



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Relatório de Procedimentos

julho 2025

1. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

2.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- a) Proposta de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e abertura do período de participação pública
- b) Publicação e Publicitação
 - i) Aviso
 - ii) Diário da República
 - iii) Edital
 - iv) Comunicação social
 - v) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro
- c) Participação Pública
 - i) Modelo de requerimento de Participação Pública
 - ii) Resultados da Participação Pública

3. ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

3.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- a) Certidão Câmara Municipal Estabelecimento de Medidas Preventivas
- b) Parecer da CCDRC
- c) Ata da Reunião de Câmara, a submeter a aprovação das Medidas Preventivas à Assembleia Municipal
- d) Certidão da Deliberação de Aprovação da Assembleia Municipal
- e) Publicação e Publicitação
 - i) Diário da República
 - ii) Edital
 - iii) Comunicação social
 - iv) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro

4. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

4.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- a) Publicação e Publicitação
 - i) Diário da República
 - ii) Edital
 - iii) Comunicação social
 - iv) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro

5. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DO ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

5.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- a) Parecer CCDRC
- b) Publicação e Publicitação
 - i) Aviso
 - ii) Diário da República
 - iii) Comunicação Social
 - iv) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro

6. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

ANEXOS

[Cópia das participações, em sede de Participação Pública]

1. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO



Localização

A Câmara Municipal de Aveiro, na sua reunião ordinária pública de 3 de agosto de 2023, deliberou dar início à abertura da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e abertura do período de participação pública, aprovou os Termos de Referência, que fundamentam a sua oportunidade e estabelecem os respetivos objetivos e os prazos do período de Participação Pública e da sua elaboração, bem como a fundamentação para não qualificar o Plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dispensando, assim, a Avaliação Ambiental Estratégica.

A 6 de setembro de 2023 foi publicado em Diário da República o Aviso n.º 17031/2023 relativo à publicitação da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e ao início do respetivo período de Participação Pública.

Este período de participação decorreu de 13 de setembro a 3 de outubro de 2023 e foi divulgado por Edital, afixado nos lugares públicos de estilo, num jornal diário e no sítio da internet da Câmara Municipal (<http://www.cm-aveiro.pt>). Durante aquele período, os interessados tiveram acesso à consulta dos Termos de Referência e dos demais elementos do Plano, no Gabinete de Atendimento Integrado (GAI) da Câmara Municipal de Aveiro, que funciona no edifício do Centro Cultural e de Congressos e ainda no citado sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro.

A decisão da Câmara de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, fez-se acompanhar da decisão de estabelecer Medidas Preventivas, o que determinou a suspensão da eficácia do plano em vigor (1.ª revisão do PDM) na área abrangida por essas medidas (cf. nº2 do artigo 134.º). As Medidas Preventivas são medidas cautelares que pretendem evitar a alteração das circunstâncias ou das condições de facto existentes, 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.º1).

Segue-se apresentação dos elementos que traduzem os procedimentos administrativos inerentes ao processo de elaboração do Plano e ao correspondente período de Participação Pública. Apresentam-se, igualmente, todos os procedimentos associados ao estabelecimento de Medidas Preventivas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor.

2. ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

2.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- a) Proposta de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e abertura do período de participação pública

1/3


Câmara Municipal de Aveiro

DIVISÃO DE ATENDIMENTO PÚBLICO E APOIO AOS ELEITOS LOCAIS
SUBUNIDADE ORGÂNICA APOIO AO PRESIDENTE E AO EXECUTIVO MUNICIPAL

CERTIDÃO
N.º 94 – AGOSTO/2023

----- **MARIA JOÃO FERNANDES MORÊTO, CHEFE DA DIVISÃO DE ATENDIMENTO PÚBLICO E APOIO AOS ELEITOS LOCAIS DA CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO:** -----

----- Certifica, ao abrigo do disposto no artigo 84.º do Código do Procedimento Administrativo e por solicitação da Chefe da Divisão de Planeamento do Território, Arq.ª Cláudia Reis, que da ata da reunião ordinária pública desta Câmara Municipal, realizada a 3 de agosto de 2023, consta a deliberação do seguinte teor: **«PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO:** - No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada “ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO E ABERTURA DE PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA”, subscrita pelo Sr. Presidente, a 28 de julho de 2023, e considerando que: -----

----- 1. A prioridade que vem sendo dada à valorização das frentes de Ria como estratégia municipal e o enquadramento que a área envolvente ao Cais do Paraíso representa nesta estratégia, enquanto território de onde ressalta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, e que potenciam a vivência dos espaços em harmonia com a sua condição natural; -----

----- 2. O Plano constitui uma oportunidade para a revitalização desta área “desfavorecida”, que constitui hoje um “vazio urbano”, resultante do fim das atividades económicas e industriais que se localizavam nesta área, ditado por distintos contextos sociais, económicos e urbanísticos no processo de crescimento e evolução da cidade, pontuada por algumas ocupações desqualificadoras desta área urbana nobre; -----

----- 3. A ocupação da área do Plano favorece a criação de dinâmicas necessárias e essenciais à sua refuncionalização, através da conceção de novas formas de urbanidade e de reorganização



Câmara Municipal de Aveiro

das malhas, que potenciem o desenvolvimento de soluções arquitetónicas de excelência e de valorização da presença da água, e sejam económica e ambientalmente sustentáveis, dignificando-a e afirmando-a como “porta de entrada” da cidade, fazendo um diálogo urbano com a nova praça do Rossio; -----

----- 4. A resolução das insuficiências e dos constrangimentos de mobilidade e de integração urbana centra-se na aposta da qualificação do espaço público, com a adequada inclusão da componente viária, minimizando o seu impacto territorial, e a garantia da qualidade das ligações pedonais e cicláveis, confortáveis e seguras, integrando e completando trajetos já existentes; -----

----- 5. O reforço do desenvolvimento económico passa pela criação de novas atividades indutoras de múltiplas vivências urbanas, favorecendo a componente turística de excelência, integrando a instalação de uma unidade hoteleira de qualidade superior e de referência para a cidade e para a região, com capacidade para albergar congressos e reuniões de grande dimensão, capaz 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, assim como propicie a todos a fruição paisagística única e privilegiada sobre a Ria de Aveiro, o Salgado Aveirense e a Cidade de Aveiro; -----

----- 6. A modalidade de plano territorial adotada é a de Plano de Pormenor, cuja abertura do procedimento de elaboração deverá dar cumprimento ao disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT); -----

----- 7. De acordo com o disposto no artigo 78.º do RJIGT, os planos apenas são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, ou nos casos em que constituam o enquadramento para aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica de Planos e Programas, qualificação esta que compete à Câmara Municipal. -----

----- Considerando, finalmente, que, da verificação dos referidos critérios e em harmonia com os Termos de Referência para a elaboração do Plano, anexos à proposta, entende-se ser



Câmara Municipal de Aveiro

dispensável a respetiva Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), foi deliberado, por unanimidade: -----

----- 1. Dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, que deverá ser concluído no prazo de 18 (dezoito) meses, e aprovar os Termos de Referência, anexos à proposta e que dela fazem parte integrante, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 a 3, do artigo 76.º do RJIGT; -----

----- 2. Dispensar a elaboração no Plano de Pormenor do Cais do Paraíso de Avaliação Ambiental Estratégica, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 2, do artigo 78.º do RJIGT, com as justificações constantes do respetivo relatório de Fundamentação, anexo à proposta e que dela faz parte integrante; -----

----- 3. Aprovar a abertura de um período para formulação de sugestões por qualquer interessado ou para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do referido Plano, com a duração de 15 dias úteis, nos termos do disposto no n.º 2, do artigo 88.º do RJIGT.» -----

----- Para efeitos de execução imediata, esta deliberação foi aprovada em minuta. -----

EM 7 DE AGOSTO DE 2023,

A CHEFE DE DIVISÃO,

Assinado por: MARIA JOÃO FERNANDES MORETO
Num. de identificação: 10263092
Data: 2023.08.07 16:21:02+01'00'
Certificado por: Diário da República Eletrónico.
Atributos certificados: Chefe da Divisão de
Atendimento Público e Apoio aos Eleitos Locais -
Município de Aveiro.



b) Publicação e publicitação

i) Aviso

[Município de Aveiro, de 8 de agosto de 2023]



MUNICÍPIO DE AVEIRO

AVISO

Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião de 3 de agosto de 2023, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, tendo aprovado os Termos de Referência que fundamentam a sua oportunidade e estabelecem os respetivos objetivos e o prazo de 18 meses para a sua elaboração, bem como, não qualificar o plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dispensando a Avaliação Ambiental Estratégica.

Torna ainda público que, no 5.º dia útil após a publicação do presente Aviso na 2ª série do Diário da República terá início um período de participação de 15 dias úteis, nos termos do ponto 2 do artigo n.º 88.º do mesmo Diploma, em que os interessados podem formular sugestões e ou apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano.

Durante esse período de participação, os Termos de Referência e o Relatório de fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica estão disponíveis para consulta no sítio eletrónico do Município de Aveiro: www.cm-aveiro.pt e no Gabinete do Atendimento Integrado (GAI) da Câmara Municipal de Aveiro, sito no Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200, Aveiro todos os dias úteis das 8:30 às 16:30.

As sugestões e as informações deverão ser apresentadas até ao termo do referido período, ser formuladas por escrito, em documento devidamente identificado, e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou através de impresso próprio que pode ser obtido nos locais acima referidos, e enviadas por correio eletrónico para: geral@cm-aveiro.pt, bem como por correio registado para a morada - Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800 – 200 Aveiro.

Aveiro, 8 de agosto de 2023

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,


(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)

ii) Diário da República

[Aviso n.º 17031/2023 de 06-09-2023]



Aviso n.º 17031/2023, de 6 de setembro

Publicação: [Diário da República n.º 173/2023, Série II de 2023-09-06](#), páginas 249 - 250

Emissor: [Município de Aveiro](#)

Parte: [H - Autarquias locais](#)

Data de Publicação: [2023-09-06](#)

SUMÁRIO

Aprova a elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e abertura de período de participação pública

TEXTO

Aviso n.º 17031/2023

Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

José Agostinho Ribau Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Aveiro:

Toma público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião de 3 de agosto de 2023, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, tendo aprovado os Termos de Referência que fundamentam a sua oportunidade e estabelecem os respetivos objetivos e o prazo de 18 meses para a sua elaboração, bem como, não qualificar o plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dispensando a Avaliação Ambiental Estratégica.

Toma ainda público que, no 5.º dia útil após a publicação do presente Aviso na 2.ª série do Diário da República terá início um período de participação de 15 dias úteis, nos termos do ponto 2 do artigo n.º 88.º do mesmo Diploma, em que os interessados podem formular sugestões e ou apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano.

Durante esse período de participação, os Termos de Referência e o Relatório de fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica estão disponíveis para consulta no sítio eletrónico do Município de Aveiro: www.cm-aveiro.pt e no Gabinete do Atendimento Integrado (GAI) da Câmara Municipal de Aveiro, sito no Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200, Aveiro todos os dias úteis das 8:30 às 16:30.

As sugestões e as informações deverão ser apresentadas até ao termo do referido período, ser formuladas por escrito, em documento devidamente identificado, e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou através de impresso próprio que pode ser obtido nos locais acima referidos, e enviadas por correio eletrónico para: geral@cm-aveiro.pt, bem como por correio registado para a morada - Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200 Aveiro.

