



## **Plano de Pormenor do Cais do Paraíso**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO LEGAL .....</b>	<b>6</b>
<b>3. AVALIAÇÃO e GESTÃO TERRITORIAL .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. RELATÓRIO DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PROGRAMA POLIS DE AVEIRO (PUPPA) .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3. PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4. OUTROS PLANOS E PROJETOS/PROGRAMAS MUNICIPAIS ESTRATÉGICOS .....</b>	<b>16</b>
<b>4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....</b>	<b>19</b>
<b>5. DINÂMICAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>21</b>
<b>6. OPORTUNIDADE E TERMOS DE REFERÊNCIA.....</b>	<b>22</b>
<b>7. CONTEÚDO MATERIAL .....</b>	<b>25</b>
<b>8. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO.....</b>	<b>27</b>
<b>9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA.....</b>	<b>28</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Localização da área abrangida pelo PP proposto.....	4
Figura 2 Limite da área de intervenção do Plano.....	4
Figura 3 área de intervenção do PUPPOLIS.....	11
Figura 4 Extrato da Planta de Ordenamento, PDM – 1ª revisão.....	14
Figura 5 Extrato da Planta de Ordenamento – Património arqueológico, PDM-1ª revisão .....	14
Figura 6 Extrato da Planta de Condicionantes, PDM-1ª revisão .....	14
Figura 7 Extrato da Carta de Delimitação REN, 1ª revisão do PDM .....	15
Figura 8 Extrato da Planta de Condicionantes – REN, 1ª revisão do PDM.....	15
Figura 9 ARU - Extrato da Delimitação .....	17
Figura 10 ORU - Extrato da Definição de áreas prioritárias .....	17
Figura 11 Área da intervenção “Qualificação urbana da ligação entre a Rotunda das Pirâmides e a Ponte das Eclusas” .....	18
Figura 12 Cartografia Tecafo 1984 .....	19
Figura 13 Cartografia 1999.....	19
Figura 14 Registo cartográfico de requerimentos.....	21

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Variação do n.º de edifícios e de alojamentos 2011-2021 (%).....	8
Gráfico 2 N.º de processos novos na área do PU Polis - REOT 2015.....	12

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 Evolução da população residente.....	7
Tabela 2 População residente no concelho e freguesia 2011-2021 .....	8

## 1. INTRODUÇÃO

### Apresentação

Estes Termos de Referência apresentam os fundamentos e as linhas de orientação do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, cuja proposta de elaboração se propõe para o Município de Aveiro, justificando a oportunidade do referido Plano e o seu enquadramento nos objetivos gerais estratégicos municipais e no modelo de desenvolvimento e de ordenamento estabelecidos no Plano Diretor Municipal (1ª revisão, 2019).

Estes termos constituem, assim, o documento a ser apresentado à Câmara Municipal para deliberação e consequente determinação da elaboração do Plano.

### Contextualização da proposta de elaboração do Plano

A área do território abrangida pelo Plano de Pormenor a elaborar tem a sua localização e os seus limites representados nas Figuras 1 e 2, respetivamente. Compreende uma superfície de cerca de 2,71ha, apresentando, em planta, uma forma aproximadamente triangular, sendo limitada a Nordeste pela Rua do Alavário, a Sudeste pelo Canal do Paraíso e o Esteiro do Matadouro, a Sul e a Oeste pela Rua Condessa Mumadona Dias e a Norte pela Rotunda das Pirâmides.



Figura 1 Localização da área abrangida pelo PP proposto  
Fonte: Ortofotomapa, 2021 - DGT (Direção Geral do Território)



Figura 2 Limite da área de intervenção do Plano  
Fonte: Ortofotomapa, 2021 – DGT

A área constitui uma das mais simbólicas e dinâmicas entradas na cidade. Trata-se de uma porção do território municipal situada numa zona de fronteira, na transição entre as marinhas da ampla laguna da Ria de Aveiro e o perímetro urbano central.

Assim, apresenta valores paisagísticos e histórico-culturais de referência: integra um canal urbano e um esteiro, localizando-se na vizinhança tanto das salinas como do centro tradicional. Todavia, a área compreende hoje uma grande superfície de terrenos vazios, no lugar onde outrora existiram edifícios de equipamentos e indústrias que foram recentemente demolidos – nomeadamente as instalações da metalúrgica e metalomecânica Bóia e Irmão, instalada em 1943<sup>1</sup> e cujas ruínas foram demolidas em 2020, e ainda o edifício do antigo Aquartelamento da Polícia Marítima, demolido no mesmo ano<sup>2</sup>. Atualmente, são parcelas desqualificadas, que constituem um *vazio* e expõem um amplo espaço com atmosfera de abandono e ausência de ocupação. É, portanto, fundamental proceder à revitalização da área, de forma a afirmar as suas especificidades paisagísticas e urbanísticas, garantindo a adequada integração urbana e a sustentabilidade territorial. Para tal, há que considerar novas atividades e funções, mais consentâneas com os atuais modos de vida, planeando assim uma requalificação que valorize o espaço público e potencie o desenvolvimento da cidade.

É neste contexto que se fundamenta a oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, enquanto instrumento de gestão territorial próprio para estabelecer as bases e as orientações adequadas à requalificação do ambiente urbano daquela área, no sentido de afirmar a identidade urbana e promover a competitividade o desenvolvimento do município.

<sup>1</sup> Brás, João. O processo de transição de uma gestão tradicional para uma gestão profissional numa empresa familiar: estudo de caso no sector da metalurgia e metalomecânica, Mestrado em gestão e estratégia industrial apresentado ao ISCTE, 2000, p. 56

<sup>2</sup> Cf Antigo aquartelamento da Polícia Marítima demolido e zona alvo de limpeza”, IN Notícias de Aveiro, 27 de maio de 2020, disponível em <https://www.noticiasdeaveiro.pt/aveiro-antigo-aquartelamento-da-policia-maritima-demolido-e-zona-alvo-de-limpeza/>

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

A elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, adiante designado por Plano, tem enquadramento nos termos do artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo), que estabelece que o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, no âmbito das respetivas atribuições e competências, previstas na Constituição e na Lei.

A elaboração do Plano obedecerá ao RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), em concreto ao disposto no seu artigo 76.º, o qual define que a elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da Câmara Municipal, que estabelece os prazos de elaboração e o período de participação preventiva, constituindo informações a serem publicadas no Diário da República e divulgadas através da comunicação social, bem como disponibilizadas na plataforma colaborativa de gestão territorial e na página eletrónica municipal.

No âmbito da elaboração deste Plano e ao abrigo do artigo 134º do RJIGT serão estabelecidas Medidas Preventivas que terão como consequência a suspensão do PDM na área abrangida.

### 3. AVALIAÇÃO e GESTÃO TERRITORIAL

#### 3.1. RELATÓRIO DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial determinam um exigente processo de avaliação e monitorização dos planos municipais, com tradução no Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT), sendo assim, um instrumento que permite a avaliação contínua do desenvolvimento do território, identificando as respetivas dinâmicas e os fatores que lhe deram origem, assim como a evolução ou surgimento de novos constrangimentos.

