

PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DESPORTIVO DE AVEIRO

– 2ª Conferência Procedimental – Ata –
[n.º 3 do art.º 86.º do RJIGT]

DATA: 28.agosto.2025

HORA: 14h30m – 16h00m

PRESENCAS:

- **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro IP (CCDRC):** Carla Velado; Alexandra Grego; Guilherme Rocha.
- **Câmara Municipal de Aveiro (CM):** Sr. Presidente, José Ribau Esteves; Cláudia Campos.
- **Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA):** Fátima Laranjeira; Leonor Silva.
- **Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P. (IMT):** Ana Cristina Silva.
- **E- REDES – Direção de Rede e Concessões Norte:** Ana Pereira.
- **Turismo de Portugal, I.P. (TP):** Henriqueta Reis.
- **REN – Redes Energéticas Nacionais (REN):** Raquel Gomes.

A _ INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

Aos vinte e oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco realizou-se uma reunião de Conferência Procedimental (a segunda), nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) – aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, na sua redação atual –, tendo como objeto a emissão de parecer sobre uma nova **proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro**, resultante da reformulação e completamento da proposta submetida à primeira conferência procedimental realizada em 17.07.2025 .

Iniciou a reunião a representante da CCDRC IP, Alexandra Grego, dando as boas vindas aos participantes. Procedeu, em seguida, à verificação das presenças na reunião. Uma vez que esta conferência procedimental se realiza no seguimento de conferência procedimental anterior, solicitou às entidades que, na transmissão do seu parecer, se focassem nos aspetos sobre os quais foram suscitadas dúvidas ou objeções no seu parecer anterior.

Mais informou que face ao objeto, às características da área e da proposta do Plano e às condicionantes em presença, bem como aos antecedentes este processo, foram convocadas para esta reunião todas as entidades que foram convocadas para a conferência procedimental anterior e também a REN – Redes Energéticas Nacionais.

As seguintes entidades não se fizeram representar na reunião, mas disponibilizaram os respetivos pareceres na PCGT ou por mensagem eletrónica, que se anexam à presente ata, dela sendo parte integrante, cujas conclusões se resumem a seguir:

- **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC):** Ofício OF/4493/RAve/2025, de 14.08.2025, pelo qual a ANEPC emite parecer favorável condicionado às correções identificadas no mesmo.

- **Direção-Geral do Território:** Ofício S-DGT/2025/3513, de 13.08.2025 – Parecer favorável condicionado à correção do requisito 2.13 e à observação do referido na a Nota Geral do ponto 2. Cartografia, bem como à recomendação contida no ponto 3. Limites Administrativos do mesmo.
- **Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF):** Ofício S-028379/2025, de 26.08.2025, no qual esta entidade conclui que “(...) tendo em atenção que não é expectável que a concretização do presente Plano de Pormenor coloque em causa valores naturais com particular relevância para a conservação da natureza e da biodiversidade, o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. nada tem a opor à sua concretização.”.
- **Infraestruturas de Portugal, S.A.:** Parecer com a referência GL 12386AVR25, com data de agosto/2025, no qual conclui que no que respeita às infraestruturas sob jurisdição da IP na área territorial abrangida pelo PPPDA, a proposta de plano se encontra em condições de merecer parecer favorável, desde que sejam atendidos os aspetos mencionados naquele parecer. Refere, ainda, que no que se refere aos lanços integrados na Concessão do Estado, a proposta deverá atender também ao parecer do IMT.
- **FLOENE/LUSITANIAGÁS – Companhia de Gás do Centro, S.A.:** Por email datado de 28.08.2025, esta entidade informa que as informações prestadas pela equipa do plano em reunião realizada com esta entidade no dia 21.07.2025 e as alterações introduzidas no Projeto, nomeadamente a retirada de toda a construção anteriormente prevista para a denominada UE3, permitem ultrapassar a generalidade das reservas que a Lusitaniagás tinha expresso no seu parecer anterior, transmitido através do ofício com a referência LTG092/25-20250711, em particular os pontos 1. a 4. dos comentários relativos às Plantas de Implantação incluídos naquele Parecer. No que respeita ao ponto do 5. do anterior parecer, mantém-se a necessidade de se realizar a compatibilização do Projeto das redes de gás a construir para abastecimento dos novos edifícios com as redes já existentes e com os standards da Lusitaniagás, por forma a assegurar uma adequada integração dos novos troços de rede com a rede existente.

A **Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC)** não se fez representar na reunião e não manifestou a sua posição sobre a proposta agora disponibilizada pelo que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 84º, por remissão do n.º 3 do artigo 86º do RJIGT, considera-se que esta entidade nada tem a opor à proposta de plano, sem prejuízo das questões de legalidade eventualmente aplicáveis.

Passou, de seguida, a palavra ao **Sr. Presidente da Câmara Municipal**, que quis apenas agradecer a presença e o esforço de todos.

Passou-se a palavra às entidades presentes, para transmitirem a respetiva posição sobre a proposta apresentada.

B _ POSIÇÃO/PARECERES DAS ENTIDADES PRESENTES NA CP

B.1 | Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA)

As representantes desta entidade, Fátima Laranjeira e Leonor Silva, transmitiram os aspetos principais do respetivo parecer, que consta, na íntegra, do Ofício com a referência S048898-202508- ARHCTR.DPI, datado de 27.08.2025, que se anexa à presente ata, dela sendo parte

integrante, no qual a APA emite parecer **favorável condicionado** a que na elaboração deste Plano sejam adequadamente revistas e complementadas as matérias identificadas, conforme fundamentação e detalhe incluídos nos anexos A e B daquele ofício.

Tal como referido nos anteriores pareceres, e conforme já transmitido na reunião anterior, a representante desta entidade, Fátima Laranjeira, voltou a salientar a necessidade e a importância de, na fase seguinte, a documentação a disponibilizar pela CM ser acompanhada da ponderação atempada da globalidade dos pareceres emitidos, com a indicação clara das alterações efetuadas e a fundamentação para todas as indicações não acolhidas.

B.2 | Instituto da Mobilidade e dos Transportes, IP (IMT)

A representante do IMT, Ana Cristina Silva, informou que o parecer desta entidade foi disponibilizado na PCGT através do ofício S/25/68077, de 22.08.2025, que se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, cujas principais questões apresentou e explicou na reunião, concluindo que o parecer deste Instituto é **favorável condicionado** aos aspetos identificados e desenvolvidos no ponto 3 do referido ofício.

B.3 | E- REDES – Direção de Rede e Concessões Norte

A representante desta entidade, Ana Pereira, informou que se mantém os pressupostos e a posição constantes do parecer desta entidade emitido no âmbito da primeira conferência procedimental através do ofício com a referência Carta/11691/2025/E-Redes, datado 16.07.2025, e cujos aspetos principais foram apresentados e explicados naquela reunião, o qual se anexa à presente ata dela sendo parte integrante.

Conforme referido naquele parecer, **uma vez garantida a observância das condicionantes e precauções descritas no mesmo**, a proposta de plano de pormenor apresentada merece o parecer **favorável** desta entidade.

B.4 | Turismo de Portugal, IP

A representante do TP, Henriqueta Reis, transmitiu e explicou as principais questões apontadas no respetivo parecer oportunamente disponibilizado na PCGT (Ofício SAI/2025/12678/DRO/DEOT/CD, de 26.08.2025), o qual se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, concluindo que o parecer do TP é **favorável** à proposta de plano apresentada, **condicionado** à retificação das questões de legalidade identificadas nos respetivos pontos 3, a) e 4.4, a), iii) da Parte III (Apreciação), bem como à retificação das demais questões de cariz técnico, alertando ainda para o mencionado na alínea b) do ponto 1 do mesmo.

B.8 | CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

A representante da CCDRC transmitiu o teor do respetivo parecer e os seus fundamentos, informando o seguinte:

1. Enquadramento e antecedentes

Em julho de 2025, a Câmara Municipal de Aveiro submeteu uma primeira proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e solicitou a realização de uma conferência procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em vigor, conferência esta que se realizou a 17.07.2025.

No âmbito da referida CP todas as entidades convocadas emitiram o seu parecer, através de ofício enviado antecipadamente, e algumas também presencialmente na reunião, resumindo-se em seguida as respetivas posições:

- **Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC):** Parecer disponibilizado por correio eletrónico dirigido à CCDRC, IP e à CM Aveiro em 16.07.2025, de teor globalmente **favorável, condicionado** aos esclarecimentos e recomendações expressos no mesmo.
- **Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA):** Ofício com a referência S040296-202507-ARHCTR.DPI, datado de 17.07.2025, no qual a APA emitiu parecer **favorável condicionado** a que na elaboração deste Plano sejam adequadamente revistas e complementadas as matérias identificadas, conforme fundamentação e detalhe incluídos nos anexos 1 e 2 daquele ofício. Na reunião foi destacada a existência de um Estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves (RJAG) na proximidade da área do Plano e as condicionantes daí decorrentes, tendo ficado acordado que a APA e a CM de Aveiro reuniram oportunamente para tratar deste assunto em concreto, face à relevância dos perigos e riscos associados ao referido estabelecimento
- **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC):** Ofício OF/3919/RAve/2025, de 14.07.2025, pelo qual a ANEPC emitiu parecer **desfavorável** atendendo à existência de múltiplas incompatibilidades e/ou omissões no que respeita a regimes legais específicos (Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, gestão do risco de cheias e inundações, servidões e restrições de utilidade pública e risco de acidentes graves), aspetos que deverão ser devidamente corrigidos/esclarecidos, em particular no que respeita ao cumprimento dos condicionalismos à edificação e execução e manutenção das faixas de gestão de combustível no âmbito do SGIFR (DL 82/2021, na atual redação), às distâncias de segurança no âmbito do DL 150/2015, de 05 de agosto (acidentes industriais graves), e às matérias de SCIE (acessibilidade dos veículos de socorro, disponibilidade de água para combate a incêndios, condicionalismo à edificação em solo rústico e resistência do edificado à passagem do fogo). A representante desta entidade referiu a necessidade de consulta e emissão de parecer do ICNF e da APA face às matérias em causa.
- **Direção-Geral do Território (DGT):** Ofício S-DGT/2025/3197, de 06.07.2025 – Parecer **favorável condicionado** à correção dos requisitos 2.13, 2.15 e 2.18 do ponto 2. Cartografia daquele parecer e recomendação do referido no ponto 3. Limites Administrativos do mesmo;
- **E-REDES – Direção de Rede e Concessões Norte:** A E-Redes disponibilizou antecipadamente o seu parecer através do ofício com a referência Carta/11691/2025/E-Redes, de 16.07.2025, que concluiu que uma vez garantida a observância das condicionantes e precauções descritas naquele parecer, a proposta de plano de pormenor apresentada merece o parecer **favorável** desta entidade.
- **FLOENE/Lusitaniagás – Companhia de Gás do Centro:** Através do ofício referência LTG092/25-20250711, antecipadamente disponibilizado, esta entidade emitiu parecer **desfavorável** à proposta de Plano, com os fundamentos plasmados no mesmo ofício, no qual alertou também para a necessidade de consultar a REN Gasodutos no âmbito do plano em elaboração, face à existência no local de um Gasoduto de 1º escalão - Gas.1Esc (80 bar);
- **Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP):** Parecer com a referência GL 10911AVR25, identificando as situações que devem ser objeto de correção na proposta de plano, de

modo a não haver colisões com as servidões da infraestrutura ferroviária sob jurisdição da IP;

- **Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF):** Ofício S-022651/2025, de 11.07.2025, no qual esta entidade conclui que “(...) tendo em atenção que não é expectável que a concretização do presente Plano de Pormenor coloque em causa valores naturais com particular relevância para a conservação da natureza e da biodiversidade, o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. **nada tem a opor** à sua concretização.”;
- **Instituto da Mobilidade e dos Transportes, IP (IMT):** Parecer **favorável condicionado** ao referido no ponto 3 do respetivo ofício S/25/58429, de 16.07.2025, antecipadamente disponibilizado na PCGT.
- **Turismo de Portugal, IP (TP):** Ofício SAI/2025/9168/DRO/DEOT/SS, de 15.07.2025 - Parecer **desfavorável** à proposta de plano apresentada, face ao incumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis identificadas naquele parecer e à incompatibilidade com a proposta do PROT Centro, alertando ainda para a necessidade de correção das questões técnicas e dos lapsos identificados no mesmo parecer.
- **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro IP (CCDRC):** Esta CCDRC IP identificou todos os aspetos que careciam de correção, completamente ou clarificação, nos diversos elementos que constituem e acompanham o plano, identificando, na conclusão do seu parecer, as situações de incumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis e de desconformidade com outros planos e programas de ordem superior, concluindo não estarem reunidas as condições para o prosseguimento do processo tal como este se apresentou, tendo sobretudo em conta as implicações do parecer emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais para a proposta e a necessidade da sua reavaliação em estreita articulação com aquela entidade. A CCDRC considerou, ainda, que a reformulação da proposta implicaria a realização de uma nova conferência procedimental com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar na respetiva área.

Na sequência daquela CP, a CM procedeu à revisão e reformulação dos elementos do plano tendo em consideração os pareceres emitidos na mesma e submeteu uma nova versão da proposta de plano na PCGT, acompanhada de um Relatório de ponderação dos pareceres emitidos na 1ª conferência procedimental, solicitando a realização de nova conferência procedimental.

Do parecer emitido na 1ª conferência procedimental realizada a 17/07, consta o enquadramento e um levantamento exaustivo dos antecedentes deste processo, vertidos na respetiva ata, que se dão aqui por reproduzidos.

Acrescenta-se, apenas, que face às questões levantadas no parecer da CCDRC na conferência procedimental realizada a 17/07/2025, decorrentes do parecer desfavorável emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais à proposta do Plano de Urbanização do Parque Desportivo de Aveiro em 2013 (Ofício CT GD-DIE 44/2013, de 20.06.2013), o qual referia a existência de “**graves incompatibilidades com a RNTGN, nomeadamente, ao serem preconizados corredores para vias rodoviárias e redes de infraestruturas diversas sobre a faixa de servidão do gás natural, e ainda ao estabelecer vários lotes para espaços residenciais sobre a nossa infraestrutura**”, tendo a CCDRC considerado que aquele parecer inviabilizava a solução

preconizada na proposta apresentada dado que a mesma era muito semelhante à que estava prevista no Plano de Urbanização de 2013, nomeadamente ao nível a implantação dos núcleos edificados e das infraestruturas viárias, após a CP a CM, por sua iniciativa, diligenciou junto da REN com vista à obtenção de novo parecer.

No seguimento dos contactos promovidos pela CM, a REN – Redes Energéticas Nacionais disponibilizou na PCGT o seu ofício com a referência Carta REN 4457/2025, de 21.07.2025, no qual refere, entre outras coisas, que a área de implantação do PDA é atravessada pela Linha 03002 do Ramal de Alta Pressão de Aveiro da RNTG, verificando-se que:

- Os edifícios estão localizados a mais de 10 metros do eixo do gasoduto mas a menos dos 75 metros impostos pela Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril; contudo, dado que a espessura da parede do tudo do gasoduto nesta localização cumpre a condição prevista no ponto i) da alínea c) do artigo 19º daquela Portaria, considera a REN que não será necessária proteção adicional ao gasoduto;
- Diversas vias de circulação automóvel atravessam o gasoduto em vários pontos;
- Não há informação sobre a localização das infraestruturas básicas.

Naquele ofício, a REN conclui pela emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento de um conjunto de requisitos a observar/cumprir na fase de execução/construção das obras de urbanização e infraestruturas previstas, ou seja, o parecer não põe em causa a solução preconizada na proposta de plano.

2. Principais alterações relativamente à proposta de desenho urbano apresentada na 1ª conferência procedimental

O presente Plano de Pormenor incide sobre uma área de intervenção de 1.780.173 m², que se encontra dividida por 3 Unidades de Execução (UE) – a UE1, a UE2 e a UE3.

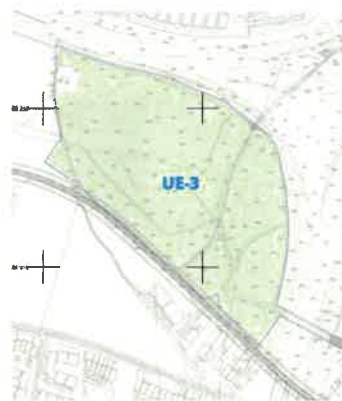
Tendo em linha de conta a localização e as características morfológicas do território, foram definidos espaços destinados a habitação uni e multifamiliar, espaços de atividades económicas (comércio/serviços), equipamentos, e empreendimentos turísticos. A unir as diferentes áreas está uma área verde relativamente à qual é referido, no Regulamento, que tem elevado valor paisagístico e sensibilidade ambiental, cumprindo uma função relevante no equilíbrio dos ecossistemas, da biodiversidade e do resgate de carbono, pelo que deve ser tão protegida quanto possível e objeto de uma gestão racional dos seus recursos naturais endógenos, mantendo o coberto vegetal e o relevo natural.

As principais alterações relativamente à versão anterior (submetida à conferência procedimental de 17/07) são, resumidamente, as seguintes:

- Ao nível do desenho urbano não foram introduzidas alterações muito significativas, com exceção da que se verifica na Unidade de Execução 3, na qual estava prevista a constituição de 11 parcelas/edifícios de 4 pisos destinados a comércio e serviços, com uma área máxima de construção total de 27 148 m² (imagem abaixo à esquerda), que foram totalmente eliminadas face aos pareceres emitidos na 1ª conferência procedimental; na versão agora enviada não é preconizada qualquer ocupação desta área (imagem abaixo à direita), que mantém, assim, a classificação/qualificação de Solo Rústico – Espaço Florestal de Produção, conforme estabelecido no PDM em vigor;



Versão submetida à 1ª CP



Versão submetida à 2ª CP

- Para além da situação identificada no ponto anterior, na restante área do plano, correspondente às Unidades de Execução 1 e 2, o desenho urbano não apresenta grandes diferenças, com exceção de pequenos acertos na implantação de algumas parcelas, em particular os que a seguir se identificam:

- a) Alteração nas anteriores parcelas 1.25 a 1.28 (primeira imagem abaixo à esquerda), correspondentes às atuais parcelas 1.19 a 1.22 (primeira imagem abaixo à direita) e das anteriores parcelas 1.38, 1.53, 1.61, 1.62 e 1.63, bem como do arruamento 2.7 previsto na versão inicial (segunda imagem abaixo, a da esquerda da versão anterior e a da direita da versão atual), para, segundo a CM, dar resposta ao parecer emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais através do ofício com a referência Carta REN 4457/2025, de 21.07.2025, disponibilizado na PCGT.



- b) Alteração do polígono de implantação na atual parcela 2.33 (imagem abaixo à direita), correspondente à anterior parcela 2.36 (imagem da esquerda), para que o mesmo não se sobreponha a zona inundável.



- c) Alteração do polígono de implantação da atual parcela 1.5 (imagem da direita) da UE 1, destinada a um estabelecimento hoteleiro, correspondente à anterior parcela 1.11 (imagem da esquerda).



- d) A anterior designação de “Conjunto turístico” (anterior parcela 2.67) é substituída pela de “Aldeamento turístico” (atual parcela 2.77) e os respetivos limites são alterados e reduzidos, passando de uma área total de 878 096 m² para 835 885 m², redução essa resultante, essencialmente, da exclusão desta área dos dois núcleos edificados localizados a nascente do arruamento estruturante que atravessa o plano na sua zona central (anteriores parcelas F.59 a F.69 e F.71 a F.85, correspondentes às atuais parcelas 2.66 a 2.76 e 2.51 a 2.65, respetivamente), núcleos estes que passam a destinar-se a habitação normal e não a unidades de alojamento do aldeamento turístico; não obstante, não foi introduzida qualquer alteração ao nível dos parâmetros urbanísticos destes dois núcleos edificados. Supõe-se que esta alteração terá resultado de orientações transmitidas pelo Turismo de Portugal. Por outro lado, foi eliminada a referência a um estabelecimento hoteleiro nesta área e é proposta uma nova edificação no seu limite sul, destinada a edifício de apoio técnico ao golfe, com uma área máxima de implantação e de construção de 1 017 m². Verificam-se ainda pequenas alterações nos polígonos de implantação das atuais parcelas F.1, F.2 e F.3, correspondentes às anteriores parcelas F.22, F.23, F.24 e F.1.

- A área total da área de intervenção apresenta uma ligeira redução de acordo com os dados apresentados no quadro síntese, de 1 783 836 m² para 1 780 173 m², embora não se perceba se essa alteração resulta de ligeiras variações nos seus limites ou da correção de erros de cálculo detetados na versão anterior; trata-se, contudo, uma variação residual tendo em conta a dimensão total da área de intervenção;

- Na versão agora apresentada, a proposta contempla uma área total de implantação de edificações máxima de 100 678 m² (na versão anterior este valor era de 107 892 m²), e uma

área total de construção de 435 527 m² (menos 43 247 m² do que na versão anterior, principalmente em resultado da eliminação das propostas de ocupação da UE 3), prevendo a criação de 2722 fogos (menos 74 do que na versão anterior), 169 dos quais de habitação a custos controlados, e de 380 unidades de alojamento no aldeamento turístico (menos 44 do que na anterior versão), tendo sido eliminado o estabelecimento hoteleiro previsto no mesmo.

- Mantém-se a previsão de implantação de um estabelecimento hoteleiro na UE1 com um número máximo de 360 camas, bem como de 6 parcelas destinadas a habitação a custos controlados (169 fogos) na mesma unidade de execução.

3. Enquadramento nos Instrumentos de gestão territorial eficazes

Do anterior parecer emitido no âmbito da 1ª Conferência Procedimental consta uma análise do enquadramento da proposta nos instrumentos de gestão territorial eficazes, cujos pressupostos de mantêm válidos.

4. Apreciação da proposta de plano

A presente apreciação incidirá, apenas, sobre os elementos do plano que foram objeto de observações ou objeções no parecer emitido no âmbito da 1ª Conferência Procedimental.

4.1. Conteúdo documental

Apesar de ter sido referida a sua ausência no anterior parecer emitido por esta CCDRC IP, continuam em falta os seguintes elementos que, nos termos do disposto nas alíneas b) e f) do n.º 3 (para efeitos de registo predial) do artigo 107º do RJIGT, devem acompanhar o plano:

- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;

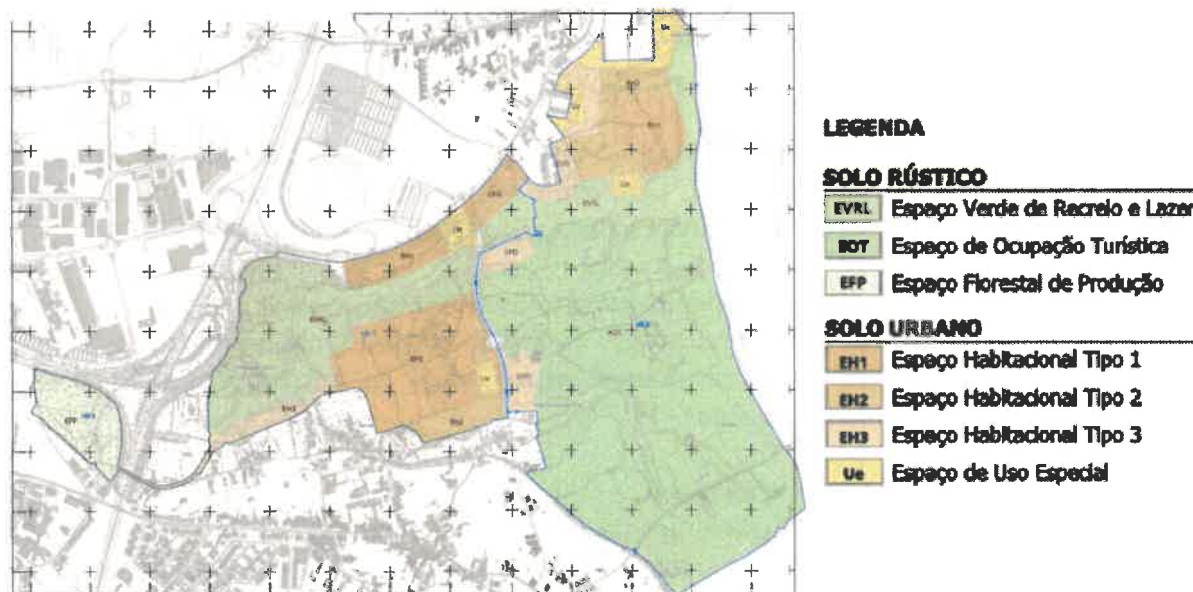
4.2. Conteúdo material

De um modo geral foi dada satisfação às objeções e questões identificadas no nosso anterior parecer relativamente ao conteúdo material, pelo que se considera que a atual proposta cumpre, genericamente, o disposto no artigo 102º do RJIGT.

4.3. Proposta de reclassificação do solo

Conforme referido anteriormente, a área de intervenção do PP está classificada, na sua totalidade, como Solo Rústico, abrangendo maioritariamente, as categorias de Espaços Florestais de Produção, Espaços Agrícolas de Produção e Outros Espaços Agrícolas, sendo proposta a reclassificação para solo urbano de parte da área, em concreto dos núcleos destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos propostos, conforme reflete a Planta de Zonamento constante dos elementos enviados (imagem abaixo).

As áreas pintadas com tons verdes são áreas a manter em solo Rústico; as áreas pintadas com tons amarelo/castanhos são as áreas a reclassificar para Solo Urbano, as quais correspondem, grosso modo, aos núcleos edificados previstos.



De acordo com a proposta apresentada, mantém-se em solo rústico a área da UE3, a área abrangida pelo espaço verde que atravessa transversalmente a área do plano e a área do Aldeamento Turístico (incluindo o Campo de Golfe).

No anterior parecer da CCDRC IP foi referido que o Relatório então disponibilizado apresentava as razões que fundamentam a importância do projeto para o concelho, mas não suportava as afirmações feitas, sobretudo as relativas ao déficit do mercado habitacional, em quaisquer dados quantitativos concretos demonstrativos da existência de carências de habitação e da inexistência de áreas urbanas disponíveis no solo urbano atual ou as razões pelas quais não é viável o recurso às áreas disponíveis eventualmente existentes.

Face ao referido, a CM completou e melhorou substancialmente o Relatório do Plano, aprofundando as questões identificadas no nosso parecer, em particular a do deficit do mercado habitacional em Aveiro, da inexistência de áreas urbanas disponíveis para dar resposta àquele deficit e a da excecionalidade da reclassificação do solo rústico para urbano.

Para suportar a proposta preconizada e dar resposta às questões por nós colocadas, é de destacar a informação agora introduzida no Relatório (páginas 25 a 28) retirada do Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro (PMHAA), segundo o qual Aveiro revela uma significativa e crescente dificuldade de acesso à habitação, isto é, uma carência patente de oferta de habitação, impulsionada por diversos fatores, entre os quais o crescimento populacional (superior à média nacional) e a sua consequente pressão sobre o mercado imobiliário, o desequilíbrio profundo entre a oferta e a procura de habitação, que se traduz num aumento dos preços de aquisição e arrendamento e na falta de respostas às necessidades existentes sobretudo em termos de habitação a baixo e médio custos, e também o aumento dos preços de habitação claramente superior à variação dos rendimentos das famílias, o que, associado à escassez da oferta, dificulta o acesso à habitação pelas

famílias em geral; destaca-se, também, o diagnóstico das carências habitacionais existentes efetuado na página 27, bem como os indicadores apresentados no capítulo 5 – Demonstração da indisponibilidade de solo urbano – extraídos do REOT 2024, os quais evidenciam um desajustamento estrutural entre a oferta e a procura de solo urbano para habitação e a indisponibilidade de solo urbano para novos projetos habitacionais na malha urbana existente.

É de destacar, também, a significativa melhoria da fundamentação apresentada para sustentar a proposta de empreendimentos turísticos, nomeadamente do aldeamento turístico da UE2 e do estabelecimento hoteleiro previsto na UE1, e para enquadrar esta proposta quer nas orientações da proposta de PROT-Centro no que ao setor do turismo respeita, quer na ET27 - Estratégia Turismo 2027 (páginas 28 a 33 do relatório), demonstrando-se que o PP constitui uma resposta alinhada com aqueles referenciais e com os eixos estratégicos da ET27.

