

## 2ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA

### CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL 11 de setembro de 2019

Aos onze dias do mês de setembro de dois mil e dezanove, pelas 10 horas e 30 minutos, realizou-se nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), uma Conferência Procedimental (CP), tendo por objetivo a emissão de parecer sobre uma **proposta de alteração (segunda) ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja** apresentada pela Câmara Municipal (CM) de Estarreja, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) em vigor, aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio.

Face à natureza das alterações propostas, foram convocadas para esta reunião as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar na área do plano:

- Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC)
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA)/ Administração da Região Hidrográfica do Centro (ARH-Centro)
- Instituto Português do Desporto e Juventude (IPDJ)
- Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)
- Direção Geral do Território (DGT)
- Turismo de Portugal (TP)

Foi igualmente convidada para estar presente a Câmara Municipal de Estarreja, enquanto entidade responsável pela elaboração da presente proposta.

#### **Administração Regional de Saúde do Centro**

A ARSC não se fez representar na reunião e não enviou antecipadamente o seu parecer, pelo que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 84º do RJIGT, considera-se que esta entidade nada tem a opor à proposta apresentada.

#### **Agência Portuguesa do Ambiente (APA)/ Administração da Região Hidrográfica do Centro**

A representante desta entidade apresentou e explicou o parecer antecipadamente enviado, o qual se anexa à presente ata dela fazendo parte integrante (Of. S051128-201908-ARHCTR.DPI), o qual é globalmente favorável, condicionado às alterações identificadas no mesmo, que se prendem, de uma forma geral, com a densificação da ocupação do solo e com a necessidade de adoção de medidas e de boas práticas, no plano e/ou ao nível da gestão urbanística, que favoreçam a permeabilidade do solo. Por outro lado, reforçou a necessidade de, no âmbito da avaliação ambiental estratégica, serem tidos em atenção os antecedentes já existentes e da Declaração Ambiental e do Relatório de Avaliação e Controle Ambiental serem disponibilizados pela Câmara Municipal e enviados para a APA. Mais recomendou a realização de um novo Relatório de Monitorização/Controlo Ambiental do Plano, conforme decorre da lei, devendo o mesmo ser remetido à APA.

02/09/19 Foly

Handwritten signatures in purple and black ink.

*Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.*

### **Instituto Português do Desporto e Juventude**

O IPDJ não se fez representar na reunião e não enviou antecipadamente o seu parecer, pelo que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 84º do RJIGT, considera-se que esta entidade nada tem a opor à proposta apresentada.

### **Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana**

O IHRU informou que não poderia estar presente na reunião e enviou o seu parecer (Of. n.º 833870, de 10.09.2019), de que se anexa cópia à presente ata, o qual é, em síntese, favorável à presente proposta de alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja, com as sugestões e recomendações constantes do mesmo parecer.

### **Direção-Geral do Território**

A DGT não pôde estar presente, mas enviou antecipadamente o seu parecer, através do ofício com a referência S-DGT/2019/3548, de 30.07.2019, que se anexa à presente ata dela fazendo parte integrante, de teor desfavorável até que sejam solucionadas as questões relacionadas com a cartografia identificadas no mesmo parecer, em concreto:

- A diferença temporal entre a data da deliberação do início do procedimento de elaboração da presente alteração (14.03.2019) e a data de homologação da cartografia de base pela DGT (12.11.2015) não se enquadra no estipulado na al. b) do n.º 3 do artigo 15º-A do D.L. n.º 141/2014, de 19 de setembro, nem nos números 1 e 2 do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro;
- As peças desenhadas não apresentam a quadrícula cartográfica implantada, tal como é exigido na al. b) do n.º 3 do mesmo Regulamento.

### **Turismo de Portugal**

A representante do TP apresentou e explicou o teor do parecer desta entidade antecipadamente submetido na PCGT (Of. SAI/2019/10648/DVO/DEOT/FV), de que se anexa cópia à presente ata, dela fazendo parte integrante, o qual é favorável, condicionado à eliminação da tipologia de Turismo de Habitação (TH) na alínea c) dos n.ºs 1 e 2 do Artigo 45º (Profundidade de edificações) do Regulamento, uma vez que tanto o n.º 1 como o n.º 2, alínea c), se aplicam à nova edificação. Esclareceu que o TH, pela sua definição (artigo 17.º do RJET) corresponde a “estabelecimentos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares”, não fazendo sentido ser mencionados no âmbito de construções novas.

Alertou, ainda, para a necessidade de ponderação das considerações efetuadas no ponto III.2.1 do seu parecer, bem como nas alíneas a), c), e d) do ponto III.2.2, designadamente:

- Verifica-se a intenção de especificar as tipologias de empreendimentos turísticos (estabelecimento hoteleiro, apartamentos turísticos e Empreendimentos de turismo de habitação) na categoria “Núcleo Antigo”, dos “Espaços Centrais” não especificando nas demais tipologias. Assim, poderá fazer-se a leitura que, nas demais categorias (Espaços Residenciais de Nível 1 a Nível 4) não é possível a instalação de empreendimentos turísticos, o que não se afigura ser o pretendido. Neste sentido, no contexto global do regulamento, questiona-se o objetivo da presente alteração,

relativa à definição das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas na subcategoria de espaço “Núcleo Antigo a Preservar” do “Espaço Residencial” uma vez que se entente que a instalação de empreendimentos turísticos é compatível em todas as subcategorias de “Espaço Residencial” (em Solo urbano), aliás em consonância com os usos compatíveis definidos no PDM para as categorias que integram o “Espaço Residencial” no PUCE (Espaço Residencial” e Espaço Central);

- Relativamente ao artigo 24.º (Regime de edificabilidade), n.º 2, alínea b), considera-se, tendo em conta que nesta categoria de solo a presente proposta visa promover a instalação de “estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação”, que nestas tipologias de empreendimentos turísticos, deverá ser dada a possibilidade de instalação, em cave, de equipamentos como por exemplo um Spa, um ginásio ou outro;

- Artigo 48.º (Caves), n.º 1 – Propõe-se a introdução da tipologia de Apartamentos Turísticos, que sendo uma tipologia mais exigente, em termos de dotação de estacionamento do que os Estabelecimentos Hoteleiros, faz todo sentido ser incluída neste número;

- Artigo 48.º (Caves), n.º 2 – Propõe-se a introdução das tipologias de Estabelecimentos Hoteleiros e dos Apartamentos Turísticos, na redação deste artigo;

- Artigo 48.º (Caves), n.º 4 - Propõe-se a introdução das tipologias de Estabelecimentos Hoteleiros e de Apartamentos Turísticos, pelas razões mencionadas acima no N.º 1 do presente artigo;

- Por último e por forma a harmonizar os conceitos relativos à terminologia turística ao longo do documento, entende-se que deverá ser clarificado o que se pretende dizer com o uso para “turismo”, nos “Espaços de Uso Especial” (em Solo Urbano).

### **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Relativamente aos elementos apresentados pela Câmara Municipal, a representante da CCDRC informou o seguinte:

#### **1. Enquadramento, oportunidade e termos de referência**

O PUCE em vigor foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja de 24 de setembro de 2010, tendo sido publicado através do Aviso n.º 19932/2010, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 196, de 8 de outubro de 2010. Este Plano de Urbanização foi ainda, objeto de uma 1.ª Alteração por publicação do Aviso n.º 6398/2017 no Diário da República, 2.ª Serie - n.º 109, de 06-06-2017.

A presente proposta de alteração ao PUCE (a segunda), foi determinada pela Câmara Municipal em reunião ordinária de 14 de março de 2019, no âmbito da qual foram aprovados os respetivos Termos de Referência/Definição da Oportunidade e a fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, tendo ainda sido estabelecido um prazo de 180 dias úteis para a sua conclusão e um período de participação preventiva de 15 dias.

Entre as razões que fundamentaram esta decisão, destacam-se as seguintes, constantes do relatório de fundamentação que acompanha o processo:

Fzj.  
Orba  
Fr.

ok.

f

Ortografia F. J. J.  
A  
OK

- Intenção de proceder ao prolongamento da Alameda dos Plátanos (com dotação das respetivas infraestruturas) a rematar em rotunda na Rua Dr. Joaquim Simões;
- Promoção de uma melhor requalificação urbana/revitalização da cidade existente e do tecido social, contribuindo para o reforço de uma nova centralidade;
- Estimular a criação de condições para atrair população, respondendo assim, a uma crescente procura de habitação;
- Intervenção nos eixos viários que definem esta centralidade urbana, em particular no prolongamento da Alameda dos Plátanos, como forma de dar resposta alternativa aos constrangimentos subjacentes à sobrecarga nas infraestruturas existentes, que resultará da pretensão de instalação de um estabelecimento de Comércio e Serviços, com cerca de 5.708 m<sup>2</sup>, no Espaço da Ex-Tijoleira Central.

Por outro lado, esta alteração vem consubstanciar, também, o procedimento de Suspensão Parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE) e estabelecimento de Medidas Preventivas, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 99, de 23 de maio de 2019, através do Aviso nº 8997/2019, que teve essencialmente como base permitir a materialização de empreitada de obras públicas do prolongamento da Avenida dos Plátanos (e de dotação das respetivas infraestruturas) com remate em Rotunda na Rua Dr. Joaquim Simões visando a promoção da requalificação urbana de uma nova centralidade da cidade (conferida ao lugar da Teixugueira por um conjunto de equipamentos estruturantes), a criação de condições para a atração de população e dar resposta a uma crescente procura de habitação.