8 de agosto de 2023. - O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, José Agostinho Ribau Esteves, eng.º

Deliberação

Maria João Fernandes Morêto, Chefe da Divisão de Atendimento Público e Apoio aos Eleitos Locais da Câmara Municipal de Aveiro:

Certifica, ao abrigo do disposto no artigo 84.º do Código do Procedimento Administrativo e por solicitação da Chefe da Divisão de Planeamento do Território, Arq.ª Cláudia Reis, que da ata da reunião ordinária pública desta Câmara Municipal, realizada a 3 de agosto de 2023, consta a deliberação do seguinte teor: «Planeamento do Território: - No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada "Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e abertura de período de participação pública", subscrita pelo Sr. Presidente, a 28 de julho de 2023, e considerando que:

- 1 - A prioridade que vem sendo dada à valorização das frentes de Ria como estratégia municipal e o enquadramento que a área envolvente ao Cais do Paraíso representa nesta estratégia, enquanto território de onde ressalta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, e que potenciam a vivência dos espaços em harmonia com a sua condição natural;
- 2 - O Plano constitui uma oportunidade para a revitalização desta área "desfavorecida", que constitui hoje um "vazio urbano", resultante do fim das atividades económicas e industriais que se localizavam nesta área, ditado por distintos contextos sociais, económicos e urbanísticos no processo de crescimento e evolução da cidade, pontuada por algumas ocupações desqualificadoras desta área urbana nobre;
- 3 - A ocupação da área do Plano favorece a criação de dinâmicas necessárias e essenciais à sua refuncionalização, através da conceção de novas formas de urbanidade e de reorganização das malhas, que potenciem o desenvolvimento de soluções arquitetónicas de excelência e de valorização da presença da água, e sejam económica e ambientalmente sustentáveis, dignificando-a e afirmando-a como "porta de entrada" da cidade, fazendo um diálogo urbano com a nova praça do Rossio;
- 4 - A resolução das insuficiências e dos constrangimentos de mobilidade e de integração urbana centra-se na aposta da qualificação do espaço público, com a adequada inclusão da componente viária, minimizando o seu impacto territorial, e a garantia da qualidade das ligações pedonais e cicláveis, confortáveis e seguras, integrando e completando trajetos já existentes;
- 5 - O reforço do desenvolvimento económico passa pela criação de novas atividades indutoras de múltiplas vivências urbanas, favorecendo a componente turística de excelência, integrando a instalação de uma unidade hoteleira de qualidade superior e de referência para a cidade e para a região, com capacidade para albergar congressos e reuniões de grande dimensão, capaz 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, assim como propicie a todos a fruição paisagística única e privilegiada sobre a Ria de Aveiro, o Salgado Aveirense e a Cidade de Aveiro;
- 6 - A modalidade de plano territorial adotada é a de Plano de Pormenor, cuja abertura do procedimento de elaboração deverá dar cumprimento ao disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
- 7 - De acordo com o disposto no artigo 78.º do RJIGT, os planos apenas são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, ou nos casos em que constituam o enquadramento para aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico de Avaliação Ambiental Estratégica de Planos e Programas, qualificação esta que compete à Câmara Municipal.

Considerando, finalmente, que, da verificação dos referidos critérios e em harmonia com os Termos de Referência para a elaboração do Plano, anexos à proposta, entende-se ser dispensável a respetiva Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), foi deliberado, por unanimidade:

1 - Dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, que deverá ser concluído no prazo de 18 (dezoito) meses, e aprovar os Termos de Referência, anexos à proposta e que dela fazem parte integrante, ao abrigo do disposto nos n.os 1 a 3, do artigo 76.º do RJIGT;

2 - Dispensar a elaboração no Plano de Pormenor do Cais do Paraíso de Avaliação Ambiental Estratégica, ao abrigo do disposto nos n.os 1 e 2, do artigo 78.º do RJIGT, com as justificações constantes do respetivo relatório de Fundamentação, anexo à proposta e que dela faz parte integrante;

3 - Aprovar a abertura de um período para formulação de sugestões por qualquer interessado ou para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do referido Plano, com a duração de 15 dias úteis, nos termos do disposto no n.º 2, do artigo 88.º do RJIGT.»

Para efeitos de execução imediata, esta deliberação foi aprovada em minuta.

7 de agosto de 2023. - A Chefe de Divisão, Maria João Fernandes Morêto.

616775103

iii) Edital
[n.º 93/2023, de 6 de junho de 2023]



MUNICÍPIO DE AVEIRO

EDITAL N.º 93/2023

Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público, para efeitos do n.º 2 do artigo 88.º do Decreto Lei n.º 80/2015 de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que o período de Participação Pública para formulação de sugestões e apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, **decorre de 13 de setembro a 3 de outubro**, nos termos da publicação no Diário da República n.º 173/2023, Série II – Aviso n.º 17031/2023, de 6 de setembro de 2023.

Os Termos de Referência e o Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica podem ser consultados no sítio eletrónico do Município de Aveiro: www.cm-aveiro.pt e no Gabinete do Atendimento Integrado (GAI) da Câmara Municipal de Aveiro, sito no Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200, Aveiro todos os dias úteis das 8:30 às 16:30.

Os interessados podem apresentar eventuais sugestões ou informações, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou por modelo próprio que pode ser obtido nos locais acima referidos, e enviadas por correio eletrónico para: geral@cm-aveiro.pt, bem como por correio registado para a morada: Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800 – 200 Aveiro.

Para constar, se lavrou o presente Edital e outros de igual teor, que vai ser publicitado no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Aveiro (www.cm-aveiro.pt) e afixado nos locais de estilo.

Aveiro, 6 de setembro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,



(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)

iv) Comunicação Social

[Diário de Aveiro de 07/09/2023]

Câmara de Aveiro abre consulta pública para futuro do Cais do Paraíso [com vídeo]

QUINTA, 07 SETEMBRO 2023



A Câmara de Aveiro vai abrir um período de consulta pública para a elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, de acordo com um aviso publicado, ontem, em Diário da República. O processo vai estar em consulta pública durante 15 dias e surge na sequência da deliberação da câmara, de 3 de agosto, que aprovou elaborar o Plano de Pormenor para aquela zona à entrada da cidade, estabelecendo um prazo para a conclusão do documento de 18 meses.

Na ocasião, a autarquia decidiu não qualificar o plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dispensando a Avaliação Ambiental Estratégica.

[Terra Nova a 11/09/2023]

11/09/23, 13:00 Caís do Paraíso já está sujeito a medidas preventivas e Plano de Pormenor vai enquadrar nova unidade hoteleira. | TerraNova

terrano
www.terrano.pt 105.0

terrano

CLAMP EMPREGADA

INFORMAÇÃO PROGRAMAÇÃO INSTITUCIONAL SUPLEMENTO

NOTÍCIA: CAÍ DO PARAÍSO JÁ ESTÁ SUJEITO A MEDIDAS PREVENTIVAS E PLANO DE PORMENOR VAI ENQUADRAR NOVA UNIDADE HOTELEIRA.

Plano de saúde da CUF

CUF Saiba



Caís do Paraíso já está sujeito a medidas preventivas e Plano de Pormenor vai enquadrar nova unidade hoteleira.
2023-09-14 11:59

Aveiro preparava para reordenar a área do Caís do Paraíso e tem em curso a elaboração de Plano de Pormenor que vai enquadrar a construção de uma unidade hoteleira na área dos antigos terrenos de Bua e (mão à entrada da cidade).

O Executivo Municipal decidiu dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso.

Poucas meses depois de ter sido noticiada a venda do terreno para construção de um novo hotel na cidade, a autarquia entende que é necessário criar condições para a "revitalização" desta área que classifica como "desfavorecida" e "zona urbana".

Trata-se de preparar a transição de uma área de atividades económicas e industriais para uma zona residencial e comercial.

É mais uma das peças valorizadas pela presença de água, perto pelo canal do Paraíso como pela frente legendar existente nas imediações.

Com esta nova aposta, a autarquia fica em busca para "soluções arquitetónicas de excelência e de valorização da presença da água" dizendo o que vai procurar espaço para projetos "ambientalmente sustentáveis".

A porta de entrada na cidade encontra-se degradada mas mantém a atração pela relação próxima com o Aljoe e Rossio.

NOVO RENAULT AUSTRAL E-TECH FULL HYBRID

descobrir

Aveiro: Onda do Rossio entra na Rua João Mendonça.

<https://www.terrano.pt/noticias/cais-do-paraíso-está-sujeito-a-medidas-preventivas-e-plano-de-pormenor-va-enquadrar>

1/3

11/09/23, 13:00 Caís do Paraíso já está sujeito a medidas preventivas e Plano de Pormenor vai enquadrar nova unidade hoteleira. | TerraNova

Promete figurar como um dos novos pólos turísticos e prepara a instalação de uma unidade hoteleira na categoria 5 estrelas com capacidade para albergar congressos e reuniões de grande dimensão.

Flores já aprovadas "Medidas Preventivas" para salvaguardar áreas que possuem importância e a construção do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso.

Recorda-se que este foi tema de **debates políticos** há um ano, aquando do protesto de **venda do terreno**.

Nessa altura chegou a ser referida falta de entendimento entre promotores e autarquia quanto ao tipo de projeto para a área.

Com a decisão agora tomada, a Câmara de Aveiro assegura as rédeas do processo.

Mais um passo numa ação que em 2016 foi noticiada pelo **acordo com a Marinha** para a coadjuvação das instalações das ruínas do antigo posto de ancoradouro existente naquela área.



Caís do Paraíso já está sujeito a medidas preventivas e Plano de Pormenor vai enquadrar nova unidade hoteleira.

propostas de Iniciativa Liberal



Aveiro: Oposição em litório contra contas de 2022 contesta Xarxa Fiscal. Maioria diz...



Renault core service
vida longa para o seu automóvel

v) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro

(03/08/2023)

AVERO

INOVAÇÃO

INVESTIDORES

MUNICÍPIO

VISITANTES

SERVIÇOS

CAIS DO PARAÍSO: ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR FOI APROVADA

História

Câmara Municipal

Assembleia Municipal

Juntas de Freguesia

Comunicação

Notícias

Arquivo

Notas de Imprensa

Documentos

Identidade Gráfica

Publicações Municipais

Multimédia

Newsletter

Aviões

Covid-19

Obras Municipais

Cooperação Internacional

Associações

Recursos Humanos

Eleções

Projetos

BOLETIM MUNICIPAL

AGENDA TA

AGENDA AVERO

AVERO ON

03 AGOSTO 2023

NOTÍCIAS

O Executivo Municipal deliberou dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso. Foi também aprovada a abertura de um período para formulação de sugestões por qualquer interessado ou para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano, com a duração de 15 dias úteis.

O Plano de Pormenor do Caís do Paraíso constitui uma oportunidade para a revitalização desta área "desfavorecida", que constitui hoje um "vazio urbano", resultante do fim das atividades económicas e industriais que ali se localizam.

A ocupação da área do Plano favorece a criação de dinâmicas necessárias e essenciais à sua refuncionalização, através da conceção de novas formas de urbanidade e de reorganização das malhas, que potenciem o desenvolvimento de soluções arquitetónicas de excelência e de valorização da presença da água, e sejam económica e ambientalmente sustentáveis, dignificando-a e afirmando-a como "porta de entrada" da cidade, fazendo um diálogo urbano com a nova praça do Rossio.

Um dos principais objetivos deste Plano é o reforço do desenvolvimento económico com a criação de novas atividades indutoras de múltiplas vivências urbanas, com uma componente turística de excelência, integrando a instalação de uma unidade hoteleira de qualidade superior e de referência para a cidade e para a região, com capacidade para albergar congressos e reuniões de grande dimensão, capaz 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, assim como propicie a todos a fruição paisagística única e privilegiada sobre a Ria de Aveiro, o Salgado Aveirense e a Cidade de Aveiro.

Medidas preventivas estabelecidas

Na mesma Reunião, o Executivo Municipal aprovou ainda as Medidas Preventivas estabelecidas no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso. Essas medidas são estabelecidas tendo em vista a salvaguarda da elaboração do Plano, evitando a alteração das circunstâncias existentes ou a criação de condições que venham a impossibilitar a concretização do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso.

[Abertura da Participação Pública 13/09/2023]






[sites do município](#)
[newsletter](#)
[siga-nos](#)




[INOVAÇÃO](#)
[INVESTIDORES](#)
[MUNICÍPIO](#)
[VISITANTES](#)
[SERVIÇOS](#)



ABERTURA DA DISCUSSÃO PÚBLICA DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

História

Câmara Municipal

Assembleia Municipal

Juntas de Freguesia

Comunicação

Notícias

Arquivo

Notas de Imprensa

Documentos

Identidade Gráfica

Publicações Municipais

Multimédia

Newsletter

Autóps

Covid-19

Obras Municipais

Cooperação Internacional

Associações

Recursos Humanos

Projetos

Eleições



13 SETEMBRO 2023

NOTÍCIAS

Período decorre de 13 de setembro a 3 de outubro -

Conforme publicação em Diário da República no passado dia 6 de setembro, o período de Discussão Pública do Plano Pormenor (PP) do Cais do Paraíso decorre até ao dia 3 de outubro de 2023.

Os interessados poderão consultar todos os documentos do PP do Cais do Paraíso, no período definido, de segunda a sexta-feira, das 08h30 às 16h30 no Gabinete de Apoio Integrado, no Centro de Congressos de Aveiro, bem como no site oficial da Câmara Municipal de Aveiro [aqui](#).

Durante o período de Discussão Pública qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou por modelo próprio disponibilizado no local de consulta assim como no sítio da internet do Município, para o correio eletrónico geral@cm-aveiro.pt, bem como por correio registado para a morada - Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200 Aveiro.

