

Câmara Municipal de Peniche

PROPOSTA DE INICIO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR AO PDM DE PENICHE

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA | GABINETE DE PLANEAMENTO

Maio de 2015

CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE

Presente e apreciado em reunião de

15/06/2015

Deliberação n.º 767/2015

Ass. 16.06.15

CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE

Presente e apreciado em reunião de

08/06/2015

Deliberação n.º 720/2015

CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE

Presente e apreciado em reunião de

08/06/2015

Deliberação n.º 671/2015

Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 93 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Considerando que:

1. O Plano Diretor Municipal de Peniche, com duas décadas de existência, entrou em vigor em 1995, através da Resolução do Concelho de Ministros n.º 139/95 de 16 de Novembro, encontra há muito, dificuldades de aplicação face às atuais exigências e objetivos de ordenamento do território, especialmente em matéria de programação municipal de intervenções integradas;
2. A necessidade identificada de, através de alteração das disposições regulamentares do Plano Diretor Municipal, ainda que se tenha iniciado a revisão mais profunda deste instrumento, prospetivo para as necessidades e desafios deste novo século, dotar este instrumento de uma figura, mais célere e flexível, em alternativa aos planos municipais mais concretos (planos de urbanização e planos de pormenor), respondendo, nos *timings* adequados, à evolução das circunstâncias, designadamente de carácter económico, entretanto ocorridas, e às necessidades imediatas de intervenção no território e de aproveitamento de oportunidades dessa intervenção;
3. A remissão dos planos diretores aos planos municipais mais concretos se prende apenas e exclusivamente com o facto de, a essa data, tais planos serem a única forma de intervir no território com uma *visão de conjunto*;
4. A proposta de alteração ao regulamento prevê a possibilidade de, a par dos planos de urbanização e de pormenor, se preveja a **delimitação de unidades de execução** como instrumento de concretização das opções do Plano Diretor, limitando-se, apenas, dotar o concelho de orientações executórias, traduzidas, numa atitude pró-ativa, em execuções urbanísticas programadas e sistemáticas;
5. A alteração concretiza a aproximação ao conteúdo da recente Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBSOTU);
6. Desencadeando-se um processo de alteração regulamentar ao Plano Diretor Municipal torna-se imperativo analisar outras modificações parciais às suas opções;
7. As disposições normativas, atinentes aos **espaços culturais**, se bem que não tenham suscitado dúvidas significativas durante os anos de vigência do PDM, sendo mesmo de realçar o amplo consenso técnico na sua interpretação, certo é que a redação do **artigo 27.º** é manifestamente confusa e ambígua, podendo gerar interpretações discordantes se for lida de forma literal como sucedeu recentemente no âmbito de uma ação inspetiva, conforme, aliás, ficou plenamente demonstrado no parecer técnico emitido em 7 de janeiro de 2011, que para bom entendimento se anexa;
8. É objetivo da Câmara Municipal clarificar esta norma técnica de forma a suprimir as divergências de interpretação a que as mesmas possam conduzir, bem como as consequências negativas que, do ponto de vista da ocupação territorial, a sua aplicação literal pode provocar. A alteração a introduzir neste preceito visa apenas e exclusivamente *clarificar o sentido* que sempre lhe foi dado ao longo dos anos, criando segurança jurídica para que os destinatários possam saber exatamente qual o seu sentido, isto é, a interpretação que dela faz a Câmara.

Assim,

Considerando que os objetivos acima enunciados podem ser alcançados através da alteração das disposições regulamentares do Plano Diretor Municipal, que se enquadra nos procedimentos regulados pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT – Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro;

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.º1 do art.º 96, do RJIGT), e que a deliberação de início de procedimento compete à Câmara Municipal, nos termos do n.º1 do art.º 74 do RJIGT;

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”* (n.º3 do art.º 96 do RJIGT), e que *“compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental”* (n.º2 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.º1 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. Dar início ao procedimento de alteração dos artigos 2.º, 11.º, 12.º e 27.º do Plano Diretor Municipal de Peniche, no sentido constante da *proposta apresentada em anexo* e nos termos acima descritos, de acordo com a alínea a) do n.º2 do art.º 93 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, a qual deverá estar concluída no prazo de 20 dias;

2. Dar início ao período de participação pública preventiva, nos termos do n.º2 do art.º 77 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, fixando o prazo de 15 dias 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. As sugestões e outras informações deverão ser apresentadas por escrito e dirigidas ao Presidente da Câmara, entregues em mão na secretaria da Câmara, por e-mail (cmpeniche@cmpeniche.pt), ou por correio para Câmara Municipal de Peniche, Largo do Município, 2520 -239 Peniche. Quaisquer esclarecimentos que se mostrem necessários poderão ser obtidos na Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, sito na Rua Vasco da Gama, n.º 45, 2520 — 492 Peniche, onde o processo de

revisão do Plano Diretor Municipal de Peniche também se encontra disponível para consulta, durante o período supra indicado, nos dias úteis, das 9 horas às 13 horas e das 14 horas às 17 horas. A deliberação em apreço será publicitada nos termos legalmente previstos

