



## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

Exmo. Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Aveiro  
Pç da República  
3810-156 AVEIRO

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
N.º ilegível	2023-08-09	DSOT-DOTCN 371/2023 Proc: PPO-AV.05.00/1-23	

**ASSUNTO:** Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso - Estabelecimento de medidas preventivas ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 134º do RJIGT.  
Emissão de parecer nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 138º do RJIGT

Solicitou, essa Câmara Municipal de Aveiro, a emissão de parecer sobre uma proposta de estabelecimento de medidas preventivas (MP) para uma área para a qual foi decidida a elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, destinadas a evitar a alteração das circunstâncias existentes e salvaguardar a liberdade de planeamento e de concretização de uma solução integrada para a respetiva área. O estabelecimento das medidas preventivas em causa é, assim, enquadrado no disposto no n.º 1 do artigo 134º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor (doravante designado RJIGT), estabelecido pelo D.L. n.º 80/2015, de 14/05, na sua redação atual, estando este procedimento sujeito à emissão de parecer por esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 138º do mesmo regime.

Analisada a proposta apresentada, informa-se V. Exa. o seguinte:

### 1. Enquadramento, objeto e fundamentação da proposta de suspensão

A presente proposta abrange uma área de cerca de 2,71 ha, situada numa zona de fronteira/transição entre as marinhas da laguna da ria de Aveiro e o centro urbano tradicional e prende-se com o início do procedimento para elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso que, conforme estabelecido nos respetivos Termos de Referência, tem como objetivo a valorização e revitalização desta que constitui uma das mais simbólicas e dinâmicas entradas na cidade (imagem abaixo).



## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

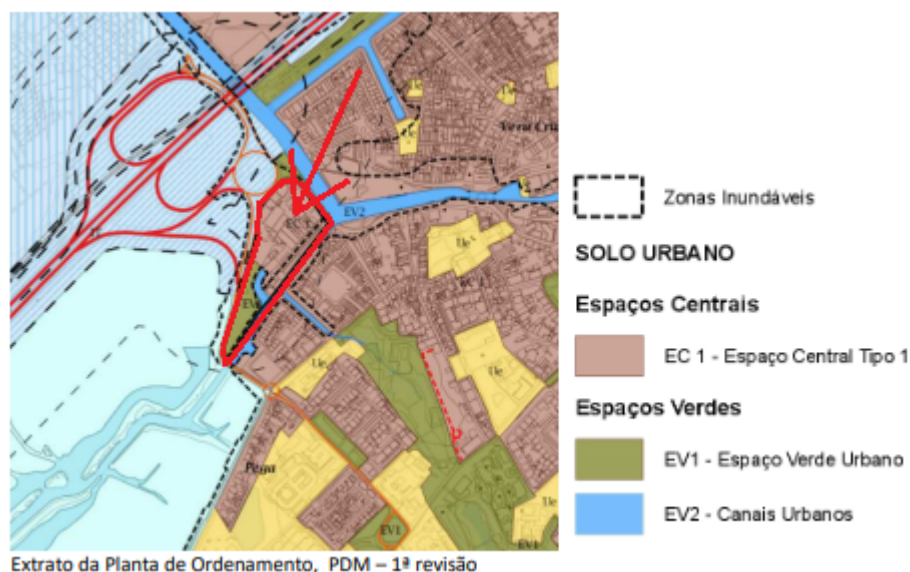
De acordo com a fundamentação apresentada, a manifestação de intenções de intervenção na área, quer públicas quer privadas, vai ao encontro dos objetivos definidos para o PP, os quais pretendem conciliar o potencial económico e turístico desta zona, respondendo ao crescimento da procura turística de Aveiro, com a resolução de constrangimentos de mobilidade e de integração urbana.

Contudo, esta crescente pressão urbanística e as intenções existentes de investimentos a curto/médio prazo, constituem circunstâncias excecionais que poderão resultar na alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social locais, limitar a liberdade de planeamento e comprometer ou tornar mais onerosa a execução do Plano de Pormenor, justificando-se, assim, o estabelecimento das medidas preventivas em causa, nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 134º do RJIGT. De acordo com o disposto no n.º 2 do mesmo artigo, o estabelecimento das presentes medidas preventivas determina a suspensão do Plano Municipal em vigor – 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDM), na área correspondente.

A CM refere, ainda, na sua fundamentação, que a concretização de uma solução integrada é incompatível com a realização de quaisquer operações urbanísticas isoladas de acordo com o PDM em vigor, pelo que, a decisão de proceder à elaboração do PP fez-se acompanhar da decisão de estabelecer estas MP, as quais terão como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor (cf. n.ºs 1 e 2 do artigo 134º do RJIGT) na respetiva área.

