



ATA N.º 6

AVEIRO

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA PÚBLICA DE 16-03-2023

Câmara Municipal

Aos dezasseis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três, reuniu extraordinariamente a Câmara Municipal de Aveiro, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, sob a direção do Sr. Vice-Presidente Dr. Rogério Paulo dos Santos Carlos, e com a presença dos Srs. Vereadores Eng.ª Ana Cláudia Pinto Oliveira, Dr. João Filipe Andrade Machado, Dr. Luís Miguel Capão Filipe, Dr.ª Teresa de Jesus Lourenço Dias Grancho, Doutor Fernando Manuel Martins Nogueira e Dr. Rui Jorge Soares Carneiro.

Secretariou a reunião a Chefe da Divisão de Atendimento Público e Apoio aos Eleitos Locais, Dr.ª Maria João Fernandes Morêto.

Pelas 17:00h, o Sr. Vice-Presidente declarou aberta a reunião.

FALTAS

Foi deliberado, por unanimidade, justificar a falta do Sr. Presidente Eng.º José Agostinho Ribau Esteves e da Sr.ª Vereadora Eng.ª Rosa Maria Monteiro Venâncio.

PERÍODO DA ORDEM DO DIA

O Sr. **Vice-Presidente** deu início à discussão dos assuntos constantes da Ordem do Dia.

PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada “REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CENTRO – Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública do Plano de Pormenor do Centro | Revisão do Plano de Pormenor do Centro - Proposta do Plano”, subscrita pelo Sr. Presidente, a 13 de março de 2023, e considerando que:

1. A Câmara Municipal deliberou, na reunião ordinária pública realizada no dia 4 de março de 2021, dar início ao procedimento de revisão do Plano de Pormenor do Centro, em conformidade com o artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), fixando o prazo de elaboração do plano em 12 meses, aprovando os Termos de Referência para a Revisão do Plano de Pormenor do Centro, não qualificar a Revisão do Plano de Pormenor do Centro como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, ao abrigo do disposto no artigo 78.º do RJIGT, bem como a abertura de um período de participação pública;

2. Foram efetuados os procedimentos e tramitações legais da revisão, designadamente:

a. A publicação no Diário da República, 2.ª série, n.º 59, de 25 de março de 2021, através do Aviso n.º 5598/2021, que deu início oficial ao procedimento de revisão do Plano de Pormenor do Centro, e procedeu à abertura de um período de participação pública, nos termos do artigo 88.º do RJIGT, com duração de 15 dias

úteis, que decorreu entre 1 a 22 de abril de 2022 e onde foram apresentadas um conjunto de sugestões / informações;

b. Na reunião ordinária pública realizada no dia 10 de março de 2022, a Câmara Municipal deliberou a prorrogação do prazo de elaboração da Revisão do Plano de Pormenor do Centro por mais 12 meses, a contar a partir da data da conclusão do período inicial, uma vez que, por um lado, o processo de revisão do Plano de Pormenor do Centro apresentou-se, quer objetivamente quer subjetivamente, dotado de um elevado grau de complexidade, por incorporar a necessária ponderação de distintos interesses e compromissos de grau diferenciado e, por outro, pelo tempo que decorreu no processo de homologação, pela Direção Geral do Território, e do levantamento topográfico, que só ocorreu a 8 novembro de 2021;

c. Para o efeito, procedeu-se à publicação da respetiva deliberação de prorrogação do prazo de elaboração da Revisão do Plano de Pormenor do Centro, através do Aviso n.º 7961/2022, de 19 de abril de 2022, na 2.ª série do Diário da República, bem como a comunicação através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e divulgação no sítio da Internet deste Município, para além da afixação do respetivo Edital nos lugares de estilo;

d. Nos termos do artigo 86.º do RJIGT, a Câmara Municipal optou por não solicitar o acompanhamento da elaboração do Plano, uma vez que se tratava da revisão de um plano já em vigor;