[BÓLETIM MUNICIPAL](#)

c) Participação Pública

Durante o período de Participação Pública que decorreu no período de 13 de setembro a 3 de outubro, os interessados puderam apresentar as suas sugestões ou informações da seguinte forma:

- por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, entregue na Câmara Municipal;
- por correio eletrónico.

i) Modelo de requerimento de Participação Pública

 CÂMARA MUNICIPAL AVEIRO	Plano de Pormenor do Cais do Paraíso Participação Pública
Sugestão/Informação N.º	
Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aveiro	
Nome: _____	
Morada: _____	
Telf: _____ E-mail: _____	
Documento de Identificação n.º _____	
Vem apresentar junto de V. Ex.ª, ao abrigo do n.º 2 do artigo n.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no âmbito do período de Participação Pública da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes sugestões/informações:	
Data: _____ Assinatura: _____	

ii) Resultados da Participação Pública

Neste capítulo apresenta-se um quadro com uma síntese das abordagens apresentadas nas Sugestões/Informações rececionadas no período da Participação Pública, com identificação do(s) participante(s), as quais se apresentam na íntegra em anexo a este relatório.

Nos termos do RJGT, a Câmara Municipal procedeu à abertura de um período de Participação Pública (participação preventiva) para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano, cuja apresentação deveria ser efetuada por requerimento próprio ou por correio eletrónico.

Este período de Participação Pública decorreu de 13 de setembro a 3 de outubro de 2023, tendo sido rececionadas sete participações.

n.º	Identificação	Sugestões/informações
1	MGD - 49890 de 18.09.2023	- Qualificar a intervenção como a mais imponente da cidade /novo postal da cidade - Demolir os prédios “cor de rosa” e outros edifícios obsoletos existentes; - Integrar um casino e outros espaços de diversão noturna de qualidade - artificializar o lago em frente à rotunda das Pirâmides - Integrar zonas pedonais e clicáveis
2	MGD -52133 de 28.09.2023	- Integrar unidade hoteleira - Recuperar moinho histórico - Criar Espaços verdes e valorização paisagística - Articular com espaços envolventes e melhorar infraestruturas viárias e introduzir ciclovias
3	MGD - 52319 de 29.09.2023	- Prolongar o canal navegável junto à rua da Pêga - Prever Edificação em altura - Valorizar o pôr do sol na Ria - Não estacionar em espaço público - Criar rede elétrica subterrânea
4	MGD - 52986 de 03.10.2023	Questiona a forma como a proposta do plano irá integrar as edificações existentes
5	MGD -53118 de 03.10.2023	- Integrar Centro comercial - Promover Alojamento local -Urbanizar em modelo aqua-flutuantes/restauração/ancoradouro
6	MGD-53188 de 04.10.2023	- Manter as edificações e usos existentes e enquadra-las com as novas edificações/ salvaguardar ocupação para residentes - Integrar hotel com as edificações existentes, ao nível da cércea/ estacionamentos subsolo/ Arquitetura harmoniosa e moderna com eventual introdução de jardins suspensos - Recuperar moinho e antigo cais - Ampliar espaços verdes e introdução de parque infantil
7	MGD- 53189 de 04.10.2023	- Alega direitos edificatórios adquiridos no decurso do PO nº 11/2022/3296 Requer que a CM assegure a necessária compatibilização com o projeto

3. ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

3.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

a) Certidão Câmara Municipal para o Estabelecimento de Medidas Preventivas

1/3



Câmara Municipal de Aveiro

DIVISÃO DE ATENDIMENTO PÚBLICO E APOIO AOS ELEITOS LOCAIS

SUBUNIDADE ORGÂNICA APOIO AO PRESIDENTE E AO EXECUTIVO MUNICIPAL

CERTIDÃO

N.º 95 – AGOSTO/2023

----- **MARIA JOÃO FERNANDES MORÊTO, CHEFE DA DIVISÃO DE ATENDIMENTO PÚBLICO E APOIO AOS ELEITOS LOCAIS DA CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO:** -----

----- Certifica, ao abrigo do disposto no artigo 84.º do Código do Procedimento Administrativo e por solicitação da Chefe da Divisão de Planeamento do Território, Arq.ª Cláudia Reis, que da ata da reunião ordinária pública desta Câmara Municipal, realizada a 3 de agosto de 2023, consta a deliberação do seguinte teor: «**PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO:** - No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada “ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO”, subscrita pelo Sr. Presidente, a 28 de julho de 2023, e considerando que: -----

----- 1. A elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso, 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 na interface 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. A elaboração de Plano de Pormenor 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 na paisagem e a organização espacial das diferentes funções do espaço urbano; -----

----- 3. A intervenção de revitalização deste “vazio urbano”, com uma posição privilegiada de entrada na Cidade, reveste-se de manifesto interesse público e coletivo; -----



Câmara Municipal de Aveiro

----- 4. A manifestação de intenções de intervenção na área, quer públicas, quer privadas, sugere e assegura a concretização dos objetivos definidos para o Plano de Pormenor, com as opções e soluções que visam assegurar o equilíbrio e coerência formal do conjunto; -----

----- 5. O instituto jurídico das Medidas Preventivas, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, constitui o mais adequado à salvaguarda do processo de elaboração do Plano de Pormenor e à prossecução dos objetivos estratégicos estabelecidos; -----

----- 6. A 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 (MP), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 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; -----

----- 7. 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 elaborar um Plano de Pormenor para a área em causa, faz-se acompanhar da decisão de estabelecimento de Medidas Preventivas. -----

----- Considerando, finalmente, que as Medidas Preventivas terão como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor, sendo a consequência da adoção destas medidas a suspensão do PDM, na área por elas abrangida (conforme n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT), identificada na planta anexa à proposta, foi deliberado, por unanimidade: -----

----- a) Na sequência da deliberação da Câmara Municipal de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e nos termos da fundamentação constante no documento anexo à proposta, e que dela faz parte integrante, denominado "Relatório de Fundamentação da proposta de Estabelecimento de Medidas Preventivas na área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso", que aqui se considera reproduzida: -----



Câmara Municipal de Aveiro

----- a.1) Aprovar a proposta de estabelecimento de Medidas Preventivas, nos termos constantes no documento intitulado “Medidas Preventivas estabelecidas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso”, anexo à proposta e que dela faz parte integrante, ficando, em consequência, suspenso o Plano Diretor Municipal na área abrangida por estas Medidas Preventivas, de acordo com o previsto no n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT; -----

----- a.2) Definir a área delimitada na planta anexa à proposta, e que dela faz parte integrante, para a aplicação das referidas Medidas Preventivas; -----

----- a.3) Definir o prazo de 18 (dezoito) meses, que é prorrogável, nos termos do artigo 141.º do RJIGT, para a vigência das Medidas Preventivas. -----

----- b) Submeter a proposta de estabelecimento de Medidas Preventivas à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), para efeitos de emissão de parecer, nos termos do artigo 138.º do RJIGT.» -----

----- Para efeitos de execução imediata, esta deliberação foi aprovada em minuta. -----

EM 7 DE AGOSTO DE 2023,

A CHEFE DE DIVISÃO,

Assinado por: MARIA JOÃO FERNANDES MORETO
Num. de Identificação: 10263092
Data: 2023.08.07 16:21:45+01'00'
Certificado por: Diário da República Eletrónico.
Atributos certificados: Chefe da Divisão de
Atendimento Público e Apoio aos Eleitos Locais -
Município de Aveiro.



CARTÃO DE CIDADÃO
.....

b) Parecer da CCDRC

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



REPÚBLICA
PORTUGUESA

COESÃO TERRITORIAL

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

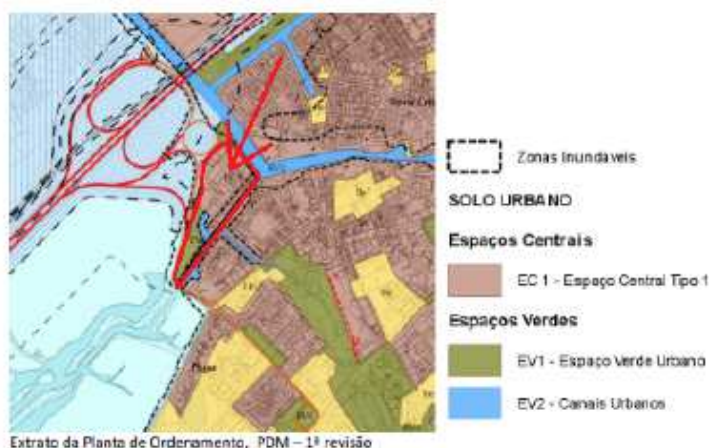
De acordo com a fundamentação apresentada, a manifestação de intenções de intervenção na área, quer públicas quer privadas, vai ao encontro dos objetivos definidos para o PP, os quais pretendem conciliar o potencial económico e turístico desta zona, respondendo ao crescimento da procura turística de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



DSOT-DOTCN 371/2023



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 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.”*, 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 práticas 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”*.



REPÚBLICA
PORTUGUESA

COESÃO TERRITORIAL

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



Extrato da Planta de Condicionantes, PDM-19 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.



REPÚBLICA
PORTUGUESA

COESÃO TERRITORIAL

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

Eduardo Anselmo
Moreira Fernandes de
Castro

Assinado de forma digital por
Eduardo Anselmo Moreira
Fernandes de Castro
Dados: 2023.09.28 15:51:39 +01'00'

(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/

DSOT-DOTCN 371/2023

- c) Ata Reunião de Câmara, a submeter a aprovação das Medidas Preventivas à Assembleia Municipal

Câmara Municipal de Aveiro

ATA N.º 19

REUNIÃO ORDINÁRIA PÚBLICA DE 06-10-2023

PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada “MEDIDAS PREVENTIVAS, POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO”, subscrita pelo Sr. Presidente, a 3 de outubro de 2023, e considerando que:

1. A Câmara Municipal de Aveiro aprovou na sua reunião, pública, realizada a 3 de agosto de 2023, a proposta de estabelecimento de Medidas Preventivas para a área delimitada em planta, por motivo de elaboração do Plano Pormenor do Cais do Paraíso;

2. Em conformidade com o disposto no n.º 1, do artigo 138.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a proposta de Medidas Preventivas é objeto de parecer da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro, a qual emitiu parecer favorável, através do ofício ref.ª DSOT-DOTCN 371/2023, anexo à proposta;

3. A elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, 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 no interface entre as marinhas da ampla laguna da Ria de Aveiro e o centro urbano tradicional, conferindo-lhe valores paisagísticos e histórico-culturais de referência;

4. A elaboração de Plano de Pormenor 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 na paisagem e a organização espacial das diferentes funções do espaço urbano;

5. A intervenção de revitalização deste “vazio urbano”, com uma posição privilegiada de entrada na Cidade, reveste-se de manifesto interesse público e coletivo;

6. A manifestação de intenções de intervenção na área, quer públicas, quer privadas, sugere e assegura a concretização dos objetivos definidos para o Plano de Pormenor, com as opções e soluções que visam assegurar o equilíbrio e coerência formal do conjunto;

7. O instituto jurídico das Medidas Preventivas, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, constitui o mais adequado à salvaguarda do processo de elaboração do Plano de Pormenor e à prossecução dos objetivos estratégicos estabelecidos;

8. A crescente pressão urbanística e a perspetiva, a curto/médio prazo, de investimentos estruturantes, constitui uma circunstância excecional que poderá resultar na alteração significativa das



Câmara Municipal de Aveiro

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 (MP), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 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;

9. 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 elaborar um Plano de Pormenor para a área em causa, faz-se acompanhar da decisão de estabelecer Medidas Preventivas;

10. As Medidas Preventivas terão como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor, sendo a consequência da adoção destas medidas a suspensão do PDM, na área por elas abrangida (conforme n.º 2, do artigo 134.º do RJGT), identificada na planta anexa à proposta.

Considerando, finalmente, que, nos termos do n.º 1, do artigo 137.º do RJGT, compete à Assembleia Municipal a aprovação das Medidas Preventivas, sob proposta da Câmara Municipal, foi deliberado, por unanimidade:

I. Aprovar a proposta de “MEDIDAS PREVENTIVAS ESTABELECIDAS POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO”, para a área delimitada na planta anexa à proposta e que dela faz parte integrante, pelo prazo 18 (dezoito) meses, que é prorrogável, nos termos do artigo 141.º do RJGT, por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, com a fundamentação constante no documento denominado “Relatório de fundamentação da proposta de estabelecimento de medidas preventivas na área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso”, anexo à proposta e que aqui se considera reproduzido, ficando, em consequência, suspenso o Plano Diretor Municipal, na área abrangida por estas Medidas Preventivas, para a aplicação das referidas Medidas Preventivas, de acordo com o previsto no n.º 2, do artigo 134.º do RJGT, e submeter a proposta a apreciação e deliberação da Assembleia Municipal de Aveiro, nos termos do previsto no n.º 1, do artigo 137.º do RJGT;

II. Após aprovação da Assembleia Municipal, promover a necessária publicação, nos termos definidos no n.º 4, do artigo 191.º do RJGT.



