

MEMORANDO DE PONDERAÇÃO:
PARECERES EMITIDOS PELAS ENTIDADES
CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

julho 2025

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
P1. PONDERAÇÃO do PARECER da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)	5
P2. PONDERAÇÃO do PARECER da Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Centro	12
P3. PONDERAÇÃO do PARECER do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF)	21
P4. PONDERAÇÃO do PARECER da E-REDES - Direção de Rede e Concessões Norte	21
P5. PONDERAÇÃO do PARECER do Turismo de Portugal., I.P. (TdP)	21
P6. PONDERAÇÃO do PARECER do Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)	22
P7. PONDERAÇÃO do PARECER da Direção Geral do Território (DGT)	23
P8. PONDERAÇÃO do PARECER do Património Cultura, IP	23

INTRODUÇÃO

O presente memorando tem por objetivo proceder à análise do conteúdo da ata relativa à Conferência Procedimental (CP) enviada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), no âmbito do processo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, assim como das demais questões colocadas pelas entidades consultadas e que integraram a referida CP, que decorreu nas instalações da CCDRC, em Coimbra, no dia 17 de julho de 2025.

Na reunião da Conferência Procedimental efetuou-se a concertação com a APA/ARH, que havia emitido parecer desfavorável com vista a esclarecer questões suscitadas pelo parecer, tendo havido mudança do sentido do parecer inicialmente emitido. Os demais pareceres emitidos foram, na generalidade, pareceres favoráveis e favoráveis condicionados ao cumprimento das questões de legalidade e de conformidade ou compatibilidade com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor identificadas.

Neste âmbito, procedeu-se à ponderação das posições manifestadas e os interesses em presença e justifica-se o acolhimento ou não das questões apresentadas na proposta de Plano, que se pretende colocar em discussão pública, refletindo já a concertação entre a Câmara Municipal de Aveiro e as entidades que emitiram os pareceres em causa.

Não obstante a natureza não vinculativa das observações, que não se prendem com o cumprimento das questões de legalidade e de conformidade ou compatibilidade com os Instrumentos de Gestão Territorial, os aspetos identificados e as sugestões apresentadas encontram-se refletidas, na sua maioria, na versão que agora se coloca a Discussão Pública.

Os pareceres foram, pois, percecionados como contributos relevantes para a melhoria integral dos documentos que constituem o Plano pelo que a grande maioria das sugestões apresentadas foram consideradas. Algumas matérias de maior sensibilidade merecem, contudo, uma explicação mais pormenorizada, o mesmo se passando com as questões que se entendeu não ser de acolher.

Seguindo a sequência das matérias abordadas em cada parecer, na estruturação adotada para a presente ponderação, dá-se de imediato, a cada questão enunciada o adequado enquadramento, sempre que a mesma carece de esclarecimento, correção, alteração ou justificação da sua não adoção.

Esta ponderação incidiu sobre os pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Centro
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA/ARH)
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP
- E-REDES – Direção de Rede e Concessões Norte
- Turismo de Portugal, I.P.
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil
- Direção-Geral do Território
- Património Cultural, I.P.

P1. PONDERAÇÃO do PARECER da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)

2. Tramites e exigências legais

(...)

2.3 Publicação e Publicitação

O processo deve ser completado com os comprovativos da divulgação da deliberação na comunicação social, para verificação do cumprimento do disposto no n.º 1 do art. 76º.

Foi elaborado um documento que acompanhará o processo do Plano, designado por *Relatório - Tramitação do processo de elaboração e Participação Pública e Medidas Preventivas*, no qual constam todos os comprovativos dos procedimentos inerentes ao processo de Elaboração do Plano, entre os quais a divulgação da deliberação na comunicação social.

6. Conteúdo Documental

O conteúdo documental dos Planos de Pormenor, isto é, os documentos que compõem e acompanham os Planos, encontram-se descritos no artigo 107.º do RJIGT.

Considerando o referido artigo, verifica-se que foram entregues todos os documentos ali previstos.

(sublinhado nosso)

6.1. Regulamento

O documento ora submetido encontra-se elaborado e estruturado conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo que nos merece as seguintes considerações:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

n.º 2 – Eliminar por desnecessário. As normas dos PP prevalecem sempre sobre as normas do PDM, exceto se o contrário for acautelado no próprio PP.

Procedeu-se à eliminação do Ponto 2 do Regulamento.

TÍTULO II – CONDICIONANTES

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

n.º 1, al. b) – Não é referida a Zona de Proteção Especial (ZPE)- Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro identificada na Planta de Condicionantes e no Relatório, pág.28. Completar em conformidade.

n.º 2 e n.º 3 – corrigir a numeração.

Procedeu-se à alteração e correção em conformidade.

TÍTULO III – AMBIENTE E REFERÊNCIAS PATRIMONIAIS

Artigo 9.º - Referências patrimoniais

n.º 1 – Sugere-se que a “Área de Sensibilidade Arqueológica baixa” seja incluída, graficamente, na Planta de Implantação do PP, não alterando a vinculação que já aufere no PDM, facilitando assim a atuação da gestão urbanística e a interpretação do plano por parte dos particulares, não obstante, o parecer do Património Cultural, entidade convocada para a conferência procedimental (CP).

Adotou-se fazer referência no regulamento à abrangência da totalidade da área do Plano por “Área de Sensibilidade Arqueológica Baixa”, por se considerar que a sua representação gráfica na Planta de Implantação causaria perturbação na leitura objetiva da mesma.

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO II – ESPAÇO CENTRAL TIPO 1

SECÇÃO II – NOVA EDIFICAÇÃO

Artigo 19.º - Implantação

n.º 2 – Considera-se que uma vez que num PP não é permitido construir fora do polígono de implantação definido (o plano estabelece regras específicas sobre a ocupação do solo, a implantação e a volumetria, logo as construções fora dessas áreas são, geralmente, proibidas), o regime de exceções deve ser restrito, pelo que a redação deve ser revista.