e. Concluída a elaboração, foi remetida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), pela Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, toda a documentação referente à proposta do plano (à qual foi atribuído o número processual 653), para a realização de Conferência Procedimental (CP), para a qual foram convocadas as Entidades representativas dos interesses a ponderar: as Entidades com Responsabilidades Ambientais (ERAE) - Agência Portuguesa do Ambiente (APA/ARH), Direção Geral do Território (DGT), Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC), E-REDES - Direção de Rede e Concessões Porto, Infraestruturas de Portugal - Gestão Regional de Aveiro e Porto (IP), Administração Regional de Saúde do Centro (DRSC) e Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);

f. A Conferência Procedimental decorreu no dia 29 de novembro de 2022, através de videoconferência, tendo resultado na emissão, por parte da CCDRC, de parecer favorável condicionado ao completamento do processo de acordo com o referido na respetiva ata da reunião e nos pareceres emitidos pelas demais Entidades;

g. Decorrente da discordância da Câmara Municipal de Aveiro (CMA), face à posição da APA/ARH, emitida no âmbito da Conferência Procedimental, foi solicitada uma Reunião de Concertação, nos termos do artigo 87.º do RJIGT, com vista à obtenção de uma solução concertada que permitisse ultrapassar as objeções formuladas por esta Entidade, fundamentalmente, relacionadas com as matérias de Domínio Público Marítimo e Zonas Inundáveis;

h. A reunião foi solicitada pela CMA, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, a 22 de dezembro de 2022 e realizada a 17 de janeiro de 2023, na qual foram apresentadas e discutidas as posições e prestados os devidos esclarecimentos, tendo resultado numa consensualização daquelas matérias, nos

termos constantes da respetiva ata, que integra o Memorando do Acompanhamento e Concertação da Proposta do Plano;

i. Concluído o período de concertação com a APA e efetuada a ponderação dos demais pareceres das entidades participantes da Conferência Procedimental, procedeu-se às respetivas alterações na Proposta do Plano, que foi submetida a discussão pública.

3. O Período de Discussão Pública da Revisão do Plano de Pormenor do Centro decorreu de 10 de fevereiro a 1 de março de 2023, durante 20 dias seguidos, com início no 5.º dia útil após a publicação do Aviso n.º 2487-B/2023, no Diário da República n.º 25/2023, 2.º Suplemento, Série II, de 3 de fevereiro de 2023, em cumprimento do disposto no artigo 89.º do RJIGT;

4. Durante a Discussão Pública foram, também, prestados esclarecimentos de forma presencial, em atendimentos efetuados pelos técnicos da Divisão de Planeamento do Território, que, simultaneamente, estiveram disponíveis para elucidar os interessados por via telefónica;

5. Terminado o período de Discussão Pública, registando-se com agrado os contributos recebidos e a pertinência das questões colocadas, e com base na ponderação das reclamações, observações e sugestões, apresentadas pelos interessados, encetou-se um processo de análise e ensaio de ajustes, tanto ao regulamento como ao desenho urbano da proposta, de forma a integrar as questões que contribuíssem, positivamente, para o resultado final do Plano;

6. Após avaliação de todas as participações, ponderação e implementação das alterações a introduzir aos documentos do plano, procedeu-se à elaboração do Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública, anexo à proposta, nos termos da alínea e), do n.º 3, do artigo 97.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;

7. O Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública, para além de apresentar as diligências processuais desta fase, analisa e pondera as participações recebidas;

8. No total foram recebidas nove participações, abordando várias matérias, nomeadamente, relativas à mobilidade, estacionamento e dotação de espaço público, assim como questões objetivas sobre propostas de ocupação de parcelas específicas.

