de agosto de 2016:
- VI. Elementos que constituem o Plano: Planta de Zonamento, Planta de Condicionantes e Regulamento/Alterados



1. OBJETO, OBJETIVOS E ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

1.1 OBJETO

O presente documento, consiste no Relatório da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (doravante designado abreviadamente por PUCE) e destina-se a descrever, em termos formais, a fundamentação técnica das propostas que constituem a alteração ao Plano.

Este Relatório refere-se ainda, ao conjunto de referências técnicas que importa organizar, cujo conteúdo técnico foi elaborado nos termos e para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 100.º e no n.º1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio que aprova o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT.

1.2 OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO

Alicerçada nas orientações estratégicas estabelecidas nos Termos de Referência, bem como, naquelas que são atribuições e responsabilidades estruturantes do Município, nos domínios da “*Promoção do desenvolvimento*” (al. m) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei 75/2013 de 12 de setembro – Regime Jurídico das Autarquias Locais - RJAL) e do “*Ordenamento do território e urbanismo*” (al. n) do n.º 2 do RJAL), a presente alteração do PUCE, rege-se pela seguinte visão estratégica:

Promover/Assegurar, quando a evolução/mudança da conjuntura económica social, cultural ou ambiental assim o exige (e justifica), as condições para um desenvolvimento económico e social sustentado e sustentável (pela alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial que vigoram no seu âmbito territorial), de forma a responder às reais necessidades e expetativas de particulares e investidores, bem como, às exigências de um melhor (e mais racional) aproveitamento do solo e de adaptação à realidade atual.

No âmbito desta alteração ao PUCE, para além de continuar-se a manter a aposta nos objetivos estratégicos originalmente definidos na sua elaboração (e que se encontram estabelecidos no n.º 1 do Artigo 1.º do seu Regulamento), pretende-se ainda, que este procedimento se assuma “*...como um programa de compromissos públicos e de atualização de um modelo de uso e ocupação do solo que responda à evolução das condições socioeconómicas e sociais e culturais, e ainda, como um instrumento de natureza jurídico-administrativa que sirva de base à gestão urbanística e à concretização da políticas municipais na prossecução dos seus objetivos...*” (TERMOS DE REFERÊNCIA E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE, A.8 Base Programática Para o Desenvolvimento da Solução Urbanística, pág. 15)



A proposta de alteração do PUCE, ao procurar responder às debilidades da estrutura de ocupação/ organização espacial urbana, às necessidades de adaptação/compatibilização com estruturas de IGT's hierarquicamente superiores (nomeadamente com o PDME) e de contribuir para um urbanismo de contenção, vem mesmo reforçar, do ponto de vista estratégico, o objetivo de **“Requalificação/revitalização da Cidade existente e do tecido urbano ...”**. (alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º do Regulamento do PUCE)

Conforme consta ainda, dos Termos de Referência (A.8 Base Programática para o Desenvolvimento da Solução Urbanística, 3.º paragrafo, pág. 15), com a alteração ao PUCE visar-se – á também, **“... (re) definir a estrutura de ordenamento, no sentido da sua qualificação numa perspetiva de desenvolvimento local sustentável, adequando-se à nova conjuntura socioeconómica e social e ajustando as regras e orientações de ocupação em consonância e alinhamento com as estabelecidas no PDME.”**

Na senda da visão preconizada e concorrendo para os desígnios atrás descritos, os objetivos programáticos específicos que sustentam a alteração ao PUCE e a prossecução das suas metas estratégicas são:

- **Promover a Requalificação Urbana /Revitalização da Cidade existente e do tecido urbano e social**, intervindo-se ao nível da conceção espacial da organização urbana de forma a “combater” alguma ineficácia da atual estrutura de ocupação do solo do PUCE em vigor, face à dinâmica territorial e conjuntura socioeconómica atual;
- **Reordenar e reajustar a estrutura de ordenamento e Reajustar a rede viária proposta** (reequacionado e repensando a rede viária proposta no PUCE), **em função das ações executados e em projeto**;
- **Promover a necessária adaptação da estrutura de zonamento/delimitação das restrições de utilidade pública plasmadas nos “elementos que constituem” o PUCE**, por força da entrada em vigor de outros planos territoriais e de outra legislação com que este plano de urbanização se deve conformar e ser compatível (nomeadamente o PDME);
- **Atualizar/adaptar alguns normativos do regulamento do PUCE, de acordo com as disposições regulamentares estabelecidas no âmbito da Revisão do PDM (PDME), no sentido de uniformizar critérios de gestão urbanística e debelar algumas incongruências existentes**, garantindo assim, a devida compatibilidade deste instrumento de gestão territorial com um plano territorial de hierarquia superior;
- **Atualizar terminologias, conceitos e definições no PUCE que decorram de nova legislação**;
- **Correção de erros e gralhas e debelar omissões**;
- **Reforçar a atratividade e dinamismo da área-plano**;



1.3 ANTECEDENTES E PONDERAÇÃO DAS SUGESTÕES, CONTRIBUTOS E/OU INFORMAÇÕES APRESENTADAS NO PERÍODO DE “PARTICIPAÇÃO”

O PUCE em vigor foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja de 24 de setembro de 2010 e encontra-se “plenamente eficaz” desde Outubro de 2010, por publicação em Diário da República, 2.^a Série, n.º 196 de 08 de outubro de 2010, do Aviso n.º 19932/2010. **(Anexo I)**

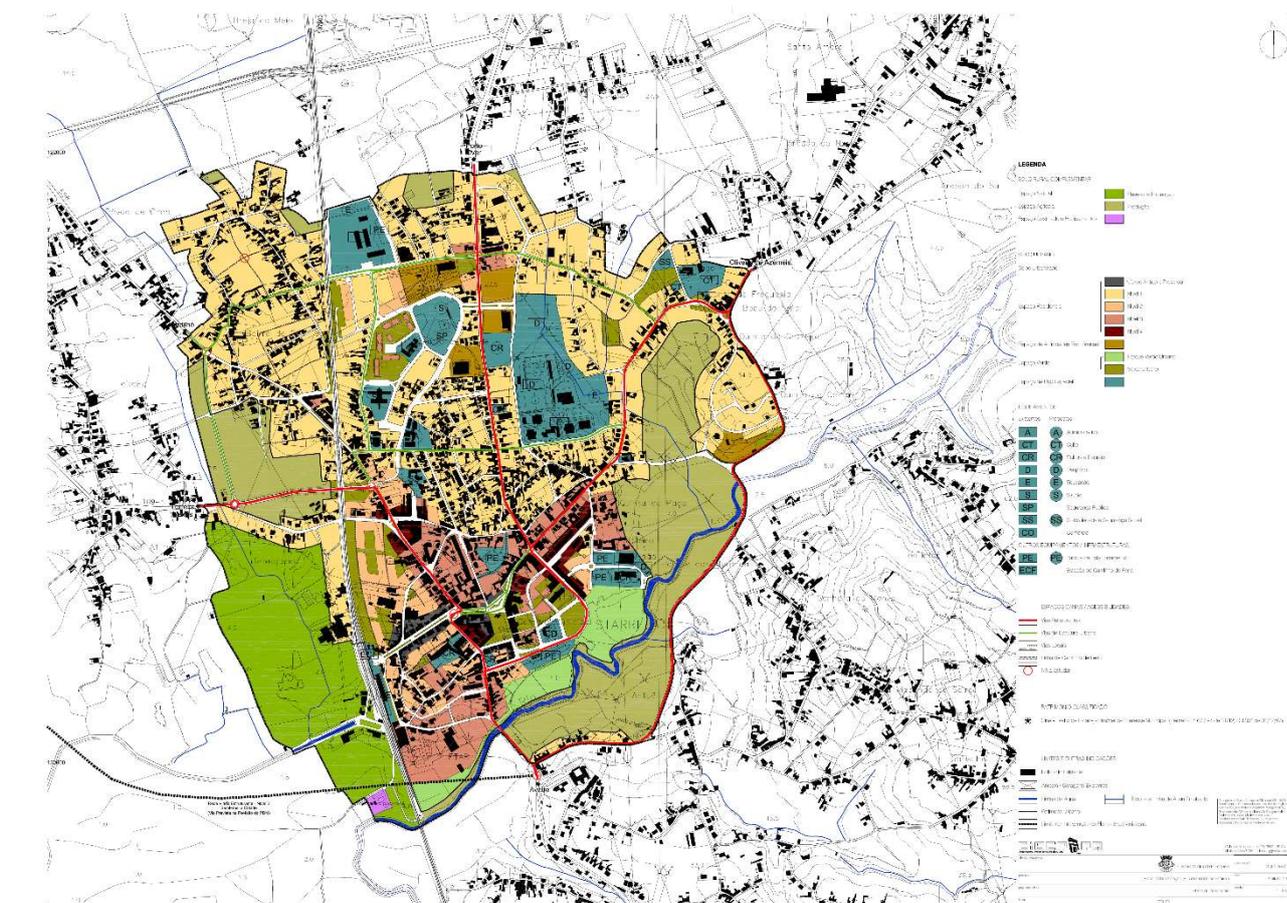


Fig. 1 – Planta de Zonamento do PUCE em vigor

A promoção da presente proposta de alteração ao PUCE, foi determinada pela Câmara Municipal, através da deliberação camarária n.º 207/2016 tomada na reunião ordinária de 14 de julho de 2016, no âmbito da qual, foram aprovados os “Termos de Referência/Definição da Oportunidade e Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica” (Anexo II).