Considera-se, assim, que no que diz respeito à proposta de reclassificação do solo rústico para urbano, foi dada satisfação às questões levantadas no nosso anterior parecer.

Pelo exposto e considerando:

- a forte dinâmica populacional e migratória registada no concelho – Aveiro registou um crescimento populacional expressivo entre 2011 e 2021, tendência que se estima que se mantenha de acordo com as projeções demográficas elaboradas por esta CCDRC para a Região Centro até 2030, que preveem um crescimento populacional de 80 954 habitantes em 2021 para 90 154 habitantes em 2030 – e a resposta que a proposta apresentada poderá dar a essas dinâmicas;
- a forte relação de complementaridade da proposta com a envolvente urbana, sobretudo com os vários equipamentos de apoio existentes (parque desportivo, Escolinha de futebol de Taboeira, Centro Hípico, etc.), e permitiria requalificar toda esta área, dotando-a de espaços verdes de qualidade;
- que a descentralização da componente habitacional para uma área mais periférica contribuirá para reduzir as pressões sobre as redes de infraestruturas viárias e áreas de estacionamento existentes nas áreas mais centrais da cidade, que estarão hoje fortemente condicionadas pela enorme dinâmica turística da cidade, e poderá contribuir para alguma regulação dos custos da habitação, para o que contribuirão, também, os fogos destinados a habitação a custos controlados previstos;
- que foi demonstrada a existência de carências patentes de oferta de habitação e de um desajustamento estrutural entre a oferta e a procura de solo urbano para habitação, bem como a indisponibilidade de solo urbano para novos projetos habitacionais na malha urbana existente, com base no diagnóstico efetuado no âmbito do Plano Municipal de Habitação e Alojamentos de Aveiro e em indicadores refletidos no REOT 2024;
- que foi demonstrado que a proposta está alinhada com a estratégia e as orientações superiormente definidas para o setor do Turismo, em particular na Estratégia Turismo 2027 e na proposta do PROT-Centro em fase final aprovação;
- os antecedentes deste processo;

Nada há a obstar relativamente à proposta de reclassificação do solo preconizada.

Reitera-se, contudo, que nos termos do disposto no artigo 72º do RJIGT a reclassificação de solo rústico para solo urbano está sujeita aos seguintes requisitos:

- Obriga à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos (n.º 2);
- A deliberação da reclassificação deve incluir (n.º 4):
 - a) A demonstração do impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;
 - b) A demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e as de investimento público.
- O PP com efeitos registais deve delimitar a área objeto de reclassificação, definir o prazo para execução das obras de urbanização e de edificação, prazo esse que deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de registo predial (n.º 6);
- O prazo para concretizar as obras de urbanização não pode exceder os quatro anos a contar da data de publicação da deliberação do respetivo órgão deliberativo na 2.ª série do Diário da República (n.º 12).
- O prazo referido no ponto anterior pode ser prorrogado uma só vez, pelo período de um ano, por razões excecionais, devidamente fundamentadas, e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas (n.º 13).
- A reclassificação para solo urbano realizada através de um PP com efeitos registais está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal, com base, respetivamente, na certidão do plano de pormenor com efeitos registais referida anteriormente ou em comunicação da delimitação da unidade de execução e da garantia da provisão de infraestruturas de serviços associados, e da qual deve ficar a constar o prazo para execução das obras de urbanização (que não pode ser superior a 4 anos, prorrogáveis a título excepcional por mais 1 ano) e das obras de edificação.

O Regulamento, o Relatório e o programa de execução e plano de financiamento disponibilizados foram também reformulados e completados de modo a evidenciar os encargos das operações urbanísticas, o respetivo prazo de execução, as condições de redistribuição de benefícios e encargos, a previsão dos encargos necessários à execução de novas infraestruturas, as fontes de financiamento, a viabilidade económico-financeira da proposta e a capacidade financeira da CM para concretizar o investimento associado ao PP, em particular ao nível dos equipamentos e infraestruturas públicas.

Quanto ao impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, conforme determina o n.º 4 do artigo 72º do RJIGT, só foi efetuada a sua análise para as infraestruturas viárias, estacionamento e rede de transportes coletivos, no âmbito de um estudo de tráfego datado de 01/08/2025. Não consta, no entanto, do processo enviado, a análise do impacto da carga urbanística proposta sobre as restantes infraestruturas existentes (abastecimento e saneamento de água, rede elétrica, telecomunicações, etc), aspeto que carece de ser completado por forma a dar cabal cumprimento à referida disposição legal.

Tal como já referido no parecer anterior, de acordo com o Programa de Execução, a aquisição de terrenos, movimentos de terras, execução das redes de infraestruturas e a concretização dos espaços verdes, terão de estar concluídos até 2027, cumprindo assim o prazo máximo de 4 anos estabelecido no RJGT para a execução das obras de urbanização. **Este prazo deve, no entanto, constar de forma expressa da certidão do plano a emitir para efeitos de registo predial** (não se devendo confundir com o prazo de 15 anos previsto para a concretização integral do plano), **assim como o prazo para a execução das obras de edificação.**

4.4. Planta de Implantação

Sendo esta planta a tradução gráfica do regulamento, deve haver total correspondência e coerência entre estas duas peças do plano, o que não se verifica.

Por outro lado, apesar de terem sido dadas indicações muito claras para a correção desta planta no nosso parecer anterior, mantêm-se graves deficiências e erros na mesma, os quais têm de ser sanados de modo a não prejudicar a posterior gestão urbanística e a não pôr em causa ou comprometer a possibilidade de o plano ter efeitos registais.

Mantém-se, assim, várias situações que carecem de retificação, nomeadamente:

- Não existe correspondência entre o Regulamento e esta planta, situação que não pode verificar-se; os Espaços Habitacionais tipo 1, tipo 2 e tipo 3, regulados no regulamento (artigos 15º, 16º e 17º) devem ser devidamente identificados de forma diferenciada nesta planta;
- Apesar do Plano de Pormenor só proceder à reclassificação para solo urbano das áreas edificadas (com exceção das incluídas no aldeamento turístico, que se mantêm em solo rústico), na Planta de Implantação a área é identificada como Solo Urbano na sua totalidade, o que não está correto. Esta Planta deve ser reformulada, de forma a integrar no solo urbano apenas os núcleos edificados das Unidades de Execução 1 e 2, com exceção dos integrados no aldeamento turístico, o qual mantém integralmente a classificação de solo rústico;
- Espaço de Ocupação Turística – Aldeamento turístico. O aldeamento turístico e as edificações previstas no mesmo não podem ser identificadas na legenda sob o título de “*Espaços Habitacionais*”, os quais constituem uma categoria do solo urbano e não do solo rústico, mas sim sob o título de “*Solo Rústico – Espaço de Ocupação Turística*”, podendo as edificações ser identificadas na legenda como “*Unidades de alojamento*”; também o campo de golfe propriamente dito deve ser integrado na legenda sob o mesmo título e identificado como “*campo de golfe*” e não sob o título de “*Espaços verdes*” conforme planta apresentada, já que os Espaços verdes constituem uma categoria do solo urbano e não do solo rústico (conforme artigo 25º do DR n.º 15/2015, de 19/08).
- Tal como já referido também, deve ser corrigida, ao nível da legenda, a referência à área verde que atravessa a área de intervenção transversalmente e que coincide com a REN e parcialmente com RAN, e que se mantém integralmente classificada como solo rústico, sendo nesta planta erradamente identificada como “*Espaço Verde de Recreio e Lazer*” (também esta uma subcategoria do solo urbano e não do solo rústico) e sob o título de “*Espaços verdes*”, que constituem uma categoria do solo urbano; recomenda-se que seja adotada, para esta área, a designação de “*Espaço Natural e Paisagístico*”, uma vez que, de acordo com o referido no Regulamento (artigo 9º) e no Relatório do Plano, o objetivo é manter esta área tão naturalizada quanto possível, face ao seu elevado valor paisagístico e sensibilidade ambiental;
- Do mesmo modo, o “*Espaço Florestal de Produção*” não pode estar sob o título de “*Espaços verdes*” que, conforme já referido, são uma categoria do solo urbano;

- O estabelecimento hoteleiro previsto na UE1 deve, na legenda, ser integrado nos “Espaços de Uso Especial”, sendo uma subcategoria destes, com a designação “Espaços turísticos – Estabelecimento hoteleiro” (veja-se o disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 25º do DR n.º 15/2015, de 19/08), e não sob o título de “Espaços Habitacionais”, conforme apresentado;
- Na legenda, a identificação das Unidades de Execução deve ser apresentada de forma autónoma e não sob o título “Solo Urbano” uma vez que, como já se viu, as UE englobam tanto solo urbano como solo rústico.
- É desnecessária a repetição da expressão “Legenda”, nos vários subcampos da Legenda.

4.5. Planta de Condicionantes

A delimitação da REN deve ser revista e corrigida em conformidade com as alterações que vierem a ser aprovadas no âmbito do presente plano e de acordo com os aspetos identificados no ponto seguinte.

Relativamente às restantes condicionantes cartografadas nesta Planta, devem as mesmas ser validadas pelas entidades competentes pelas mesmas.

4.6. Proposta de exclusão de áreas da Reserva Ecológica Nacional

A proposta de exclusão de áreas da REN consta de um processo autónomo que contém a descrição e fundamentação das propostas de exclusão em causa (Relatório de fundamentação das propostas de exclusão) e as seguintes peças desenhadas à escala do plano:

- REN existente
- REN – Áreas a excluir
- REN – Áreas a excluir
- REN – Áreas a excluir sobre imagem aérea
- REN – Áreas a excluir sobre o plano proposto
- REN – Delimitação final

Este processo foi objeto de reformulação e completamento para dar resposta às questões identificadas no anterior parecer da CCDRC IP sobre esta matéria; ao contrário do que acontecia na versão anterior, as propostas de exclusão foram, agora, identificadas de forma individualizada, mas a numeração adotada não está de acordo com as indicações transmitidas naquele parecer (deveria ter sido sequencial ao último número atribuído às áreas de exclusão que constam da carta da REN concelhia em vigor, que é o E29), sendo, pelo contrário, identificadas como 1 E.I a 8 E.I e 1 E.R a 12 E.R (consoante sejam exclusões na tipologia “Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos” ou na tipologia “Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”, respetivamente), aspeto que terá de ser corrigido no processo a elaborar para efeitos de aprovação pela CCDRC, de acordo com o formulário desta CCDR Centro disponibilizado no respetivo portal da internet para o efeito. Por outro lado, esta tabela apresenta erros, uma vez que não considera todas as tipologias da REN presentes na área de intervenção do plano e sobre as quais são propostas exclusões; por exemplo, as propostas de exclusão 6 E.I, 12 E.R, identificadas apenas como AEREHS, também incidem sobre a tipologia “Zonas Ameaçadas pelas Cheias”, e a proposta de exclusão 10 E.R também incide sobre as tipologias “Curso de água – Leito”, “Curso de Água – Margem”, tipologias estas que não são referidas. Por outro lado, a delimitação da REN a sul da parcela 1.5 não está correta, não estando cartografada a totalidade do curso de água e da respetiva margem, situação que deve ser retificada.

O Relatório de fundamentação da proposta de exclusão de áreas da REN foi completado com duas tabelas, uma para as exclusões da tipologia AEIPRA e outra para as exclusões da tipologia AEREHS, contendo, para cada proposta de exclusão, a respetiva área, fim específico a que se destina e síntese da fundamentação, bem como com fichas individuais com a identificação sobre fotografia aérea de cada uma das propostas.

A Planta da REN – Áreas a excluir foi melhorada, mas em vez de identificar/cartografar, através de tramas diferenciadas, as tipologias da REN em presença na área do plano de acordo com a Carta da REN em vigor e, sobre estas, através de um polígono (definido apenas pela sua linha limite), delimitar as manchas a excluir, delimita a REN com uma única trama (não distinguindo as tipologias em presença, fazendo essa distinção ao nível da identificação da propostas de exclusão; na elaboração do processo a submeter à CCDRC, esta situação deve ser corrigida: a base da REN deve ser a que está em vigor, com as diferentes tipologias representadas com recurso a tramas distintas (incluindo as tipologias “Curso de água – Leito”, “Curso de Água – Margem” e “Zonas Ameaçadas pelas Cheias”, que não estavam delimitadas na anterior versão), e as propostas de exclusão devem ser delimitadas com recurso a um polígono transparente (definido apenas pela sua linha limite).

Continua a verificar-se uma incorreta transposição da delimitação da REN para a planta das áreas a excluir, nomeadamente da tipologia “Zonas Ameaçadas pelas Cheias” que no limite norte/nascente não está totalmente cartografada.

De acordo com os elementos disponibilizados, a área de intervenção do plano abrange uma área total de REN de 130,03 ha, da qual é proposta a exclusão de uma área total de 37,13 ha, que se distribui pelas unidades de execução 1 e 2.

A maioria das manchas a excluir são fundamentadas na necessidade de satisfação de carências de habitação e de comércio e serviços (áreas 1E.I, 6 E.I, 7 E.I, 1 E.R, 5 E.R, 6 E.R, parte da 7 E.R, 8 E.R, 11 E.R), na necessidade de satisfação de carência em de turismo, destinando-se a infraestruturas e equipamentos de apoio ao aldeamento turístico e ao campo de golfe, bem como às áreas edificadas destinadas a unidades de alojamento do mesmo, bem como ao estabelecimento hoteleiro previsto na UE1 (2 E.I, 3 E.I, 4 E.I, 5 E.I, parte da 7 E.R e 9 E.R), na necessidade de satisfação de carências de equipamentos de utilização coletiva (parte da área 6 E.I) e na necessidade de satisfação de carências de infraestruturas, nomeadamente viárias e cicláveis e áreas de estacionamento (propostas 8 E.I, 2 E.R, 3 E.R, 4 E.R e 10 E.R).

Tendo em consideração o referido no ponto 4.3 desta informação e os antecedentes deste processo nomeadamente em matéria de REN, propõe-se a emissão de **parecer favorável** às propostas de exclusão da REN apresentadas, **com exceção das seguintes áreas** e condicionada aos seguintes aspetos:

- As propostas de exclusão **6 E.I, 8 E.I, 10 E.R e 12 E.R**, são objeto de parecer desfavorável na parte da mancha coincidente com tipologias de elevada sensibilidade e/ou risco, classificadas como “Curso de água – Leito”, “Curso de Água – Margem” e “Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
- Estando o campo de golfe sujeito à elaboração de um novo procedimento de AIA (alínea f) do ponto 12 – Turismo do Anexo II, a que se refere a alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do D.L. n.º 11/2023), dado que a DIA datada de 2003 já caducou há muito, por força disposto

no artigo 21º do RJAIA então vigente (D.L. n.º 69/2000, de 03/05), e conforme confirmado pelos serviços competentes desta CCDRC IP, e sendo o mesmo parte integrante do aldeamento turístico, a exclusão da REN das propostas inseridas nesta área – 3E.I, 4 E.I, 5 E.I e 9 E.R - só deverá ocorrer após a emissão da respetiva DIA favorável ou favorável condicionada, ao abrigo do regime simplificado estabelecido no n.º 7 do artigo 16º-A do Regime Jurídico da REN em vigor;

- Para efeitos de aprovação da alteração da delimitação da REN, deve ser elaborado um processo de acordo com o formulário disponibilizado para o efeito no site da CCDRC IP, no qual sejam sanados os aspetos referidos anteriormente; caso sejam emitidos, pelas entidades representativas dos interesses a ponderar na área do plano convocadas para esta reunião, pareceres desfavoráveis ou favoráveis condicionados que impliquem a necessidade de reformulação da proposta, nomeadamente ao nível do desenho urbano e das parcelas destinadas a edificações, a instrução do processo de alteração da delimitação da REN só deverá ocorrer depois de estabilizada a proposta e ultrapassadas as objeções daquelas entidades, devendo ser acompanhado dos resultados da concertação realizada com as mesmas;
- O parecer favorável anteriormente referido fica, ainda, condicionado ao parecer a emitir pela APA/ARH Centro quanto às propostas de exclusão da REN, uma vez que as tipologias da REN em causa são da competência daquela entidade.

4.7. Proposta de exclusão de áreas da Reserva Agrícola Nacional

O regime da RAN é estabelecido pelo D.R. nº 73/2009 de 31 de março, alterado pelo D.L. nº 199/2015 de 31 de março. Na área de intervenção do Plano de Pormenor, a área sujeita ao Regime da RAN está localizada na zona Este do plano, abrangendo a unidade de execução 2 (UE 2) e tem um valor global de 51,59 ha, sendo proposta a exclusão de uma área total de 14,64 ha, dos quais:

- 11,16 ha para garantir a operação de reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano de Taboeira de uma forma sustentada e recuperar as edificações da Quinta da Condessa (Manchas 1,2 e 3);
- 3,48 ha na zona correspondente ao Campo de Golfe, para construção de edificações interligadas ao seu funcionamento, em regime condominial (Manchas 4, 5 e 6), nomeadamente unidades de alojamento e edifícios de serviços comuns.



O campo de golfe tem uma área total de 83,6 ha, sendo proposta a exclusão de 3,48 ha para construção de unidades de alojamento e edifícios de serviços comuns. Na restante área de RAN (29 ha) a CM de Aveiro propõe que seja permitida a sua utilização não agrícola, para execução do Campo de Golfe, nos termos do disposto na alínea i) do nº 1 do artigo 22º do DL nº 73/2009 de 31 de março, alterado pelo DL nº199/2015 de 16 de dezembro.

Conforme referido anteriormente, foram apresentadas pela CM de Aveiro, propostas de exclusão da RAN de seis manchas, identificadas na imagem e quadro abaixo.

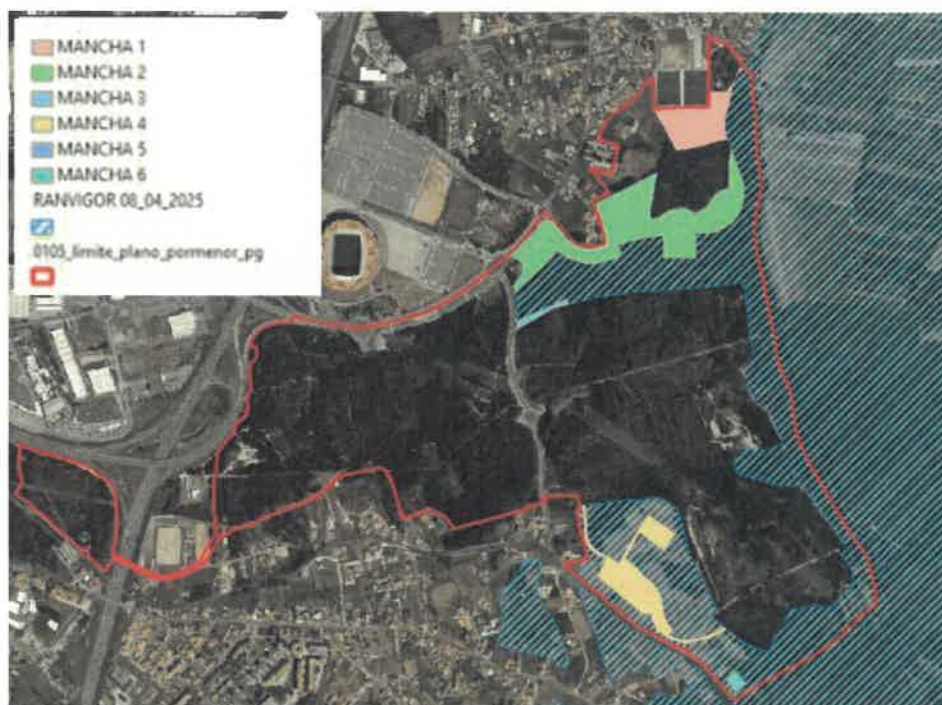


Figura 2 – Manchas propostas pela CM de Aveiro para a exclusão de RAN.

Quadro 1 – Manchas propostas para exclusão pela CM de Aveiro.

RAN	MANCHA	ÁREA m2
RAN - Áreas a excluir	MANCHA 1	25291,8
RAN - Áreas a excluir	MANCHA 2	83010,09
RAN - Áreas a excluir	MANCHA 3	3275,29
RAN - Áreas a excluir	MANCHA 4	32760,1
RAN - Áreas a excluir	MANCHA 5	62,08
RAN - Áreas a excluir	MANCHA 6	1998,53

Algumas destas manchas são adjacentes ao Perímetro Urbano em Vigor. Verifica-se que todas as Manchas da RAN propostas para exclusão, coincidem com propostas de exclusão da REN.

Conforme é visível na imagem seguinte, as manchas exclusão da RAN 1 e 6 interferem com áreas de REN da tipologia Zona Ameaçada pelas Cheias.

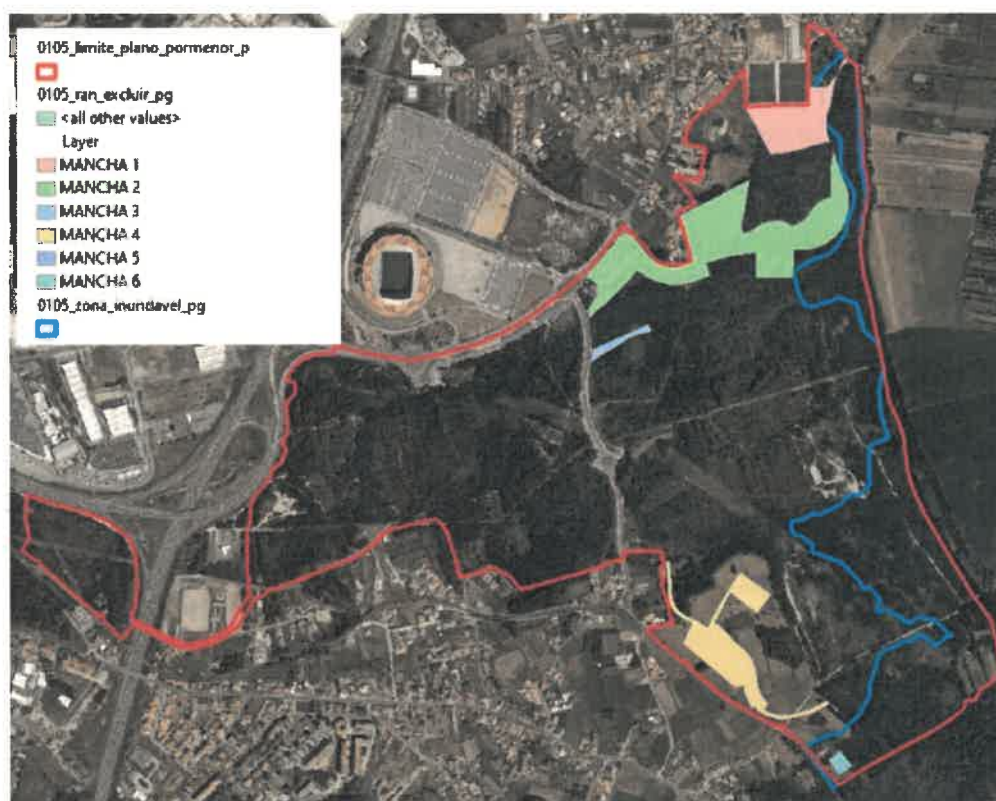


Figura 4 – Interferência das manchas 1 e 6 propostas para exclusão com as manchas de REN áreas inundáveis.

OCUPAÇÃO DO SOLO COS 2018

Efetuiu-se o cruzamento das áreas das manchas propostas para a exclusão da RAN com a Carta de Uso e Ocupação do Solo COS 2018. O quadro seguinte apresenta os valores das áreas apuradas das classes de Uso e Ocupação do Solo da COS 2018, integradas nas manchas de exclusão da RAN em análise.

Quadro 2 - Interferência das manchas propostas para exclusão com a COS 2018, valores das áreas apuradas.

COS 2018	AREA_m2
MANCHA 1	25292
1.Territórios artificializados	1051
1.6.1.2 Instalações desportivas	1051
2.Agricultura	11
2.3.3.1 Agricultura com espaços naturais e seminaturais	11
5.Florestas	21310
5.1.1.5 Florestas de eucalipto	21294
5.1.1.7 Florestas de outras folhosas	16
6.Matos	2920
6.1.1.1 Matos	2920

MANCHA 2	83011
1.Territórios artificializados	1204
1.1.2.1 Tecido edificado descontinuo	185
1.4.1.1 Rede viária e espaços associados	1019
5.Florestas	81807
5.1.1.5 Florestas de eucalipto	58436
5.1.1.7 Florestas de outras folhosas	7734
5.1.2.1 Florestas de pinheiro bravo	15637
MANCHA 3	3275
1.Territórios artificializados	110
1.4.1.1 Rede viária e espaços associados	110
5.Florestas	3165
5.1.1.5 Florestas de eucalipto	3165
MANCHA 4	32760
2.Agricultura	26939
2.1.1.1 Culturas temporárias de sequeiro e regadio	26560
2.3.2.1 Mosaicos culturais e parcelares complexos	379
5.Florestas	5821
5.1.1.3 Florestas de outros carvalhos	101
5.1.1.5 Florestas de eucalipto	5720
MANCHA 5	62
5.Florestas	62
5.1.1.3 Florestas de outros carvalhos	62
MANCHA 6	1999
2.Agricultura	2
2.1.1.1 Culturas temporárias de sequeiro e regadio	2
5.Florestas	1997
5.1.1.3 Florestas de outros carvalhos	1997
Total Geral	146399

Conforme se conclui a partir do quadro anterior, nas manchas 1, 2, 3, 5, 6 predomina a ocupação Florestal. Na mancha 4 predomina a ocupação com “Culturas temporárias de sequeiro e regadio”.

CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Efetuuou-se o cruzamento das áreas das manchas propostas para a exclusão da RAN com a Carta de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA.

O quadro seguinte apresenta os valores das áreas apuradas das classes de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA, integradas nas manchas de exclusão da RAN em análise.

Quadro 3 - Interferência das manchas propostas para exclusão Carta de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA, valores das áreas apurada

Rótulos de Linha	AREA_m2
MANCHA 1	25291
ASoc	142
Bs	20
Ch	9415
Dh	1343
Ds	14371
MANCHA 2	83010
Bs	24305
Dh	9252
Ds	49453
MANCHA 3	3275
De+Ds+Ee 6,2,2	3275
MANCHA 4	32761
Cs+Bs 8,2	30741
De+Ds+Ee 6,2,2	2020
MANCHA 5	62
De+Ds+Ee 6,2,2	62
MANCHA 6	1998
Cs+Bs 8,2	9
Dh	1989
Total Geral	146397

Na mancha 1 predominam as classes de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA Ch e Ds. Na mancha 2 predominam as classes de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA Ds e Bs. A mancha 3 é integralmente dominada pela classe de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA De+Ds+Ee 6,2,2.

Na mancha 4 predominam as classes de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA Cs+Bs 8,2.

A mancha 5 é integralmente dominada pela a classe de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA De+Ds+Ee 6,2,2.

A mancha 6 é integralmente dominada pela classe de Capacidade de Uso do Solo do SROA/CNROA Dh.

MANCHA 4 - PROPOSTA PARA EXCLUSÃO DA RAN

No que se refere à delimitação desta mancha, verifica-se que o seu limite oeste fica muito próximo do limite do PP, ficando sobranete uma pequena área de RAN com cerca de 2 ha, entre a mancha 4 e o limite do PP (estrada), identificada na imagem abaixo com trama de linhas azuis. Em termos de ordenamento do espaço, considera-se que esta área de RAN deve

ser integrada na mancha 4 de exclusão da RAN, perfazendo assim esta integração uma área total a excluir da RAN de 4,27 ha.



Figura 7 - Pequena área de RAN distribuída longitudinalmente com cerca de 2 ha, entre a mancha 4 e o limite do PP (estrada). Área a integrar na Mancha 4.

Considerações finais

Face ao exposto anteriormente, considera-se que existem condições para a emissão de parecer favorável às pretensões da CM Aveiro no que se refere à exclusão da RAN das manchas 1, 2, 3, 4 (com a pequena área de RAN adjacente integrada), 5 e 6, condicionado ao parecer sobre as propostas de exclusão da REN, uma vez que se verifica a sobreposição destas manchas a propostas de exclusão da REN.