Câmara Municipal de Aveiro

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 (MP), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 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;

9. 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 elaborar um Plano de Pormenor para a área em causa, faz-se acompanhar da decisão de estabelecer Medidas Preventivas;

10. As Medidas Preventivas terão como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor, sendo a consequência da adoção destas medidas a suspensão do PDM, na área por elas abrangida (conforme n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT), identificada na planta anexa à proposta.

Considerando, finalmente, que, nos termos do n.º 1, do artigo 137.º do RJIGT, compete à Assembleia Municipal a aprovação das Medidas Preventivas, sob proposta da Câmara Municipal, foi deliberado, por unanimidade:

I. Aprovar a proposta de “MEDIDAS PREVENTIVAS ESTABELECIDAS POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO”, para a área delimitada na planta anexa à proposta e que dela faz parte integrante, pelo prazo 18 (dezoito) meses, que é prorrogável, nos termos do artigo 141.º do RJIGT, por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, com a fundamentação constante no documento denominado “Relatório de fundamentação da proposta de estabelecimento de medidas preventivas na área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso”, anexo à proposta e que aqui se considera reproduzido, ficando, em consequência, suspenso o Plano Diretor Municipal, na área abrangida por estas Medidas Preventivas, para a aplicação das referidas Medidas Preventivas, de acordo com o previsto no n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT, e submeter a proposta a apreciação e deliberação da Assembleia Municipal de Aveiro, nos termos do previsto no n.º 1, do artigo 137.º do RJIGT;

II. Após aprovação da Assembleia Municipal, promover a necessária publicação, nos termos definidos no n.º 4, do artigo 191.º do RJIGT.

d) Certidão da Deliberação de Aprovação da Assembleia Municipal



Assembleia Municipal de Aveiro

CERTIDÃO

-----LUÍS MANUEL SOUTO DE MIRANDA, PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE AVEIRO-----

-----Certifico que, na Sessão Extraordinária em Outubro, sessão realizada no dia 18 do mês de Outubro do ano dois mil e vinte três, na ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE AVEIRO, foi discutido e aprovado por maioria, com vinte e cinco votos a favor, nove abstenções, três votos contra, a proposta que integra o ponto um da *Ordem-do-Dia*: «Apreciação e votação das Medidas Preventivas no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor do Canal do Paraíso», na sequência da deliberação tomada na reunião ordinária pública da Câmara Municipal, realizada em 06/10/2023, que é do seguinte teor: «No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada "MEDIDAS PREVENTIVAS, POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO", subscrita pelo Sr. Presidente, a 3 de outubro de 2023, e considerando que: -----

1. A Câmara Municipal de Aveiro aprovou na sua reunião, pública, realizada a 3 de agosto de 2023, a proposta de estabelecimento de Medidas Preventivas para a área delimitada em planta, por motivo de elaboração do Plano Pormenor do Caís do Paraíso;
2. Em conformidade com o disposto no n.º I, do artigo 138.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a proposta de Medidas Preventivas é objeto de parecer da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro, a qual emitiu parecer favorável, através do ofício ref.ª DSOT-DOTCN 371/2023, anexo à proposta; -----
3. A elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso, 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 no interface entre as marinhas da ampla laguna da Ria de Aveiro e o centro urbano tradicional, conferindo-lhe valores paisagísticos e histórico-culturais de referência; -----
4. A elaboração de Plano de Pormenor 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 na paisagem e a organização espacial das diferentes funções do espaço urbano; -----
5. A intervenção de revitalização deste "vazio urbano", com uma posição privilegiada de entrada na Cidade, reveste-se de manifesto interesse público e coletivo; -----
6. A manifestação de intenções de intervenção na área, quer públicas, quer privadas, sugere e assegura a concretização dos objetivos definidos para o Plano de Pormenor, com as opções e soluções que visam assegurar o equilíbrio e coerência formal do conjunto; -----
7. O instituto jurídico das Medidas Preventivas, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, constitui o mais adequado à salvaguarda do processo de elaboração do Plano de Pormenor e à prossecução dos objetivos estratégicos estabelecidos; -----

8. A crescente pressão urbanística e a perspectiva, a curto/médio prazo, de investimentos estruturantes, constitui uma circunstância excecional que poderá resultar na alteração significativa das perspectivas 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 (MP), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 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; -----

9. 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 elaborar um Plano de Pormenor para a área em causa, faz-se acompanhar da decisão de estabelecer Medidas Preventivas; -----

10. As Medidas Preventivas terão como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor, sendo a consequência da adoção destas medidas a suspensão do PDM, na área por elas abrangida (conforme n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT), identificada na planta anexa à proposta. -----

Considerando, finalmente, que, nos termos do n.º 1, do artigo 137.º do RJIGT, compete à Assembleia Municipal a aprovação das Medidas Preventivas, sob proposta da Câmara Municipal, foi deliberado, por unanimidade: -----

I. Aprovar a proposta de "MEDIDAS PREVENTIVAS ESTABELECIDAS POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO", para a área delimitada na planta anexa à proposta e que dela faz parte integrante, pelo prazo 18 (dezoito) meses, que é prorrogável, nos termos do artigo 141.º do RJIGT, por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, com a fundamentação constante no documento denominado "Relatório de fundamentação da proposta de estabelecimento de medidas preventivas na área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso", anexo à proposta e que aqui se considera reproduzido, ficando, em consequência, suspenso o Plano Diretor Municipal, na área abrangida por estas Medidas Preventivas, para a aplicação das referidas Medidas Preventivas, de acordo com o previsto no n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT, e submeter a proposta a apreciação e deliberação da Assembleia Municipal de Aveiro, nos termos do previsto no n.º 1, do artigo 137.º do RJIGT; -----

II. Após aprovação da Assembleia Municipal, promover a necessária publicação, nos termos definidos no n.º 4, do artigo 191.º do RJIGT.» -----

É quanto me cumpre certificar, face aos elementos a que me reporto, satisfazendo ao que me foi solicitado pelo Presidente da Câmara Municipal de Aveiro. -----

Aveiro e Sede da Assembleia Municipal de Aveiro, 19 de Outubro de 2023

O Presidente da Assembleia Municipal de Aveiro

(Luís Manuel Souto de Miranda)

Assinado por: LUÍS MANUEL SOUTO DE MIRANDA
Num. de identificação: 06509333
Data: 2023.10.19 10:44:41+01'00'



e) Publicação e Publicitação

i) Diário da República

[Aviso n.º 21540/2023 de 8/11/2023]

**DIÁRIO
DA REPÚBLICA**

Aviso n.º 21540/2023, de 8 de novembro

Publicação: [Diário da República n.º 216/2023, Série II de 2023-11-08](#), páginas 186 - 189

Emissor: [Município de Aveiro](#)

Parte: [H - Autarquias locais](#)

Data de Publicação: [2023-11-08](#)

SUMÁRIO

Aprova as Medidas Preventivas por Motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

TEXTO

Aviso n.º 21540/2023

Medidas Preventivas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

José Agostinho Ribau Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, torna público, nos termos da alínea h) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na sua redação atual, que a Assembleia Municipal de Aveiro aprovou, em sessão extraordinária realizada a 18 de outubro de 2023, o estabelecimento de Medidas Preventivas, na área definida para o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, sito na União das Freguesias de Glória e Vera Cruz do Município de Aveiro, por motivo da sua elaboração, incluindo o respetivo texto das Medidas Preventivas e Planta de Delimitação.

Torna-se ainda público que, nos termos do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do citado Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, as referidas Medidas Preventivas, poderão ser consultadas no sítio institucional da Câmara Municipal de Aveiro, em www.cm-aveiro.pt, bem como no Gabinete de Atendimento Integrado, sito no Cais da Fonte Nova, aberto todos os dias úteis das 8:30 às 16:30.

Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo e publicitados em www.cm-aveiro.pt.

24 de outubro de 2023. - O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, José Agostinho Ribau Esteves, eng.º

Deliberação

Luís Manuel Souto de Miranda, Presidente da Assembleia Municipal de Aveiro

Certifico que, na Sessão Extraordinária em outubro, sessão realizada no dia 18 do mês de outubro do ano dois mil e vinte três, na Assembleia Municipal de Aveiro, foi discutido e aprovado por maioria, com vinte e cinco votos a favor, nove abstenções, três votos contra, a proposta que integra o ponto um da Ordem-do-Dia: «Apreciação e votação das Medidas Preventivas no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor do Canal do Paraíso», na sequência da deliberação tomada na reunião ordinária pública da Câmara Municipal, realizada em 06/10/2023, que é do seguinte teor:

«No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada "Medidas Preventivas, por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso", subscrita pelo Sr. Presidente, a 3 de outubro de 2023, e considerando que:

1 - A Câmara Municipal de Aveiro aprovou na sua reunião, pública, realizada a 3 de agosto de 2023, a proposta de estabelecimento de Medidas Preventivas para a área delimitada em planta, por motivo de elaboração do Plano Pormenor do Cais do Paraíso;

2 - Em conformidade com o disposto no n.º 1, do artigo 138.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a proposta de Medidas Preventivas é objeto de parecer da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro, a qual emitiu parecer favorável, através do ofício ref.º DSOT-DOTCN 371/2023, anexo à proposta;

3 - A elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, 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 no interface entre as marinhas da ampla laguna da Ria de Aveiro e o centro urbano tradicional, conferindo-lhe valores paisagísticos e histórico-culturais de referência;

4 - A elaboração de Plano de Pormenor 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 na paisagem e a organização espacial das diferentes funções do espaço urbano;

5 - A intervenção de revitalização deste "vazio urbano", com uma posição privilegiada de entrada na Cidade, reveste-se de manifesto interesse público e coletivo;

6 - A manifestação de intenções de intervenção na área, quer públicas, quer privadas, sugere e assegura a concretização dos objetivos definidos para o Plano de Pormenor, com as opções e soluções que visam assegurar o equilíbrio e coerência formal do conjunto;

7 - O instituto jurídico das Medidas Preventivas, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, constitui o mais adequado à salvaguarda do processo de elaboração do Plano de Pormenor e à prossecução dos objetivos estratégicos estabelecidos;

8 - A 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 (MP), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e a decorrente suspensão do Plano Municipal em vigor - 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDM), na área correspondente;

9 - 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 elaborar um Plano de Pormenor para a área em causa, faz-se acompanhar da decisão de estabelecer Medidas Preventivas;

10 - As Medidas Preventivas terão como efeito a suspensão da eficácia do Plano Municipal em vigor, sendo a consequência da adoção destas medidas a suspensão do PDM, na área por elas abrangida (conforme n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT), identificada na planta anexa à proposta.

Considerando, finalmente, que, nos termos do n.º 1, do artigo 137.º do RJIGT, compete à Assembleia Municipal a aprovação das Medidas Preventivas, sob proposta da Câmara Municipal, foi deliberado, por unanimidade:

I. Aprovar a proposta de "Medidas Preventivas estabelecidas por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso", para a área delimitada na planta anexa à proposta e que dela faz parte integrante, pelo prazo 18 (dezoito) meses, que é prorrogável, nos termos do artigo 141.º do RJIGT, por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, com a fundamentação constante no documento denominado "Relatório de fundamentação da proposta de estabelecimento de medidas preventivas na área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso", anexo à proposta e que aqui se considera reproduzido, ficando, em consequência, suspenso o Plano Diretor Municipal, na área abrangida por estas Medidas Preventivas, para a aplicação das referidas Medidas Preventivas, de acordo com o previsto no n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT, e submeter a proposta a apreciação e deliberação da Assembleia Municipal de Aveiro, nos termos do previsto no n.º 1, do artigo 137.º do RJIGT;

II. Após aprovação da Assembleia Municipal, promover a necessária publicação, nos termos definidos no n.º 4, do artigo 191.º do RJIGT.»

É quanto me cumpre certificar, face aos elementos a que me reporto, satisfazendo ao que me foi solicitado pelo Presidente da Câmara Municipal de Aveiro.

Aveiro e Sede da Assembleia Municipal de Aveiro, 19 de outubro de 2023. - O Presidente da Assembleia Municipal de Aveiro, Luís Manuel Souto de Miranda.

Medidas preventivas estabelecidas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Artigo 1.º

Objetivo

As presentes Medidas Preventivas são estabelecidas tendo em vista a salvaguarda da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, evitando a alteração das circunstâncias existentes ou a criação de condições que venham a impossibilitar a concretização do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, através do qual se pretende assegurar a reconversão de um vazio urbano, qualificando uma área fundamental de entrada na cidade, integrada no interland da Ria de Aveiro.

Artigo 2.º

Âmbito Territorial

As presentes Medidas Preventivas aplicam-se à área delimitada na Planta anexa, com 2.71ha.