De acordo com o Relatório de Fundamentação apresentado, o presente procedimento de alteração enquadra-se no disposto no artigo 118.º do RJIGT, uma vez que decorre da necessidade de alterar o plano para fazer face e dar resposta às atuais condições e contexto socioeconómico.

A deliberação da CM foi publicada no DR n.º 64, 2.ª série, de 01.04.2019 e foi publicada na comunicação social, designadamente na página oficial da internet da CM de Estarreja, no jornal Diário de Aveiro e no jornal "Público".

A abertura deste procedimento seguiu, assim, a legislação em vigor em matéria de tramitação e prazos.

## **2. Alterações propostas**

As alterações propostas traduzem-se em pequenas alterações à Planta de Zonamento e alterações pontuais ao Regulamento, conforme se descrevem a seguir.

2.1.1

F. J.  
H. J.  
A.

### **2.1. Pequenas alterações à conceção geral da organização urbana e respetivo zonamento:**

- Requalificação como Espaços Residenciais de alguns espaços residuais atualmente qualificados como Espaço Verde Urbano, originários de Planos de Pormenor (PP) entretanto revogados (PP da Zona da Estação);
- Requalificação do solo, de Espaço Residencial Nível 2 para Espaço Residencial Nível 3, na zona intersticial do quarteirão definido pela R. Dr. Joaquim Manuel Ruela, Av. Visconde de Salreu e R. Desembargador Correia Teles, em função das ações em projeto/intenções de investimento e das pretensões de qualificação do espaço público;
- Redefinição/restruturação da rede viária municipal e conseqüente reajustamento da estrutura de zonamento em função das ações em projeto e das pretensões de investimento, incluindo uma proposta de criação de um novo espaço canal resultante do prolongamento da Alameda dos Plátanos;
- Requalificação do Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde como Espaço Residencial Nível 2, tendo em vista a qualificação/preenchimento das frentes urbanas geradas pela execução do prolongamento do eixo viário anteriormente referido, a consolidação do tecido urbano e a afirmação de uma nova centralidade da cidade;
- Requalificação das faixas adjacentes à via local prevista entre a Rua da Arrozinha e a Rua Dr. Joaquim Simões, de acordo com as subcategorias dominantes na envolvente, designadamente de Espaço Residencial - Nível 1 em Nível 2 e de Espaço Residencial Nível 2 em Nível 3;
- Requalificação de cerca de 1,4 ha (13.698,9 m<sup>2</sup>) de solo afeto à subcategoria de “Espaço de Uso Especial - Equipamento Desporto” e de “Espaço Residencial - Nível 1”, na subcategoria de “Espaço Verde”, reequilibrando a relação de complementaridade entre estas subcategorias de espaço, para garantir a necessária compatibilização das funções de proteção, enquadramento e valorização ambiental com as diferentes utilizações urbanas.

### **2. Alterações pontuais ao Regulamento:**

- Reformulação do n.º 2 do Artigo 23.º do Regulamento, clarificando as situações de compatibilidade das funções industriais no Espaço residencial - Núcleo antigo a preservar; com efeito, o referido n.º 2 do Artigo 23.º admite, atualmente, a instalação de indústrias tipo 2 e 3 neste espaço. Contudo, é entendimento da CM que estas utilizações, face à atual classificação dos estabelecimentos industriais (definida no Sistema de Indústria Responsável – SIR), não são adequadas a esta unidade urbana do aglomerado central da cidade. Assim, procede-se a uma melhor definição da atividade industrial compatível com os objetivos de proteção do ambiente urbano e preservação do edificado que caracteriza esta subcategoria do espaço residencial.
- Alteração do artigo 24º que estabelece o regime de edificabilidade do Espaço Residencial – Núcleo antigo a preservar, fixando, de modo mais objetivo, as condições a que ficam sujeitas as obras de construção de novas edificações (decorrentes de ampliações inevitáveis), face à necessidade de ver preservada a ambiência singular resultante das características arquitetónicas dos edifícios de grande interesse



municipal. Da redação atual resulta que as novas edificações apenas são condicionadas pelos alinhamentos das fachadas contíguas e pela altura das fachadas da edificação entendida como dominante na envolvente, não sendo invocável a existência de edifícios dissonantes. (alínea c) do artigo 24.º). Esta alteração visa corrigir esta situação e admitir a execução de obras de alteração e ampliação, de forma a dotar o Regulamento de um maior flexibilidade de gestão urbanística e a criarem-se condições de viabilidade económico-financeiras para concretizar pretensões de alteração da função dos edifícios, fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, qualificar um tecido urbano descaracterizado, e ainda, incrementar a introdução de melhores condições de habitabilidade e de critérios de eficiência energética em edifícios;

- Reformulação do **artigo 45º** relativo à “Profundidade das Edificações”, através de uma redação mais objetiva e uniforme com a regulamentação estabelecida no PDM em vigor; com efeito, no PU apenas se encontra regulada a profundidade para as novas edificações apresentem apenas duas fachadas opostas (n.º 1 do artigo 45.º do regulamento do PUCE), e as respetivas situações de exceção, não estando contempladas todas as demais situações que podem ocorrer, como por exemplo nos casos de novas edificações isoladas ou com 3 ou mais fachadas (3 ou mais frentes);

- Reformulação da redação do **artigo 48º**, adotando uma redação mais objetiva que permita uma melhor compreensão do conceito de “cave” e da sua relação com a definição de “área de implantação”, em particular quanto ao “prolongamento do perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave” para além do “perímetro exterior do contacto do edifício com o solo”. Por outro lado, são definidas as situações concretas em que o Índice de Ocupação do Solo pode, excecionalmente, ser ultrapassado.

### 3. Enquadramento nos planos territoriais em vigor

No âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Estarreja em vigor, as alterações preconizadas incidem sobre áreas classificadas/qualificadas como Solo urbano - Espaço Urbanizado - Espaço Urbano Central e Espaço Residencial, e enquadram-se nas disposições do referido PDM.

A área de intervenção do PU é também abrangida parcialmente – num pequeno quadrante do seu limite Sudoeste – pelo PSRN 2000 (Plano Setorial da Rede Natura); contudo, as propostas de alteração apresentadas não afetam/recaem sobre esta condicionante de ordem superior, encontrando-se a compatibilidade com este instrumento de gestão territorial assegurada, porquanto se mantêm as condições definidas no âmbito a elaboração do PU em vigor, quer no tocante à salvaguarda das orientações de gestão que se encontram estabelecidas no PSRN 2000, quer no que se refere aos regimes de edificabilidade e normativos regulamentares adotados no PU para este espaço.

Fly  
Dabe  
A.  
L.  
A.

#### 4. Apreciação das alterações propostas

Sobre estas alterações e sem prejuízo do parecer das demais entidades com interesses a salvaguardar na área do plano, nada há a obstar, uma vez que as mesmas não poem em causa os princípios e a filosofia subjacentes à elaboração do plano em vigor, visando antes a sua adaptação à realidade e às necessidades decorrentes da evolução do contexto social e económico, concluindo-se, ainda, que globalmente estas:

- a) dão cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) são compatíveis com os demais planos territoriais em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal.

Contudo, e em particular no que respeita à alteração proposta ao n.º 2 do artigo 48º do Regulamento, considera-se que é melhor e mais clara a redação atualmente em vigor, uma vez que da redação agora proposta parece resultar que as áreas de cave apenas poderão ser afetadas aos usos ali estabelecidos (habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva), não nos parecendo ser essa a intenção subjacente a esta alteração, tendo em consideração a respetiva fundamentação. Deve, assim, a redação proposta ser revista e reformulada em conformidade.

Sugerem-se, ainda, as seguintes correções:

- Na subalínea i) da al. c) do n.º 1 do artigo 24º, acrescentar "(...) *dos alinhamentos das fachadas contíguas e/ou (...)*"; por outro lado, eventualmente por lapso, está em falta a identificação da alínea referida nesta norma, aspeto que deve ser corrigido;
- No número 2 do mesmo artigo, corrigir para: "2 – Nesta subcategoria de espaço serão admitidas obras de alteração e ampliação, nas condições expressas nas alíneas seguintes, desde que, simultaneamente (...)";
- No texto da alínea d) do n.º 2 do mesmo artigo é utilizada a expressão "*fachadas posteriores*", enquanto que na subalínea i) da mesma alínea é utilizada a expressão "*fachada de tardo*", devendo adotar-se uma única designação, uma vez que nos parecem referir-se à mesma coisa;
- Eliminar a expressão "*Com exceção das situações previstas neste regulamento*" no n.º 1 do artigo 45º, por desnecessária.

#### 5. Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

A Câmara Municipal deliberou não sujeitar a presente alteração a avaliação ambiental estratégica, fundamentado nos critérios de determinação das probabilidades de efeitos significativos no ambiente anexos ao D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, tendo concluído que as alterações propostas não são suscetíveis de ter efeitos significativos sobre o ambiente. Esta decisão deve ser devidamente publicitada.

#### 6. Conclusão

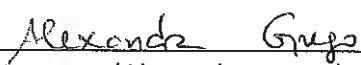
Face ao exposto, a posição da CCDRC sobre a proposta apresentada é **favorável**, condicionado às correções/recomendações identificadas no anterior ponto 4.

Face ao teor do parecer emitido pela Direção-Geral do Território, a Câmara Municipal pode promover, nos 20 dias subsequentes a esta Conferência Procedimental, a concertação com aquela entidade, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas.