Considerando, ainda, que:

9. A proposta final do Plano de Pormenor incorpora, não só, os princípios definidos no início da abertura do procedimento, como resulta numa visão de futuro alicerçada nos novos paradigmas de desenho urbano e de fruição do espaço por parte da população e visitantes;

10. A proposta concretiza territorialmente os objetivos da revisão, que assentam nas seguintes premissas:

a. Promover a articulação com a estrutura urbana existente, numa base de gestão programada do território;

b. Garantir a elevação do nível da qualidade ambiental e da valorização do espaço público, qualificando a sua relação com o espaço privado;

c. Definir critérios de localização de distribuição dos usos habitacionais e das atividades turísticas, comerciais e de serviços, adotando parâmetros com alguma flexibilidade regulamentar;



- d. Desenvolver um conjunto de equipamentos de interesse geral para a cidade;
- e. Preservar e valorizar os valores patrimoniais e arqueológicos;
- f. Viabilizar financeiramente a intervenção urbana.

11. O arrojo da proposta torna-se evidente no investimento claro da Câmara Municipal de Aveiro, que prescinde de duas parcelas, com forte capacidade construtiva, para incrementar as áreas verdes permeáveis, relativamente ao Plano em vigor e à proposta do Plano em revisão, promovendo espaços urbanos mais qualificados e um maior equilíbrio ambiental;

a. Assim, na envolvente ao antigo barreiro, a Câmara Municipal deixa de edificar 14.873 m², correspondendo a 80 fogos e uma área comercial considerável, contribuindo para a implementação do Centro Interpretativo de História Natural de Aveiro, consubstanciado num espaço verde de características únicas, que envolve o antigo barreiro da Fábrica Jerónimo Pereira Campos e que irá permitir expor a história das antigas fábricas de cerâmica que ocupavam esta área, assim como dar a conhecer a particularidade geológica, geomorfológica, paleontológica e de registo fóssil, numa abordagem lúdico-educativa singular;

b. Na unidade territorial 2, decorrente da ponderação da Discussão Pública, foi executado um ajuste ao desenho urbano que veio colmatar as empenas do edifício a poente, embora com menor cêrcea, contribuindo, assim, para a valorização global da imagem urbana; o espaço verde adquiriu uma localização e uma conformação que lhe confere uma frente alargada e que favorece uma maior e mais segura utilização; para se obter este espaço verde aberto e significativo, a Câmara Municipal abdicou de uma edificação (parcela 21), com uma implantação de 671m², que contemplava usos comerciais e na qual se previa a criação de 18 fogos, correspondendo no total a uma área de 2.671m² (superfície máxima de pavimentos).

12. O desígnio de aumentar os espaços verdes resulta num aumento de 4,9% de espaço verde permeável no total da área do plano, valor substancial quando se observa que esta é uma revisão de plano sobre uma área fortemente comprometida;

13. A proposta final, decorrente da ponderação dos contributos do período de Discussão Pública, resultou mais enriquecida e consolidada, tendo sido incrementado o potencial de mobilização de parcelas expectantes, contribuindo para a qualidade do espaço público e consolidação do tecido urbano;

14. O resultado final da proposta de plano oferece à cidade um lugar qualificado, que assegura a sustentabilidade do ambiente urbano, aumentando a resiliência face às alterações climáticas e dotado de múltiplos usos e funções potenciadoras da fixação de população e, simultaneamente, estimulante para a visita e fruição do mesmo, fortemente valorizado em termos patrimoniais e culturais.

Considerando, finalmente, que esta é uma proposta sustentada, também, nos pressupostos da revisão do Plano Diretor Municipal, que veio reformular o planeamento urbano do Município, assente na territorialização das fortes relações entre Homem / Natureza e História / Futuro, que foi, neste caso, também reforçada num processo de elaboração que decorreu de forma aberta e participada, formal, e sempre disponível às interações propiciadas por uma gestão do Poder Local de proximidade, como prática estruturada da gestão do Município de Aveiro, na procura da definição de soluções com viabilidade e qualidade urbana, foi deliberado, por maioria, com os votos a favor do Sr. Vice-Presidente Dr. Rogério Carlos e dos Senhores Vereadores Eng.^a Ana Cláudia

Oliveira, Dr. João Machado, Dr. Capão Filipe e Dr.^a Teresa Grancho e os votos contra dos Senhores Vereadores Doutor Fernando Nogueira e Dr. Rui Carneiro:

1. Aprovar o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública da Revisão do Plano de Pormenor do Centro, anexo à proposta, nos termos do disposto no n.º 6, do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);

2. Promover a divulgação dos resultados da Discussão Pública da Revisão do Plano de Pormenor do Centro, ao abrigo do n.º 6, do artigo 89.º do RJIGT;

3. Aprovar a versão final da proposta da Revisão do Plano de Pormenor do Centro, conforme disposto no n.º 6, do artigo 89.º do RJIGT;

4. Submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal a proposta da Revisão do Plano de Pormenor do Centro, ao abrigo do n.º 1, do artigo 90.º do RJIGT.

Os Senhores Vereadores eleitos pelo Partido Socialista apresentaram a seguinte declaração de voto:

“Ponto 1 – Em relação à participação, diremos que ela produziu os resultados desejados por esta maioria, mas não os desejáveis, à luz do que uma proposta pública municipal de planeamento e urbanização deve ser. Em vez de uma discussão pública, que a dimensão e impactos do Plano de Pormenor impunham, tivemos um conjunto de participações individuais remetidas à Câmara sem que as mesmas tenham sido efetivamente escrutinadas, debatidas e decididas de forma coletiva;

Ponto 2 – Rever um plano implica poder julgar-se as suas implicações na totalidade e o plano dever ser claro sobre todas as alterações que preconiza; e este não é! Na prática deparamo-nos com uma falta de clareza nos dados, com tratamento diferenciado e contradições no uso dos mesmos;

Ponto 3 – É nos detalhes que se percebe que este plano de pormenor tem pormenores por esclarecer e este plano é, a este propósito, gato escondido com o rabo de fora. E os dados, não só escondem ou omitem, como não acautelam questões relativas à sustentabilidade futura da solução, quer em termos ambientais quer em termos funcionais nesta área e na relação desta área com o resto da cidade.

Ponto 1 – Relativamente à participação, chegaram 9 contributos:

- Observações / sugestões de carácter coletivo e mais genéricas, ainda que pertinentes – relativas a aspetos como a rede ciclável, a impermeabilização e espaços desportivos (campo que desapareceu), a supressão de estacionamento e as necessidades de transporte público.

- Reclamações sobre efeitos nas parcelas.

Tivemos um processo de pergunta-resposta que em muito pouco contribui para uma perceção alargada do que a câmara aqui propõe e quais os verdadeiros benefícios e impactos; os planos vinculam os particulares e a câmara, e a função do urbanismo é compatibilizar usos, mas esta compatibilização é feita por racionalização da conveniência, acautelado o interesse coletivo (que é o papel que cabe ao Estado), e a participação serve para isso e não é para ser reduzida uma discussão administrativa dos interesses do cidadão A ou do Investidor B, ou a respostas unilaterais da câmara aos cidadãos preocupados. Mas teve a utilidade de nos fazer perceber que o plano a rever é só um, mas os dados são tratados como se de dois se tratassem...

Ponto 2: Sobre as implicações globais do plano – vários participantes referiram a perda de estacionamento total, formalmente contabilizada em 2100 estacionamentos a menos. Na resposta, a câmara refere-se a estacionamento existente nas parcelas/lotes já construídos, que o plano considera como pré-existências, que não estão contabilizados nos lotes agora propostos e que por isso as contas estarão erradas. Percebe-se, a partir daqui, que o plano trata as pré-existências e o que é proposto em separado. Ora a alteração do plano é relativa a toda a unidade de planeamento e o existente e proposto deviam estar explícitos na proposta que agora se apresenta. Isto é importante para se perceber os grandes efeitos positivos e negativos do que se propôs e do que se altera, em termos de direitos de construção e das captações (em espaços públicos, de mobilidade, equipamentos, etc.). Ou seja, em algumas dimensões não se consegue comparar diretamente a versão anterior do plano com esta (o exemplo do estacionamento anterior ilustra isto). Mas piora porque para uns casos o pré-existente conta para os valores urbanísticos totais e outras não. E passo ao ponto dos detalhes, do ponto 3.

