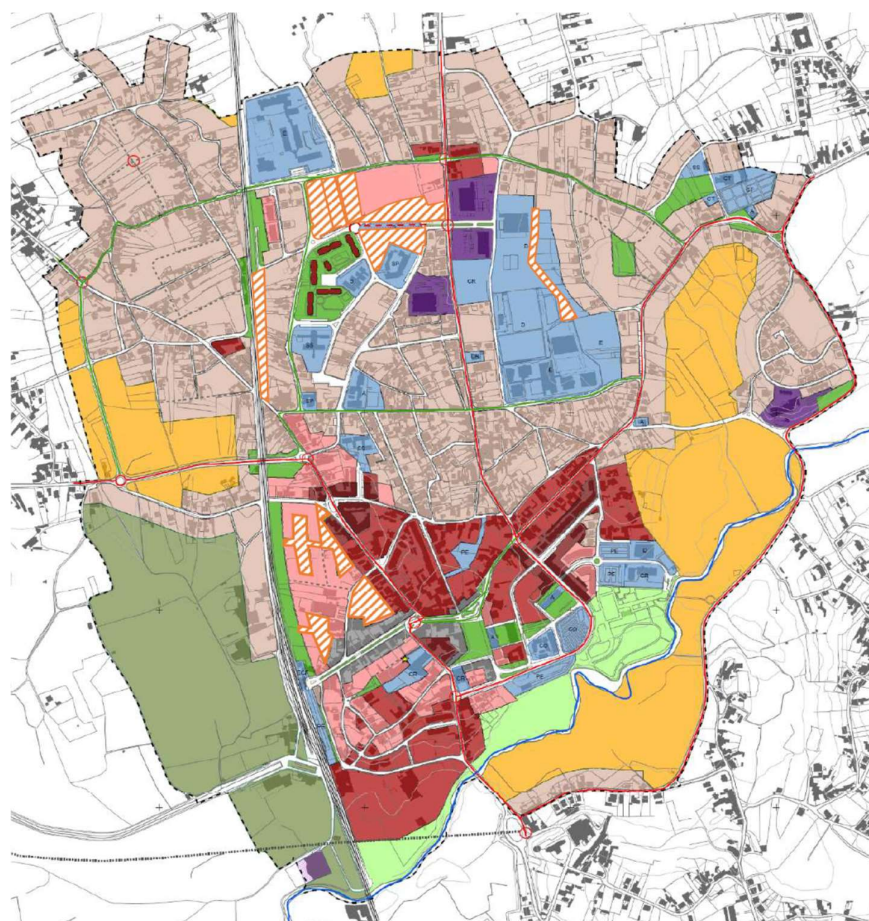


# PUCE

## PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA

### 2.<sup>a</sup> Alteração



**Relatório de Fundamentação da Proposta**



## **FICHA TÉCNICA**

### **Título /Subtítulo**

2.<sup>a</sup> Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja / Relatório de Fundamentação da Proposta

### **Município de Estarreja**

Pelouro do Urbanismo, Planeamento, Espaços Verdes e Resíduos Sólidos Urbanos

### **Direção Geral**

Carlos Valente – Vereador em regime de permanência

### **Coordenação**

Rui Pedro Gonçalves, Eng. (Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Territorial)

### **Elaboração /Equipa Técnica**

António Granja, Dr. – DGUT / Setor de Planeamento Urbanístico (SPU)

Ana Paula Ribas, Dr.<sup>a</sup> – DGUT / SPU

Teresa Lima, Arq.<sup>a</sup> - DGUT / Setor de Inventariação e Gestão de Informação Geográfica (SIGIG)

Francisco Rodrigues, Assistente Técnico – DGUT /SPU

### **Apoio**

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C)



## ÍNDICE

### 1. OBJETO, OBJETIVOS E ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

1.1 OBJETO.....	5
1.2 OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO.....	5
1.3 ÂMBITO TERRITORIAL DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO .....	7
1.4 ANTECEDENTES E PONDERAÇÃO DAS SUGESTÕES, CONTRIBUTOS E / OU INFORMAÇÕES APRESENTADAS NO PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO”.....	8
1.5 ENQUADRAMENTO LEGAL .....	10

### 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
2.3 PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA (PUCE) .....	14

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PUCE

3.1 CARATERIZAÇÃO GERAL DA PROPOSTA.....	15
3.2 OS CONTEÚDOS DA PROPOSTA - FUNDAMENTAÇÃO.....	16
3.2.1 Pequenas alterações à conceção geral da organização urbana e respetivo zonamento decorrentes da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais ocorrida durante a vigência do Plano.....	17
3.2.2 Alterações pontuais ao conteúdo regulamentar do PUCE.....	28

## ÍNDICE DE FÍGURAS

Fig. 1 - Planta de Zonamento do PUCE – Área de incidência das alterações propostas .....	7
Fig. 2 - Extrato da Planta de Condicionantes do PUCE.....	12
Fig. 3 - Extrato da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal .....	14
Fig. 4 - Zonamento do PUCE em vigor (Subcategoria de “Verde Urbano”, adotada da transposição do Plano de Pormenor da Zona da Estação revogado) .....	18
Fig.5 - Zonamento Proposto (“Espaço Residencial - Nível 2”) .....	19
Fig. 6 - Extrato da planta de Zonamento do PUCE em vigor – Área de incidência da alteração proposta .....	20
Fig. 7 - Proposta de Requalificação do Espaço Residencial Nível 2, na subcategoria de Espaço Residencial - Nível 3. ....	20
Fig. 8 - Extrato da proposta de alteração à Planta de Zonamento do PUCE - Proposta de novo Espaço-canal (Prolongamento da Alam. dos Plátanos) .....	21
Fig. 9 - Extrato da planta de Zonamento do PUCE em vigor – Área de incidência da alteração proposta .....	23
Fig. 10 - Proposta de Requalificação do Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde, na subcategoria de Espaço Residencial Nível 2. ....	24



<b>Fig. 11 - Extrato da planta de Zonamento do PUCE em vigor – Área de incidência da alteração proposta .....</b>	<b>25</b>
<b>Fig. 12 - Extrato da proposta de Alteração à Planta de Zonamento – Proposta de Adequação funcional das áreas adjacentes ao arruamento previsto da Ex- Tijoleira em Espaços Residencial - Nível 2 e Nível 3 .....</b>	<b>24</b>
<b>Fig. 13 e 14 - Extratos da Planta de Zonamento em vigor – Áreas de incidência das alterações propostas</b>	<b>26</b>
<b>Fig. 15 - Extrato da proposta de Alteração à Planta de Zonamento – Proposta de Requalificação da subcategoria de Espaço Residencial - Nível 1 na subcategoria de Espaço Verde Urbano .....</b>	<b>27</b>
<b>Fig. 16 - Extrato da proposta de Alteração à Planta de Zonamento - Proposta de requalificação da subcategoria de Espaço de Uso Especial – Desporto, na subcategoria de Espaço Verde Urbano .....</b>	<b>27</b>

## **ANEXOS**

- I. Aviso n.º 6398/2017 - Diário da República, 2.ª Série, n.º 109 de 06 de junho de 2017;
- II. Deliberação de Câmara Municipal de Estarreja n.º 83/2019 de 14 de março de 2019;
- III. Despacho n.º 048/GAP/2019, de 20 de fevereiro do Exmo. Sr. Presidente da Câmara;
- IV. Publicitação na Comunicação Social, na Página da Internet do teor da Deliberação n.º 83/2019.
- V. Aviso n.º 5826/2019 - Diário da República, 2.ª Série, n.º 64 de 01 de abril de 2019;
- VI. Elementos que constituem o Plano: Planta de Zonamento e Regulamento – Proposta de Alteração
- VII. Certidões de Afixação do Aviso, nos lugares do costume – Paços do Concelho / Sedes das Juntas de Freguesia abrangidas pelo âmbito territorial do Plano



## 1. OBJETO, OBJETIVOS E ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

### 1.1 OBJETO

O presente documento, consiste no Relatório da 2.<sup>a</sup> 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 em questão.

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.º 1 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

Construída sobre os alicerces das 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), esta 2.<sup>a</sup> alteração ao PUCE, continua a reger-se, quer pelos objetivos estratégicos definidos no plano em vigor e que se encontram estabelecidos no n.º 1 do Artigo 1.º do seu Regulamento (que, desta forma, se assumem atualizados), como também, mantém a aposta na seguinte meta 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.**

Por outro lado, para além da competência de **“Elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal, os planos necessários à realização das atribuições municipais”** (n.º 1, al. a), do artigo 33.º do RJAL) compete, também, ao Município, **“Promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal”** (n.º 1, al. ff), do artigo 33.º do RJAL). Ora, torna-se assim, inequívoco, o papel que a execução do PUCE assume, enquanto instrumento jurídico-administrativo privilegiado para a implementação de políticas públicas de desenvolvimento local, nomeadamente ao **“...contribuir para a qualificação do ambiente urbano e para a criação de condições**



***bastantes ao incremento dos níveis da qualidade urbana da “cidade existente (...) por forma a garantir que esta observe um desenvolvimento sustentado e sustentável e planeado em função das reais necessidades e expectativas do município...” (PUCE, Relatório do Plano, pág. 8)***

Constitui, por conseguinte, responsabilidade municipal, quando a evolução/mudança da conjuntura socioeconómica, cultural ou ambiental assim o exige (e justifica), assegurar as condições para um desenvolvimento económico e social sustentável, respondendo às solicitações recebidas de particulares e investidores, às exigências de um melhor aproveitamento do solo e de adaptação à realidade atual atenta a evolução das condições económicas e sociais.