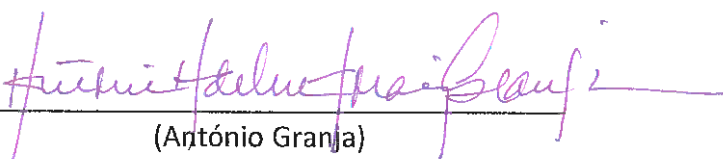
A ata da presente conferência procedimental, bem como os pareceres resultantes da concertação que eventualmente ocorra, devem acompanhar o processo a submeter a discussão pública.

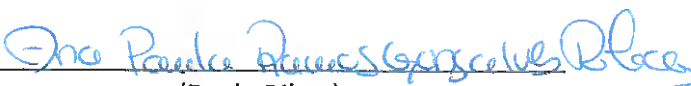
Sem mais assunto foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

#### Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

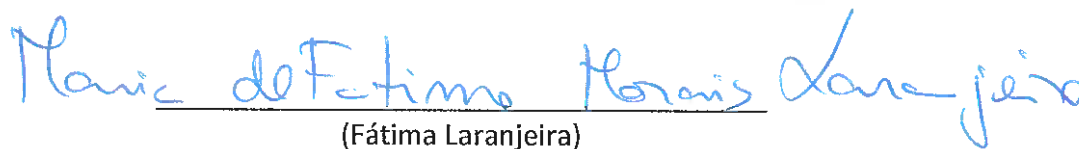
  
\_\_\_\_\_  
(Alexandra Grego)

#### Câmara Municipal de Estarreja

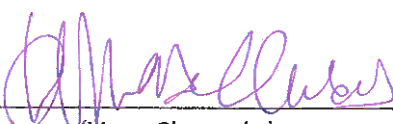
  
\_\_\_\_\_  
(António Granja)

  
\_\_\_\_\_  
(Paula Ribas)

#### Agência Portuguesa do Ambiente (APA)/ Administração da Região Hidrográfica do Centro

  
\_\_\_\_\_  
(Fátima Laranjeira)

#### Turismo de Portugal

  
\_\_\_\_\_  
(Vera Chapado)







Ex.ma Senhora  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Centro  
Rua Bernardim Ribeiro, 80  
3000-069 - COIMBRA

---

S/ referência	Data	N/ referência	Data
PCGT - ID 328		<b>S051128-201908-</b> <b>ARHCTR.DPI</b> <b>ARHC.DPI.00047.2019</b>	

Assunto: PCGT - 328 - Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja - 2ª Alteração. Emissão de parecer no âmbito da conferência procedimental

No âmbito da v/ convocatória para a Conferência Procedimental e relativamente ao assunto supra mencionado, tendo por base os elementos disponibilizados pela Câmara Municipal de Estarreja, nomeadamente na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), analisadas as fundamentações e respetivas alterações propostas à Planta de Zonamento e ao Regulamento, no âmbito dos recursos hídricos, emite-se o presente parecer.

Conforme referido pela Câmara Municipal no 'Relatório de Fundamentação da Proposta da 2ª alteração do PUCE', no que respeita ao 'conteúdo documental' esta proposta de alteração traduz-se em:

- Alterações à Planta de Zonamento, em sete zonas, sendo que a dimensão da área abrangida pelas alterações é de cerca de 6,83ha, representando cerca de 2,2% da totalidade da área do referido Plano de Urbanização;
- Alterações ao Regulamento, em quatro artigos.

### **Planta de zonamento**

As propostas 1 a 5 apresentadas no relatório de fundamentação contemplam alterações à Planta de Zonamento com reflexos essencialmente ao nível do aumento da densificação do solo urbano, uma vez que são propostas alterações em algumas subcategorias de Espaço Urbano Residencial, passando de categorias menos densas para subcategorias de espaço mais densas.

Sugere-se que decorrente destas alterações sejam reforçadas e fomentadas (ao nível regulamentar) a adoção por medidas e boas práticas que favoreçam a permeabilidade do solo.

Quanto à proposta 6 que prevê a alteração da Planta de Zonamento em duas zonas, uma delas integra o leito e margem de um troço de linha de água existente - Ribeira do Outeiro,

constante também da Planta de Condicionantes do PUCE (sem alterações no presente processo).

É referido no Relatório de Fundamentação apresentado que a atual proposta de alteração reforça a salvaguarda e valorização ambiental deste curso de água natural, aspeto com o qual se concorda.

## **Regulamento**

Relativamente às alterações propostas aos 4 artigos do regulamento do PUCE – artigos 23º, 24º, 45º e 48, também estas terão reflexos ao nível do aumento da densificação do solo urbano.

Tal como referido anteriormente sugere-se que no Regulamento sejam promovidas e fomentadas a adoção de medidas e boas práticas que favoreçam a permeabilidade do solo e o uso eficiente da água, com destaque para o incentivo à reutilização de água pluvial e/ou residual tratada em usos compatíveis (por exemplo rega dos espaços públicos), promoção de mecanismos de infiltração das águas pluviais, recurso à criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração (de água não contaminada), adoção de materiais permeáveis nos passeios, parques de estacionamento, etc

Conforme referido no 'Relatório de Fundamentação' da presente proposta de alteração do PUCE (página 33 e seguintes) é assumido pela Câmara Municipal a importância de "criar condições para operacionalizar as apostas municipais na valorização do conjunto edificado, no desenvolvimento de ações de reabilitação sustentável com forte caráter de eficiência energética, na qualificação do espaço público e na implementação de novas dinâmicas de emprego e de vitalidade económica".

Face a esta aposta municipal e dado que o território e os instrumentos de gestão territorial enfrentam atualmente desafios significativos relativos às mudanças climáticas; As alterações climáticas são uma realidade abordada e sublinhada por inúmeros relatórios científicos e instituições, assumindo uma prioridade nacional face aos impactos esperados sobre a sociedade, economia e ecossistemas, os Planos Municipais deverão passar a integrar gradualmente políticas e medidas destinadas a incrementar a eficiência ambiental, entendida como a otimização da utilização dos recursos naturais primários - energéticos, hídricos, solo e materiais, que constituem um vetor fundamental para fazer face às alterações climáticas, seja do ponto de vista da adaptação, promovendo a eficiente utilização de recursos limitados, seja do ponto de vista da mitigação, porquanto contribuem para a redução do consumo energético e inerente diminuição de emissões de CO<sub>2</sub>.

Esta contribuição passará também pelo estabelecimento de regras e parâmetros para o licenciamento das operações urbanísticas que incentivem a adoção de soluções de eficiência energética (anteriormente reforçada pelo Município), mas também hídrica e de materiais nos novos desenvolvimentos territoriais ou na reabilitação e reestruturação de preexistências, assegurando a reutilização, restauração e renovação dos recursos, num processo integrado.

No sentido de alertar para a importância desta temática, e dado que na presente alteração do PUCE o município aposta nestas matérias, sugere-se, como referido anteriormente, que sejam integradas no Regulamento deste Plano normas deste âmbito.

## **Avaliação Ambiental Estratégica**

A Câmara Municipal, na qualidade de entidade responsável pela alteração do Plano, com base no disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT) e no Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE), deliberou dispensar o processo em causa do respetivo procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), por considerar que as alterações a efetuar não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente<sup>1</sup>.

Dado que a Declaração Ambiental (DA) decorrente da AAE realizada ao PUCE data de 2010 (encontrando-se disponível no sítio eletrónico da APA<sup>2</sup>), e que em 2014 a Câmara Municipal procedeu corretamente à sua monitorização, elaborando o 'Relatório de Avaliação e Controle Ambiental' (RACA) deste Plano, tendo disponibilizado o referido documento no sítio eletrónico do Município<sup>3</sup>, considera-se oportuno proceder de novo ao controlo / monitorização deste PU em termos ambientais, nomeadamente porque no âmbito dos recursos hídricos o referido relatório identificou situações ambientais sensíveis que necessitam de controlo regular, de onde se destaca nomeadamente:

- "A taxa de impermeabilização do solo é a definida nas disposições regulamentares do plano (PUCE), as quais já encerram o objetivo preconizado (redução da taxa de impermeabilização do solo)..." (página 8 do RACA)
- "Mantem-se, a classificação E, 'águas extremamente poluídas e inadequadas para a maioria dos usos' ..." (página 9 do RACA)
- "A taxa de cobertura atual da rede de saneamento na freguesia de Beduído (unidade geográfica mais próxima da área Plano), é de 95%, contrariamente ao valor constante no Relatório Ambiental que apontava para 98%." (página 9 do RACA).

A AAE contempla na última fase do desenvolvimento dos procedimentos o 'seguimento e monitorização do plano', o respetivo regime jurídico prevê ainda que seja feito o seu controlo / monitorização com regularidade, sendo que os resultados devem ser divulgados pelo Município através de meios eletrónicos, atualizados com uma periodicidade mínima anual, e também remetidos anualmente à Agência Portuguesa do Ambiente (artigo 11º do RJAAE).

Uma vez que o PUCE e a respetiva DA datam de 2010, 4 anos depois foi feito o seu controlo ambiental, em 2017 foi aprovada a 1ª alteração do Plano, considera-se por isso que decorridos 5 anos o mesmo deve ser novamente avaliado e monitorizado tendo por base:

- os Fatores Ambientais / Fatores Críticos de Decisão,
- os Critérios e Indicadores,
- as 'Medidas e Recomendações de Planeamento' então selecionadas,
- e ainda a 'avaliação sumária' resultante do relatório de monitorização de 2014.