Com este procedimento **foi dada, deste modo, prossecução ao Despacho n.º 111/2016, de 09 de junho, do Exmo. Sr. Presidente da Câmara (Anexo III)** que, entre outras razões (tais como, a imperativa necessidade de reordenar e reajustar a estrutura de ordenamento, a necessidade de requalificar a rede viária em função das ações já executadas e em projeto, a imperativa necessidade de adaptação da sua estrutura de zonamento/delimitação correta das restrições de utilidade pública por força da entrada entretanto em vigor de outros planos territoriais, e ainda, a necessidade de promover a correção de erros e remissões na estrutura regulamentar do PUCE, bem como, de adaptar alguns dos seus normativos com as disposições regulamentares entretanto estabelecidas no âmbito da Revisão do PDM), fundamenta a sua decisão na necessidade de se colmatar alguns desajustamentos/inadaptações evidenciados por este instrumento de gestão territorial “...*face às exigências e novos desafios que a evolução da conjuntura socioeconómica (essencialmente desde 2011) tem vindo a colocar ao desenvolvimento local ...*”.

Em conformidade com o ponto terceiro da mesma deliberação camarária n.º 207/2016 de 14 de julho e tendo como base os fundamentos constantes da parte B dos “Termos de Referência e Oportunidade a Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica”, **foi ainda determinado pelo executivo, qualificar o processo de alteração ao PUCE como “não suscetível de ter efeitos significativos para o ambiente”,** nos termos e para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 78º e 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 (que aprovou o Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica – RJAAE), **dispensando esta proposta de alteração ao PUCE do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).**

Já no âmbito do cumprimento dos pontos quarto e quinto da referida deliberação camarária e de acordo com o estabelecido no n.º1 do artigo 76º do RJIGT, conjugado com a alínea b) do n.º4 do artigo 191º, do mesmo diploma legal, **procedeu-se à publicação da mesma na Comunicação Social, na Página da Internet e na 2.ª Série do Diário da República, bem como, à promoção, nos termos e para efeitos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, de um período de “participação” (audiência pública prévia), com a duração de 15 dias úteis,** a fim de possibilitar, a todos os munícipes e interessados, a formulação de sugestões e a recolha de informações sobre quaisquer questões que possam vir a ser consideradas úteis no âmbito da alteração proposta ao PUCE. **(Anexo IV)**

O direito à participação dos particulares na elaboração, alteração, revisão, execução e avaliação de planos territoriais, encontra-se legalmente previsto no artigo 6.º do RJIGT e decorre do consagrado no n.º 5 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa - CRP, bem como, do n.º2, al. a) do artigo 6.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – LBPPSOTU.

O exercício deste direito de “participação” no âmbito da execução, revisão ou alteração de planos municipais, está consagrado no artigo 88.º do RJIGT e compreende, nos termos do seu n.º 2, a possibilidade de formulação



de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento. É com o intuito de reforçar este direito de todas as pessoas singulares e coletivas (incluindo as associações representativas dos interesses socioeconómicos, culturais e ambientais) participarem em quaisquer dos procedimentos previstos na “Dinâmica” de planos territoriais, que o n.º 1 do artigo 88.º do RJIGT, estabelece o dever da autarquia facultar aos interessados todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e da evolução procedimental, bem como facultar sugestões à Câmara Municipal.

Tais procedimentos seriam, com efeito, consubstanciados através da publicação do Aviso n.º 9944/2016 no Diário da República, 2.ª Série, n.º 154 de 11 de agosto de 2016 (**Anexo V**), da sua divulgação na comunicação social, no sítio da Autarquia da Internet, bem como nos lugares públicos de estilo. Durante o supra mencionado período de “participação” pública preventiva (que decorreu entre o dia 19 de agosto e o dia 08 de setembro, inclusive) foram apresentadas à Câmara Municipal 3 (três) participações, sugestões, contributos e/ou informações que foram consideradas no âmbito da presente proposta de alteração ao PUCE. Por algumas das sugestões propostas extravasarem o âmbito procedimental de “Alteração” que qualifica o presente processo, admite-se no entanto, que possam ser reavaliadas em sede de futuro procedimento de Revisão do PUCE.

Nestes termos, associado ao direito de informação que todos os interessados têm sobre as questões pertinentes dos procedimentos de elaboração, aprovação e acompanhamento de planos territoriais, o RJIGT consagra também, no n.º 4 do artigo 6.º, que as entidades públicas responsáveis pela elaboração, alteração, revisão, execução e avaliação de planos territoriais, têm o dever de ponderação dos contributos e sugestões apresentadas e pedidos de esclarecimento formulados.

No âmbito desta imposição legal de ponderação dos pedidos e sugestões formuladas apresenta-se, em anexo, o Relatório de Ponderação do período de “participação” pública, que tem como objetivo a avaliação/ponderação das sugestões e/ou propostas apresentadas e divulgação das mesmas.

1.4 ENQUADRAMENTO LEGAL

À Administração Pública, nomeadamente a Administração Pública Municipal, é exigida flexibilidade para se adaptar, com os ajustamentos necessários, a novas transformações. Esta questão é essencial para a criação de mecanismos que permitam adaptações à evolução da realidade, ao comportamento dos intervenientes e às variações do mercado.

Pena, Edília M. A. (2005), In “*Planos Municipais de Ordenamento do Território: a problemática da execução, os instrumentos legais e a ação da Administração.*” – Dissertação de Mestrado, Universidade de Aveiro



A flexibilização dos “planos municipais” assume-se, com efeito, como um dos aspetos essenciais para a sua execução, uma vez que estes instrumentos de ordenamento terão que dispor da maleabilidade necessária para ajustar as suas disposições a novas circunstâncias. Se, por um lado, os planos devem estabelecer um quadro de referência estável e expectável por parte dos seus destinatários, já por outro lado, não podem deixar de ser suficientemente flexíveis para se adaptarem á realidade e ser capazes de responder às dificuldades de captação de investimento e propiciar o desenvolvimento de novos projetos de desenvolvimento, não se deixando ultrapassar pela evolução das circunstâncias e das condições socioeconómicas e culturais. Só assim, um “plano municipal” constituirá um verdadeiro instrumento ao serviço do planeamento.

Tal como se encontra previsto nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT, que regula a “Dinâmica” dos instrumentos de gestão territorial (IGT’s), uma “alteração” de um plano municipal pode decorrer: “i) *Da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhes estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano, desde que revista carácter parcial, designadamente se restrinja a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção;* ii) *Da ratificação ou da aprovação de planos municipais ou da aprovação de planos especiais de ordenamento do território que com eles não se compatibilizem ou conformem;* iii) *Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.*”

Ora, atento o enquadramento já expresso nos “Termos de Referência e Oportunidade a Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica” superiormente aprovados, não restam dúvidas de que a presente proposta de alteração ao PUCE, se revê, no conceito legal de “alteração” a que se refere o n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT, pois incide, apenas, sobre parte da área-plano e/ou do seu normativo e decorre da necessidade de:

- Corresponder à *“Evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano...”*;
- Adaptar a sua estrutura de zonamento/delimitação correta das restrições de utilidade pública por força da entrada, entretanto em vigor, de outros planos territoriais, eliminando/corrigindo, desta forma, a ocorrência de incompatibilidades/desconformidades com planos municipais hierarquicamente aprovados supervenientemente (Ex.: PDME, “novas” delimitações da REN e da RAN, etc.);
- Ajustar-se a conceção espacial da organização urbana às excelentes perspetivas de crescimento económico e social (que advém, por exemplo, da instalação de novas empresas no Eco-Parque e consequentemente da criação de um número significativo de postos de trabalho), aos novos perfis do mercado imobiliário, da “procura” de solo urbano, e ainda, da “oferta” de condições de acolhimento de projectos de investimento e alojamento para a fixação de pessoas;
- Adaptar/conformar alguns normativos do regulamento do PUCE, com o articulado regulamentar estabelecido no âmbito da recente Revisão do PDM, no sentido de uniformizar critérios de gestão



urbanística, debelar algumas incongruências existentes, garantindo assim, o devido alinhamento entre IGT's de hierarquia distinta.

A pretensão de alteração do PUCE, rege-se, pois pelo disposto no artigo 118.º (“Alteração dos planos intermunicipais e municipais”) do RJIGT, que determina que “... *os planos intermunicipais e municipais são 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.*”



2. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

2.1 PLANO SETORIAL DA REDE NATURA 2000 (PSRN2000)

A área de intervenção do PUCE em vigor encontra-se parcialmente abrangida por cerca de 34 hectares de Rede Natura 2000 (cerca de 11% da superfície territorial abrangida pelo Plano) que, no território concelhio, se encontra classificada como Zona de Proteção Especial (ZPE) da Ria de Aveiro, por força da transposição para a ordem jurídica nacional da Diretiva Aves (nomeadamente pela publicação do D.L. n.º 75/91 de 14 de fevereiro).

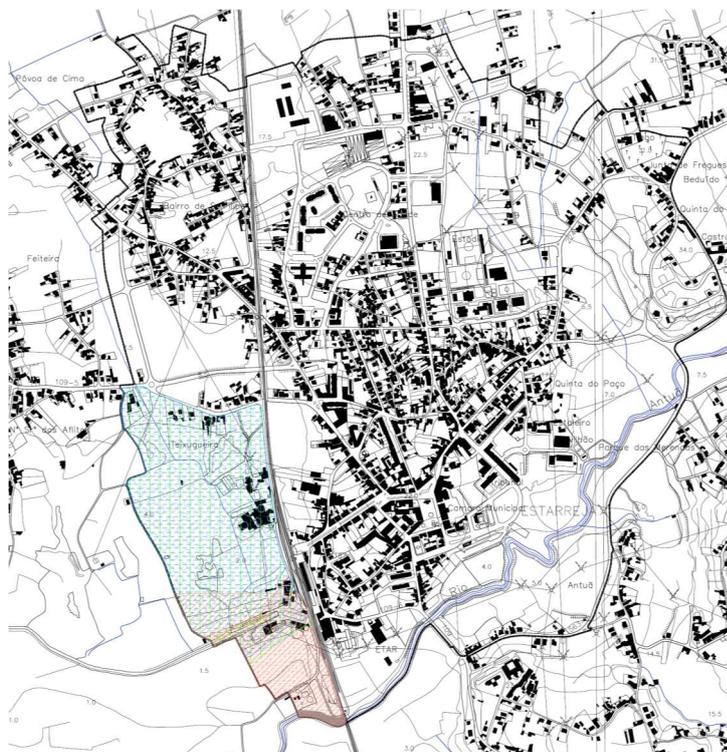
Conforme se pode constatar do extrato da planta de valores naturais que acompanha o Plano, a superfície territorial do PUCE que se encontra abrangida pelo PSRN 2000 (subordinado, no concelho, ao regime da ZPE), desenvolve-se e integra um pequeno quadrante do limite Sudoeste da área-plano, tendo como limites físicos de referência, a linha do Norte a Poente, e o traçado da antiga EN 109-5 (ligação ao centro de Veiros e ao concelho da Murtosa).

