



Câmara Municipal de Peniche

PROPOSTA DE INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PDM DE PENICHE

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA | GABINETE DE PLANEAMENTO

27 de novembro de 2018

Considerando que:

- I. Ao longo da vigência do PDM de Peniche têm-se registado casos pontuais e situações que suscitam dúvidas ou falta de referência que dificultam a aplicação, nas áreas afetas aos *Espaços Urbanos*, da norma que os regula, - o artigo 11.º do RPDM -, verificando-se inclusive a necessidade de recorrer a esclarecimentos jurídicos no sentido de uniformizar a interpretação de determinados pontos e alíneas, constatando-se por isso a falta de alguma razoabilidade na redação deste artigo e o seu desajuste face à aplicação necessária para a realidade destes espaços urbanos.
- II. Uma leitura atenta do disposto no n.º 3.1 do artigo 11.º do RPDM permite perceber que não existe exceção para a regra nele definida quanto à *altura dos edifícios*. Efetivamente, o critério *da cércea modal* é um critério devidamente identificado na alínea a) deste n.º 3.1., não havendo referência a qualquer situação que permita uma solução distinta.
- III. Dispõe a alínea a) do n.º 3.1 do referido artigo 11.º que: “*A altura das construções será dada pelo valor modal (valor mais frequente) das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço compreendido entre duas transversais, ou que apresente características tipológicas homogéneas.*”
- IV. Este regime estático, que fixa parâmetros do tipo morfológicos e não quantitativos, tem levado a inúmeros constrangimentos na implementação de operações urbanísticas em contextos e locais específicos do território, não permitindo a sua transformação.
- V. A esta alteração aliasse o necessário ajuste à redação do n.º 1.3 do artigo 27.º e do n.º 2.3 do artigo 28.º atinentes aos *Espaços Culturais* que, na sequência da última alteração ao PDM, publicada pelo aviso n.º 146 de 1 de agosto de 2016, pretendeu clarificar a interpretação do conceito regulamentar de *Cércea Modal* concretizando um passo importante na recuperação do património construído e abrindo a possibilidade de realização de um conjunto de obras suscetíveis de melhorar as condições de segurança e salubridade das construções existentes. Nesta perspetiva a redação que se pretende agora corrigir permitirá aperfeiçoar a interpretação destas normas e fazer a correta correspondência verbal na aplicação deste conceito.
- VI. Estas alterações visam a valorização das características do tecido urbano e a utilização dos padrões morfotipológicos existentes como referência para o estabelecimento de uma determinada imagem urbana e para enquadrar operações urbanísticas que atualmente não podem ser aprovadas, não por inadequação das operações urbanísticas em si, mas por desajustamento e/ou ausência de disposições regulamentares mais abrangentes, que permitam, em certas circunstâncias, soluções mais adequadas e adaptadas a cada local.
- VII. É precisamente porque as opções de planeamento não são estáticas e necessitam de se adaptar à evolução das circunstâncias económicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estiveram subjacentes, (circunstâncias estas alinhadas com a necessidade de reabilitação

urbana de determinadas áreas da cidade), que o RJGT prevê expressamente procedimentos de dinâmica dos planos, designadamente, a alteração, a revisão e a suspensão.

VIII. Mesmo estando em curso o processo de revisão do PDM, a *alteração* apresenta-se como a via apropriada para este efeito, uma vez que reveste sempre carácter *parcial*, quer por se restringir a normativos específicos quer a uma parte delimitada da respetiva área de intervenção.

