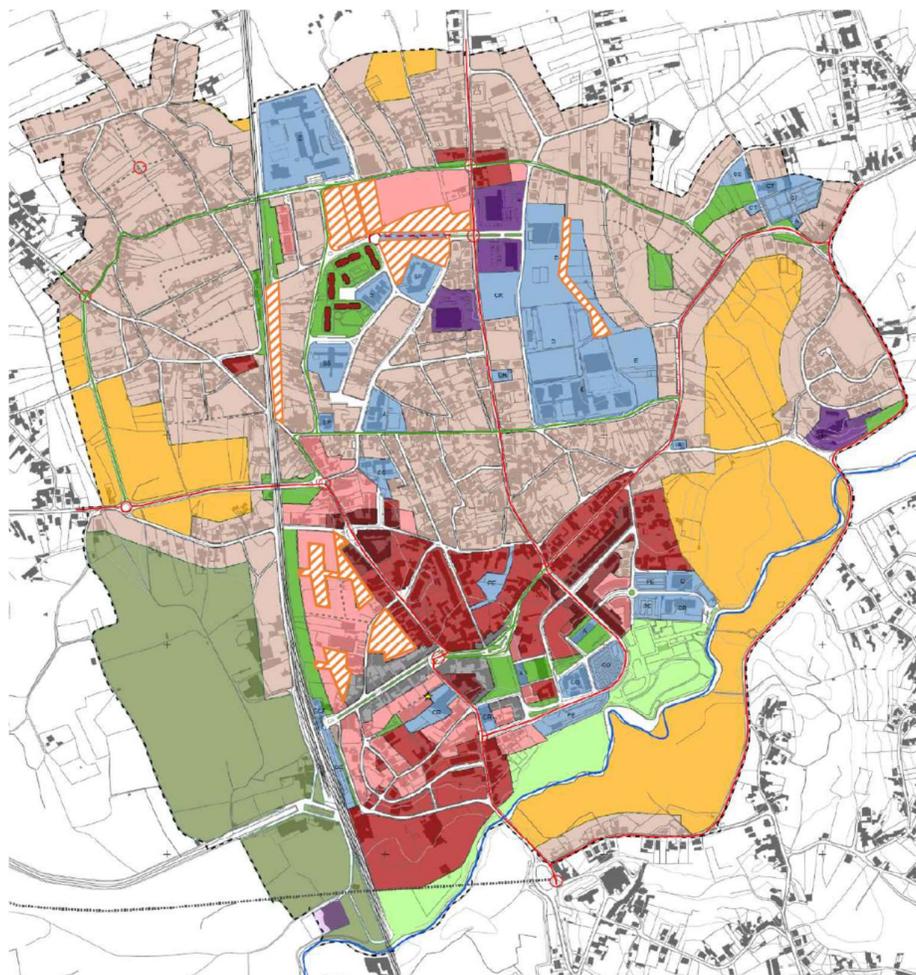


PUCE

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA

2.^a Alteração





REGULAMENTO - REDAÇÃO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA

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

Os artigos 23.º, 24.º e 45.º 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 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).]

Artigo 45.º

[...]

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 excecional, 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.

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 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 contacto 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 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.