O PSRN 2000, foi aprovado por Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 de 21 de julho e publicada no D.R. nº 139/2008 de 21 de julho, assumindo-se como um instrumento de gestão para a conservação da diversidade biológica. Em termos de conteúdo, é constituído por um conjunto de informações e orientações de

gestão associadas à ZPE e aos vários Sítios de Interesse Comunitário (SIC), nomeadamente o da Ria de Aveiro.

Em termos de operacionalização do PSRN 2000, o município de Estarreja, enquadrou na sua política de gestão territorial, as medidas e orientações preconizadas por plano setorial, não apenas em sede de revisão do PDME (que procedeu à 1.ª revisão do PDM de Estarreja), mas também, a um nível mais localizado, articulando as referidas orientações com as disposições e regras estabelecidas no âmbito do PUCE.

Fig.2 - Extrato da Planta de Valores Naturais do PUCE



Uma vez que qualquer das propostas que constituem a presente alteração ao Plano, não afeta/recai sobre esta condicionante de ordem superior, a compatibilidade com este instrumento de gestão territorial encontra-se assegurada, porquanto se mantêm as condições definidas no âmbito a elaboração do PUCE, quer no tocante à salvaguarda das orientações de gestão que se encontram estabelecidas no PSRN 2000 e que visam, prioritariamente, a conservação da natureza, quer ainda, no que se refere aos regimes de edificabilidade e normativos regulamentares adotados no PUCE para este espaço, que nos dá a garantia, que os usos e utilizações admissíveis não se encontram em conflito/desconformidade com as necessidades e os objetivos de conservação dos valores naturais que regem a ZPE da ria de Aveiro.

2.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ESTARREJA (PDME)

O PDME foi aprovado em sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Estarreja realizada a 30 de maio de 2014, e ganhou “*plena eficácia*”, através da publicação do Aviso n.º 8186/2014 de 14 de julho, que promoveu a publicitação da deliberação da assembleia municipal que aprovou o plano, bem como, do regulamento, da planta de zonamento e da planta de condicionantes.

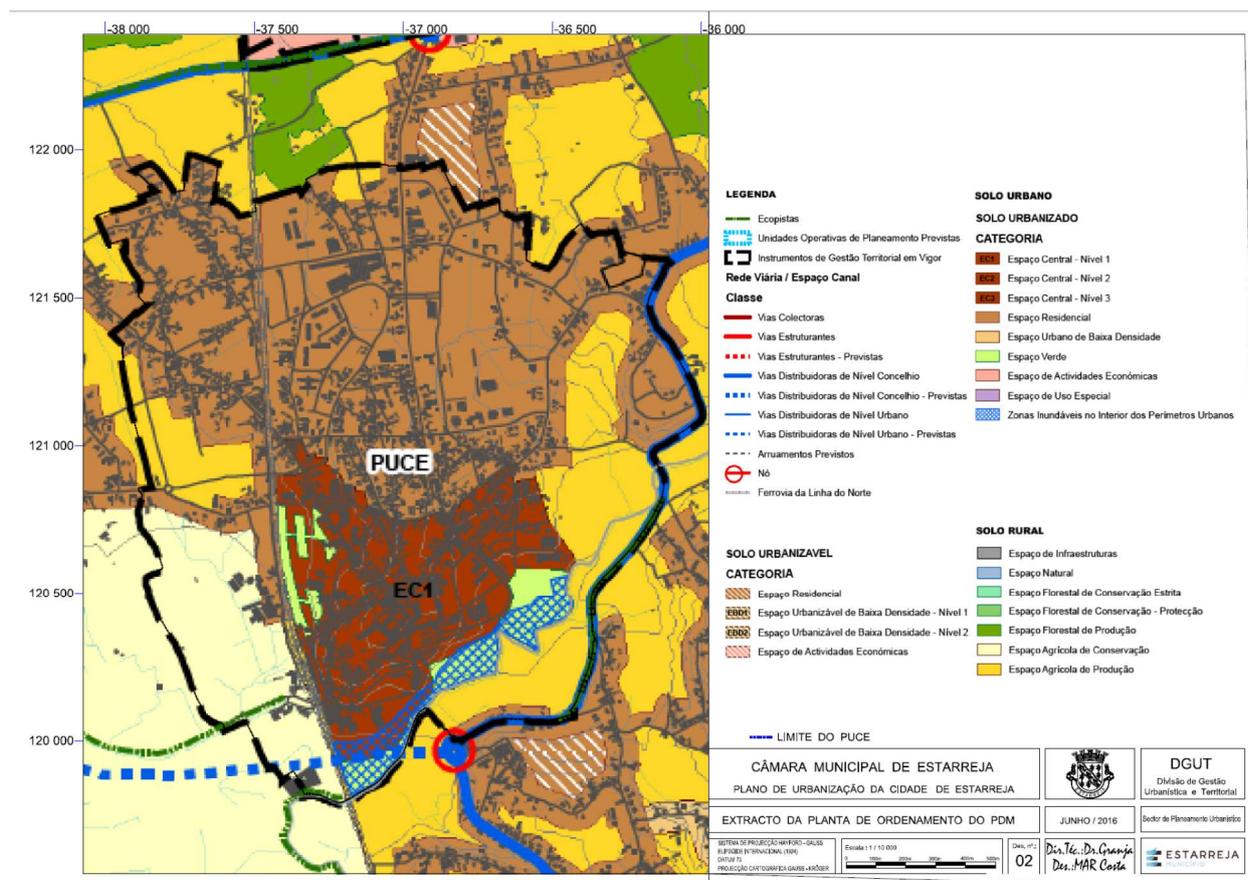


Fig. 3 - Extrato da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal



As alterações a introduzir ao PUCE no âmbito do presente processo de alteração, serão plenamente compatíveis com a estrutura de ordenamento do PDME e o seu respetivo normativo legal. Com efeito, em termos de enquadramento com o PDME, o objeto desta 1.ª alteração ao PUCE, recai inteiramente sobre categorias de “Espaço Urbanizado” que qualificam o Solo Urbano deste IGT: o Espaço Urbano Central e o Espaço Residencial.

Por outro lado, no tocante às alterações que se visam implementar ao nível regulamentar, todas têm no seu cerne, a necessidade de se adaptar/conformar alguns normativos do regulamento do PUCE, com as disposições regulamentares que supervenientemente foram estabelecidas no âmbito do PDME. Ao visar um alinhamento com parâmetros urbanísticos (como “altura de anexos”, índice de construção de anexos”, “afastamentos”, etc.) estabelecidos no PDME, corrigindo algumas situações dissonantes com os atuais parâmetros de construtibilidade consagrados no PUCE em vigor, este exercício de uniformização de critérios de gestão urbanística, deixa bem patente a garantia de compatibilidade deste instrumento de gestão territorial com um plano territorial de hierarquia superior.

Tal como na sua génese, o PUCE em vigor se referenciou no objetivo estratégico/vetor de suporte de desenvolvimento (vertido no Relatório do Plano, pág. 7), nomeadamente, concorrendo **“(…) Através da Qualificação do ambiente urbano como forma de afirmação positiva da cidade de Estarreja, procurando-se contribuir também por este meio para a captação de investimentos, visitantes e um reforço efectivo da população residente na área de intervenção”**, também no âmbito da presente proposta de alteração deste Plano de Urbanização se pretende manter a aposta estratégica inicialmente assumida, na **“... Requalificação / revitalização da cidade existente e do tecido urbano e social...”** (al. a) do n.º 1 do Artigo 1.º do Regulamento do PUCE). Considerando este pressuposto, julga-se assim, poder sustentar que a proposta de alteração ao PUCE, se enquadra também naquele que constituiu o terceiro objetivo estratégico do PDME: **“Qualificação Urbana e Social”**.

De facto, ao pretender:

- Adaptar a sua estrutura de zonamento, procedendo à delimitação correta das restrições de utilidade pública em vigor por força da entrada, entretanto em vigor, de outros planos territoriais, eliminando desta forma, a ocorrência de incompatibilidades/desconformidade da estrutura de ordenamento com planos municipais hierarquicamente aprovados supervenientemente (Ex.: PDME, “novas” delimitações da REN e da RAN, etc.);
- Reavaliar/ponderar-se as opções de zonamento do PUCE em vigor face à classificação e qualificação do solo entretanto aprovada em sede de PDME, de forma a melhor se ajustar às excelentes perspetivas de crescimento económico e social (que advém da instalação de novas empresas no Eco-Parque e consequentemente da criação de um número significativo de postos de trabalho), aos novos perfis do mercado imobiliário, da “procura” de solo urbano, e ainda, da “oferta” de condições de acolhimento de projectos de investimento e alojamento para a fixação de pessoas;



- Alterar o regulamento do PUCE, de modo a atualizar conceitos e de adaptá-lo ao regulamento do PDME, recentemente publicado, eliminar incongruências detetadas e sanar constrangimentos registados no âmbito da gestão urbanística;
- Atualizar/Adaptar a Planta de Condicionantes, considerando as servidões administrativas e restrições de utilidade pública atualmente em vigor na Área-Plano,

a presente alteração ao PUCE está também alinhada com os objetivos operacionais definidos pelo PDME, designadamente os que prosseguem a *“Revitalização do tecido urbano concelhio”*, a *“Requalificação do espaço público e do ambiente urbano da Cidade de Estarreja”* e a *“Promoção da fixação e atração de população ativa jovem”*.