Para que o carácter excecional das construções admitidas fora do perímetro fosse reforçado, introduziu-se no corpo do artigo a expressão “apenas”, restringindo-se assim o âmbito da exceção.

Artigo 20.º - Pisos

n.º 1 – Relativamente ao nº de pisos proposto ver a preocupação emanada no 1º parágrafo do ponto 12 do presente parecer “Conclusões”.

n.º 3 – Na frase eliminar a palavra por nós sublinhada” referência o valor de mínimo de 3,40 m”.

A opção relativa ao nº de pisos tem enquadramento na fundamentação da excecionalidade pretendida, expressa no respetivo Relatório do Plano (6.3. Desenho urbano, pág. 41 a 43), acrescida da inerente viabilidade económico financeira da intervenção.

Procedeu-se à correção do texto do ponto do artigo, conforme identificado.

SECÇÃO II – PREEXISTÊNCIAS

Artigo 26.º - Operações urbanísticas

n.º 1 – Não se concorda com a utilização de “em principio” na redação. Tratando-se de um plano territorial diretamente vinculativos dos particulares, estes não devem conter fórmulas que se traduzem em incerteza quanto às regras a aplicar e que podem conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas. A redação deve, desde logo, estabelecer quais as regras concretas a que ficam sujeitas as operações urbanísticas dos particulares, não devendo ser possível que a decisão da Câmara Municipal, na sua atividade de controlo prévio, seja diferida para o momento do próprio ato, de acordo com critérios que, à partida, se desconhecem ou não são claros e objetivos.

Procedeu-se à eliminação da expressão, “em principio” na redação do artigo. Na sequência desta alteração, para que não fosse desvirtuado o sentido

pretendido para a aplicação da norma, entendeu-se proceder a uma reorganização e clarificação dos conteúdos dos pontos deste artigo.

CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES

Artigo 27.º - Disposições gerais n.º 3 – Não se concorda com a utilização de “podendo” na redação. Ver comentário emanado ao art supra. Propõe-se que substituem por “devendo”.

Artigo 31.º - Espaço Verde Privado de utilização pública.

Clarificar o que entendem por “áreas de apoio” pois não estipularam parâmetros de edificabilidade.

Na sequência da concertação com a APA, foram determinadas algumas correções que levaram a uma alteração significativa do **CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES.**

Procedeu-se à eliminação das diferentes tipologias dos Espaços Verdes que haviam sido adotadas, tendo esta alteração resultado na eliminação de alguns artigos deste Capítulo.

Procedeu-se à eliminação da palavra “podendo”.

Com a nova redação, clarificaram-se as situações admissíveis neste Espaço e os respetivos parâmetros de edificabilidade.

CAPÍTULO V – SISTEMA DE ACESSIBILIDADES

Artigo 32.º - Mobilidade Suave

n.º 2 – O PP optou por estipular um dimensionamento do passeio menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 35º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que estipula que a largura do passeio deve ter no mínimo 2,25 m se quando o uso é habitacional, comércio e ou serviços. Considera-se que a opção apresentada no PP em análise, nomeadamente de 1,50 m deve ser devidamente justificada no relatório que acompanha o PP.

Este esclarecimento foi introduzido no Relatório do Plano (pág. 44)

Artigo 33.º - Estacionamento

n.º 1 - Não se encontram previstos parâmetros para todos os usos admitido no Plano, nomeadamente, “Estabelecimentos de restauração e bebidas”, além do que, o PP optou por estipular um dimensionamento do número de lugares de estacionamento menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 36º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, devendo a opção ser devidamente justificada.

Salvaguardando o parecer do TP, considera-se confusa a distinção que estão a fazer entre o nº de lugares de estacionamento para os “Hotéis” e para os “Empreendimentos turísticos”, uma vez que o Hotel é também um empreendimento turístico.

n.º 2 – Não se concorda com a utilização do “podem” na redação, considerando-se que deve ser evitada a utilização de redações vagas e de conceitos indeterminados.

Decorrente do parecer do Turismo de Portugal, foi corrigida a tipologia “Empreendimentos turísticos” para “Outros empreendimentos turísticos”, onde se integram os “Estabelecimentos de restauração e bebidas”.

Relativamente aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, o esclarecimento foi introduzido no Relatório do Plano (pág. 44).

Procedeu-se à eliminação da palavra “podem”.

CAPÍTULO VI – INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Artigo 34.º - Áreas privadas de utilização pública

n.º 1 - Considera-se que as mesmas devem estar devidamente identificadas na Planta de implantação e a redação fazer remissão para a mesma.

Foi retirada a referência “privadas” e foi dada uma nova organização ao conteúdo, clarificando na redação do artigo a localização destas áreas (parcela 6), ao invés da sua representação cartográfica.

Artigo 35.º - Infraestruturas gerais

n.º 2 – Eliminar por desnecessário, decorre de direito específico.

Foi eliminado o ponto 2 e, conseqüentemente, o ponto 3.

TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41.º - Vigência

n.º 2 – A denominação do Plano deve ser retificada.

Foi completada a designação do Plano.

6.2. Planta de Implantação

Conforme referido no art.º 34º do Regulamento considera-se que está em falta a identificação das “Áreas privadas de utilização pública”. Além disso considera-se que a definição utilizada pode ser confundida com a do “Espaço Verde Privado de utilização pública” regulamentada no artigo 31º.

Relativamente aos artigos 34.º e 31.º já foi dado esclarecimento no ponto anterior 6.1- Regulamento.