Assim,

Considerando que *“as alterações aos instrumentos de gestão territorial seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos (...) para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação”* (n.º 1 do artigo 119.º, do RJGT) e que a deliberação de início de procedimento compete à Câmara Municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJGT;

Considerando também que *“as pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”* (artigo 120.º do RJGT), e que *“compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental”* (n.º 2 do art.º 3 do D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho);

Considerando que as alterações das disposições regulamentares do PDM irão apenas ter repercussões concentradas em partes de reduzida dimensão face ao território municipal;

Considerando que os planos e programas nos setores do ordenamento urbano e rural *“em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações aos planos e programas aí referidos só devem ser objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que os referidos planos e programas são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”* (n.º 1 do art.º 4 do D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, com a redação dada pelo D.L. n.º 58/2011 de 4 de maio).

Propõem-se que a Exma. Câmara Municipal de Peniche delibere:

1. O início do processo da Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Peniche - n.º 3.1 do artigo 11.º; n.º 1.3 do artigo 27.º e o n.º 2.3 do artigo 28.º - no sentido constante da **proposta apresentada em anexo** e nos termos acima descritos, de acordo com o artigo 76.º do RJGT, a qual deverá estar concluída no prazo de 20 dias;

2. Dar início ao período de participação pública preventiva, fixando o prazo de 15 dias, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJGT, durante o qual os cidadãos interessados poderão formular observações ou sugestões, apresentarem ou obterem informações ou esclarecimentos, sobre quaisquer questões que entendam dever ser consideradas no âmbito da presente Alteração do Plano, a iniciar após a publicação do Aviso em Diário da República (II serie);

3. Não sujeitar a presente alteração das disposições regulamentares do PDM de Peniche a Avaliação Ambiental Estratégica, com base nos pressupostos anteriores e ponderado o disposto no

Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com a redação dada pelo D.L. n.º 58/2011 de 4 de maio, em especial o n.º 1 do seu artigo 4.º, e o estabelecido no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT;

4. Aprovar a presente proposta de alteração do n.º 3.1 do artigo 11.º n.º 1.3 do artigo 27.º e o n.º 2.3 do artigo 28.º do Plano Diretor Municipal e a sua remissão à CCDRLVT para efeitos do disposto nos n.ºs 2 e ss. do artigo 86.º do RJIGT, deliberação esta cujos efeitos ficam condicionados (condição suspensiva) à não apresentação de quaisquer intervenções em sede de participação preventiva ou, tendo estas ocorrido, à não modificação da presente proposta de alteração, situação em que a remissão da proposta à CCDRLVT deve ser acompanhada do relatório de ponderação dessas intervenções.

ANEXO I

REGULAMENTO DO PDM PENICHE (RPDM) - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO RPDM