Na restante área do campo de golfe condicionada pela RAN (29 ha), o promotor deve solicitar à ERRANC parecer para a utilização não agrícola da RAN existente nesta área, nos termos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 22.º do D.L. n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo D.L. n.º 199/2015, de 16 de dezembro, e do disposto no artigo 10.º do anexo I da Portaria n.º 162/2011 de 18 de abril.

4.8. Regulamento

O Regulamento foi globalmente reformulado e corrigido de modo a acolher as recomendações e indicações transmitidas no parecer anterior da CCDRC IP.

Na nova versão agora disponibilizada (versão enviada a 01.08.2025) foram, contudo, detetadas algumas situações que carecem de correção, nomeadamente as seguintes:

Artigo 3º - Conteúdo documental

n.º 1 – Não faz sentido ter dois subpontos a identificar precisamente o mesmo; ainda que as plantas de implantação e de condicionantes possam ser divididas por razões de tamanho ou outras, elas constituem uma única Planta de Implantação e uma única Planta de Condicionantes. Deve, assim, este número ser retificado do seguinte modo:

“1.1. Regulamento

1.2. Planta de Implantação e respetivo Quadro Síntese [conforme já referido no nosso anterior parecer, o quadro de parâmetros urbanísticos não é um elemento autónomo, devendo estar integrado no Regulamento e na Planta de Implantação]

1.3. Planta de Condicionantes”

n.º 2 - Continua em falta a identificação, neste artigo, dos seguintes elementos que, nos termos do disposto nas alíneas d) e f) do n.º 2 e na alínea b) e f) do n.º 3 (para efeitos de registo predial) do artigo 107º do RJIGT, devem acompanhar o plano:

- Programa de Execução
- Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 8º - Classificação e Qualificação do solo

n.º 3, al. a) – O Espaço Verde de Recreio e Lazer não é uma categoria do solo rústico de acordo com as tipologias estabelecidas no DR n.º 15/2015, de 19/08; estando em causa, como parece ser o caso, toda a área verde que atravessa a área de intervenção transversalmente e que coincide com a REN e parcialmente com RAN, que se pretende manter tão naturalizada quanto possível, deve ser adotada, de entre as categorias do solo rústico estabelecidas no artigo 17º do DR anteriormente referido, aquela que melhor se adegue ao modelo de organização espacial daquele território; tendo em consideração a ocupação ali prevista, recomenda-se que esta área seja integrada na categoria de “Espaço natural e paisagístico”.

n.º 4, al. b), subal. i – Deve ser corrigida a designação para “Espaço Turístico – Estabelecimento Hoteleiro”, conforme o disposto na al. f) do n.º 1 do artigo 25º do DR n.º 15/2015, de 19/08.

- Note-se que apesar de haver correspondência entre este artigo e a Planta de Zonamento apresentada, o mesmo já não se verifica relativamente à Planta de Implantação, com a qual a correspondência deve ser total, já que a Planta de Implantação é a tradução gráfica do Regulamento e é esta planta, e não a de Zonamento, que faz parte dos elementos que constituem o plano e que é objeto de publicação no Diário da República. Deste modo, o Espaço Habitacional tipo 1, o Espaço Habitacional tipo 2 e o Espaço Habitacional tipo 3 e o Espaço de Ocupação Turística, referidos neste artigo, têm de estar devidamente representados na Planta de Implantação, o que neste momento não se verifica.

Artigo 9º - Espaço Verde de Recreio e Lazer

Epígrafe do artigo e n.º 1 – Corrigir a designação de acordo com o referido anteriormente.

Artigo 18º - Estabelecimento Hoteleiro

Alterar a epígrafe do artigo para “Espaço turístico – Estabelecimento hoteleiro”.

n.º 1, al. a) – O PP estabelece em detalhe as propostas de ocupação de uma dada área do território municipal e estabelece as regras para a implantação das infraestruturas e dos espaços de utilização coletiva e a implantação, volumetria e regras para as edificações. O desenho constante da Planta de Implantação não é, por isso “meramente indicativo”, sendo

que qualquer alteração ao mesmo, nomeadamente dos polígonos de implantação definidos, apenas é possível através dos procedimentos de dinâmica estabelecidos no RJGT; a redação desta norma deve, por isso, ser reformulada.

Artigo 19º - Espaço de Equipamentos

n.º 1, alíneas a) a e) – Não se percebe qual a utilidade de fazer referência à área de cada uma das parcelas; com efeito, para além de desnecessário, dado que essa informação consta do Quadro Síntese, incorre-se mais facilmente em incongruências (como se verifica para as parcelas EQ1, EQ2 e EQ4, para cuja área são apresentados valores ligeiramente diferentes no Regulamento e na Planta de Implantação); por outro lado, não se percebe porque razão é indicada a área das parcelas EQ1, EQ2, EQ3 e EQ4, mas não é indicada a da EQ5.

As parcelas EQ2 e EQ3 não têm número de parcela (como acontece com as restantes parcelas destinadas a equipamentos) e não constam do Quadro Síntese, não estando por isso definidas as regras para a implantação destes espaços (com exceção do índice de ocupação máximo), conforme determina o n.º 1 do artigo 101º e a alínea c) do n.º 1 do artigo 102º do RJGT.

Artigo 24º - Âmbito

n.º 4, al. d) – Corrigir a designação desta categoria de espaço de acordo com o comentário efetuado sobre o n.º 3 do artigo 8º.

Artigo 26º - Disposições gerais

n.º 2, al. b) – Corrigir a designação desta categoria de espaço de acordo com o comentário efetuado sobre o n.º 3 do artigo 8º.

Artigo 28º - Prazo de Execução

Relembra-se, apenas, que o prazo para a execução das obras de urbanização e de edificação deve constar, também, de forma expressa, da certidão do plano a emitir para efeitos de registo predial (cf. o n.º 6 do referido artigo 72º).

Anexo I - Quadro Síntese

Retificar a designação de “Hotel” para “Estabelecimento hoteleiro”.

O valor total da Área de Implantação indicado na tabela correspondente à UE 2 (29 542) não está correto, devendo ser corrigido para 47 246 m2.

De igual modo, o valor total da Área de Implantação da UE2 indicado na tabela relativa à Área Total da área de intervenção do plano (29 542) não está correto, devendo ser corrigido para 47 246 m2 e, consequentemente, o valor Total correspondente ao somatório dos valores das três unidades de execução deve ser corrigido para 100 678 m2.

4.9. Relatório de fundamentação da proposta, Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento e Indicadores de Monitorização e Fundamentação da sustentabilidade e viabilidade económica e financeira da proposta

O Relatório de fundamentação foi melhorado e completado de modo a dar resposta às questões suscitadas no anterior parecer da CCDRC, dando genericamente cumprimento ao estabelecido na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJGT.

Quanto ao programa de execução e plano de financiamento integrados no Relatório do Plano, foram reformulados e completados de modo a corrigir os erros identificados no nosso

anterior parecer e a evidenciar os encargos das operações urbanísticas, o respetivo prazo de execução, as condições de redistribuição de benefícios e encargos, a previsão dos encargos necessários à execução de novas infraestruturas, as fontes de financiamento, a viabilidade económico-financeira da proposta e a capacidade financeira da CM para concretizar o investimento associado ao PP, em particular ao nível dos equipamentos e infraestruturas públicas.

Considera-se, assim, que estes elementos do plano dão, globalmente, cumprimento ao disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 72º e nas alíneas a), d) e f), do n.º 2, do artigo 107º do RJIGT.

4.10. Planta da situação existente

Esta planta foi reformulada em conformidade com o transmitido no nosso parecer anterior, dando cumprimento ao disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 107º do RJIGT.

4.11. Planta de Zonamento

Esta peça foi reformulada de acordo com as indicações transmitidas no nosso parecer anterior, alertando-se, apenas, para a necessidade de corrigir a designação do “Espaço Verde de Recreio e Lazer” para “Espaço Natural e Paisagístico”, conforme já referido e explicado anteriormente.

4.12. Ficha de dados estatísticos

Apenas se alerta para a necessidade de reformular esta ficha de acordo com as alterações que venham a ser introduzidas na proposta de plano decorrentes dos pareceres emitidos pelas entidades.

4.13. Avaliação ambiental estratégica

O Relatório Ambiental foi completado com um Resumo Não Técnico e foi retificado de acordo com as indicações transmitidas no nosso parecer anterior, mantendo-se, apenas, os seguintes aspetos que ainda carecem de correção:

- No âmbito do Quadro de Referência Estratégico (QRE), reitera-se a necessidade de atualizar o ponto de situação do PROT Centro (pág. 38), o qual já foi remetido ao governo para aprovação.
- Sobre as ações a desenvolver identificadas e reportadas à CCDRC, I.P. no âmbito do Quadro de Governança (Quadro 10, pg. 86), alerta-se que as mesmas não deverão extravasar as atribuições que, a esta entidade, estão cometidas, designadamente as estabelecidas no Decreto-Lei n.º 36/2023, de 26/05, na Portaria nº 405/2023, de 5/12 e na Deliberação nº 538/2024, de 22/04.
- No 1º quadro da página 29, os valores da Área de Implantação da UE-2 e do Total das Áreas de Implantação, devem ser corrigidos para 47 246 m² (e não 29 542 m²) e 100 678 m² (e não 82 974 m²), respetivamente;

4.14. Ruído

Sobre o Mapa de Ruído disponibilizado e demais elementos complementares, a informação disponibilizada foi atualizada e completada, quer ao nível do Relatório do Plano (páginas 51 e 52), quer do Regulamento (artigo 6º), de modo a dar resposta às indicações transmitidas no nosso parecer anterior.

5. CONCLUSÃO

Da análise efetuada, conclui-se que:

a) A proposta de plano não dá cumprimento às seguintes normas legais e regulamentares aplicáveis:

- alíneas b) e f) do n.º 3 do artigo 104º do RJIGT em vigor, por estarem em falta os seguintes elementos que devem acompanhar o Plano de Pormenor com efeitos registais: Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações para efeitos de registo predial; Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;

- alínea a) do n.º 4 do artigo 72º do RJIGT, porquanto apenas é apresentada uma análise do impacto da carga urbanística proposta e da previsão dos encargos necessários ao seu reforço relativamente ao sistema de circulação viária, ciclovias e áreas de estacionamento, estando em falta essa demonstração para as restantes infraestruturas existentes (abastecimento e saneamento de água, rede elétrica, rede de telecomunicações, etc.)

- artigo 17º do DR n.º 15/2015, de 19/08, uma vez que as designações estabelecidas na planta de implantação e no regulamento para qualificar áreas do solo rústico, como “Espaço Verde de Recreio e Lazer”, “Espaços Habitacionais” para as edificações integradas no aldeamento turístico e “Espaços verdes” para identificar o campo de golfe, não correspondem a qualquer uma das categorias do solo rústico ali definidas;

b) A proposta de Plano não se conforma com o Plano Diretor Municipal de Aveiro, nomeadamente ao nível da classificação e qualificação do solo, pelo que caso o PP seja aprovado e publicado, o PDM terá de ser objeto de uma alteração por adaptação, que garanta a conformidade entre ambos. A este respeito, alerta-se para a necessidade de se observar o disposto no n.º 10 do artigo 72º do RJIGT, que estabelece que a alteração por adaptação destinada à atualização do PDM só se poderá realizar finda a execução das operações urbanísticas previstas no plano de pormenor.

Face ao exposto, e nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, emite-se **parecer favorável** à proposta apresentada, **condicionado** à sua correção e completamento de acordo com o referido anteriormente.

Na parte final da reunião o Sr. Presidente da Câmara Municipal, Ribau Esteves, pediu a palavra para informar que o Município de Aveiro, após ponderação e consultas feitas, decidiu que pela ação e deliberação dos seus Órgãos Autárquicos, Executivo e Deliberativo, ia avançar para a aprovação final e formal do PP-PDA, ocorrendo na próxima semana a sua aprovação e abertura da discussão pública pelo Executivo Municipal, e ato imediato à sua conclusão, a aprovação final pelos dois Órgãos Autárquicos Municipais, explicitando nessas deliberações as razões que motivam a sua assunção após o prazo definido de 6 de setembro de 2025.

Relativamente a esta informação, a representante da CCDRC IP, Alexandra Grego, alertou que o atual quadro legal não prevê a possibilidade de nova prorrogação do prazo estabelecido

para a conclusão do plano, conforme decorre do disposto nos números 6 e 7 do artigo 76º do RJGT.

C _ CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Foram ouvidos os representantes e registada a posição manifestada por cada serviço ou entidade da administração direta ou indireta do Estado, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do art.º 86.º do RJGT, e conforme se identifica em Ata ou respetivo documento/parecer anexo.

Anexam-se à presente Ata, dela fazendo parte integrante, os pareceres das entidades que os disponibilizaram na PCGT.

Os representantes das entidades presentes manifestaram a sua total disponibilidade para esclarecer todas as dúvidas que surjam relacionadas com os respetivos pareceres.

Nada mais havendo a acrescentar, foi dada por encerrada a reunião pelas 16 horas.

Conforme transmitido na reunião, a presente ata será submetida à validação dos representantes das entidades presentes e será assinada apenas pelos representantes da CCDRC IP e da CM.

Anexo - Pareceres emitidos/disponibilizados no âmbito da CP:

- ANEPC: Ofício OF/4493/RAve/2025, de 14.08.2025
- APA, IP: Ofício S048898-202508- ARHCTR.DPI, de 27.08.2025
- DGT: Ofício S-DGT/2025/3513, de 13.08.2025
- E-Redes: Carta/11691/2025/E-Redes, de 16.07.2025
- ICNF, IP: S-028379/2025, de 26.08.2025
- IMT, IP: Ofício S/25/68077, de 22.08.2025
- IP, IP – Parecer com a ref.ª GL 12386AVR25, com data de agosto/2025
- TP, IP: Ofício SAI/2025/12678/DRO/DEOT/CD, de 26.08.2025
- REN – Redes Energéticas Nacionais: Carta REN 4457/2025, de 21.07.2025
- FLOENE/LUSITANIAGÁS: Email datado de 28.08.2025 e Ofício LTG092/25-20250711.

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

Assinado por: **Carla Maria Velado dos Santos**
Num. de Identificação: 09610203
Data: 2025.08.29 15:38:03+01'00'

Carla Velado

Alexandra Grego
Alexandra Grego

Guilherme Rocha

Câmara Municipal de Aveiro

[Assinatura
Qualificada] José
Agostinho Ribau
Esteves

Assinado de forma digital por
[Assinatura Qualificada] José
Agostinho Ribau Esteves
Dados: 2025.08.29 15:01:39
+01'00'

Sr. Presidente, José Ribau Esteves

Assinado por: **CLÁUDIA FILIPA LOPES GOMES JORGE CAMPOS**
Num. de Identificação: 10727814
Data: 2025.08.29 13:03:44+01'00'

Cláudia Campos



INFORMAÇÃO

PARECER

DESPACHO

De acordo, conforme informação técnica.

Assinado digitalmente por
ANTÓNIO JOSÉ DE OLIVEIRA
RIBEIRO
Data: 2025.08.14 15:26:32 +01:00

ASSUNTO PCGT - 1038 - Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro - Elaboração - Convocatória para conferência procedimental (reformulação)

1. SITUAÇÃO

Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (elaboração- segunda conferência procedimental, após reformulação do Plano, na sequência de parecer desfavorável, emitido em sede de Conferência Procedimental em 17 de julho de 2025.

2. FINALIDADE

Dar resposta ao pedido de pronúncia, solicitada através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), no âmbito de nova conferência procedimental, agendada para 28 de julho de 2025.

3. ANÁLISE

A ANEPC/CSREPC¹ da Região de Aveiro já se tinha pronunciado sobre uma versão anterior do presente Plano de Pormenor, (PP), aquando da primeira conferência procedimental (CP), que decorreu em 17 de julho pp, tendo o parecer emitido à data sido desfavorável, devido à existência de uma série de opções urbanísticas e do ordenamento territorial que não acautelavam a proteção de pessoas e bens, verificando-se que, nas peças desenhadas e no Regulamento existiam propostas que não cumpriam integralmente a legislação vigente no que respeita a diversas servidões e restrições de utilidade pública, as quais visam, precisamente, acautelar a prevenção dos riscos ambientais.

A análise da proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP PDA) foi deste modo feita (dentro do escasso tempo disponível) tendo em atenção o referido parecer da ANEPC, emitido do antecedente (INF/3070/Rave/2025, datada de 14 de julho) bem assim como da nova documentação, entretanto produzida, e disponibilizada na PCGT, pelo município.

Em súmula, da análise global do estado deste processo, resulta que, do ponto de vista da mitigação dos riscos ambientais, a proposta de Plano reformulada e os elementos que a acompanham incorporaram algumas das recomendações do anterior parecer da ANEPC, mas continuam a ter diversos aspetos que ainda carecem de melhorias ou esclarecimentos complementares, não cumprindo integralmente com o pressuposto de assegurar que os usos e disciplina do solo tenham sido regulamentados de forma a acautelar devidamente a segurança de pessoas, bens e do ambiente na área-Plano. Seguidamente, apresentam-se as principais observações que suportam a citada avaliação.

Relativamente à Cartografia

A Planta de Condicionantes identificava três situações em que ocorriam claramente conflitos com servidões legais (duas com a servidão de linhas de água (na UE1 e na UE3) e uma com a servidão do gasoduto, na UE1). Existia ainda uma quarta situação, na UE2, onde havia sobreposição entre zonas (ditas "inundáveis") e parte dos lotes do núcleo de construção previsto a sul da Taboeira, e também na zona mais sudeste, onde se prevê a implantação de um Aldeamento Turístico, perto da Rua da Eirinha.

Na atual versão do PP foram feitos ajustes cartográficos, no sentido de tentar corrigir estas sobreposições e ocorreu a eliminação de toda a construção prevista para a UE3. Contudo,

¹ Em todos os documentos do Plano, onde se lê: "Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC)" deverá passar a ler-se "Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)" - esta designação já vigora desde 2019, com a publicação do DL 45/2019, de 01 de abril.

alerta-se para o facto de ainda existir edificado e vias previstas em zonas de conflito ou na sua envolvente imediata, pelo que seria recomendável ponderar estas sobreposições. Note-se que o Regulamento continua a não especificar regimes de incompatibilidade ou medidas mitigadoras nestas situações. Assim sendo, solicita-se novamente a revisão das disposições regulamentares, de modo a garantir a conformidade com o RJIGT e a legislação setorial específica, no sentido de assegurar a devida proteção de pessoas e bens.

Na cartografia foi efetuada a identificação cartográfica, na Planta de Condicionantes, das faixas de gestão de combustível (existentes), conforme disposto no referido artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na atual redação (SGIFR) mas não das restantes componentes referidas na alínea s) do artigo 17.º do DL 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação (servidões administrativas que sejam estabelecidas no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais). As referidas servidões não foram regulamentadas, com exceção da UE3, onde se remete para as regras do PDM.

A cartografia prevê edificações em solo rústico, algumas delas em áreas classificadas no PMDFCI como sendo de “perigosidade estrutural alta” pelo que deverão ser tidos em conta os condicionamentos à edificação atualmente em vigor (Artigo 61.º do DL 82/2021, na atual redação (SGIFR)- Condicionamento da edificação fora de áreas prioritárias de prevenção e segurança), sobre os quais o atual Regulamento é omissivo, bem como a adoção de medidas especiais relativas à resistência dos edifícios à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndio nos edifícios e respetivos acessos.

Na Planta de Implantação foi sinalizada a localização do estabelecimento abrangido pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 05 de agosto, (Pino Pine SA, sito na Zona Industrial de Taboeira, com o nível inferior de perigosidade), visto que, apesar deste estar já localizado fora da área do Plano, situa-se numa envolvente próxima (dista cerca de 300 m). A edificação prevista para a UE3 foi removida, sendo a zona mantida livre de construções, o que se saúda. Reitera-se que futuramente, haverá que assegurar a compatibilidade com o n.º 1 do artigo 7.º do DL 150/2015: “Devem ser mantidas distâncias de segurança adequadas entre os estabelecimentos abrangidos pelo presente decreto-lei e as zonas residenciais, locais de utilização pública, vias de comunicação e, quando aplicável, as zonas ambientalmente sensíveis.”). Sobre esta matéria deverão ser consideradas o parecer e orientações a emitir pela APA, tal como referido do antecedente, sendo questões que deverão ser tidas em conta numa futura revisão do PDM de Aveiro.

As ‘zonas inundáveis’ foram delimitadas nas Planta(s) de Implantação, mas não estão reguladas no Regulamento, pese embora o risco de “cheia” e “inundação” seja abordado no Relatório Ambiental, sendo que este aspeto terá de ser clarificado. Consultadas as peças escritas e

desenhadas do Plano, continua a existir uma dificuldade em perceber claramente se as zonas inundáveis mencionadas são da tipologia ZAC, como referido no Relatório Ambiental (e, como tal, integradas em REN) ou se são zonas excluídas desta proteção, e cujo regime de uso do solo deveria ser assim assegurado pelas disposições do Regulamento (**o que não acontece**). Apesar da identificação de “zonas inundáveis” no Artigo 5.º do Regulamento e na Planta de Condicionantes, o plano não apresenta restrições urbanísticas para as mesmas.

Neste particular, deverão também ser seguidas as orientações já definidas pela APA para a inclusão da regulamentação destas zonas nos PMOT.

Relativamente à Proposta de Plano

A proposta de Plano encontra-se agora melhor fundamentada, articulando-se de forma mais clara com o RA e com os pareceres emitidos pelas várias entidades, onde já se encontra muita da informação necessária, sendo que persiste a necessidade de clarificação/melhoria em termos de opções tais como, por exemplo a proteção da envolvente do aldeamento turístico e campo de golfe no que respeita aos incêndios rurais (acautelando o risco de e para a envolvente), a questão das acessibilidades (em particular para os edifícios com mais de 9 metros), as medidas de mitigação face a inundações e a construção em zona de conflito com o Gasoduto.

Relativamente ao Regulamento

O Regulamento e os documentos que o acompanham não explicitam na totalidade a compatibilização com o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), nem são identificadas medidas estruturais de mitigação do risco de incêndio nas zonas de interface urbano/florestal/agrícola previstas no PP, como regulamentado pelo DL 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação, e legislação complementar. Recomenda-se a incorporação de soluções como faixas de gestão de combustível, acessos para veículos de emergência e zonas de proteção/refúgio, em caso de incêndio rural, a articular com o PMEPC.

Tal como referido em relação à cartografia, as 'zonas inundáveis', apesar de agora estarem delimitadas, não são objeto de disposições específicas no Regulamento, para que seja possível aplicar os condicionalismos adequados à edificação na envolvente, nos casos aplicáveis, nomeadamente a não ocupação do subsolo e cotas de soleira adequadas.

Relativamente às Exclusões da REN

O relatório agora apresentado responde parcialmente às preocupações da ANEPC expressas do antecedente, a saber:

Identificação detalhada das áreas a excluir:

- Apresenta quadros com área, tipologia REN, finalidade e fundamentação.
- Inclui mapas e fichas por exclusão (E.I e E.R).
- Reconhecimento de zonas de risco:

Algumas exclusões são justificadas com base em infraestruturas existentes ou necessidade de colmatar malha urbana ou satisfazer a procura de habitação. Há menção a ações de renaturalização e criação de corredores ecológicos.

Campo de Golfe:

O relatório reconhece a existência de uma DIA aprovada em 2003 e conformidade ambiental em 2009, mas não aborda a caducidade mencionada no parecer da ANEPC.

Reitera-se que, nas exclusões para satisfação de carências deverá ser evitada futuramente, e sempre que possível, a ocupação de áreas de risco (ex.: ZAC, perigosidade alta e muito alta de incêndio rural, AEREH) e atender às situações perigosas que as exclusões possam propiciar.

Relativamente ao Relatório Ambiental

O Relatório Ambiental incorporou genericamente as várias recomendações da ANEPC, conforme os pareceres emitidos anteriormente (INF/2685/RAve/2025 e INF/3070/2025).

4. CONCLUSÕES E PROPOSTAS

Analisada a documentação do Plano agora apresentada, a ANEPC considera que o parecer deverá ser FAVORÁVEL, mas condicionado aos seguintes aspetos:

- Alteração do Regulamento, no sentido de:

- Incorporar a regulamentação da edificação em zonas inundáveis, de acordo com as normas previstas pela APA;
- Inclusão da necessidade de acompanhamento técnico da REN_ Gasodutos em fase de projeto de execução e de um anexo, onde constem notas técnicas sobre os afastamentos mínimos, os atravessamentos e as medidas de proteção, identificados no parecer da REN GD;
- Incorporar os condicionalismos à edificação em solo rústico, previstos no DL 82/2021, em articulação com o PMDFCI (Artigo 61.º)
- Incluir referência à faixa de gestão de combustível (FGC) na envolvente do Aldeamento Turístico (DL 82/2021, artigo 49.º)
- Incluir faixas de operação, para os edifícios com mais de 9 metros (RJ/RT_SCIE)

- Alteração da Cartografia:

- Identificação da FGC de combustível na envolvente do Aldeamento Turístico (Planta de Condicionantes, eventualmente a desdobrar, para clareza de leitura), nos termos do DL 82/2021, de 13 de outubro
- Melhorar a identificação da servidão do gasoduto e dos afastamentos de segurança contantes do parecer da REN_GD nas Plantas de Implantação (com inclusão de nota técnica da REN_GD a acompanhar a cartografia).

- Proposta da REN

Manchas I E. R, 5 E.R a 9 E.R, inclusive e II E.R – parecer favorável, condicionado embora ao parecer da autoridade da água (APA), atenta a tipologia em causa. As exclusões devem ser ponderadas e caso possível, minimizadas, ao abrigo do princípio da prevenção (alínea b) do Artigo 5.º da Lei 80/2015, de 3 de agosto- Lei de Bases de Proteção Civil), porquanto a exclusão destas parcelas implicará a sua ocupação futura, isto é, a criação de novos elementos expostos a riscos (no caso, de erosão hídrica do solo, que pode, em caso de situações de aumento brusco do escoamento superficial, levar a danos nos edifícios e infraestruturas). Se as referidas parcelas estão incluídas na categoria AEREHS, isso significa que se trata de áreas "*...que, devido às suas características de solo e de declive, estão sujeitas à erosão excessiva de solo por ação do escoamento superficial.*" (cf. Anexo I do RJ REN). Ora, ao excluir estas zonas para fins de

colmatação da malha urbana ou de construção de habitações, não se está a garantir os objetivos da REN. A REN institui uma restrição de utilidade pública sobre estas áreas, precisamente para garantir a não ocupação das mesmas.

Restantes parcelas - favorável, também condicionado ao exposto inicialmente sobre ocupação de zonas de risco. Adicionalmente deverá ser ainda ponderado o aumento da área impermeável que a acumulação destas exclusões provocará, no sentido de acautelar o aumento do escoamento superficial, em especial no presente contexto de alterações climáticas, que irão certamente agravar fenómenos meteorológicos adversos, tais como situações de precipitação intensa de curta duração, geradoras de cheias e inundações urbanas.

Solicita-se a apresentação da ponderação da globalidade dos pareceres emitidos e a indicação clara das alterações integradas nas várias peças do Plano, com justificação das recomendações eventualmente não acolhidas.

À consideração superior,

A TÉCNICA SUPERIOR

Assinado digitalmente por
MARGARIDA ROSA
MEDEIROS GUEDES
Data: 2025.08.14 12:33:06
+01:00

Margarida Guedes

Ex.ma Senhora
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 - COIMBRA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
	05-08-2025	S048898-202508-	
PCGT – ID 1038	12-08-2025	ARHCTR.DPI	27-08-2025
	22-08-2025 (email CMA)	ARHC.DPI.00049.2025	

Assunto: Emissão de parecer sobre os elementos da proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, concelho de Aveiro – reunião da 2.ª conferência procedimental a realizar a 28-08-2025.

