



**RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ESTABELECIMENTO DE
MEDIDAS PREVENTIVAS NA ÁREA DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO**

julho 2023



Divisão de Planeamento do Território

Relatório de fundamentação da proposta de estabelecimento de medidas preventivas na área do PP do Cais do Paraíso

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA	5
3. MEDIDAS PREVENTIVAS	6
3.1. Enquadramento legal	6
3.2. Objetivo e fundamentos	6
3.3. Âmbito material	7
3.4. Âmbito territorial	7
3.5. Âmbito temporal	7



Divisão de Planeamento do Território

Relatório de fundamentação da proposta de estabelecimento de medidas preventivas na área do PP do Cais do Paraíso

1. INTRODUÇÃO

A presente proposta de estabelecimento de Medidas Preventivas (adiante designadas por MP) prende-se com o início do procedimento para elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (adiante designado por PP) que, conforme estabelecido nos respetivos Termos de Referência, tem como objetivo a valorização e revitalização de uma das mais simbólicas e dinâmicas entradas na cidade, situada numa zona de fronteira, transição entre as marinhas da ampla laguna da ria de Aveiro e o centro urbano tradicional, conferindo-lhe valores paisagísticos e histórico-culturais de referência.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA

A elaboração do PP constitui a modalidade que mais se adequa aos objetivos da intervenção, uma vez que desenvolve e concretiza com detalhe as propostas de desenho do conjunto, disciplinando a sua inserção urbanística, a integração da paisagem e a organização espacial das diferentes funções do espaço urbano.

A intervenção de revitalização deste “vazio urbano”, com uma posição privilegiada de entrada na Cidade, reveste-se de manifesto interesse público e coletivo, em conformidade com os objetivos definidos nos Termos de Referência do PP cuja elaboração foi decidida pela Câmara Municipal.

A manifestação de intenções de intervenção na área, quer públicas quer privadas, sugere e assegura a concretização dos objetivos definidos para o PP, com as opções e soluções que visam assegurar o equilíbrio e coerência formal do conjunto. Esses objetivos estabelecidos pretendem conciliar o potencial económico e turístico desta zona, respondendo ao crescimento da procura turística de Aveiro, com a resolução de constrangimentos de mobilidade e de integração urbana, contribuindo para a sustentabilidade territorial e desta forma assegurar a qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico.

Por outro lado, esta crescente pressão urbanística e a perspetiva, a curto/médio prazo, de investimentos estruturantes, constitui uma circunstância excecional que poderá resultar na alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social locais, que limitará a liberdade de planeamento e pode comprometer ou tornar mais onerosa a execução do Plano de Pormenor, justificando-se, assim, o estabelecimento de medidas preventivas, nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 134º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, e a decorrente suspensão do Plano Municipal em vigor - 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDM), na área correspondente.

Em suma, a concretização de uma solução integrada mostra-se incompatível com a realização de quaisquer operações urbanísticas isoladas de acordo com o PDM em vigor, pelo que, a decisão da Câmara Municipal de proceder à elaboração do PP fez-se acompanhar da decisão de estabelecer MP, as quais terão como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor, ou seja, significa que a consequência da adoção destas medidas é a suspensão do PDM, na área abrangida por estas MP (cf. nº2 do artigo 134º do RJIGT).

3. MEDIDAS PREVENTIVAS

3.1. Enquadramento legal

As MP são medidas cautelares que vêm consagradas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e têm a natureza de regulamento administrativo, pretendendo evitar a alteração das circunstâncias ou das condições de facto existentes, o que, a verificar-se, constitua uma limitação à liberdade de planeamento ou possa comprometer ou tornar mais onerosa a execução do plano (artigo 134.º, n. 1º).

Em tudo o que não esteja expressamente referido neste relatório de fundamentação, as presentes MP obedecem ao regime previsto no RJIGT (Capítulo IV Medidas cautelares, artigos 134.º a 145.º).