### 2. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor

A área para a qual foi deliberada a elaboração do PP do Cais do Paraíso e o estabelecimento das presentes MP, está abrangida pela 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (em vigor desde 2019) e está classificada/qualificada, de acordo com a respetiva Planta de Ordenamento (extrato abaixo), como Solo Urbano – Espaços Centrais tipo I e Espaços Verdes (nas subcategorias Espaço Verde Urbano e Canais Urbanos).





## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

De acordo com o Regulamento do PDM em vigor, artigo 93º, o Espaço Central Tipo 1 corresponde às *“áreas ou conjuntos de unidades morfo-tipológicas de tecido urbano estabilizado e áreas de colmatação, 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.”*, sendo os usos preferenciais os de habitação, comércio e serviços, admitindo-se outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente, espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos, empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias, desde que não contrariem o estabelecido naquele regulamento; são objetivos genéricos para este espaço a reabilitação urbana com a preservação das características gerais da malha urbana e a qualificação do espaço público, promovendo a multifuncionalidade.

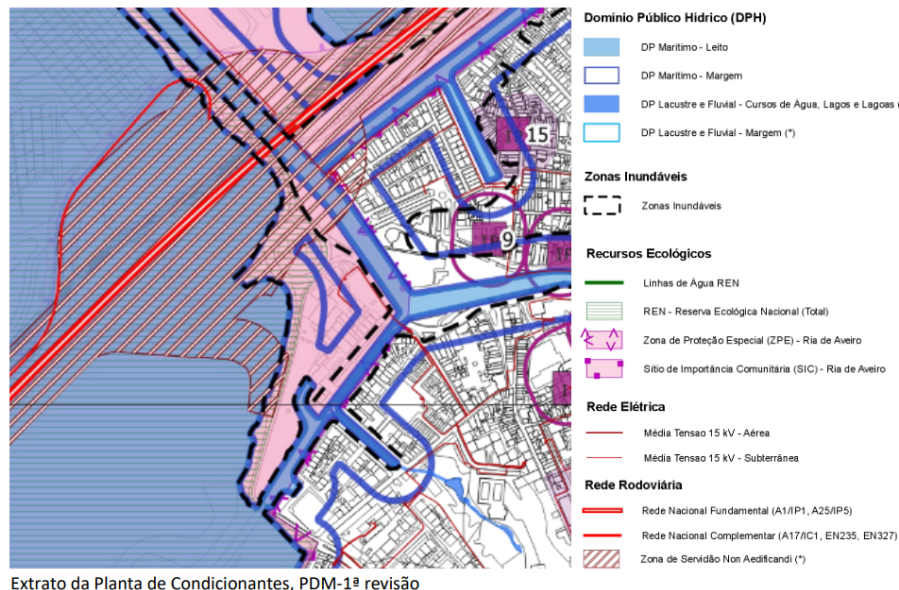
Nos termos do disposto nos artigos 107º a 111º do mesmo Regulamento, os Espaços Verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, desporto, cultura e praticas agrícolas urbanas. O Espaço Verde Urbano integra as áreas verdes públicas ou privadas com caráter estruturante no Solo Urbano (jardins públicos, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico ou paisagístico, bem como alguns eixos arborizados em espaço público e hortas urbanas), onde deve privilegiar-se a localização de áreas para recreio, convívio e encontro, admitindo-se pequenos edifícios ou estruturas leves de apoio à fruição destas áreas e, complementarmente, infraestruturas associadas; nos Canais Urbanos inserem-se os planos de água existentes no tecido urbano da cidade e seus prolongamentos, constituindo espaços de valorização dos recursos hídricos, de continuidade ecológica e ainda de defesa do património cultural da Ria de Aveiro, pela possibilidade de permanência e navegação das embarcações tradicionais.

De acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento - Património Arqueológico, a área está classificada como Área de Sensibilidade Arqueológica Baixa.

De acordo com a Planta de Condicionantes do mesmo plano, esta área abrange as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública: Zonas inundáveis, Domínio Público Marítimo – Margem e Domínio Público Marítimo – Leito, Rede Elétrica de Média Tensão e Reserva Ecológica Nacional (apenas na área do canal, integrada na tipologia “Águas de transição – Leito”).