Em resposta ao pedido de parecer datado de 05-08-2025 sobre os elementos da proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP), concelho de Aveiro e respetiva Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), submetidos na plataforma através do email da PCGT de 05-08-2025 e posteriormente a 12-08-2025, **a APA emite parecer favorável condicionado**, a que na elaboração deste Plano sejam adequadamente **revistas e complementadas as matérias identificadas**, conforme fundamentação e detalhe incluídos nos anexos A e B do presente ofício, de onde se destaca:

- Nesta fase, o Relatório completo de Ponderação do parecer desta Agência, só foi remetido a 22-08-2025, o que dificultou a apreciação da versão atual do PP. Para várias das indicações dos anteriores pareceres da APA a CM refere que por lapso não foram consideradas na versão atual mas serão retificadas na fase seguinte, o que se deverá verificar. A ponderação deve ser remetida atempadamente e atualizada na fase seguinte, antes da discussão pública.

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

Uma vez que parte da área de intervenção do PP se mantém em REN (cerca de 93 ha), abrangendo várias tipologias, todas sujeitas ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN)¹, entende-se que a REN deveria ser claramente delimitada, através de um desdobramento da Planta de Condicionantes – REN do PP. Desta forma não restariam dúvidas sobre as normas e condicionantes aplicáveis ao território.

- Complemento do Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica, de acordo com o RJAAE² e artigo 187.º do RJIGT³.

- Deve ser garantida a articulação da informação contida nas várias peças de Plano - peças escritas, peças desenhadas e legendas, o que continua a não se verificar em algumas

¹ Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) - Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual.

² Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE) - Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

³ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

situações. Este aspeto é agravado pela não atualização das datas dos documentos da atual versão do Plano, suscitando dúvidas sobre as versões apreciadas e alteradas. Contudo, na Ponderação do parecer da APA a CM refere várias vezes que *"foi efetuada a articulação da informação entre as várias peças de Plano"*.

A título de exemplo referem-se as áreas de intervenção do PP e das 3 UE que são distintas nas peças escritas e desenhadas, bem como dos 'indicadores de monitorização' do Plano, que não são referentes ao PP em título, mas a outro Plano de Pormenor, aspeto a retificar e também já tinha sido indicado no anterior parecer.

- Tal como referido nos anteriores pareceres da APA e na 1ª Conferência Procedimental, a temática da prevenção de acidentes graves deve ser considerada no processo de elaboração do PP, conforme dispõe o Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RJPAG - Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto). Acresce que, de acordo com o definido no seu artigo 10.º, as normas regulamentares e as respetivas zonas de perigosidade devem ser consideradas pelas CM na elaboração, revisão e alteração dos planos territoriais e no licenciamento, autorização ou aceitação de comunicação prévia de operações urbanísticas na zona envolvente aos estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG.

Assim, o estabelecimento PAG deve ser representado na Planta de Implantação do PP, as normas regulamentares devem constar no Regulamento do PP e as zonas de perigosidade serão integradas no PP só após avaliação e validação por esta Agência da proposta de zonas de perigosidade apresentadas pelo Operador do estabelecimento.

Relativamente à unidade de execução - UE3, e enquanto se mantiver na proximidade do Plano o estabelecimento PAG designado "Pinopine - Produtos Químicos, S.A.", esta Agência considera essencial que novas utilizações previstas para essa unidade de execução não venham contribuir para o aumento da concentração de pessoas.

- Apresentação de "todas as infraestruturas relevantes para o desenvolvimento do PP e garantia da adequada provisão de infraestruturas e de serviços associados", conforme n.º 7 do artigo 72.º, alíneas a) e g) do n.º 1 do artigo 102.º e alínea d) do n.º 4 do artigo 107.º, todos do RJIGT. Ou seja, demonstrar que a solução proposta no PP consegue garantir o bom funcionamento de todo o Plano (com cerca de 178 hectares) e respetiva envolvente, quanto às infraestruturas existentes, previstas e respetivos serviços associados, nomeadamente quanto à Rede de abastecimento de água, Rede de drenagem de águas residuais (saneamento) e Rede de drenagem de águas pluviais. Reforça-se que a Câmara Municipal / entidade gestora destes sistemas públicos deve atestar de forma clara e inequívoca a disponibilidade dos mesmos para as necessidades previstas na globalidade da área do Plano.

- Deve ser demonstrada a adequada proteção das massas de água superficiais e subterrâneas, atualmente classificadas com estado Razoável e Medíocre e a garantia que a proposta de Plano não agrava o estado das mesmas, conforme previsto no objetivo estratégico do PGRH RH4A⁴ (objetivo estratégico – OE3 do anexo IV) e nos artigos 45.º a 47.º da Lei da Água⁵.

- No âmbito do RJREN e das propostas de exclusão apresentadas e apreciadas (ver anexo B), salienta-se que não se aceita a exclusão de áreas que:

- Colidam ou se sobreponham com a tipologia 'Zonas ameaçadas pelas cheias', conforme se verifica com parte da mancha 6 E.I, em cerca de 1,1ha, situação que está identificada neste parecer, mas é omissa nos documentos do PP. Relacionado com este aspeto é referido no Relatório Ambiental da AAE, como recomendação para o Plano

⁴ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril

⁵ Aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual

nas áreas com risco de cheia: *"Qualquer infraestrutura de apoio a executar nos espaços verdes não poderá localizar-se em área inundável"* (página 79 do RA).

- Cujo uso é compatível com o RJREN (Espaços verdes), pelo que devem permanecer em REN.

De salientar que para esta parte específica do parecer foi feita a análise e apreciação das peças desenhadas da REN, datadas de 28-07-2025, e não as remetidas posteriormente a 12-08-2025. Aspeto que deve ser ponderado pela CM com as devidas alterações entretanto introduzidas.

Neste âmbito importa ainda salientar que toda a área do PP desenvolve-se na massa de água subterrânea do Cretácico de Aveiro. Esta massa de água constitui um sistema aquífero de importância regional e encontra-se em estado medíocre devido ao estado quantitativo.

- Uma vez que o PP em causa enquadra, pelo menos, um projeto (campo de Golfe) sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), alerta-se para a necessidade de articular os vários regimes legais nestes processos. A este propósito no Relatório de ponderação dos Pareceres a CM (equipa do Plano) indica que não foi possível consultar a DIA do projeto do Campo de Golfe, por não se encontrar disponível no portal do SIAIA, aspeto que deverá ser ponderado e articulado com a CCDRC.

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

Tal como referido nos anteriores pareceres, na fase seguinte, a documentação a disponibilizar pela CM deve ser acompanhada da ponderação atempada da globalidade dos pareceres emitidos, com a indicação clara das alterações efetuadas e a fundamentação para todas as indicações não acolhidas.

Esta entidade está disponível para qualquer esclarecimento tido por conveniente.

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Regional da ARH do Centro

Nuno Bravo

(ao abrigo de competência subdelegada – Despacho nº 1741/2025,
publicado no Diário da República, 2ª série, de 6 de fevereiro de 2025)

Em anexo (32 páginas):
Anexo A - Apreciação da proj
Anexo B - Apreciação das Plz



Assinado por: Paula Cristina
Soares Garcia Mendes
Identificação: 8107297064
Data: 2025-08-28 às 11:12:49

ortivo de Aveiro

Anexo A

Apreciação da proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

1. Antecedentes

- Devem ser considerados os antecedentes indicados nos últimos dois pareceres da APA sobre este processo, de onde se destaca:

- Em 17-06-2025 a APA, através do ofício com ref. S034867-202506-ARHCTR.DPI, emitiu parecer sobre o Relatório de Definição de Âmbito (RDA) da 1ª fase da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e sobre outras matérias relevantes / complementares a considerar no PP. O parecer emitido foi favorável condicionado a que na elaboração do PP e na fase seguinte da AAE, a que corresponde a elaboração do Relatório Ambiental fossem considerados os aspetos focados no mesmo.
- Em 17-07-2025 a APA, através do ofício com ref. S040296-202507-ARHCTR.DPI, emitiu parecer sobre a Proposta de Plano, no âmbito da 1.ª conferência procedimental, incluindo exclusões da REN e o Relatório Ambiental. O parecer emitido foi favorável condicionado, à revisão e complemento das várias peças do PP.

2. Enquadramento

- Para este parecer foram analisados os elementos que constituem e que acompanham o Plano (peças escritas, desenhadas e informação vetorial) disponibilizados na PCGT através do email de 12-08-2025, datados de junho e julho de 2025. Presume-se que os documentos datados de junho (Regulamento, Relatório de fundamentação, etc.) se trate de um lapso, situação que carece de atualização para que não se confundam as várias versões do PP.

- Conforme informação disponibilizada, a área de intervenção do PP é de 178 ha, a maioria da área do Plano está integrada em Solo Rústico, sendo que 130 ha estão integrados na REN, nas tipologias – Cursos de Água e respetivos leitos e margens; Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Equíferos; Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo e Zonas Ameaçadas pelas Cheias. A área é ainda abrangida por outras condicionantes em vigor – ver anexo 2 do parecer S034867-202506-ARHCTR.DPI da APA datado de 17-06-2025.

Com o presente PP está prevista a exclusão de cerca de 37,13ha de REN, a construção de 2 722 novos fogos, espaços verdes e áreas de equipamento (público e privado), comércio e serviços. Sobre as exclusões da REN - ver anexo B do presente parecer.

- Na presente versão do PP deve ser também considerado o anexo 2 do parecer S034867-202506-ARHCTR.DPI da APA datado de 17-06-2025, onde consta a 'breve descrição da área do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA'. Alerta-se para a importância da sua consideração na elaboração do PP e respetiva AAE.

A relevância dessa informação e das atividades e ocupações atualmente existentes na área do Plano e respetiva envolvente, têm condicionantes específicas sobre o território, situação que deve ser devidamente acautelada em todas as peças do presente Plano.

3. Elementos que constituem o Plano

Como referido acima, nesta fase a Ponderação do parecer desta Agência, só foi remetido a 22-08-2025, aspeto que dificultou a apreciação da versão atual do PP.

3.1. Regulamento

No que respeita à proposta de Regulamento apresentada (de junho de 2025, email da PCGT de 12-08-2025) é de referir os seguintes aspetos a rever, completar e clarificar:

- Deve ser atualizada a data do documento 'junho de 2025', para não se confundirem as versões do Regulamento apreciadas na 1ª e na 2ª reunião da conferência procedimental (a presente).
- No Regulamento são feitas várias remissões para as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Aveiro em vigor. Conforme indicações da CCDRC "o PDM terá de ser objeto de alteração por adaptação ao PP após a publicação deste, para garantir a conformidade entre ambos os planos", pelo que estas referências e remissões terão de ser bem avaliadas e ponderadas.
- Tal como referido no anterior parecer da APA, o PP desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de uma área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, etc. (artigo 101.º do RJIGT⁶), este não se deve confundir com planos municipais de outro tipo, regulamento municipal, etc. Nas regras gerais aplicáveis às operações urbanísticas o Plano deve estabelecer normas claras sobre as intervenções permitidas ou interditas, para cada uma das áreas. As regras que a CM julgar necessárias devem ser desde logo definidas no PP, de acordo com o seu conteúdo material. A este propósito, note-se que no Regulamento não devem ser usadas normas que se traduzam em incerteza sobre as regras a aplicar, podendo gerar confusão e conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas.

Artigo 2.º - Objetivos

Tal como referido no anterior parecer da APA, ponderar a integração de objetivos relacionados com as alterações climáticas (AC), nas suas duas vertentes de mitigação e de adaptação – ver n.º 3.1.1 do presente parecer.

No n.º 6 do Relatório de fundamentação do PP (páginas 37 e seguintes) constam e bem um conjunto de objetivos complementares sobre estas matérias, os mesmos devem ser adicionados aos que constam neste artigo.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que este lapso será retificado na fase seguinte.

Artigo 3.º - Conteúdo documental

- No n.º 2 alínea 1) quanto ao 'Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano', sugere-se a separação em três documentos:

- Relatório de Fundamentação do Plano;
- Programa de Execução das ações previstas;
- Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

⁶ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

- Quanto ao documento n.º 12 'Relatório de ponderação dos pareceres das entidades' deve ser completado, retirado do Regulamento e integrado ou como documento autónomo que acompanha o PP ou como anexo do Relatório de fundamentação do PP.

Artigo 5.º - Servidões e restrições de utilidade pública

- A informação constante neste artigo do Regulamento deve encontrar-se devidamente articulada com a Planta de Condicionantes que integra as servidões e restrições de utilidade pública em vigor. Devem ainda ser considerados os aspetos e retificações referidas no n.º 3.3 do presente parecer, nomeadamente a estrutura e respetivas designações.

- Tal como referido no anterior parecer da APA, no que se refere à estrutura do n.º 1, quanto à alínea a) sugere-se que se adote a seguinte:

"Recursos Naturais

Recursos Hídricos

- Domínio público hídrico:
 - Leito e margem das águas fluviais"

- Tal como referido no anterior parecer da APA e não ponderado pela CM no Relatório de Ponderação de 22-08-2025, no n.º 1, alínea a) é feita referência às 'zonas inundáveis' deve ser clarificado se estas zonas correspondem à tipologia da REN 'zonas ameaçadas pelas cheias' (ZAC).

Da avaliação realizada através da informação geográfica remetida, confirma-se esta situação. Assim, a REN e respetivas tipologias, porque estão sujeitas ao regime jurídico da REN, integram a alínea iii. Recursos ecológicos. Caso a CM confirme que a representação é a mesma, as 'zonas inundáveis' não devem constar da alínea a) nem ser representadas na Planta de Condicionantes porque já estão representadas na Planta da Reserva Ecológica Nacional.

No seguimento do referido acima, no Regulamento não devem ser usadas designações e normas que se traduzam em incerteza sobre as regras a aplicar, podendo gerar confusão e conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas.

- Como referido no anterior parecer da APA, relativamente ao regime aplicável, de modo a salvaguardar a envolvente dos 'leitos e margens das águas fluviais', sugere-se a inclusão da seguinte norma:

"Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (Leitos e margens das Águas Fluviais) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar."

De salientar que esta norma aplica-se apenas aos 'leitos e margens das águas fluviais'. Quanto à tipologia 'REN – Cursos de água e respetivos Leitos e Margens' aplica-se o regime jurídico da REN. Pelo que importa que a Planta de Condicionantes do PP apresente tramas distintas para estas linhas de água.

Artigo 6.º - Zonamento acústico

- Sobre esta temática devem ser *considerados* para o efeito os documentos - notas técnicas e guias, disponíveis no site da APA, no *link*:

TÍTULO III – USO DO SOLO

Artigo 7.º - Disposições gerais

- Quanto à alínea c) do n.º 1 relativa à UE3, refere-se que a indicação para as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Aveiro em vigor, não são suficientes para acautelar o risco associado à proximidade do estabelecimento PAG a laborar na envolvente do PP – ver anteriores pareceres da APA.

- Ver as indicações referentes ao “Artigo 12.º - Condições de incompatibilidade”.

CAPÍTULO I – SOLO RÚSTICO

11.º - Espaço Florestal de Produção

- Neste artigo ou outro associado a esta categoria de espaço e UE3 devem ser integradas as seguintes disposições regulamentares no âmbito da prevenção de acidentes graves com substâncias perigosas (Decreto-Lei nº 150/2015, de 5 de agosto) – conforme decorreu dos anteriores pareceres da APA, da reunião da 1ª conferência procedimental e do anexo 3 do ofício da APA c/ ref. S034867-202506-ARHCTR.DPI, datado de 17-06-2025.

“Artigo XXº - Disposições sobre o uso do solo nas zonas de perigosidade do estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves

- Até à entrada em vigor da portaria prevista no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, nas zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos por esse diploma, são interditas operações urbanísticas que agravem as consequências de acidente grave, designadamente: novos edifícios habitacionais, equipamentos de utilização coletiva nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de comércio e ou serviços com área acumulada de venda e ou serviços superior a 500m², bem como a alteração de usos ou quaisquer ações que contribuam para a concentração de pessoas.
- Após a publicação dos critérios de ocupação mencionados no n.º 1 do presente artigo, deverão ser revogadas as disposições deste artigo, passando a vigorar as da referida Portaria.”

A este propósito, refere-se que as várias referencias neste artigo às normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal de Aveiro em vigor, não são suficientes para acautelar o risco associado à proximidade do estabelecimento PAG a laborar na envolvente do PP – ver anteriores pareceres da APA.

A este propósito refere-se que no Regulamento do PDM em vigor as normas para os “Espaço Florestal de Produção” constam dos artigos 59º e 60º cumulativamente com o estabelecido nesse Regulamento, nomeadamente, nas Disposições Comuns do Solo Rústico (artigos 49º a 52.º), com previsão de admissão de:

- “Instalações agrícolas, agropecuárias, pecuárias, edifícios anexos e estruturas de apoio àquelas atividades e às atividades florestais;
- Instalações de comércio, serviços e indústria diretamente ligados às utilizações da alínea a) e ainda às atividades aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos naturais, energéticos ou geológicos;
- Edificação de tipologia unifamiliar para fins habitacionais de quem, comprovadamente, exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola...

- Os empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias...

- Instalações de recreio e lazer, nomeadamente parques de merendas, miradouros, observatórios, praias fluviais, e estruturas de apoio;

- Equipamentos, comércio, indústria, ou outras construções ligadas a atividades que estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, que pela sua específica natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas contribuam para reforçar a base económica e a promoção do emprego nos espaços rústicos;

- Infraestruturas territoriais, designadamente nos domínios dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações, bem como, infraestruturas viárias, cicloviárias, percursos pedestres e obras hidráulicas, e outras equivalentes, incluindo a edificação necessária ao funcionamento das mesmas.

- Empreendimentos de carácter estratégico..."

Adicionalmente, conforme indicações da CCDRC "o PDM terá de ser objeto de alteração por adaptação ao PP após a publicação deste, para garantir a conformidade entre ambos os planos" daí a necessidade de clarificar no PP as normas aplicáveis neste espaço.

CAPÍTULO II – SOLO URBANO

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12.º - Condições de incompatibilidade

- Deve ser clarificado que estas disposições são comuns ao solo rústico e ao solo urbano, devendo para isso este artigo ser retirado do 'capítulo II – solo urbano' e passar por exemplo para o 'Título III – uso do solo' e artigo 7.º.

- Neste artigo devem ainda ser integradas as seguintes disposições regulamentares no âmbito da prevenção de acidentes graves com substâncias perigosas (Decreto-Lei nº 150/2015, de 5 de agosto) – conforme decorreu dos anteriores pareceres da APA, da reunião da 1ª conferência procedimental e do anexo 3 do ofício da APA c/ ref. S034867-202506-ARHCTR.DPI, datado de 17-06-2025.

- "Considera-se, em geral, como usos e utilizações compatíveis com a função dominante os que, de forma aceitável não constituam fator de risco para a saúde humana incluindo o risco de explosão, de incêndios, de toxicidade ou de contaminação do ambiente.
- Não é permitida a instalação de estabelecimentos de fabrico ou armazenagem de produtos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves que, devido à sua perigosidade, possam afetar áreas habitacionais envolventes, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos ou estabelecimentos de comércio e serviços por não cumprirem as condições de usos e utilizações definidas no número anterior."

- Neste artigo recomenda-se a ponderação e integração dos "aspectos gerais a completar e integrar no Regulamento" indicados abaixo.

Artigo 13.º - Eficiência e Sustentabilidade

- Como referido no anterior parecer da APA, as normas deste artigo devem constituir-se como 'Disposições Comuns' a toda a área do PP, aspeto a clarificar. Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que irá ajustar esta informação na fase seguinte.

- Neste artigo verifica-se com agrado a previsão de mais normas relacionadas com as alterações climáticas (AC) em relação à versão anterior do Regulamento, contudo solicita-se

que as mesmas sejam reforçadas nomeadamente tendo em consideração os aspetos apontados no n.º 3.1.1 do presente parecer.

A este propósito refere-se que no n.º 2 do artigo 18.º referente ao 'Estabelecimento Hoteleiro' são indicados e bem vários "mecanismos de eficiência hídrica e energética para a correta gestão de resíduos, assim como a adoção de princípios de economia circular", recomenda-se que os mesmos sejam alargados a qualquer intervenção na área do PP, em solos urbano e rústico.

Artigo 19.º - Espaço de Equipamentos

- No n.º 1 alíneas c) e e) é referida a previsão de equipamentos (EQ3 e EQ5) alguns de natureza privada e na Planta de Implantação do PP estão previstas infraestruturas viárias associadas a estes equipamentos, alerta-se que estas áreas são parcialmente abrangidas pela tipologia ZAC da REN, que por ser uma tipologia de risco para pessoas e bens não são objeto de exclusão – ver n.º 3.2 do anexo A e anexo B, ambos do presente parecer.

SECÇÃO IV – ESPAÇOS VERDES DE USO PÚBLICO

Artigo 20.º - Disposições gerais

Como referido no anterior parecer da APA, dada a importância destas áreas também por garantirem a infiltração da água, a diminuição do escoamento superficial e a recarga dos aquíferos, devem ser promovidas as boas práticas que favoreçam a efetiva permeabilidade do solo, prevendo a adoção de normas que visem, entre outros aspetos:

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

Neste artigo recomenda-se também a articulação com os "aspetos gerais a completar e integrar no Regulamento" e com as indicações acerca do artigo 13.º e n.º 2 do artigo 18.º apontadas acima.

TÍTULO IV – Infraestruturas

Artigo 21.º - Infraestruturas

No n.º 2 do artigo 22.º da anterior versão do Regulamento (apreciada aquando da 1ª conferência procedimental) era referido "Os restantes elementos referentes a outras infraestruturas servirão de base aos respetivos projetos, sem prejuízo da legislação específica referente às mesmas, nomeadamente, quanto ao respeito de zona non aedificandi, profundidade de instalação, integração dos armários nos muros de vedação...". Esta redação foi retirada do Regulamento, a mesma deve ser novamente integrada e completada neste artigo ou outro.

A este propósito refere-se que as plantas de infraestruturas apresentadas – rede de abastecimento de água e hidrantes (plantas 8c.), rede de saneamento (drenagem e tratamento de águas residuais – plantas 8h.) e rede de águas pluviais (plantas 8.d), podem ter repercussões na qualidade dos recursos hídricos, as mesmas terão de ser devidamente consideradas, avaliadas e completadas garantindo a adequada cobertura da área do PP – ver n.º 4.1 do presente anexo A deste parecer.

TÍTULO V – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 24.º - Âmbito

Artigo 25.º - Operação de reparcelamento

- No n.º 4 alínea a) do artigo 24.º é referido que o “Espaço Florestal de Produção” passará a integrar o domínio municipal com a operação de reparcelamento, aspeto que também consta da planta respetiva do PP. Este espaço integra a UE3.

- No artigo 25.º relativa às operações de reparcelamento, só é feita referência à UE1 e UE2, estando em falta as indicações quanto à UE3, aspeto a retificar e clarificar. Alerta-se que este espaço está maioritariamente classificado como REN.

TÍTULO VI – CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL

Artigo 26.º - Disposições gerais

- Quanto ao n.º 2, ver indicações acima sobre o “Espaço Florestal de Produção” integrado na UE3 e em REN.

TÍTULO VII – EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO

Artigo 27.º e Artigo 28.º

- Nestes artigos, clarificar tendo em conta as indicações acima sobre a UE3, na categoria de “Espaço Florestal de Produção” integrado em REN.

ANEXO I - Quadro Síntese, constante da Planta de Implantação

- É indicado que Quadro Síntese, consta da Planta de Implantação, aspeto que se verifica apenas numa das plantas (1.1) e deve constar nas duas (1.1 e 1.2).

- Alguns dos valores do quadro (1.a) são distintos do quadro que consta da Planta de Implantação (1.1). Caso da área de intervenção do Plano - no quadro 1780173 m², na planta 1780108 m² e também as áreas de intervenção das três UE são distintas. Aspeto já indicado no anterior parecer, as várias peças do PP têm de estar articuladas.

- O mesmo quadro deve ser anexado ao presente Regulamento.

- Solicita-se que neste quadro seja completada a síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente com o nº total de lotes / parcelas, áreas totais dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – pública / privada, áreas totais dos Equipamentos de Utilização Coletiva – pública / privada, etc.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que “a informação foi integrada na nova versão do Regulamento”, aspeto que não se verifica na totalidade e por isso deve ser verificada na fase seguinte.

Aspetos gerais a ponderar e integrar no Regulamento

- Quanto à recomendação indicada no anterior parecer da APA de estabelecer ‘índice de impermeabilização do solo’ máximo para todas as áreas onde se preveja ocupações / edificações:

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que “foi incluído na nova versão do Regulamento”, aspeto que não se verifica na totalidade e por isso deve ser verificada na fase seguinte.

- Quanto à indicação do anterior parecer da APA de reforçar que as 'zonas inundáveis' devem ser mantidas preferencialmente sem artificialização e integradas nos espaços verdes, contemplando ações de renaturalização com vista a atenuar potenciais riscos e efeitos de inundação resultantes do acréscimo de caudal devido a obstruções, impermeabilizações da envolvente ou outras ocorrências:

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que *"foi ponderada a recomendação na nova versão de desenho urbano e na nova versão do Regulamento"*, aspeto que não se verifica na totalidade e por isso deve ser verificada na fase seguinte – ver n.º 3.2 do anexo A e o anexo B ao presente parecer.

- Quanto à indicação do anterior parecer da APA de prever requisitos específicos a observar nos projetos dos edifícios de forma a promover a eficiência hídrica dos mesmos:

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que *"será, entretanto, revista esta matéria na versão final do Regulamento para a generalidade dos edifícios"*, aspeto que se espera vir a ser considerado na fase seguinte pela relevância destas matérias.

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

Nos anteriores pareceres da APA, em complemento às normas apresentadas no Regulamento do Plano, sugeriu-se a ponderação de um conjunto de outras normas cabendo à CM a seleção das mais adequadas em função das especificidades do presente PP.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que *"foram ponderadas estas matérias na nova versão do Regulamento"*, aspeto que se espera vir a ser reforçado na fase seguinte pela relevância e atualidade destes aspetos.

3.2. Planta de Implantação

No seguimento do exposto acima, a Planta de Implantação do Plano (n.ºs 1.1 e 1.2), datada de 31-07-2025, deve ser completada e revista tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos, alguns já identificados no anterior parecer desta Agência:

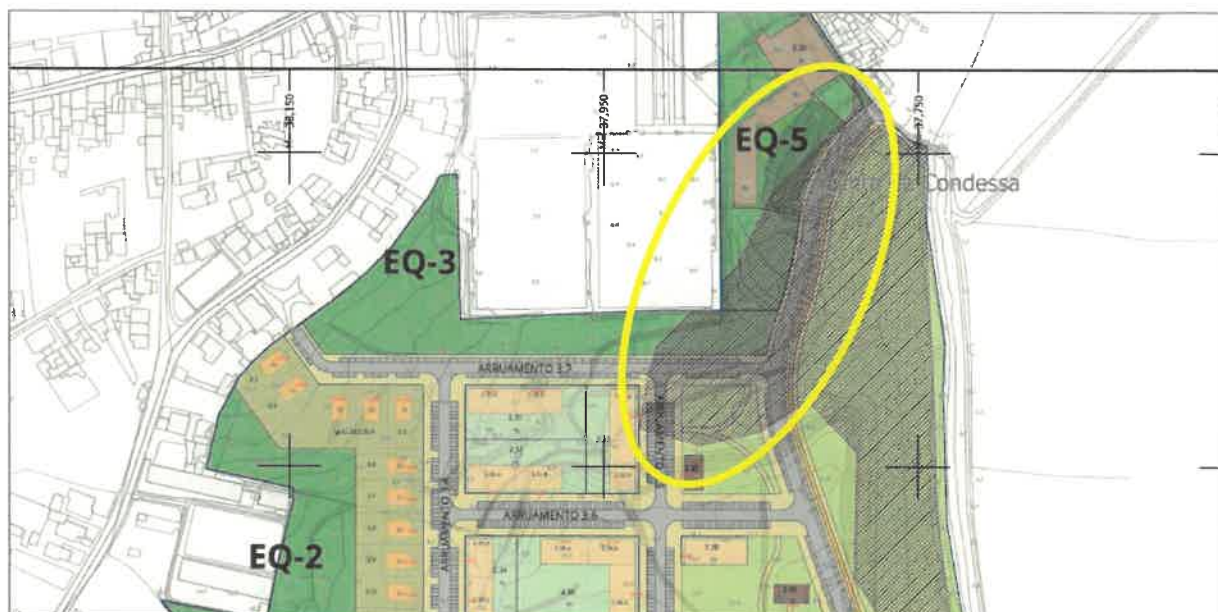
- Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que *"todos os pontos foram corrigidos na nova versão da Planta de Implantação"*, aspeto que não se verificou na totalidade e que por isso deve ser considerado na fase seguinte.