Sugere-se a inclusão de um quadro síntese com a quantificação das áreas totais do Plano (espaços verdes, parcelas, lugares de estacionamento, etc.).

O quadro Síntese (total) foi integrado na Planta de Implantação.

A identificação das zonas Inundáveis é de difícil perceção, sugerindo-se o uso de uma trama que facilite a mesma.

Acentuou-se a representação gráfica adotada.

6.4. Planta de Condicionantes

Deve ser representada a tipologia de REN em presença de acordo com a legenda apresentada.

Encontra-se delimitado um polígono (na cor azul) que não tem a devida correspondência na legenda.

Procedeu-se à respetiva alteração e correção

6.5. Relatório, Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento e Indicadores de Monitorização

Relatório de fundamentação do Plano

O Relatório apresenta a fundamentação técnica das soluções preconizadas, dando globalmente cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJIGT.

(...)

Conforme foi referido na análise ao art. 32º e 33º do Regulamento, a opção do PP ao estipular um dimensionamento dos passeios e do número de lugares de estacionamento, respetivamente, menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 36º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, deve ser devidamente justificada, sendo o presente relatório omissivo quanto a esta questão, situação que se considera uma lacuna, devendo por isso ser completada.

Introduziu-se a devida justificação no relatório do plano (pág. 44)

Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento

(...)

Quanto ao programa de execução e plano de financiamento, o Relatório apresenta a priorização e calendarização (período de execução compreendido entre 2025 e 2030, (apesar de contemplarem um período compreendido 2030-2035 não previram qualquer ação para o mesmo) das ações a implementar, bem como o investimento económico-financeiro, identificando, ainda, as fontes de

financiamento das intervenções. As propostas de financiamento assentam fundamentalmente no âmbito do enquadramento na política comunitária de coesão económica e social em Portugal, consubstanciado no Programa C2030 [FEDER] - Contratos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial. Eixo 2, mas também na capacidade de envolvimento de agentes externos ao Município (investidores privados) e do orçamento municipal.

Tendo em conta que, no processo de planeamento, deve ser assegurada, à partida, a provisão territorial das condições (ex. infraestruturas) que permitam a concretização dos objetivos e ações a que os IGT se propõem, a sua viabilidade económica e financeira deve ser certificada mediante inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais ou recorrendo a contratualização dos encargos urbanísticos ao setor privado - particular, pelo que, devem ser apresentados elementos que comprovem esta determinação.

O relatório reforça esta ideia, nomeadamente “a calendarização da execução das intervenções municipais é definida pelo Município, mediante a inscrição das mesmas no Plano Plurianual de Investimentos, no âmbito das Grandes Opções do Plano (GOP)”, mas não foram apresentados documentos a comprovar que a programação das ações delineadas por este PP estava devidamente suportada.

Considerando a altura do ano em que se espera venha a ocorrer a publicação do Plano, as intervenções que caberão à CMA para a execução do mesmo, terão de ser inscritas nas Grandes Opções do Plano relativas a 2026, pelo que não haverá neste momento possibilidade de apresentar qualquer documento sobre as mesmas, uma vez que o orçamento para 2026 ainda não está elaborado.

Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira

A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamento pelas entidades públicas tem que obedecer a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, pelo que se torna necessário demonstrar a sua viabilidade económica.

O Plano em análise prevê um investimento global de perto de 1 950 000,00 de euros, cujo financiamento se repartirá entre o município, fundos comunitários e investimento privado.

De forma a fundamentar a sustentabilidade financeira do investimento previsto, deveria ter sido apresentada uma análise do comportamento orçamental do município (receitas e despesas) e da informação da capacidade de endividamento do município.

Tal como referido na tabela 4 do relatório do plano, relativa ao Programa de execução e Plano de financiamento, os investimentos previstos para execução do plano não são exclusivos da Câmara Municipal, devendo envolver privados e, também, recurso a fundos comunitários.

Mais se refere, que, na página 52 do mesmo documento, é afirmado: “A estratégia municipal, aliada ao cenário financeiro demonstrado no PDM, proporciona uma base sólida e fundamentada para a programação das ações contempladas no presente Plano de Pormenor. Este enquadramento financeiro perspetivam uma capacidade do Município promissora para executar as intervenções previstas, de acordo com os princípios de sustentabilidade e viabilidade a longo prazo.” Pelo que se entende nada mais haver a acrescentar neste ponto.

Indicadores de Monitorização

(...)

Chama-se, apenas, a atenção para a necessidade de estabelecer indicadores para os quais haja uma real possibilidade de fornecimento de dados, eliminando o máximo de fatores subjetivos, para que a monitorização se torne um processo ágil e eficaz.

Considera-se que, na generalidade, os indicadores adotados são objetivos.

6.6. Planta da Transformação Fundiária

A planta foi retirada da proposta do Plano

6.15. Ficha de dados estatísticos

Quanto à ficha de dados estatísticos, informa-se:

Anexo C - no ponto 4 da ficha do Anexo C, indicador J e K (Superfícies Globais e Cedências, respetivamente) indicam uma área destinada para espaços verdes e de utilização coletiva, que não se identificam na Planta de Implantação. Verificar.

Considerando as orientações da Agência Portuguesa do Ambiente retirou-se o espaço verde de cedência a domínio público.

As áreas identificadas como ‘área para espaços verdes e de utilização coletiva’ correspondem ao espaço verde já existente e ao espaço verde urbano que está identificado na planta de zonamento, deduzido do espaço verde existente.

Anexo C -no ponto 5, Indicadores do Plano, é indicado um n.º máximo de pisos de 6, no existente, e de 14 na proposta, informação que não corresponde aos valores apresentados no Quadro de Síntese da Planta de Implantação, que refere 5 (número máximo de pisos existente) e 12 (número máximo de pisos proposto). Corrigir.

