

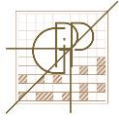
CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ÓBIDOS
MUNICÍPIO



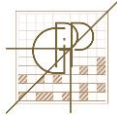
Relatório de Fundamentação da Proposta

Março 2023



Índice

I.	Objeto e enquadramento	4
II.	Justificação e oportunidade	5
III.	Proposta de alteração	6



I. OBJETO E ENQUADRAMENTO

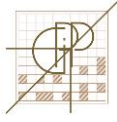
O presente documento corresponde ao relatório da proposta da 6.ª alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Óbidos, no qual se identificam e fundamentam as respetivas alterações a introduzir ao plano. O PDM de Óbidos foi aprovado através da Resolução de conselho de Ministros n.º 187/96, de 28 de novembro, tendo sido alvo da seguinte dinâmica:

- 1ª alteração: Aviso n.º 19211-A/2007, de 8 de outubro;
- 2ª alteração por adaptação: Aviso n.º 5168/2010, de 11 de março;
- 1ª retificação: Declaração de Retificação n.º 566/2010, de 23 de março;
- 3ª alteração: Aviso n.º 7804/2013, de 17 de junho;
- 1ª correção material: Declaração n.º 142/2015, de 25 de junho;
- 4ª alteração: Aviso n.º 8383/2018, de 20 de junho;
- 5ª alteração por adaptação: Declaração n.º 82/2019, de 14 de outubro.

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações decorrentes do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, e do Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Nos termos do artigo 118º deste diploma, a alteração dos planos municipais pode decorrer da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes.

A deliberação para a alteração do PDM foi tomada em reunião de Câmara de 29 de dezembro de 2022. O aviso de início de procedimento foi publicado através do Aviso n.º 3460/2023, de 16 de fevereiro, o qual deu também início ao procedimento de participação preventiva, que decorreu entre os dias 17 de fevereiro e 10 de março de 2023. Durante este período foi registada uma



participação, a qual, no entanto, se relaciona não com o âmbito desta alteração do PDM mas com a sua revisão, tendo sido encaminhada para esse efeito.

II. JUSTIFICAÇÃO E OPORTUNIDADE

Tal como foi referido na deliberação que deu início ao procedimento de alteração do PDM, o objetivo desta alteração prende-se com a necessidade de articular a estratégia municipal de aposta na reabilitação urbana com o regime de edificabilidade previsto na maior parte das áreas urbanas, regime esse que privilegia os parâmetros quantitativos em detrimento dos critérios morfotipológicos. Trata-se de uma situação que resulta do facto de estarmos perante um PDM de 1ª geração, em que não era universal a utilização deste tipo de critérios, mesmo em áreas urbanas consolidadas, ao invés do que hoje sucede.

Esta situação tem inviabilizado e condicionado a reabilitação de edifícios e dos tecidos urbanos consolidados, mesmo em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), uma vez que em grande parte dos espaços urbanos as regras urbanísticas se limitam a parâmetros quantitativos sem ter em conta, em primeiro lugar, critérios de inserção morfotipológica. Este condicionamento resulta na impossibilidade de serem feitas ampliações em pequenas parcelas, mesmo em situação de colmatação, por não ser possível o cumprimento dos índices previstos para as categorias em causa, muito embora tal ampliação se conforme com a morfotipologia do tecido urbano em que se insere.

Muito embora o PDM se encontre em revisão, tendo sido realizada a 1ª reunião plenária da Comissão Consultiva em 31 de outubro de 2022, não se prevê que as entidades emitam parecer à proposta de revisão antes de junho de 2023. Tendo em conta o prazo previsto para a conclusão da revisão do PDM, considera-se que aguardar pelo final deste procedimento para compatibilizar a reabilitação urbana com as regras urbanísticas constituirá um entrave muito forte à prossecução desta estratégia, resultando numa perda sucessiva de oportunidades de reabilitação.

Assim, é necessário assegurar desde já a operacionalização de estratégias de desenvolvimento adotadas pelo Município, como seja a aposta na reabilitação urbana que resultou na aprovação de 22 ARU, as quais se encontram em processo



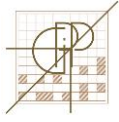
de redelimitação, o que é possível através da presente proposta de alteração, a qual incide exclusivamente sobre o Regulamento do Plano.

III. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

A alteração proposta incide exclusivamente no regulamento do PDM, nomeadamente no aditamento de um artigo que estabeleça o primado da inserção urbanística e paisagística e o cumprimento de critérios morfotipológicos na determinação da edificabilidade de um prédio localizado em zona urbana consolidada.

Na tabela seguinte apresenta-se a proposta de aditamento e respetiva fundamentação.

Aditamento proposto	Fundamentação
Capítulo III Ordenamento Artigo 24º-J Determinação da edificabilidade de um prédio	Opta-se pelo aditamento de um artigo único aplicável às diferentes categorias de espaço, que para além de estabelecer a forma de determinação da edificabilidade de um dado prédio, define ainda as situações de exceção ao cumprimento dos parâmetros quantitativos decorrentes da aplicação de critérios morfotipológicos, bem como o âmbito de aplicação desta exceção. A exceção aplica-se apenas em situações de colmatação, estando esta definida no próprio artigo, que possam ocorrer em espaços urbanos e em espaços urbanizáveis, no caso em que estes, por força da ocupação que foi sendo feita ao longo do tempo de vigência do PDM, já se constituem como áreas consolidadas.
1 - A edificabilidade de um prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria e subcategoria de espaço.	O artigo estabelece a forma como se determina a edificabilidade de um prédio, a qual decorre do cumprimento dos parâmetros urbanísticos específicos a cada categoria de espaço.
2- Excecionam-se do cumprimento do número anterior as ações de edificação nova ou ampliação de edificações existentes, em espaços urbanos ou espaços urbanizáveis, que promovam a consolidação do tecido urbano através da colmatação de vazios urbanos e solos expectantes, a estabilização qualificada de remates urbanos em frentes de rua consolidada ou a consolidar, numa extensão não superior a 50m, sem prejuízo do cumprimento das condicionantes e limitações	No número 2, cria-se a exceção ao cumprimento dos parâmetros de ordem quantitativa em situações de colmatação ou fecho de frente urbana, com uma extensão inferior a 50 metros, sempre que o cumprimento destes índices não permita a melhor inserção nas características do conjunto onde se localiza a proposta. Esta exceção, contudo, apenas será admitida quando a proposta demonstrar o cumprimento das condições de salubridade



Aditamento proposto	Fundamentação
<p>impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes, desde que asseguradas as seguintes condições:</p> <p>a) O respeito pelos recuos, alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva, a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.</p> <p>b) A proposta deverá garantir a salubridade da solução e a correta inserção urbanística e paisagística.</p>	<p>(em acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação).</p> <p>Esta exceção aplica-se, tal como referido anteriormente, aos espaços urbanos e urbanizáveis, no caso em que estes, por força da ocupação que foi sendo feita ao longo do tempo de vigência do PDM, já se constituem como áreas consolidadas.</p>