- Como referido no anterior parecer da APA, as várias linhas de água (incluindo as de drenagem), devem ser representadas e legendadas em todas as plantas do PP. Devem constar da legenda como "Hidrografia" ou "Rede Hidrográfica".

Na legenda aparecem três linhas distintas designadas como: "curso de água REN, curso de água, curso de água subterrâneo". As referidas linhas são de difícil leitura nesta planta e as respetivas designações devem ser revistas e clarificadas, conforme segue:

- "curso de água REN" – deve passar para "Hidrografia - classificada como REN" ou "Rede Hidrográfica - classificada como REN";
- "curso de água" - deve passar para "Hidrografia" ou "Rede Hidrográfica".
- "curso de água subterrâneo" – desconhece-se a que diz respeito este conceito. Clarificar se diz respeito à "Rede Hidrográfica - entubada".

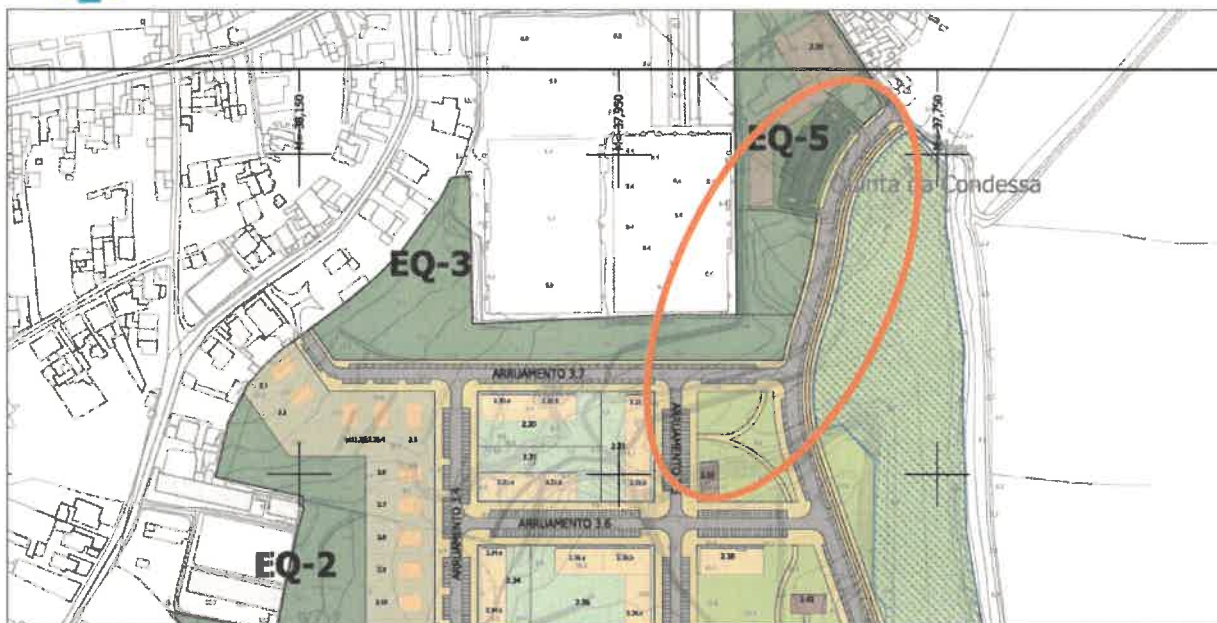
- Na área assinalada na imagem seguinte (a cor amarela) consta a previsão de ruas e estacionamento sobrepostos com a tipologia da REN – ZAC, designada nesta planta como “zonas inundáveis” – ver para o efeito o anexo B ao presente parecer.



Extrato da Planta de Implantação do PP (n.º 1.2) de 31-07-2025

Sobre este aspeto, refere-se que nas conclusões do Relatório Ambiental da AAE (página 91) é indicado: *“Apesar da afetação de áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN), trata-se de afetações residuais, que não colocam em causa os principais objetivos que levaram à classificação destas áreas como REN e como RAN, nomeadamente o facto de não serem ocupadas áreas de risco de cheia.”*

Também no RA (página 79) é referido como recomendação para o Plano nas áreas com risco de cheia: *“Qualquer infraestrutura de apoio a executar nos espaços verdes não poderá localizar-se em área inundável”.*



Extrato da planta REN – Delimitação final (n.º 1a2.2) de 01-08-2025

Ainda sobre este assunto, na imagem da planta acima e na mesma área - assinalada na imagem (a cor laranja) consta a mesma previsão de ruas e estacionamento aqui já não sobrepostos com a tipologia da REN – ZAC – ver para o efeito o anexo B ao presente parecer.

De novo se refere a necessidade de articular as várias peças do PP.

- Tal como referido neste parecer, a solução urbanística apresentada deve ser completada considerando os seguintes aspetos que, a manterem-se, devem estar totalmente integrados na área de intervenção do PP e respetivas plantas:

- Devem ser definidos os pontos de descarga da rede de drenagem de águas pluviais do PP nas linhas de água existentes que tenham capacidade para absorver o acréscimo de caudal.
- As estruturas de apoio às redes de infraestruturas propostas no PP devem localizar-se na área de intervenção do Plano.

- Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que “as estruturas de apoio às redes de infraestruturas propostas para a rede de drenagem de águas pluviais estão fora do limite do plano por impossibilidade de ser executada dentro do limite”, aspeto omisso e que deve estar claramente indicado nas peças do PP, por isso deve ser considerado na fase seguinte.

- Não se encontra representado o estabelecimento abrangido pelo RJPAG, existente fora da área do Plano mas localizado na sua envolvente próxima, pelo que o mesmo deverá constar nesta Planta e não na Planta de Condicionantes, aspeto já indicado e explicado na reunião da 1ª conferencia procedimental do PP. A envolvente deste estabelecimento (Pinopine) está sujeita às condicionantes referidas neste parecer - ver indicações no n.º 3.1 e 6 deste anexo A.

Na legenda desta planta deve constar o seguinte: “Estabelecimento abrangido pelo Regime da prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas - Decreto-Lei nº 150/2015, de 5 de agosto”. Não sendo relevante a designação específica da empresa em causa.

- No regulamento do Plano é indicado que o Quadro Síntese, consta desta Planta de Implantação, aspeto que se verifica apenas numa das plantas e deve constar das duas.

Sobre este assunto, como referido acima, alguns dos valores (áreas) constantes na legenda são distintos do quadro de síntese dos parâmetros urbanísticos. Caso das áreas de intervenção do Plano e das três UE. Aspeto já indicado no anterior parecer, as várias peças do PP têm de estar articuladas.

3.3. Planta de Condicionantes

No seguimento do exposto acima, a Planta de Condicionantes do Plano (n.ºs 2.1 e 2.2), datada de 07-08-2025, deve ser completada e revista tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos, alguns já identificados no anterior parecer desta Agência:

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

- Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere que “os pontos foram corrigidos na nova versão da Planta de Condicionantes”, aspeto que não se verificou na totalidade e que por isso deve ser considerado na fase seguinte.

- Esta planta terá de estar articulada com o artigo 5.º do Regulamento (ver n.º 3.1 do anexo A deste parecer).

- Reforça-se que as designações dos cursos de água devem ser representadas e legendadas em conformidade:

“Recursos Naturais

Recursos Hídricos

- Domínio público hídrico:

- Leito e margem das águas fluviais”

- Na Planta e respetiva legenda as linhas de água devem ser distinguidas, em vez de “Linha curso de água – leito” e “Afastamento 10m linha de curso de água leito”, deve constar no título Recursos Hídricos – “Leitos e margens das águas fluviais”.

- Na legenda o título “Reserva Ecológica Nacional” deve ser substituído por “Recursos Ecológicos”. A linha “Linha de Água REN”, deve ser substituído por “REN – Cursos de água e respetivos Leitos e Margens”.

- Na legenda desta planta de condicionantes, consta a seguinte referência “zonas inundáveis”, como referido acima, deve ser clarificado se estas zonas correspondem à tipologia da REN ‘zonas ameaçadas pelas cheias’ (ZAC). Da avaliação realizada à informação vetorial, confirma-se esta situação. Assim, deve ser retirada desta planta a referência e a representação das “zonas inundáveis”.

- Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre os pontos acima que “por lapso não foi considerada a recomendação referida ... na nova versão da Planta de Condicionantes, mas será considerada na versão final”, aspetos que devem ser retificados na fase seguinte.

- Uma vez que parte da área de intervenção do PP mantem-se em REN (cerca de 93 ha), abrangendo um conjunto diverso de tipologias:

- Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos;

- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;
- Zonas ameaçadas pelas cheias;
- Cursos de água e respetivos Leitos e Margens.

Todas sujeitas ao regime jurídico da REN, entende-se que a REN deveria ser claramente delimitada nas diferentes tipologias, através de um desdobramento da Planta de Condicionantes – REN do PP. Desta forma não restariam dúvidas sobre as normas e condicionantes aplicáveis ao território.

- Conforme referido no n.º 3.2 acima, o estabelecimento abrangido pelo RJPAG, deve ser representado na Planta de Implantação e não na de Condicionantes.

A este propósito refere-se ainda que a indicação na legenda “Zonas de perigosidade” associadas a este estabelecimento não está correta. Como indicado nos anteriores pareceres da APA e na 1.ª conferência procedimental, o referido estabelecimento não está regularizado e por isso não tem definidas ainda quaisquer zonas de perigosidade.

- Como alertado acima, alguns dos valores (áreas) constantes na legenda são distintos do quadro de síntese dos parâmetros urbanísticos. Caso das áreas de intervenção do Plano e das três UE. Aspeto já indicado no anterior parecer, as várias peças do PP têm de estar articuladas.

4. Elementos que acompanham e complementam o Plano

Nesta fase foi apresentado o Relatório de Ponderação dos pareceres das entidades, mas para o caso do parecer da APA foi apenas ponderada uma parte do parecer, ficando em falta a ponderação da globalidade do mesmo, o que dificultou a apreciação atempada dos documentos do PP submetidos para a 2ª conferência procedimental.

Entretanto, a pedido da APA, a CM enviou a 22-08-2025 a Ponderação da globalidade do parecer desta Agência (também sem estar datado). Em vários pontos a CM refere que “*por lapso não foi considerada a recomendação referida ... na nova versão ..., mas será considerada na versão final*”. Estes aspetos devem ser retificados na fase seguinte e antes da discussão pública.

Como referido nos vários pareceres da APA, na versão final do PP deve constar a Ponderação da totalidade dos pareceres das entidades.

4.1. Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano

Analisado este Relatório (de junho de 2025, email da PCGT de 12-08-2025), verifica-se que algumas das matérias indicadas anteriormente pela APA não foram considerados, mas outras foram corretamente integradas.

O Relatório do Plano deve ser completado e revisto, nomeadamente, nos aspetos seguintes:

- a. Deve ser atualizada a data do documento ‘junho de 2025’, para não se confundirem as versões do Relatório apreciadas na 1ª e na 2ª reunião da conferência procedimental (a presente).
- b. Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre a ponderação dos pareceres anteriormente emitidos que “*irão fazer parte do memorando de ponderação dos pareceres que será elaborado à nova conferência procedimental passando a fazer parte dos elementos do plano*”, aspeto que deve ser considerado na fase seguinte.

c. Tal como referido sobre o artigo 5.º do Regulamento do PP (ver n.º 3.1 do anexo A deste parecer) o presente 'Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano', deve ser separado em três documentos:

- Relatório de Fundamentação da Proposta do Plano, conforme alínea a), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT;
- Programa de Execução das ações previstas, conforme alínea d), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT;
- Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, conforme indicações da CCDRC no último parecer.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que *"apesar de não ter sido dividido em dois documentos, na nova versão do Relatório foi contemplada de forma generalizada todas as recomendações indicadas", a separação destes documentos facilitaria bastante a sua consulta pelas entidades e cidadãos, aspeto que se recomenda de novo seja ponderado.*

d. No n.º 1 (página 6) relativamente ao ponto da introdução deste Relatório é referido *"Face aos diversos desafios contemporâneos, como as alterações climáticas e os seus impactos ambientais, a necessidade urgente de uma transição energética justa, ... o presente Plano assenta numa abordagem abrangente e adaptativa, que interliga as dimensões ambiental..."*

A este propósito no n.º 4.6 (páginas 22 e seguintes) é apresentado o 'Plano Municipal Ação Climática de Aveiro – PMACA' sendo identificados e bem os aspetos mais relevantes deste Plano a serem considerados no PP.

Dada a relevância e atualidade das Alterações Climáticas a nível local, nacional e global, alerta-se a CM para a consideração e reforço das mesmas neste Plano (também no Programa de execução e plano de financiamento, indicadores de monitorização, etc.) e da respetiva articulação com o resultado da AAE - ver indicações no n.º 3.1.1 do presente anexo A.

e. No n.º 2.2 (páginas 7 e seguintes) relativamente aos antecedentes do PP deve ser clarificado e completado com o seguinte:

- É feita referência ao AIA do Campo de Golfe, o qual foi submetido a um procedimento de *Avaliação de Impacte Ambiental, em fase de Estudo Prévio, tendo obtido uma Declaração de Impacte Ambiental favorável condicionada a 1 de agosto de 2003. O RECAPE foi também aprovado a 30 de março de 2009...* – ver n.º 4 do anexo 1 parecer da APA de 17-06-2025. De novo se refere que este aspeto carece de clarificação neste processo.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que *"assim que esteja aprovado o PP e previamente a construção do Campo de Golfe serão desenvolvidos todos os trâmites legais inerentes, nomeadamente o procedimento de AIA para o Campo de Golfe", aspeto que deveria estar claramente explicitado no Relatório do PP dada a necessidade de articular os vários regimes legais, como o RJIGT, o RJAEE, o RJAIA, entre outros.*

A este propósito e no mesmo Relatório de ponderação do Parecer da USP/SL Aveiro a CM indica (página 39) *que não foi possível consultar a DIA do projeto do Campo de Golfe, por não se encontrar disponível no portal do SIAIA, aspeto que deverá ser visto e articulado com a CCDRC.*

- É feita referência à 1ª proposta de PP, é apresentado o sentido dos pareceres de 2003 das várias entidades que na época se pronunciaram. Contudo está em falta a referência à proposta posterior do PU.

- Como referido nos anteriores pareceres da APA, em 29-05-2013 essa proposta de PU foi objeto de conferência de serviços com as diversas entidades que acompanharam o Plano, tendo a APA emitido parecer nessa época. O parecer global foi desfavorável. De referir que vários dos aspetos levantados na época pelas entidades não se encontram agora considerados e resolvidos.

f. No n.º 3 (páginas 11) relativamente às Servidões e Restrições de Utilidade Pública do PP é feita referência às 'Zonas Inundáveis' – ver as indicações sobre este assunto constantes dos n.ºs 3.1 e 3.3 do anexo A deste parecer.

g. No n.º 3.1 (página 11) relativamente à REN, deve ser revista a designação da alínea 2. b) – Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC) e o termo 'Aquíferos' (e não Equíferos) da alínea 1. b), situação já identificada no anterior parecer desta Agência.

h. No n.º 3.3 (página 12) relativamente ao Domínio público hídrico, na sequência do anterior parecer foi atualizado o enquadramento legal, no entanto mantiveram parte do texto, o que carece de correção.

Consultar para o efeito o site da APA: <https://apambiente.pt/aqua/dominio-publico-hidrico>

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que *"por lapso não foi contemplada a correção deste ponto, mas será entretanto retificado na versão final"*, aspeto que deve ser retificado na fase seguinte.

i. No n.º 7 (páginas 39 e seguintes) relativamente à solução urbanística proposta no PP deve ser clarificado o seguinte:

- A proposta integra um *"Aldeamento Turístico, que integra um Campo de Golfe de 18 buracos, abrange uma área de terreno de 835.885 m² (83,58 ha). Nele está prevista uma edificabilidade de 33.641 m², onde poderá ser instalado um número máximo de 380 unidades de alojamento e de 760 camas..."*. Dada a dimensão deste equipamento, de novo se refere a importância de articular e clarificar os procedimentos deste PP e do novo AIA do Campo de Golfe.

- Sobre a proposta do PP é referido que *"A unidade de Execução 3 (UE3), ocupa a zona sensivelmente plana, junto do nó da A25/A17 com área de 64.707 m² que será mantida como Espaço Florestal de Produção (conforme previsto no PDM), pela proximidade a um estabelecimento abrangido pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto (RJPAG)"*. Esta matéria sensível está omissa no PDM e está aqui corretamente identificada, mas deve ter tradução no Regulamento e Plantas do PP. Com a inclusão de normas regulamentares e localização do referido estabelecimento PAG na Planta de Implantação do PP – ver n.ºs 3.1 e 3.2 do presente anexo A.

- Como referido acima pelo menos as áreas de intervenção das 3 UE que constam no n.º 7.3 deste capítulo são distintas das que constam das Plantas de Implantação e Condicionantes do PP, aspeto a verificar e retificar.

- Dada a dimensão considerável do PP (178ha), os seus objetivos, a dimensão das áreas a excluir da REN (37,13ha), deve ser indicada também a dimensão da área a reclassificar de solo rustico para urbano.

j. No n.º 7.5 (páginas 46 e seguintes) relativamente às Redes de Infraestruturas previstas no PP, no que se refere à 'rede de abastecimento de água' e 'rede de drenagem de águas residuais' (saneamento) e outras é indicado *"...o Plano é acompanhado pelos elementos técnicos complementares, que de acordo com a alínea d) do ponto 4 do referido artigo (107.º do RJIGT), devem estabelecer os traçados das infraestruturas..."*. Contudo e dada a relevância das mesmas para garantir a adequada quantidade e qualidade da água, verifica-se que estes

sistemas devem ser melhor caracterizados, aspeto a desenvolver e completar em articulação com as respetivas plantas apresentadas (8.c, 8.d, 8.h).

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que *"foi acrescentada a caracterização na nova versão do Relatório e que esta matéria foi devidamente ponderada na nova versão"*. Contudo, no n.º 5.10 (páginas 61 e seguintes do RA) relativamente às redes de infraestruturas – abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais na área do PP, é apresentada uma caracterização sumária, estando em falta uma abordagem aos problemas, desafios e soluções especificamente para a área do PP e envolvente próxima.

Assim, importa articular as várias peças do Plano e completar este ponto com os seguintes aspetos:

Rede de abastecimento de água (página 47 do Relatório, Plantas n.º 8c.1 e 8c.2)

- Completar e detalhar a caracterização da rede neste ponto do Relatório em articulação com as plantas apresentadas.

- Face ao volume de urbanização e edificação prevista na área, deve ser feita a avaliação das soluções de abastecimento da área do PP que se prevê seja executado previsivelmente em 3 fases. Esta matéria deverá ser articulada com o 'Programa de Execução e o Plano de Financiamento' do PP (ver n.º 10 deste Relatório e indicações abaixo sobre este ponto), o qual nada refere sobre onde e quando serão construídas as estruturas necessárias.

- Face às necessidades de água estimadas, atendendo a que o PP passará a dispor de áreas consideráveis de espaços verdes e campo de golf com cerca de 80ha, deverá ser indicada a forma de rega destes espaços e qual a respetiva origem da água. Como referido ao longo deste parecer, para a rega destes espaços devem ser previstas soluções de reaproveitamento de águas pluviais e/ou residuais.

Rede de drenagem de águas pluviais (páginas 47 e 48 do Relatório, Plantas n.º 8d.1 e 8d.2)

- Completar e detalhar a caracterização da rede neste ponto do Relatório em articulação com as plantas apresentadas.

- Deve ser clarificado qual a capacidade de vazão das linhas de água recetoras, e se há necessidade de previsão de estruturas de amortecimento de caudal.

- Quanto aos pontos de descarga nas linhas de água indicados na "Planta – rede de águas pluviais - n.º 8d.1 e 8d.2", alerta-se que os mesmos estão sujeitos a licenciamento por parte da APA-ARHC.

- É necessário assegurar o adequado encaminhamento e drenagem das águas pluviais nas linhas de água na área do PP. O não encaminhamento das mesmas, resultantes da interrupção natural da rede hidrográfica, ou o incorreto dimensionamento das redes pode levar a inundações ou perda de solo uma vez que parte da área do PP é abrangida por RAN e REN nas tipologias "áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo" e "zonas ameaçadas pelas cheias".

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto *"na versão revista do Relatório é feita a caracterização desta rede e indica-se a forma como o encaminhamento deve ser feito"*. Este aspeto e os referidos acima devem ser completados na descrição desta rede na fase seguinte e reforça-se novamente a necessidade de clarificar estes fatores, no sentido de evitar problemas e impactos negativos futuros a jusante do PP.

Rede de drenagem de águas residuais / Rede de Saneamento (página 49 do Relatório, Plantas n.º 8h.1 e 8h.2)

- Deve ser clarificada a sua designação, por vezes é "Rede de drenagem de águas residuais" outras vezes "Rede de Saneamento".
- Completar e detalhar a caracterização da rede neste ponto do Relatório em articulação com as plantas apresentadas.
- A título informativo, segundo consta nesta Agência as ETAR seguintes são da responsabilidade das Águas do Centro Litoral (AdCL):

A ETAR Norte - Cacia (existente) tem TURH válido até 31-12-2026 e trata um caudal médio de 48.705 m³/dia proveniente de 230.020 e.p. É uma ETAR de lamas ativadas (OMS). A rejeição é efetuada no Oceano Atlântico, através de emissário submarino.

Quanto à ETAR de S. Jacinto (existente) tem TURH válido até 31-12-2026. Foi projetada para tratar um caudal de 1.065 m³/dia proveniente de 3447 e.p. O sistema de tratamento é secundário através de lagunagem. A rejeição é efetuada no Oceano Atlântico, através de emissário submarino.

- Face ao volume de urbanização e edificação prevista na área, deve ser feita a avaliação das soluções alternativas, com a indicação clara do destino e tratamento das águas residuais (saneamento) da área do PP que se prevê seja executado previsivelmente em 3 fases, esta matéria deverá também ser articulada com o 'Programa de Execução e o Plano de Financiamento' (ver n.º 10, deste Relatório e indicações abaixo sobre este ponto).
- Assim, alerta-se para a necessidade de a CM acautelar eventuais problemas na gestão, tratamento e destino das águas residuais desta área, devendo acautelar no PP a solução adequada para o bom funcionamento de toda a área do PP e respetiva envolvente. Como referido, o inadequado serviço desta rede terá impacto significativos na qualidade dos recursos hídricos.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que *"em fase de execução dos projetos ter-se-á em consideração esta preocupação garantindo que é aplicada a solução mais adequada por forma a garantir eu não ocorram impactos negativos na qualidade dos recursos hídricos. A preocupação com os valores ambientais é um dos pontos fundamentais da proposta do Plano de Pormenor para a sua área de intervenção ... A ETAR tem capacidade para receber os efluentes..."*, aspetos devem ser completados na descrição desta rede na fase seguinte.

Relativamente a todas estas infraestruturas indicadas acima, importa considerar ainda:

- Uma vez que a CM será responsável pela urbanização da área objeto do PP, a CM deve junto das entidades gestoras das referidas infraestruturas, garantir e demonstrar que a infraestruturização prevista e as estruturas complementares existentes e previstas dão resposta atempada e adequada ao acréscimo faseado da nova construção prevista para a área do PP e envolvente próxima.

Para o efeito a CM poderá apresentar declaração(ões) a emitir pelas entidades gestoras destes sistemas públicos que ateste(m) a disponibilidade dos mesmos para as necessidades previstas na globalidade do presente Plano. Devem ainda ter em consideração que a implementação do Plano decorre em três fases a que correspondem determinadas ações conforme referido no 'Programa de execução e Plano de financiamento' – ver indicações nos n.ºs 4.1.1 e 4.1.2 do presente anexo A.

k. No n.º 7.7 (páginas 50 e seguintes) é de novo abordado o processo do AIA do Campo de Golfe. Conforme referido "O relatório de conformidade ambiental do projeto de execução

foi aprovado a 30 de março de 2009. A proposta do Campo de Golfe mantém genericamente os pressupostos do anteriormente tramitado...". Alerta-se que passaram 16 anos, os procedimentos devem ser articulados e clarificados.

I. Ainda neste ponto n.º 7.7, deve ser clarificada as seguintes situações relacionadas com a REN e respetivas exclusões:

- A situação da área de ZAC – REN que está também classificada como «zonas inundáveis» (na Planta de Implantação) e onde está prevista a ocupação parcial da área sem ser abordada a pretensão de exclusão.

- Neste ponto é referido *“com o objetivo de preservar os valores ambientais protegidos pela Reserva Ecológica Nacional (REN) na área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, as áreas a serem excluídas das zonas abrangidas pela REN foram restringidas ao estritamente indispensável...”*. Também por esta razão a APA não aceita a exclusão de áreas que, entre outras: tenham como uso previsto os ‘Espaços verdes’ e destinadas a ‘Logradouros ajardinados’, por serem usos e atividades compatíveis com o RJREN.

4.1.1. Proposta e Execução do Plano

Da análise da Parte II do Relatório de Fundamentação do Plano (páginas 56 e seguintes) referente à ‘Execução do Plano’, destacam-se os seguintes aspetos a considerar, desenvolver e completar:

a. Conforme referido acima sugere-se a separação deste Relatório em dois / três documentos.

b. Deve ser atualizada a data do documento, para não se confundirem as versões apreciadas na 1ª e na 2ª reunião da conferência procedimental (a presente).

c. No n.º 9.1 (página 57) é feita referência aos vários instrumentos de gestão territorial com incidência na área do PP. De referir que o ‘Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2022-2027 (PGRH RH4A) foi aprovado pela RCM n.º 62/2024, de 3 de abril, pelo que deve ser retificada a referência à legislação desatualizada.

Neste ponto deve também ser atualizada a legislação relativa ao ‘Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território’.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre estes pontos que “por lapso não foi contemplada a correção deste ponto, mas será retificado na versão final”, aspeto que deve ser retificado na fase seguinte.

d. Como referido acima pelo menos as áreas de intervenção das 3 UE que constam no n.º 9.3 (páginas 58 e 59) deste capítulo também são distintas das que constam das Plantas de Implantação e Condicionantes do PP, aspeto a verificar e retificar.

Neste ponto relativamente à UE3, deve também ser revista a redação *“...será mantida como Espaço Florestal de Produção (conforme previsto no PDM)...”*. O PDM em vigor não acautela para esta área os riscos da proximidade ao estabelecimento PAG, pelo que devem ser integradas normas no regulamento do PP e delimitado o estabelecimento em planta.

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

Da análise do n.º 10 do Relatório de Fundamentação do Plano (páginas 61 e seguintes) referente ao 'Programa de Execução das ações previstas e Plano de financiamento', destacam-se os seguintes aspetos a considerar, desenvolver e completar:

- a. Conforme referido acima sugere-se a separação deste Relatório em dois / três documentos.
- b. Deve ser atualizada a data do documento, para não se confundirem as versões apreciadas na 1ª e na 2ª reunião da conferência procedimental (a presente).
- c. No n.º 10.2 e 10.3, tabelas 1 e 2, é feita referência pela 1ª vez à execução de uma ponte na área do PP.