RPDM em Vigor	Proposta de Alteração ao RPDM
[...]	[...]
Artigo 11.º - Espaços Urbanos	Artigo 11.º - Espaços Urbanos
<p>3. Nos espaços urbanos, a construção de novos edifícios pode efetuar-se em lotes já destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o seu loteamento urbano.</p> <p>3.1. A construção de novos edifícios em lotes já destacados fica sujeita aos seguintes condicionamentos:</p> <p>a) A altura das construções será dada pelo valor modal (valor mais frequente) das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais, ou que apresente características tipológicas homogéneas.</p> <p>b) À exceção de edifícios isolados, e sem prejuízo de limites mais favoráveis previstos no Art.º. 59º do RGEU, a altura total das novas construções (HF) não poderá exceder os seguintes valores em função da largura do armamento (L) para o qual tem o acesso principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L menor ou igual a 5,5 m (cinco vírgula cinco metros): HF — 3,5 m (três vírgula cinco metros); - L superior a 5,5 m (cinco vírgula cinco metros) e inferior a 9,0 m (nove metros): HF = 6,5 m (seis vírgula cinco metros); - L superior a 9,0 m (nove metros) e inferior a 12,5 m (doze vírgula cinco metros): HF 9,5 m (nove vírgula cinco metros); - L superior a 12,5 m (doze vírgula cinco metros): HF que resulta da aplicação do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nunca excedendo o máximo previsto para edifícios isolados. <p>c) Nos edifícios isolados, a altura das construções não poderá exceder:</p> <ul style="list-style-type: none"> -18,5 m (dezoito vírgula cinco metros) nos aglomerados urbanos de nível 1; -12,5 m (doze vírgula cinco metros) nos aglomerados urbanos de nível 2; -9,5 m (nove vírgula cinco metros) nos restantes aglomerados do concelho (níveis 3 e 4). <p>d) As dotações em superfícies de estacionamento devem respeitar as normas estabelecidas na Portaria nº 1182/92 de 22 de dezembro.</p> <p>e) Sempre que as disposições das alíneas a) e b), mencionadas anteriormente, se mostrem incompatíveis entre si, prevalece o critério definido na primeira.</p>	<p>3. Nos espaços urbanos, a construção de novos edifícios pode efetuar-se em lotes já destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o seu loteamento urbano.</p> <p>3.1. A construção de novos edifícios em lotes já destacados fica sujeita aos seguintes condicionamentos:</p> <p>a) A altura das construções será dada pelo valor modal (valor mais frequente) das alturas das fachadas da frente edificada do lado do armamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais, ou que apresente características tipológicas homogéneas.</p> <p>b) À exceção de edifícios isolados, e sem prejuízo de limites mais favoráveis previstos no Art.º. 59º do RGEU, a altura total das novas construções (HF) não poderá exceder os seguintes valores em função da largura do armamento (L) para o qual tem o acesso principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L menor ou igual a 5,5 m (cinco vírgula cinco metros): HF — 3,5 m (três vírgula cinco metros); - L superior a 5,5 m (cinco vírgula cinco metros) e inferior a 9,0 m (nove metros): HF = 6,5 m (seis vírgula cinco metros); - L superior a 9,0 m (nove metros) e inferior a 12,5 m (doze vírgula cinco metros): HF 9,5 m (nove vírgula cinco metros); - L superior a 12,5 m (doze vírgula cinco metros): HF que resulta da aplicação do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nunca excedendo o máximo previsto para edifícios isolados. <p>c) Nos edifícios isolados, a altura das construções não poderá exceder:</p> <ul style="list-style-type: none"> -18,5 m (dezoito vírgula cinco metros) nos aglomerados urbanos de nível 1; -12,5 m (doze vírgula cinco metros) nos aglomerados urbanos de nível 2; -9,5 m (nove vírgula cinco metros) nos restantes aglomerados do concelho (níveis 3 e 4). <p>d) As dotações em superfícies de estacionamento devem respeitar as normas estabelecidas na Portaria nº 1182/92 de 22 de dezembro.</p> <p>e) Sempre que as disposições das alíneas a) e b), mencionadas anteriormente, se mostrem incompatíveis entre si, prevalece o critério definido na primeira.</p> <p>f) São admitidas construções até 6,5 metros de altura, excepcionando as disposições das alíneas anteriores, nas situações em que tal seja necessário para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade e desde que tal seja compatível com a identidade e características do local.</p>
[...]	[...]

