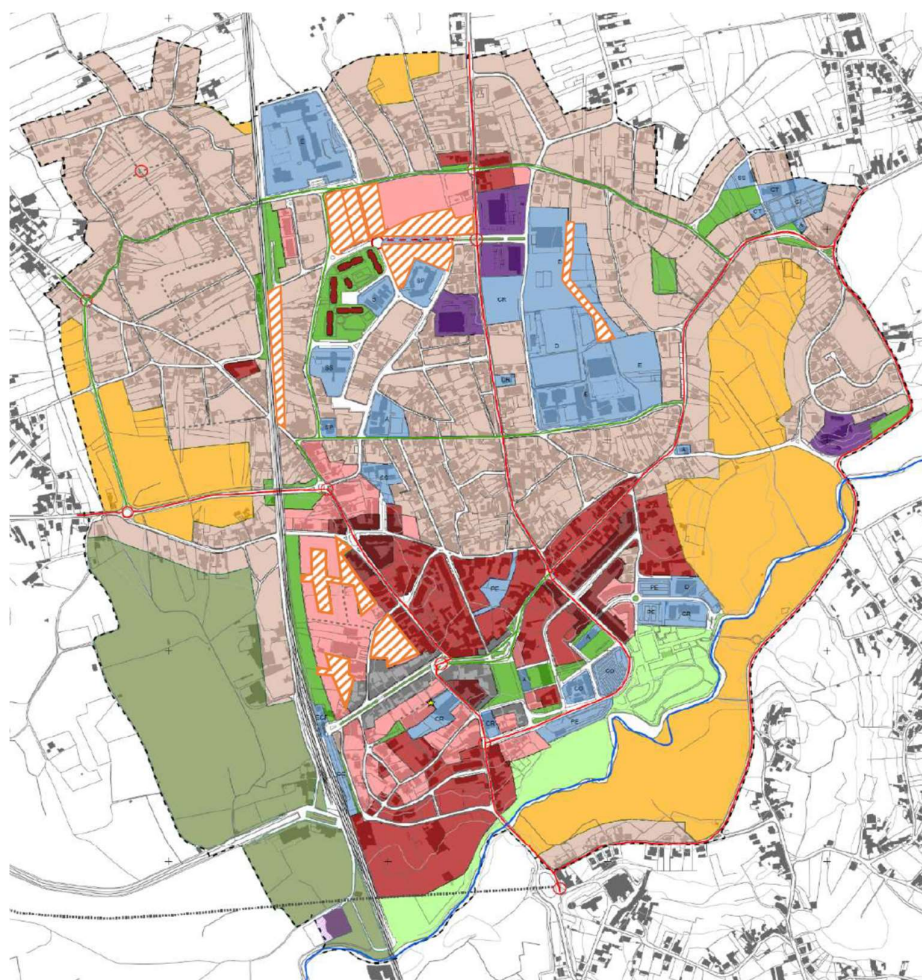


**ESTARREJA**  
MUNICÍPIO

## **PUCE**

### **PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA**

#### **2.<sup>a</sup> Alteração**



#### **Regulamento – Alteração à Redação Proposta**

Decorrente dos pareceres das entidades obtidos em sede da Conferência Procedimental de 11 de setembro de 2019

Outubro/2020



## Nota explicativa

A proposta do regulamento do PUCE, que ora se apresenta dá cumprimento na generalidade às recomendações/orientações constantes dos pareceres que fazem parte integrante da Ata da Conferência procedimental da CCDRC, realizada a 11 de setembro de 2019, excetuando-se as seguintes situações:

-Do parecer do **Turismo de Portugal**, (Informação de serviço n.º INT/2019/9177 /DVO/DEOT/VC, de 12/08/2019) ponto 2.1 - Comentário geral-:

*“(...) 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 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).”*

**Da ponderação efetuada ao mencionado no ponto 2.1** (comentário geral), optou-se por manter a proposta de redação do nº2 do artigo 23º, nos termos em que foi apresentada, uma vez que:

- Foi intenção alargar os usos admissíveis aos empreendimentos turísticos e restringir às tipologias especificadas (*estabelecimento hoteleiro, apartamentos turísticos e Empreendimentos de turismo de habitação*) dada a preocupação de salvaguarda/preservação associada à subcategoria de espaço “Núcleo Antigo a Preservar” do “Espaço Residencial”. Com efeito (e contrariamente ao constante no parecer) esta era a única categoria que não admitia este tipo de uso / empreendimentos turísticos, impedimento este, que nunca se colocou relativamente às outras tipologias dos “Espaços Residenciais”, que sempre admitiram outros usos como se conforme se encontra patente nos artigos 25º a 31º, através da redação “... ou outras, desde que das complementaridades geradas não resulte a criação de situações de incompatibilidade com os usos dominantes” (entre os quais os “Empreendimentos Turísticos).