Sobre esta estrutura é indicado o seguinte *"...importa salientar que os custos associados à construção da ponte serão repartidos por todos os proprietários abrangidos pelo Plano, de forma proporcional à edificabilidade atribuída a cada parcela..."*. Clarificar se a mesma está de facto prevista na área do PP e em caso afirmativo, a mesma deve ser descrita e avaliada nas restantes peças do Plano.

d. Nas tabelas 1 e 2 (página 63) não resulta claro a previsão de construção das várias redes de infraestruturas (a construir em 2 ou 3 fases – 2 ou 3 UE), aspeto que deveria ser clarificado no sentido de melhor avaliar a sua correta execução. A confirmar-se que as redes de infraestruturas previstas na área do PP e referidas acima serão executadas em 2 ou 3 fases e terão de ser completadas com estruturas e equipamentos adicionais, então as mesmas devem estar previstas e programadas neste quadro.

e. A este propósito, sobre os sistemas de abastecimento de água e gestão /drenagem de águas residuais na área do PP, no Plano é omissa a referência à necessidade de construção ou ampliação de estruturas de apoio (ETAR, etc.) para complemento destes sistemas. Este aspeto é relevante e deve ser melhor avaliado e clarificado.

4.1.3. Indicadores de monitorização

Da análise do n.º 11 do Relatório de Fundamentação do Plano (páginas 75 e seguintes) referente ao 'Indicadores de monitorização', destacam-se de novo os seguintes aspetos a considerar, desenvolver e completar:

- a. Na Tabela 12, os indicadores não são referentes ao PP em título, mas sim ao PP Cais do Paraíso, aspeto a retificar e também já indicado no anterior parecer.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que "foi retificado na nova versão do Relatório", aspeto que não se verificou e deve ser retificado na fase seguinte.

b. Relativamente aos indicadores 'Qualidade Ambiental e Paisagística' e 'Eficiência e Sustentabilidade' são apresentadas, e bem, um conjunto de recomendações/ diretrizes/ intensões a contemplar na implementação do PP. Dada a dimensão da área do PP, alerta-se a CM para a concretização efetiva destas ações ao longo de todo o período de execução do Plano, a sua articulação com a proposta do PP e com as várias peças que o constituem.

c. Quanto aos indicadores apontados sobre a 'Qualidade Ambiental e Paisagística' é referido o "estado dos recursos hídricos", sobre este refere-se o seguinte já indicado no anterior parecer da APA sobre os indicadores da AAE.

- No SNIRH é disponibilizada a informação referente às redes de qualidade ou quantidade dos recursos hídricos da APA, e esses dados podem dar resposta aos indicadores apontados se houver pontos de monitorização. Alerta-se desde já que poderá não ser possível obter dados para todo o concelho.

- Em relação aos indicadores a selecionar alerta-se que na área do concelho de Aveiro no que respeita às Massas de Água (MA) subterrâneas, a APA tem registo de 9 estações ativas (173/3, 174/41, 185/110, 185/111, 185/112, 185/62, 185/69, 185/74 e 185/76). No que diz respeito às MA superficiais existe registo de 9 estações (09E/04F, 09E/04S, 09E/06F, 09E/06S, 09F/02F, 09F/02S, 10F/01, 10F/03 E 10F/04)⁷.

Assim, importa clarificar se estas estações garantem a adequada monitorização da área do PP ou se a CM pretende implementar uma rede de monitorização própria, no sentido de garantir o cumprimento dos objetivos dos indicadores previstos – ver ainda o anexo 2 do anterior parecer da APA.

- Em síntese, a CM deve ter em atenção que terá de fazer a monitorização regular do Plano (e também da AAE), por isso deve avaliar e ponderar se tem forma de monitorizar todos os indicadores apresentados.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que "foi retificado na nova versão do Relatório", aspeto que não se verificou e deve ser clarificado na fase seguinte.

d. Como referido no anterior parecer da APA, no n.º 12 (páginas 79 e seguintes), recomenda-se que bibliografia a usar neste processo tenha em consideração também os guias e informação técnica (recentes) adaptados ao procedimento do PP. De referir que estes guias são considerados no RA da AAE do Plano.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que "por lapso não foi contemplada ..., mas será retificado na versão final", aspeto que deve ser retificado na fase seguinte.

4.2. Relatório Ambiental da AAE

O Relatório Ambiental (RA) agora disponibilizado para a 2ª conferência procedimental, datado de julho de 2025 (remetido através do email da PCGT de 12-08-2025), encontra-se bem identificado, com contextualização adequada relativamente ao Plano em causa e à fase do procedimento de AAE em que se encontra. Genericamente, a estrutura e metodologia adotadas no RA estão alinhadas com as exigências legais e com os documentos de orientação existentes em matéria de AAE.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, sobre o RA a CM refere que *"na nova versão do AAE e das restantes peças do Plano foram consideradas as recomendações listadas neste ponto, nomeadamente no Relatório de Fundamentação da Proposta"*.

De facto, o RA considerou alguns aspetos do anterior parecer emitido por esta Agência relativo ao RA de junho de 2025 (mas não todos) o que por não estarem justificados suscita dúvidas. Assim, para além da tabela de ponderação com os pareceres ao RDA, deve constar em anexo ao RA final uma tabela de ponderação com os contributos das entidades consultadas na fase de RA, nas suas várias versões.

No presente parecer identificam-se alguns aspetos adicionais que devem ser completados, revistos e melhorados, de forma a obter um RA final mais completo e robusto.

⁷ Informação disponível no SNIRH: <https://snirh.apambiente.pt/>

a. Verifica-se que o RA foi modificado, nomeadamente no que diz respeito à caracterização geral da proposta de plano. No entanto, não foi apresentada nenhuma justificação para esta alteração, aspeto a completar.

b. Não foi acolhida a sugestão da APA de reduzir o número de indicadores de avaliação, para ir ao encontro dos documentos de orientação existentes em matéria de AAE, aspeto a ponderar na revisão do RA.

c. Constata-se que o documento continua a não apresentar um verdadeiro estudo de alternativas. Embora seja apresentado um subcapítulo denominado alternativas ao plano de pormenor, este refere que: *“Em termos de proposta do Plano, foram consideradas diversas alternativas, que permitissem a salvaguarda das condicionantes do local. O que teve implicações no zonamento proposto pelo Plano ao longo do tempo de realização”*. No entanto, no decorrer do RA, este assunto não volta a ser abordado, nem são comparadas as várias alternativas, no que diz respeito aos diferentes efeitos das alternativas no ambiente.

Na AAE de um plano o estudo das opções alternativas de desenvolvimento é essencial para avaliar diferentes caminhos possíveis e escolher aquele que melhor equilibra desenvolvimento e sustentabilidade. A não consideração de alternativas limita a análise crítica e pode levar a decisões mal informadas. A AAE é, pois, um instrumento estratégico de apoio à tomada de decisão.

Para além da alternativa de não-ação (avaliar os impactos de manter o cenário atual, como é o caso apresentado), existem diversos tipos de alternativas que podem ser analisadas numa AAE: alternativas de localização, alternativas de intensidade ou escala, que avaliam o grau de desenvolvimento, uso ou transformação aceitável ou desejável, e alternativas de modelo ou direção de desenvolvimento, que avaliam como o território será estruturado ou que lógica de desenvolvimento será adotada. Podem existir ainda algumas alternativas tecnológicas e alternativas normativas ou regulatórias.

Desta forma, a AAE deste PP deve ser focalizada na preparação da melhor opção possível numa ótica de sustentabilidade, não se limitando a considerar a alternativa na ausência de Plano.

d. Reitera-se que, relativamente à informação constante do Anexo II do RA, referente ao QRE, devem ser igualmente apresentadas as metas dos instrumentos adotados com relevância para a AAE do PP, sempre que existentes, uma vez que serão úteis na fase de seguimento da avaliação ambiental.

e. Na página 80 encontram-se em falta Recomendações para o critério riscos, aspeto que se considera fundamental completar, dada a existência de um estabelecimento abrangido pelo RJPAG, nas imediações da área de intervenção do PP.

f. O 'Quadro 9 – Resumo do programa de controlo' apresenta 27 indicadores, o que se considera excessivo. As boas práticas recomendam que não se exceda os 20 e a experiência mostra que quanto maior o número de indicadores, mais difícil é manter o programa de controlo atualizado. Por outro lado, se não há dados para alguns indicadores, questiona-se a utilidade de esses indicadores integrarem o programa de controlo.

g. A meta apresentada de *'Ausência de estabelecimentos PAG na área do Plano nem na sua zona de influência (zonas de proteção)'* afigura-se irreal, uma vez que existe já um estabelecimento abrangido pelo RJPAG nas imediações da área de intervenção do plano, aspeto a rever.

h. Verifica-se que foi introduzido um novo capítulo dedicado às recomendações. Uma vez que é apresentado um elevado número de recomendações, sugere-se que as mesmas sejam

priorizadas, ou pelo menos calendarizadas em curto, médio e longo prazo, de forma a garantir o adequado e efetivo seguimento monitorização da AAE.

Importa ainda que fique explícito no RA a forma como estas recomendações foram consideradas no PP, indicando, por exemplo, o artigo do regulamento ou o capítulo do relatório do Plano em que foram refletidas. De facto, no Relatório de Fundamentação do Plano consta o capítulo 8 (páginas 53 e seguintes) onde são abordados os contributos que a AAE deu para o Plano.

i. No n.º 9 (páginas 91 e seguintes) relativamente às Conclusões do RA é indicado: *"Apesar da afetação de áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) e na Reserva Agrícola Nacional (RAN), trata-se de afetações residuais, que não colocam em causa os principais objetivos que levaram à classificação destas áreas como REN e como RAN, nomeadamente o facto de não serem ocupadas áreas de risco de cheia."*

Contudo na Planta de Implantação do PP consta a previsão de novas ruas e estacionamento sobrepostos com a tipologia da REN – Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC), designada nesta planta como "zonas inundáveis" – ver para o efeito o n.º 3.2 do anexo A e o anexo B ao presente parecer.

Ainda neste ponto, quanto à referência que o PP prevê '*afetações residuais da REN*' deve ser revista, uma vez que no mesmo está prevista a exclusão de cerca de 37 hectares de REN.

De novo se refere a necessidade de articular as várias peças do PP.

j. Quanto aos Anexos do RA, devem ser retificados e completados tendo em conta o referido neste parecer e nos das restantes Entidades com Responsabilidade Ambiental Específica (ERAEE).

4.2.1 Resumo Não Técnico da AAE

Concorda genericamente com o Resumo Não Técnico (RNT) apresentado, em termos de dimensão, estrutura e tipo de linguagem utilizada. Realça-se, no entanto, que o RNT deve ser revisto em conformidade com as revisões efetuadas ao RA.

4.2.2 Fases seguintes do procedimento de AAE

No que concerne às fases seguintes deste procedimento de AAE, importa considerar os seguintes aspetos:

- Os comentários acima efetuados deverão ser tidos em consideração na revisão do RA e do RNT a sujeitar a discussão pública, juntamente com a proposta de Plano;
- A ponderação dos contributos das entidades deve constar no RA revisto, em tabela própria (preferencialmente em anexo), com justificação dos contributos eventualmente não considerados;
- Em simultâneo com a versão final do Plano deverá ser elaborado o RA final, que incorpore o resultado das consultas institucional e pública. Os resultados das consultas institucional e pública deverão igualmente ser vertidos no Plano, sempre e quando pertinente. O RA final deve ser enviado à APA e restantes entidades consultadas;
- Deverá ser elaborada e enviada a esta Agência e às restantes ERAEE consultadas a Declaração Ambiental (DA), de acordo com o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio. De lembrar que a DA a disponibilizar no site da Câmara Municipal deverá ser assinada, datada e

referir o cargo do responsável pela sua emissão, de acordo com a nota técnica da APA, disponível no site desta Agência;

- Aquando da publicação do Plano em Diário da República, deve ser feita alusão ao facto de o mesmo ter sido sujeito a um procedimento de AAE;

- Alerta-se para a obrigação legal de avaliar e controlar os efeitos significativos no ambiente decorrentes da aplicação e execução do Plano, verificando a adoção das medidas previstas na Declaração Ambiental, a fim de identificar atempadamente e corrigir os efeitos negativos imprevistos (n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 232/2007). Os resultados do controlo devem ser divulgados pela entidade responsável pelo Plano, através de meios eletrónicos, e ser atualizados com uma periodicidade mínima anual, devendo ainda ser remetidos à APA. Existe igualmente um documento orientador sobre esta fase da AAE disponível no site da APA.

Por fim, relembra-se que toda a informação relevante sobre a AAE se encontra sistematizada na página da internet da APA, podendo ser acedida através da hiperligação:

<https://apambiente.pt/avaliacao-e-gestao-ambiental/avaliacao-ambiental-estrategica>

4.3. Peças desenhadas que acompanham o Plano

4.3.1. Cartografia de Base

- A rede hidrográfica deverá apresentar continuidade e coerência no seu traçado e poderá ter por referência a hidrografia representada na Carta Militar, a qual se tem revelado como sendo a mais próxima da situação presente no território - ver o anexo 2 do parecer da APA S034867-202506-ARHCTR.DPI, de 17-06-2025. A omissão de linhas de água, caso existam, na representação gráfica da rede hidrográfica de base (cartografia homologada) deve ser sempre acautelada/complementada na representação do domínio hídrico, para que se apliquem as normas ou condicionantes à totalidade da rede hidrográfica existente no território.

Nos termos da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação, a margem das linhas de água não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, também se encontram sujeitas a servidão administrativa do Domínio Hídrico.

- As linhas de água (a céu aberto e canalizadas) e outros componentes da rede hidrográfica devem ser caracterizados, representados nas plantas do Plano e identificados com a respetiva toponímia sempre que conhecida. Devem constar da legenda de todas as plantas (exceto na Planta de Condicionantes) como "Hidrografia" ou "Rede Hidrográfica".

Como referido acima, na Planta de Condicionantes do PP as linhas de água devem ser distinguidas e constar como Recursos Hídricos - 'leitos e margens das águas fluviais' e Recursos Ecológicos - 'REN - Cursos de água e respetivos Leitos e Margens'.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto "*por lapso não foi contemplado na versão revista, mas será considerado na versão final dos elementos que acompanham o Plano*", aspeto que deverá ser retificado.

- Relativamente às peças desenhadas do Plano deve ser ponderada/avaliada a utilização da 'Norma Técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos PDM - anexos I, II, III'. Aprovada pelo Aviso n.º 9282/2021, 17 de maio. Datado de fevereiro 2021, disponível no site da DGT em:

https://www.dqterritorio.gov.pt/sites/default/files/publicacoes/Modelodados_PDM_18022021_Vol1_e_Vol2.pdf

- Nas fases seguintes, as plantas a disponibilizar para apreciação devem permitir a sobreposição com a informação vetorial disponível. Solicita-se que CM apresente a informação vetorial necessária em formato *shapefile* e no sistema de coordenadas ETRS89 – PTTM06.
- O limite da área de intervenção do PP não está legível em várias plantas, aspeto a retificar.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto “*por lapso não foi considerada a recomendação referida neste ponto na nova versão da Planta de Condicionantes, mas será considerada na última versão a apresentar*”, aspeto que deverá ser retificado na fase seguinte.

4.3.2. Plantas de infraestruturas

Conforme previsto nas alíneas a) e g) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT, o PP estabelece nomeadamente a “*definição e caracterização da área de intervenção identificando ... todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento*” e ainda a “*implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas*”.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre estas Plantas e as indicações da APA “*foi considerada a recomendação e acrescentada informação sobre esta matéria no Relatório e Regulamento do Plano*”, aspetos a ser completados na descrição destas redes na fase seguinte.

No seguimento do exposto acima, foram analisadas as seguintes Plantas datadas de 18-07-2025, contendo os traçados das Infraestruturas:

- Redes de abastecimento de água e hidrantes (n.ºs 8c.1 e 8c.2);
- Rede de águas pluviais (n.º 8d.1 e 8d.2);
- Rede de saneamento (n.º 8h.1 e 8h.2).

As mesmas devem ser completadas e revistas tendo presente o referido neste parecer - ver as indicações constantes no n.º 4.1 do presente anexo A.

Como não foi remetida a informação geográfica referente a estas Plantas, a análise efetuada limitou-se apenas às Peças Desenhadas disponibilizadas em pdf.

4.3.3. Planta da Situação Existente

- Esta Planta datada de 28-07-2025 (n.ºs 5.1 e 5.2) deve ser completada com a informação (legenda e toponímia) referida acima sobre a Cartografia de Base – ver n.º 4.3.1 do anexo A do presente parecer.

- Na figura 3 do RA (página 15) é apresentada uma imagem com o uso do solo na área do Plano, seria importante articular esta informação com a presente ‘Planta da Situação Existente’.

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre esta Planta “*foi contemplada a informação na nova versão do plano e foi retificado na nova versão*”, aspetos a verificar e completar na fase seguinte.

5. Reserva Ecológica Nacional na área do PP

A área de intervenção do PP abrange áreas de REN nas tipologias de 'Cursos de água e respetivos leitos e margens'; 'Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos'; 'Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo' e 'Zonas Ameaçadas pelas cheias'.

Nos termos do artigo 20.º do RJREN, *são interditos os usos e ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:*

- Operações de loteamento;
- Obras de urbanização, construção e ampliação;
- Vias de comunicação;
- Escavações e aterros;
- Destruição do revestimento vegetal, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo, das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais e de ações extraordinárias de proteção fitossanitária previstas em legislação específica.

Excetuam-se do disposto no número anterior os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN.

Da análise feita à proposta do Plano, verifica-se que na área de intervenção está prevista a realização de usos e ações interditos, aspeto a verificar e clarificar.

5.2 Proposta de Exclusão da REN

De acordo com o n.º 7.7 (página 50) do Relatório de Fundamentação da proposta de Plano está prevista a exclusão, do regime da REN, de uma área de 37,13ha com vista à mitigação das carências de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

Quanto ao 'Relatório de Fundamentação das exclusões da REN', datado de junho de 2025, como referido acima devem atualizar a data do mesmo para que não subsistam dúvidas sobre as versões apreciadas e alteradas.

Este Relatório refere os seguintes aspetos relevantes:

- Dos 178ha da área de intervenção do PP, 130ha encontram-se sujeitos ao RJREN o que representa cerca de 73% da área do PP.
- O total da área a excluir é de 37,13ha que se reparte pelas zonas planálticas das unidades de execução (UE) 1 e 2 onde é possível edificar, face às características topográficas do terreno.
- A área a excluir, permite a construção que dará resposta à satisfação de carências existentes no concelho em termos de habitação, comportando outras funções como atividades económicas, equipamentos e infraestruturas para garantir a multifuncionalidade adequada ao equilíbrio do aglomerado urbano.
- A CM pretende excluir 14,66ha, na continuidade do aglomerado da Taboeira, destinada à expansão urbana, visando a carência em termos habitacionais. No Campo de Golfe, pretende-se excluir 7,72 ha para execução deste equipamento desportivo e para construção de edificações destinadas à criação de alojamentos interligados à exploração do Campo de Golfe.

O referido Relatório apresenta ainda dois Anexos, o Anexo 1 com fundamentação para cada uma das propostas de exclusão e o Anexo 2 que contem as fichas individualizadas das

propostas de exclusão (datadas de 18-07-2025) – de novo se refere a necessidade de atualizarem e articularem as várias datas dos documentos.

5.2.1 Plantas REN – Áreas a excluir - esc. 1/2000 (1a1.1 e 1a1.2) e REN – Delimitação final – esc. 1/2000 (1a2.1 e 1a2.2)

De salientar que para esta parte do parecer foi feita a análise e apreciação das peças desenhadas da REN, datadas de 28-07-2025, e não as remetidas posteriormente a 12-08-2025. Aspeto que deve ser ponderado pela CM com as devidas alterações entretanto introduzidas.

A análise e apreciação das referidas peças desenhadas consta do anexo B do presente parecer.

- Importa relembrar que toda a área do PP está integrada na massa de água subterrânea do Cretácico de Aveiro. Esta massa de água constitui um sistema aquífero de importância regional e encontra-se em estado medíocre devido ao estado quantitativo.

Em suma, não se aceita a exclusão de áreas que:

- Colidam ou se sobreponham com a tipologia 'Zonas ameaçadas pelas cheias', como é o caso da mancha 6 E.I, aspeto omissos nas várias peças do PP). Relacionado com este aspeto é referido no RA, como recomendação para o Plano nas áreas com risco de cheia: "*Qualquer infraestrutura de apoio a executar nos espaços verdes não poderá localizar-se em área inundável*" (página 79 do RA).

- Cujo uso é compatível com o RJREN (Espaços verdes), pelo que devem permanecer na REN. Apesar da justificação apresentada pela CM, é sempre possível compatibilizar os usos e atividades.

Na Ponderação do parecer da APA de 22-08-2025 a CM refere:

- "*mantiveram-se os logradouros em áreas a excluir da REN para que não venham a existir constrangimentos quanto às necessárias vedações e outras soluções que venham a ser necessárias para a garantir da segurança nos espaços privados. Apesar disso, com vista a garantir as funções inerentes aos espaços de REN e à sustentabilidade do ambiente urbano incluiu-se um artigo que limita a impermeabilização dos logradouros*" (página 14)

- "*Na nova versão do Plano de Pormenor foram revistas as áreas a excluir e foram igualmente reduzidas ao mínimo essas áreas por forma a acolher os pareceres das diversas entidades que se pronunciaram sobre esta matéria. Por outro lado, foram ainda contempladas, quer no Relatório de Fundamentação da Proposta quer no Relatório de Fundamentação das exclusões da REN, as restantes recomendações*" (página 30).

Aspetos que parecem contraditórios e por isso devem ser clarificados na fase seguinte e nas várias peças do PP.

6. Prevenção de acidentes graves

Conforme referido nos anteriores pareceres da APA e explicado na reunião da 1ª conferência procedimental.

A Diretiva Seveso transposta para o ordenamento jurídico nacional, através do Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto (RJPAG), visa a prevenção de acidentes graves que envolvam

substâncias perigosas e a limitação das suas consequências para a saúde humana e o meio ambiente.

Conforme o disposto no artigo 7.º do RJPAG, as questões de segurança devem estar devidamente acauteladas no ordenamento do território, e consequentemente vertidas nos instrumentos de gestão territorial. Deste modo, devem ser mantidas as distâncias de segurança adequadas entre os estabelecimentos onde estão presentes substâncias perigosas e as zonas residenciais, os locais de utilização pública, as vias de comunicação e as zonas ambientalmente sensíveis, com o objetivo de limitar eventuais consequências de acidentes graves. As distâncias de segurança são traduzidas em duas zonas de perigosidade da seguinte forma:

- Primeira zona de perigosidade: a zona no exterior do estabelecimento onde em caso de acidente grave possam ocorrer efeitos letais na saúde humana;
- Segunda zona de perigosidade: a zona no exterior do estabelecimento onde em caso de acidente grave possam ocorrer efeitos irreversíveis na saúde humana.

A determinação exata das medidas de afastamento dependerá, portanto, de uma análise específica de risco e da quantidade e tipo de substâncias perigosas no estabelecimento em questão. Estes afastamentos visam garantir a segurança das populações, prevenindo a sua exposição a potenciais acidentes graves.

O operador do estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A. submeteu um estudo de Avaliação de Compatibilidade de Localização (ACL) no pedido de alteração de licenciamento que gerou o PL20240823007498. Com base no estudo de ACL o referido operador identificou três grupos substâncias de acordo com a sua perigosidade:

- Perigos para a saúde – Toxicidade, (onde se incluem o Diciclopentadieno – H2 e o Fenol – H2);
- Perigos para o ambiente, com indicação de risco H400, H410 e H411: destaca-se o diciclopentadieno, já considerado pela sua toxicidade; o nonilfenol, (H410); a terebentina que também é inflamável; o TNPP [Fosfito de tris(nonilfenilo) e os óleos resínicos];
- Perigos físicos – inflamáveis (Diciclopentadieno, Terebentina, Tolueno, Isopropanol, Trietilfosfito e o Gasóleo).

O controlo e o planeamento do risco baseiam-se na avaliação das consequências dos fenómenos perigosos que podem originar acidentes graves, afetando elementos vulneráveis como as pessoas, o ambiente e os bens materiais.

De acordo com as substâncias presentes no estabelecimento são previstos fenómenos perigosos com consequências letais ou irreversíveis para a saúde humana, com alcances de várias dezenas de metros na envolvente do estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A, para pessoas, bens e ambiente, associados a sobrepressão, radiação térmica e nuvem tóxica.

Atendendo ao exposto, refira-se que na fase de Definição de Âmbito da AAE do PP (maio 2025) esta Agência alertou (através do ofício com ref. S034867-202506-ARHCTR.DPI de 17-06-2025) para a necessidade da reformulação da proposta de ocupação do PP, no que se refere à unidade de execução 'UE-3' (anteriormente designada 'UE-5'), dado se encontrar na proximidade do estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A, abrangido pelo RJPAG.

De acordo com a alteração efetuada ao PP (versão de julho de 2025), após a 1ª conferência procedimental realizada em 17-07-2025, a Unidade de Execução 'UE-3' ocupa uma superfície de cerca de 6,47 ha e mantém a classificação de 'Solo Rústico', na categoria de 'Espaço

Florestal de Produção'. Concomitantemente a 'UE-3' mantém-se maioritariamente em Reserva Ecológica Nacional.

Tendo em conta o risco de acidente grave envolvendo substâncias perigosas nas imediações do estabelecimento PAG e da 'UE-3', em cumprimento do disposto no RJPAG, esta Agência reforça a necessidade de que a referida UE3 se mantenha livre de ocupação habitacional e outra enquanto se mantiver em funcionamento, nas proximidades, o estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A..

Esta Agência alerta ainda para a necessidade de na 'UE-3' ser assegurado que usos e utilizações sensíveis não se venham instalar na proximidade do estabelecimento abrangido pelo RJPAG. Consideram-se utilizações incompatíveis, que contribuem para a elevada concentração de pessoas, as seguintes:

- Creches, jardins-de-infância, estabelecimentos de ensino pré-escolar ou básico e centros de atividades de tempos livres;
- Estabelecimentos de ensino secundário e superior;
- Centros de dia, de convívio e de atividades ocupacionais para idosos ou pessoas com deficiência;
- Lares e estruturas residenciais para idosos, pessoas com deficiência ou crianças e jovens em perigo;
- Hospitais e outras unidades de prestação de cuidados de saúde com internamento;
- Estabelecimentos prisionais;
- Colónias de férias, parques de campismo e de caravanismo;
- Locais de prestação de cuidados de saúde sem internamento;
- Habitação (em edifícios de habitação coletiva e em moradias) e Alojamento local;
- Empreendimentos turísticos (Estabelecimentos hoteleiros, Aldeamentos turísticos, Apartamentos turísticos, Conjuntos turísticos, Turismo de habitação, Turismo no espaço rural);
- Residências de estudantes.

Acresce transmitir que esta Agência se encontra em processo de validação das zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG no concelho de Aveiro. Após o processo de validação, as distâncias de segurança serão comunicadas aos operadores dos estabelecimentos e à Câmara Municipal de Aveiro (CM) para figurarem nas plantas dos Planos Territoriais e respetivos regulamentos, devendo os Planos e este PP impor restrições à instalação de usos e utilizações na proximidade dos estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG. Para efeitos de integração na Planta de Ordenamento do PDM e consideração na Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, na fase de Definição de Âmbito da AAE (parecer de 17-06-2025, anexos 3 e 4⁸) foram enviados à CM os limites dos estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG e a proposta de disposições regulamentares a incluir no regulamento dos Planos Territoriais e deste PP.

Na Ponderação do parecer da APA de 22-08-2025 a CM refere *"tendo em consideração as recomendações relativas a este tema da Prevenção de Acidentes Graves na nova versão do desenho urbano foi retirada toda a construção que estava prevista na UE3 e nas imediações do edifício da Pinopine abrangido pelo RJPAG", aspeto relevante mas que deve ser completado com as indicações constantes deste parecer, nomeadamente a inclusão de normas no*

⁸ Anexo 3 - Disposições regulamentares a incluir no Regulamento dos Planos Territoriais.

Anexo 4 – Informação Vetorial no formato *Geopackage* – localização dos 3 estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG no concelho de Aveiro

Regulamento do PP e a indicação do estabelecimento PAG na Planta de Implantação e não na Planta de Condicionantes do PP.

7. Articulação com o Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA)

Sobre esta matéria nas peças escritas do PP é referido "*...anteriormente, o projeto do Campo de Golfe foi submetido a um procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, em fase de Estudo Prévio, tendo obtido uma Declaração de Impacte Ambiental favorável condicionada a 1 de agosto de 2003. O RECAPE foi também aprovado a 30 de março de 2009*".