O REOT, publicado em Diário da República pelo Aviso n.º 5599/2021 de 25 de março, procedeu, no essencial, a uma atualização da abordagem já efetuada em 2015, traduzindo, assim, uma continuidade de avaliação dos planos eficazes, ponderando os dados da caracterização social, económica e habitacional do Município, que permitem perceber a evolução dos últimos anos em cada uma destas vertentes.

De seguida e sucintamente, apresentam-se algumas análises destes âmbitos, refletindo também a atualização de alguns dados, de acordo com os Censos 2021, disponibilizados pelo INE, tendo-se privilegiado, como âmbito territorial de análise, a freguesia de Glória e Vera Cruz, que corresponde ao centro da cidade e integra a área delimitada para o desenvolvimento deste Plano de Pormenor.

#### Demografia e habitação

Dado o potencial de referência e de forte atração, até 2011, o Município foi apresentando uma tendência de crescimento populacional positiva. De acordo com os Censos 2021 do INE, Aveiro manteve, na última década, a tendência de crescimento, de cerca de 3,1%, contrariando o decréscimo populacional generalizado verificado na região de Aveiro e no Continente.

	2011	2021	Varição 2021-2011
Aveiro- concelho	78450	80 954	3.1 %
Aveiro - região	370394	367 403	- 0.8 %
Continente	10047621	9 855 909	- 1,9 %

Tabela 1 Evolução da população residente  
Fonte: INE - Censos 2021

Da análise do quadro seguinte, referente à distribuição da população pelas freguesias do concelho, salienta-se, na última década, que o maior aumento da população residente é o verificado na freguesia da Glória e Vera Cruz, na ordem dos 11,7%.

Destaca-se ainda a relevância da percentagem da população total do município concentrada na freguesia da Glória e Vera Cruz, correspondendo a cerca de 24%, em 2011, e de 26%, em 2021.

	2011	2021	Varição 2021-2011 (%)
Aveiro- concelho	78 450	80 978	3,2
Aradas	9 157	10 087	9,2
Cacia	7 354	6 830	-7,7
Eixo e Eirol	6 324	6 190	-2,2
Esgueira	13 431	13 505	0,6
Oliveirinha	4 817	4 675	-3,0
Requeixo, N Sra Fátima e Nariz	4 564	4 383	-4,1
Santa Joana	8 094	8 026	-0,8
São Bernardo	4 960	5 273	5,9
São Jacinto	993	758	0,3
União das freguesias de Glória e Vera Cruz	18 756	21 227	11,7

Tabela 2 População residente no concelho e freguesia 2011-2021

Fonte: INE - Censos 2021

O nível de escolarização da população, na generalidade, aumentou de forma significativa nos últimos 10 anos, com o reforço da população com ensino superior e com o ensino secundário e pós-secundário, destacando-se com elevada expressão, na freguesia de Glória e Vera Cruz, a percentagem de 41% da população com ensino superior, face aos valores verificados no Concelho e no Continente e Região, que correspondem, respetivamente, a 25%, 17% e 16%.

Para a programação da ocupação urbana é importante a avaliação das dinâmicas e das tendências de evolução do parque habitacional. Tendo em conta os dados disponíveis mais recentes, a análise do número de edifícios em função da tipologia e dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, revelou um aumento generalizado do número de edifícios e alojamentos, salientando-se o crescimento expressivo do número de alojamentos face ao número de edifícios, sendo que os valores do Concelho se evidenciam aos da Região.

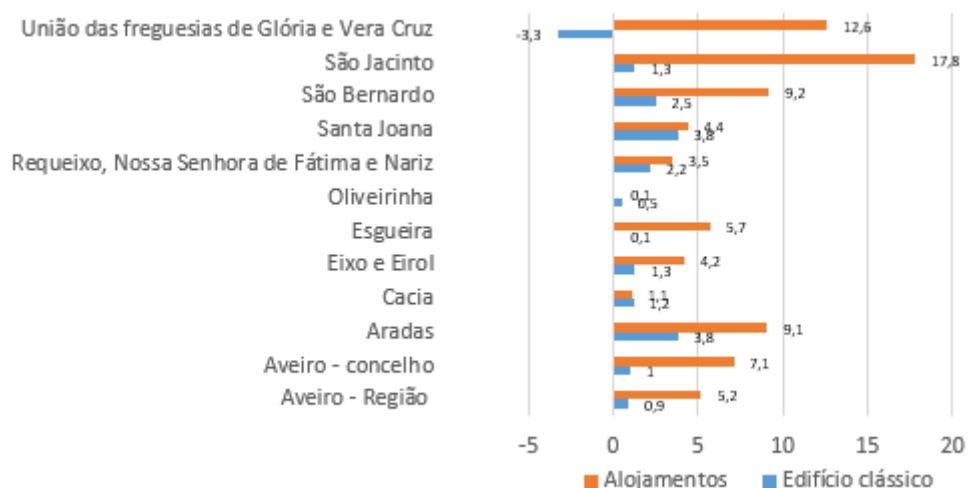


Gráfico 1 Variação do n.º de edifícios e de alojamentos 2011-2021 (%)



Desta tendência de crescimento, exceciona-se a redução do nº de edifícios na freguesia de Glória e Vera Cruz, em contraponto com o aumento expressivo dos alojamentos, facto que pode refletir a dinâmica verificada de renovação do parque habitacional, traduzido pela substituição de várias habitações unifamiliares por edifícios de tipologia multifamiliar, mantendo-se, contudo, ainda a prevalência de edifícios clássicos construídos para possuir um ou dois alojamentos (1974), em contraponto com o número de edifícios com mais de 3 alojamentos (1246).

### **Estrutura socioeconómica**

O potencial da posição geoestratégica na rede principal de acessibilidades e de infraestruturas logísticas e a grande diversidade e qualidade dos recursos naturais e humanos existentes, reforçam o papel da cidade na atração e promoção de investimento e na geração de oportunidades de negócio.

As empresas sediadas no concelho de Aveiro, 10 678, segundo o Anuário Estatístico INE, com referência ao ano de 2021, representam aproximadamente um quarto do tecido empresarial da Região de Aveiro, sendo que a grande maioria acolhe menos de 10 pessoas ao serviço, o que permite classificar o tecido empresarial como microempresa, dentro da categoria PME.

Relativamente à distribuição das empresas por Atividade Económica, regista-se redução do número de empresas nos sectores da Construção, da Educação e do Comércio por grosso e a retalho, apesar de este continuar a ser o setor com maior peso no n.º de empresas, verificando-se o crescimento do setor do Alojamento, restauração e similares com 806 empresas, em 2018, para 836 empresas em 2021 e do setor Atividades de saúde humana e apoio social com 676 empresas em 2009 e 794 em 2018.