De acordo com as orientações de preenchimento da ficha de dados estatísticos: “No preenchimento do quadro 5-A deverá atender-se às definições constantes da regulamentação do RJGT respeitante aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.”

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro define: “O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização. Nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira.”

Nestes termos, não havendo diferenciação na ficha de dados estatísticos para pisos acima da cota de soleira e pisos abaixo, contabilizou-se o número de pisos total, pelo que n.º máximo de pisos do existente é de 5+1 e da proposta é de 12+2.

8. Ruído

(...)

v) Uma nota quanto ao facto de na Planta 10a – Extrato da Planta de Ordenamento – Mapa de Ruído (junho de 2025), não ser perceptível na área de intervenção do plano a que corresponde a legenda da cartografia, dada a escala a que a mesma foi apresentada.

Tratando-se de um extrato da Planta de Ordenamento – Mapa de Ruído, a escala não foi alterada. Contudo, introduziu-se uma imagem no Relatório – Mapa de Ruído que permite uma perceção da classificação.

(...)

ix) A avaliação da conformidade com os limites legais do RGR foi efetuada junto (...) do ou no (...) recetor sensível por consulta aos referidos mapas de ruído. A análise não deixou de fundamentar essa avaliação nos estudos da Ascendi para o troço da A25 (é referido que são anexados extratos decorrentes desses estudos, mas não constam na documentação). A avaliação da conformidade

concluiu que as habitações em causa e a unidade de alojamento local (teria sido importante que esses recetores sensíveis fossem localizados e a uma escala adequada, face à área de intervenção do plano) se encontram sujeitos a níveis de ruído predominantes de $L_{den} \leq 55$ dB(A) e $L_n \leq 45$ dB(A), abaixo dos limites legais.

Foram anexados ao Relatório do Mapa de Ruído os referidos extratos.

9. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares aplicáveis

O documento terá que ser completado dando cumprimento a:

- comprovativos da divulgação da deliberação na comunicação social, conforme estipulado no n.º 1 do art. 76º do RJIGT;
- requisitos das alíneas d) e f) do n.º 2 do Art.º107.º do RJIGT - Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

Já foi dado esclarecimento no ponto 6.1- Regulamento.

P2. PONDERAÇÃO do PARECER da Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Centro

Apresenta-se a fundamentação e justificação da ponderação sobre as várias matérias abordadas no respetivo parecer, seguindo a sua estrutura:

Perante parecer inicial desfavorável, tendo em sede de CP havido concertação face ao compromisso da CMA em proceder às alterações indicadas, bem como ao completamento e proposta do Plano coma as restantes matérias indicadas nos anexos 1 e 2 do respetivo parecer, o sentido do mesmo foi alterado para “favorável condicionado”.

Neste âmbito, foram sugeridas as seguintes “soluções” pela APA:

- Corrigir a delimitação do Domínio Público Marítimo da Ria de Aveiro nas várias peças do plano, de acordo com a informação geográfica a fornecer pela APA e incluir a sua delimitação na Planta de Implantação;
- Corrigir, nas várias peças do plano, as designações e nomenclaturas utilizadas que contariam o regime legal aplicável ao DPM, como por exemplo “Domínio Público Municipal Proposto”, “Acesso Privado/Cargas e Descargas”, “Espaço Verde Privado”, “Espaço Verde Privado de Utilização Pública”, “Áreas Privadas de Utilização Pública”;
- Reforçar a redação do n.º 3 do artigo 6º do Regulamento do Plano, completando-a da seguinte forma: “3 - Os limites de parcelas traçados na Planta de Implantação, que se sobrepõem ao Domínio Público Marítimo identificado naquela planta e na Planta de Condicionantes do Plano, não constituem direitos de titularidade privada dos respetivos terrenos, estando o uso e a ocupação nestas áreas sujeitos ao disposto na legislação aplicável, designadamente a obtenção prévia de título de utilização dos Recursos Hídricos, nos termos do Decreto -Lei n.º 226 -A/2007, de 31 de maio.”
- Eliminar a Planta de transformação Fundiária.

Foram acolhidas as “soluções” atrás descritas.

Indicações complementares:

- No anexo 2 do presente ofício consta uma ‘breve descrição da área do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA’. Alerta-se para a importância da sua consideração na elaboração do presente PP.

Procedeu-se à integração no relatório do Plano do ponto 4.5 RECURSOS HÍDRICOS E OUTRAS MATÉRIAS DA COMPETÊNCIA DA APA que traduz, na generalidade, a descrição apresentada pela APA, no Anexo 2 do respetivo parecer.

- Revisão e complemento da Planta de Implantação, da Planta de Condicionantes, do Regulamento, do Relatório de Fundamentação do Plano, das Plantas de Infraestruturas, bem como dos restantes documentos escritos e desenhados do PP.

Procedeu-se à respetiva revisão em conformidade.

- Complemento e clarificação do Relatório de isenção de Avaliação Ambiental Estratégica do PP, de acordo com o RJAAE³ e RJIGT⁴, solicita-se que a CM reveja e torne coerente este Relatório.

Procedeu-se ao respetivo complemento e clarificação.

- Deve ser garantida a articulação da informação contida nas várias peças de Plano - peças escritas, peças desenhadas e legendas, o que nem sempre se verifica.

Procedeu-se à respetiva articulação.