3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PUCE

3.1 - CARATERIZAÇÃO GERAL DA PROPOSTA

De acordo com os pontos anteriores e pelas razões já invocadas entende-se como necessária a introdução no PUCE em vigor de um conjunto de ajustamentos e alterações, consentâneo com o quadro de orientação já amplamente definido no documento “Termos de Referência”, superiormente aprovado.

A proposta de alteração ao PUCE (re) assume a sua estrutura geral de organização urbana e procede à compatibilização desta com o modelo territorial municipal que caracteriza a estrutura de ordenamento do P.D.M.E, publicada (cf. Deliberação).

O conjunto de propostas de alteração que se propõem, resulta: da debilidade e inoperacionalidade de alguns espaços previstos para atividades económicas e para pequenas áreas verdes que não respondem às necessidades de estruturação e consolidação urbana da Cidade, da reavaliação das perspetivas de desenvolvimento socio - económico do Eco-Parque e do seu impacte no mercado imobiliário local e das novas dimensões da procura urbanística. Para além do referido, pretende-se com este conjunto de propostas efetuar a necessária adaptação/articulação ao PDME e proceder à correção de “erros, gralhas e incongruências” detetadas no plano em vigor e resultantes do exercício de gestão urbanística.

Inserir-se neste contexto, a compatibilização/ajuste na planta de zonamento dos limites de um “Espaço de Uso Especial” - Equipamento- parque público de estacionamento, contemplado no Plano em vigor, recentemente construído, que assumindo uma importância estruturante no centro da Cidade, implica um reajustamento (com referência ao cadastro e ao traçado de uma nova via) dos limites das respetivas categorias de espaço (espaço residencial e espaço de uso especial).

Outras situações de incongruências e para as quais se preconizam propostas de alteração, resultam de algumas “gralhas” na estrutura regulamentar (nomeadamente remissões erradas a alguns artigos) bem como de alguma desarticulação de normativos do PUCE com os constantes no PDME, dos quais se salientam alguns conteúdos do Capítulo VI - “Condições Complementares de Edificabilidade” (Afastamentos e Edifícios Anexos) a que urge dar resposta através da necessária uniformização de critérios.

Engloba-se, ainda, no conjunto de incongruências alvo de proposta de alteração/adaptação, a existência de pequenas áreas afetadas a restrições de utilidade pública (nomeadamente a REN e a RAN), classificadas no PUCE como “Espaço Agrícola de Produção”, que atualmente no âmbito do PDME em vigor, se encontram classificadas como “Espaço Residencial”, decorrente da delimitação das condicionantes de ordem superior, no âmbito do processo de revisão deste IGT.



No que se refere ao desenho urbano, e após uma nova análise sobre as infraestruturas rodoviárias existentes e previstas, tendo em conta as reais necessidades de mobilidade viária e a organização do tecido urbano, a presente proposta visa alterar o plano em vigor, ao nível da supressão de um pequeno traçado das infraestruturas viárias previstas no anterior Plano e que ao longo da monitorização do plano /ações executadas, mostrou-se como dispensável à estruturação do território urbano. Por outro lado, e com vista à melhoria do ordenamento da circulação rodoviária, é proposta uma nova rotunda orientadora do tráfego viário numa área da Cidade privilegiada do ponto de vista de concentração de diversos espaços comerciais.

As alterações pontuais preconizadas procuram, contudo, que o PUCE não seja desvirtuado na sua essência, mantendo-se o modelo de organização do sistema urbano municipal originário.

3.2 - OS CONTEÚDOS DA PROPOSTA - FUNDAMENTAÇÃO

A proposta de alteração inscreve-se no "âmbito territorial" do Plano:

- Em áreas pontuais que integram o Solo Urbano - Urbanizado, preconizando-se para as mesmas alterações à respetiva Qualificação de "categorias" e "subcategorias" funcionais de forma a estabelecer-se uma adequação às características e realidade da Cidade de Estarreja;
- Em áreas pontuais que integram o Solo Rural complementar (qualificadas como Espaço Agrícola de Produção), preconizando-se para as mesmas, uma alteração, por adaptação, a um Instrumento de gestão territorial hierarquicamente superior - o PDME, de forma a estabelecer-se a devida adequação ao conteúdo material e documental daquele IGT, designadamente às Condicionantes de Ordem Superior constantes da Planta de Condicionantes;

Em termos do "Conteúdo Material" a proposta de alteração incide:

- a) Em pequenas alterações à conceção geral da organização urbana e respetivo Zonamento decorrentes da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais ocorridas durante a vigência do Plano;
- b) Na adequação do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos no PUCE ao perímetro urbano definido no PDME e conseqüente adaptação às Condicionantes de ordem superior;
- c) Na alteração pontual ao conteúdo regulamentar do PUCE:
 - Com a correção de remissões incorretas patentes no regulamento do PUCE e a adaptação/atualização de alguns dos seus normativos de usos e ocupação da área territorial da cidade, com as disposições regulamentares constantes do PDME, no sentido de uniformizar critérios de gestão urbanística;
 - Com a atualização dos conceitos de classificação e qualificação do solo decorrentes da entrada em vigor de nova legislação, designadamente a "nova" LBPSOTU e o "novo" RJGT.



Ao nível do “conteúdo documental” a proposta de alteração ao PUCE traduz-se em:

- Pequenas Alterações à Planta de zonamento;
- Pequenas Alterações à Planta de Condicionantes;
- Alterações pontuais ao Regulamento

3.2.1- Pequenas alterações à conceção geral da organização urbana e respetivo zonamento decorrentes da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais ocorridas durante a vigência do Plano

O conjunto de situações e propostas que se apresentam seguidamente visam contrariar alguma ineficácia da estrutura de ocupação do solo concretizada no PUCE em vigor, face à dinâmica territorial e conjuntura socioeconómica atual

| |
|--|
| SITUAÇÃO 1 - Alguns espaços “residuais” (“Espaços Verdes”) originários de Planos de Pormenor Revogados. Espaços a Requalificar. |
|--|

A planta de zonamento do PUCE, na área central da Cidade, procurou, à data, respeitar o detalhe de algumas das propostas de ocupação que tinham sido definidas na área territorial do Ex - Plano de Pormenor do Centro da Vila – nas traseiras dos paços do Concelho, como também, na área territorial do Ex - Plano de Pormenor da Estação.

A conceção geral da organização urbana, então adotada no PUCE, ao procurar respeitar o desenho urbano de algumas das propostas de ocupação que tinham sido definidas naqueles instrumentos de planeamento revogados, estabeleceu uma estrutura de zonamento que se veio a mostrar do ponto de vista cadastral constrangedora e incapaz de responder cabalmente a qualquer intervenção / investimento neste espaço concreto do tecido urbano impedindo que esta área fortaleça a sua imagem urbanística e paisagística como área central consolidada.

Os espaços assinalados nas Figuras 4 e 5, qualificados na Planta de Zonamento do PUCE na categoria funcional de “ Espaço Verde” (subcategoria de “Verde Urbano”), por terem sido transpostos dos planos de pormenor revogados, estão a ser impeditivos de uma intervenção estruturadora do território, pois nem se ajustam ao cadastro existente, nem viabilizam a implantação adequada das edificações, pelo facto de estarem a condicionar de forma rígida o desenho urbano da área central da cidade.





Fig. 4 – Zonamento em vigor - PUCE (“Espaço Verde” transposto do Plano de Pormenor do Centro da Vila revogado)



Fig. 5 – Zonamento em vigor - PUCE (“Espaço Verde” transposto do Plano de Pormenor da Estação revogado)

Como nota importante, refira-se a existência de outros espaços classificados no PUCE como “Verde Urbano” e que foram assumidos e integrados na estrutura de ordenamento do PDM, aquando do processo de Revisão, como elementos estruturantes, pelo que será de manter a sua qualificação, não só, pela função que desempenham na qualificação do ambiente urbano, como também, por se articularem com o constante no IGT hierarquicamente superior (exemplo do corredor verde a Norte da Estação da CP e paralelo à linha de Caminho-de-ferro, Fig. 5).

PROPOSTA 1 - Propõe-se a requalificação dos espaços acima assinalados e classificados no solo urbanizado de “Espaços Verdes” (Categoria) - “ Verde Urbano” (subcategoria), para a categoria funcional de “Espaço Residencial”, compatibilizando-os com a referenciação espacial dos usos e atividades definidos no PDME (Solo Urbano - Urbanizado/categoria de Espaço Central) o PDM em vigor, conforme se apresenta nas Figuras 6 e 7.



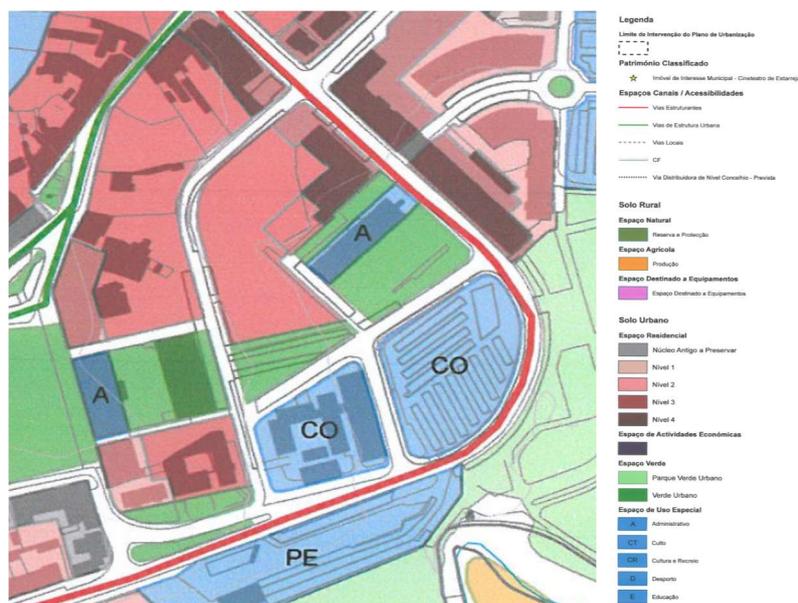


Fig. 6 - Alteração - Zonamento Proposto ("Espaço Residencial Nível 3")



Fig. 7 - Alteração - Zonamento Proposto ("Espaço Residencial Nível 2" - Frente confinante com a rua Dr. Joaquim Manuel Ruela)

SITUAÇÃO 2 - Mercado Municipal Descoberto/Espaço-Feira. Espaço a adequar à função e natureza.