- Do Parecer **do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana** (Of.º 833870 de 10/09/2019), 2.7:

*“Na redação proposta para o artigo 24º verifica-se a refere a 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 (RJRU).”*

- Na redação não foi dado prossecução à recomendação daquela entidade , no que se refere ao conceito de “*Reabilitação dos edifícios* “, na medida em que se considera que a Reabilitação de edifícios a que se refere alínea c) do ponto 2 do artigo 24º não necessita de remissão para o RJRU, nem de nova definição no articulado proposto, porque se entende que tal definição/conceito, será sempre a constante da legislação em vigor , nomeadamente a do RJURU, conforme pretende acautelar o disposto no artigo 64º do regulamento, que perante uma eventual dúvida ou omissão remete para a legislação específica.

O restante conteúdo da alínea c) : *Reabilitação de edifícios, com conservação de todos os elementos arquitetónicos e construtivos considerados de valor cultural ou que constituam contributo para a caracterização do conjunto em que se insere (Sublinhado nosso)*, tem por intenção enfatizar na subcategoria funcional “*Núcleo antigo a preservar*” a necessidade de ser preservada a ambiência singular e expressão de conjunto, resultante das características arquitetónicas, construtivas e espaciais dos edifícios.

Apresenta-se seguidamente a Alteração à redação proposta do Regulamento (decorrente dos pareceres das entidades obtidos em sede da Conferência Procedimental de 11 de setembro de 2019) a submeter ao procedimento de Discussão Pública.



## **REGULAMENTO - REDAÇÃO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA**

### **2.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE)**

Os artigos 23.º, 24.º, 40.º, 45.º e 48º do regulamento do PUCE passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 23.º

[...]

1 - .....

2- São entendidas como funções admitidas, para além da função residencial, funções complementares desta, designadamente funções de comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação, equipamentos de utilização coletiva e atividades industriais que, por verificação da inexistência de impactes relevantes no equilíbrio urbano e ambiental, e como tal previstas no quadro legal específico da atividade, possam ser declaradas pela câmara municipal como compatíveis com o alvará de utilização do edifício, e desde que, a sua instalação, exploração e exercício não resulte na geração de condições de incompatibilidade, nos termos que se encontram definidos nos números 2 e 3 do artigo 10.º do presente regulamento.

Artigo 24.º

[...]

1- .....

a) .....

b) .....

c) as obras de construção ou reconstrução de novos edifícios em substituição dos demolidos nos casos previstos na alínea anterior, ficarão sujeitas:

i) à manutenção dos alinhamentos das fachadas contíguas e/ou de acordo com o previsto na alínea d) do presente artigo, salvo casos devidamente fundamentados relativamente ao qual a Câmara Municipal estabeleça novo alinhamento decorrente de projeto urbano e/ ou de operação urbanística;

ii) à inclusão de área para estacionamento ou solução alternativa, nos termos do previsto no Capítulo III (artigos 55.º e 56.º) deste Regulamento;

iii) ao cumprimento dos “afastamentos” previstos no n.º 1 do artigo 43.º deste Regulamento.

d) [(anterior alínea c).]

2- Nesta subcategoria de espaço serão admitidas obras de alteração e ampliação, nas condições expressas nas alíneas seguintes, desde que, simultaneamente, sejam efetuadas obras de conservação de todo o edifício,



seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos, não seja afetada a estabilidade dos edifícios confinantes e sejam, ainda, mantidos os elementos de valor patrimonial previamente identificados pelo Município:

- a) Aproveitamento do sótão para fins habitacionais ou arrecadações, desde que:
  - i) Não sejam alteradas as características essenciais e a configuração geral da cobertura;
  - ii) Não seja modificada a fachada;
- b) Construção de caves para estacionamento, áreas técnicas e equipamentos complementares de apoio ao turismo, nomeadamente um spa, um ginásio, espaço de exposições, sala interativa, sob os edifícios e ou terrenos livres das parcelas ou lotes, desde que seja garantida a possibilidade de integração arquitetónica da entrada;
- c) Reabilitação de edifícios, com conservação de todos os elementos arquitetónicos e construtivos considerados de valor cultural ou que constituam contributo para a caracterização do conjunto em que se insere;
- d) Alteração do alinhamento das fachadas posteriores, nos seguintes casos, desde que sejam garantidas as condições previstas no n.º 1 do artigo 43.º deste regulamento e daí resultem vantagens justificadas pelo projeto para a utilização, habitabilidade e salubridade de edifício e ou edifícios confinantes:
  - i) O alinhamento da fachada posterior do edifício será o definido pelos alinhamentos dos edifícios confinantes, desde que daí não resultem empenas cegas;
  - ii) São admitidas profundidades superiores para os edifícios existentes quando tal se demonstre inequivocamente necessário à manutenção ou instalação de atividades e usos considerados essenciais à revitalização do tecido urbano.