Artigo 3.º

Âmbito material

1 - As presentes Medidas Preventivas consistem na proibição das ações previstas nas alíneas a) a d) do n.º 4 do artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual:

- 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.

2 - São excluídas do âmbito da aplicação das presentes Medidas Preventivas:

a) 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 iminente de edifícios ou parte de edifícios.

b) As ações validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável válida, salvo as situações excecionais e nos termos previstos no RJIGT.

3 - As presentes Medidas Preventivas, ao abrigo do n.º 2 do artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, determinam a suspensão da eficácia da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDM), na área delimitada na planta anexa.

Artigo 4.º

Âmbito temporal

As Medidas Preventivas vigoram pelo prazo 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, e caducam com a entrada em vigor do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso ou com a eventual verificação de qualquer outra das causas de cessação de vigência, previstas na Lei.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

As presentes Medidas Preventivas entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT

(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

70005 - https://ssaigt.dgterritorio.pt/l/PSusp_70005_0105_AreaMP.jpg

616999978

ii) Edital

[n.º 113/2023, de 9 de novembro de 2023]



MUNICÍPIO DE AVEIRO

EDITAL Nº 113/2023

**Medidas Preventivas por motivo de elaboração
do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso**

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de Aveiro, a Assembleia Municipal de Aveiro deliberou, na sua Sessão Extraordinária de 18 de outubro de 2023, aprovar o estabelecimento de Medidas Preventivas, na área definida para o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, visando evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes na área possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a exequibilidade das regras definidas no âmbito da elaboração do Plano.

As Medidas Preventivas e a Planta de Delimitação foram publicadas através o Aviso n.º 21540/2023 no Diário da República n.º 216/2023, Série II de 8 de novembro de 2023, nos termos da alínea h) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A publicação das Medidas Preventivas atribui-lhes eficácia jurídica nos termos do n.º 1 do artigo n.º 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio e as mesmas entram em vigor a 9 de novembro de 2023, dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

As presentes Medidas Preventivas, ao abrigo do n.º 2 do artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, determinam a suspensão da eficácia da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro na área delimitada.

Torna-se ainda público que, nos termos do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, as Medidas Preventivas e os elementos processuais relativos ao seu estabelecimento poderão ser consultadas no sítio eletrónico do Município, em www.cm-aveiro.pt, bem como no Gabinete de Atendimento Integrado, sito no Cais da Fonte Nova, aberto todos os dias úteis das 8:30 às 16:30.

Para constar se lavrou o presente edital e outros de igual teor que se vão afixar nos locais de estilo e publicitar no sítio eletrónico do Município, em www.cm-aveiro.pt, e no Boletim Municipal.

Aveiro, 9 de novembro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

[Assinatura Qualificada] Assinado de forma digital por
José Agostinho Ribau [Assinatura Qualificada] José
Esteves Agostinho Ribau Esteves

Dados: 2023.11.09 17:49:26 Z

(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)

iii) Comunicação Social

(Boletim Municipal n.º 30 – dezembro 2023)

[10] boletim municipal aveiro

Planos de Pormenor do Cais do Paraíso
e Parque Desportivo de Aveiro

Projetos vão trazer uma nova vida a estes locais da cidade



Zona do Cais do Paraíso



Envolvente ao EMA. Zona do Parque Desportivo de Aveiro

A CMA deu início ao procedimento de elaboração dos Planos de Pormenor do Cais do Paraíso e do Parque Desportivo de Aveiro.

Cais do Paraíso

O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso é uma oportunidade para a revitalização desta área "desfavorecida", que constitui hoje um "vazio urbano", resultante do fim das atividades económicas e industriais que ali se localizam.

Um dos principais objetivos é o reforço do desenvolvimento económico com a criação de novas atividades, com uma componente turística de excelência, propiciando a todos a fruição paisagística única e privilegiada sobre a Ria de Aveiro.

De referir, que no âmbito da elaboração do Plano, foram estabelecidas Medidas Preventivas tendo em vista a salvaguarda da elaboração do documento.

Parque Desportivo de Aveiro

O Parque Desportivo de Aveiro constitui mais um fator de competitividade de Aveiro no desenvolvimento da Região ao nível turístico, social, cultural, económico e, em especial, no domínio desportivo.

A introdução de novas zonas habitacionais, de equipamentos, de comércio, serviços e de funções empresariais, constitui um contributo potenciador de estruturação de tecido urbano e do reordenamento e requalificação das ocupações existentes na área envolvente. Assim, entendeu a CMA que seria tempo de relançar a reflexão sobre a ocupação desta área do Município de Aveiro e fazer uma definição de usos com a formalidade de um Plano de Pormenor, que seja também um instrumento fiável e estável para a conquista de investidores.

iv) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro

(08/11/2023]



INOVAÇÃO

INVESTIDORES

MUNICÍPIO

VISITANTES

SERVIÇOS

MEDIDAS PREVENTIVAS: PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

História

Câmara Municipal

Assembleia Municipal

Juntas de Freguesia

Comunicação

Notícias

Arquivo

Notas de Imprensa

Documentos

Identidade Gráfica

Publicações Municipais

Multimédia

Newsletter

Avísls

Covid-19

Obras Municipais

Cooperação Internacional

Associações

Recursos Humanos

Eleições

Projetos

BOLETIM MUNICIPAL

AGENDA TA

AGENDA AVERO



08 OUTUBRO 2023

NOTÍCIAS

O Executivo Municipal deliberou aprovar a proposta de Medidas Preventivas estabelecidas, tendo em vista a salvaguarda da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, evitando a alteração das circunstâncias existentes ou a criação de condições que venham a impossibilitar a concretização do referido Plano, através do qual se pretende assegurar a reconversão de um vazio urbano, qualificando uma área fundamental de entrada na Cidade, integrada no *interland* da Ria de Aveiro.

As Medidas Preventivas propostas, que receberam parecer positivo da CCDR Centro, consistem na proibição das seguintes ações:

- 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.

A proposta vai agora ser submetida à apreciação e deliberação da Assembleia Municipal de Aveiro.

4. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

4.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

a) Publicação e Publicitação

i) Diário da República

[Aviso n.º 5328/2025 de 25/02/2025]



2.ª série
N.º 39
25-02-2025

MUNICÍPIO DE AVEIRO

Aviso n.º 5328/2025/2

Sumário: Prorrogação do prazo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

Plano de Pormenor do Cais do Paraíso – Prorrogação do prazo de elaboração

José Agostinho Ribau Esteves, presidente da Câmara Municipal de Aveiro:

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião ordinária pública de 6 de fevereiro de 2025, aprovar a Prorrogação do prazo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a partir de 6 de março de 2025 (data da conclusão do período inicial), nos termos e de acordo com os objetivos constantes do Aviso n.º 17031/2023, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 173, de 6 de setembro de 2023.

12 de fevereiro de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, José Agostinho Ribau Esteves, eng.º

Deliberação

Maria João Fernandes Morêto, Chefe da Divisão de Atendimento Público e Apoio aos Eleitos Locais da Câmara Municipal de Aveiro:

Certifica, ao abrigo do disposto no artigo 84.º do Código do Procedimento Administrativo e por solicitação da Chefe da Divisão de Planeamento do Território, Arq.ª Cláudia Campos, que da ata da reunião ordinária pública desta Câmara Municipal, realizada a 6 de fevereiro de 2025, consta a deliberação do seguinte teor: «Planeamento do Território:

No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada "Plano de Pormenor do Cais do Paraíso – Prorrogação do prazo de elaboração", subscrita pelo Sr. Presidente, a 30 de janeiro de 2025, e considerando que:

1 – A Câmara Municipal deliberou, na reunião ordinária pública realizada no dia 3 de agosto de 2023, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, tendo aprovado os termos de referência que fundamentam a sua oportunidade e estabelecem os respetivos objetivos, e fixado o prazo de elaboração do plano em 18 meses, tendo havido publicação no *Diário da República*, Série II, n.º 173, de 6 de setembro de 2023, através do Aviso n.º 17031/2023, dando, assim, início oficial ao procedimento;

2 – Na supra referida reunião, pelo motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, a Câmara Municipal aprovou, também, a proposta de estabelecimento de Medidas Preventivas, para a área delimitada em planta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 134.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e a decorrente suspensão do Plano Diretor Municipal em vigor – 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDM), na área correspondente, tendo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro emitido parecer favorável às mesmas;

3 – Foi necessário dar início a um procedimento contratual para a elaboração de levantamento topográfico para toda a área do plano, tendo a respetiva homologação pela Direção-Geral do Território (DGT) ocorrido apenas a 22 de julho de 2024;

4 – O procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso apresenta-se, quer objetivamente, quer subjetivamente, dotado de um elevado grau de complexidade, por incorporar diversas condicionantes, bem como a necessária ponderação de distintos interesses e compromissos de grau diferenciado;

5 – No decorrer do prazo de elaboração ocorreram diversas mudanças legislativas e com implicações territoriais significativas, nomeadamente, a publicação do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações, o designado SIMPLEX Urbanístico, que procedeu à reforma e simplificação dos licenciamentos,

Aviso n.º 5328/2025/2



2.ª série

N.º 30

25-02-2025

no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria, e as alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Considerando, ainda, que:

6 – A tramitação do plano de pormenor, após estabilização da proposta, envolve procedimentos que implicam alguma morosidade processual, designadamente, a articulação com as diversas entidades externas, assim como o período de discussão pública e a ponderação dos resultados da mesma, o ajuste da proposta e a elaboração da versão final;

7 – Nos termos do disposto no n.º 7, do artigo 76.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o não cumprimento do prazo estabelecido para a elaboração do plano determina a caducidade do procedimento, podendo, conforme disposto no n.º 6 do referido artigo, ser prorrogado este prazo, por uma única vez, por um período máximo igual ao previamente estabelecido.

Considerando, finalmente, a importância deste local no contexto da cidade, a necessidade de definição dos parâmetros de ocupação que conduzam à revitalização deste "vazio urbano", apostando na valorização ambiental, através das componentes fundamentais de urbanismo, paisagismo e arquitetura, sendo, assim, determinante a rápida finalização do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, foi deliberado, por maioria, com os votos a favor do Sr. Presidente e dos Senhores Vereadores Dr. Rogério Carlos, Eng.ª Ana Cláudia Oliveira, Dr. João Machado, Dr. Capão Filipe e Dr.ª Teresa Grancho, e as abstenções dos Senhores Vereadores Doutor Fernando Nogueira, Eng.ª Rosa Venâncio e Dr. Rui Carneiro, aprovar a prorrogação do prazo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a contar a partir da data da conclusão do período inicial, bem como proceder à publicação da deliberação de prorrogação do prazo, na 2.ª série do *Diário da República*, comunicar através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, e proceder à sua divulgação através da comunicação social e no sítio eletrónico do Município, para além da sua afixação nos lugares de estilo.»

Para efeitos de execução imediata, esta deliberação foi aprovada em minuta

10 de fevereiro de 2025. – A Chefe de Divisão, Maria João Fernandes Morêto.

618697956

Avulso n.º 5328/2025/2

2/2

- ii) Edital n.º 26/2025
[n.º 26/2025, de 26 de fevereiro de 2025]



MUNICÍPIO DE AVEIRO

EDITAL N.º 26/2025

Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Prorrogação do Prazo de Elaboração

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião ordinária pública de 6 de fevereiro de 2025, aprovar a Prorrogação do Prazo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a partir de 6 de março de 2025 (data da conclusão do período inicial), conforme Aviso n.º 5328/2025, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 39 de 25 de fevereiro de 2025.

Para constar e devidos efeitos, publica-se o presente edital e outros de igual teor que se vão afixar nos locais de estilo e publicitar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial, no sítio da Internet deste Município em www.cm-aveiro.pt e no boletim municipal.

Aveiro, 26 de fevereiro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)



CERTIDÃO

Elisabete Pontes Lopes Resende funcionária desta Câmara Municipal de Aveiro:

CERTIFICO que afixei hoje, no Gabinete de Atendimento Integrado, 1(um) exemplar do Editais que antecede, o qual é composto por 1 página.

Por ser verdade, passo a presente certidão que assino e autêntico com o selo branco em uso nesta Entidade.

Aveiro, 27 de fevereiro de 2025

A Assistente técnica,

Elisabete Resende

iii) Comunicação social

(Diário de Aveiro de 01/03/2025)

PUB



MUNICÍPIO DE AVEIRO

EDITAL Nº 26/2025

Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Prorrogação do Prazo de Elaboração

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião ordinária pública de 6 de fevereiro de 2025, aprovar a Prorrogação do Prazo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a partir de 6 de março de 2025 (data da conclusão do período inicial), conforme Aviso n.º 5328/2025, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 39 de 25 de fevereiro de 2025.