Funcionando como catalisadora da implementação estratégia de desenvolvimento municipal, a necessidade (e pertinência) de se adaptar/atualizar as normas de uso e ocupação da área territorial da cidade, assume um valor determinante para a concretização das políticas municipais que o executivo pretende implementar, no sentido de acompanhar as tendências da mais recente evolução das condições económicas, sociais e culturais, bem como, de se manter alinhada com a visão estratégica comum para o município: ***“Em 2025 Estarreja será reconhecida como uma referência no desenvolvimento e crescimento sustentável/crescimento verde através de uma clara aposta no emprego, na qualidade de vida da população e na valorização da diversidade e do equilíbrio ambiental.”*** (CME, Plano estratégico de Desenvolvimento 2015-2025 /Estarreja 2025, Ponto 4.1, pag.33)

Atentas as atribuições e competências atrás descritas, a meta e visão estratégicas apontadas, a presente oportunidade da 2.ª alteração ao PUCE, tem, pois, como principais vetores dar resposta às necessidades de se:

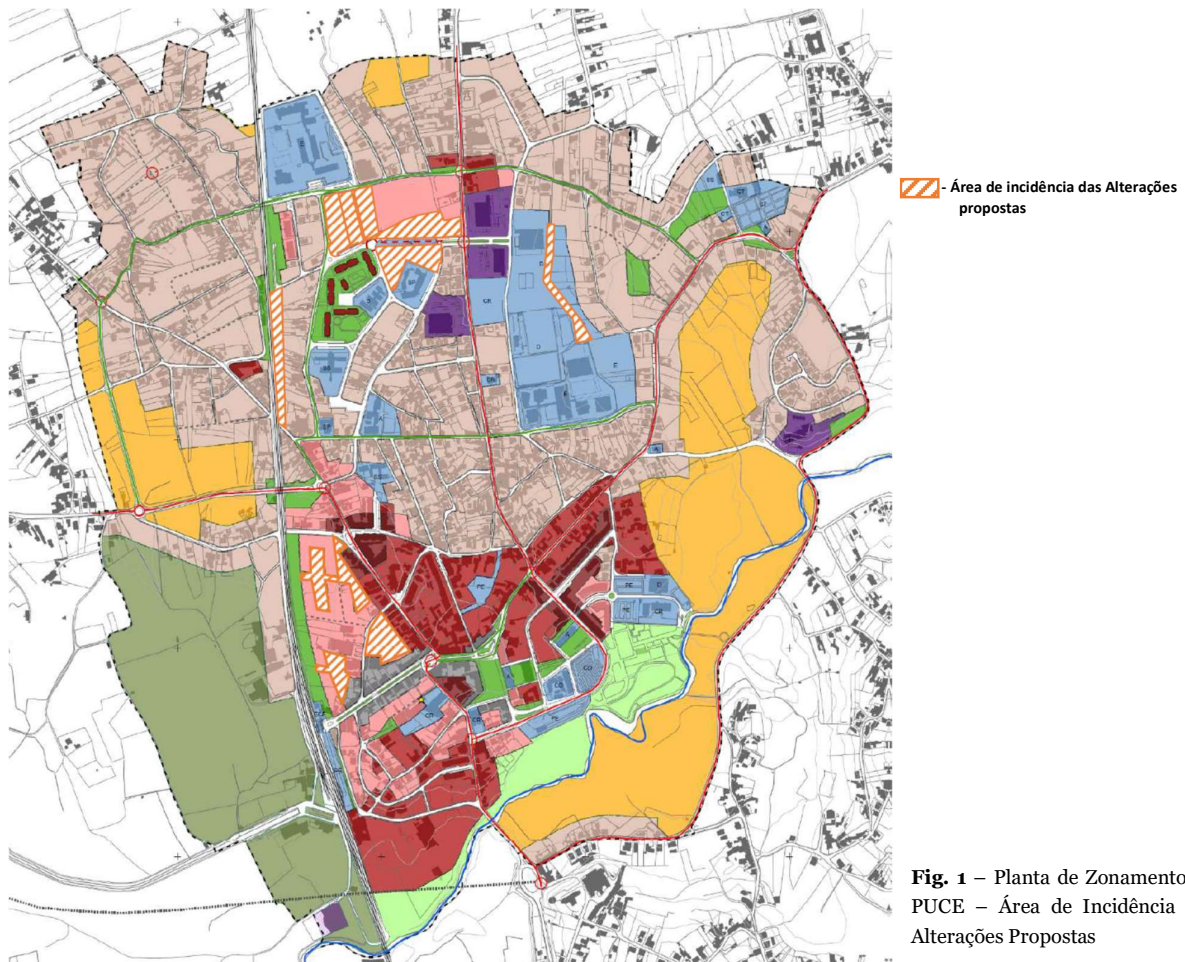
- I. Fazer face a alguma incapacidade que a estrutura de ocupação/organização espacial vem demonstrando em responder aos objetivos das políticas urbanas municipais e à dinâmica territorial e conjuntura económica e social atual;
- II. Redefinir/restruturar a rede viária municipal / Reajustar a estrutura de ordenamento em função de ações em execução e em projeto;
- III. Introduzir novos Espaços Verdes Urbanos, enquanto elementos estruturantes, quer de proteção e valorização ambiental dos espaços urbanos (designadamente de proteção ambiental/tampão ao corredor ferroviário e à linha de água existente, a Nascente do Espaço de Uso Especial - Equipamento Desporto), quer ainda, da garantia das compatibilização das funções de proteção, regulação e equilíbrio com os usos urbanos que pretende enquadrar (produtivos, residenciais, de recreio e lazer, etc.);
- IV. Introduzir disposições na estrutura regulamentar que permitam regular a possibilidade de ampliação do edificado localizado 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.



### 1.3 ÂMBITO TERRITORIAL DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Recaindo o objeto da presente proposta de 2.<sup>a</sup> alteração sobre a área-plano delimitada na planta de zonamento que se encontra publicada em Diário da República, 2.<sup>a</sup> Série, n.º 196 de 08 de outubro de 2010, através do Aviso n.º 19932/2010 e que foi objeto de alteração por publicação do Aviso n.º 6398/2017 no Diário da República, 2.<sup>a</sup> Serie - n.º 109, de 06-06-2017, reveste-se, no entanto, **de carácter parcial**, por que se restringe apenas, a **cerca de 2,2%** da totalidade da área do referido Plano de Urbanização (304 hectares - ha).

Com efeito, a dimensão da área abrangida pelas pequenas alterações ao PUCE (cerca de **6,83 ha**), reflete o conjunto de objetivos específicos, devidamente consubstanciados nos “*Termos de Referência e Definição da Oportunidade*” da elaboração do procedimento da 2.<sup>a</sup> alteração ao PUCE (conforme já foi plenamente explicitado na Parte A deste documento).



Em termos quantitativos, será de referir que os cerca de **6,83 ha** (6.8349,8 m<sup>2</sup>), se reportam a pequenas áreas dos solo urbano, constituintes do perímetro urbano do PUCE sobre as quais incidirão **ações de requalificação urbana, estruturação viária, em benefício do tecido urbano existente e da criação/reforço de nova centralidade**, que recairão, fundamentalmente sobre a Zona da Estação (em pleno Espaço central da Cidade), sobre o lugar da Teixugueira (na envolvente ao espaço da Ex-Tijoleira Central de Estarreja), e ainda, sobre a Zona Desportiva (envolvente à Ribeira do Outeiro).

#### 1.4 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, tendo-se tornado “plenamente eficaz” em outubro de 2010, por publicação do Aviso n.º 19932/2010, em Diário da República, 2.ª Série, n.º 196 de 08 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. **(Anexo I)**

**A promoção da presente 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 Fundamentação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica” **(Anexo II)**.

Com o início deste procedimento **foi, desde logo, dada prossecução ao Despacho n.º 048/GAP/2019, de 20 de junho, do Exmo. Sr. Presidente da Câmara (Anexo III)**. Entre as razões que fundamentam a sua decisão (a cujo desígnio/preensão havia sido já feita menção no seu Despacho n.º 301/GAP/2018 de 03 de outubro), e vertidas nesta determinação superior, impõe-se elencar as seguintes:

- A “... *intenção do Município, em proceder ao prolongamento da Alameda dos Plátanos (com dotação das respetivas infraestruturas) a rematar em rotunda na Rua Dr. Joaquim Simões*”;
- A “... *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.*”;
- “... *a premência de se intervir nos eixos viários que definem e servem a malha desta centralidade urbana, em particular do prolongamento da Alameda dos Plátanos, nomeadamente como forma de dar resposta alternativa aos constrangimentos devidos pela sobrecarga nas infraestruturas existentes...*”, que decorrerão da pretensão de instalação, no Espaço da Ex-Tijoleira Central, de um estabelecimento de Comércio e Serviços, com cerca de 5.708 m<sup>2</sup> (materializada na apresentação do pedido de Informação Prévia





n.º 1/2019), o qual se assume como um importante investimento para o Município e para o desenvolvimento local;

Em conformidade com o ponto terceiro da mesma deliberação camararia e tendo ainda, 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 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 78º e n.º 2 do artigo 120.º do RJGT, 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 quinto e sexto da referida deliberação camarária e de acordo com o estabelecido no n.º1 do artigo 76º do RJGT, conjugado com a alínea c) do n.º4 do artigo 191º, e n.º 2 e n.º 3 do artigo 192.º 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 RJGT, 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 RJGT 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 (consagrada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio e alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto).