Ponto 3: E vamos aos detalhes

Na versão anterior, agora em revisão, é referido que o número Médio de pisos é 6, já na versão atual usa-se a MODA que é também 6. E isto de usar a Média ou a Moda não é uma questão de gosto. Neste caso, é gato escondido com o rabo de fora. Numa análise restrita ao número de pisos nos lotes propostos a MODA é 8 e a Média 7,96, e por isso também 8, podendo concluir-se que para que a MODA apresentada seja 6, as pré-existências entraram na contabilidade. Ou seja, usando a MODA, e entrando com as pré-existências, esconde-se que no proposto haverá, em média, mais 2 pisos do que anteriormente. Este aumento traduz-se em mais 317 fogos e mais 29000 m² de construção. A oferta de mais 317 fogos pode ser, em princípio, uma coisa positiva, mas é feita à custa da rentabilização das parcelas dos investidores, os quais vêm a sua expectativa de retorno de investimento aumentada significativamente, com os pisos, em média 2, a mais – e para que se perceba, o valor final de 29.000 m², a preços finais de mercado, de fevereiro, é de 48,5 M€, o que para um valor real de m² construção à volta dos 850 Euros, se traduz em, pelo menos, 20M€ de euros de retorno a mais, relativamente à proposta anterior, para os promotores.

Esta proposta remete, portanto, para um aumento de 13% da área de construção em habitação, ao mesmo tempo que o cumprimento da norma prevista no regulamento de ajustamento do proposto à cêrcea dominante tem uma interpretação com muita latitude – Ex: nas parcelas 1 a 8, na proximidade da Comandante Rocha e Cunha, o número de pisos médio é 8, quando as pré-existências do plano anterior têm 6 e a frente da rua tem a cêrcea máxima de 5 pisos.

Por outro lado, a área impermeabilizada, passa de cerca de 18 ha para 7,5 ha (e já inclui o existente e o proposto). Como é que isto é possível? Certamente há diferença de critérios e isto mostra como é difícil perceber o que está em discussão, mas aguardamos esclarecimento.

Mas voltemos ao estacionamento: com este aumento de densidade habitacional seria de esperar mais estacionamento ou mais reforço de outros meios de mobilidade, mas a proposta vai no sentido oposto. Esta é uma área de elevada procura, e tem além disso um Centro de Congresso. Para mais foi suprimida uma parcela (n.º 7) com 22.000 m² e perder-se-ão, também, quando o plano for executado, diversos espaços de

estacionamento informal. Ou seja, temos uma zona de elevada atração e geração de viagens, onde se perdem 2100 lugares de estacionamento formal e todo o estacionamento informal (Junto ao Oita e noutras parcelas do plano agora proposto que serão contruídas), o que totaliza a perda de cerca de 3000 estacionamentos relativamente aos quais o Plano apenas estipula 480 estacionamentos na via pública e os estacionamentos privados (mínimos) dentro das parcelas. Para se ter uma ideia, a área de estacionamento prevista na versão anterior do plano era de 14ha e agora é metade - 7ha, ao mesmo tempo que aumenta a densidade habitacional prevista. Relativamente à supressão de estacionamento, a câmara remete para os outros estacionamentos existentes na cidade, já entregues em parte significativa a privados, e a possibilidade de construir estacionamentos públicos em parcelas privadas (14200m²), ao abrigo do artigo 30.º do regulamento do PP. Impõe-se perguntar:

Que força de lei obrigará o privado a cumprir com o estipulado, como se constitui a propriedade horizontal num caso deste, que modelo de exploração está implicado na exploração deste estacionamento público em solo privado? Estes pisos são do domínio público municipal ou privado?

O mesmo se aplica a outras parcelas em que a planta de implantação e o regulamento remetem para o uso publico das partes térreas de parcelas privadas. Como se assegura no tempo que isto assim será? Se o solo é privado como se regulamenta o seu uso público?