<p>Artigo 27.º - Centro Histórico de Peniche</p> <p>1 — O Centro Histórico de Peniche, referenciado na carta de ordenamento e nas cartas de património e infraestruturas que fazem parte integrante deste Plano, e correspondendo no essencial à zona de proteção das muralhas, fica sujeito aos condicionantes expressos no n.º 3 do artigo anterior e mais aos seguintes:</p> <p>1.1 — Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de conservação e restauro.</p> <p>1.2 — Em situações excecionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de ampliação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente.</p> <p>1.3 — No caso previsto na alínea anterior, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea <u>da preexistência</u> da frente edificada.</p> <p>1.4 — O pedido de licenciamento de obras nestas edificações deve ser instruído com o levantamento rigoroso do existente, ilustrado com documentação fotográfica completa.</p> <p>1.5 — Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços (que, em princípio, devem confinar -se ao primeiro piso — rés do chão), à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação.</p> <p>2 — Independentemente das restrições referidas no número anterior, o núcleo histórico de Peniche deverá ser objeto de plano de pormenor de salvaguarda, que integre e valorize o conjunto no contexto do desenvolvimento da sede do concelho.</p>	<p>Artigo 27.º - Centro Histórico de Peniche</p> <p>1 — O Centro Histórico de Peniche, referenciado na carta de ordenamento e nas cartas de património e infraestruturas que fazem parte integrante deste Plano, e correspondendo no essencial à zona de proteção das muralhas, fica sujeito aos condicionantes expressos no n.º 3 do artigo anterior e mais aos seguintes:</p> <p>1.1 — Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de conservação e restauro.</p> <p>1.2 — Em situações excecionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de ampliação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente.</p> <p>1.3 — No caso previsto na alínea anterior, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea <u>modal</u> da frente edificada.</p> <p>1.4 — O pedido de licenciamento de obras nestas edificações deve ser instruído com o levantamento rigoroso do existente, ilustrado com documentação fotográfica completa.</p> <p>1.5 — Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços (que, em princípio, devem confinar -se ao primeiro piso — rés do chão), à execução de obras de conservação e de restauro de toda a edificação.</p> <p>2 — Independentemente das restrições referidas no número anterior, o núcleo histórico de Peniche deverá ser objeto de plano de pormenor de salvaguarda, que integre e valorize o conjunto no contexto do desenvolvimento da sede do concelho.</p>
<p>Artigo 28.º - Outras áreas urbanas constituindo valores a preservar</p> <p>1 — Outras áreas urbanas no concelho que constituem referência importante do seu passado deverão ser objeto de medidas de salvaguarda.</p> <p>2 — Sem prejuízo de estudos de maior detalhe que venham a ser elaborados e que definam com maior precisão os valores a preservar, visando a salvaguarda deste património, nos núcleos antigos de Ferrel, Atouguia da Baleia e Serra d'El Rei e em áreas não abrangidas pelo disposto no artigo 25.º serão observadas as seguintes disposições:</p> <p>2.1 — O pedido de licenciamento de obras em edificações abrangidas por este artigo deve ser instruído com levantamento rigoroso do existente e ilustrado com documentação fotográfica completa.</p> <p>2.2 — Na construção de lotes livres ou na substituição de edificações em ruínas deverão ser respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes.</p> <p>2.3 — Na construção em lotes ou nas situações de <u>reconstrução</u>, a altura das edificações não poderá exceder a cêrcea do conjunto em que se integra, sem prejuízo do artigo 59.º do RGEU, ou, em alternativa, <u>no caso de reconstruções, a altura da edificação preexistente.</u></p>	<p>Artigo 28.º - Outras áreas urbanas constituindo valores a preservar</p> <p>1 — Outras áreas urbanas no concelho que constituem referência importante do seu passado deverão ser objeto de medidas de salvaguarda.</p> <p>2 — Sem prejuízo de estudos de maior detalhe que venham a ser elaborados e que definam com maior precisão os valores a preservar, visando a salvaguarda deste património, nos núcleos antigos de Ferrel, Atouguia da Baleia e Serra d'El Rei e em áreas não abrangidas pelo disposto no artigo 25.º serão observadas as seguintes disposições:</p> <p>2.1 — O pedido de licenciamento de obras em edificações abrangidas por este artigo deve ser instruído com levantamento rigoroso do existente e ilustrado com documentação fotográfica completa.</p> <p>2.2 — Na construção de lotes livres ou na substituição de edificações em ruínas deverão ser respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes.</p> <p>2.3 — Na construção em lotes ou nas situações de <u>adaptação, de ampliação</u> ou de reconstrução, a altura das edificações não poderá exceder a cêrcea do conjunto em que se integra, sem prejuízo do artigo 59.º do RGEU, ou, em alternativa, a cêrcea modal da frente edificada.</p>