O exercício deste direito de “participação” no âmbito da execução, revisão ou alteração de planos municipais, está consagrado no artigo 88.º do RJGT 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 a 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 RJGT, 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 5826/2019 no Diário da República, 2.ª Série, n.º 64 de 01 de abril de 2019 **(Anexo V)**, da sua divulgação na comunicação



social, no sítio da Autarquia da Internet, bem como nos lugares públicos de estilo. Durante o supramencionado período de “participação” pública preventiva (que decorreu entre os dias 08 e 30 de abril, inclusive) não foram oficialmente formuladas, pelos particulares, quaisquer sugestões e/ou apresentadas informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito deste procedimento de 2.<sup>a</sup> alteração ao 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 RJGT 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 eventualmente apresentadas e divulgação das mesmas.

### 1.5 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 RJGT, 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, bem como, no “Âmbito Territorial da proposta de Intervenção” (ponto 1.3 deste Relatório), não restam, pois, 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...”*, que se têm mostrado impeditivas do desenvolvimento local esportável;
- 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 /reestruturação funcional dos edifícios, enquanto estímulo à reabilitação urbana do centro da Cidade.

Este procedimento de 2.ª alteração ao PUCE, vem consubstanciar, também, o procedimento de estabelecimento de Medidas Preventivas que determinam a “Suspensão” Parcial deste Plano de Urbanização (na área do Solo Urbano, classificada de “Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde”) que, paralelamente, foi promovido, a fim de se *“... evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do programa ou plano ...”* (cf. n.º 1 do artigo 134.º do RJIGT)

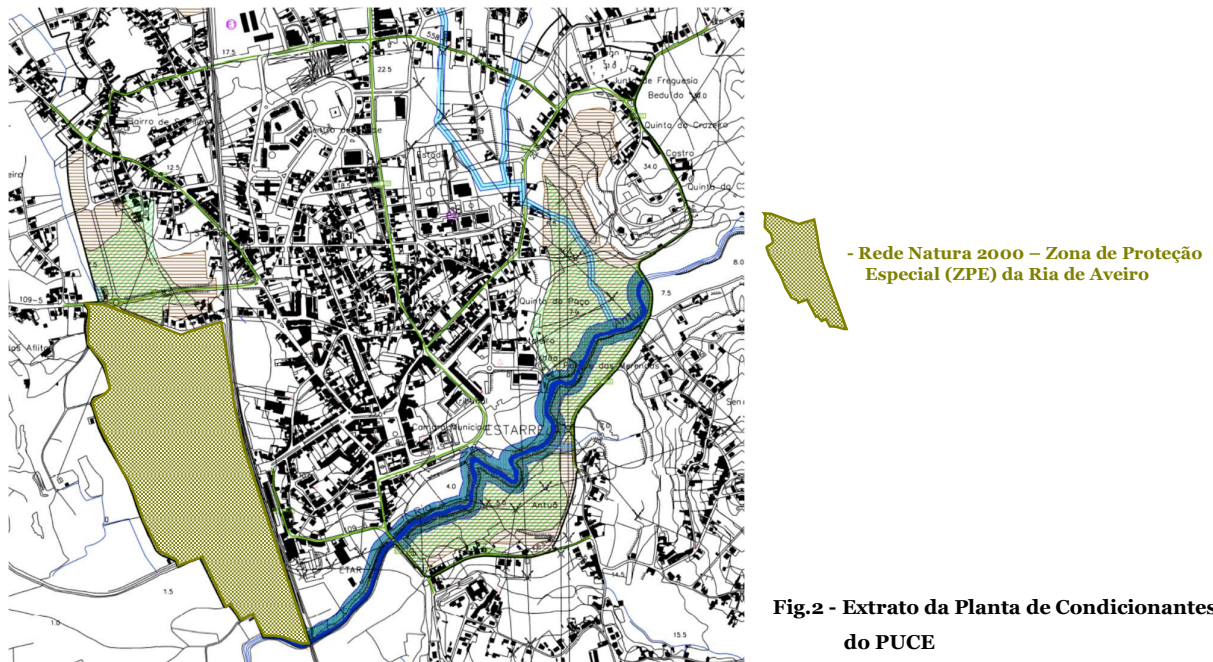


## 2. ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

### 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).



**Fig.2 - Extrato da Planta de Condicionantes do PUCE**

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. n.º 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.

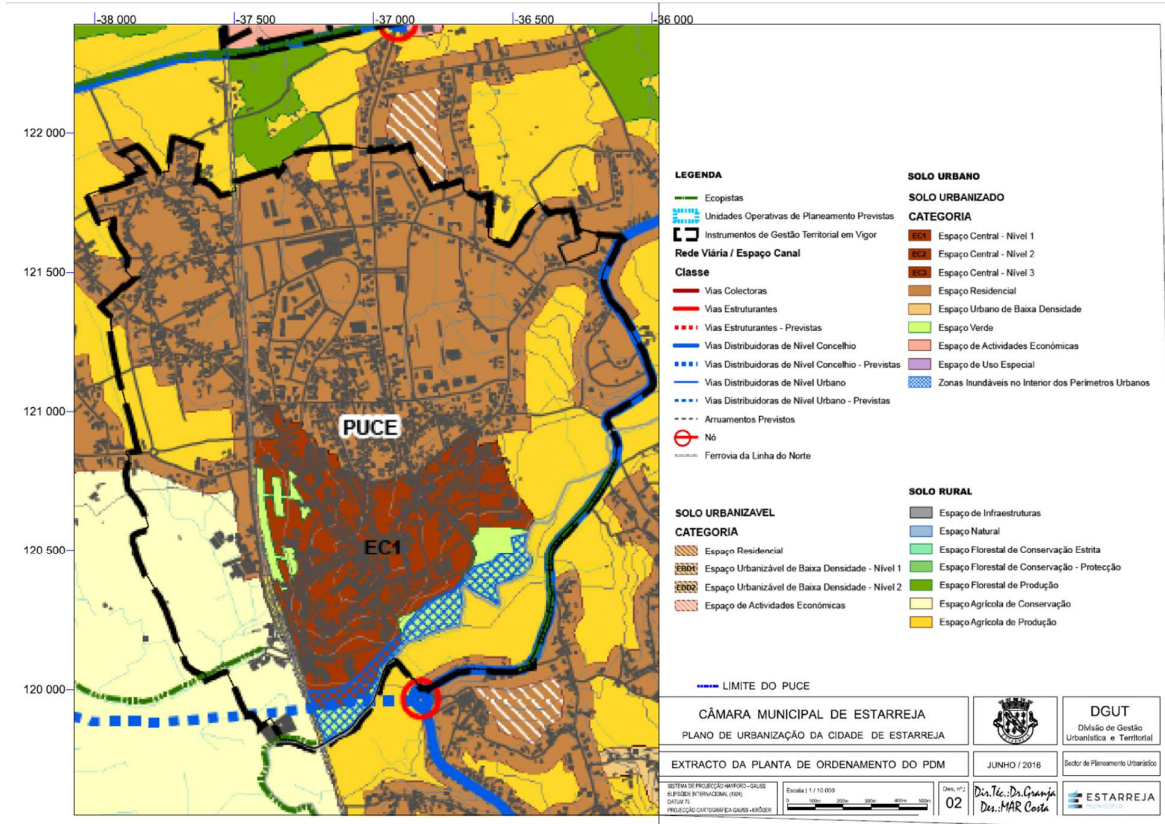
Uma vez que qualquer das propostas que constituem a presente alteração ao Plano, não afeta/recai sobre esta condicionante de ordem superior, a compatibilidade com este instrumento de gestão territorial encontra-se assegurada, porquanto se mantêm as condições definidas no âmbito a elaboração do PUCE, 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, tendo obtido “*plena eficácia*”, por meio da publicação do Aviso n.º 8186/2014, em Diário da Republica, 2.ª Série - n.º 133, de 14 de julho de 2014, que promoveu a publicitação da deliberação da Assembleia Municipal que aprovou o plano, bem como, dos respetivos “*Elementos que constituem o Plano*” (regulamento, planta de ordenamento e planta(s) de condicionantes).

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.





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

As alterações a introduzir ao PUCE no âmbito da presente proposta de 2.ª alteração, serão conformes com a estrutura de ordenamento do PDME e o seu respetivo normativo legal. Com efeito, se em termos de enquadramento com o PDME, o objeto desta 2.ª alteração ao PUCE, é plenamente compatível com categorias de espaço urbanizado que qualificam o Solo Urbano deste IGT (Espaço Urbano Central, Espaço Residencial), já por outro lado, uma das propostas de requalificação não se conforma (ainda que temporariamente) com a categoria de Espaços Verdes (em Solo Urbano), prevista no PDME. Esta situação de (in) compatibilidade será, no entanto, acautelada com a 2.ª alteração ao PDME que se encontra, presentemente, em curso.

### 2.3 PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA (PUCE)

As áreas que se propõem intervencionar no âmbito da presente alteração são parte integrante da área territorial do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE), aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja de 24 de setembro de 2010 e “plenamente eficaz” desde Outubro de 2010, por publicação do Aviso n.º 19932/2010, em Diário da República, 2.ª Série, n.º 196 de 08 de outubro de 2010, o qual, 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.