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 art.º 4, e o estabelecido no n.º 3 do art.º 96 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

4. Aprovar a presente proposta de alteração aos artigos 2.º, 11.º, 12.º e 27.º do Plano Diretor Municipal e a sua remissão à CCDRLVT para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e ss. do artigo 75.º-C do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, 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 - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Artigo 2.º - Definições

d) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão: áreas que, pela sua homogeneidade física, de estrutura de povoamento e atividades e quadro de acessibilidade, deverão vir a ser objeto de particularização em Planos de Urbanização ou de Pormenor; ou áreas a delimitar para uma execução programada e sistemática, com fins estruturantes e integrados.

Artigo 11º - Espaços Urbanos

1. Os espaços urbanos, a que se refere a alínea a) do ponto 1 do Artigo 2º e delimitados na Carta de Ordenamento, são constituídos pelos aglomerados urbanos existentes.

Classificam-se os aglomerados urbanos do concelho de Peniche nas seguintes categorias:

Nível 1 - Cidade de Peniche, sede do Concelho e núcleo urbano principal.

Nível 2 - Centros urbanos secundários incluindo os aglomerados de Ferrei, Atouguia da Baleia e Serra de El-Rei e os sistemas urbanos Consolação-Estrada e Geraldês-São Bernardino.

Nível 3 - Os núcleos urbanos de Coimbrã, Casais Brancos, Casais Mestre Mendo e Bufarda.

Nível 4- Os restantes núcleos urbanos do concelho, de menor dimensão e peso demográfico e com funções ligadas sobretudo à vida rural.

~~2. Cabe aos instrumentos de planeamento e ordenamento do território previstos no Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março e aplicáveis a cada um dos aglomerados ou conjuntos de aglomerados, definir as melhorias na respectiva estruturação interna e requalificação, tendo em conta os seguintes requisitos objetivos específicos:~~

2. Cabe aos instrumentos de planeamento e ordenamento do território promover e detalhar a estruturação interna e a qualificação de cada um dos aglomerados urbanos, tendo em conta os seguintes objetivos:

- a) A contenção dos aglomerados de nível 4 identificados na Carta de Ordenamento dentro dos seus limites atuais e admitindo apenas o preenchimento, por novas edificações, dos espaços livres existentes;
- b) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados;
- e) As áreas livres, em estado de abandono ou sem uso específico relevante situadas no interior dos aglomerados urbanos devem prioritariamente destinar-se à satisfação de carências dotacionais da rede de equipamentos coletivos, das carências de habitação e serviços, e de funcionamento dos sistemas de circulação e estacionamento e rede de espaços verdes;
- d) Respeito pelas características e especificidades que confirmam identidade própria aos centros, sectores ou aglomerados urbanos na sua expressão global, designadamente no que se refere ao património arquitetónico, paisagístico, histórico ou cultural;
- e) Reabilitação de áreas industriais degradadas dentro dos perímetros urbanos, atribuindo-lhes, se necessário, outros fins compatíveis com a classe de espaço urbano;
- f) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos e margens, inscrevendo estas áreas na dotação de áreas verdes de desenvolvimento linear ou em

cunhas verdes;

- g) Criação de áreas verdes de dimensão adequada e preenchidas por estruturas de equipamento destinadas ao lazer recreativo e passivo;
- h) ~~Definição criteriosa das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, a sujeitar a Planos de Urbanização e de Pormenor e onde se objetivem~~ Objetivação de traçados qualificados de desenho urbano, por forma a obter recomposições e requalificações ambientais desejadas.

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.

3.1. A construção de novos edifícios em lotes já destacados fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- 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 homogêneas.
- 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:
 - 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.
- c) Nos edifícios isolados, a altura das construções não poderá exceder:
 - 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).
- d) As dotações em superfícies de estacionamento devem respeitar as normas estabelecidas na Portaria nº 1182/92 de 22 de Dezembro.
- e) Sempre que as disposições das alíneas a) e b), mencionadas anteriormente, se mostrem incompatíveis entre si, prevalece o critério definido na primeira.

3.2. Os loteamentos urbanos, quando tal se mostre conveniente para cumprimento dos objetivos referidos no número 2, devem ser integrados em sistemas de execução sistemática.

3.3. A reabilitação urbana, quando se mostre conveniente que seja dinamizada de forma sistemática, deve ser enquadrada por "área de reabilitação urbana".