Sem prejuízo, desconhecendo-se se as decisões emitidas no âmbito do regime jurídico de AIA permanecem válidas ou se existem outras obrigações a salvaguardar ainda no âmbito desse mesmo regime, nomeadamente quanto à necessidade de sujeição a procedimento de AIA de outros projetos eventualmente enquadrados por este Plano, alerta-se para a necessidade de articulação entre o exercício de AAE e a AIA dos projetos enquadrados por este Plano, conforme previsto nos respetivos regimes jurídicos.

Neste sentido, as peças escritas do PP devem abordar claramente a necessidade desta articulação, expondo as metodologias a adotar para garantir que os resultados da AAE são considerados na definição dos projetos que possam estar sujeitos ao regime jurídico de AIA, dando corpo ao disposto no n.º 2 do artigo 13.º do regime jurídico de AAE.

Como referido nos anteriores pareceres da APA, sobre este assunto deve ser considerada a informação disponível no site desta Agência – SIAIA ou consultada a CCDRC para o efeito.

A localização do AIA está disponível no SIAIA <https://siaia.apambiente.pt/AIA.aspx?ID=1015>

Na Ponderação do parecer desta Agência, de 22-08-2025, a CM refere sobre este ponto que "*assim que esteja aprovado o PP e previamente a construção do Campo de Golfe serão desenvolvidos todos os trâmites legais inerentes, nomeadamente o procedimento de AIA para o Campo de Golfe*", aspeto que deveria estar claramente explicitado no Relatório do PP dada a necessidade de articular os vários regimes legais como o RJGT, o RJAAE, o RJAIA, entre outros.

Anexo B

Apreciação das Plantas REN – Áreas a excluir - esc. 1/2000 (1a1.1 e 1a1.2) e REN – Delimitação final – esc. 1/2000 (1a2.1 e 1a2.2)

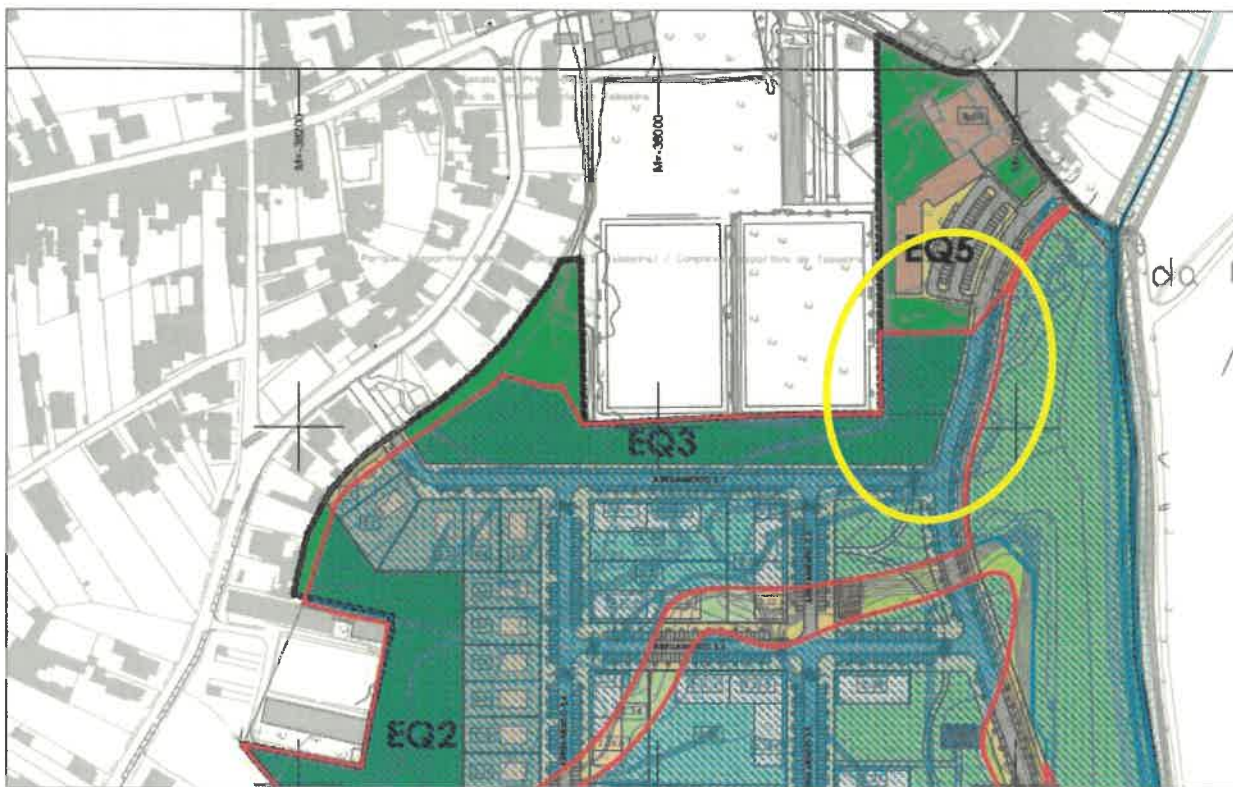
Como referido acima, de salientar que para esta parte do parecer foi feita a análise e apreciação das peças desenhadas da REN, datadas de 28-07-2025, e não as remetidas posteriormente a 12-08-2025. Aspeto que deve ser ponderado pela CM com as devidas alterações entretanto introduzidas.

- Analisadas estas peças desenhadas, verifica-se que a proposta prevê a exclusão de vinte (20) manchas da REN, sendo oito (8) da tipologia 'Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos' que totalizam 319.055,69m² e doze (12) manchas da tipologia 'Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo' que correspondem a 52.307,44 m².

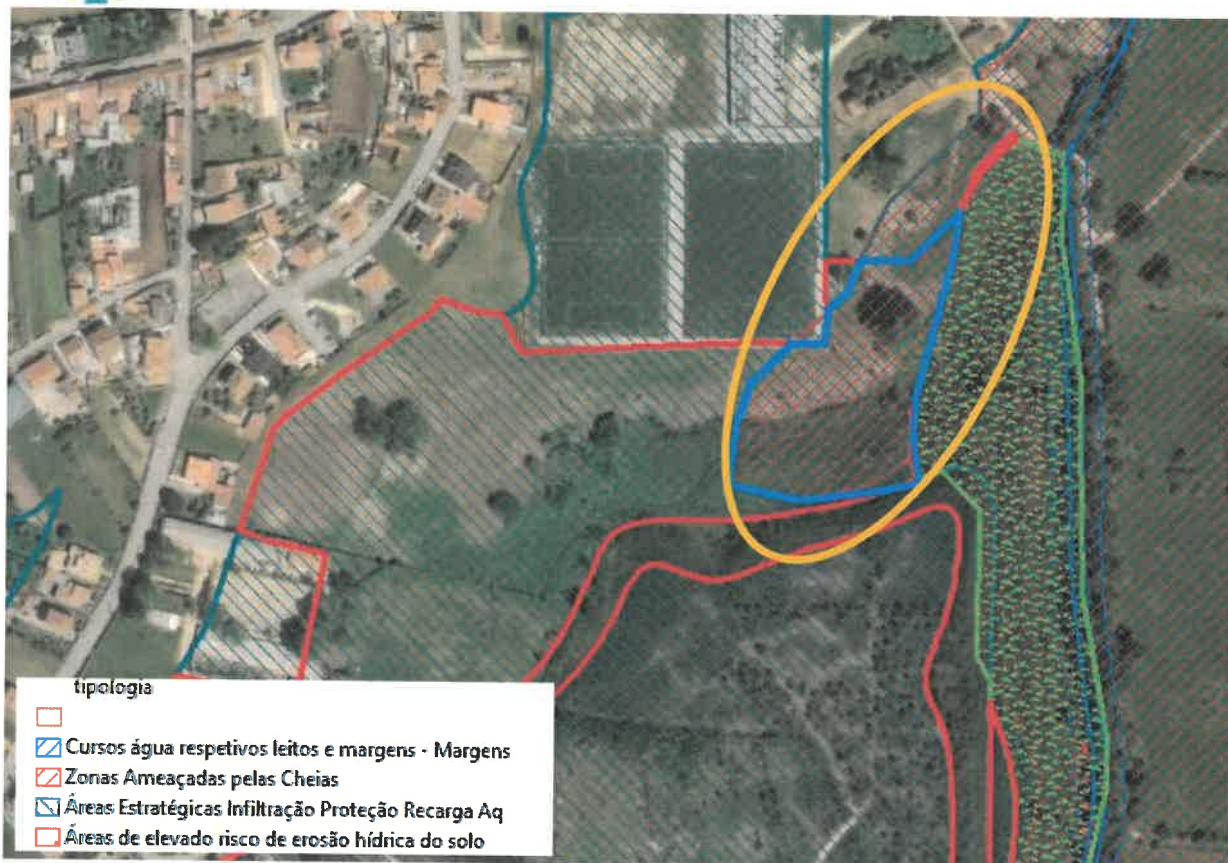
- A análise individualizada destas áreas encontra-se no **quadro síntese abaixo**.

- Analisada a informação geográfica verifica-se que existem áreas propostas para exclusão que colidem com a tipologia 'Zonas ameaçadas pelas cheias' (cerca de 1,1ha) – conforme indicado de seguida:

- A Nordeste da área do PP, na zona da Quinta da Condessa, existe uma área da tipologia 'zonas ameaçadas pelas cheias' (ZAC) que se prevê seja excluída da REN (integra a mancha 6 E.I), provavelmente porque a área coincide com a tipologia 'Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos' (AEIPRA) – conforme imagens abaixo.



Extrato da Planta REN – Áreas a excluir (1a 1.2) – círculo amarelo



REN do PDM em vigor (legenda incluída na imagem) e REN do PP (após proposta de exclusões – trama verde) a área delimitada a azul prevê-se que seja e excluída

Não estando prevista nenhuma edificação para a área excluída da tipologia 'Zonas ameaçadas pelas cheias' (ZAC) (trama a vermelha e círculo a cor laranja), a restante área corresponde a Espaços verdes e logradouros ajardinados, tratando-se de áreas de risco para pessoas e bens e sendo que alguns dos usos são compatíveis com o regime da REN, **não se aceita a exclusão** da área identificada anteriormente.

Quanto à mancha designada 6.E.I, estando parte dela integrada na tipologia ZAC (situação identificada acima mas omissa nos documentos do PP), não se aceita a exclusão da área que abrange a tipologia ZAC (com cerca de 1,1ha). Dado que esta área apresenta sobreposição com a tipologia AEIPRA **também não deverá ocorrer a exclusão desta tipologia.**

- As áreas cuja exclusão se sobrepõe com a Reserva Agrícola Nacional (RAN) ficam condicionadas ao parecer a emitir pela CCDR do Centro.

Quadro Síntese com apreciação das propostas de áreas a excluir da REN

Note-se que o RJREN admite já um conjunto de usos e ações compatíveis, o que torna desnecessárias algumas das propostas de exclusão da REN.

N.º Mancha	Área (ha)	Tipologia(s) da REN	Parecer APA - ARHC	Observações
1 E.I	7,94	AEIPRA	Favorável condicionado	As áreas cujo uso é compatível com o RJREN (espaços verdes) devem permanecer na REN.
2 E.I	0,57	AEIPRA	Favorável condicionado	A área a excluir deve contemplar apenas a infraestruturação prevista. As áreas cujo uso é compatível com o RJREN (espaços verdes) devem permanecer na REN.
3 E.I	0,63	AEIPRA	Favorável	
4 E.I	0,11	AEIPRA	Favorável	Arruamento/aceso
5 E.I	6,18	AEIPRA	Favorável	Aldeamento turístico
6 E.I	15,56	AEIPRA	Favorável condicionado	Parte da área proposta para exclusão colide com a tipologia ZAC (situação identificada acima mas omissa nos documentos do PP). Não se aceita a exclusão da área que abrange a tipologia ZAC (cerca de 1,1ha). As áreas cujo uso é compatível com o RJREN (espaços verdes) devem permanecer na REN.
7 E.I	0,80	AEIPRA	Favorável	
8 E.I	0,12	AEIPRA	Favorável	
1 E.R	1,28	AEREHS	Favorável	
2 E.R	0,01	AEREHS	Favorável	Área residual
3 E.R	0,16	AEREHS	Favorável	
4 E.R	0,09	AEREHS	Favorável	Estrutura viária
5 E.R	0,38	AEREHS	Favorável	
6 E.R	1,76	AEREHS	Favorável	
7 E.R	0,79	AEREHS	Favorável	

8 E.R	0,39	AEREHS	Favorável	Na shapefile a tipologia que está associada a esta mancha é a AEIPRA, carece de revisão.
9 E.R	0,04	AEREHS	Favorável	
10 E.R	0,02	AEREHS	Favorável	Estrutura viária
11 E.R	0,10	AEREHS	Favorável	
12 E.R	0,20	AEREHS	Favorável	

Do ponto de vista formal, o acompanhamento dos procedimentos de formação dos Instrumentos de Gestão Territorial resulta do disposto na Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU1) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT 2), cabendo à Direção-Geral do Território (DGT) acautelar, nas matérias que estão no âmbito das suas competências, que são respeitados os requisitos e orientações que resultam deste quadro legal, regulamentar e institucional.

O presente documento traduz o parecer da DGT no que respeita às matérias da sua competência, emitido com base na análise das Plantas que constituem a proposta de *Elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro*.

Na sequência da solicitação através da PCGT APOIO, e após apreciação efetuada sobre uma amostra da documentação disponibilizada na Plataforma no Separador *Acompanhamento – Conferência Procedimental*, vimos informar o seguinte:

1. INFRAESTRUTURA GEODÉSICA NACIONAL

A Rede Geodésica Nacional (RGN) e a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP) constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em Portugal e encontram-se protegidos pelo Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de abril. A informação sobre a localização dos vértices geodésicos da RGN e das marcas de nivelamento da RNGAP pode ser consultada na página de internet da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/dados-abertos>

Caso seja necessário poderá ser solicitada à DGT uma listagem da informação da RGN e da RNGAP.

Esta informação consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) e pode também ser consultada através do Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG):

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
1.1	Os vértices geodésicos da RGN deverão ser corretamente representados na Planta de Condicionantes, com os respetivos topónimos.	DL 143/1982	NA

Restrições

- A zona de proteção dos vértices geodésicos da RGN é constituída por uma área circunjacente ao sinal, nunca inferior a 15 metros de raio, e deve ser assegurado que qualquer edificação ou arborização a implantar não vai obstruir as visibilidades das direções constantes das respetivas minutas de triangulação.
- Deve ser assegurada a integridade física das marcas de nivelamento da RNGAP apesar de estas não terem que ser representadas na Planta de Condicionantes.
- O desenvolvimento de algum projeto que dificulte ou condicione a normal função dos vértices geodésicos ou das marcas de nivelamento, nomeadamente a violação da zona de respeito dos primeiros, ou das suas visibilidades, requer a solicitação de um parecer prévio à DGT sobre a viabilidade da sua remoção ou da sua realocação.

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

2. CARTOGRAFIA

Os requisitos das plantas que constituem os planos territoriais são estabelecidos principalmente no projeto de portaria que estabelece o Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial (SSAIGT) e a Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e na Norma Técnica sobre o Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos PDM, utilizando as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro. A escolha de cartografia topográfica a utilizar na elaboração dos planos territoriais enquadra-se no DL nº 193/95, de 28 de julho republicado pelo DL nº 130/2019, de 30 de agosto. Para mais informação sobre a cartografia a usar nos planos deve ser consultado o documento “Princípios orientadores para a produção de cartografia topográfica vetorial com as Normas e Especificações Técnicas para da Direção-Geral do Território”, disponível na página de Internet da DGT.

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.1	Os planos de pormenor só podem utilizar cartografia topográfica vetorial.	DL 130/2019 Art.15º-A / 3	S
2.2	A cartografia topográfica (vetorial ou de imagem) a utilizar nos planos territoriais é obrigatoriamente oficial ou homologada.	DL 130/2019 Art.15º-A / 1	S
2.3	A cartografia oficial e homologada consta do Registo Nacional de Dados Geográficos (RNDG) integrado no Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG).	DL 130/2019 Art.3º / 5	S
2.4	Em Portugal continental, a cartografia topográfica para fins de utilização pública deve ser elaborada e atualizada com base no sistema de georreferência PT -TM06/ETRS89 (EPSG:3763).	DL 130/2019 Art.3º-A / 1	S
2.5	A cartografia topográfica a utilizar deve cumprir os seguintes requisitos de exatidão posicional planimétrica e altimétrica: • Melhor ou igual a 0,30 metros em planimetria e 0,40 metros em altimetria.	DL 130/2019 Art.15º-A / 9	S
2.6	A cartografia topográfica a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração ou revisão do plano, o seguinte prazo : • cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos.	DL 130/2019 Art.15º-A / 5 Alterado p/ Decreto-Lei n.º 45/2022 de 8 de julho	S
2.7	As plantas que constituem os planos territoriais, contêm uma legenda que é formada por duas partes: • A legenda rótulo, com as indicações necessárias à identificação da planta; • A legenda da simbologia, com as indicações de descodificação dos símbolos utilizados na planta.	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	S

Na **legenda rótulo** deve constar a seguinte informação:

2.8	a) Indicação do tipo de plano e respetiva designação, de acordo com a tipologia dos planos territoriais estabelecida na lei;	S
-----	--	----------

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
2.9	b) Designação da planta, tendo por referência o conteúdo documental estabelecido na lei para a figura de plano em causa;	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	S
2.10	c) Data de edição e número de ordem da planta no conjunto das peças que integram o plano;		S
2.11	d) Indicação da escala de representação para a reprodução em suporte analógico, ou em suporte digital no formato de imagem;		S
2.12	e) Identificação da entidade pública responsável pelo plano;		S
2.13	f) Identificação da versão da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) utilizada;		N(1)
	g) Identificação da cartografia topográfica vetorial e/ou cartografia topográfica de imagem utilizada na elaboração da carta base, designadamente:		
2.14	i. Se cartografia oficial: entidade produtora, série cartográfica e/ou ortofotocartográfica oficial, entidade proprietária e data de edição;		NA
2.15	ii. Se cartografia homologada: entidade proprietária, entidade produtora, data e número de processo de homologação e entidade responsável pela homologação;		S
2.16	iii. Data e número de processo de homologação de atualização de cartografia topográfica vetorial e entidade responsável pela homologação, se aplicável;		NA
2.17	iv. Sistema de georreferência aplicável de acordo com o estabelecido na lei;		S
2.18	v. Exatidão posicional planimétrica e altimétrica e a exatidão temática, se aplicável, de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada.		S

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

N(1) - As peças desenhadas apresentam a referência à CAOP utilizada, mas não se encontram representados os limites administrativos, nem existe referência aos mesmos na *Legenda*.

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
-------------	------------	------------------	--------------------------

Nota Geral: Verificar o valor da Precisão Posicional Nominal (embora não seja obrigatório indicar este valor na legenda, quando se indica este deve ter o seu valor correto).

Recomendações

DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)

Na **legenda da simbologia** devem constar todos os símbolos utilizados na planta, organizados e designados de acordo com o catálogo de objetos utilizado na elaboração da planta.

Na reprodução da planta em suporte analógico ou em suporte digital com formato de imagem esta legenda é imprescindível para a leitura da planta.

As plantas que constituem os planos territoriais devem permitir a sua reprodução em suporte digital com formato de imagem em escalas que tenham em consideração a escala da carta base e permitam uma visão de conjunto do modelo de organização territorial e com o detalhe adequado ao objeto e conteúdo material do tipo de plano.

Usualmente a escala de representação adotada para o Plano de pormenor é a escala 1:2 000 ou superior.

3. LIMITES ADMINISTRATIVOS

Os limites administrativos encontram-se representados na Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP). Esta carta regista o estado da delimitação e demarcação das circunscrições administrativas do País e é publicada anualmente.

A Direção-Geral do Território é responsável pela execução e manutenção da CAOP, de acordo com a alínea I) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 30/2012, de 13 de março.

As competências da DGT em matéria de delimitação administrativa estão circunscritas à representação de limites para fins cadastrais e cartográficos. A Assembleia da República é o organismo com competência para a criação, extinção e modificação de autarquias locais, cf. CRP art.164º alínea n, incluindo a fixação legal de novos limites administrativos.

Os dados da CAOP são geridos numa base de dados geográficos e são disponibilizados sem custos para os utilizadores através de serviços de visualização (WMS) e descarregamento (ATOM), disponíveis no site da DGT:

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cartografia/cartografia-tematica/caop>

Esta informação consta do RNDG e pode também ser consultada através do SNIG:

<https://snig.dgterritorio.gov.pt/>

N.º Req.	Requisitos	Suporte legal	Conforme (S / N / NA)
3.1	Os limites administrativos devem estar representados nas plantas que constituem os planos territoriais.		N(1)
3.2	Os limites administrativos representados no plano territorial devem ser os que constam a edição mais recente da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), disponível à data que determina a elaboração, revisão ou alteração do plano territorial. Sempre que no decurso dos trabalhos venham a ficar disponíveis edições mais atualizadas da CAOP e que tal se justifique, deverá ser utilizada a edição mais atualizada.		N(1)
3.3	Na legenda das plantas que constituem os planos territoriais deve ser indicada a versão e data de edição da CAOP utilizada.	DR nº 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)	N(1)
3.4	A simbologia utilizada para a representação dos limites administrativos deve constar da legenda da respetiva planta.		N(1)

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

N(1) - As peças desenhadas apresentam a referência à CAOP utilizada, mas não se encontram representados os limites administrativos, nem existe referência aos mesmos na *Legenda*.

Os limites administrativos devem estar representados na Peças desenhadas. Deve constar a referência aos mesmos na *Legenda*.

4. SISTEMA DE SUBMISSÃO AUTOMÁTICA (SSAIGT)

Para desmaterialização dos programas e planos territoriais e melhoria progressiva da fiabilidade, rigor e eficiência da disponibilização da informação sobre IGT, encontra-se desenvolvido o Sistema de Submissão Automática (SSAIGT) destinado ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação no Diário da República (DR) e para depósito na Direção Geral do Território (DGT).

Esta plataforma é de utilização obrigatória e constitui a infraestrutura através da qual são praticadas todas as formalidades relativas aos procedimentos já referidos e em conformidade com a Portaria nº 245/2011 de 22/6 e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Deste modo e em antecipação aos referidos atos de publicação no Diário da República e depósito na DGT, considera-se oportuno que a autarquia promova a verificação da conformidade das peças e plantas do presente instrumento de gestão territorial a publicar e a depositar, com os requisitos e condições formais e operacionais de acesso do SSAIGT (ver Anexo I).

Com este objetivo, anexa-se uma lista para a verificação do conteúdo documental desmaterializado do PP com a indicação dos ficheiros que devem ser submetidos no SSAIGT.

Para informações complementares disponibilizam-se os seguintes *links* para a página da DGT:

- Manual de utilização (SSAIGT):
https://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/Manuais_SSAIGT/ManualUtilizador_IGT_planos-prog.pdf
- Área de Apoio do SSAIGT (versão de dezembro de 2022):
<http://ssaigt.dgterritorio.pt/AreaApoioIGT/AreaApoio.htm>

5. CONCLUSÃO

O parecer da DGT é **favorável**. No entanto deverá ser corrigido o requisito 2.13 de **2. Cartografia** e ser tida em conta a Nota Geral referida nesse mesmo ponto. Recomenda-se o referido em **3. Limites administrativos**.

Conformação do conteúdo documental do PP com os requisitos e condições do SSAIGT
Validação prévia

Publicação do Plano de Pormenor	Obrigatoriedade de		Formato para publicação*	Formato para depósito**
	publicação	depósito		
Peças fundamentais (escritas e gráficas) a submeter na plataforma do SSAIGT (as que constituem o Plano conforme referido no respetivo Regulamento, em conformidade com o n.º 1 do art. 107.º do RJIGT)			DOC, DOCX, RTF, ODF, XLS, XLSX, ODS, PDF descompactado; imagens JPG; tabelas XLS 1 envio = 1 fich. ZIP	se original em formato editável: DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF; se original em suporte analógico: formato imagem (JPG, PNG, TIFF, ...); 1 envio = 1 fich. ZIP
Peças escritas				
Texto do ato a publicar	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
Deliberação sobre o procedimento (elaboração, revisão, alteração ou alteração por adaptação ou alteração simplificada, retificação, correção matricial, revogação, suspensão pelo município ou pelo governo, medidas preventivas e normas provisórias).	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
Regulamento (conforme alínea a), n.º 1, art.º 107º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	editável de entre os acima referidos	PDF, ou qualquer outro formato do documento oficial, conforme acima referido
Peças gráficas				
Planta de implantação (conforme alínea b), n.º 1, art.º 107º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
Planta de condicionantes (conforme alínea c), n.º 1, art.º 107º do RJIGT - DL n.º 80/2015)	sim	sim	vetorial (shape file) georeferenciado e raster (TIFF e TFW)	PDF ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido
Peças que acompanham/complementam a submeter na plataforma do SSAIGT (as referidas no respetivo Regulamento, em conformidade com o n.º 2 e seguintes do art. 107.º do RJIGT)				
Peças escritas				
Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	PDF ou qualquer outro formato, conforme acima referido
Peças gráficas				
Todas as referidas no respetivo ponto do Regulamento	não	sim	n.a.	pdf ou qualquer outro (TIFF, JPEG, PNG, etc.), conforme acima referido

* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.2

** Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.3

Observações:

- Sistema de coordenadas aplicável às peças gráficas: ETRS89TM06;
- Se submissão de ficheiros de base de dados: mdb ou gdb;
- Se submissão de ficheiros tabelas de dados: xls ou xlsx
- Sempre que se trate de alteração, alteração por adaptação, correções materiais, retificação, medidas preventivas ou suspensão de planos em vigor com implicações nas peças gráficas, são enviados cumulativamente, para cada peça gráfica:

- ficheiro vetorial (shape file)
- ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) da área/polígono(s) em causa
- ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) de toda a planta

[Informações adicionais - Área de Apoio do SSAIGT](#)



E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.

Rua Dom Luís I, 12
1249-008 Lisboa – Portugal

Câmara Municipal De Aveiro

Praça da República
3810-156 Aveiro

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
PCGT 1038	05-08-2025	Carta/12769/2025/E-REDES	06-08-2025

Assunto: Plano de Pormenor Parque Desportivo de Aveiro (Concelho de Aveiro)

Exmos/as. Senhores/as,

Respondendo à solicitação de Vossas Exas. sobre o referido em assunto, vimos por este meio informar que mantemos o parecer transmitido anteriormente através da nossa Carta/11691/2025/E-REDES de 16/07/2025, que segue em anexo.

Com os melhores cumprimentos,

Área Serviços aos Ativos
Estudos e Projeto MT - Análises e Pareceres
O Responsável

Ana Pereira
(Gestor Operacional)



E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.

Rua Dom Luís I, 12

1249-008 Lisboa – Portugal

Exmos/as. Senhores/as
Câmara Municipal De Aveiro
Praça da República
3810-156 Aveiro

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
PCGT 1038	30-06-2025	Carta/11691/2025/E-REDES	16-07-2025

Assunto: Plano de Pormenor Parque Desportivo de Aveiro (Concelho de Aveiro)

Exmos/as. Senhores/as

Respondendo à solicitação de Vossas Exas. sobre o referido assunto, vimos por este meio dar conhecimento da apreciação da E-REDES^(*) sobre as condicionantes que o projeto em causa poderá apresentar, na atividade e nas infraestruturas existentes ou previstas por esta empresa.

Verifica-se que a Área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto (conforme Planta em Anexo), interfere com infraestruturas elétricas de Alta Tensão, Média Tensão, Baixa Tensão e Iluminação pública, integradas na Rede Elétrica de Serviço Público (RESP) e concessionada à E-REDES.

Em Alta Tensão a 60 kV, a área do EIA é atravessada por traçados aéreos de diversas linhas da RESP (conforme Planta em Anexo).

A referida área do EIA é atravessada pelos traçados aéreos e subterrâneos de diversas Linhas de Média Tensão a 15 kV, constituindo a ligação a partir de subestações da RESP a postos de transformação MT/BT de distribuição de serviço público. (conforme Planta em Anexo).