Tal como a génese do PUCE em vigor, se referenciou no objetivo estratégico /vetor de suporte de desenvolvimento (vertida no Relatório do Plano, pág. 7), que, era assumido 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 efectivo da população residente na área de intervenção**”, também a conceção desta 2.<sup>a</sup> proposta de alteração do PUCE, pretende manter a aposta 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), bem como, continuar a acautelar a prossecução de um outro objetivo já considerado na sua conceção: “... **a necessidade de operacionalizar a gestão urbanística da Cidade de Estarreja, adaptando a proposta de zonamento inicialmente estabelecida (...) às necessidades actuais e sustentar complementarmente um reforço da sua integração e importância no contexto do desenvolvimento da sede do concelho**”. (PUCE, Relatório do Plano, pág. 7 e 8)

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**”.

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PUCE

#### 3.1 CARATERIZAÇÃO GERAL DA PROPOSTA

Em conformidade com os pontos anteriores e pelas razões já invocadas, entende-se como necessária a introdução no PUCE em vigor de um novo conjunto de alterações e ajustamentos, consentâneo com o quadro programático já amplamente definido no documento “Termos de Referência /Definição da Oportunidade”, superiormente aprovado.

A proposta de alteração ao PUCE (re) assume a sua estrutura geral de organização urbana em pleno alinhamento o quadro estratégico de desenvolvimento territorial municipal e o correspondente modelo de organização territorial que define e caracteriza a estrutura de ordenamento do PDME publicada.

O conjunto de propostas de alteração que se propõem, e que passam pelo objetivo de ajustamento da conceção espacial da organização urbana atual às excelentes perspetivas de crescimento económico e social derivadas da presente conjuntura económica local e nacional, resulta 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 criação de “condições para a construção de qualidade e quantidade” (Despacho n.º 301/GAO/2018 de 03-10 do Sr. Presidente da Câmara) que permitam corresponder às novas dimensões da procura urbanística;
- Necessidade de fazer face à crescente “procura” de solo urbano, pela “oferta” de 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, em função da pretensão de refuncionalização /restruturação funcional dos edifícios, enquanto estímulo à reabilitação urbana do centro da Cidade.

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, quer ao nível da supressão de pequenos troços de infraestruturas viárias (vias locais) previstas no anterior Plano que se assumem como constrangimento ao racional aproveitamento do solo / flexibilidade de planeamento, quer ainda, à previsão do prolongamento de um eixo estruturante, indispensável à requalificação urbanística e reforço da centralidade da área que estruturará. Visando também, a melhoria do ordenamento da circulação rodoviária, esta última proposta caracteriza-se por ser complementada com rotunda, pois pretende-se que assuma funções de orientação do tráfego viário numa área da Cidade privilegiada ao nível de concentração de várias superfícies comerciais e equipamentos estruturantes de uso coletivo (Quartel de Bombeiros, Centro de Saúde, etc.).

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**

No que se refere ao “*Âmbito territorial*”, a proposta de alteração do Plano 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 de forma a estabelecer-se uma adequação às características e realidade da Cidade de Estarreja;
- 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”, enquanto elementos essenciais do solo urbanizado para garantir funções de valorização ambiental, reequilíbrio ecológico e proteção do sistema urbano.





Em termos do “Conteúdo Material” a presente proposta de alteração consiste:

- 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 consequente 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;

Já no que respeita ao “Conteúdo documental” a proposta de alteração ao PUCE traduzir-se-á em:

- Pequenas Alterações à Planta de Zonamento;
- 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.

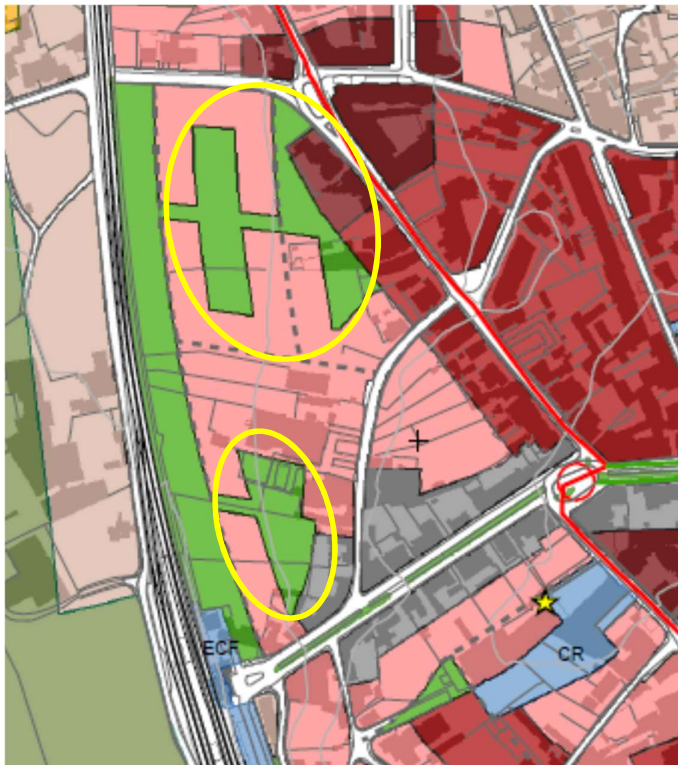
**SITUAÇÃO 1 - Alguns espaços “residuais” (“Subcategoria de Espaço Verde Urbano”) originários de Planos de Pormenor (PP) Revogados (PP da Zona da Estação) - Espaços a Requalificar em categoria de Espaço Residencial.**

A planta de zonamento do PUCE, na área central da Cidade, procurou, à data da sua elaboração, respeitar o detalhe de algumas das propostas de ocupação que tinham sido definidas nas áreas territoriais do Ex - Plano de Pormenor (PP) da Zona da Estação, do Ex- PP do Centro da Vila - Nas Traseiras dos Paços do Concelho, e ainda, do PP da Fontinha.



A conceção geral da organização urbana, adotada no PUCE á data da sua elaboração, ao adotar como critério de ordenamento, o respeito pelo desenho urbano de algumas das propostas de ocupação que tinham sido definidas nos supra referidos instrumentos de planeamento revogados, acabou por estabelecer, assim, uma estrutura de zonamento que se veio a revelar do ponto de vista cadastral e da ocupação, constrangedora e incapaz de responder cabalmente às solicitações recebidas de particulares e investidores, bem como, ao melhor aproveitamento do solo neste espaço concreto do tecido urbano impedindo que esta área fortalecesse a sua imagem urbanística e paisagística como área central consolidada do centro da Cidade.

Os espaços assinalados na Figura 4, 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, tem vindo a revelar-se, pois, urbanisticamente “estéreis”, pelo facto de estarem a condicionar de forma rígida a implementação do desenho urbano preconizado para a área central da cidade.



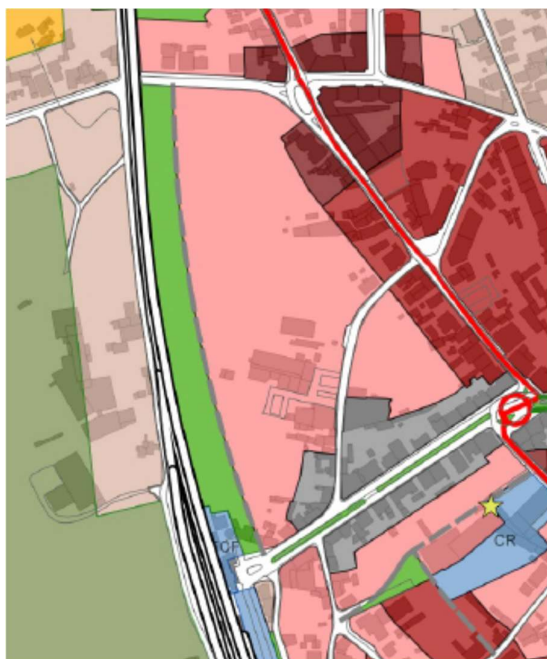
**Fig. 4 – Zonamento do PUCE em vigor (Subcategoria de “Verde Urbano”, adotada da transposição do Plano de Pormenor da Zona da Estação revogado)**

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: corredor verde-tampão, a Norte da Estação da CP, e paralelo à linha de Caminho-de-ferro, Fig. 4).



Neste contexto, propõe-se uma adequação da categoria funcional do “solo urbanizado” que qualifica esta área central da cidade de “Verde Urbano”, ao uso e subcategoria dominante na envolvente, nomeadamente para categoria de Espaço Residencial - Nível 2. Só com esta redefinição de categoria de espaço se obterá a devida flexibilidade de ocupação para as operações urbanísticas a surgir nessa área, deixando-se de estar perante um zonamento constrangedor de qualquer intervenção / investimento neste espaço concreto e gerador de uma imagem urbanística e paisagística não caracterizada pela dignidade que esta zona central e de “entrada” na cidade deve ser merecedora. (Fig. 5)

**PROPOSTA 1** - Propõe-se a requalificação dos espaços acima assinalados e classificados no solo urbanizado como “Espaços Verdes” (subcategoria de “Verde Urbano”, para a categoria funcional de “Espaço Residencial – Nível 2”, conforme se apresenta na Figura 5.