Para constar e devidos efeitos, publica-se o presente edital e outros de igual teor que se vão afixar nos locais de estilo e publicitar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial, no sítio da Internet deste Município em www.cm-aveiro.pt e no boletim municipal.

Aveiro, 26 de fevereiro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,



(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)

(Diário de Aveiro n.º 13.437, de 01-03-2025)

iv) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro

(07/02/2025)

AVERO

INOVAÇÃO

INVESTIDORES

MUNICÍPIO

VISITANTES

SERVIÇOS

PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

História

Câmara Municipal

Assembleia Municipal

Juntas de Freguesia

Comunicação

Notícias

Arquivo

Notas de Imprensa

Documentos

Identidade Gráfica

Publicações Municipais

Multimédia

Newsletter

Avisos

Covid-19

Obras Municipais

Cooperação Internacional

Associações

Recursos Humanos

07 FEVEREIRO 2025

MUNICÍPIO | COMUNICAÇÃO | OBRAS MUNICIPAIS // NOTÍCIAS

O Executivo Municipal deliberou aprovar a prorrogação do prazo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, bem como a prorrogação de prazo das Medidas Preventivas do referido Plano de Pormenor pelo mesmo período.

Com o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso pretende-se assegurar a reconversão de um vazio urbano, qualificando uma área fundamental de entrada na Cidade, onde se articulam os espaços urbanos e os canais da Ria de Aveiro.

5. PRORROGAÇÃO DO ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS POR MOTIVO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

5.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

a) Parecer CCDRC



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

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

UOT-DOT 238/2025

Proc. NPR-AV.05.00/1-25

ASSUNTO: PP Caís do Paraíso — Medidas Preventivas

Prorrogação de prazo - Pedido de parecer nos termos do n.º 7 do artigo 141º e do n.º 1 do artigo 138º do RJIGT

Através do ofício n.º 2417, de 31.01.2025, essa Câmara Municipal de Aveiro (CMA) solicita parecer quanto a uma proposta de prorrogação, por mais seis meses, do prazo de vigência das Medidas Preventivas estabelecidas para a área para a qual foi decidida a elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso, publicadas através do Aviso n.º 21540/2023, publicado no DR n.º 216/2023, Série II, de 08/11. A decisão de elaborar o referido PP foi tomada em reunião ordinária pública da Câmara Municipal realizada no dia 3 de agosto de 2023 e foi publicada no Diário da República n.º 173/2023, Série II, de 06/09, através do Aviso n.º 17031/2023.

As referidas medidas preventivas, enquadradas no disposto no n.º 1 do artigo 134º do RJIGT, foram estabelecidas de modo a garantir que até à conclusão da elaboração do Plano de Pormenor, não sejam alteradas as circunstâncias existentes e seja salvaguardada a liberdade de planeamento e de concretização de uma solução integrada para a respetiva área.

No Aviso que determinou o estabelecimento das Medidas Preventivas, foi estabelecido o prazo de 18 meses de vigência das mesmas, o mesmo prazo estabelecido para a conclusão da elaboração do PP. Contudo, de acordo com o pedido agora realizado pela Câmara Municipal, não foi possível concluir, ainda, a elaboração do PP do Caís do Paraíso, face ao seu elevado grau de complexidade, por envolver diversas condicionantes, bem como a necessária ponderação de distintos interesses e compromissos de grau diferenciado. Por esse motivo, a CM decidiu prorrogar o prazo previsto para a conclusão da elaboração do PP por mais 6 meses e, consequentemente, torna-se necessário prorrogar também, pelo mesmo período, o prazo de vigência das medidas preventivas.

Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 141º e do n.º 1 do artigo 138º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em vigor, a prorrogação das medidas



preventivas está sujeita a parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente.

Analisado o pedido de prorrogação agora apresentado, verifica-se que se mantém os pressupostos que estiveram na base da emissão do parecer favorável da CCDRC em 2023 através do ofício DSOT-DOTCN 371/2023.

Face ao exposto, e nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 138º, por remissão do n.º 7 do artigo 141º do RJIGT, esta CCDRC IP, emite **parecer favorável** ao pedido de prorrogação, por mais seis meses, das medidas preventivas estabelecidas para a área para a qual foi determinada a elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

A prorrogação do prazo de vigência das Medidas Preventivas está sujeita a publicação no Diário da República (cf. n.º 6 do artigo 138º do RJIGT).

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente

Eduardo Anselmo
Moreira Fernandes de
Castro

Assinado de forma digital por
Eduardo Anselmo Moreira
Fernandes de Castro
Dados: 2025.02.04 09:22:42 Z

(Prof. Doutor Eduardo Anselmo Castro)
Delegação de Competências. Deliberação N.º 445/2024
(publicado no DR n.º 70, 2ª Série, de 9 de abril de 2024)

AG/

b) Publicação e Publicitação

i) Aviso

[n.º 36/20025, de 18 de março de 2025]



MUNICÍPIO DE AVEIRO

EDITAL N.º 36/2025

**Prorrogação do prazo das Medida Preventivas
por motivo da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso**

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião de 6 de fevereiro de 2025 e na reunião de 20 de fevereiro, aprovar a Prorrogação do Prazo das Medidas Preventivas por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a contar da data de conclusão do período inicialmente fixado, conforme Aviso n.º 7231/2025/2, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 54 de 18 de março de 2025.

Para constar, se lavrou o presente Edital e outros de igual teor, que se vão afixar nos locais de estilo e publicitar através da comunicação social, no sítio eletrónico do Município, em www.cm-aveiro.pt e no Boletim Municipal.

Aveiro, 18 de março de 2025

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)

ii) Diário da República
[Aviso n.º 7231/2025 de 18/03/2025]



2.ª série
N.º 54
10-03-2025

MUNICÍPIO DE AVEIRO

Aviso n.º 7231/2025/2

Sumário: Prorrogação do prazo das medidas preventivas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

Prorrogação do prazo das medidas preventivas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

José Agostinho Ribau Esteves, presidente da Câmara Municipal de Aveiro:

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião de 6 de fevereiro de 2025, e na reunião de 20 de fevereiro de 2025, determinar a Prorrogação do prazo das Medidas Preventivas por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a contar da data da conclusão do período inicialmente fixado, nos termos e de acordo com os objetivos publicados na 2.ª série do *Diário da República* n.º 216, de 8 de novembro de 2023, através do Aviso n.º 21540/2023, e, em consequência, mantém-se suspenso, por igual período, o Plano Diretor Municipal, na área abrangida por estas Medidas Preventivas para a respetiva aplicação, de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 134.º do RJIGT.

Nos termos do n.º 7 do artigo 141.º do RJIGT, foi solicitado parecer à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C), tendo esta entidade emitido parecer favorável.

Para constar e para os devidos efeitos legais, se publica o presente aviso na 2.ª série do *Diário da República* e se procede à sua divulgação através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e no sítio da Internet deste Município, para além da sua afixação nos lugares de estilo.

6 de março de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, José Agostinho Ribau Esteves, eng.º

Assembleia Municipal de Aveiro

Deliberação

Luís Manuel Souto de Miranda, presidente da Assembleia Municipal de Aveiro

Certifico que, na Sessão Ordinária de Fevereiro, reunião realizada no dia 28 do mês de Fevereiro do ano dois mil e vinte cinco, na Assembleia Municipal de Aveiro, foi discutido e aprovado por maioria, com vinte e dois votos a favor, oito abstenções e três voto contra, a proposta que integra o ponto um da Ordem do Dia: «Apreciação e votação da prorrogação do prazo das Medidas Preventivas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso», na sequência da deliberação tomada na reunião ordinária pública da Câmara Municipal, realizada em 06/02/2025, e na reunião ordinária de 20/02/2025, que é do seguinte teor: «No seguimento da proposta elaborada pela Divisão de Planeamento do Território, intitulada "Medidas Preventivas por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso – Prorrogação de prazo", subscrita pelo Sr. Presidente, a 30 de janeiro de 2025, e considerando que:

1 — A Câmara Municipal deliberou, na reunião ordinária pública realizada no dia 3 de agosto de 2023, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, tendo aprovado os termos de referência que fundamentam a sua oportunidade e estabelecem os respetivos objetivos, e fixado o prazo de elaboração do plano em 18 meses, tendo havido publicação no *Diário da República*, Série II, n.º 173, de 6 de setembro de 2023, através do Aviso n.º 17031/2023, dando, assim, início oficial ao procedimento;

2 — A deliberação da Câmara Municipal de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso fez-se acompanhar da decisão de estabelecer Medidas Preventivas, constituindo-se como medidas cautelares que pretendem evitar a alteração das circunstâncias ou das condições de facto existentes, que, a verificar-se, constitua uma limitação à liberdade de planeamento ou possa comprometer ou tornar

Aviso n.º 7231/2025/2



2.ª série

N.º 54

10-03-2025

mais onerosa a execução do plano, conforme n.º 1, do artigo 134.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo determinado a suspensão da eficácia do plano municipal em vigor (1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro), na área abrangida por essas medidas (conforme n.º 2, do artigo 134.º do RJIGT);

3 – O procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso apresenta-se, quer objetivamente, quer subjetivamente, dotado de um elevado grau de complexidade, por incorporar diversas condicionantes, bem como a necessária ponderação de distintos interesses e compromissos de grau diferenciado, pelo que a Câmara Municipal pretende proceder à prorrogação do prazo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso por mais 6 meses, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;

4 – O prazo de vigência das Medidas Preventivas, 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, deve ser fixado no ato que as estabelecer, não podendo ser superior a dois anos, prorrogável por mais um, quando tal se mostre necessário;

5 – Mantêm-se as razões que conduziram à instituição de Medidas Preventivas, visando evitar a alteração das circunstâncias ou das condições de facto existentes, que, a verificar-se, possa constituir uma limitação à liberdade de planeamento ou possa comprometer ou tornar mais onerosa a execução do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

Face ao exposto, foi deliberado, por maioria, com os votos a favor do Sr. Presidente e dos Senhores Vereadores Dr. Rogério Carlos, Eng.ª Ana Cláudia Oliveira, Dr. João Machado, Dr. Capão Filipe e Dr.ª Teresa Grancho, e as abstenções dos Senhores Vereadores Doutor Fernando Nogueira, Eng.ª Rosa Venâncio e Dr. Rui Carneiro, aprovar a prorrogação do prazo das Medidas Preventivas por motivo da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a contar a partir da data da conclusão do período inicialmente fixado, bem como proceder à publicação da deliberação de prorrogação do prazo, na 2.ª série do *Diário da República*, comunicar através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, e proceder à sua divulgação através da comunicação social e no sítio eletrónico do Município, para além da sua afixação nos lugares de estilo.»

É quanto me cumpre certificar, face aos elementos a que me reporto, satisfazendo ao que me foi solicitado pelo Presidente da Câmara Municipal de Aveiro.

Aveiro e Sede da Assembleia Municipal de Aveiro, 6 de março de 2025. — O Presidente da Assembleia Municipal de Aveiro, Luís Manuel Souto de Miranda.

618783701

Anexo n.º T231/2025/2

iii) Comunicação Social

(Diário de Aveiro de 22/03/2025)

PUB


MUNICÍPIO DE AVEIRO

EDITAL N.º 36/2025

**Prorrogação do prazo das Medidas Preventivas
por motivo da elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso**

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na reunião de 6 de fevereiro de 2025 e na reunião de 20 de fevereiro, aprovar a Prorrogação do Prazo das Medidas Preventivas por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso, por mais 6 meses, a contar da data de conclusão do período inicialmente fixado, conforme Aviso n.º 7231/2025/2, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 54 de 18 de março de 2025.

Para constar, se lavrou o presente Edital e outros de igual teor, que se vão afixar nos locais de estilo e publicitar através da comunicação social, no sítio eletrónico do Município, em www.cm-aveiro.pt e no Boletim Municipal.