3- [(anterior alínea d).]

#### Artigo 40.º

[...]

1- As superfícies territoriais afetas a esta categoria de uso dos solos correspondem a áreas destinadas a equipamentos e infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e infraestruturas de apoio à atividade turística, como postos turísticos/informação ao turista, estações náuticas, parques temáticos, parques de desporto aventura, parques aquáticos, centros de educação ambiental, jardins zoológicos, conforme delimitação constante da Planta de Zonamento, assumindo por objetivo sustentar uma qualificação efetiva da estrutura urbana em que se inserem.

2- .....



**Artigo 45.º**

[...]

1- A profundidade das novas edificações destinadas aos usos habitacional, serviços, estabelecimentos hoteleiros e apartamentos turísticos, não poderá exceder os 20 metros, medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas (alçados frontal e posterior), contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com exceção de platibandas, palas, varandas, galerias e escadas descobertas.

2- Admitem-se, a título excepcional, valores de profundidade superiores ao previsto no número anterior, nas seguintes situações:

a) Em edifícios preexistentes sujeitos a obras de conservação, reconstrução ou alteração, nas quais é admitida a manutenção das profundidades já existentes;

b) Em edifícios com uso habitacional (uni ou multifamiliar) ou funções mistas, onde serão permitidos espaços para armazenagem, garagem e arrumos em cave ou ao nível do rés-do-chão com profundidade superior à definida no número anterior, desde que, não exceda, todavia, os 30 metros.

c) Em edifícios destinados exclusivamente, a funções complementares da função habitacional, designadamente a comércio, serviços, armazéns, estabelecimentos industriais, estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e a equipamento de utilização coletiva, desde que, devidamente justificados e cuja implantação seja isolada, garantindo os afastamentos mínimos às extremas previstos no presente regulamento;

d) Em edifícios destinados ao preenchimento de frente em banda contínua ou colmatação de empena cega, desde que que fiquem asseguradas as adequadas condições de exposição, ventilação e insolação dos espaços habitáveis, nos termos da legislação em vigor;

e) Nos casos em que os edifícios confinantes se caracterizam por apresentar valores de “profundidade” já superiores.

**Artigo 48.º**

[...]

1 – As áreas em cave destinam-se principalmente a funções complementares aos usos predominantes dos edifícios que as integram, designadamente arrumos, estacionamento automóvel ou áreas técnicas e outros serviços e equipamentos de apoio dos estabelecimentos hoteleiros e apartamentos turísticos.

2 – Sempre que se observe uma topografia desfavorável nas parcelas ou lotes que sirvam de base à implantação de novos edifícios, as áreas de cave poderão ser afetadas a atividades ou funções de carácter principal, designadamente habitação, comércio, serviço, estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e equipamentos de utilização coletiva.



3 – Desde que tecnicamente justificado, é admitida a criação de mais do que um piso em cave, sempre que tal, se observe essencial à satisfação das necessidades de estacionamento privado determinadas pelo Plano.

4 – Admite-se que a área definida pelo perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave seja superior à área do perímetro exterior de contacto do edifício com o solo, nos casos de edifícios destinados a habitação coletiva, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e equipamentos de utilização coletiva.

5 – Nos termos previstos na disposição anterior, o Índice de Ocupação do solo estabelecido para a respetiva subcategoria de uso do solo em que o edifício se integra, poderá ser superior, desde que, devidamente justificados e nos seguintes casos:

a) se manifeste essencial à satisfação das necessidades de estacionamento privado determinadas pelos parâmetros de dimensionamento do Plano;

b) as áreas em caves se insiram em edifícios de gaveto (e conexão de edifícios) em que os planos marginais confinem com dois arruamentos e se destinem às funções previstas no n.º 1 do presente artigo.

6 - Em qualquer caso, a área definida como o perímetro exterior de contacto do edifício com o solo, nunca poderá exceder a área de implantação relacionada com o índice de ocupação estabelecido no plano para a subcategoria funcional de uso do solo em que o edifício se integra.