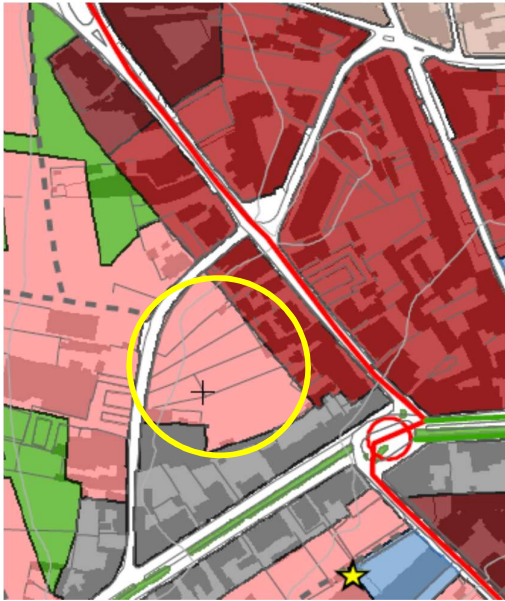
**Fig. 5 - Zonamento Proposto (“Espaço Residencial Nível 2”)**

**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.**

O Município assume como estrategicamente prioritário, intervir no quarteirão definido na caixa acima descrita. A exiguidade da sua dimensão e características topográficas atuais não se coaduna com a presente estrutura de zonamento prevendo 3 subcategorias de espaço afeto ao solo urbanizado distintas (“Núcleo Antigo a Preservar”, “Espaço Residencial – Nível 3” e “Espaço Residencial – Nível 2”), situação que tem sido

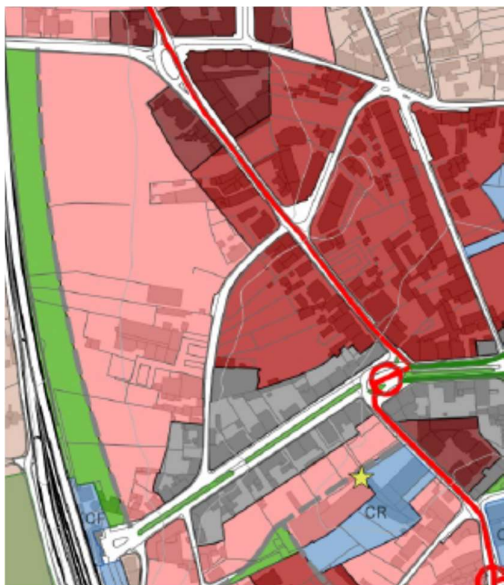


impeditiva de uma intervenção estruturadora deste território e constituído constrangimento ao fortalecimento da sua imagem urbanística e paisagística como um espaço central consolidado da cidade.



**Fig. 6 – Extrato da planta de Zonamento do PUCE em vigor – Área de incidência da alteração proposta**

Pretende-se com esta proposta, estabelecer condições para viabilizar/responder ao aparecimento de pretensões de ocupação /investimento que contribuam para qualificação preenchimento da frente urbana existente, para a consolidação de um tecido urbano da área central da cidade e para um urbanismo de contenção (condição nuclear na construção de uma “urbe” mais sustentável).



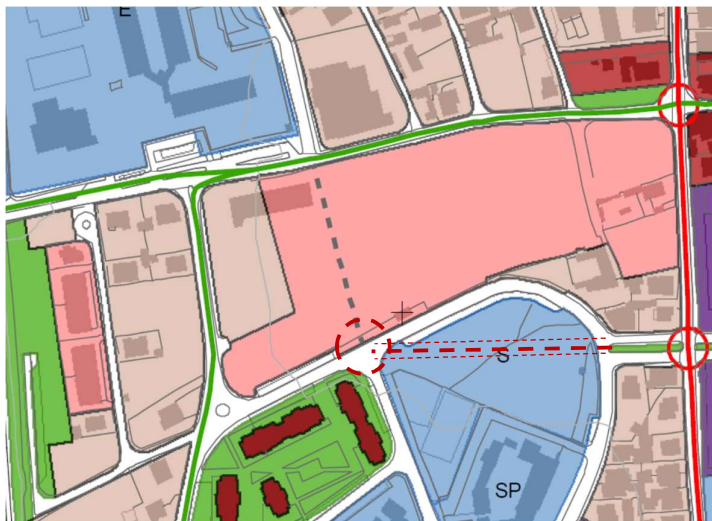
**Fig. 7– Proposta de Requalificação do Espaço Residencial Nível 2, na subcategoria de Espaço Residencial Nível 3.**



**PROPOSTA 2:** Propõe-se a requalificação do espaço intersticial do quarteirão acima identificado e classificado no solo urbanizado como subcategoria de “Espaço Residencial – Nível 2”, para a categoria funcional de “Espaço Residencial – Nível 3”, conforme se apresenta na Figura 7.

**SITUAÇÃO 3 - Redefinição/restruturação da rede viária municipal e consequente reajustamento da estrutura de zonamento em função das ações em projeto e das pretensões de investimento**

Constitui propósito da presente alteração ao PUCE, dotar a estrutura de zonamento das condições necessárias ao desenvolvimento de traçado da nova via prevista: a execução da empreitada de obras públicas do prolongamento da Alameda dos Plátanos (até ao remate em interseção giratória na R. Dr. Joaquim Simões) e respetivos Arranjos urbanísticos envolventes.



**Fig. 8 – Extrato da proposta de alteração à Planta de Zonamento do PUCE - Proposta de novo Espaço-canal (Prolongamento da Alam. dos Plátanos)**

Trata-se de uma pretensão municipal, há muito já assumida superiormente (através do Despacho n.º 301/GAP/2018 de 03 de outubro, do Exmo. Sr. Presidente da Câmara, incumbindo à DOMA – Eng. Marco Matos que, procedesse “... à elaboração do Projeto de Execução do prolongamento da Alameda Dos Plátanos E Arranjos Urbanísticos Adjacentes ...”), que se viu, agora, reiterada no âmbito do Despacho n.º 048/GAP/2019 do Exmo. Sr. Presidente da Câmara, de 20-02-2019, tendo como tendo como metas, quer a promoção de uma melhor requalificação urbana de uma nova centralidade da Cidade (que é conferida ao lugar da Teixugueira por um conjunto de equipamentos estruturantes), como também, a estimular a criação de condições para atrair população, respondendo assim, a uma crescente procura de habitação.



Com efeito, em conformidade com a Planta de Zonamento do PUCE em vigor, não se encontra previsto nenhum espaço-canal destinado ao prolongamento de tal eixo estruturante (Alameda dos Plátanos). O desenvolvimento do traçado em questão implica ainda, seccionar uma categoria de uso do Solo Urbano classificada de “Espaço de Uso Especial” – destinado a Equipamento de Saúde, motivos pelo quais, se está perante mais uma situação em que a estrutura de ordenamento do PUCE se encontra a obstaculizar a intervenção pretendida e a impedir a melhoria formal e funcional do tecido urbano envolvente. (Fig. 8)

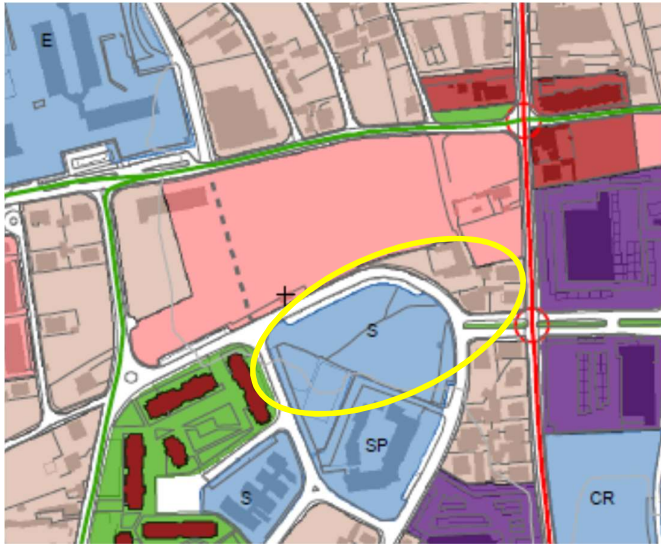
Por outro lado, a premência e pertinência, da intervenção nos eixos viários (existentes e previstos) que definem e servem a malha desta centralidade urbana (em particular o prolongamento da Alameda dos Plátanos), encontra-se reforçada na pretensão que a empresa Domingos da Silva Teixeira – Imobiliária, SA apresentou, nos serviços municipais, para instalar, nesta zona (através da Rua da Arrotinha), um edifício de Comércio e Serviços, com cerca de 5.708 m<sup>2</sup> (intenção materializada na apresentação do pedido de Informação Prévia n.º 1/2019). ), mormente como forma de dar resposta alternativa aos constrangimentos pela sobrecarga que este investimento irá provocar nas infraestruturas existentes.

**PROPOSTA 3:** Por se constituir como eixo um viário estruturante fundamental para requalificação urbana de uma nova centralidade e como referência para o ajustamento do zonamento às funções urbanas/categorias de espaço que se adequam ao preenchimento da frente urbana gerada, propõe-se que seja previsto na Planta de Zonamento do PUCE, o espaço-canal que sustente a execução do prolongamento da Alameda dos Plátanos (até ao remate em interseção giratória na R. Dr. Joaquim Simões).

**SITUAÇÃO 4 – Envolvente ao prolongamento proposto da Alameda dos Plátanos - Reajustamento da estrutura de zonamento de modo a permitir que as novas subcategorias de espaço se adequem aos objetivos de qualificação da frente urbana gerada pela nova via.**

Como consequência decorrente da proposta n.º 3, reveste-se também, da maior pertinência e coerência urbanística, que seja promovido o (re)ajustamento da estrutura de zonamento, de forma a permitir que os limites das respetivas funções urbanas/categorias de espaço se adequem aos objetivos de qualificação da nova frente urbana gerada pela execução da empreitada de obras públicas de abertura do novo eixo estruturante (prolongamento da Alameda dos Plátanos).