Não obstante o período de pandemia Covid-19 que se fez sentir em todos o mundo e abalou fortemente o setor turístico, este continua a assumir um papel determinante no sistema produtivo, quer do Município, quer da Região de Aveiro. De acordo com dados do Observatório do Turismo Sustentável do Centro de Portugal relativos a 2021, o número de hóspedes no Município de Aveiro totalizava 139.961 turistas e, na Região Centro, 2.427.176 turistas, conferindo assim ao Município uma representatividade de cerca de 5,76% do número total de hóspedes da Região Centro.

Em termos de evolução da procura turística, Aveiro registou uma variação aproximada de 80% no número de hóspedes entre 2013 (119.308 hóspedes) e 2019 (215.338 hóspedes), similar ao crescimento registado na Região de Aveiro que rondou, em 2019, os 446.545 hóspedes face aos 235.807 hóspedes em 2013, representando assim o Município de Aveiro 48% do número total de hóspedes da Região.

Esta representatividade do setor turístico assume expressão territorial mais evidente no núcleo central e histórico, quer ao nível da oferta de estabelecimentos hoteleiros (hotéis e alojamentos locais), quer ao nível da oferta de comércio dirigido ao turista, reunindo, assim, condições para a valorização e potenciação de Aveiro como destino turístico multitemático que exigirá, também, a criação de um produto turístico complementar à cidade, integrando redes turísticas temáticas e articuladas, reduzindo a sua sazonalidade.

### **Sistema ambiental**

Enquadrado nos OBJETIVOS ENERGIA E CLIMA PARA PORTUGAL NO HORIZONTE 2030, é fundamental “Promover a Mobilidade Sustentável”, ou seja, descarbonizar o setor dos transportes, fomentando a transferência modal e um melhor funcionamento das redes de transporte coletivo, promovendo a mobilidade elétrica e ativa e o uso de combustíveis alternativos limpos. Com este objetivo, o Município de Aveiro assinou o Pacto dos Autarcas para o Clima e Energia e está empenhado na descarbonização, nomeadamente, pela introdução de veículos elétricos na frota de autocarros (em 2018 foram introduzidos 3 veículos elétricos na frota da AveiroBus), pela reconversão dos moliceiros para mobilidade elétrica até final de 2024 e a substituição do ferry atual por um ferry elétrico, para dar resposta equilibrada, tanto ambientalmente, como do ponto de vista da mobilidade eficiente.

Com o projeto Aveiro STEAM City, a implementação de uma rede de sensores para monitorização dos parâmetros de qualidade do ar, vem permitir um melhor conhecimento, ao nível local, dos níveis de concentração de poluentes como CO(x), NO(x), Ozono, partículas, entre outros, contribuindo para uma melhor gestão e planeamento urbano ao nível da mobilidade, espaços verdes, e edificações.

Em matéria de resíduos urbanos, a Norma Interna de Resíduos Urbanos (NIRU), aprovada em Reunião de Câmara, aplicadas em conformidade com o disposto no RUMA – Regulamento Urbanístico Municipal de Aveiro, determina, em cada parcela/prédio, a instalação de contentores de resíduos urbanos indiferenciados e ecopontos, todos equipamentos de superfície, em quantidades especificadas na referida Norma, localizados em áreas do domínio público existentes ou a ceder no âmbito da operação urbanística.

Todo o serviço disponível na cidade para a gestão/recolha de resíduos das frações de papel/cartão, vidro, embalagens de plástico/metálico é complementado pelo Ecocentro Municipal de Aveiro, localizado na Zona Industrial de Taboeira, que abriu ao público a 15 de junho de 2022, que recebe uma ampla variedade de resíduos para além das frações de resíduos já mencionadas, incluindo resíduos perigosos produzidos nas habitações (p.ex. tintas, diluentes, produtos de limpeza, etc), resíduos de construção e demolição e resíduos de autocuidados médicos.

### **3.2. PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PROGRAMA POLIS DE AVEIRO (PUPPA)**

Aveiro foi uma das cidades com o Programa Polis que visava constituir-se como uma oportunidade para levar a cabo uma operação de requalificação urbana e ambiental, com especial incidência na requalificação das suas frentes de água, nomeadamente, nos canais urbanos que conferem singularidade ambiental e paisagística, embora o que se concretizou no terreno foi muito pouco face ao previsto.

Ao abrigo deste Programa, a estratégia de intervenção definida para o desenvolvimento do PUPPA assentava na reformulação e construção do espaço público como forma de atrair projetos e investimentos públicos e especialmente privados que valorizassem as áreas renovadas e a cidade no seu todo, propondo a articulação de seis zonas de regeneração ou inovação urbana, entre as quais se integrava a área do presente Plano.

Na zona onde se insere o presente Plano de Pormenor, a operação de requalificação preconizada pelo plano apontava uma transformação significativa, implementando critérios de renovação formal e ambiental, com base no redesenho da estruturação viária, fundamentalmente, do nó viário da entrada principal da cidade e na reformulação da morfologia urbana de suporte, exigindo investimentos financeiros avultados, proposta que não foi executada em qualquer das suas componentes.



Figura 3 área de intervenção do PUPPOLIS

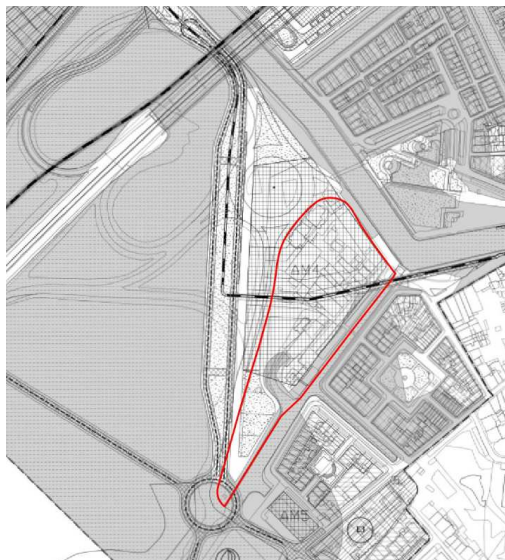


Fig. 8 - Extrato da Planta de Zonamento do PUPPA com sobreposição do limite no PPCP

Acresce que, para a execução do Plano, aos polígonos que delimitavam as categorias e subcategorias de espaço estabelecidas, correspondiam subunidades operativas, que definiam unidades de projeto conjunto, às quais eram aplicáveis parâmetros e termos de referência globais por setor de intervenção. Estas operações, pela complexidade e necessidade de operacionalização conjunta entre vários proprietários revelaram-se inexecutáveis. Assim, ao desconsiderar o cadastro predial no desenvolvimento da proposta, alicerçando-se na realização de operações urbanísticas integradas e de conjunto sobre vários prédios, este plano acabou por impossibilitar a realização de operações urbanísticas independentes, o que veio a determinar o insucesso do mesmo como instrumento de ordenamento urbano no que respeita à intervenção privada no desenvolvimento da cidade.