Todos estes fatores deverão agora permitir avaliar os efeitos ambientais das alternativas selecionadas na época, bem como da respetiva alteração do PU, tendo em consideração o tempo decorrido de gestão e execução do mesmo.

<sup>1</sup> Conforme referido na página 9 do 'Relatório de Fundamentação da Proposta da 2ª alteração do PUCE'

<sup>2</sup> Consultar lista de 'Processos Concluídos com Declaração Ambiental' disponível no sítio eletrónico da APA no seguinte link: <http://siaia.apambiente.pt/AAEstrategica/>

<sup>3</sup> Informação disponível em: [https://www.cm-estorreja.pt/media/Documentos/pdm/avaliacao\\_controle\\_ambiental/1-Relatorio%20de%20Monitorizacao\\_PUCE.pdf](https://www.cm-estorreja.pt/media/Documentos/pdm/avaliacao_controle_ambiental/1-Relatorio%20de%20Monitorizacao_PUCE.pdf)



## **Conclusão**

Face ao exposto, emite-se parecer favorável à 2ª proposta de alteração do PUCE, condicionado às alterações atrás mencionadas.

Relativamente ao controlo / monitorização acima referido e a elaborar para o PUCE, salienta-se que conforme artigo 11º do RJAAE os resultados do mesmo devem ser divulgados pelo Município através de meios eletrónicos e também remetidos à Agência Portuguesa do Ambiente.

Com os melhores cumprimentos.

O Administrador Regional da ARH do Centro

**Nuno Bravo**

(ao abrigo de competência subdelegada – Despacho nº 11634/2018  
publicado no Diário da República, 2ª série de 6 de dezembro de 2018)

/FL



113 860  
2019 817  
22

DGT  
S-DGT/2019/3548  
30/07/2019

Exma. Senhora  
**Presidente da CCDR Centro**  
A/C M. Alexandra Grego Martinho  
Rua Bernardim Ribeiro, 80  
3000-069 Coimbra

Nossa ref<sup>o</sup>/Our ref.:  
DSGCIG/DCart  
  
Of. N<sup>o</sup>:  
S-DGT/2019/3548  
25-07-2019

Sua ref<sup>o</sup>/Your ref.:  
Email de M. Alexandra Grego, via PCGT APOIO  
  
15-07-2019

14941/19 2019-08-01  
DSOT/IM

**Assunto: Parecer da DGT – PCGT – ID-328 - Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja – Alteração. – Conferência Procedimental**

Em resposta à solicitação da CCDR Centro, através da Plataforma – PCGT, relativa ao PU em epígrafe, vimos informar o seguinte:

**1- Rede Geodésica**

- 1.1 Todos os vértices geodésicos pertencentes à Rede Geodésica Nacional (RGN) e todas as marcas de nivelamento pertencentes à Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP), são da responsabilidade da Direção-Geral do Território (DGT). A RGN e a RNGAP constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em território nacional e encontram-se protegidas pelo Decreto Lei nº 143/82 de 26 de Abril;
- 1.2 Relativamente à Rede Geodésica Nacional, verificou-se que dentro da área de intervenção deste Plano de Urbanização não existem vértices geodésicos.
- 1.3 No que respeita à Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão, existem as marcas indicadas no documento anexo, cuja integridade física deverá ser preservada.

Nota: Dentro da área de intervenção deste Plano existia ainda mais uma marca do "Nivelamento Primordial", a NP142, localizada na estação de Caminho de Ferro de Estarreja, que temos conhecimento que se encontra destruída, assim como as respetivas testemunhas.

**2- Cartografia**

Relativamente à Cartografia, a situação é a seguinte:

- 2.1 A data de deliberação de início de procedimento de elaboração de proposta de alteração ao Plano de urbanização da Cidade de Estarreja é de 2019-03-14.  
A data de homologação pela DGT da cartografia de base é de 2015-11-12.

DSOT	
J.08.2019	
X	DOTCM 1/8/19
	DGT _/_/_

lp

MODELO 3

A diferença temporal entre os dois acontecimentos não se enquadra no estipulado na alínea b) do nº 3 do artigo 15º-A do Decreto-Lei nº 141/2019, de 19 de setembro, nem nos números 1 e 2 do Regulamento nº 142/2016, de 9 de fevereiro.

- 2.2 As peças desenhadas não apresentam a quadrícula cartográfica implantada tal como é exigido na alínea b) do nº 3 do artigo 9º do mesmo Regulamento.

### 3- Limites Administrativos

No âmbito da Carta Administrativa Oficial de Portugal (**CAOP**), e após análise feita à documentação enviada, verifica-se que o PU abrange a "União das freguesias de Beduído e Veiros" (maioritariamente) e a freguesia de Salreu, pertencentes ao concelho de Estarreja.

As peças desenhadas apresentam os limites administrativos representados e existe referência à CAOP utilizada, a CAOP2015 (que é idêntica à CAOP 2018, pois não sofreu alteração até à data), pelo que está tudo conforme.

### 4- Conclusão

O parecer é desfavorável até que sejam solucionadas as questões assinaladas em **2- Cartografia**.

### 5- Sistema de Submissão Automático (SSAIGT)

Para desmaterialização dos programas e planos territoriais e melhoria progressiva da fiabilidade, rigor e eficiência da disponibilização da informação sobre IGT, encontra-se desenvolvido o Sistema de Submissão Automático (SSAIGT) destinado ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação no Diário da República (DR) e para depósito na Direção Geral do Território (DGT).

Esta plataforma é de utilização obrigatória e constitui a infraestrutura através da qual são praticadas todas as formalidades relativas aos procedimentos já referidos e em conformidade com a Portaria nº 245/2011 de 22/6 e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Deste modo e em antecipação aos referidos atos de publicação no Diário da República e depósito na DGT, considera-se oportuno que a autarquia promova a verificação da conformidade das peças e plantas do presente Plano de Urbanização (PU) a publicar e a depositar, com os requisitos e condições formais e operacionais de acesso do SSAIGT.

Com este objetivo, anexa-se uma lista para a verificação do conteúdo documental desmaterializado do PU com a indicação dos ficheiros que devem ser submetidos no SSAIGT.

Para informações complementares disponibilizam-se os seguintes *links* para a página da DGT:

Nossa ref°/Our ref.:  
DSGCIG/DCart  
Of. N°:  
S-DGT/2019/3548

Manual de utilização (SSAIGT): [http://ssaigt.dgterritorio.pt/Manual\\_SSAIGTutilizador.pdf](http://ssaigt.dgterritorio.pt/Manual_SSAIGTutilizador.pdf) e  
Área de Apoio do SSAIGT (versão de 9 de fevereiro de 2017):  
[http://ssaigt.dgterritorio.pt/manuais\\_ssaigt/SSAIGT\\_Area\\_Apoio.pdf](http://ssaigt.dgterritorio.pt/manuais_ssaigt/SSAIGT_Area_Apoio.pdf)

Com os melhores cumprimentos,

O Subdiretor-Geral



Mário Caetano

*Por delegação, conforme Despacho n.º  
5512/2019, de 20 de maio, publicado  
na 2.ª Série do Diário da República,  
n.º 109, de 6 de junho de 2019.*

**Anexos:**

- Lista das Marcas de Nivelamento Geométrico, com a respetiva descrição da localização e Altitude Ortométrica de Helmert 1938, referida em 1.3
- Lista para a verificação do conteúdo documental desmaterializado do PU, com a indicação dos ficheiros que devem ser submetidos no SSAIGT, mencionada no ponto 5.

## REDE DE NIVELAMENTO GEOMÉTRICO

Nossa ref<sup>a</sup>/Our ref.:  
DSGCIG/DCart  
Of. N<sup>o</sup>:  
S-DGT/2019/3548

## PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA

**MARCA : 011**

LINHA : 22 - 00 ANGEJA VILA NOVA DE GAIA  
SECÇÃO : 01 - 00 Angeja Estarreja

DISTRITO : AVEIRO  
CONCELHO : ESTARREJA  
FREGUESIA : BEDUIDO

FOLHA 1/50000 : 13-C TOTAL TESTEMUNHAS : 0

ALTITUDE HELMERT 1938 : 8.531 m

COORDENADAS APROXIMADAS :

M = -37 km  
P = 120.1 km

DESCRIÇÃO :

EN n<sup>o</sup> 109 , ao Km 48.5908 , LADO ESQ.  
No extremo S de Estarreja, cimentada no banco mais a N da ponte sobre o Rio Antuã, 20m a N do ramal para a estação de caminho de ferro.

**MARCA : 001**

LINHA : 22 - 00 ANGEJA VILA NOVA DE GAIA  
SECÇÃO : 02 - 00 Estarreja Ovar

DISTRITO : AVEIRO  
CONCELHO : ESTARREJA  
FREGUESIA : BEDUIDO

FOLHA 1/50000 : 13-C TOTAL TESTEMUNHAS : 0

ALTITUDE HELMERT 1938 : 22.216 m

COORDENADAS APROXIMADAS :

M = -37 km  
P = 120.5 km

DESCRIÇÃO :

Em Estarreja, na Praça Francisco Barbosa. Cimentada na base do fontenário existente no jardim, no lado S, em frente do Banco Português do Atlântico.

**MARCA : 002**



Nossa ref<sup>o</sup>/Our ref.:  
DSGCIG/DCart  
Of. N<sup>o</sup>:  
S-DGT/2019/3548

LINHA : 22 - 00 ANGEJA  
SECÇÃO : 02 - 00 Estarreja

VILA NOVA DE GAIA  
Ovar

DISTRITO : AVEIRO  
CONCELHO : ESTARREJA  
FREGUESIA : BEDUIDO

FOLHA 1/50000 : 13-C

TOTAL TESTEMUNHAS : 0

ALTITUDE HELMERT 1938 : 21.203 m

COORDENADAS APROXIMADAS :

M = -36.9 km

P = 121 km

DESCRIÇÃO :

EN n<sup>o</sup> 109 , ao Km 47.5928 , LADO DIR.