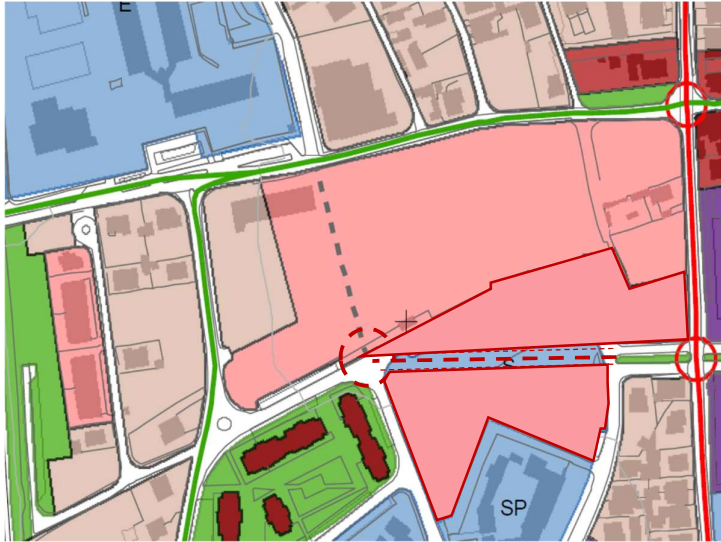
**Fig. 9 – Extrato da planta de Zonamento do PUCE em vigor – Área de incidência da alteração proposta**

Neste contexto, tendo como referência o eixo viário proposto (prolongamento da Alameda dos Plátanos) previsto, preconiza-se no âmbito da presente alteração, que se proceda à requalificação do Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde atualmente previsto no PUCE, na subcategoria de Espaço Residencial – Nível 2.

Acresce ainda como fator justificativo para a construção desta proposta, o facto de, face às circunstâncias excecionais derivadas da alteração das perspetivas de desenvolvimento económico-social local, ambiental e programático, a localização prevista para a nova instalação/ ampliação de unidade de saúde em questão (Espaço de Uso Especial – Equipamento Saúde), também já não se revelar sustentável, nem reunir condições de viabilidade, uma vez que:

- a) esta zona já não apresenta dimensão adequada à correta programação de um equipamento de uso coletivo desta índole;
- b) este espaço revela também, alguma fragilidade ambiental de localização por se encontrar no corredor dos ventos dominantes que sopram da direção das Indústrias enquadradas pela Diretiva SEVEZO, instaladas a Noroeste (Zona Industrial);
- c) a pretensão de investimento público na criação de uma nova unidade de saúde em Estarreja ou redimensionamento (ampliação) do centro de saúde existente, deixou de constar das políticas públicas/opções estratégicas da tutela do governo, redundando consequentemente, na inexistência de financiamento para a construção de tal equipamento público.





**Fig. 10 – Proposta de Requalificação do Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde, na subcategoria de Espaço Residencial Nível 2.**

**PROPOSTA 4:** Propõe-se, substituição /requalificação do Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde, na subcategoria de Espaço Residencial Nível 2, que se reveste de considerável importância no contexto da viabilidade de qualificação/preenchimento das frentes urbanas geradas pela execução do prolongamento do eixo acima referido, assumindo-se também como forte contributo para a consolidação do tecido urbano e a afirmação de uma nova centralidade da cidade. (Fig. 10)

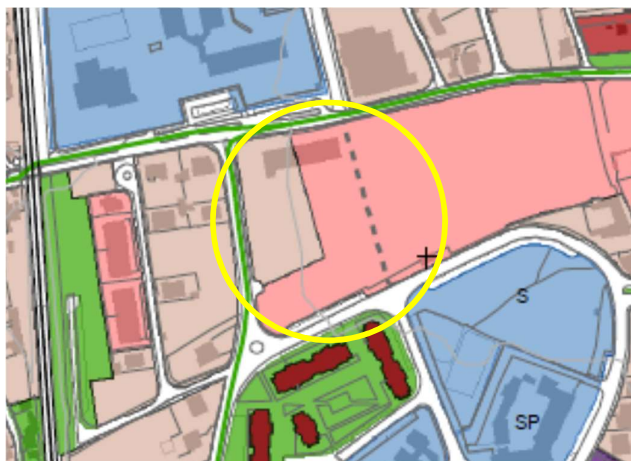
**SITUAÇÃO 5 – Espaços adjacentes à via local prevista entre a Rua da Arrotinha e a Rua Dr. Joaquim Simões - Requalificação do zonamento de modo a permitir a adequação funcional deste Espaço Residencial, às subcategorias dominantes na envolvente.**

A presente proposta de requalificação que, ora, se pretende promover no âmbito deste processo de alteração ao PUCE, refere-se aos espaços, adjacentes da via local prevista (de orientação NW-SE entre a Rua da Arrotinha e a Rua Dr. Joaquim Simões) prevista no PUCE na área territorial da antiga “Tijoleira” que, só parcialmente se encontra funcionalmente qualificado na categoria de “Espaço de Residencial – Nível 2”. (fig. 9)

Nas razões subjacentes à proposta de qualificação deste espaço como categoria de Espaço Residencial - Nível 3, encontra-se fundamentalmente a adequação funcional deste espaço à subcategoria dominante da envolvente, quer requalificando o residual Espaço Residencial- Nível 1 em Nível 2, quer ainda, ajustando o Espaço Residencial - Nível 2 em Nível 3, nas faixas adjacentes ao arruamento previsto (Fig. 12)

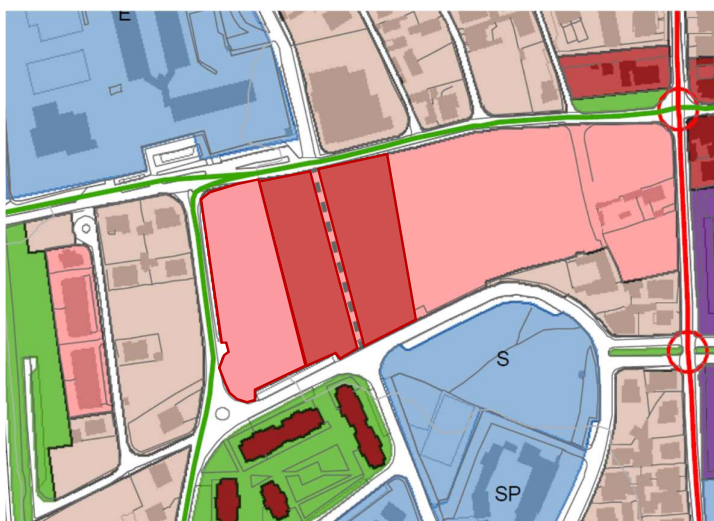






**Fig. 11 – Extrato da planta de Zonamento do PUCE em vigor – Área de incidência da alteração proposta**

Em resultado da reestruturação viária deste local e da instalação de mais um projeto de investimento (que se traduzirá na implantação de mais um equipamento estruturante de natureza comercial), considera-se que esta área passará a reunir as condições para se poder assumir como uma nova centralidade, onde se pretende incentivar e incrementar a oferta de habitação e a fixação de população.



**Fig. 12 – Extrato da proposta de Alteração à Planta de Zonamento – Proposta de Adequação funcional das áreas adjacentes ao arruamento previsto da Ex- Tijoleira em Espaços Residencial - Nível 2 e Nível 3**

**PROPOSTA 5:** Propõe-se, de modo a promover a adequação funcional deste Espaço Urbano Residencial à subcategoria dominante na envolvente, a requalificação da estrutura de zonamento do PUCE nesta área, quer através da requalificação do residual Espaço Residencial - Nível 1 em Nível 2, quer ainda, da requalificação do Espaço Residencial -Nível 2, na subcategoria de espaço de Nível 3, nas faixas adjacentes ao arruamento local previsto. (fig. 12)



**SITUAÇÃO 6 – Reequilibrar a relação de complementaridade entre os espaços de “Verde urbano” com o solo afeto às diversas funções urbanas – Requalificação do zonamento como forma de continuar a assegurar a compatibilização das funções de proteção, enquadramento e valorização ambiental com as diferentes utilizações urbanas e funções de fruição, recreio e lazer.**

As superfícies territoriais integradas na categoria dos “Espaços Verdes” (em particular a subcategoria de “Verde Urbano”) constituem elementos essenciais do solo urbanizado destinados 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.



**Fig. 13 e Fig. 14 – Extratos da Planta de Zonamento em vigor – Áreas de incidência das alterações propostas**

Neste contexto, preconiza-se o reforço da subcategoria funcional do “Verde Urbano”, quer como meio de reposição/compensação dos cerca de 1, 4 ha de solo que se pretendem requalificar da subcategoria de “Espaço Verde Urbano” na subcategoria de “Espaço Residencial – Nível 2” (SITUAÇÃO 1, na área territorial do (Ex) Plano de Pormenor da Zona da Estação, revogado), quer ainda, como forma de reequilibrar a relação de complementaridade entre os espaços de “Verde urbano” e o solo afeto às diversas funções urbanas, que se mostra necessária para garantir a compatibilização das funções de proteção, enquadramento e valorização ambiental com as diferentes utilizações urbanas e funções de fruição, recreio e lazer.