Estas dificuldades estão bem patentes na avaliação da dinâmica urbanística, efetuada em sede do REOT-2015, que sustentou a revisão do PDM. O gráfico seguinte relativo à dinâmica urbana, evidência que, apesar da concretização de ações de qualificação e transformação de espaço público, a esperada transformação urbanística associada ao investimento privado na área do PUPPA não veio a ocorrer, o que determinou a decisão para a sua revogação no âmbito do PDM- 1ªrevisão.

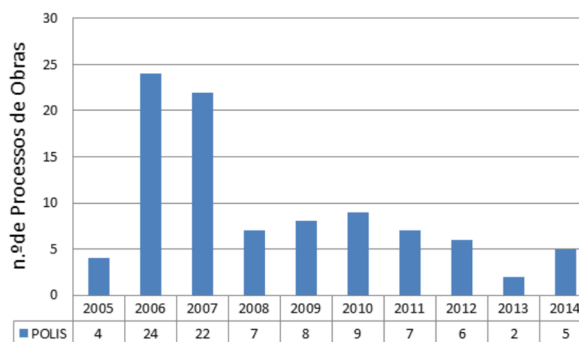


Gráfico 2 N.º de processos novos na área do PU Polis - REOT 2015

### 3.3. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A 1.ª revisão do PDM (2019), que constitui o Instrumento de Gestão Territorial de âmbito municipal em vigor abrangendo a área do Plano a elaborar, estabelece uma base estratégica sólida e concertada para todas as intervenções no território municipal, sejam estas de promoção privada ou pública, podendo apresentar as mais variadas escalas.

O modelo de desenvolvimento e de ordenamento territorial, que o PDM visa concretizar, assenta num conjunto de vetores estratégicos, dos quais se destacam:

- ✓ *Reforçar o modelo territorial, através da contenção dos perímetros urbanos, revitalização dos centros urbanos, da adequação dos níveis de densificação urbana, da racionalização da rede de equipamentos e consolidação dos valores patrimoniais;*
- ✓ *Valorizar as componentes ambientais, através da preservação e revitalização da estrutura ecológica, da identificação e prevenção de riscos naturais e tecnológicos e da utilização racional da energia, privilegiando as energias renováveis;*
- ✓ *Afirmar Aveiro como centro polarizador da região com a consolidação e valorização de um referencial identitário nas componentes: cultural, ambiental, do conhecimento/novas tecnologias, dos serviços qualificados e turística;*
- ✓ *Coordenar as políticas de mobilidade com as de ordenamento reduzindo a dependência de transporte individual poluente, promovendo a diferenciação do trânsito de atravessamento para libertar o trânsito local e diversificando percursos pedonais, cicláveis e fluviais.*

As estratégias traduzidas no modelo de desenvolvimento territorial estabelecido pelo PDM constituem a referência para a elaboração deste Plano de Pormenor, que assenta, fundamentalmente, na especialização e no reforço das características distintivas deste território, com a identificação dos seus pontos fortes, que correspondem às suas vantagens competitivas e diferenciadoras que devem ser aproveitadas e potenciadas.

São várias as áreas em que o Município se distingue de outros territórios, com especial relevância para a localização geográfica que lhe confere um papel central na região, o perfil da população, que se distingue pelos recursos humanos qualificados, e o património natural, potenciador da qualidade de vida, atratividade e de projeção ao nível do turismo e de outras dinâmicas empresariais.

No território de Aveiro está presente uma interação forte e de grande qualidade entre o Homem e a Natureza que o destacam e conferem à cidade um papel polarizador, assumindo-se como um dos mais importantes centros urbanos do país, reconhecido como uma das melhores cidades para viver, visitar ou fazer negócios no país, colocando-a num patamar de grande exigência e responsabilidade na oferta e na qualidade dos serviços.

De facto, a promoção dos valores culturais, com a devida articulação com os valores ambientais, potenciando os seus fatores identitários e distintivos, são a base para a aposta na promoção e no desenvolvimento turístico do Município, enquanto suporte fundamental das dinâmicas da economia local.

Na vertente cultura e turismo, a aposta estratégica estabelecida no PDM continha várias linhas orientadoras, destacando-se a necessidade de ***apoiar a qualificação e requalificação da oferta turística existente, centrada em recursos e produtos endógenos, explorando as melhores tecnologias disponíveis e a capacidade instalada de geração do conhecimento e de IDI no apoio ao Turismo***. Nesta aposta, assume especial relevância a oferta de empreendimentos turísticos singulares de qualidade excepcional, ao nível da sustentabilidade ambiental, da linguagem arquitetónica e da construção da imagem da cidade, pela posição singular desta parcela do território na malha urbana, capazes de atrair e acolher um nível de turistas diferenciados com elevado padrão de exigência.

Enquadrando a área delimitada para o desenvolvimento do Plano de Pormenor na Planta de Ordenamento do PDM-1ª revisão, identifica-se a sua inscrição em Solo Urbano, na categoria Espaços Centrais, subcategoria Espaços Centrais Tipo 1 (EC1), e na categoria Espaços Verdes, subcategoria Espaço Verde Urbano (EV1) e Canais Urbanos (EV2). Esta classificação e qualificação, face à posição que a área proposta para o Plano ocupa no contexto urbano, identifica a sua aptidão, constituída, fundamentalmente, por áreas ou conjuntos de unidades morfo-tipológicas de tecido urbano estabilizado e áreas de colmatção, caracterizadas pela sua função de centralidade, apresentando importantes valores de morfologia urbana e de arquitetura, onde a coexistência das funções de habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos e espaços verdes é acentuadamente reconhecível e com capacidade de polarização à escala supramunicipal”. Os objetivos genéricos para estes espaços são *“a reabilitação urbana com a preservação das características gerais da malha urbana e a qualificação do espaço público, promovendo a multifuncionalidade”*. Tratando-se de uma área de tecido urbano a colmatar as futuras ocupações deverão promover uma adequada integração no sistema e malha urbana e assumirem-se como referências de uma relevante excecionalidade pela singularidade do seu enquadramento urbano.

Esta área integra-se, ainda, no objetivo preconizado no âmbito da 1.ª Revisão do PDM, de reconversão de unidades industriais inseridas em espaços urbanos fora das áreas de atividades económicas, proporcionando a substituição de um uso industrial associado à unidade fabril desativada e do velho aquartelamento da Polícia Marítima que aqui existiam (entretanto demolidos dado o seu estado de ruína e de usos que colocavam em causa a salubridade e a segurança dos Cidadãos), por uma unidade hoteleira de referência, revitalizando, assim, um espaço expectante e abandonado.

Complementarmente, os **Espaços Verdes**, correspondendo a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, desporto, cultura e outras práticas, assumem também carácter estruturante no Solo Urbano e cumprem uma função relevante no equilíbrio do meio urbano e no sequestro de carbono, aqui reforçada pela presença dos **Canais Urbanos, que** constituem espaços de valorização dos recursos hídricos, de continuidade ecológica e de defesa do património cultural da Ria de Aveiro.