Cimentada no degrau dum portão, em frente da casa de António Garrido, onde tem uma latada.





Publicação do Plano de Urbanização	Obrigatoriedade de		Formato para publicação* DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF descompactado; imagens JPG; tabelas XLS 1 envio = 1 fich. ZIP	Formato para depósito** se original em formato editável: DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF; se original em suporte analógico: formato imagem (JPG, PNG, TIF, ...); 1 envio = 1 fich. ZIP
	publicação	depósito		
<b>Peças escritas</b>				
Texto do ato a publicar	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
Deliberação sobre o procedimento (elaboração, revisão, alteração ou alteração por adaptação ou alteração simplificada, retificação, correção matricial, revogação, suspensão pelo município ou pelo governo, medidas preventivas e normas provisórias).	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
Regulamento (conforme SUBDIVISÃO III, alínea a, art.º 100º RGIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
<b>Peças gráficas</b>				
Planta de zonamento (conforme SUBDIVISÃO III, alínea b, art.º 100º RGIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
Planta de condicionantes (conforme SUBDIVISÃO III, alínea c, art.º 100º RGIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
<b>Peças que acompanham/complementares a submeter na plataforma do SSAIGT (n.ºs 2 e 3, art.º 3º do Regulamento)</b>				
<b>Peças escritas</b>				
Todas as referidas neste ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	PDF ou qualquer outro formato, conforme acima referido
<b>Peças gráficas</b>				
Todas as referidas neste ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	pdf ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido

\* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.2

\*\* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.3

Observações:

- . Sistema de coordenadas aplicável às peças gráficas: ETRS89TM06;
- . Se submissão de ficheiros de base de dados: mdb ou gdb;
- . Se submissão de ficheiros tabelas de dados: xls ou xlsx
- . Sempre que se trate de alteração, alteração por adaptação, correções materiais, retificação, medidas preventivas ou suspensão de planos em vigor com implicações nas peças gráficas, são enviados cumulativamente, para cada peça gráfica:
  - ficheiro vetorial (shape file)
  - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) da área/polígono(s) em causa
  - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) de toda a planta

[Informações adicionais - Área de Apoio do SSAIGT](#)



C/c: C.M. Estarreja

Exmo(a). Sr.(a)  
Comissão de Coordenação do  
Desenvolvimento Regional do Centro  
Rua Bernardim Ribeiro, 80  
3000-069 COIMBRA

V/ Refª.: PCGT-ID - 328  
V/Comunicação: 15.07.2019

N/ Refª SAI/2019/10648/DVO/DEOT/FV  
Procº. 14.01.10/258

**ASSUNTO:** 2.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2019/9177[DVO/DEOT/VC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

**Informação de serviço n.º INT/2019/9177 [DVO/DEOT/VC]**

Assunto: 2.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja

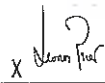
Proc.º: 14.01.9/109

---

Analisada a proposta da 2.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja, e conforme referido no parecer técnico e no despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, emite-se parecer favorável condicionado à retificação da questão constante na alínea b) do ponto II.2.2, alertando-se para a ponderação das considerações efetuadas no ponto II.2.1, bem como nas alíneas a), c), e d) do ponto II.2.2.

Comunique-se à CCDR Centro e Câmara Municipal de Estarreja, via PCGT.

Leonor Picão

  
X

Assinado por: LEONOR SOARES DA COSTA PICÃO DE ABREU RAMOS DE CARVALHO

Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)

18.08.2019

**Informação de serviço n.º INT/2019/9177 [DVO/DEOT/VC]**

**Assunto:** 2.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja

**Proc.º:** 14.01.10/286

---

Visto. Concordo.

O presente parecer incide sobre a proposta da 2.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja que será objeto de apreciação em Conferência Procedimental a realizar em 11.09.2019.

Analisada a proposta de plano, e conforme referido na Informação de serviço, verifica-se que a intenção de especificar as tipologias de empreendimentos turísticos (estabelecimento hoteleiro, apartamentos turísticos e Empreendimentos de turismo de habitação) na categoria "Núcleo Antigo", dos "Espaços Centrais", poderá induzir a leitura de que, nas demais categorias (Espaços Residenciais de Nível 1 a Nível 4), não é possível a instalação de empreendimentos turísticos, o que não se afigura ser o pretendido.

Assim, e analisada a proposta da 2.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja, proponho a emissão de parecer favorável condicionado:

- À retificação da questão de legalidade identificada na alínea b) do ponto 2.2 da Informação de serviço;
- À ponderação do mencionado no ponto 2.1, por se entender, conforme acima referido, que a proposta apresentada é redutora face à que se encontra em vigor;
- À ponderação dos demais aspetos identificados no ponto 2.2 da Informação, que concorrem para uma melhor abordagem do turismo, designadamente ao nível da qualificação da oferta.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Centro e Câmara Municipal de Estarreja, via PCGT.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

X 

---

Assinado por: FERNANDA DE BASTOS PRAÇA

(12.08.2019)

**Informação de serviço n.º INT/2019/9177/DVO/DEOT/VC**  
12/08/2019

**ASSUNTO:** 2.ª alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PCGT-ID 328)  
**PROCESSO:** 14.01.11/286

## I – ENQUADRAMENTO

O presente parecer incide sobre a proposta da 2.ª alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE), e é emitido no âmbito das competências previstas na alínea b) do n.º 2 do art.º 21º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), na redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho, por solicitação da Câmara Municipal de Estarreja, remetida a estes serviços, em 15 de julho (ENT/2019/15954, de 17 de julho), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

O PUCE foi publicado através do Aviso n.º 19932/2010, de 8 de outubro, tendo tido uma 1.ª alteração publicada no Aviso n.º 6398/2017, de 06 de junho. Atualmente, o PUCE está sujeito a uma suspensão parcial e respetivas medidas preventivas, publicada no Aviso 8997/2019, de 23 de maio, que caduca com a entrada em vigor da 2.ª alteração do PUCE. Esta suspensão do PUCE tem como base permitir a materialização do prolongamento da Avenida dos Plátanos (empreitada de obras públicas) e de dotação das respetivas infraestruturas, visando a requalificação urbana de uma nova centralidade da cidade e a criação de condições para dar resposta à crescente procura de habitação.

O turismo de Portugal, pronunciou-se sobre a 1.ª versão do PUCE, com parecer favorável condicionado (através do despacho de 10/03/2010 exarado sobre a Inf. DQO/DOT/2010/2415), à retificação dos parâmetros de estacionamento dos empreendimentos turísticos, do aumento da profundidade das edificações destinadas a estabelecimentos hoteleiros e da utilização de caves para a instalação de equipamentos dos estabelecimentos hoteleiros, que foram introduzidas no regulamento em vigor. No entanto, ficou por acolher a proposta de introduzir a tipologia de estabelecimento hoteleiro, nos usos admitidos para os “Espaços de usos especial”.

A decisão de elaboração da 2.ª alteração ao PUCE, foi deliberada em reunião ordinária pública do dia 14 de março de 2019, da Câmara Municipal de Estarreja (Aviso nº 5826/2019, de 1 de abril), onde foram também aprovados os Termos de Referência que fundamentam a sua oportunidade e respetivos objetivos.

## II – DESCRIÇÃO

O PUCE, abrange uma área territorial aproximada de 304ha, delimitada na planta de zonamento, correspondente à área designada “cidade” de Estarreja. A área do PUCE classifica-se em Solo Urbano e Solo Rústico, com as seguintes categorias de solo:

Solo Rústico	Solo urbano
<ul style="list-style-type: none"><li>• Espaço Natural<ul style="list-style-type: none"><li>- Reserva e proteção</li></ul></li><li>• Espaço agrícola<ul style="list-style-type: none"><li>- Produção</li></ul></li><li>• Espaço destinado a equipamentos</li></ul>	<p>Solo urbanizado</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Espaço residencial<ul style="list-style-type: none"><li>- Núcleo antigo a preservar</li><li>- Nível 1</li><li>- Nível 2</li><li>- Nível 3</li><li>- Nível 4</li></ul></li><li>• Espaços de atividades económicas</li><li>• Espaço verde<ul style="list-style-type: none"><li>- Parque verde urbano</li><li>- Verde urbano</li></ul></li><li>• Espaços de usos especial</li></ul>

Sublinha-se que o plano em vigor, em termos turísticos, prevê em solo rústico - no Espaço natural (Reserva e proteção) a instalação de infraestruturas de apoio ao recreio e lazer e outras atividades de caráter lúdico. A instalação de empreendimentos turísticos é admitida apenas em Solo Urbano, nos Espaços de atividades económicas, sendo ainda nos espaços de usos especial admitido os usos de recreio, lazer e turismo.