Materializando-se, então, esta intenção, entendeu-se fazer recair as propostas de alteração, quer:



- sobre o corredor ferroviário, dando continuidade à faixa já existente paralela à Linha do Norte, tendo como objeto essencial assegurar as funções de proteção ambiental/zona tampão (barreira acústica) e de contenção e minimização dos impactes visuais negativos decorrentes desta infraestrutura de transporte;



**Fig. 15 - Extrato da proposta de Alteração à Planta de Zonamento – Proposta de Requalificação da subcategoria de Espaço Residencial - Nível 1 na subcategoria de Espaço Verde Urbano**

- Também, sobre a linha de água existente Ribeira do Outeiro) a Nascente do Espaço de Uso Especial – Equipamento de Desporto, no sentido de salvaguardar e valorizar ambientalmente este recurso hídrico/natural. A área de proteção ao domínio publico hídrico, referente a esta Linha de Água, consta já, da Planta de Condicionantes do PUCE tendo merecido, inclusivamente (em 2011), Licença de Utilização dos Recursos Hídricos, da então Administração da Região Hidrográfica do Centro, IP e atual Agência Portuguesa do Ambiente, para a execução de obras de proteção e valorização, no âmbito do Loteamento do Complexo Municipal de Desporto, aprovado em reunião camarária de 28 julho de 2011.



**Fig. 16 - Extrato da proposta de Alteração à Planta de Zonamento - Proposta de requalificação da subcategoria de Espaço de Uso Especial – Desporto, na subcategoria de Espaço Verde Urbano**



Ambas as propostas constituem sinónimo de compatibilização das funções de proteção, regulação e equilíbrio ambiental com os usos urbanos que pretende enquadrar (produtivos, residenciais, de recreio e lazer, etc.).

**PROPOSTA 6:** Propõe-se a requalificação de cerca de 1,4 ha (13.698,9 m<sup>2</sup>) de solo afeto á subcategoria de “Espaço de Uso Especial - Equipamento Desporto” e de “Espaço Residencial - Nível 1”, na subcategoria de “Espaço Verde (Fig. 15 e Fig. 16), 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.

### 3.2.2 - Alterações pontuais ao conteúdo regulamentar do PUCE

**SITUAÇÃO 7: Complexificação do normativo relativo à “Profundidade das edificações” / Necessidade de clarificar o âmbito de aplicação desta disposição regulamentar, alargando-o a outros casos não enquadrados no presente articulado, bem como, de conformar/adaptar este normativo integrante do Capítulo VI – “Condições Complementares de Edificabilidade” do Regulamento do PUCE, com as disposições regulamentares estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), clarificando conceitos e uniformizando critérios de gestão urbanística;**

O conjunto de situações e ajustamentos propostos ao Regulamento do PUCE visam, por um lado, clarificar melhor o normativo existente relativo à “*profundidade das edificações*” admissível e, por outro lado, flexibilizar a regulação das operações urbanísticas de ampliação no “casco antigo” da cidade (nomeadamente na subcategoria de espaço de “Núcleo antigo a preservar”), de forma a permitir-se pretensões de refuncionalização /reestruturação funcional dos edifícios, enquanto estímulo à reabilitação urbana desta zona do centro da cidade.

- **QUANTO À “PROFUNDIDADE DAS EDIFICAÇÕES” (artigo 45.º)**

Este parâmetro urbanístico encontra-se regulamentado no artigo 45.º da estrutura regulamentar do PUCE, abaixo reproduzido. Da sua interpretação apenas afigura estar regulada a “profundidade” para “... *novas edificações que apresentem apenas duas fachadas opostas para assegurar iluminação e ventilação...*” (n.º 1 do artigo 45.º do regulamento do PUCE), sendo que, os restantes casos previstos neste artigo (nomeadamente os referentes às alíneas a) a e) do n.º 2), constituem apenas, situações de exceção ao estabelecido no referido n.º 1.



## Artigo 45.º

**Profundidade das edificações**

1 — Nas novas edificações que apresentem apenas duas fachadas opostas para assegurar iluminação e ventilação, a profundidade máxima admitida é de 15,00 metros, medida entre as fachadas frontal e de tardoz, não se contabilizando para o efeito varandas, platibandas, galerias sobre espaço público ou quaisquer outros elementos arquitetónicos que não gerem condições de incompatibilidade, nos termos definidos no presente regulamento e na legislação em vigor.

2 — São entendidas como situações de exceção ao disposto no número anterior:

a) Estruturas edificadas preexistentes submetidas a obras de conservação ou alteração, nas quais se admite a manutenção das profundidades já existentes;

b) Estruturas edificadas em áreas consideradas como consolidadas, quando a profundidade das empenas confinantes exceder os 15,00 metros e desde que fiquem asseguradas as adequadas condições de exposição, ventilação e insolação dos espaços habitáveis, nos termos da legislação em vigor;

c) Áreas edificadas destinadas a estabelecimentos hoteleiros, em que esta profundidade pode atingir os 20,5 metros;

d) Áreas edificadas ao nível do piso térreo, a afetar a usos não habitacionais, não podendo estas em qualquer caso exceder a profundidade máxima de 30,00 metros.

e) Estruturas edificadas exclusivamente afetas a funções complementares da função habitacional, designadamente equipamentos de utilização coletiva e áreas a afetar a funções de comércio e serviços, desde que devidamente justificados e desde que assegurado o seu enquadramento com o tecido urbano envolvente.

Considerando assim, que:

- Em nossa interpretação, o parâmetro “profundidade” admissível para situações de novas edificações isoladas ou com 3 ou mais fachadas (3 ou mais frentes), **não se encontra regulamentada no artigo 45.º do Regulamento do PUCE;**
- Estando este parâmetro urbanístico já objetivamente definido no Regulamento do PDME - Plano Diretor Municipal de Estarreja ( $\leq 20$  metros, aplicável especialmente, ao uso habitacional (designadamente no Solo Urbanizado, para as subcategorias de “Espaços Residenciais” e de “Espaços Urbanos de Baixa Densidade”);
- Se afigura desejável conformar/adaptar este normativo do Capítulo VI – “Condições Complementares de Edificabilidade” do Regulamento do PUCE, com as disposições regulamentares estabelecidas no PDME, clarificando conceitos e uniformizando critérios de gestão urbanística;



**Propõe-se:**

**PROPOSTA 7:** A reformulação da disposição relativa à “Profundidade das Edificações”, prevista no artigo 45.º do Regulamento do PUCE, através de uma redação mais objetiva e que assegure a convergência e conformidade entre as estruturas regulamentares dos referidos planos territoriais, cuja estrutura poderá ser a seguinte:

**Artigo 45.º Profundidade das Edificações**

1- Com exceção das situações expressamente previstas neste regulamento, a profundidade das novas edificações destinadas aos usos habitacional, serviços, estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação, 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, empreendimentos de turismo de habitação, 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.



**SITUAÇÃO 8: Necessidade de regular a admissibilidade da função indústria – atualmente com permissividade dos tipos 2 e 3 - na subcategoria de espaço “Núcleo antigo a Preservar”, bem como, clarificar o seu âmbito de aplicação a algumas tipologias de “empreendimentos turísticos”. Face à atual classificação dos estabelecimentos industriais e respetivos regimes procedimentais (definidos no Sistema de Indústria Responsável – SIR), aqueles tipos (2 e 3) não afiguram ser compatíveis com o âmbito e os objetivos preconizados para esta unidade singular do aglomerado urbano da cidade, adjetivada pelas características arquitetónicas dos seus edifícios, os quais se pretendem ver preservados.**

- **QUANTO AOS USOS ADMISSÍVEIS NA SUBCATEGORIA DE ESPAÇO DE “NÚCLEO ANTIGO A PRESERVAR” (n.º 2 do Artigo 23.º)**

No leque dos usos permissíveis estabelecidos no n.º 2 do Artigo 23.º do Regulamento do PUCE (ver abaixo), estão presentemente, incluídas as indústrias tipo 2 e 3. Ora, entende-se que estas utilizações, face à atual classificação dos estabelecimentos industriais e respetivos regimes procedimentais (definidos no Sistema de Indústria Responsável – SIR), não afiguram ser adequadas a esta unidade urbana do aglomerado central da cidade (“Núcleo antigo a preservar”) que “... apresenta um conjunto de edifícios cujas características arquitetónicas se traduzem numa ambiência singular e que o Plano pretende ver preservada” (Artigo 22.º do Regulamento do PUCE). Não obstante não constitua objetivo desta proposta, passar a prever a total restrição do uso industrial, impõe-se, porém, proceder 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.

### Artigo 23.º

#### Usos admissíveis

1 — Admitem-se nesta subcategoria de solos alterações aos usos originais dos edifícios preexistentes desde que estes não incorram nas situações de incompatibilidade definidas no n.º 3 do artigo 10.º do presente regulamento e na legislação em vigor, e não alterem o caráter e a estrutura urbana que se pretende ver preservada.

2 — São entendidas como funções admitidas, para além da função residencial, funções complementares desta, designadamente funções de comércio e serviços, equipamentos de utilização coletiva e indústrias dos tipos 2 e 3, desde que a sua instalação e funcionamento 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.