A área é também abrangida por Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial (ZPE) - Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro, mas, por se encontrar em perímetro urbano, não se aplica o respetivo regime, conforme n.º 2 do Artigo 2º do Decreto-Lei n.º 384-B/99 de 23 de setembro, que refere *“Excluem-se dos limites das ZPE os perímetros urbanos como tal designados nos planos municipais de ordenamento do território”*.

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.



Extrato da Planta de Condicionantes, PDM-1ª revisão

### 3. Sobre a decisão de elaborar o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

A elaboração do PP do Cais do Paraíso, que fundamenta a presente proposta de estabelecimento de medidas preventivas, foi deliberada pela CM na sua reunião ordinária pública realizada a 3 de agosto de 2023, tendo sido publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 173, de 6 de setembro de 2023, através do Aviso n.º 17031/2023. Na mesma deliberação foi estabelecido o prazo de 18 meses para a conclusão do PP, é referido que a CM deliberou não qualificar o plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dispensando a Avaliação Ambiental Estratégica, bem como é tornada pública a data de início e a duração do período de participação pública preventiva.

De acordo com os Termos de Referência estabelecidos para a elaboração deste PP, a área de intervenção definida 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, esta 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 e cujas ruínas foram demolidas em 2020, e ainda o edifício do antigo Aquartelamento da Polícia Marítima, demolido no mesmo ano. Atualmente, são parcelas que constituem um vazio urbano desqualificado e expõem um amplo espaço a uma atmosfera de abandono e de ausência de ocupação. Considera, a CM, ser fundamental proceder à requalificação e revitalização da área, de forma a afirmar as suas especificidades paisagísticas e urbanísticas, garantindo a adequada integração urbana e a sustentabilidade territorial, valorizando o espaço público e potenciando o desenvolvimento da cidade. É neste contexto que a autarquia fundamenta a oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

### 4. Sobre a proposta de medidas preventivas

À adoção destas MP, que se restringem à área correspondente à área de intervenção do PP Cais do Paraíso a elaborar, presidem os objetivos da intervenção estabelecidos para o PP, constantes dos

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

respetivos Termos de Referência, bem como a convicção, por parte da CM, 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.

Esta área não foi abrangida por medidas preventivas nos últimos quatro anos, observando o disposto no n.º 5 do artigo 141.º do RJIGT.

A decisão do estabelecimento destas medidas preventivas foi tomada em reunião ordinária pública da Câmara Municipal, realizada a 3 de agosto de 2023.

### 4.1. Âmbito material

As MP propostas têm caráter proibitivo, proibindo as ações previstas nas alíneas a) a d) do n.º 4 do artigo 134.º do RJIGT, nomeadamente:

- 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 as 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 RJIGT).

### 4.2 Âmbito territorial

A área sujeita às presentes MP tem cerca de 2,71ha e corresponde à área de intervenção do PP a elaborar, estando devidamente delimitada em planta anexa ao Relatório de fundamentação enviado pela Câmara Municipal.

### 4.3. Âmbito temporal

Para as medidas preventivas é proposto um prazo de vigência de 18 meses, prorrogável por mais um ano nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 141.º do RJIGT, na sua redação atual, se tal vier a ser demonstrado necessário.



## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

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

- a) *Forem revogadas;*
- b) *Decorrer o prazo fixado para o 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.*

### 5. Sobre a suspensão parcial do PDM

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 134º do RJIGT, o estabelecimento das presentes medidas preventivas determina a suspensão do Plano Municipal em vigor – 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDM), na área correspondente.

Nesse sentido, na deliberação da CM de estabelecimento das medidas preventivas, datada de 03.08.2023, é referido que as Medidas Preventivas têm como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor na respetiva área.

### 6. Conclusão/Parecer

Face ao exposto anteriormente, considera-se que se encontra devidamente demonstrado e fundamentado o enquadramento da presente proposta no disposto no n.º 1 do artigo 134º do RJIGT, porquanto as MP propostas visam evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento em área para a qual a CM deliberou elaborar um Plano de Pormenor, ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do mesmo.

Por outro lado, a proposta apresentada dá cumprimento ao disposto nos artigos 139º a 141º do RJIGT, nomeadamente no que ao limite material, âmbito territorial e âmbito temporal das medidas preventivas diz respeito.

Assim, e nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 138º do RJIGT, esta CCDRC emite **parecer favorável** à proposta de estabelecimento de medidas preventivas apresentada.

Com os melhores cumprimentos

O Vice-Presidente

(Professor Eduardo Anselmo de Castro)

Despacho Delegação de Competências N.º 200/2021

(publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021)

AG/