O “largo da Feira”, designado de Mercado Descoberto, espaço contíguo ao Mercado Coberto, encontra-se classificado no PUCE na categoria de “Espaço Verde Urbano” (Fig. 8). Com efeito, sendo um espaço contíguo ao “Mercado Coberto”, classificado no PUCE como “Espaço de Uso Especial” e integrante do Mercado Municipal, atualmente objeto de obras de requalificação, deveria ter, pela função que desempenha no comércio tradicional local, a mesma qualificação no Plano.





Fig.8 - Zonamento em vigor - PUCE (“Espaço Verde” - Espaço do Mercado Descoberto/ Feira)

PROPOSTA 2: Por se tratar de um equipamento coletivo de cariz comercial integrante do Mercado Municipal propõe-se a sua requalificação como “Espaço de Uso Especial”, adequando-o à sua função e natureza.

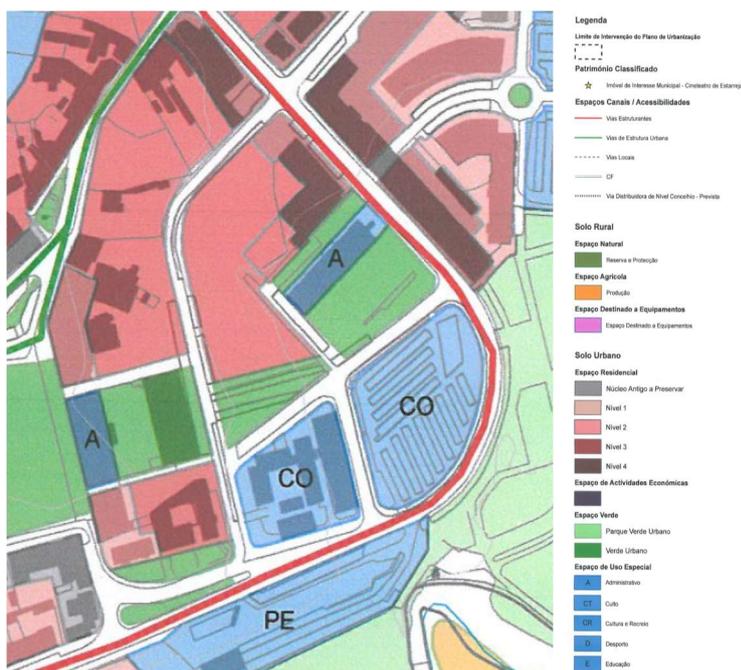


Fig. 9 - Zonamento Proposto - PUCE (“Espaço de Uso Especial” – Espaço do Mercado Descoberto /Feira)

SITUAÇÃO 3 - Espaço da Ex Tijoleira. Espaço a Consolidar.

À data da elaboração do PUCE estava previsto no espaço da Ex Tijoleira, a instalação de mais uma média superfície comercial, assinalada na Fig.10, como “Espaço de Atividades Económicas” (Zonamento em vigor-



PUCE). Porém, esta situação nunca se viria a concretizar até ao presente momento, pese embora tenha dado entrada nos serviços a operação urbanística de loteamento que propunha constituir um dos lotes para esse efeito. Tal operação urbanística nunca viria a ser licenciada.

O Zonamento acima referido, propunha um remate, a Nascente do espaço proposto para superfície comercial (espaço de atividades económicas), confinante com a Rua professor Dr. Egas Moniz (Ex-EN 109), através de um espaço verde (verde urbano).



Fig. 10- Zonamento em vigor - PUCE (Espaço da Ex Tijoleira: “Espaço de Atividades Económicas”/”Espaço Verde”)

Com efeito, o zonamento estabelecido, não tem vindo a coadunar-se com a tipologia da “procura”, decorrente de novas dinâmicas socioeconómicas, onerando ao vazio urbanístico, atendendo, inclusivamente, à proximidade de três superfícies comerciais na referida zona urbana.

Reconhecendo-se que o PUCE apresenta, ainda, áreas da cidade por consolidar, considera-se, contudo, importante operacionalizar esta zona da cidade, para a qual o referido plano não confere uma orientação adequada para a consolidação da malha urbana desta área da cidade, estabelecendo-se, pois, ações tendentes à sua execução e à necessidade de se adequar/articular a oferta habitacional na Cidade ao mercado imobiliário e às dinâmicas sociais do emprego.

PROPOSTA 3: Propõe-se, de modo a colmatar o constrangimento acima descrito, a requalificação desta área urbana, para “Espaço Urbano Residencial (Nível 2)”, passando a integrar uma área destinada preferencialmente à edificação de habitação do tipo coletiva, admitindo-se outros usos e atividades compatíveis, de modo a conferir a esta área da Cidade, caracterizada já por um conjunto de equipamentos (Escola Básica 2,3 Padre Donaciano, Médias Superfícies Comerciais, Quartel de Bombeiros) algum dinamismo



e consolidação urbanística, dando, inclusivamente, coerência urbanística e continuidade à tipologia proposta a Poente dessa zona urbana.



Fig.11 - Zonamento proposto (“Espaço Residencial Nível 2”)

Situação 4 - Urbanização do Quarteirão Norte da Praça Francisco Barbosa. Espaço a reajustar Redelimitação de funções urbanas.

No âmbito da prossecução de ações previstas/programadas no PUCE, foi levada a cabo uma intervenção municipal, designada de “PROJETO DE EXECUÇÃO DA URBANIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO NORTE DA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA”), aprovada em reunião de Câmara de 14 de março de 2013 (deliberação nº86/2013) já executada e inaugurada, tendo beneficiado de financiamento no âmbito do Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN) - Programa Operacional + Centro.

A execução da referida empreitada de obras públicas, integrou a abertura de um arruamento (previsto no PUCE) de ligação entre a Rua Dr. Alberto Vidal e a Rua da Restauração, que constituiu o elemento estruturador da criação de um parque público de estacionamento (equipamento previsto no PUCE).

Decorrente do exercício de gestão urbanística, constatou-se que a nova realidade cadastral não se ajustava aos limites previstos em plano para aquele equipamento e condicionava a realização de projetos de edificação/preenchimento da nova frente urbana gerada (Fig.12 e Fig. 13).



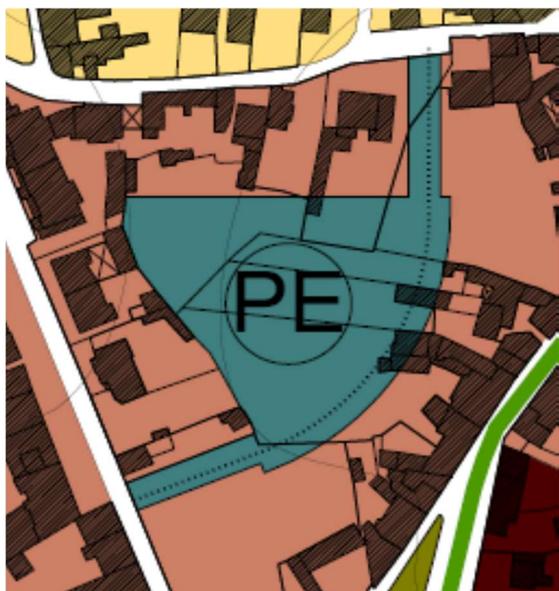


Fig.12 - Zonamento em Vigor - PUCE (Parque de estacionamento e arruamento previsto)

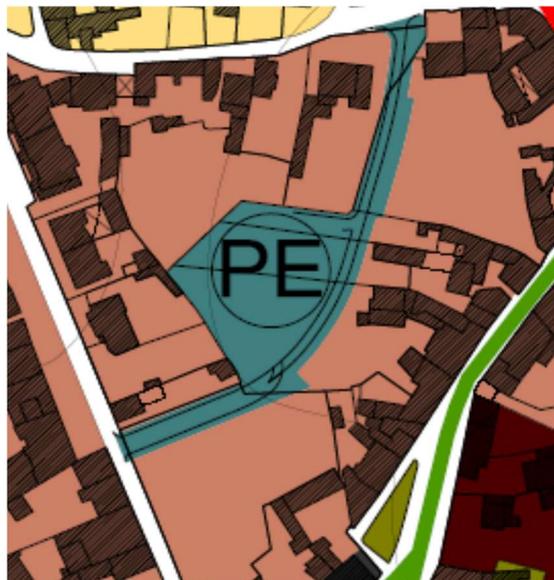


Fig. 13 – Limites das funções após a execução do PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO NORTE DA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA

A alteração à situação identificada reveste-se de grande importância no contexto da viabilidade da devida qualificação/preenchimento da recente frente urbana gerada pela construção da nova via, contribuindo igualmente para a consolidação do tecido urbano da área central da cidade e para a efetivação de um urbanismo de contenção, condição importante na construção de uma cidade mais sustentável.

PROPOSTA 4: Reajustamento/Redelimitação (com referencia ao cadastro e ao traçado da nova via) dos limites das respectivas categorias e subcategorias funcionais (Fig. 14) da “URBANIZAÇÃO DO QUARTEIRÃO NORTE DA PRAÇA FRANCISCO BARBOSA”, concretizando-se num pequeno acréscimo do “Espaço Residencial” – Nível 3 e na diminuição do “Espaço de Uso Especial” – Parque de Estacionamento. Esta redelimitação traduzirá a situação existente e executada e permitirá, por outro lado, a colmatação de espaços expectantes (frente urbana) conferindo maior coerência na consolidação do tecido urbano deste espaço, outrora intersticial, da cidade.