Aveiro, 18 de março de 2025

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,


(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)

(Diário de Aveiro n.º 13.458, de 22-03-2025)

iv) Sítio da internet da Câmara Municipal de Aveiro

AVEIRO	INOVAÇÃO	INVESTIDORES	MUNICÍPIO	VISITANTES	SERVIÇOS
PP Centro - Revisão PP Parque Desportivo de Aveiro Elaboração PP Caís do Paraíso Elaboração ARU ORU PERU PMDFCI Estudos Urbanísticos Discussão Pública Área de Atividades Económicas - Aveiro Norte Proteção Civil Gabinete Técnico Florestal Regulamentos Normas Licenças Especiais de Ruído Requerimentos Editais Avisos Hastas Públicas Alertas Concursos Públicos Serviços Online	procurar... INÍCIO DE PROCEDIMENTO Edital n.º 93/2023 Aviso n.º 17031/2023 Deliberação da Câmara Municipal Planta do Limite da Área do Plano Termos de Referência Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica Declaração de Retificação procurar... PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE ELABORAÇÃO Edital n.º 26/2025 Aviso n.º 5328/2025 procurar... MEDIDAS PREVENTIVAS Edital n.º 113/2023 Aviso n.º 21540/2023 [D.R. n.º 216/2023] Aviso "Medidas Preventivas estabelecidas por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso" Área Sujeita a Medidas Preventivas Relatório da Proposta de Estabelecimento de Medidas Preventivas Parecer CCDRC procurar... PRORROGAÇÃO DO PRAZO DAS MEDIDAS PREVENTIVAS Edital n.º 36/2025 Aviso n.º 7231/2025 Parecer CCDRC	BOLETIM MUNICIPAL AGENDA TA AGENDA AVEIRO AVEIRO ON			

6. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

A ata da Conferência Procedimental, realizada aos dezassete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, à qual foram convocadas as entidades representativas dos interesses a ponderar na área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e das respetivas condicionantes — para além da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P. —, nomeadamente: a Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.; a Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil; a Direção-Geral do Território; a E-REDES – Direção de Rede e Concessões Norte; o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.; o Património Cultural, I.P.; e o Turismo de Portugal, I.P., encontra-se anexa ao documento individualizado: ***Memorando de Ponderação: pareceres emitidos pelas entidades e Conferência Procedimental***

Nesse documento encontra-se refletida a ponderação a cada um dos pareceres emitidos pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, bem como a concertação alcançada no âmbito da Conferência Procedimental.

Cópia das Participações Públicas

MGD - 49890 de
18.09.2023



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Participação Pública

Sugestão/Informação N.º 1

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: _____

Morada: _____

Telf: _____

Documento de Participação N.º _____

Vem apresentar junto de V. Ex.ª, ao abrigo do n.º 2 do artigo n.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no âmbito do período de **Participação Pública** da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes sugestões/informações:

1. Chegar a acordo com os moradores e arranjar forma de demolir os prédios cor-de-rosa e restantes edifícios obsoletos lá existentes.
2. Terá de ser a construção mais imponente da cidade de Aveiro, mas terá de haver cuidado porque a incidência solar ao final do dia no Rossio depende da obstrução ou não do sol pelo edifício a construir na zona.
3. Tentar incorporar um casino, uma vez que Aveiro tem falta desse tipo de oferta e turismo de jogo. Também há falta de espaços de diversão noturna de qualidade na cidade.
4. Artificializar o lago em frente à rotunda das pirâmides e construir uma versão da fonte mágica de Barcelona, uma vez que se vai tratar da principal imagem da cidade de Aveiro para quem a vê de frente (da A25) ou de trás (Rossio).
5. A "silhueta" da cidade de Aveiro vai depender muito do equipamento a construir naquela zona. Vai aparecer nos postais durante o próximo século, portanto é preciso um cuidado redobrado na hora de pensar a construção. Terá de ser algo nada menos do que fantástico!
6. Ter especial atenção para as zonas pedonais e cicláveis a serem projetadas na zona, uma vez que será um sítio de grande fluxo em direção às praias.
7. Importantíssimo investir na praia artificial de Aveiro um pouco mais à frente (a praia artificial de Armação de Pêra ou de Mangualde atraem dezenas de milhares de turistas todos os anos – que Aveiro também poderia atrair). A zona atualmente usada para estacionamento no canal de S. Roque poderia ser requalificada para zona premium de restauração e esplanadas, mesmo em frente ao Bairro da Beira-Mar.

Data: 15.09.2023 Assinatura: _____

MGD -52133 de
28.09.2023



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Participação Pública

Sugestão/Informação N.º 2

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: _____
Morada: _____
Telf: _____
Docum: _____

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do n.º 2 do artigo n.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no âmbito do período de **Participação Pública** da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes sugestões/informações:

Com o propósito de desenvolver um espaço multifuncional que harmonize elementos históricos e contemporâneos, fomentando o turismo e preservando o património local, as nossas sugestões para a área do Cais do Paraíso englobam o seguinte:

- Unidade hoteleira: a construção da unidade hoteleira deve integrar a paisagem e estar alinhada com a visão estratégica de crescimento turístico e urbanístico da cidade, bem como ambientalmente sustentáveis. Os edifícios circundantes a essa unidade podem ser adornados com murais que celebrem a rica história de Aveiro, contribuindo para a sua integração harmoniosa no contexto do Cais do Paraíso e por entendimento com os proprietários dos edifícios (exemplo murais rotunda da Barra).
- Recuperação do Moinho histórico: transformar o moinho num ponto de interesse turístico e cultural de destaque. Considerar a viabilidade de criação de café/bar ou outra atividade que atraia visitantes para esta área pitoresca (único exemplar de funcionamento eólico remanescente na cidade).
- Criação de espaços verdes e paisagismo: desenvolver áreas verdes e espaços paisagísticos que ofereçam oportunidades de lazer e contacto com a natureza na zona envolvente do moinho. Estes locais podem ser enriquecidos com equipamentos desportivos semelhantes aos encontrados no Canal de São Roque, encorajando a prática de desporto e atividade física.
- Acessibilidade e mobilidade: estabelecer passadiços que facilitem o acesso à zona do moinho, com a perspetiva de conectá-los à área do Alboi. Também é fundamental considerar melhorias na infraestrutura viária, idealmente incorporando ciclovias para promover uma mobilidade mais sustentável.

Data: 27/09/2023 Assinatura: _____

MGD - 52319 de
29.09.2023



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Participação Pública

Sugestão/Informação N.º 3

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: _____
Morada: _____
Telf: _____
Documento de Identificação n.º: _____

Vem apresentar junto de V. Ex.ª, ao abrigo do n.º 2 do artigo n.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no âmbito do período de **Participação Pública** da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes sugestões/informações:

1. Além da construção da Via Panorâmica Aveiro-lhavo, seria interessante alongar o canal navegável junto à Rua da Pêga de forma a dar mais uma solução de transporte aos alunos da Universidade. Transporte de barco seria mais uma forma de destacar a Universidade de Aveiro como única no país e esse seria mais um ponto de interesse com potencial turístico a ser explorado, obviamente.
Da Universidade até ao Cais da Fonte Nova, de barco, apenas seriam precisos 15 minutos.
2. É preciso construir mais em altura, uma vez que é mais sustentável. O Cais do Paraíso pode não ser o melhor local, mas há imenso espaço ao longo da Avenida Europa que poderia ser aproveitado para construção em altura e resolviam-se os problemas de habitação em Aveiro ainda durante esta década (Conjugado com a requalificação das centenas de edifícios devolutos no município). Além disso, o pôr do sol na Ria de Aveiro é bonito demais para não poder ser desfrutado a partir de um ponto alto.
3. O que for projetado para a zona do Cais do Paraíso será o ex-libris da cidade de Aveiro doravante.
4. Terá de estar integrado no "pack experiência" da zona, ou seja, muito bem integrada em termos de acessos pedonais. Terá de ser fácil caminhar entre o Cais do Paraíso, Rossio ou antiga lota, a pé ou de bicicleta.
5. Os edifícios a construir terão de ser auto-sustentáveis em termos de estacionamento para não impactarem negativamente a zona. Tudo o que ninguém gosta de ver (especialmente em sítios emblemáticos) é espaço urbano ao serviço de estacionamento. Estacionamentos são a pior forma de espaço urbano que existe.
6. Investir fortemente em redes subterrâneas de energia elétrica para o local.
7. Embelezar a área que se encontra bastante esquecida e degradada.

Data: 29.09.2023 _____

MGD - 52986 de
03.10.2023



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Participação Pública

Sugestão/Informação N.º 4

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome:

Morada

Telf:

Documento de Identificação n.º: _____

Vem apresentar junto de V. Ex.ª, ao abrigo do n.º 2 do artigo n.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no âmbito do período de **Participação Pública** da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes sugestões/informações:

Após a leitura atenta dos documentos disponibilizados sobre o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso concluo que se pretende valorizar uma área da cidade, reforçando a sua multi-funcionalidade.

Contudo, os documentos públicos deste processo são omissos relativamente à integração do edificado existente na área definida para o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Nos documentos, com excepção da referência clara à requalificação do moinho presente, nada é dito relativamente às restantes edificações existentes no interior do perímetro que foi delimitado para este plano de pormenor.

Sou munícipe de cidade e proprietária de uma parte do edificado localizado na área abrangida por este plano de pormenor, pelo que solicito que esclareça com muita clareza como pretende integrar no Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a totalidade do edificado existente.

Agradeço, desde já, toda a sua atenção a este assunto e fico a aguardar por uma resposta com a maior brevidade possível.

Aveiro, 3 de outubro, de 2023

Com os melhores cumprimentos,
Cláudia Albino

Data: 3-10-2023 Assinatura: _____

MGD -53118 de
03.10.2023



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Participação Pública

Sugestão/Informação N.º 5

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome:
Morada:
Telf:
Docum:

Vem apresentar junto de V. Ex.ª, ao abrigo do n.º 2 do artigo n.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no âmbito do período de **Participação Pública** da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes sugestões/informações:

- BENTRO COMERCIAL MARINHAS BOA JARDIM
- 37 DAS SEIBEIRAS
- EDIFÍCIO APARTAMENTOS-ALUGUEIRO LOCAL
- AREAS 90 mil a 100 mil metros quadrados
- ORGANIZAR EM MODELO AQUÁTICO-FLUTUANTES
- RECONSTRUÇÃO FLUTUANTE
- PARQUE DE BARCOS DE PEQUENO PORTE
- ATRACÇÃO TURÍSTICA MUNDIAL:
- REPÚBLICA DAS PIRAMIDES DE EGITO "KROPHSY"
- TEMPLO INICIÁTICO COM DEVIDAS COORDENADAS
- INCLUINDO SALÃO DE INGRESSOS E LOCAL
- PARA O DESENVOLVO HUMANO DE TODOS OS POVOS
- ERRADAS DO MUNDO - TODAS RAÇAS E CREDES
- TEN PLO MÍSTICO - (MONTES DE SAL) 10
- COMO ANALOGIA DAS MARINHAS DE SAL.
- SENDO UMA ATRACÇÃO TURÍSTICA MUNDIAL
- INCLUINDO HOTEL 5 ou 7 ESTRELAS
- PORTA D'AVEIRO, PORTA DE EUROPA,

Data: 23-10-2023 Assinatura:

/

MGD-53188 de
04.10.2023



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Participação Pública

Sugestão/Informação N.º **6**

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: ...
Morada:
Telf:
Documento:

Vem apresentar junto de V. Ex.ª, ao abrigo do n.º 2 do artigo n.º 88 do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no âmbito do período de **Participação Pública** da Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes sugestões/informações:

Após a leitura atenta dos documentos disponibilizados sobre o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, conclui-se que se pretende valorizar uma área da cidade, reforçando a sua multi-funcionalidade. Enquanto cidadãos de Aveiro mas também proprietários de dois imóveis na Rua Eduardo Cerqueira (cais do Paraíso), vimos exercer a nossa cidadania e apresentar sugestões para esta zona.

Assumimos, de acordo com conversas passadas, que se pretende edificar um hotel diferenciador em parte da área conhecida como Cais do Paraíso, mas manter a multi-funcionalidade deste espaço urbano.

Neste sentido, vimos apresentar as seguintes sugestões:

Manter as edificações particulares existentes e seus usos, tanto quanto possível embelezando-as e criando espaços de interligação entre o existente e as futuras edificações.

Criação de estacionamento em subsolo para o hotel a construir, e de soluções de estacionamento para as restantes construções.

Integração do hotel no tipo de construções já existentes, mas com uma arquitetura mais harmoniosa, cerca integrada no existente mas que viabilize os investimentos e até, seguindo as atuais tendências, incorporando jardins suspensos.

Salvaguarda da ocupação da área por habitantes de Aveiro, e não apenas por turistas. A cidade deve ser pensada para fomentar a fixação de habitantes locais e não num espaço em que estes se sintam a mais, a favor de visitantes de curto prazo. Os dois tipos de ocupação devem ser considerados em paralelo, em sinergia.

Recuperação do Molho mas também do antigo Cais / Embarcadouro, para por exemplo veículos aquáticos elétricos, para usufruto de locais e de turistas.

Amplificação dos espaços verdes e de um jardim infantil, perfeitamente integrados nas edificações existentes e novas.