Houve ainda a referência de um munícipe a equipamentos desportivos, por referência à perda do campo de jogos, que a câmara, em resposta, remete para a possibilidade de estes surgirem por iniciativa de algum promotor na área.

Estes exemplos explicitam uma omissão do plano relativamente ao tratamento das questões de usufruto coletivo e uma intrincada relação do direito privado e do direito público nelas envolvidas.

Finalmente, por se tratar de uma revisão que engloba o já construído como pré-existente, sem clarificar os índices urbanísticos das parcelas construídas, não fica claro relativamente ao que acontece no futuro nessas construções. É possível alterar a cêrcea do construído ou as funções dos pisos nos blocos construídos? Na mesma linha, gostaríamos de saber com base em que critério foi feito o licenciamento de alguns dos prédios já construídos, uma vez que remetem para o regulamento ainda vigente. Em particular, sabemos que os pisos técnicos no topo dos edificios, entre a Fábrica e o Pingo Doce, foram convertidos em habitação. E, portanto, em vez das cêrceas previstas aparecem 1 piso, e num caso, até mesmo dois a mais, acima dos previstos relativamente à cota de soleira, contrariando o regulamento. Uma vez que contrariam o regulamento, como é ou foi gerida esta questão? A questão é este executivo pretende levar à votação este plano com estas desconformidades com o RJIGT ou pretende corrigir a situação e re-submeter uma nova proposta sem estas ambiguidades?

Numa apreciação mais genérica, e uma vez que o plano vai à Assembleia Municipal para aprovação, justificava-se que o plano fosse mais transparente no computo dos seus impactos. O PS considera que a proposta distorce o princípio da justa ponderação de interesses públicos e privados, em função dos últimos. A oferta adicional de construção é feita sem cuidar impactos e cargas sobre a infraestrutura, sobretudo na

mobilidade e estacionamento, remete para o privado a oferta de serviços públicos, ao mesmo tempo que cria mais-valias, inesperadas e extraordinárias, para proprietários e promotores”.

Período de Intervenção do Público

Pelas 18:00 horas, e dado que estavam munícipes presentes e que manifestaram o desejo de intervir, o Sr. **Vice-Presidente** deu-lhes a palavra, para que expusessem os seus assuntos.

O Sr. **Arnaldo Teixeira**, no âmbito do assunto em discussão naquela reunião da Câmara Municipal, concretamente a revisão do Plano de Pormenor do Centro, congratulou-se com as preocupações expressadas com esta zona central, uma vez que sempre priorizou as questões ambientais. Felicitou a Câmara Municipal pela intervenção na zona do Barreiro e manifestou interesse em conhecer a proposta com mais detalhe. Questionou, ainda, o que está previsto para a antiga Capela de São Tomás D’Aquino e solicitou pormenores sobre o Centro Interpretativo.

O Sr. **Vice-Presidente** expressou que a aprovação da revisão do Plano de Pormenor do Centro é o primeiro passo para se poder avançar com a concretização do Centro Interpretativo, manifestando que a Câmara Municipal também considera o Barreiro um recurso de muito valor que é necessário preservar e valorizar. Quanto à antiga Capela de São Tomás D’Aquino, informou que o projeto de reabilitação da Capela e respetivo espaço envolvente está em fase final de elaboração. Concluiu expressando que a Câmara Municipal está fortemente comprometida com o desenvolvimento de projetos identitários no Município.

Não havendo mais ninguém dos presentes que pretendesse intervir, pelas 18:10 horas, o Sr. Vice-Presidente encerrou este período.

APROVAÇÃO EM MINUTA

Foi deliberado, por unanimidade, aprovar a presente ata em minuta, nos termos do disposto no n.º 3, do artigo 57.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

E nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente reunião às 18:10h. Para constar e devidos efeitos, se lavrou a presente ata que eu, *Ugê Jurety*, redigi, subscrevi e assinei conjuntamente com o Sr. Vice-Presidente da Câmara que presidiu à reunião.

Regina Paula do Santo Amador