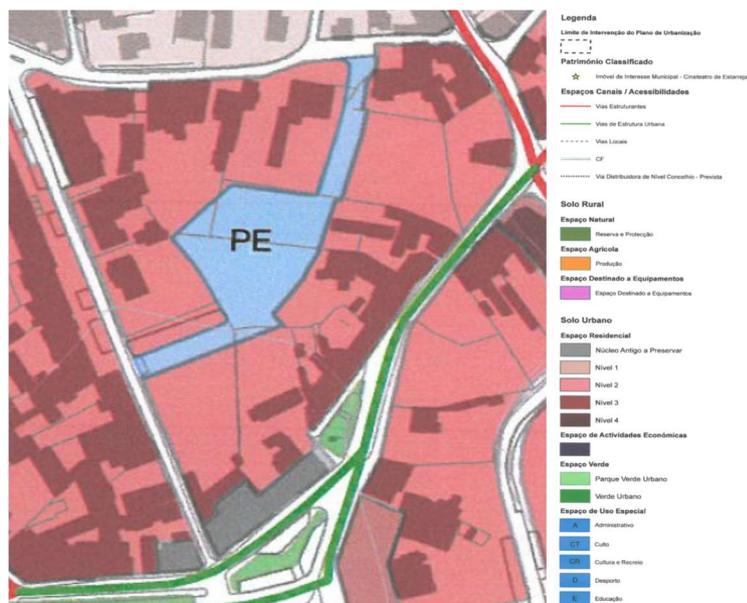


Fig.14 - Zonamento Proposto (Reajustamento/Redelimitação do “Espaço Residencial-Nível 3” e do “Espaço de Uso Especial”)

Situação 5 - Espaço Residencial Nível 1. Espaço a Requalificar.

A procura diária da Zona Desportiva - Piscina (cerca de 700 utentes/dia) e a necessidade de resposta em termos de oferta de estacionamento, atualmente a funcionar em termos provisórios a Norte das piscinas municipais (Fig. 15), em terrenos do domínio privado municipal e classificado como “Espaço Residencial Nível 1”, impõe uma adequação desta qualificação do solo às reais necessidades do desenvolvimento da Cidade.

Numa zona da cidade de excelência em termos de uma multiplicidade de equipamentos de natureza diversa, torna-se imperioso, no âmbito da avaliação da execução/programação das ações previstas no plano, a requalificação de uma área atualmente classificada como “Espaço Residencial nível 1”, para Espaço de uso Especial - Equipamento - de forma a adequar-se às funções que atualmente já desempenha como Parque de Estacionamento. Tal solução, implicará uma posterior alteração de uma operação urbanística de promoção municipal (loteamento) nomeadamente proceder à supressão de uma via a sul do espaço referido, de ligação entre a Rua Dr. Tavares da Silva e a Travessa da Quinta Velha.

A supressão da referida via encontra-se sustentada no “Projeto de reabilitação - alargamento e beneficiação”, a Rua Dr. Tavares da Silva” já executado, desvalorizando a necessidade de investimento na execução do troço assinalado, enquanto qualificação do tecido urbano.





Fig.15 – Zonamento em vigor – PUCE (“Espaço Residencial Nível 1”)

PROPOSTA 5 - Nesta alteração pretende-se a substituição/requalificação do “Espaço Residencial de Nível 1” (que previa a concretização de vários lotes de habitação unifamiliar em banda, de promoção municipal) para “Espaço de Uso Especial”, procurando-se, deste modo, que o plano seja mais sustentável, contribuindo para o equilíbrio e coerência das diversas funções/equipamentos, colmatando a real necessidade de estacionamento (Fig. 16).



Fig.16 - Zonamento Proposto (“Espaço de Uso Especial” e supressão de via)



Situação 6 - Rede Viária/ Reajustar

Partindo de uma reflexão sobre o traçado das infraestruturas viárias previstas, construídas e beneficiadas na área de intervenção do PUCE e tendo em conta as reais necessidades de acessibilidade/mobilidade, a conformação da Cidade existente e ainda:

- a) A existência de uma interseção entre duas vias (Ex - EN 109 e um arruamento urbano) com funções e níveis de serviço diferenciados, numa zona da cidade caracterizada por distintos pólos geradores de trânsito e de conflito entre fluxos de diferentes tipos de tráfego (Fig. 17);
- b) O decrescente protagonismo do previsto prolongamento da Rua Poeta Castelão (Fig. 17) no processo de estruturação territorial do PUCE face à boa acessibilidade/fluidez de tráfego existente na sua envolvente, resultante das recentes intervenções de beneficiação efetuadas nos arruamentos envolventes (Rua Dr. Tavares da Silva e Rua Caetano Ferreira).

Constata-se, então, da necessidade de alterar o plano em vigor, relativamente a propostas pontuais de infraestruturas viárias, não interferindo, contudo, na lógica e hierarquização viária definida no modelo global de organização urbana.

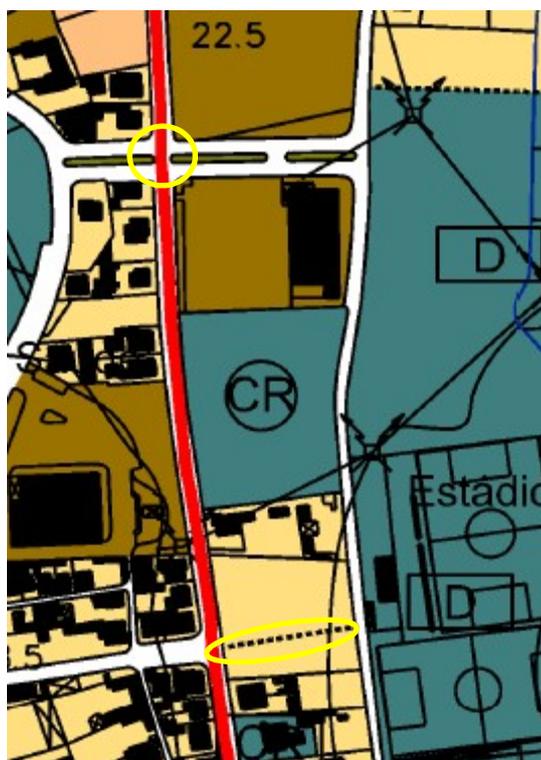


Fig.17 - Zonamento em vigor – PUCE (Ausência de interseção giratória no cruzamento da Rua Prof. Egas Moniz – EN 109 - Alameda dos Plátanos - Rua Alexandre Miranda / via prevista de prolongamento da R. Poeta Castelão)



PROPOSTA 6.1- Propõe-se, para promover o ordenamento de trânsito numa zona de Cidade caracterizada pela concentração de equipamentos de tipologia e natureza diferenciada (Desportivos, Médias Superfícies Comerciais, Segurança pública, Quartel de Bombeiros) a inclusão de uma interseção giratória (assinalada na Fig. 17) no cruzamento da R. Prof, Egas Moniz (Ex-EN109) com a Alameda dos Plátanos e R. Alexandra Miranda. A necessidade de se viabilizar esta ação, implica que esta seja expressamente enquadrada/prevista no âmbito do PUCE, uma vez que a sua construção terá de se fazer à custa de terrenos integrantes de lote oriundo de uma operação urbanística de loteamento (Pingo Doce). Em conformidade com o Artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, na redação dada pelo D.L. n.º 136/2014 de 09/09 (que aprova o RJUE – Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial), tal ação (de alteração à operação de loteamento aprovada) por iniciativa municipal, poderá ser viável tendo como fundamento o facto de estar em causa a execução do Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT).

PROPOSTA 6.2 - Propõe-se a supressão da proposta de prolongamento da Rua Poeta Castelão (pequeno troço classificado, em termos de funções e níveis de serviço, como via local. Fig. 17) o qual estabelece a ligação entre as Ruas Professor Dr. Egas Moniz (EN 109) e a Rua Dr. Tavares da Silva. Os atuais atravessamentos a Norte e a Sul ao troço proposto, satisfazem plenamente as necessidades de distribuição do tráfego local, tornando onerosa a execução desta ação em função das mais-valias esperadas.

3.2.2 - Adequação do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos no PUCE ao perímetro urbano definido no PDME e consequente adaptação às condicionantes de ordem superior

SITUAÇÃO 7: No âmbito da delimitação das condicionantes de ordem superior no decurso do processo de Revisão do PDME (publicado em D.R., do Aviso n.º 8186/2014 de 14 de Julho de 2014), materializaram-se desanexações e desafetações de algumas áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN), aprovada por publicação da Portaria n.º 84/2014 de 11-04) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN, aprovada pela DRAPC em Agosto de 2013) que interferem com a abrangência territorial do PUCE e que não se encontram, ainda, traduzidas na sua estrutura de zonamento, acarretando estas inconformidades entre estes instrumentos de gestão territorial, evidentes constrangimentos à gestão urbanística e ao desenvolvimento local.

Com efeito, existem pequenas áreas classificadas no PUCE como “Espaço Agrícola de Produção” (espaço integrante do Solo Rural Complementar e subordinado a restrições de utilidade pública (REN e RAN) e que com a entrada em vigor do PDME, passaram a estar integradas em Solo Urbano classificadas como, “Espaço Residencial” e como “Verde Urbano”.