- Apresentação de “todas as infraestruturas relevantes para o desenvolvimento do PP e garantia da adequada provisão de infraestruturas e de serviços associados”, conforme n.º 7 do artigo 72.º, alíneas a) e g) do n.º 1 do artigo 102.º e alínea d) do n.º 4 do artigo 107.º, todos do RJIGT. Ou seja, demonstrar se a solução proposta no PP consegue garantir o bom funcionamento de toda a área do Plano e respetiva envolvente, quanto às infraestruturas existentes e previstas, nomeadamente a Rede de abastecimento de água, a Rede de drenagem de águas residuais e a Rede de drenagem de águas pluviais. A Câmara Municipal / entidade gestora destes sistemas públicos deve atestar de forma clara e inequívoca a disponibilidade dos mesmos para as necessidades previstas na globalidade da área de intervenção do Plano.

Procedeu-se às alterações/correções em conformidade e de forma a clarificar a informação.

- Deve ser demonstrada a adequada proteção das massas de água superficiais e subterrâneas, atualmente classificadas com estado Razoável e Médio e a garantia que a proposta de Plano não agrava o estado das mesmas, conforme previsto no objetivo estratégico do PGRH RH4A5 (objetivo estratégico – OE3 do anexo IV) e nos artigos 45.º a 47.º da Lei da Água.

Esta justificação encontra-se descrita no ponto 4.5 RECURSOS HÍDRICOS E OUTRAS MATÉRIAS DA COMPETÊNCIA DA APA do Relatório do Plano, acrescentado por indicação da APA, conforme referido no primeiro item das indicações complementares.

- Na fase seguinte, a documentação a disponibilizar para apreciação (plantas) deve permitir a sobreposição com a informação vetorial que dispomos. Assim, solicita-se que a CM apresente, atempadamente, toda a informação vetorial necessária de forma clara, em formato shapefile e no sistema de coordenadas ETRS89, PTTM06.

A CMA vai proceder em conformidade.

Anexo 1

(...)

2.Elementos que constituem o Plano

2.1. Planta de Implantação

A Planta de Implantação do Plano (n.º 1), datada de junho de 2025, deve ser revista e completada tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

- A proposta de uso e ocupação prevista no presente PP assenta numa intenção de transformação fundiária (figuras 1 e 2), em terrenos que são, maioritariamente, do Domínio Público Marítimo (DPM) - leito e margem, conforme figura 3.

As parcelas do DPM estão sujeitas a um regime especial de proteção, de modo a garantir que desempenham o fim de utilidade pública a que se destinam, regime que os subtrai à disciplina jurídica dos bens do domínio privado, tornando-as inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis. Logo, não podem ser objeto de fracionamento.

Não sendo possível o fracionamento de terrenos do DPM, e não tendo sido demonstrado que tal área está reconhecida como privada, a proposta de fracionamento e implantação terá de ser, nesta zona, reformulada em função da delimitação do DPM.

Sobre toda esta temática do DPM que foi concertada na CP, procedeu-se às alterações em conformidade com as orientações da APA, constantes do respetivo parecer, nomeadamente a representação gráfica do DPM também na Planta de Implantação do Plano, para além da respetiva Planta de Condicionantes.

- Relativamente aos espaços classificados como ‘Espaço Verde Privado e Espaço Verde Privado de utilização pública’, importa sublinhar que apenas os espaços verdes que não estejam localizados no DPM poderão ser considerados como privados, quer para efeitos de Regulamento, quer na representação na Planta de Implantação do Plano.

Procedeu-se à eliminação destas tipologias de Espaço: ‘Espaço Verde Privado e Espaço Verde Privado de utilização pública’, adotando-se apenas a categoria de

Espaço Verde Urbano, efetuando as respetivas e adequadas alterações na Planta de Implantação e regulamento.

- As 'Zonas Inundáveis' referentes à ARPSI – Ria de Aveiro que correspondem às áreas determinadas no âmbito do 2º ciclo do PGRI RH4A (2022-2027), deverão ser representadas na Planta de Implantação através de uma trama, para melhor perceção.

Na designação destas áreas, sugere-se acrescentar "Zonas Inundáveis / ARPSI - Ria de Aveiro".

Procedeu-se à alteração da designação na legenda, em conformidade. Para melhorar a perceção, entendeu-se acentuar o limite das Zonas Inundáveis-ARPSI - Ria de Aveiro.

- O 'Quadro de Síntese' constante desta planta deve ser completado com a síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente: áreas totais de implantação e construção, áreas dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – pública / privada, etc. Relativamente à Parcela 5 está em falta a área total de construção.

Deve ser clarificada se a área máxima de construção (constante no quadro) corresponde à 'área bruta de construção' prevista no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Procedeu-se à introdução de um quadro com a síntese com alguns parâmetros urbanísticos totais.

Relativamente à parcela 5, considerou-se não definir a área de construção uma vez que, em princípio, se prevê a sua manutenção. Para uma eventual operação urbanística, foi estabelecido um polígono máximo de implantação, na respetiva planta, e em regulamento também se estabelece o máximo de 2 pisos. Nestes termos considera-se que, caso venha a ocorrer uma operação urbanística, a área total de construção será o resultado da área do polígono máximo definido distribuída pelos dois pisos.

O conceito utilizado é "Área total de construção", conforme constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que veio substituir o conceito de "Área bruta de construção". Nos termos do referido Diploma, optou-se por se distinguir as áreas acima e abaixo do solo.

2.2. Planta de Condicionantes

A Planta de Condicionantes do Plano (n.º 2), datada de junho de 2025, deve ser completada e revista tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

- Nesta Planta terão de ser atualizadas, integradas, delimitadas e legendadas as servidões e restrições de utilidade pública, em vigor no território (também em termos de recursos hídricos), que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo - conforme alínea c), n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT.

- A delimitação do DPM, nesta Planta de Condicionantes, não está corretamente representada. Na imagem acima (figura 3) consta a sobreposição das parcelas previstas no PP com o DPM correto, aspeto a rever.