Ainda de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento - Património Arqueológico, a área inscreve-se em **Área de Sensibilidade Arqueológica Baixa**.

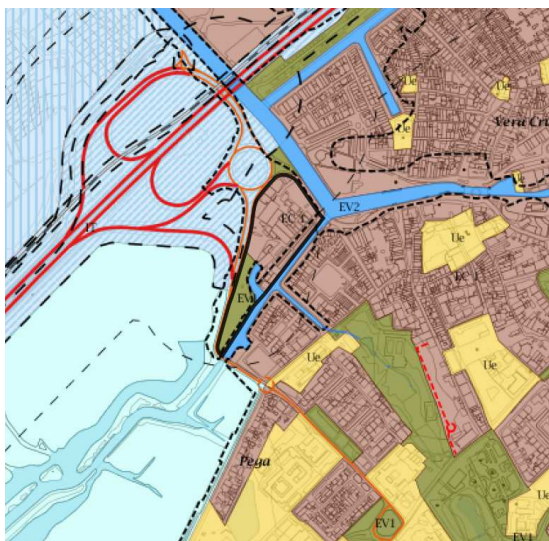


Figura 4 Extrato da Planta de Ordenamento, PDM – 1ª revisão

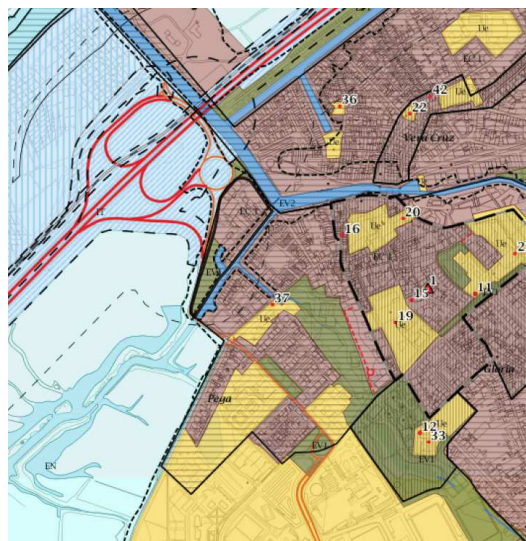


Figura 5 Extrato da Planta de Ordenamento – Património arqueológico, PDM-1ª revisão

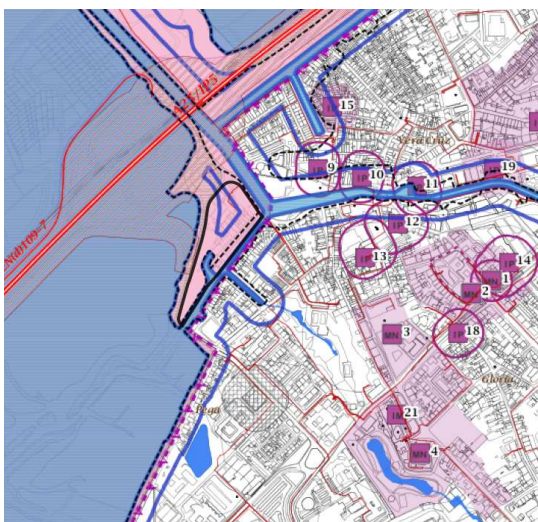


Figura 6 Extrato da Planta de Condicionantes, PDM-1ª revisão

Em conformidade com a Planta de Condicionantes, verificam-se na área abrangida pelo Plano, servidões e restrições de utilidade pública, designadamente, no âmbito dos recursos hídricos:

**Zonas inundáveis, Domínio Público Marítimo – Margem e do Domínio Público Marítimo – Leito,** bem como a presença de linhas da **Rede Elétrica de Média Tensão**, subterrâneas.

Verifica-se ainda a abrangência por Rede Natura 2000 - **Zona de Proteção Especial (ZPE)- Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro**. No entanto, uma vez que a área se encontra em perímetro urbano (ponto 2 do Artigo 2º do Decreto-Lei n.º 384-B/99 de 23 de setembro), a aplicação das respetivas condicionantes fica excluída.

Face às Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais previstas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), aprovadas pela Portaria n.º 336/2019 de 26 de setembro, e de acordo com os critérios nela estabelecidos, resultaram na Carta de delimitação da REN e para a área do Plano, as seguintes tipologias:

- Áreas Relevantes para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico:  
**Águas de transição – Margem,**  
**Águas de transição – Leito**
- Áreas de Prevenção de Riscos Naturais:  
**Zonas ameaçadas pelas cheias.**



Figura 7 Extrato da Carta de Delimitação REN, 1ª revisão do PDM



Figura 8 Extrato da Planta de Condicionantes – REN, 1ª revisão do PDM

Na Carta de delimitação da REN, encontra-se identificada a **área excluída de Reserva Ecológica Nacional**, com o número de ordem **C029-E**, cuja fundamentação para a exclusão se resume a permitir a *“Consolidação e revitalização dos espaços envolventes aos canais urbanos que integram a malha urbana mais antiga da cidade, essenciais para o processo de revitalização da*

*cidade.*” (quadro anexo ao Despacho nº1099/2020, de 24 de janeiro). Assim, a intervenção a realizar encontra-se enquadrada na fundamentação apresentada, sendo, portanto, aplicável o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) apenas ao espaço do canal, que, em conformidade com a Carta da REN publicada, integra a tipologia “Áreas Relevantes para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico - Águas de transição – Leito”.

### **3.4. OUTROS PLANOS E PROJETOS/PROGRAMAS MUNICIPAIS ESTRATÉGICOS**

Pelo disposto no nº.2 do artigo 76.º do RJGT, a elaboração de planos municipais obriga a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa. Regista-se ainda a abrangência pela Área de Reabilitação Urbana ARU e respetiva ORU e PERU, que a seguir se contextualizam.

Adjacente à área do Plano a elaborar, encontra-se em execução a “Qualificação Urbana da ligação entre a Rotunda das Pirâmides e a Ponte das Eclusas”.

Dada a sua importância no espaço urbano em transformação e na relação da cidade com o espaço natural da Ria de Aveiro, afigura-se determinante a sua ponderação no contexto de estruturação da área do plano a elaborar.

#### **ARU/ORU/PERU**

Em 2019, foi publicada a **Operação de Reabilitação Urbana** (ORU) sistemática, orientada pelo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** (PERU), da **Área de Reabilitação Urbana** (ARU) da cidade de Aveiro.

A delimitação da ARU teve por base critérios que conduziram à identificação dos vários núcleos históricos e suas ligações, cuja reabilitação, conservação e valorização são fundamentais e das áreas abandonadas/degradadas, desadequadas às exigências de um centro urbano, das quais fazem parte os edifícios e antigas zonas industriais, que pela sua expressão territorial e histórica, constituem hoje grandes oportunidades de reconversão e valorização territorial e cuja reconversão se considera fundamental no processo de regeneração e revitalização urbana de Aveiro.