**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

A presente alteração tem como objetivo principal o ajustamento da conceção espacial da organização urbana atual às excelentes perspetivas de crescimento económico e social derivadas da presente conjuntura económica local e nacional, que resultam da:

- Incapacidade e inoperacionalidade de algumas subcategorias do "Espaço residencial" previsto não responderem às necessidades de estruturação e consolidação de uma centralidade urbana da Cidade;
- Necessidade de fazer face à crescente procura de solo urbano, criando melhores condições de acolhimento de novos projetos de investimento económico e de alojamento para a fixação de pessoas;
- Adaptar/conformar alguns normativos do PUCE, de modo a permitir a introdução de maior flexibilidade regulamentar, designadamente no que diz respeito a uma regulação, mais eficaz, da possibilidade de ampliação do edificado inserido na subcategoria do "Núcleo Antigo a Preservar" do Espaço Residencial, estimulando a reestruturação funcional e a reabilitação urbana do centro da Cidade.

A presente alteração, em termos de desenho urbano, incide sobre cerca de 6,83ha da área do plano. Com efeito, a área de intervenção desta 2.ª alteração é dispersa em pequenas áreas de solo urbano sobre as quais incidirão ações de requalificação urbana, estruturação viária, em benefício do tecido urbano existente e da criação/reforço de nova centralidade. Sublinha-se a requalificação de pequenas áreas de "Espaço residencial" e "Espaço de usos especial" para a categoria de espaço "Verde Urbano", por forma a garantir funções de valorização e de equilíbrio ecológico e, ainda, de proteção do sistema urbano, onde, paralelamente, devem ser também, privilegiadas as atividades ao ar livre, o recreio e lazer e o bem-estar das pessoas, bem como a reconversão de áreas de "Espaço de usos especial" em "Espaço residencial", promovendo a implementação de habitação por forma a fazer face à procura e à promoção de fixação de população.

No regulamento do plano, estas alterações traduzem-se nos artigos 23.º, 24.º, 45.º e 48.º, destacando-se do ponto de vista turístico:

Capítulo V – Solo Urbano

- No artigo 23º (Usos admissíveis) do Espaço Residencial - Núcleo antigo a preservar – A introdução dos "estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação", como usos admissíveis complementares à função residencial;

Capítulo VI - Condições complementares de edificabilidade

- No artigo 45º (Profundidade de edificações) – (N.º 1) sublinha-se o aumento da profundidade das novas edificações destinadas aos usos habitacional, serviços, estabelecimentos hoteleiros, de 15,00m para 20,00m, tendo sido acrescidos os apartamentos turísticos e os empreendimentos de turismo de habitação, nesta disposição. No regime de exceção (N.º 2) para o caso das edificações existentes, sujeitas a obras de conservação, reconstrução ou alteração, foi eliminado o limite do valor de profundidade das edificações até 20,50m, ficando o valor limite ao discricionário para casos devidamente justificados e cuja implantação seja isolada, garantindo os afastamentos mínimos às extremas previstos no presente regulamento. Neste regime de exceção foram incluídas as tipologias de apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação, para além dos estabelecimentos hoteleiros que na versão em vigor gozam do limite de 20,50m;

Com a presente alteração a instalação de empreendimentos turísticos, nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação, passa a ser admitida também no Espaço residencial (Núcleo antigo a preservar). Sublinha-se, tal como acima já referido, que no plano em vigor, a instalação de empreendimentos turísticos apenas é admitida no Espaços de atividades económicas.

**III – ANÁLISE**

**1. Caracterização da oferta de alojamento turístico e equipamentos de índole turística**

Na área delimitada pelo PUCE, existe, de acordo com os dados do Registo Nacional do Turismo (RNT) e na informação georreferenciada do Turismo de Portugal, I.P. (SIGTUR)<sup>1</sup> um Hotel de 4\* (Tulip Inn Estarreja Hotel & Spa), com uma capacidade máxima de 130 camas/utentes e dois Estabelecimentos de Alojamento (AL) nas modalidades de apartamento e estabelecimento de hospedagem, com uma capacidade para 22 utentes.

Sublinham-se os três estabelecimentos de Agentes de Animação Turística (AAT) e os quatro balcões de Agências de Viagens (AV) existentes, dentro da área de incidência do plano.

<sup>1</sup> Disponível em <https://sigtur.turismodeportugal.pt/>

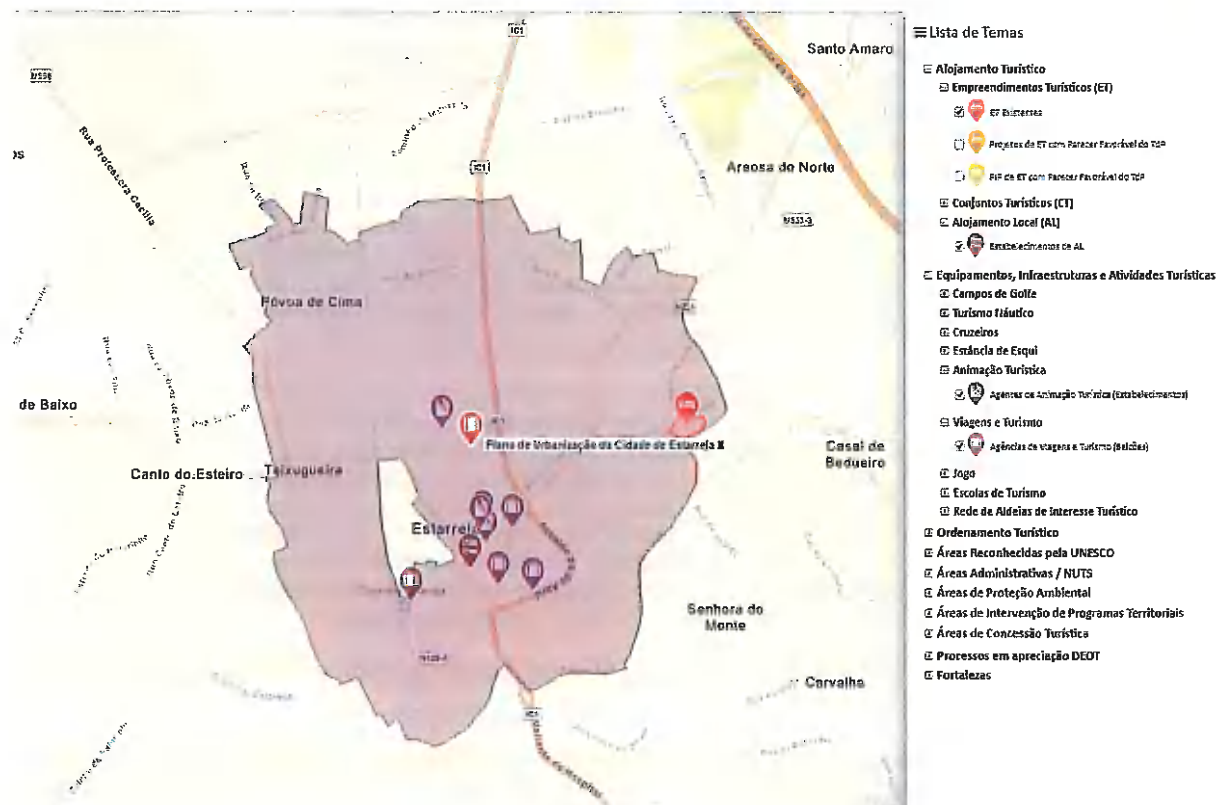


Fig. 2 - Localização georreferenciada da oferta do alojamento turístico existente na área do PUCE, bem como dos AAT e AV. Informa-se que a georreferenciação do AL, dos AAT e AV foi efetuada a partir da morada, pelo que a respetiva localização é meramente indicativa

No contexto do concelho de Estarreja, a oferta de alojamento turístico é bastante parca, resumindo-se a dois Empreendimentos turísticos (um Hotel e um Turismo de Habitação), com uma capacidade total de 150 camas/utentes.

No caso do AL estão registados 8 estabelecimentos (nas seguintes modalidades: 2 apartamentos, 4 moradias e 2 estabelecimentos de hospedagem), com uma capacidade total de 77 utentes.

Releva-se ainda a oferta de agências de viagens (5 balcões) e de Agentes de animação turística (5 estabelecimentos), indicadores da dinamização da atividade turística no concelho, não obstante a pouca oferta de alojamento turístico.

Importa ainda realçar que em termos de oferta de novo alojamento turístico, este Instituto desconhece não emitiu parecer a qualquer projeto para a instalação de novos empreendimentos turísticos no concelho de Estarreja.

Da oferta acima identificada no concelho de Estarreja, um dos dois empreendimentos turísticos existentes no concelho, dois dos AL e três dos cinco estabelecimentos de AAT e quatro dos cinco balcões de AV localiza-se dentro do perímetro territorial delimitado pelo PUCE.

## 2. Análise da proposta de alteração

### 2.1 - Comentário geral

Analisadas as alterações, do ponto de vista turístico, verifica-se a intenção de especificar as tipologias de empreendimentos turísticos (estabelecimento hoteleiro, apartamentos turísticos e Empreendimentos de turismo de habitação) na categoria "Núcleo Antigo", dos "Espaços Centrais" não especificando nas demais tipologias.

Assim, poderá fazer-se a leitura que, nas demais categorias (Espaços Residenciais de Nível 1 a Nível 4) não é possível a instalação de empreendimentos turísticos, o que não se afigura ser o pretendido. Neste sentido, no

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

contexto global do regulamento, questiona-se o objetivo da presente alteração, relativa à definição das tipologias de empreendimentos turísticos admitidas na subcategoria de espaço "Núcleo Antigo a Preservar" do "Espaço Residencial" uma vez que se entende que a instalação de empreendimentos turísticos é compatível em todas as subcategorias de "Espaço Residencial" (em Solo urbano), aliás em consonância com os usos compatíveis definidos no PDM para as categorias que integram o "Espaço Residencial" no PUCE (Espaço Residencial" e Espaço Central).