A este propósito, refere-se que todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor sobre o território, como é o caso do Domínio Público Hídrico, têm que ser corretamente representadas, observadas e salvaguardadas e, por isso, a delimitação do Domínio Público Marítimo (DPM) terá que ser transposta para o plano (na planta de condicionantes), e o uso e ocupação nesta área terá que se subordinar à legislação aplicável, nomeadamente a Lei nº 54/2005, de 15-11, na sua atual redação.

- Ainda na Planta de Condicionantes, a REN, que consta da legenda, não é suficientemente visível no cartograma respetivo, aspeto a rever.

- Esta planta terá de estar articulada com o artigo 6.º do Regulamento (ver n.º 2.3 do anexo 1 deste parecer).

- Os recursos hídricos da área do PP, devem ser representados e legendados em conformidade:

“Recursos Naturais

Recursos Hídricos

- Domínio público hídrico:

- Leito e margem das águas do mar”*

Foram atualizadas as servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente, o DPM.

Procedeu-se à melhoria da representação gráfica, visando a melhoria da sua leitura/visibilidade, bem à correção da legenda.

2.3. Regulamento

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

- Neste artigo deve constar que o PP é abrangido pelo ‘Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI)’ 2022-2027.

Foi efetuado em conformidade.

- No n.º 2 alínea a) quanto ao ‘Relatório - Fundamentação da Proposta e Execução do Plano’, sugere-se a separação em dois documentos:

- Relatório de Fundamentação do Plano, conforme alínea a), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT;*
- Programa de Execução das ações previstas (e Plano de Financiamento), conforme alínea d), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT.*

Este modelo tem sido, por opção da CMA, aquele que melhor traduz a relação entre a proposta do PMOT e a respetiva programação de execução.

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

- A informação constante neste artigo do Regulamento deve encontrar-se devidamente articulada com a Planta de Condicionantes que integra as servidões e restrições de utilidade pública em vigor. Devem ainda ser considerados os aspetos e retificações referidas no n.º 2.2 do presente anexo 1, nomeadamente a estrutura e respetivas designações.

- Retificar a numeração deste artigo.

As questões relativas ao DPM foram alteradas, em conformidade com as orientações da APA na concertação realizada na CP.

Foram efetuadas as retificações apontadas.

Artigo 7.º - Zonamento acústico

Nas peças desenhadas do PP consta o mapa de ruído (planta n.º 10). Sobre esta temática devem ser considerados para o efeito os documentos - notas técnicas e guias, disponíveis no site da APA, no link: <https://apambiente.pt/ar-e-ruído/notas-tecnicas-e-guias>

Foram consideradas as notas técnicas e guias da APA, conforme haviam sido traduzidas no PDM e estão em convergência com o parecer da CCDRC:

Face ao exposto, considera-se que a documentação disponibilizada, em termos qualitativos, responde ao regulamentado em sede de RGR, nomeadamente no seu artigo 7.º, tendo sido consideradas as Diretrizes da APA, I.P. (mesmo que essa consideração tenha sido mais global, na elaboração dos Mapas de Ruído da Revisão do PDM de Aveiro), garantindo o seguimento ao procedimento do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, o qual prevê com a sua execução, a não alteração do atual quadro acústico, para efeitos do cumprimento dos limites legais impostos pelo RGR.

Artigo 8º - Zonas Inundáveis

- *Na designação deste artigo deve acrescentar-se “Zonas Inundáveis / ARPSI - Ria de Aveiro”*
- *Neste artigo deve ser considerada a informação disponível no site da APA, de onde se destaca:*
 - *PGRI-IGT - Esclarecimentos sobre alteração por adaptação dos planos territoriais;*
- *Deve constar um ponto com a seguinte redação: “Nas Zonas Inundáveis /ARPSI - Ria de Aveiro, para efeitos de uso e ocupação do solo, deve observar-se o disposto na RCM nº 63/2024, de 22-04, que aprovou o PGRI do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), nomeadamente no seu Anexo IX.”.*

O regulamento incorporou as matérias apontadas.

Sobre as normas decorrentes da adaptação dos IGT, enquanto se mantiverem os erros patentes no PGRI a CMA não irá fazer as adaptações previstas, posição corroborada pela CCDRC na CP.

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º - Qualificação

- *Neste artigo é feita referência à Planta de Zonamento, contudo a Planta que constitui o PP é designada de ‘Planta de Implantação’, aspeto a rever ou clarificar.*

É na Planta de Zonamento que são identificadas as categorias de qualificação do solo urbano, em conformidade com o PDM, enquanto que a Planta de Implantação exprime com detalhe a ocupação nas respetivas categorias de Espaço.

Artigo 12.º - Eficiência e Sustentabilidade

- Neste artigo verifica-se com agrado a previsão de normas relacionadas com as alterações climáticas (AC), contudo solicita-se que as mesmas sejam reforçadas nomeadamente tendo em consideração os aspetos apontados no n.º 2.3.2 do presente anexo 1 e ainda o referido de seguida.
- As normas deste artigo devem constituir-se como 'Disposições Comuns' a toda a área do PP, aspeto a clarificar.

Procedeu-se à reformulação do artigo em conformidade, articulando as ações indicadas com as orientações constantes dos pareceres das restantes entidades, nomeadamente, o TdP.

Não se procedeu à alteração para "Disposições comuns", dado que no Título IV – Espaços Urbanos já existe esta expressão no Capítulo II – Espaços Central Tipo 1.

- Neste artigo do Regulamento é feita referência aos conceitos de 'ÁGUAS RESIDUAIS' (alínea c)) e 'SANEAMENTO' (alínea a) e planta 8f. do PP). Estes conceitos devem ser clarificados. Deve ser perceptível em que situações a utilização destas definições / conceitos abrangem (ou não) os sistemas de 'drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais'. Ver para tal as definições do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto, na sua atual redação, e do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 152/97, de 19 de junho, na sua atual redação.