Sobressai ainda o reconhecimento do Património Natural - Frentes Ribeirinhas e áreas adjacentes, cuja intervenção se reveste de enorme importância na consolidação do espaço urbano de Aveiro e na promoção e valorização da sua ligação com a Ria de Aveiro e os seus canais e a requalificação e valorização do espaço público é entendida como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando e apoiando o investimento privado.



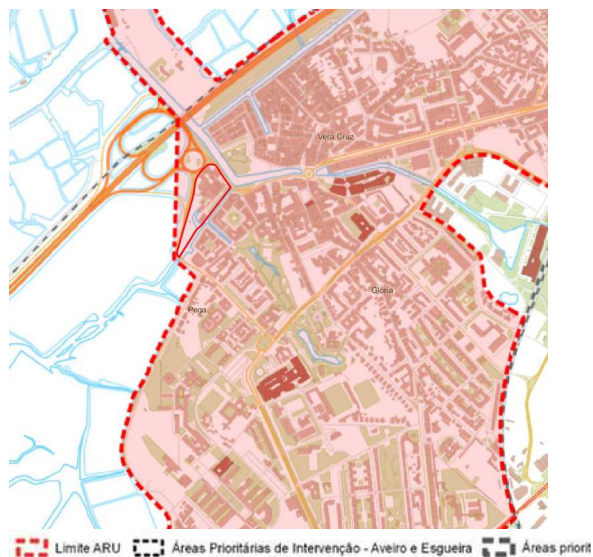


Figura 9 ARU - Extrato da Delimitação



Figura 10 ORU - Extrato da Definição de áreas prioritárias

Considerando que a ARU abrange “áreas e centros históricos, património imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”, e que, em função das especificidades urbanas, históricas e identitárias, existe todo um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, foram delimitadas na ORU/PERU Áreas prioritárias de intervenção e de estruturação.

As **áreas prioritárias de estruturação (APE)** representam áreas marcadas por diferentes momentos de desenvolvimento da cidade e “*integram espaços urbanos desocupados, ou com ocupação desadequada, antigas áreas industriais, ou outros espaços desqualificados, correspondentes a áreas degradadas e abandonadas, que carecem de estudos de estruturação e reconversão que possam valorizar e promover a sua localização privilegiada, contígua ou parte do núcleo mais central. A continuidade de malhas e percursos, a relação com as frentes de água, o contexto territorial face às redes de acessibilidade e mobilidade, são questões a considerar para formatar e dignificar as novas portas da cidade. Também, as opções funcionais a adotar são fundamentais para dotar estas áreas de dinâmicas impulsionadoras do desenvolvimento urbano, à semelhança do que aconteceu nas áreas reconvertidas da Fábrica Jerónimo Campos / Cais da Fonte Nova ou da Fábrica da Ciência Viva*”.

Uma das APE definidas é a **Entrada da Cidade / Bóia / Antiga Lota** – tendo em conta a presença da Ria neste território, suporte para a localização de algumas unidades industriais, atualmente abandonadas, assume-se como eixo fundamental na sua estruturação e de valorização da imagem da cidade. Sendo uma das principais entradas na cidade, a mobilidade condiciona e constitui uma temática determinante na sua estruturação.

### Qualificação Urbana da ligação entre a Rotunda das Pirâmides e a Ponte das Eclusas

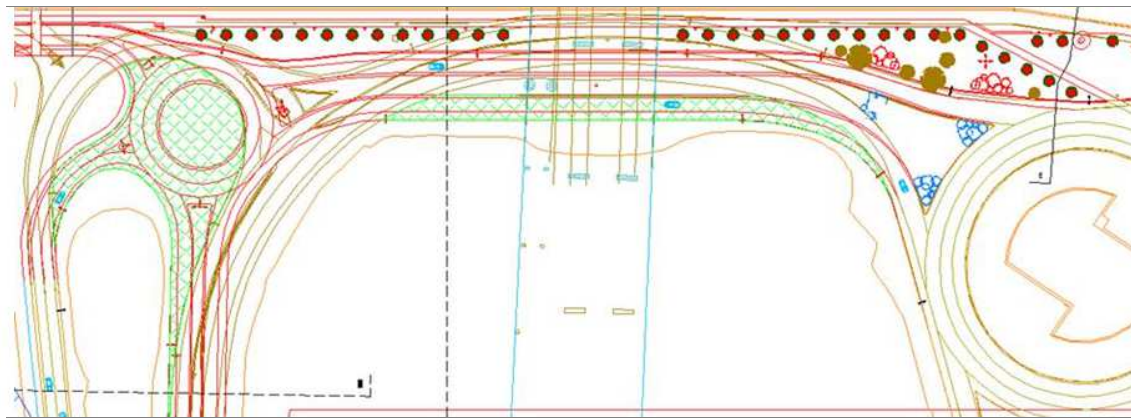


Figura 11 Área da intervenção “Qualificação urbana da ligação entre a Rotunda das Pirâmides e a Ponte das Eclusas”

Esta intervenção concorre para a implementação da estratégia municipal de valorização das frentes de Ria, privilegiando a vivência dos espaços em harmonia com a sua condição natural, promovendo a articulação com outras intervenções recentes na envolvente próxima – Rua da Pega, Ecomuseu Marinha da Troncalhada, Cais do Sal, CMIA, criando uma escala territorial de intervenção que potencia a revitalização de diversas atividades de âmbito cultural, desportivo, de lazer e de dinamização económica.

Mais uma vez, as oportunidades e fragilidades presentes neste território revelaram-se como novos desafios de desenvolvimento, conduzindo à necessidade de valorização dos elementos diferenciadores da imagem da cidade, resolvendo questões ambientais, de descontinuidades da rede pedonal e ciclável, bem como problemas/conflitos de circulação rodoviária, claramente assumidos nos diversos planos e programas municipais, quer no modelo de organização territorial preconizado pelos instrumentos de planeamento, quer nas opções estratégicas delineadas pelos planos estratégicos e nos programas e ações que têm vindo a ser promovidas pelo Município – PDM, PEDUCA, Plano de Estrutura Viária e Circulação de Aveiro, Programa Polis Litoral-Ria de Aveiro.

Assume ainda especial relevância territorial, tendo em conta que, por um lado se posiciona num ponto chave de articulação de circuitos para peão e bicicleta integrados numa rede de ligações intermunicipais fundamentais, designadamente, a GRRA - Grande Rota Ria de Aveiro, no âmbito da CIRA e o Eixo Ciclo-turístico TUR 101 Rotunda das Pirâmides-Gafanha da Nazaré/ Praias, bem como numa confluência da rede rodoviária nacional fundamental (A25 e EN109-7- desclassificada) com a rede estruturante municipal, assegurando também a articulação da cidade à zona da antiga lota e marinhas, onde se assiste a uma crescente procura turística e de utilizações de fins múltiplos, de âmbito cultural, desportivo e de lazer.