PROPOSTA 7: Promover a(s) alteração(ões) necessária(s) da estrutura de zonamento/delimitação das restrições de utilidade pública (nomeadamente a REN e a RAN) constantes dos “elementos que constituem” o PUCE, com as delimitações destas condicionantes de ordem superior, recentemente aprovadas no âmbito da entrada em vigor da Revisão do PDM, de forma a suprir as incongruências verificadas e garantir a devida compatibilidade entre instrumentos de gestão territorial de hierarquia distinta, conforme proposto nas seguintes. (Figuras 18 a 21)

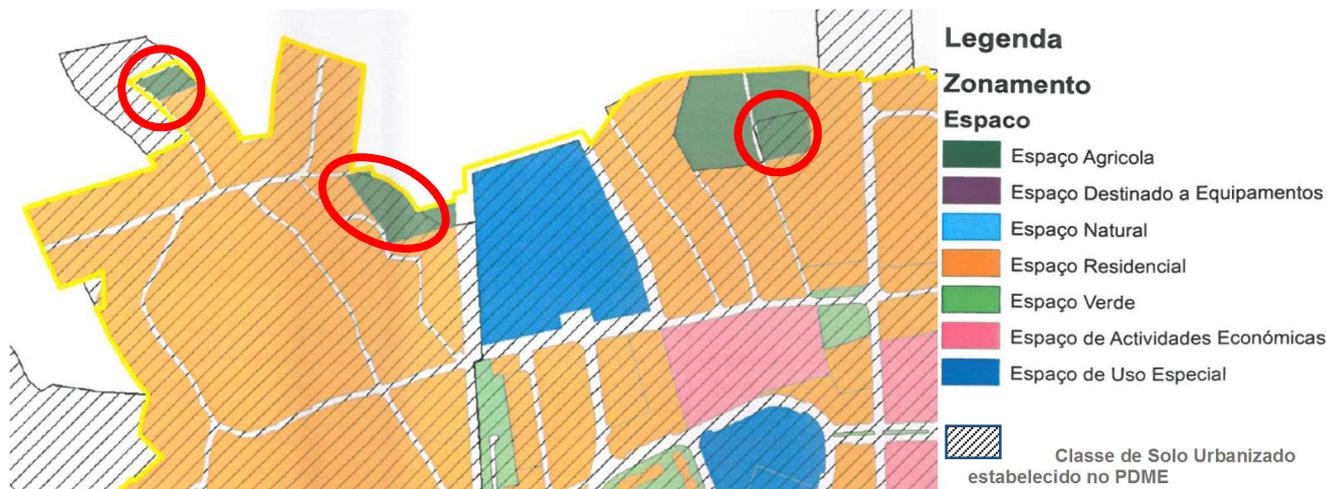


Fig.18 – Alteração da Classificação de “Espaço Agrícola de Produção” - solo rural complementar - no PUCE para “Espaço Residencial – Nível 1” - solo urbanizado (adequação à estrutura de ordenamento do PDME)

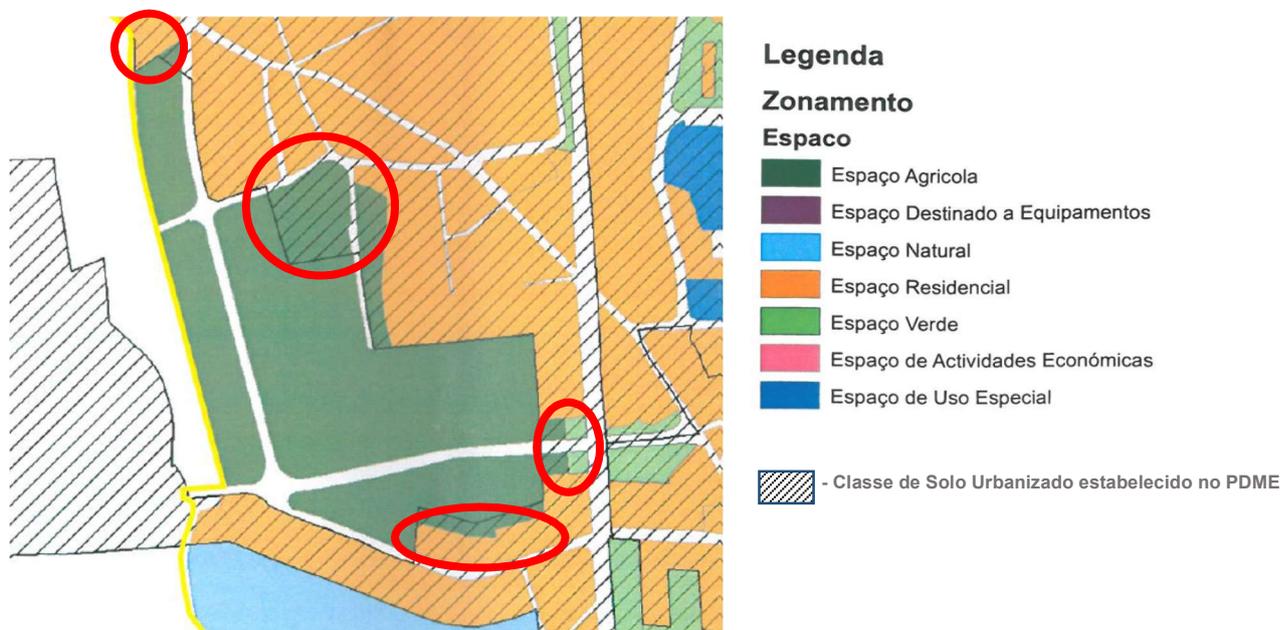


Fig.19 - Alteração da Classificação de “Espaço Agrícola de Produção” - solo rural complementar - no PUCE para “Espaço Residencial Nível 1” - solo urbanizado (adequação à estrutura de ordenamento do PDME)



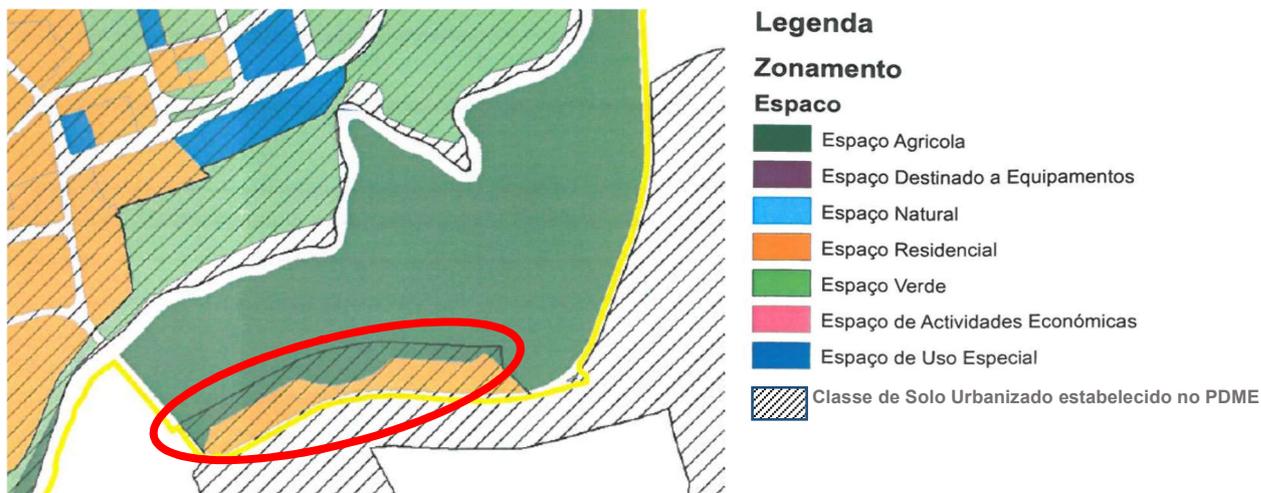
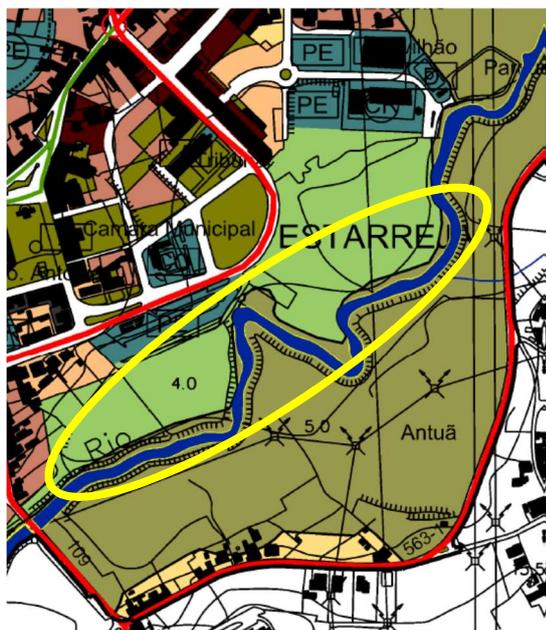
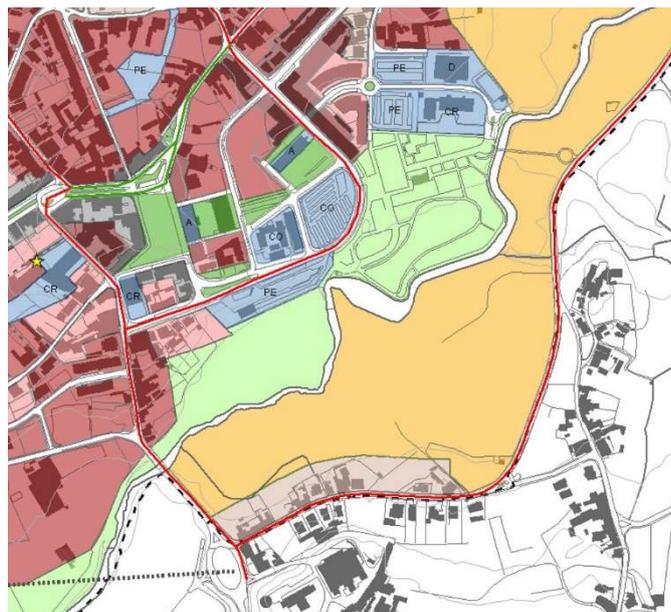


Fig. 20 - Alteração da Classificação de “Espaço Agrícola de Produção” - solo rural complementar - no PUCE para “Espaço Residencial Nível 1” - solo urbanizado (adequação à estrutura de ordenamento do PDME)