2.2 – Comentários específicos

Espaço Residencial - Núcleo Antigo a Preservar

- a) Artigo 24º (Regime de edificabilidade) N.º 2, alínea b) – Considera-se, tendo em conta que nesta categoria de solo, a presente proposta visa promover a instalação de "estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação", que nestas tipologias de empreendimentos turísticos, deverá ser dada a possibilidade de instalação, em cave, de equipamentos como por exemplo um Spa, um ginásio ou outro;

Condições complementares de edificabilidade

- b) Artigo 45º (Profundidade de edificações) N.º 1 e N.º 2, alínea c) - Deve ser eliminada a tipologia de Turismo de Habitação (TH), uma vez que tanto o N.º 1 como no N.º 2, alínea c), se aplicam à nova edificação. Esclarece-se que o TH, pela sua definição (artigo 17.º do RJET<sup>2</sup>) são *"estabelecimentos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares"*, não fazendo sentido ser mencionados no âmbito de construções novas;
- c) Artigo 48.º (Caves):
- N.º 1 – Propõe-se a introdução da tipologia de Apartamentos Turísticos, que sendo uma tipologia mais exigente, em termos de dotação de estacionamento do que os Estabelecimentos Hoteleiros, faz todo sentido ser incluída neste n.º;
  - N.º 2 – Propõe-se a introdução das tipologias de Estabelecimentos Hoteleiros e dos Apartamentos Turísticos, na redação deste artigo;
  - N.º 4 – Propõe-se a introdução das tipologias de Estabelecimentos Hoteleiros e de Apartamentos Turísticos, pelas razões mencionadas acima no N.º 1 do presente artigo;
- d) Por último e por forma a harmonizar os conceitos relativos à terminologia turística ao longo do documento, entende-se que deverá ser clarificado o que se pretende dizer com o uso para "turismo", nos "Espaços de Uso Especial" (em Solo Urbano).

**III. Conclusão**

Considerando o atrás exposto, do ponto de vista turístico, propõe-se a emissão de parecer favorável, condicionado à retificação assinada na alínea b) do ponto II.2.2, alertando-se para a ponderação das considerações efetuadas no ponto II.2.1, bem como nas alíneas a), c), e d) do ponto II.2.2.

À consideração superior,

Vera Guedes, arqt.<sup>a</sup>

<sup>2</sup> RJET – Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho



Exma. Senhora  
Dr.<sup>a</sup> Ana Maria Pereira Abrunhosa

Presidente da  
CCDRC- Comissão de Coordenação e  
Direcção Regional do Centro

Rua Bernardino Ribeiro, nº 80

3000-069 COIMBRA

Sua referência

Nossa referência  
833870

Data  
2019-09-10

**ASSUNTO: Parecer do IHRU IP - 2ª Alteração Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja**

Reportamo-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia parecer deste Instituto.

Mais se refere que o mesmo será remetido no dia de hoje, via email, para os endereços eletrónicos indicados na “Convocatória para conferencia procedimental”, remetida a 15 de julho de 2019.

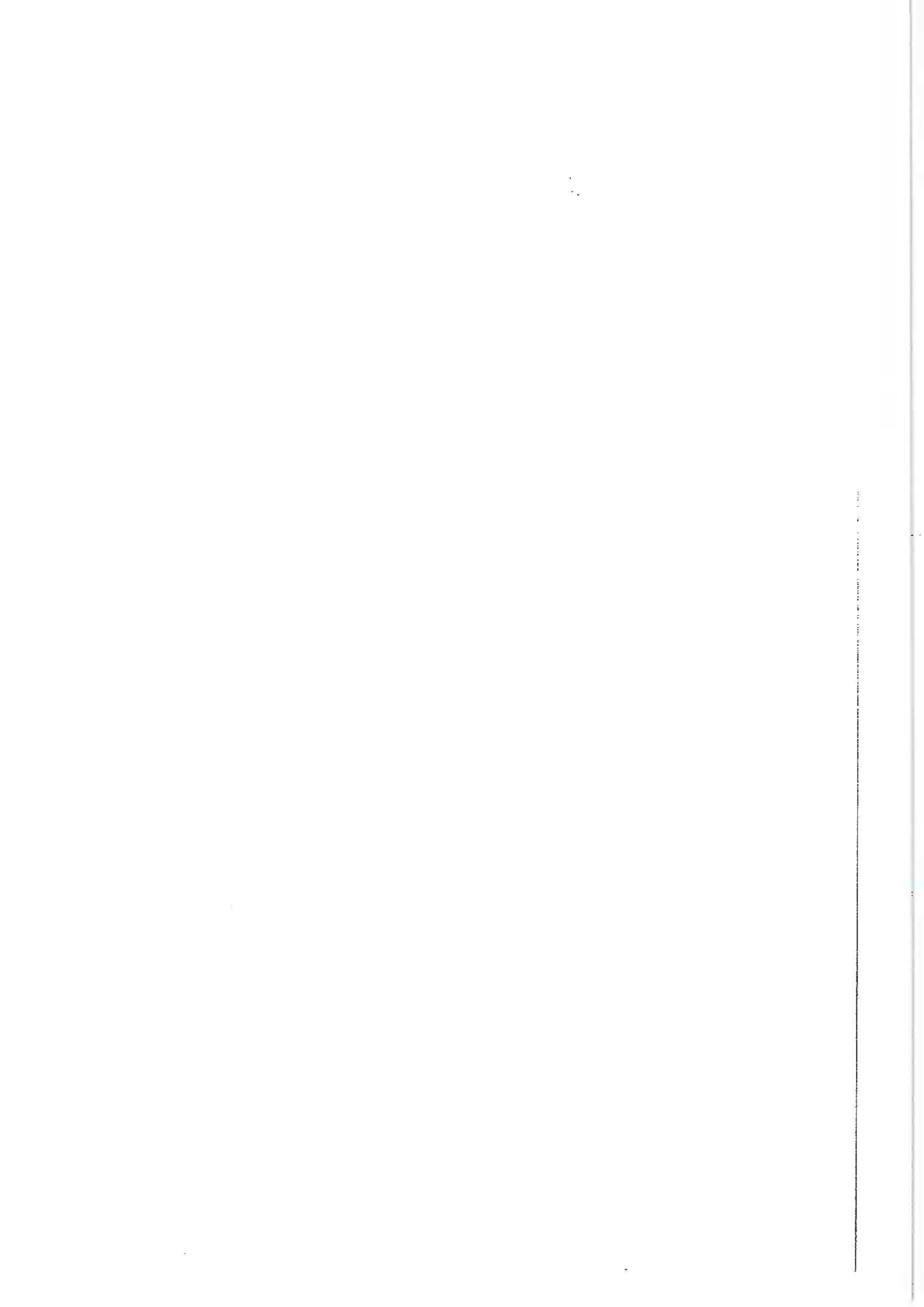
Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários.

Com os melhores cumprimentos,

**Departamento de Reabilitação Urbana do Norte**

**Coordenador**

**Jorge Vieira**





## PARECER

O presente parecer é emitido no âmbito da missão do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP, de assegurar a concretização da política definida pelo Governo para as áreas da “habitação” e da “reabilitação urbana”, de forma articulada com a política de cidades e com outras políticas sociais e de salvaguarda e valorização patrimonial, nos termos do nº1, art.º3 do Decreto-Lei nº175/2012, de 2 de agosto alterado pelo Decreto-Lei nº102/2015, de 5 de junho, em resposta à convocatória para a conferência procedimental referente ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE) - 2.ª alteração.

### 1 | Enquadramento

1.1 O Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE), em vigor, foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja de 24 de setembro de 2010, em plena eficácia em outubro de 2010, através de publicação do Aviso n.º 19932/2010, DR, 2.ª Série, n.º 196, de 8 de outubro.

O PUCE foi objeto de uma 1.ª alteração através de publicação do Aviso n.º 6398/2017, DR, 2.ª Série, n.º 109, de 6 de junho.

1.2 A promoção da proposta de 2.ª alteração ao PUCE, foi determinada pela Câmara Municipal, através da deliberação camarária n.º 83/2019, tomada na reunião ordinária de 14 de março de 2019, no âmbito da qual foram aprovados os *“Termos de Referência/Definição da Oportunidade e a Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica”*. Em conformidade com a deliberação camarária, e tendo como base os fundamentos constantes dos *“Termos de Referência e Oportunidade e Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica”*, foi determinado pelo executivo, qualificar o processo de 2.ª 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 78.º e n.º 2 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, dispensando a alteração ao PUCE do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), conforme consta indicado no *“Relatório de Fundamentação da Proposta – PUCE / 2ª alteração”*.

Desta forma, através da publicação do Aviso n.º 5826/2019, DR, 2.ª Série, n.º 64, de 1 de abril, deu-se *“início ao procedimento ao procedimento de 2.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE), tendo aprovado os Termos de Referência que fundamentam a sua oportunidade, fixam os respetivos objetivos e o prazo de 180 dias úteis para a sua elaboração, bem como, qualificar esta 2.ª 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 78.º 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 (Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica — RJAAE), dispensando o procedimento de avaliação ambiental estratégica.”*

1.3 Com o início deste procedimento foi dada prossecução ao Despacho n.º 048/GAP/2019, de 20 de fevereiro, referente à *“Suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE) com estabelecimento de medidas preventivas a promover em área de domínio privado municipal localizada no lugar de Teixugueira – União de freguesias de Beduído e Veiros, inserida, de acordo com a Planta de Zonamento do PU da Cidade de Estarreja em vigor, na Classificação de Solo Urbano, categoria de Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde.”*

A *“Suspensão Parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE)”*, bem como as correspondentes Medidas Preventivas, foram aprovadas pela Assembleia Municipal de Estarreja, em reunião ordinária a 29 de abril de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, deliberação n.º 131/2019 em reunião de 24 de abril.