#### 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A evolução urbanística das últimas décadas foi sendo guiada por opções de planeamento e ordenamento que traduzem o pensamento científico e técnico da respetiva época, refletindo-se no território em processos de urbanização, em que a falta de articulação é visível. O tecido tradicional mais antigo da cidade e as áreas consolidadas, convivem hoje com várias formas de ocupação que foram preenchendo o território, acentuando diferenças de malhas, consequentemente, de volumetrias e de alinhamentos, de espaços “sobrantes” desqualificados enquanto espaço público e com existência de vazios que resultam da evolução e transformação dos usos e ocupação da cidade.

As características da área inserem-na nas dinâmicas urbanas identificadas em muitos outros contextos urbanos, e designadas como “vazio urbano”, ou mais especificamente, a realidade que se designa pelo termo inglês “*brownfields*” - lugares onde outrora existiram indústrias que, entretanto, encerraram atividades, donde restaram grandes espaços vazios, com efetivos passivos ambientais, que constituem agora áreas degradadas e desocupadas relevantes, traduzindo imagens negativas para a cidade. Estas áreas situam-se nos limites do perímetro urbano ou em zonas relativamente centrais, bem servidas de vias de comunicação.

A área abrangida pelo Plano a elaborar, sendo uma zona de fronteira e de articulação entre o tecido mais antigo da cidade e os espaços naturais que a envolvem e lhe conferem a especificidade ambiental e paisagística, é também contígua a uma das principais portas de entrada de trânsito automóvel na cidade de Aveiro, a Rotunda das Pirâmides, que distribui o fluxo oriundo da A25/IP5.

Aliás, sublinhe-se que foi com a construção desta infraestrutura e a consequente ligação viária à cidade que a verdadeira “osmose” entre as marinhas e a ocupação urbana foi interrompida.

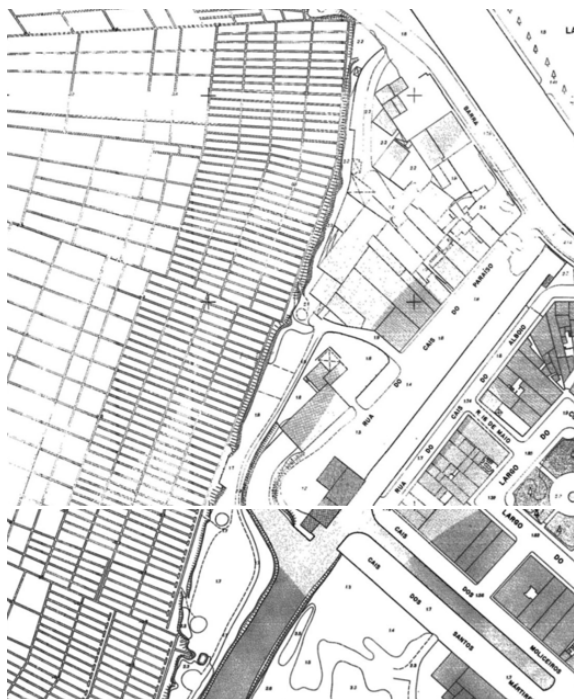


Figura 12 Cartografia Tecafo 1984

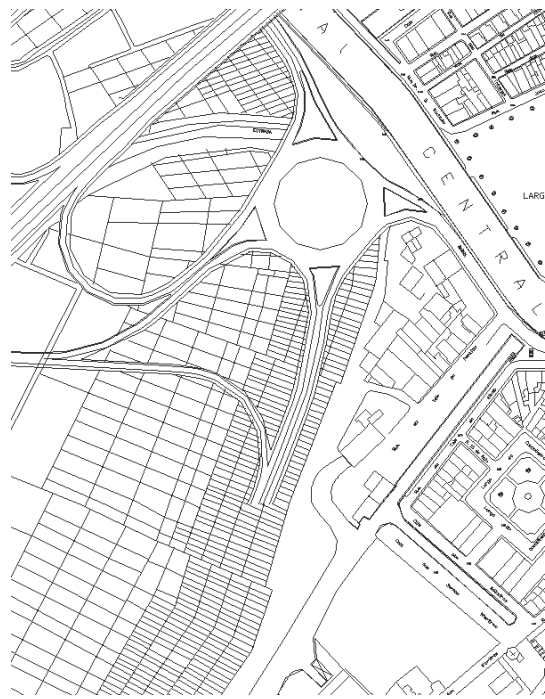


Figura 13 Cartografia 1999

Por outro lado, destaca-se ainda a afinidade entre a génese e a especificidade territorial desta área com a do Plano de Pormenor do Centro, cuja 1ª revisão foi recentemente aprovada. Ambos os territórios partilham características históricas e urbanísticas de áreas com passado de ocupação industrial, junto das principais vias de comunicação e transporte, margens de canais ou do caminho-de-ferro, que lhes serviam de suporte, por facilidade de escoamento dos produtos e de chegada de matérias primas.

No caso em análise, o próprio nome Cais do Paraíso revela a circunstância de embarque e desembarque no esteiro/canal, integrante de rede de canais da ria de Aveiro que interpenetram a cidade e lhe conferem suporte geográfico e paisagístico. O fim das indústrias que se localizavam nestas áreas, ditados por distintos contextos sociais e económicos, resultaram em efetivos “vazios urbanos” ao longo de períodos temporais mais ou menos longos, mas que acabam por ser assimilados no tecido urbano, no processo de crescimento e evolução da cidade, através da ocupação por malhas urbanas recentes e da reabilitação de edifícios, que, associados à qualificação do espaço público, constituem elementos de referência na leitura da cidade e contributo para a promoção das vivências urbanas.

## 5. DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Na área do Plano, assinalam-se algumas construções de caráter, essencialmente, habitacional – o imóvel junto à rotunda teve início de procedimento em 1991 e as edificações na Rua do Cais do Paraíso datam das décadas de 50 e 60 do século anterior.

Registam-se diversos requerimentos com finalidades diversas, que revelam, ao longo do tempo, distintas intenções de intervenção por parte de particulares.



Figura 14 Registo cartográfico de requerimentos

## 6. OPORTUNIDADE E TERMOS DE REFERÊNCIA

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*, e da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*, ficam estabelecidos os fins pelos quais se devem pautar os planos de ordenamento do território:

- Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades;
- Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário, tendo em vista evitar a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral;
- Aumentar a resiliência do território aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos, combater os efeitos da erosão, minimizar a emissão de gases com efeito de estufa e aumentar a eficiência energética e carbónica;
- Salvaguardar e valorizar a identidade do território, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
- Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos;
- Promover a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
- Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico.

Neste enquadramento e contexto legal, são estabelecidos, para o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, os seguintes objetivos genéricos:

- a) Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente;
- b) Garantir a qualidade ambiental e a valorização do espaço público;
- c) Adotar medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas, bem como de eficiência energética e de utilização racional dos recursos;
- d) Definir critérios de localização de usos habitacionais e das atividades turísticas, comerciais, de serviços e de equipamentos.
- e) Assumir a instalação de uma unidade hoteleira de referência, capaz de responder a turistas diferenciados com elevado padrão de exigência, como âncora da intervenção de requalificação desta parcela do território, e que permita uma fruição paisagística única e privilegiada sobre a Ria de Aveiro, o Salgado Aveirense e a Cidade de Aveiro.