Data: 3/10/2023 Assinatura: _____

IGD- 53189 de
4.10.2023

7

PARTICIPAÇÃO EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA PREVENTIVA DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

CC/ COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO

A. OBJETO E ÂMBITO DA PARTICIPAÇÃO

1. Através do Aviso n.º 17031/2023, publicado em Diário da República, 2ª Série, de 6 de setembro de 2023, foi publicitada a deliberação tomada pela Câmara Municipal de Aveiro, de 3 de agosto de 2023, de aprovar a proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e sujeitar a mesma a um período de participação pública.
2. A presente participação é apresentada por **ANDRÉ MARQUES BÓIA**, na qualidade de comproprietário de um conjunto de parcelas urbanas sitas na Zona do Cais do Paraíso, Rua do Alavário (antiga Estrada da Barra) em concreto, os imóveis inscritos na Conservatória do Registo Predial de Aveiro com os n.ºs 2524, 2525, 2526, da Freguesia da Glória e inscritos nos artigos matriciais urbanos n.ºs 3542, 3544 e 3546 todas da união das Freguesias de Glória e Vera Cruz, Município de Aveiro – adiante abreviadamente designados por “**Prédios**”.
3. Ao abrigo do direito de participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de gestão territorial¹, apresenta a presente participação para que no decurso da ponderação dos interesses públicos e privados em presença, o Município de Aveiro tenha em consideração os direitos edificatórios adquiridos pelo Participante no decurso do Processo n.º 11/2022/3296/0, tal como estatui o princípio geral de coordenação, consagrado no n.º 4 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“**RJIGT**”).

B. CARATERIZAÇÃO DO PRÉDIO E ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AVEIRO

4. Os Prédios em apreço localizam-se no extremo nordeste da área limite do plano de pormenor, com frente para a Rua do Alavário e para a Rua do Cais do Paraíso, como se pode ver na Imagem 1.

¹ O direito de participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento é constitucionalmente garantido pelo n.º 5, do art. 65.º da C.R.P., e encontra concretização legal nos princípios gerais da política de ordenamento do território e de urbanismo nos termos do artigo 6.º, n.º 2, alínea a) da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, que aprovou a Lei de Bases gerais da política pública de solos de ordenamento do território e de urbanismo, bem como no artigo 6.º, n.ºs 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).



Imagem 1 - Extrato da planta de identificação dos limites do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso que acompanha os Termos de Referência com identificação da localização dos Prédios.

5. De acordo com levantamento topográfico efetuado, os Prédios totalizam uma área de 948,67 m².
6. O Plano Diretor Municipal de Aveiro ("**PDMA**") atualmente em vigor foi publicado em Diário da República pelo Aviso n.º 19708/2019, de 09.12.2019, sendo um instrumento de gestão territorial recente.
7. A sua aprovação resultou de um processo de revisão, da qual resultou a revogação do Plano de Urbanização do Programa Polis na Cidade de Aveiro, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2005, de 17 de março, que tinha incidência sobre a área de localização dos Prédios.
8. Ao abrigo das disposições do PDMA a totalidade da área dos Prédios está inserida na categoria de uso do solo de "Espaços Espaço Central Tipo 1", ou seja, "*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".²

C. DO PROJETO OBJETO DE PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

9. O Requerente (aqui Participante) encontra-se a desenvolver, para os Prédios, um projeto que visa a concretização de um edifício de habitação coletiva, devidamente inserido na envolvente construída e que contribui para a valorização da frente de água, bem como para a reconversão e valorização desta área urbana degradada – adiante abreviadamente designados por **"Projeto"**.
10. A este propósito, o Requerente apresentou, a 30.11.2022, um Pedido de Informação Prévia (**"PIP"**), para a execução do Projeto, que correu os seus termos na Câmara Municipal sob o n.º 11/2022/3296/0.
11. A identificação deste processo encontra-se na *"Figura 14 – Registo cartográfico de requerimento"* dos Termos de Referência, no capítulo 5 intitulado *"Dinâmicas Urbanísticas"*.
12. No entanto, não são identificados os compromissos urbanísticos resultantes dos tais *requerimentos* submetidos à apreciação do Município de Aveiro.
13. Ao contrário de toda a análise preconizada no capítulo 3.4 para os *"Outros Planos e Projetos/Programas Municipais Estratégicos"*, que o Município enquadróu como obrigação decorrente do disposto no n.º 4 do artigo 76.º do RJIGT³, o mesmo exercício de ponderação não se verifica para os projetos dos particulares que se encontram em preparação.
14. Todavia, em estrito cumprimento do preceito legal, o Município tem o dever de *"ponderar"* os direitos emergentes desses projetos e de *"assegurar as necessárias compatibilizações"* no decurso do processo de elaboração do Plano de Pormenor.
15. Dever que o Participante requer que seja cumprido.

² Cfr. Artigo 93.º, n.º 1 do Plano Diretor Municipal de Aveiro.

³ Segundo o n.º 2 do artigo 76.º do RJIGT *"A elaboração de planos municipais obriga a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações."*

16. No que concerne os direitos do Participante, eles resultam da conjugação das normas dos artigos 16.º, n.º 1, 17.º, n.º 1 e 111.º, alínea c) do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação ("RJUE").
17. O PIP foi submetido a 30.11.2022 não tendo sido objeto de decisão expressa da Câmara Municipal (de deferimento ou indeferimento) até à presente data. Nem tão pouco foi o Requerente (aqui Participante) notificado de qualquer questão de saneamento do PIP.
18. Assim, verificado o decurso de todos os prazos legais para a prática do ato expresso de decisão previstos no n.º 1 do artigo 16.º do RJUE, estabelece a alínea c) do artigo 111.º do RJUE que **se considera tacitamente deferida a pretensão**, com as consequências gerais.
19. Pelo que **o Participante beneficia, desde o dia 02.02.2023, de um PIP favorável à sua pretensão de construção de um edifício de habitação coletiva.**
20. As consequências legais são as estabelecidas no n.º 1 do artigo 17.º do RJUE – *"A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia."*
21. Prevendo o n.º 3 do mesmo preceito que *"O pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia a que se refere o número anterior deve ser efetuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia e é sempre acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que aquela respeita os limites constantes da informação prévia favorável."*
22. Assim, atentas as faculdades urbanísticas já consolidadas na esfera jurídica do Participante **é imperioso que o projeto urbano a desenvolver no Plano de Pormenor incorpore a pretensão do Participante.**
23. De notar que outra das consequências legais decorrentes da existência de um PIP favorável é que no que concerne a aprovação de medidas preventivas – cujo procedimento está também em curso –, a lei estabelece que ficam excluídas do seu âmbito de aplicação *"as ações validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável ou aprovação do projeto de arquitetura válidas."* (negrito nosso)⁴.

⁴ Cfr. n.º 5 do artigo 134.º do RJIGT.

D. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE O PROJETO E O FUTURO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

- 24.** Não obstante os direitos consolidados, o Participante entende que os princípios de planeamento urbano que enquadram o Projeto são os mesmos que vêm explanados quer na deliberação de aprovação da elaboração do Plano de Pormenor, quer nos respetivos Termos de Referência.
- 25.** São esses:
- A valorização da frente da Ria, potencializando a valorização da sua condição natural;
 - A reconversão e valorização de uma área urbana degradada e desqualificada a que corresponde atualmente um vazio urbano;
 - A refuncionalização da área através da dinamização de novas malhas urbanas e do desenvolvimento de soluções arquitetónicas de excelência, economicamente e ambientalmente sustentáveis;
 - Reconversão da unidade industrial, que se localizava fora das áreas de atividades económicas e atualmente demolida, revitalizando o espaço expectante.
- 26.** Pelo que aparentemente o desenvolvimento do Projeto poderia ser integrado pelo Plano de Pormenor.
- 27.** Acontece que nos Termos de Referência parece ressaltar a preferência para a afetação do uso do solo a uma vocação turística em detrimento de uma vocação habitacional.
- 28.** Contudo, a par do vazio urbano que resultou da demolição dos complexos industriais, existe na área alocada ao Plano de Pormenor uma frente habitacional projetada nos anos 90 e outras edificações habitacionais datadas dos anos 50 e 60 do século passado.
- 29.** Ora, o Projeto tem enquadramento nesta tipologia de uso do solo – o uso habitacional – uso atualmente designado como preferencial ao abrigo das disposições normativas do PDMA⁵.
- 30.** O foco dos Termos de Referência na vocação turística do solo não permite antever qual será o enquadramento previsto para as edificações habitacionais existentes, nem para o Projeto.
- 31.** Isto apesar de em termos regulamentares os usos turístico e habitacional serem considerados usos compatíveis – como se depreende do n.º 3 do artigo 93.º do PDMA, quando estabelece os usos admissíveis para a classe de uso do solo “Espaço Central Tipo 1”:
- “3- Neste Espaço, os usos preferenciais são os de habitação, comércio e serviços, admitindo-se outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente, espaços*

⁵ Cfr. n.º 3 do artigo 93.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Aveiro.

verdes de utilização coletiva, equipamentos, empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias, desde que não contrariem o estabelecido neste regulamento.”

32. De acordo com os Termos de Referência, um dos objetivos genéricos do Plano de Pormenor é a definição de critérios de localização de usos habitacionais e das atividades turísticas, comerciais, de serviços e de equipamentos.
33. Entende o Participante que a definição destes critérios de localização deve guiar-se pelos princípios de compatibilidade e complementaridade de usos e não numa lógica ultrapassada de zonamento, pois só assim se garante maior flexibilidade, diversidade e sustentabilidade territoriais, como previsto no Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica⁶.
34. De notar que os Termos de Referência afirmam que *“as estratégias traduzidas no modelo de desenvolvimento territorial estabelecido pelo PDM constituem a referência para a elaboração do plano de pormenor”*⁷.
35. Também o Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica afirma como fundamento para a dispensa *“o facto de o PDM de Aveiro ter sido sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica aquando da sua aprovação, e esta área já se encontrar classificada como Solo Urbano, em que os objetivos de ocupação do PP estão em convergência com as opções estratégicas do PDM.”*⁸.
36. Do exposto resulta uma clara manifestação de que o Plano de Pormenor será elaborado como um mecanismo de concretização do modelo de desenvolvimento territorial do PDMA⁹, pelo que essa concretização não deve desvirtuar o regime de utilização do uso do solo e edificabilidade admitido.
37. Ao abrigo do qual o Projeto é admissível.
38. O contrário seria uma manifestação de desrespeito pelos fundamentos que conduziram à dispensa da Avaliação Ambiental Estratégica.

⁶ Cfr. Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica, Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, alínea c), p. 6.

⁷ Cfr. Termos de referência, p. 12.

⁸ Cfr. Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica, p. 5 e 6.

⁹ Cfr. Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica. Como conclusão para justificar a dispensa é referido que: a) O Plano pretende concretizar uma proposta de uso e ocupação de solo com enquadramento nas disposições regulamentares do PDM, concretizando as opções definidas; (...) c) A aprovação do PDM de Aveiro foi publicada em 2019, tendo sido sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica, a qual já contemplava a definição da zona de intervenção do Plano de Pormenor, p.8.

- 39.** Assim, não tendo o Participante ainda submetido o Projeto à fase de licenciamento, manifesta este, deste já, a disponibilidade para reunir com a equipa de planeamento de modo que as pretensões a desenvolver no Plano de Pormenor sejam já incorporadas no projeto de arquitetura que está a desenvolver.

E. DA RECLAMAÇÃO / PARTICIPAÇÃO

- 40.** Em síntese, o Participante alerta para que o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso respeite as disposições legais que exigem a coordenação entre as intervenções de planeamento e os projetos que já existem e os que se encontram em preparação, previsto no n.º 4, do artigo 76.º do RJIGT.
- 41.** A esse propósito reitera a existência de uma informação prévia favorável para a construção de um edifício de habitação coletiva, estando a decorrer o prazo para submissão do Projeto a licenciamento.
- 42.** Que os direitos decorrentes da informação prévia favorável estão salvaguardados da eventual publicação de medidas preventivas e da alteração da disciplina de planeamento para a área em causa.
- 43.** Que mesmo que assim não se entenda, o que apenas se refere por cautela, é manifesto que o Projeto é admissível ao abrigo dos parâmetros de uso e edificabilidade estabelecidos no PDMA, os quais serão concretizados no território pelo Plano de Pormenor, pelo que também ao abrigo deste o Projeto será admissível.
- 44.** Defender o contrário seria uma manifestação de desrespeito pelos fundamentos que conduziram à dispensa da Avaliação Ambiental Estratégica.
- 45.** Por último, que o Projeto partilha os mesmos objetivos de planeamento urbano que os manifestados nos Termos de Referência do Plano de Pormenor, sendo por isso facilmente integrado por este.
- 46.** Termos em que se requer que, no procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso, a Câmara Municipal de Aveiro assegure as necessárias compatibilizações com o Projeto do Participante.