Ver ainda e para este efeito o conceito técnico de "infraestruturas urbanas" (ficha n.º I-38) do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Atentos aos conceitos regulamentares, adotaram-se as designações de "Rede de drenagem de águas pluviais" e "Rede de drenagem de águas residuais".

Capítulo III - Espaços Verdes**Artigo 27º - Disposições gerais**

- Neste artigo deve ficar explícito que os espaços verdes estão sujeitos a projeto de arranjos exteriores, o qual terá que ser aprovado/licenciado pela entidade com competência quando incidam em área do DPM.

Procedeu-se à alteração em conformidade

Dada a importância destas áreas também por garantirem a infiltração da água, a diminuição do escoamento superficial e a recarga dos aquíferos, devem ser promovidas as boas práticas que favoreçam a efetiva permeabilidade do solo, prevendo a adoção de normas que visem, entre outros aspetos:

- Promover a infiltração das águas pluviais não contaminadas, recorrendo a técnicas como a modelação do terreno e outras;
- Promover a adoção de pavimentos em materiais apenas permeáveis.

Procedeu-se à alteração em conformidade – ver artigo da eficiência e sustentabilidade e a regulamentação dos espaços verdes.

Neste artigo recomenda-se também a articulação com os "aspetos gerais a completar e integrar no Regulamento" e com as indicações acerca do artigo 12.º apontadas acima.

Artigos 30º - Espaço Verde Privado

Artigos 31º - Espaço Verde Privado de utilização pública

Artigo 34.º - Áreas privadas de utilização pública

Importa sublinhar que apenas os espaços verdes e outros que não estejam localizados no DPM poderão ser considerados como privados, quer para efeitos de Regulamento do Plano, quer na representação na Planta de Implantação do PP.

Procedeu-se à eliminação destas tipologias de Espaço, adotando-se apenas a categoria de Espaço Verde Urbano, efetuando as respetivas e adequadas alterações na Planta de Implantação e regulamento.

Artigo 35.º - Infraestruturas gerais

Neste artigo nada é referido sobre as seguintes plantas de infraestruturas apresentadas – rede de abastecimento de água, rede de drenagem e tratamento de águas residuais (saneamento) e rede de drenagem de águas pluviais. Uma vez que estas podem ter repercussões na qualidade dos recursos hídricos, as mesmas terão de ser devidamente consideradas, avaliadas e ponderadas na estratégia a adotar para a área em causa – ver n.º 3.2.5 do presente anexo 1.

Foi efetuada a adequada ponderação.

Artigo 36º - Execução

Artigo a rever porque, para a execução do Plano deverá ter-se em conta o referido no presente parecer sobre o regime de titularidade dos terrenos do DPM.

Reitera-se que as parcelas do Domínio Público Marítimo são inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis, pelo que a sua aquisição ou um eventual processo de expropriação por utilidade pública não é admissível.

Considerando o acordado com a APA, patente na ata da Conferência Procedimental, nomeadamente quanto à representação do Domínio Público Marítimo nas plantas e, substancialmente, pelo disposto no nº3 do artigo 6º do regulamento (redação em conformidade com as orientações da APA), considera-se que se encontram salvaguardadas as questões de titularidade dos terrenos do DPM, pelo que não se introduziram alterações ao modelo de execução do Plano estabelecido.

Artigo 38.º - Elaboração e organização de projetos

- Artigo a rever porque, para a elaboração e organização de projetos previstos no Plano deverá ter-se em conta o referido no presente parecer sobre o regime de titularidade dos terrenos do DPM.

- No n.º 4 deste artigo é feita referência às “cotas de soleira identificadas nas plantas do Plano”, alerta-se que as mesmas terão de estar articuladas com as cotas de referência que decorrem do PGRI - ver para efeito o anexo 2 do presente parecer.

Sobre esta matéria (cotas de soleira) foi feita justificação no Relatório do Plano, pág. 43.

Anexo 1 - Quadro de Síntese

- Solicita-se que neste quadro seja completada a síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente, áreas totais de implantação e construção, áreas dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – pública / privada, etc.
- Relativamente à Parcela 5 está em falta a área total de construção.

Procedeu-se à introdução de um quadro com a síntese com alguns parâmetros urbanísticos totais.

Relativamente à parcela 5, considerou-se não definir a área de construção uma vez que, em princípio, se prevê a sua manutenção. Para uma eventual operação urbanística, foi estabelecido um polígono máximo de implantação, na respetiva planta, e em regulamento também se estabelece o máximo de 2 pisos. Nestes termos considera-se que, caso venha a ocorrer uma operação urbanística, a área total de construção será o resultado da área do polígono máximo definido distribuída pelos dois pisos.

2.3.1. Aspetos gerais a ponderar e integrar no Regulamento

2.3.2. Aspetos relacionados com as alterações climáticas a ponderar e integrar no Regulamento

Na generalidade, os aspetos mencionados nestes pontos são assegurados pela aplicação do artigo 12.º - Eficiência e sustentabilidade e da regulamentação dos espaços verdes.

Mais se refere que o Plano prevê o alargamento do canal, que se constitui uma natural bacia de retenção.

3. Elementos que acompanham e complementam o Plano

3.1. Relatório de fundamentação de não sujeição do PP a AAE

A ponderação sobre esta matéria já foi efetuada em pontos anteriores.

3.2.2. Programa de Execução das ações previstas e Plano de financiamento

3.2.3. Cartografia de Base das peças desenhadas do Plano

3.2.4. Planta de Zonamento

3.2.5. Plantas de infraestruturas

A ponderação sobre as recomendações e orientações relativas ao conteúdo destes pontos, na generalidade, foram tidas em conformidade.