Em face do exposto em todo o documento, reafirma-se que a área de intervenção representa um território de onde ressalta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, em cuja concretização e operacionalização devem ser equacionadas as seguintes áreas temáticas:

### **Ocupação urbana**

- Possibilidade de recuperar e reinventar relações e dependências com os territórios contíguos.
- Afirmção da área como uma “porta de entrada” da cidade.

Pretende-se a criação de novas oportunidades de urbanidade, reorganizando as malhas, dignificando esta área “desfavorecida” e colmatando insuficiências, de forma a promover as dinâmicas necessárias à refuncionalização dos espaços, apostando-se na qualidade do espaço público para potenciar o desenvolvimento de soluções arquitetónicas de excelência e ambientalmente sustentáveis.

### **Ambiente**

- Afirmar e valorizar a singularidade ambiental, paisagística e cultural da ria de Aveiro.
- Promover o conhecimento ecológico do território.

Pretende-se a valorização dos espaços verdes e dos espaços de água, identitários da cidade e componentes fundamentais da Estrutura Ecológica, visando a promoção da sua fruição como contributo para o bem-estar da população.

A valorização da presença da água, fazendo cumprir a sua potencialidade e função, como suporte de atividades económicas, de desporto e lazer, pode ainda traduzir-se na sua dinamização, conferindo-lhe uso próprio de cais de embarque e desembarque.

Visando o equilíbrio do ambiente urbano e a eficiência energética, deverá privilegiar-se a adoção de sistemas de recolha e reutilização das águas pluviais e residuais para rega dos espaços verdes, bem como a utilização de energias renováveis e a sua gestão inteligente.

Especificamente, aponta-se a possibilidade de recuperação do moinho de vento ali existente, integrado num espaço verde público e que possa incorporar uma componente de divulgação de conhecimento sobre história, património e ecologia, tendo em conta que se trata do único exemplar de funcionamento eólico remanescente na cidade.

### **Mobilidade**

- Garantir e qualificar ligações pedonais e cicláveis, confortáveis e seguras, integrando e completando trajetos já existentes.

- Consolidar as ligações pedonais com a cidade tradicional.
- Assegurar estacionamento adequado às características urbanas e compatível com necessidades face aos usos instalados.
- Integrar a componente viária existente, minimizando o seu impacte territorial.

Torna-se fundamental enquadrar e articular as vias de acesso local com as de nível superior, devendo assegurar-se, face ao tráfego de atravessamento, a proteção do espaço de vivência urbana, através da criação de soluções integradas de minimização de ruído, poluição atmosférica e visual, etc.

### **Desenvolvimento económico e turismo**

- Potenciar a criação de novas atividades indutoras de vivências urbanas.
- Reforçar o tecido económico de base local.
- Prever a instalação de uma unidade hoteleira de referência para a cidade.

Dada a localização privilegiada e face ao crescente aumento do número de turistas e visitantes na cidade e na região, refletindo cada vez mais uma procura menos sazonal, pretende-se favorecer o desenvolvimento da componente turística de excelência, potenciando o investimento privado neste setor de atividade, direcionado para a oferta de empreendimentos turísticos de qualidade superior, com unidade similar a centro de congressos e reuniões, capazes de atrair e acolher um nível de turistas diferenciados com elevados padrões de exigência, e eventos que tenham capacidade de atrair novos universos de profissionais e de organizações nacionais e internacionais.



## 7. CONTEÚDO MATERIAL

Relativamente à cartografia de base a utilizar para efeito da elaboração de Plano de Pormenor (n.º 3 do artigo 203.º do RJIGT), aplica-se o disposto no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que procede à sétima alteração ao Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho - *Princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional*, o qual determina que a cartografia a utilizar, oficial ou homologada, deve ter data de edição ou despacho de homologação inferior a três anos da data da deliberação municipal que determina o início do procedimento de elaboração do plano.

Assim, para a elaboração deste Plano será utilizada cartografia vetorial à escala 1:2000, que irá ser produzida e posteriormente homologada.

Nos termos do disposto no artigo 107.º do RJIGT, o Plano será constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, a área de construção e respetivos usos, a natureza e eventual localização dos equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano será ainda acompanhado por:

- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- Programa de execução das ações previstas;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente;
- Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- Planta ou relatório, com indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis

em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;

- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçadas das infraestruturas;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

Em conformidade com o artigo 102.º do RJGIT, o Plano de Pormenor deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nestes termos de referência, estabelecendo, nomeadamente:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, e todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f) As regras para a ocupação e para a gestão de espaços públicos;
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h) A regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

## 8. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO

O período previsto para a elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso é de 18 (dezoito) meses.

Tendo presente que, em conformidade com o artigo 86.º do RJIGT, o acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor é facultativo e uma vez que não haverá quaisquer outros planos, programas e projetos, de interesse municipal ou intermunicipal com os quais seja necessário promover a respetiva conformidade ou compatibilização e que se mantêm as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública e sobre elas não haverá implicações que suscitem concertação de interesses, entende-se como não necessário o acompanhamento do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso..

A elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso compreenderá as seguintes fases:

- a) Deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do procedimento da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso;
- b) Período de prévia participação pública (mínimo de 15 dias);
- c) Análise e enquadramento dos resultados da participação pública;
- d) Elaboração da proposta do Plano;
- e) Apresentação da proposta do Plano à CCDR-C para conferência procedimental;
- f) Conferência procedimental, coordenada pela CCDR-C;
- g) Parecer final da CCDR-C; eventual reunião de concertação com as entidades que na conferência procedimental tenham discordado expressa e fundamentadamente da proposta do Plano;
- h) Deliberação da Câmara Municipal para abertura do período de discussão pública;
- i) Período de discussão pública (mínimo de 20 dias);
- j) Elaboração do relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública;
- k) Ponderação da Câmara Municipal sobre as reclamações, observações, sugestões apresentadas, respondendo por escrito e diretamente aos interessados;
- l) Elaboração da versão final da proposta do Plano de Pormenor;
- m) Deliberação da Câmara Municipal para envio da versão final da proposta do Plano para aprovação da Assembleia Municipal;
- n) Discussão e aprovação do Plano de Pormenor em sessão da Assembleia Municipal;
- o) Publicação em Diário da República e depósito.

## **9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

A equipa técnica a designar, responsável pela elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso será coordenada pela chefia da Divisão de Planeamento do Território e terá uma constituição multidisciplinar, assegurando as áreas disciplinares da arquitetura, urbanismo, arquitetura paisagista, ambiente, engenharia, direito e económico-financeira.

Anexo: Delimitação da área de intervenção do Plano.