Artigo 12.º - Espaços Urbanizáveis

1. Os Espaços Urbanizáveis são aqueles a que se refere a alínea b) do ponto 1 do Artigo 2º e que estão delimitados na Carta de Ordenamento.

2. Cabe aos instrumentos de planeamento e ordenamento do território previstos no Decreto-Lei. 69/90 de 2 de Março, e aplicáveis a cada uma das áreas ou conjuntos de áreas, definir a respetiva estruturação tendo em vista os seguintes objetivos:

- a) Contenção do alastramento urbano desordenado, incoerente e de expressão urbanística desqualificada;
- b) Definição rigorosa dos perímetros urbanos;
- c) Constituição de zonas de defesa, controlo do impacte ambiental e de amortização sobre a paisagem envolvente;
- d) Redução das ações prejudiciais às zonas sensíveis circundantes;
- e) Garantia da satisfação global das dotações em equipamentos para toda a área territorial incorporando os espaços urbanos aquando da sua programação;
- f) Reforço da fixação do limite das compartimentações paisagísticas ("cidade -campo");
- g) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos e margens;
- h) Criação de áreas verdes de dimensão adequada, integrando-se aí preferencialmente os solos de baixas aluvionares;
- i) Hierarquização dos traçados do sistema viário face à emergência da articulação com os traçados interurbanos de expressão concelhia, sub-regional ou regional;
- j) Obtenção de Desenhos Urbanos qualificadores de urbanidade e de redução das expressões de periferia.

3. Nos espaços urbanizáveis os valores máximos a observar dos índices urbanísticos são os que constam dos números seguintes e em função das tipologias de aglomerações verificadas no concelho.

3.1. Nos aglomerados urbanos de nível 1:

Índice de Construção Bruta	0,70 (zero vírgula setenta)
Densidade Habitacional	60 (sessenta) fogos por hectare

3.2. Nos aglomerados urbanos de nível 2:

Índice de Construção Bruta	0,50 (zero vírgula cinquenta)
Densidade Habitacional	40 (quarenta) fogos por hectare

3.3. Nos restantes aglomerados do concelho (níveis 3 e 4):

Índice de construção bruta	0,35 (zero vírgula trinta e cinco)
Densidade Habitacional	30 (trinta) fogos por hectare

3.4. Em todas as operações urbanísticas será observado o que, relativamente a alturas das construções, se dispõe em 3.1 do Artigo 11º.

3.5. Em todas as operações deverá ser observado o disposto na já referida Portaria 1182/92.

~~3.6. Em qualquer caso a ocupação das áreas de expansão urbana deverá dar continuidade ao tecido urbano existente, e desde que, cumulativamente, reúnam os seguintes requisitos:~~

- ~~a) A distância a edificações existentes do aglomerado urbano, não seja superior a 25 metros;~~
- ~~b) Se verifique a inserção nas características morfológicas dos conjuntos periféricos;~~
- ~~c) Seja articulada com as infraestruturas, arruamentos, acessibilidades e alinhamentos preexistentes;~~
- ~~d) Esteja inserida numa via, ou vias urbanas, consolidadas e infraestruturadas.~~

~~3.7. Sempre que não se verifique qualquer das condições previstas no número anterior, a sua ocupação será condicionada à aprovação de um Plano Municipal de Ordenamento do Território (Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor).~~

3.6. A expansão urbana só pode ocorrer quando articule, colmate ou dê continuidade ao tecido urbano existente.

3.7. Nos espaços urbanizáveis são admitidas edificações assistemáticas quando, cumulativamente:

- a) O prédio seja marginado por via pública pavimentada e infraestruturada;
- b) O projeto respeite as características morfológicas e tipológicas dominantes na envolvente.

3.8. Nos espaços urbanizáveis podem ocorrer outras operações urbanísticas, para além das referidas em 3.7, desde que, respeitando o estabelecido em 3.6:

- a) Se conformem com plano de pormenor ou de urbanização em vigor;
- b) Ou correspondam a processos de execução sistemática, no âmbito de unidades de execução para o efeito delimitadas.

Artigo 27º - Centro Histórico de Peniche

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 ponto 3 do artigo anterior e mais aos seguintes:

1.1. Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de conservação e restauro.

1.2. Em situações excecionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de ~~remodelação~~ ampliação ou de reconstrução, com prévia demolição da edificação existente.

1.3. No caso previsto na alínea anterior, a altura da edificação não poderá exceder a cércea da preexistência da frente edificada.

- 1.4. O pedido de licenciamento de obras nestas edificações deve ser instruído com o levantamento rigoroso do existente, ilustrado com documentação fotográfica completa.
- 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.
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 de concelho.