Considerando-se que:



- o SIR define no n.º 3 do artigo 18.º, que a Câmara Municipal poderá declarar a compatibilidade com o uso industrial com o alvará de utilização do edifício/fração autónoma destinados aos usos de habitação, comércio, serviços ou armazenagem, quando verificada a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental, nos casos dos estabelecimento industriais que reúnem as previstas nas Partes 2-A e 2-B do seu Anexo I;
- a necessidade de se alargar, face ao atual regime jurídico de instalação, exploração e funcionamentos dos “empreendimentos turísticos” (D.L. n.º 39/2008 de 07 de março, alterado e republicado pelo D.L. n.º 80/2017 de 30 de junho), os usos admissíveis nesta subcategoria de espaço, designadamente às suas tipologias de “estabelecimentos hoteleiros”, “apartamentos turísticos” e “empreendimentos de turismo de habitação”,

Então, **propõe-se:**

**PROPOSTA 8:** A reformulação da disposição regulamentar prevista no n.º 2 do Artigo 23.º do Regulamento do PUCE, através de uma redação mais objetiva relativamente à compatibilidade das funções industriais nesta subcategoria de espaço, cuja estrutura poderá ser a seguinte:

***Artigo 23.º - Usos admissíveis***

***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.***

**SITUAÇÃO 9: Existência de constrangimentos e rigidez regulamentar / Necessidade de regular a possibilidade de ampliação/alteração do edificado existente na subcategoria de espaço “Núcleo antigo a Preservar” da categoria de “Espaço Residencial”, introduzindo uma maior flexibilidade regulamentar, de modo a admitir pretensões de refuncionalização /reestruturação funcional dos edifícios, enquanto estímulo à reabilitação urbana desta área mais antiga do centro da cidade.**





- **QUANTO À VIABILIDADE DE OBRAS DE ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA SUBCATEGORIA DE ESPAÇO DE “NÚCLEO ANTIGO A PRESERVAR” (Artigo 24.º)**

O “Regime de edificabilidade” desta subcategoria do Espaço Residencial, encontra-se estabelecido no artigo 24.º do Regulamento do PUCE (abaixo reproduzido). Para além da ênfase dada à conservação do edificado existente (alíneas a) e b) do artigo 24.º), resulta também, da interpretação deste normativo, 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).

#### Artigo 24.º

##### Regime de edificabilidade

As operações urbanísticas admitidas nesta subcategoria de solos têm que respeitar os condicionalismos que seguidamente se identificam, sem prejuízo do cumprimento de outras disposições ou requisitos específicos estabelecidos pela legislação vigente:

- a) As unidades de edificados existentes devem ser conservadas;
- b) Apenas se admitem demolições totais ou parciais de edifícios quando a sua conservação não se afigure em termos técnicos e económicos e desde que devidamente comprovada;
- c) A determinação do alinhamento e altura da fachada e da edificação a admitir em novos edifícios fica condicionada pelos alinhamentos das fachadas das estruturas edificadas contíguas e pela altura da fachada e da edificação entendida como dominante na envolvente, não sendo invocável a existência de edifícios dissonantes;
- d) Deverá ser assegurado que na reabilitação ou construção de edifícios seja privilegiado o uso de materiais resistentes à propagação do fogo e outras medidas de segurança passiva, bem como velar pela melhoria do acesso dos meios de socorro e adequação da rede de hidrantes.

##### Considerando que:

- Se pretende introduzir uma maior flexibilidade regulamentar, de modo a admitirem-se pretensões de refuncionalização /restruturação funcional dos edifícios, enquanto estímulo à reabilitação urbana desta área mais antiga do centro da cidade e em pleno alinhamento com os objetivos, entretanto, 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;
- Importa criar condições para operacionalizar as apostas municipais na valorização do conjunto edificado, no desenvolvimento de ações de reabilitação sustentável com forte carácter de eficiência energética, na qualificação do espaço público e na implementação de novas dinâmicas de emprego e de vitalidade económica;



**Então, propõe-se:**

**PROPOSTA 9:** A introdução de normativo que fixe, de modo mais objetivo, as condições a que ficam sujeitas as obras de construção de novas edificações (decorrentes de ampliações inevitáveis), nesta subcategoria de espaço, face às exigências impostas pela necessidade de ver preservada a ambiência singular resultante das características arquitetónicas de um conjunto de edifícios de grande interesse municipal. Por outro lado, pretende-se uma disposição regulamentar que admita 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 refuncionalização edifícios, fomentar a reabilitação de um parque edificado degradado, qualificar um tecido urbano descaracterizado, e ainda, incrementar a introdução de melhores condições de habitabilidade e de critérios de eficiência energética em edifícios. A nova proposta do artigo em questão poderá ter a seguinte estrutura:

**Artigo 24.º Regime de Edificabilidade**

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 e/ou de acordo com o previsto na alínea 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 as seguintes obras de alteração e ampliação, desde que, simultaneamente, sejam efetuadas obras de conservação e/ou beneficiação 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 e áreas técnicas sob os edifícios e ou terrenos livres das parcelas ou lotes, desde que seja garantida a possibilidade de integração arquitetónica da entrada;*
- c) *Reabilitação dos 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 de tardoz 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) .]

**SITUAÇÃO 10: Existência de constrangimentos e rigidez regulamentar no que se refere ao regime de utilização em cave / Necessidade de maior clarificação e objetividade do articulado que nalguns aspetos não parece adequar-se ao conceito de “Cave” definido no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio / Introdução de maior flexibilidade regulamentar e racionalidade, de modo a permitir maior adaptabilidade às pretensões urbanísticas e uma melhor resolução dos problemas de estacionamento automóvel e de apoio às funções principais.**

- **QUANTO AO REGIME DE UTILIZAÇÃO EM “CAVE” (Artigo 48.º)**

Não obstante se encontre previsto no art.º 4.º (‘Definições e abreviaturas’) do Regulamento do PUCE (no âmbito do qual são estabelecidos os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo) que “... Para efeitos de interpretação e aplicação do conjunto de normas e disposições constantes do presente Regulamento, são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio de 2009 ...”, no entanto a redação atual do art.º 48.º (‘Caves’) abaixo transposta, não afigura dominar eficazmente o conceito de “cave”, nomeadamente na sua relação com a definição de “área de implantação”. Por outro lado, ao restringir (cf. n.º 4 do art.º 48.º) o aumento de profundidade à tipologia de “habitação coletiva” e sempre no sentido posterior da parcela que sustenta a implantação do edifício, a atual redação desta disposição introduz uma certa rigidez regulamentar que se vem revelando um constrangimento, designadamente à satisfação das necessidades de estacionamento.



## Artigo 48.º

### Caves

1 — As áreas de construção integradas em cave apenas admitem funções complementares das funções previstas para as respetivas edificações em que se integram, designadamente arrumos, estacionamento automóvel ou áreas técnicas e outros serviços e equipamentos dos estabelecimentos hoteleiros.

2 — Sempre que se observe a existência de uma topografia desfavorável nas parcelas ou lotes que sirvam de base à implantação de novos edifícios, podem as caves neles integradas observar a existência de funções habitacionais, sendo estas áreas consideradas para efeitos do cálculo da área de construção do edifício.

3 — Sempre que o destino das áreas de construção em cave seja a criação de áreas de estacionamento automóvel, é admitido o prolongamento da sua área de implantação para além da área de implantação do edifício, desde que tecnicamente justificado, sendo igualmente admitida a criação de mais do que um piso em cave, caso este se observe essencial à satisfação das necessidades de estacionamento privado determinadas pelo Plano.

4 — O aumento da profundidade das áreas de construção integradas em cave apenas é admitido em edifícios de habitação coletiva, tendo sempre que processar-se no sentido posterior da parcela que sustenta a implantação do edifício.

5 — Do aumento da profundidade das áreas de construção em cave não poderá resultar uma área de implantação do edifício que exceda o índice de ocupação do solo estabelecido para a respetiva categoria de uso do solo em que o edifício se integra.

Considerando-se, assim, que:

- Se pretende introduzir no regime de utilização da “Cave”, uma maior flexibilidade de usos, no caso de topografia desfavorável nas parcelas /lotes;
- Num quadro de necessária disciplina urbanística (caracterizado pelo estabelecimento de um par de normas reguladoras de ocupação que balizam as situações permissíveis), se mostra pertinente concretizar uma melhor regulamentação do prolongamento do “*perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave*” para além do “*perímetro exterior do contacto do edifício com o solo*”, nos casos de edifícios destinados a varias tipologias de uso (que não apenas, a de habitação coletiva);
- No mesmo quadro de disciplina e racionalidade urbanística, se impõe identificar e definir, objetivamente, as situações excecionais, no âmbito das quais e sob condição de justificação técnica, se admite exceder o valor Índice de Ocupação previsto no Plano;

**Então, propõe-se:**



**PROPOSTA 10:** A reformulação da redação do Artigo 48.º do Regulamento do PUCE, através de uma redação mais objetiva que permita uma melhor compreensão do conceito “cave” e da sua relação com a definição de “área de implantação”, nomeadamente no 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, pretende-se uma disposição regulamentar que mantenha a necessária disciplina urbanística, definindo concretamente, quais os casos em que o Índice de Ocupação do solo poderá, excecionalmente, ser ultrapassado, e cuja estrutura poderá ser a seguinte:

#### **Artigo 48.º - Caves**

*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 dos estabelecimentos hoteleiros.*

*2 – As áreas de cave apenas poderão ser afetadas a atividades ou funções de carácter principal, designadamente habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, caso se esteja perante uma topografia desfavorável nas parcelas ou lotes que sirvam de base à implantação de novos edifícios.*

*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 contato do edifício com o solo, nos casos de edifícios destinados a habitação coletiva, comércio, serviços 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 contato 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.*





## **ANEXOS**