Zonamento em Vigor - PUCE



Zonamento proposto

Fig.21 - Alteração da Classificação, de uma faixa a norte e ao longo do Rio Antuã, de “Espaço Agrícola de Produção” - solo rural complementar - no PUCE - ” para “Parque verde Urbano”, por forma a se conformar com a classificação de “Espaço Verde” - solo urbanizado (adequação à estrutura de ordenamento do PDME)



3.2.3 - Alteração pontual ao conteúdo regulamentar do PUCE

SITUAÇÃO 8: Existência de três tipos de incongruências ao nível do conteúdo regulamentar:

- a) Necessidade de se adaptar/conformar alguns normativos do regulamento do PUCE, designadamente os conteúdos do Capítulo VI - “Condições Complementares de Edificabilidade” com as disposições regulamentares estabelecidas no âmbito da Revisão do PDM, no sentido de uniformizar critérios de gestão urbanística e debelar algumas incongruências existentes, garantindo assim, a devida compatibilidade deste instrumento de gestão territorial com um plano territorial de hierarquia superior;
- b) Correção de remissões incorretas patentes no regulamento do PUCE;
- c) Atualização de designações/conceitos de classificação do solo desconformes com a legislação em vigor.

a) Necessidade da conformação e uniformização de diferentes critérios estabelecidos em instrumentos de gestão territorial distintos (PUCE e PDME)

- Quanto aos “Edifícios Anexos”:

Neste caso, estabelece o Regulamento do PUCE, no seu artigo 49º:

Artigo 49º - Edifícios Anexos

1 - A área máxima destinada a edifícios anexos a afetar a funções complementares à utilização do edifício principal, como sejam garagem ou arrecadação, em lotes ou parcelas de habitação unifamiliar é de 10% da área definida com uso urbano na parcela ou lote em causa.

2 - A área máxima destinada a edifícios anexos, em conformidade com os parâmetros estabelecidos no número anterior, não pode em caso algum ser superior a 100 m², não podendo a sua implantação ocorrer para além de uma faixa com uma profundidade máxima de 50 metros medidos a partir do limite do arruamento que serve o acesso à respetiva parcela.

3 - A área máxima destinada a edifícios anexos em lotes ou parcelas destinadas a edifícios de habitação coletiva é de 30 m² por unidade de alojamento ou fogo.

4 - Os edifícios anexos integrados em logradouros de lotes ou parcelas destinadas a habitação apenas podem ter um piso coberto e o seu pé-direito médio não pode exceder 2,40 metros, não podendo a sua altura máxima exceder os 3,00 metros.

5 - Em situações excecionais e devidamente justificadas em termos técnicos, designadamente quando se trate de Associações ou Coletividades reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, podem ser admitidas situações de exceção, em função das necessidades funcionais destas entidades, desde que estas se enquadrem em termos urbanísticos com a envolvente urbana e não seja criado qualquer tipo de prejuízo ou ónus para as propriedades contíguas.

Sobre a mesma matéria, “Edifícios Anexos”, estabelece o regulamento do PDME:



Artigo 55.º Edifícios Anexos

1. A área de construção máxima de edifícios anexos, não pode exceder 10% da área livre do terreno ou lote que constitui legalmente a área base da operação.
2. A altura do edifício anexo não pode exceder 4 m.
3. A edificação de anexos é implantada num único piso de modo a não criar empenas de altura superior a 4 metros, mas preferencialmente a favorecer a colmatação de empenas.

PROPOSTA 8.1: Neste exercício de convergência de compatibilidade /conformidade entre estruturas regulamentares de planos territoriais, propõe-se para alteração ao PUCE:

Artigo 49º - Edifícios Anexos

- 1- A área de construção máxima de edifícios anexos, não pode exceder 10% da área livre do terreno ou lote que constitui legalmente a área base da operação. Aos edifícios anexos não se aplicam os índices de ocupação e utilização definidos nas diferentes subcategorias de espaço residencial.
- 2- A área máxima destinada a edifícios anexos, em conformidade com os parâmetros estabelecidos no número anterior, não pode em caso algum ser superior a 100 m², não podendo a sua implantação ocorrer para além de uma faixa com uma profundidade máxima de 50 metros medidos a partir do limite do arruamento que serve o acesso à respetiva parcela. **(a manter)**
- 3- A área máxima destinada a edifícios anexos em lotes ou parcelas destinadas a edifícios de habitação coletiva é de 30 m² por unidade de alojamento ou fogo. **(a manter)**
- 4- **A altura do edifício anexo não pode exceder 4 metros.**
- 5- Em situações excecionais e devidamente justificadas em termos técnicos, designadamente quando se trate de Associações ou Coletividades reconhecidas que prossigam fins de interesse público ou de assistência social, podem ser admitidas situações de exceção, em função das necessidades funcionais destas entidades, desde que estas se enquadrem em termos urbanísticos com a envolvente urbana e não seja criado qualquer tipo de prejuízo ou ónus para as propriedades contíguas. **(a manter)**
- 6- **A edificação de anexos é implantada num único piso de modo a não criar empenas de altura superior a 4 metros, mas preferencialmente a favorecer a colmatação de empenas.**

- **Quanto aos Afastamentos:**

Estabelece o Regulamento do PUCE, no seu artigo 43º, parâmetros aplicados ao afastamento de tardoz do edifício e a estrema correspondente do prédio onde o edifício se encontra implantado:

Artigo 41º - Afastamentos

1 – Sem prejuízo do cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, o afastamento posterior mínimo a respeitar é de 5 metros para edifícios de habitação do tipo unifamiliar e de 6 metros para edifícios



de habitação do tipo coletiva, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite de tardoz da parcela ou lote.

2 – Em situações de edificação com edifícios anexos não contíguos à construção principal, o afastamento posterior mínimo a respeitar é medido entre o plano da fachada posterior da edificação e o alinhamento destes edifícios.

3 – Serão admissíveis situações de afastamentos inferiores por imperativos de ordem cadastral, desde que devidamente justificadas e desde que fiquem devidamente asseguradas as condições de ventilação, de insolação e de segurança contra incêndios da edificação e delas não resulte qualquer tipo de prejuízo ou ónus para as propriedades contíguas.

Estabelece também, o Regulamento do PDME (artigos 60.º, 63.º e 66.º) relativamente ao afastamento entre a fachada lateral do edifício e a estrema correspondente do prédio onde o edifício se encontra implantado, que:

Nos artigos 60º, 63.º e 66º (Regime de Edificabilidade), respetivamente para as categorias de “Espaços Centrais”, “Espaços Residenciais” e “Espaços Urbanos de Baixa densidade”, o “Afastamento Lateral” (omisso no PUCE) mínimo é de 3 metros, sendo ainda “(...) admissível a inexistência de afastamento lateral, a adoção de um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais, desde que não resultem situações de evidente rutura morfológica”. (Nota escrita n.º 4)

PROPOSTA 8.2: Neste exercício de convergência de compatibilidade /conformidade entre estruturas regulamentares de planos territoriais, propõe-se para alteração ao PUCE:

Artigo 23º - Afastamentos

*1 – Sem prejuízo do cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, o afastamento posterior mínimo a respeitar é **de 3 metros** para edifícios de habitação do tipo unifamiliar e de 6 metros para edifícios de habitação do tipo coletiva, medidos entre o plano da fachada posterior da edificação e o limite de tardoz da parcela ou lote **(1)**.*

*2 – Em situações de edificação com edifícios anexos não contíguos à construção principal, o afastamento posterior mínimo a respeitar é medido entre o plano da fachada posterior da edificação e o alinhamento destes edifícios. **(a manter)***

*3 – Serão admissíveis situações de afastamentos inferiores por imperativos de ordem cadastral, desde que devidamente justificadas e desde que fiquem devidamente asseguradas as condições de ventilação, de insolação e de segurança contra incêndios da edificação e delas não resulte qualquer tipo de prejuízo ou ónus para as propriedades contíguas. **(a manter)***

4- O afastamento lateral mínimo das edificações à estrema é de 3 metros.

5- Sem prejuízo do referido no artigo anterior, é ainda admissível a inexistência de afastamento lateral, a adoção de um afastamento à estrema ou a adoção de dois afastamentos laterais, desde que não resultem situações de evidente rutura morfológica.

(1) - Pese embora a alteração proposta de redução do afastamento posterior de 5 metros para 3 metros, aplicável a habitação unifamiliar, não decorra da necessidade de compatibilização/adaptação ao normativo estabelecido no PDME, considere-se tal alteração como necessária em função do exercício de gestão urbanística ao longo do período de vigência do PUCE, ajustando-se, assim, o valor de um parâmetro à realidade do território por forma a garantir a viabilidade de um conjunto de edificações, assumindo-se, também, desta forma, como uma das alterações essenciais para a operacionalização de um urbanismo de contenção.



b) Correção de remissões incorretas patentes no regulamento do PUCE:

PROPOSTA 8.3: Propõe-se a correção da remissão (do artigo 12º para o artigo 10º) nas disposições regulamentares a seguir discriminadas:

- Na alínea a) do n.º2 do Artigo 14º - Regime de edificabilidade (CAPÍTULO IV – SOLO RURAL /SECÇÃO I – ESPAÇO NATURAL – RESERVA E PROTECÇÃO);
- Nos números 1 e 2 do Artigo 23º (Usos admissíveis), no Artigo 25º (Tipologia e uso dominante), no Artigo 27º (Tipologia e uso dominante) no Artigo 29º (Tipologia e uso dominante); no Artigo 31º (Tipologia e uso dominante) do CAPÍTULO V – SOLO URBANO/ SECÇÃO I – ESPAÇO RESIDENCIAL

c) Atualização das designações/conceitos de classificação do solo constantes do articulado do PUCE:

PROPOSTA 8.4: Propõe-se a substituição do termo “Solo Rural” por Solo Rústico, nos Artigos 7º, 8º, 10º, 12º e no título do “CAPÍTULO IV”.



ANEXOS