P3. PONDERAÇÃO do PARECER do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF)

Face à localização integral do Plano em Solo Urbano, não carecendo as operações urbanísticas a realizar de pronúncia do ICNF, a entidade refere “nada ter a obstar à proposta do Plano de Pormenor do cais do Paraíso”.

P4. PONDERAÇÃO do PARECER da E-REDES - Direção de Rede e Concessões Norte

Os elementos remetidos pela entidade foram integrados na respetiva Planta de Condicionantes e considerados nas plantas de infraestruturas – Rede elétrica.

P5. PONDERAÇÃO do PARECER do Turismo de Portugal., I.P. (TdP)

III – APRECIÇÃO

(...)

3. No Relatório, identificam-se os seguintes aspetos a retificar: (...)

Procedeu-se às retificações mencionadas no parecer.

4. Tecem-se os seguintes comentários sobre o Regulamento: (...)

Procedeu-se, na generalidade, em conformidade.

Sobre as matérias de eficiência e sustentabilidade, promoveu-se uma alteração ao respetivo artigo, promovendo uma articulação/concertação dos contributos das entidades que tiveram pronúncia sobre esta temática.

Especificamente sobre:

Artigo 20º - Pisos: Sobre o número de pisos previsto (12) para a Parcela P6, significativamente acima da envolvente, afigura-se que tal solução poderá traduzir-se numa dissonância urbanística, não concorrendo para a qualidade da paisagem urbana e, por esta via, para a valorização turística da cidade, matéria que, contudo, competirá à Câmara Municipal melhor aferir. Em qualquer circunstância, e caso venha a ser mantida esta proposta, considera-se que o regulamento deverá incorporar algum tipo de disposições que acautelem o desígnio, referido no relatório, de instalação de um estabelecimento hoteleiro de referência, com características de excecionalidade arquitetónica e ambiental (página 37 do Relatório);

A opção relativa ao nº de pisos tem enquadramento na fundamentação da excecionalidade pretendida, expressa no respetivo Relatório do Plano (6.3. Desenho urbano, pág. 41 a 43), acrescida da inerente viabilidade económico financeira da intervenção.

n.º 2: Sem prejuízo do regime preconizado para as caves, deverá ainda ser incluída a possibilidade de, no caso do hotel (Parcela 6), para além do estacionamento e áreas técnicas, seja salvaguardada a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços que, pelas suas características, são frequentemente instalados em cave (como SPA, ginásios, salas de conferências, balneários e vestiários do pessoal, entre outros);

Esta possibilidade não poderá ficar considerada, face ao parecer da ANEPC, alegando questões de segurança de segurança deve ser minimizada a ocupação humana, pelo que a Planta de Implantação – Distribuição funcional por pisos foi alterada.

P6. PONDERAÇÃO do PARECER da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)

As questões relativas ao DPM encontram justificadas/esclarecidas na ponderação sobre o parecer da respetiva entidade APA, constante deste Memorando.

Quanto as questões de segurança mencionadas no parecer foram, na generalidade, consideradas, salientando-se:

Na Parcela 6 deixou de integrar a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços associados ao hotel, em pisos abaixo do solo.

Relativamente à acessibilidade para veículos de socorro na Parcela 6, na fachada junto à Rua da Condessa Mumadona Dias, o desenho do espaço público não impede essa possibilidade.

P7. PONDERAÇÃO do PARECER da Direção Geral do Território (DGT)

Foi emitido parecer favorável, na medida em que são respeitados os requisitos e orientações decorrentes do quadro legal e regulamentar e institucional, pelo que não houve lugar a qualquer alteração neste âmbito.

P8. PONDERAÇÃO do PARECER do Património Cultura, IP

4. Proposta de decisão

4.1. Analisado o conjunto documental que integra o PP do Caís do Paraíso, propõe-se o seguinte:

4.1.1. A aprovação do PP do Caís do Paraíso nos termos do disposto art.º 40.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, condicionada à implementação das seguintes medidas:

4.1.1.1. A realização de trabalhos arqueológicos de prospeção arqueológica

prévia à execução das empreitadas previstas no PP do Caís do Paraíso. As

prospeções terão de incidir nas áreas terrestre e submersa onde se preveja a eventual construção de caís de embarque e reabilitação e prolongamento do canal existente (como referido na pág. 42 do Relatório);

4.1.1.2. A implementação de um programa de acompanhamento arqueológico durante a execução da empreitada, nomeadamente em todas

as ações que impliquem a intrusão no solo e subsolo;

4.1.1.3. A realização dos trabalhos arqueológicos acima referidos terão de integrar arqueólogo(s) da vertente náutica e subaquática na direção técnico-científica, e em cumprimento do Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho e do Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro; bem como, das vertentes da arqueologia adequadas à boa persecução dos trabalhos arqueológicos;

4.1.1.3. A reabilitação do moinho deverá ser precedida de um registo patrimonial sumário e encontradas soluções de arquitetura e de engenharia que permitam a sua salvaguarda e valorização;

4.1.1.4. No decorrer das prospeções e do acompanhamento arqueológico o achado de estruturas patrimoniais complexas, i.e., embarcações e infraestruturas portuárias, deverão ser comunicadas ao CNANS, no prazo máximo de 48 horas;

4.3. Propõe-se, ainda, comunicar o teor da presente informação via PCGT.

Procedeu-se à aferição do artigo 9º Referências Patrimoniais, com a integração, na generalidade das medidas atrás transcritas do parecer. Complementarmente, foi também completado o artigo no sentido de explicitar a abrangência da Área de Sensibilidade Arqueológica Baixa, a toda a área do Plano, por orientação da CCDRC.