3.2. Objetivo e fundamentos

À adoção destas MP, restritas à área correspondente aos limites do PP Cais do Paraíso delimitada na planta anexa, presidem os objetivos da intervenção estabelecidos para o PP, constantes dos respetivos Termos de Referência, e a intenção de assegurar as devidas conformidades.

Na ponderação da adoção das MP foram tidos em atenção aqueles objetivos, bem como a convicção e verificação de que a aplicação do regime do PDM compromete esses objetivos e prejudica a estratégia para uma intervenção integrada de revitalização e requalificação da área delimitada, manifestando-se a sua adoção necessária e indispensável para acautelar a sua persecução.

Indo ao encontro dos princípios da necessidade e da proporcionalidade, ínsitos no artigo 139.º do RJIGT, estas MP são as que estritamente acautelam os objetivos do futuro PP, uma vez que se prevê e receia que os prejuízos resultantes da possível alteração do local, que impeça uma intervenção de conjunto e articulada, possam ser mais gravosos, sob o ponto de vista do interesse público e coletivo, do que os que possam advir da adoção das MP.

Em observância do que é exigido no n.º 2 do artigo 139.º do RJIGT, o estabelecimento de MP apresenta claras vantagens, uma vez que, ao evitar a alteração das circunstâncias e das condições existentes na área de intervenção, o que seria um inconveniente que pode comprometer a sua concretização, não se limita a liberdade de planeamento ou torna mais onerosa a execução do PP.

Esta área não foi abrangida por medidas preventivas nos últimos quatro anos, pelo que se mostra observado o disposto no nº5 do artigo 141º do RJIGT.

Assim, as presentes MP são as necessárias para acautelar os objetivos do futuro plano e atendem ao princípio da proporcionalidade, quer na vertente necessidade, quer na vertente adequação, que regem a adoção destas medidas cautelares de carácter antecipatório.

3.3. Âmbito material

No quadro legal vigente, as MP podem determinar não só a proibição, como podem estabelecer limitações ou sujeitar certas operações urbanísticas a parecer vinculativo.

Nestes termos, o âmbito material das presentes MP consiste na proibição das ações previstas nas alíneas a) a d) do n.º 4 do artigo 134.º do RJGT:

- a) *Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;*
- b) *Trabalhos de remodelação de terrenos*
- c) *Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;*
- d) *Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.*

Excecionam-se as intervenções de conservação, não sujeitas a controlo administrativo prévio, e das intervenções urgentes para a salvaguarda da integridade física e da segurança de pessoas e bens, designadamente por risco de ruína ou ruína iminente de edifícios ou partes de edifícios, nos termos dos respetivos regimes aplicáveis.

Ficam ainda excluídas do âmbito de aplicação das MP as ações validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas, relativamente às quais exista informação prévia favorável válida (artigo 134.º, n.º 5 do RJGT).

Quando o estado dos trabalhos de elaboração do PP o permita, pode vir a ser determinada a alteração da proibição de realização das ações atrás mencionadas, nos termos previstos no capítulo IV do RJIT, pelo facto de a referida proibição se revelar já desnecessária.

3.4. Âmbito territorial

A área sujeita às presentes MP encontra-se delimitada na planta anexa, tem cerca de 2,71ha e corresponde aos limites do PP a elaborar.

3.5. Âmbito temporal

O prazo de vigência das MP é de 18 meses, prorrogável nos termos do n.º 1 do Artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, se tal vier a ser demonstrado como necessário.

Nos termos do artigo 141.º, n.º 3, alínea c) do RJGT, as MP deixam de vigorar quando:

- a) *Forem revogadas;*
- b) *Decorrer o prazo fixado para a sua vigência;*
- c) *Entrar em vigor o plano que motivou a sua adoção;*
- d) *A entidade competente abandonar a intenção de elaborar o plano que as originou;*

e) Cessar o interesse na salvaguarda das situações excecionais de reconhecido interesse público, determinando a sua caducidade.

Face ao seu carácter e duração temporária, as MP serão, total ou parcialmente, revogadas logo que se revelem desnecessárias, em função do decorrer dos trabalhos de elaboração do PP.