A *“Suspensão Parcial do Plano de urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE)”* foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 8997/2019, DR, 2.ª Série, n.º 99, de 23 de maio.

O prazo de vigência das Medidas Preventivas é de dois anos a contar da data da publicação no Diário da República, podendo ser prorrogável por mais um ano, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e caducam com a entrada em vigor da alteração ao PUCE.

A área a suspender visa permitir a materialização de empreitada de obras públicas de prolongamento da Alameda dos Plátanos, com dotação das respetivas infraestruturas, a rematar em rotunda na Rua D. Joaquim Simões, visando quer a promoção de uma melhor requalificação urbana de uma nova centralidade da cidade quer o estimular de criação de condições para atrair população.

1.4 Em termos de *“Reabilitação Urbana”*, insere-se na área territorial do PUCE a delimitação referente à área de reabilitação urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja, delimitada nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, (RJRU) na sua atual redação.

Nos termos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) a desenvolver para a ARU do Centro da Cidade de Estarreja, a respetiva incidência encontra-se, de acordo com a planta de zonamento do PUCE, integralmente inserida em classe de Solo Urbano – Urbanizado, designadamente, nas categorias funcionais:

- 1) Espaço Residencial (incluindo as subcategorias de *“Núcleo Antigo a Preservar”* e os níveis 1, 2, 3 e 4 do Espaço Residencial);
- 2) Espaço de Uso Especial (Equipamento comercial);
- 3) Espaços Verdes (englobando as subcategorias de *“Parque Verde Urbano”* e de *“Verde Urbano”*);
- 4) Infraestruturas e Transporte – Rede Viária.

1.5 A Câmara Municipal de Estarreja, no cumprimento do nº3, artigo 17º do RJRU remeteu ao IHRU, para emissão de respetivo parecer, a proposta de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja, com entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU sob o registo nº748826, de 5 de julho de 2018.

Sobre a proposta apresentada, e no âmbito do parecer emitido a 19 julho de 2018, sob registo nº750220, o IHRU não teve a opor à realização da respetiva ORU para a ARU do Centro da Cidade de Estarreja.

A aprovação de *“Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja e do período de Discussão Pública da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) territorialmente coincidente, orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)”* foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 9642/2018, DR, 2.ª Série, n.º 137, de 18 de julho.

A aprovação da *“Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)”* foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 14859/2018, DR, 2.ª Série, n.º 199, de 16 de outubro.

## 2 | Descrição e apreciação

2.1. A proposta de alteração ao PUCE incide sobre parte da área-plano e sobre o seu normativo e, conforme consta no “Relatório de Fundamentação da Proposta – PUCE / 2ª alteração”, 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...”, que se têm mostrado impeditivas do desenvolvimento local espetável;*
- *Da presente incapacidade de concretização de opções constantes no Objetivo Estratégico/Vetor de suporte ao desenvolvimento estabelecido no PUCE, em especial o desiderato de, «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 efetivo da população residente na área de intervenção»; (Objetivos Estratégicos do Plano, in Relatório do PUCE – Versão Final, julho/2010, a pág. 7);*
- *Da necessidade de se ajustar a conceção espacial da organização urbana 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 novos projetos de investimento e alojamento para a fixação de pessoas;*

- *Adaptar/conformar alguns normativos do PUCE, de modo a permitir a introdução de maior flexibilidade regulamentar, designadamente no que diz respeito a uma regulação, mais eficaz, da possibilidade de ampliação do edificado inserido na subcategoria do "Núcleo Antigo a Preservar" do Espaço Residencial, em função da pretensão de refuncionalização/restruturação funcional dos edifícios, enquanto estímulo à reabilitação urbana do centro da Cidade."*

2.2 As alterações em apreço têm incidência, e nos termos do "Relatório de Fundamentação da Proposta – PUCE / 2ª alteração":

Em termos do "Conteúdo material":

*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, de modo a dar resposta aos objetivos das políticas urbanas municipais e dinâmicas territoriais;*

*b) Na redefinição/restruturação da rede viária municipal e conseqüente reajustamento da estrutura de zonamento em função das ações em projeto e das pretensões de investimento;*

*c) Na introdução/reforço da subcategoria de Espaços Verdes Urbanos, enquanto elementos estruturantes, quer de proteção e valorização ambiental dos espaços urbanos, quer ainda, da garantia de compatibilização das funções de proteção, regulação e equilíbrio com os usos urbanos que pretende enquadrar (produtivos, residenciais, de recreio e lazer, etc.);*

*d) Na alteração pontual à estrutura regulamentar do PUCE, no sentido de incluir um normativo que permita a regulação da possibilidade de ampliação do edificado localizado na subcategoria do "Núcleo antigo a Preservar" do espaço Residencial.*

Em termos de "Conteúdo documental":

- Pequenas Alterações à Planta de Zonamento;

- Alterações pontuais ao Regulamento.

2.3 No que se refere ao "âmbito territorial", a proposta de alteração do PUCE inscreve-se:

*- Em áreas pontuais que integram o Solo Urbano – Urbanizado, preconizando-se para as mesmas, alterações à respetiva qualificação de "categorias" e "subcategorias" funcionais;*

*- Em áreas pontuais que integram o Solo Urbano – Urbanizado, para onde se pretende a introdução de novas áreas/reforço da subcategoria de espaço "Verde Urbano".*

2.4 Sob o ponto de vista da “reabilitação urbana”, refere-se que a área do PUCE proposta a alteração sobrepõe-se parcialmente com a ARU do Centro da Cidade de Estarreja, designadamente:

*SITUAÇÃO 1 - Alguns espaços “residuais” (“Subcategoria de Espaço Verde Urbano”) originários de Planos de Pormenor (PP) Revogados (PP da Zona da Estação) - Espaços a Requalificar em categoria de Espaço Residencial.*

*SITUAÇÃO 2 – Zona Intersticial do quarteirão definido pela R. Dr. Joaquim Manuel Ruela, Av. Visconde de Salreu e R. Desembargador Correia Teles - Requalificação e reajustamento da estrutura de zonamento em função das ações em projeto/intenções de investimento e das pretensões de qualificação do espaço público.*

2.5 No que se refere às alterações de incidência regulamentar, estas refletem-se sobre os artigos 23º, 24º, 45º e 48º, conforme documento disponibilizado para apreciação.

2.6 Sob o ponto de vista da “reabilitação urbana”, e considerando o PERU na sua articulação com o PUCE, conforme consta no respetivo documento, este faz menção expressa à aplicação do artigo 24º do regulamento do PUCE, no que se referente às disposições regulamentares para a subcategoria “Núcleo Antigo a Preservar”.

Esta proposta de alteração, e nos termos do exposto, visa:

*i) introduzir uma maior flexibilidade regulamentar, de modo a admitirem-se pretensões de refuncionalização/reestruturação funcional dos edifícios, enquanto estímulo à reabilitação urbana da área mais antiga do centro da cidade e em pleno alinhamento com os objetivos estabelecidos no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja / Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática orientada pelo respetivo do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) vigente;*

*ii) criar condições para operacionalizar as apostas municipais na valorização do conjunto edificado, no desenvolvimento de ações de reabilitação sustentável com forte caráter de eficiência energética, na qualificação do espaço público e na implementação de novas dinâmicas de emprego e de vitalidade económica.*

2.7 Na redação proposta para o artigo 24º verifica-se a referência à terminologia (“obras de beneficiação”) que não consta no artigo próprio do regulamento (Artigo 4º - Definições e abreviaturas).

Igualmente, refere-se a mesma recomendação, ao conceito de “reabilitação dos edifícios”, por definição ou remissão (RJR).

2.8 Sob o ponto de vista da “habitação” importa salientar a importância da valorização do território para a área sectorial da “habitação” considerando as recentes propostas que se têm colocado relativamente a uma política de habitação, designadamente:

i) (2017/2018) “Nova Geração de Políticas de Habitação”, instituída pela Resolução do Conselho de Ministros nº50-A/2018, de 2 de maio;

ii) (2018/2019) “Lei das Bases da Habitação”, instituída pela Lei nº83/2019, de 3 de setembro (entrada em vigor nos termos do artigo 70º do diploma)

Estas propostas versam sobre a criação de documentos estratégicos de definição de opções do Município sobre o tema da “habitação”, designadamente a “Estratégia Local de Habitação” na eventual aplicação do Programa 1º Direito, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio, regulamentado pela Portaria nº230/2018, de 17 de agosto, programa integrado na “Nova geração de Políticas de Habitação”, bem como a “Carta Municipal de Habitação” proposta na Lei das Bases de Habitação.

Tratam-se de documentos onde, porventura, o Município poderá ver protagonizada opções e orientações estratégicas de resposta a “habitação” que se poderão cruzar com opções dos instrumentos de gestão territorial.

### 3 | Conclusão

3.1 Considerando o exposto, sugere-se que a Câmara Municipal de Estarreja avalie a eventual necessidade de atualização do PERU face às propostas de alteração do PUCE.

3.2 Propõe-se ainda, alertar a Câmara Municipal de Estarreja para a ponderação referida no ponto 2.7.

Porto, 10 de setembro de 2019