Ainda na área do EIA, encontram-se estabelecidas redes de Baixa Tensão e Iluminação Pública (ligadas a postos de transformação MT/BT de distribuição de serviço público) (conforme Planta em Anexo).

Todas as intervenções no âmbito da execução do EIA do Plano, ficam obrigadas a respeitar as servidões administrativas constituídas, com a inerente limitação do uso do solo sob as infraestruturas da RESP, decorrente, nomeadamente, da necessidade do estrito cumprimento das condições regulamentares expressas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de fevereiro e no Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão (RSRDEEBT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 90/84 de 26 de dezembro, bem como das normas e recomendações da DGEG e da E-REDES em matéria técnica.

Informamos que, por efeito das servidões administrativas associadas às infraestruturas da RESP, os proprietários ou locatários dos terrenos na área do EIA, ficam obrigados a: (i) permitir a entrada nas suas propriedades das pessoas encarregadas de estudos, construção, manutenção, reparação ou vigilância dessas infraestruturas, bem como a permitir a ocupação das suas propriedades enquanto durarem os correspondentes trabalhos, em regime de acesso de 24 horas; (ii) não efetuar nenhuns trabalhos e sondagens, na vizinhança das referidas infraestruturas sem o prévio contacto e obtenção de autorização por parte da E-REDES; (iii) assegurar o acesso aos apoios das linhas, por corredores viários de 6 metros de largura mínima e pendente máxima de 10%, o mais curtos possível e sem curvas acentuadas, permitindo a circulação de meios ligeiros e pesados como camiões com grua; (iv) assegurar na envolvente dos apoios das linhas, uma área mínima de intervenção de 15 m x 15 m; (v) não consentir, nem conservar neles, plantações que possam prejudicar essas infraestruturas na sua exploração.

Alertamos, ainda, para a necessidade de serem tomadas todas as precauções, sobretudo durante o decorrer de trabalhos, de modo a impedir a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos, a distâncias inferiores aos valores dos afastamentos mínimos expressos nos referidos Regulamentos de Segurança, sendo o promotor e a entidade executante considerados responsáveis, civil e criminalmente, por quaisquer prejuízos ou acidentes que venham a verificar-se como resultado do incumprimento das distâncias de segurança regulamentares.

E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.

Sede Social: Rua Dom Luís I, 12, 1249-008 Lisboa – Portugal

Matrícula na CRC e NIPC 504394029 Capital Social: 2 259 580 950 Euros

Uma vez garantida a observância das condicionantes e precauções acima descritas, em prol da garantia da segurança de pessoas e bens, bem como o respeito das obrigações inerentes às servidões administrativas existentes, o referido projeto merece o nosso parecer favorável.

Com os melhores cumprimentos,

Direção de Gestão de Ativos
e Planeamento de Rede



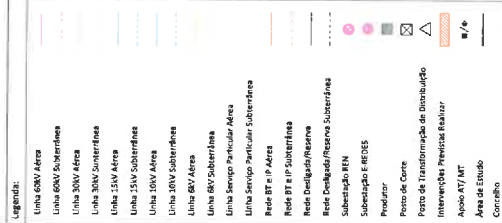
João Vasco Ferreira
(Técnico Superior ESP/GEN)

(*) Por imposição regulamentar, a EDP Distribuição agora é E-REDES.

Anexo: O referido no Texto.

 Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro_Anexo da Carta

 Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro_Anexo da Carta



Nome do Desenho:

Área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA)

Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro

Notas:

 www.icnf.pt | rubus.icnf.pt
 gdp.centro@icnf.pt
 239007260

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO
RUA BERNARDIM RIBEIRO, 76
3000-069 COIMBRA

alexandra.grego@ccdr.pt

vossa referência	nossa referência	nosso processo	Data
<i>your reference</i>	<i>our reference</i>	<i>our process</i>	<i>Date</i>
	S-028379/2025	P-019032/2025	2025-08-26
Assunto	PCGT - 1038 - PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DESPORTIVO DE AVEIRO - ELABORAÇÃO		
<i>subject</i>			

Relativamente ao assunto em epígrafe, e no seguimento da convocatória para a conferência procedimental destinada à *“Apreciação e emissão de parecer sobre a proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro reformulada no seguimento da Conferência Procedimental realizada no passado dia 17 de julho”*, a realizar no dia 28/08/2025, somos a informar:

ENQUADRAMENTO

A área abrangida pelo Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (adiante designado PP) é confinante com a Zona de Proteção Especial Ria de Aveiro (classificada pelo DL nº 384-B/99 de 23 de Setembro) e a Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro (classificada pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2020 de 16 de março), que têm o seu limite na Vala da Eirinha, que por sua vez constitui o limite nascente da área do PP.

Nota: As shapefiles apresentadas mostram um limite da área do PP que não coincide exatamente com o da ZPE Ria de Aveiro e da ZEC Ria de Aveiro, tratando-se no entanto de diferenças pouco expressivas ao longo da vala da Eirinha. Uma vez que esta vala constitui o limite nascente do PP e o limite poente da ZPE Ria de Aveiro e da ZEC Ria de Aveiro neste local, e tendo ainda em atenção que a Planta de Condicionantes não apresenta qualquer referência à Rede Natura 2000, assume-se que o PP não abrange áreas classificadas.

ANÁLISE

O PP abrange uma área de intervenção de 178 ha, referenciada no PDM de Aveiro como UOPG1, localizada no extremo Este da cidade, nas freguesias de Esgueira e de Eixo e Eirol, delimitado a Este pela vala da Eirinha, a Norte pela povoação de Taboeira e pelo Estádio Municipal de Aveiro, a oeste pela A25/A17 e a sul pela povoação de Azurva e pela linha de caminho-de-ferro do Baixo Vouga.

De acordo com o referido no Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano (adiante designado Relatório), *“Conforme previsto no PDM – 1ª revisão, constituem objetivos desta UOPG:*

1. Dotar a cidade de Aveiro de uma área destinada ao desporto e ao lazer, de âmbito local, regional e mesmo nacional, proporcionando a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, complementados com áreas de lazer e habitacionais, comércio e serviços;



2. Criar condições para a localização de equipamentos desportivos destinados a modalidades com grande projeção nacional, mas com carência de infraestruturas, como sejam, o futebol e o hipismo;
3. Criar condições para a implantação de equipamentos desportivos atualmente inexistentes na região, com grandes potencialidades de fixação e de desenvolvimento, nomeadamente o golfe;
4. Localizar equipamentos “âncora”, fundamentais numa perspetiva de desenvolvimento e reforço turístico da região;
5. Recuperar zonas ambientalmente degradadas, por forma a assegurar a sustentabilidade territorial e a qualidade de vida, identificando as causas da referida degradação, e incluindo a restauração da vegetação nativa e a reabilitação dos ecossistemas locais;
6. Prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais através de uma análise cuidada das acessibilidades, da atratividade turística, da infraestrutura existente e das características do solo, assegurando uma distribuição equilibrada entre alojamento temporário e habitação permanente que favoreça a funcionalidade e sustentabilidade do espaço urbano;
7. Recuperar as edificações da Quinta da Condessa;
8. Reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente, corrigindo desequilíbrios espaciais, melhorando os acessos e reabilitando as construções degradadas, promovendo uma ocupação mais eficiente e coerente com a estrutura já consolidada;
9. Criar áreas públicas de lazer, contribuindo para o bem-estar e a coesão social, oferecendo espaços verdes e de convívio acessíveis, que valorizam o ambiente urbano e incentivam a interação comunitária;
10. Promover uma boa relação espacial peão/automóvel, garantindo equilíbrio no uso do espaço urbano;
11. Implementar uma rede de vias cicláveis em toda a área do plano de forma a reforçar o compromisso com a mobilidade sustentável, ao criar infraestruturas seguras e acessíveis para ciclistas, reduzindo o tráfego automóvel e promovendo estilos de vida ativos e ecológicos”.

O relatório refere que “O presente Plano de Pormenor ao propor a reclassificação de solo de rústico para urbano, segue o disposto no artigo 72º do RJGT e no artigo 8º do DR nº 15/2015 de 19 de agosto, constituindo-se assim um instrumento com efeitos registais, cujo conteúdo observa o disposto no artigo 108º do RJGT.

Não obstante, a área de intervenção estar parcialmente infraestruturada, conferindo a essas frentes aptidão inerente à categoria de solo urbano, torna-se indiscutível a sua condição de solo rústico, porque foi determinado no processo de alteração do PDM. Contudo esta área foi integrada no PDM – 1ª Revisão como UOPG1, concedendo-lhe a prerrogativa da sua reclassificação para solo urbano, no âmbito da elaboração de um plano de pormenor, com observância dos parâmetros urbanísticos estipulados, seguindo os procedimentos previstos na lei para o efeito”.

É referido que “A proposta assenta num modelo urbano polinucleado, baseado na complementaridade funcional dos seus núcleos, com o objetivo de colmatar a fragmentação do tecido urbano existente, promover a sua coesão e qualificar o espaço público nas áreas envolventes.

A articulação entre as diversas unidades operativas será assegurada através da implementação de um amplo Espaço Verde de Recreio e Lazer, complementado por uma zona verde vocacionada para a prática desportiva, integrando campos de ténis, uma rede de percursos pedonais e cicláveis, e promovendo atividades associadas ao turismo de natureza, ao lazer e ao desporto. Esta infraestrutura verde será implementada sem comprometer os valores ecológicos existentes, assegurando a proteção dos habitats naturais e das espécies autóctones, preservando as galerias



ripícolas e os corredores ecológicos de maior valor, e contemplando ações de renaturalização de áreas ambientalmente degradadas.

Este sistema verde, com uma área total de 41,20 hectares, estabelece uma continuidade ecológica com o Campo de Golfe adjacente, com 74,41 hectares, formando conjuntamente um corredor ecológico de relevância local e regional, com funções determinantes na regulação ambiental do espaço urbano e no sequestro de carbono.

A proposta visa ainda promover a manutenção dos elementos arbóreos (carvalhos) existentes e a implementação de áreas ajardinadas onde predominem os elementos constituintes da flora autóctone e ainda promover ações de erradicação de invasoras nas áreas que não forem intervencionadas que reforçam a preocupação na regulação e preservação ambiental em toda a área de intervenção do Plano de Pormenor”.

O plano será estruturado e implementado em função de três unidades de execução (UE):

A Unidade de execução 1 (UE1) tem uma área de intervenção de 560.445 m² desenvolve-se desde a Av. Sport Clube Beira-Mar a norte e o aglomerado de Azurva a sul; da Rua do Taboeira a nascente e o nó da A25/A17 a poente. A construção está definida em dois núcleos de edificabilidade separados pelo Espaço Verde de Recreio e Lazer.

A unidade de execução 2 (UE2) tem uma área de intervenção de 115,50 ha, ocupa a zona plana a sul de Taboeira, e inclui um núcleo de construção junto ao aglomerado e um Aldeamento Turístico que integra um Campo de Golfe, separados por uma área destinada a Espaço Verde de Recreio e Lazer.

A unidade de Execução 3 (UE3), ocupa a zona sensivelmente plana, junto do nó da A25/A17 com área de 64.707 m² que será mantida como Espaço Florestal de Produção (conforme previsto no PDM), pela proximidade a um estabelecimento abrangido pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto (RJPA).

Analizadas as propostas do PP, verificou-se que todas as áreas a reclassificar de solo rústico para urbano se encontram fora de áreas classificadas, sendo no entanto importante referir que o limite nascente do PP, a vala da Eirinha, para onde se encontra-se identificado o Habitat (prioritário) 91E0 - Florestas aluviais de *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion alibae*), coincide com o limite da ZPE Ria de Aveiro e da ZEC Ria de Aveiro. Tendo em atenção que a UE-2, que confina com a Vala da Eirinha, inclui a área anteriormente estudada no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Campo de Golfe do Parque Desportivo de Aveiro, que obteve decisão favorável condicionada, e que se encontra prevista a preservação das galerias ripícolas, apenas na zona envolvente a Taboeira se verifica uma maior proximidade ao limite das áreas classificadas, não sendo no entanto expectável que o proposto seja suscetível de vir a originar impactos negativos sobre os valores naturais presentes a nascente, em área da ZPE Ria de Aveiro e da ZEC Ria de Aveiro.

Importa no entanto referir o seguinte:

- Embora seja referida “uma zona tampão para a ZEC e ZPE da Ria de Aveiro”, a mesma não se encontra delimitada, sendo que na área norte da UE-2 a distância entre a última área a intervencionar e o limite da ZPE Ria de Aveiro e da ZEC Ria de Aveiro é de apenas 50 metros.
- As características do solo associadas à sua morfologia recortada por linhas de água sazonais, que extravasam no inverno, obrigarão a intervenções de movimentações do solo, canalização de linhas de água e impermeabilizações do solo, com impactos diretos no regime hídrico com consequências a jusante, nomeadamente em termos de risco de inundação, situação que carece de especial atenção.



- Será inevitável o abate de exemplares arbóreos de grande porte, os quais atualmente funcionam como barreira natural à erosão e deslizamento de terras, desempenhando ainda funções ecológicas relevantes, como a regulação microclimática, suporte à biodiversidade local e contribuição para a qualidade da água. Deverá assim ser prevista a realização de plantações, com espécies adequadas ao local.

- A presença de espécies lenhosas invasoras, principalmente as pertencentes ao género *Acacia* sp., exige a adoção de boas práticas relativamente a movimentações de terra e ao transporte e destino do material lenhoso cortado, com o objetivo de evitar a disseminação de sementes. Deverá acautelar-se que não é depositado solo com probabilidade de conter sementes de acácias em áreas não invadidas; o corte, transporte e depósito dos exemplares de acácia cortados, deverá preferencialmente ser efetuado fora da época de maturação dos frutos e sementes. Sempre que ocorra o transporte e armazenamento, ainda que temporário, deverá sempre ser garantido que não são disseminadas sementes para áreas não invadidas.

PRONÚNCIA

O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro situa-se: a) fora de Áreas Protegidas integradas na Rede Nacional de Áreas Protegidas; b) fora de Zonas Especiais de Conservação e de Zonas de Proteção Especial integradas na Rede Natura 2000; c) fora de terrenos submetidos a Regime Florestal; d) fora da zona de proteção de 50 m de arvoredo de interesse público classificado ou em vias de classificação.

Considerando o exposto, e tendo em atenção que não é expectável que a concretização do presente Plano de Pormenor coloque em causa valores naturais com particular relevância para a conservação da natureza e da biodiversidade, o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. nada tem a opor à sua concretização.

Com os melhores cumprimentos

O Diretor Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Centro,

Assinado por: **PAULO JORGE FARINHA LUÍS**
Num. de Identificação: 09602530
Data: 2025.08.28 02:35:45+01'00'

Paulo Farinha Luís

À
Câmara Municipal de Aveiro
Edifício Paços do Concelho
Praça da República
Apartado 244
3810-156 Aveiro

Enviado exclusivamente em
formato eletrónico para:
Plataforma PCGT

S/referência	S/comunicação	Antecedente	N/referência	Data
PCGT - ID 1038 Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro	2025-08-05	S/25/58429 de 2025-07-16	S/25/68077 Proc. 150.10.400/2025/14	2025-08-22

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro [PCGT - ID 1038]

Emissão de parecer sobre Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro -
Elaboração - Convocatória para Conferência Procedimental

Entidade responsável: Câmara Municipal de Aveiro

1. A presente comunicação refere-se à emissão de parecer sobre a Proposta de Plano identificado em assunto, no seguimento da V/ comunicação acima referenciada e registada nestes serviços sob o n.º E/25/148063.
2. Os pareceres a emitir pelo IMT, I.P. no âmbito do acompanhamento dos PMOT, incidem sobre matérias de natureza distinta, designadamente sobre as infraestruturas rodoviárias e a articulação com o Plano Rodoviário Nacional e o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional e infraestruturas ferroviárias e ainda sobre questões estratégicas e estruturantes na definição da política de mobilidade e transportes, nomeadamente a racionalização da utilização do automóvel individual, a otimização da utilização do transporte coletivo e o incremento do uso quotidiano dos modos suaves no sistema de transportes.
3. Assim, e da análise efetuada aos documentos que constituem o conteúdo documental, agora disponibilizados na PCGT, referentes à proposta do Plano de Pormenor em apreço, reformulada no seguimento da Conferência Procedimental realizada no passado dia 17 de julho, verifica-se que relativamente ao cumprimento das normas

legais e regulamentares aplicáveis, sobre as questões setoriais da estrita competência do IMT, I.P. o seguinte:

3.1. No âmbito das **infraestruturas rodo e ferroviárias**, reiterando o parecer transmitido no nosso ofício ref.ª S/25/58429, de 16/07/2025, e as considerações efetuadas a mencionada na referida Conferência Procedimental, verifica-se o seguinte:

- (a) A área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se nas proximidades da A17/IC1 e A25/IP5, concessionadas à Ascendi Costa de Prata, incluída no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), a qual está na proximidade do nó de Aveiro Nascente (A17/A25) e do nó da Zona Industrial.

Nesta medida, as estradas do PRN devem ser convenientemente identificadas de forma desagregada em função do tipo de rede, bem como a respetiva jurisdição (integração na Concessão IP ou na rede concessionada do Estado), nas peças desenhadas, o que não se verifica.

- (b) Deve ser feita referência ao dimensionamento das zonas de servidão *non aedificandi* constituídas em benefício das infraestruturas rodoviárias da RRN nos termos estipulados no n.º 8 do artigo 32.º do EERRN, já antes citado.

Nas peças desenhadas, designadamente na Planta de condicionantes deve ser associada (na legenda) a representação cartográfica das zonas de servidão *non aedificandi*, relativamente a cada estrada, nó ou ramo de ligação à RRN, e a remissão para as regras estabelecidas nas normas do EERRN suprarreferidas em articulação com o respetivo Regulamento do Plano de Pormenor.

3.2. No que diz respeito ao Estudo de Tráfego, verifica-se apenas que foram unicamente analisadas as rotundas de ligação dos ramos de entrada e de saída das autoestradas A17 e A25 à rede viária local, (interseções 3 e 4 do Estudo de Tráfego), o que não garante que os nós de ligação existentes [Nó de Aveiro Nascente (A17/A25) e Nó da Zona Industrial de Aveiro], continuem a funcionar em pleno.

Nesta medida, solicita-se que seja analisado o funcionamento dos nós de ligação, designadamente dos ramos de entrada e de saída das autoestradas, bem como os de ligação das autoestradas entre si, para ser possível avaliar o impacto da ocupação prevista no funcionamento da RRN.

3.3. Ainda e relativamente à temática de **mobilidade e transportes**, reitera-se o que foi dito em pareceres anteriores, assim:

- (a) Sublinha-se a relevância de no desenvolvimento da proposta de plano, ser tido em consideração que o aumento de oferta de equipamentos e serviços, e principalmente de habitação, irá, conseqüentemente, gerar um aumento de fluxos de mobilidade, pelo que é fundamental que seja efetuada uma previsão desse aumento e que haja um reajustamento das infraestruturas de mobilidade de forma a não existir uma degradação das condições de acessibilidade, não só ao nível das infraestruturas de circulação, mas também das respetivas das taxas de ocupação. A oferta de transporte público deve ser ajustada ao potencial aumento da procura.
- (b) Deve ser considerado o uso do design universal na criação de novos equipamentos no espaço público, assim como a acessibilidade para todos. Neste sentido, recomenda-se o uso do Documento Normativo para aplicação a Arruamentos Urbanos (IMT, 2024). Os documentos técnicos mencionados são destinados a orientar projetistas e gestores municipais no sentido da adoção de regras e parâmetros comuns de planeamento, projeto de vias municipais, incluindo a hierarquização da rede viária, com o objetivo da uniformização dos critérios aplicados, bem como de minimizar a sinistralidade rodoviária.¹
- (c) Refira-se ainda que é fundamental articular as ações previstas no PP do Parque Desportivo de Aveiro com o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável do Município.

- 4. Importa ainda referir que nos elementos não consta a ata corrigida da Conferência Procedimental, realizada no passado dia 17 de julho de 2025.
- 5. Em face do acima exposto, e da análise efetuada ao relatório de Plano referido nos pontos anteriores, e para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 78.º do RJIGT² (conjugado com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio), tendo em consideração as normas legais e regulamentares aplicáveis, constantes no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), instrumento

¹ Podem ser consultados no site do IMT, em <https://www.imt-ip.pt/documentos-nacionais/>

² Tendo sido deliberada a elaboração de plano de urbanização ou de plano de pormenor, a Câmara Municipal solicita parecer sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

estratégico e jurídico de política nacional para o setor rodoviário e no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, o **IMT, I.P.**, emite, relativamente ao Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, **parecer/decisão favorável condicionado ao referido no ponto 3 deste ofício.**

Com os melhores cumprimentos,

Assinado por: **PEDRO MANUEL GUERREIRO DA SILVA COSTA**

Num. de Identificação: 06497286

Data: 2025.08.22 15:53:39+01'00'

Certificado por: **Diário da República**

Atributor certificado: **Diretor de Serviços de Gestão de Contratos e Concessões - Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I. P.**

Pedro Silva Costa
Diretor de Serviços
Gestão de Contratos e Concessões

(no uso das competências subdelegadas pela Vogal do Conselho Diretivo do IMT, I.P., nos termos do n.º 1 e do n.º 10 do Despacho n.º 12875/2022, de 26 de outubro, publicado no Diário da República, 2ª série, de 8-11-2022)

DSGCC/DSEAP/ACS/CO

PARECER IGT

Plano Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PPPDA)

- *Conferência Procedimental – 28 de agosto de 2025*
(GL 12386AVR25)

Gestão Regional do Porto e Aveiro
agosto/2025

1. ENQUADRAMENTO

O presente parecer incide sobre a proposta do **Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PPPDA)**, para efeitos da Conferência Procedimental a realizar no dia 28 de agosto de 2025, destinada à emissão do parecer final sobre o plano sobre a proposta do PPPDA reformulada no seguimento da Conferência Procedimental realizada no passado dia 17 de julho.

Considerando as competências acometidas à IP, a presente apreciação debruça-se sobre os conteúdos que se relacionam com as infraestruturas sob jurisdição desta empresa, e nesse pressuposto todas as considerações aqui mencionadas, bem como as expressas no parecer anterior deverão estar refletidas nas peças gráficas e escritas do PPPDA que lhes fizer referência.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Reitera-se a informação prestada anteriormente no parecer emitido em 17-07-2025. Por uma questão de comodidade e facilidade na leitura, em seguida transpõe-se o capítulo relativo à identificação da rede rodoviária e rede ferroviária existentes, bem como os regimes de proteção aplicáveis:

2.1. REDE RODOVIÁRIA

De acordo com o Plano Rodoviário Nacional em vigor, a área-plano é servida pelas seguintes infraestruturas rodoviárias nacionais:

❖ Rede Rodoviária Nacional (RRN)

Rede Nacional de Autoestradas

- **A17/IC1**, lanço entre o Nó 17 – Aveiro Nascente (A17/A25) e a PS 039, incluindo seus ramos de acesso e nós de ligação, integrado na Concessão Costa da Prata (Concessão do Estado), **tutelada pelo Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT)**, entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão.
- **A25/IP5**, lanço entre o Nó 17 – Aveiro Nascente (A17/A25) e o Nó 18 – Nó do Estádio/Zona Industrial, incluindo seus ramos de acesso e nós de ligação, integrado na Concessão Costa da Prata (Concessão do Estado), **tutelada pelo Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT)**, entidade responsável pela gestão deste Contrato de Concessão.

À luz da legislação em vigor, Lei n.º 34/2015 de 27 de abril (EERRN), as zonas de servidão *non aedificandi* (ZNA) aplicáveis aos referidos troços encontram-se definidas no artigo 32º

e têm os seguintes limites: 50m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20m da zona da estrada, e círculo de 150 m de raio centrado na interseção dos eixos das vias (artigo 32.º, n.º 8, alíneas d) e e)).

Assim, a proposta de implantação de edificações deve cumprir os referidos limites, incluindo as respetivas caves. A proposta deve ainda dar **cumprimento ao disposto no artigo 57.º, alínea b) do EERRN** (*realização de escavações à distância do limite da zona da estrada inferior a três vezes a respetiva profundidade*).

De referir que a realização de obras ou atividades dentro das zonas de servidão rodoviária acima referidas, incluindo a **realização de movimentos de terras/construção de muros de contenção, carecem de autorização por parte da IP, S.A., de acordo com a alínea a) do n.º 2, do artigo 42.º, do EERRN, e observância dos preceitos estabelecidos no artigo 55.º n.º 1 alínea b) do EERRN**, devendo os requerentes das operações urbanísticas proceder à apresentação do respetivos projetos na IP, conforme o disposto no n.º 7, do artigo 42.º do referido Estatuto.

Para além destas servidões legais, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 42º do EERRN, as obras e atividades que decorram na **zona de respeito à estrada**, nos termos em que se encontra definida na alínea vv) do artigo 3º (150m para cada lado e para além do limite externo da ZNA), estão sujeitas a parecer prévio vinculativo da IP, S.A., nas condições do citado artigo.

2.2. REDE FERROVIÁRIA

Relativamente às infraestruturas ferroviárias, verifica-se que o PPPDA confina a sul com a **Linha do Vouga em exploração**, lanços entre o pk 29+015 e o pk 29+660 e entre o pk 31+145 e o pk 31+500.

As linhas ferroviárias, com ou sem exploração, integram Domínio Público Ferroviário (DPF), pelo que estão sujeitas ao regime de proteção definido pelo Decreto-Lei nº 276/2003, de 4 de novembro, com zonas non aedificandi associadas tal como previstas nos artigos 15º e 16º do citado Decreto-Lei, que a proposta deve acautelar.

A proposta de plano deve ainda acautelar o disposto no Decreto-Lei n.º 568/99 de 23 de dezembro, que aprovou o Regulamento de Passagens de Nível (PN), realçando-se o disposto no n.º 1 do artigo 2.º “...as autarquias locais que tenham a seu cargo vias rodoviárias que incluam PN deverão elaborar programas plurianuais de supressão de PN através da construção de passagens desniveladas e ou caminhos de ligação...”. E o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 569/98 de 23 de dezembro, “o licenciamento e desenvolvimento de novas urbanizações e equipamentos de utilização coletiva, nas proximidades de PN implica a obrigação de construir atravessamentos desnivelados ao caminho de ferro e a supressão das PN existentes...”. Assim, a proposta de plano

deverá identificar as PN existentes na proximidade e prever soluções para a sua supressão de modo a eliminar os focos geradores de permanente insegurança.

As condicionantes para a execução de projetos na proximidade da linha férrea são as seguintes:

- A área de intervenção deverá cumprir com o n.º 1 do artigo 15º. do Decreto-Lei 276/2003 de 4 de novembro, que define uma área “non aedificandi” de 10,00 metros medida a partir do limite do Domínio Público Ferroviário, estando assim proibida qualquer construção, edificação, aterro, depósitos de materiais ou plantação de árvores nessa faixa;
- Quando o anteriormente descrito tiver altura (real ou potencial) superior a 10 metros, a distância a salvaguardar deverá ser igual à soma da altura (real ou potencial), com o limite imposto na alínea a);
- O n.º 3 do artigo 15º do mesmo Decreto-Lei, proíbe também fazer escavações a menos de 5m da linha-férrea. Caso a escavação tenha uma profundidade superior a 5m, então a distância a salvaguardar é obtida somando aos 5m a sua profundidade;
- Os muros de vedação não poderão exceder 1,50 metros ou muro e vedação até 1,80 metros, a rede a instalar no seu topo deverá ter malha com mínimo de 5 x 5 cm de forma a não prejudicar a visibilidade da via, das passagens de nível e da sinalização ferroviária, devendo ser colocada apenas quando for efetuada a delimitação do terreno, a acordar com o confinante;
- Não serão permitidas novas passagens de nível para acesso à propriedade, bem como o encaminhamento para a via-férrea de águas de qualquer proveniência ou o despejo de resíduos sólidos;
- Tendo em consideração o disposto no número 5 do artigo 19º do Regulamento Geral do Ruído (aprovado pelo Decreto-Lei 09/2007, de 17 de janeiro), o recetor sensível, por mais recentemente se estar a instalar, deverá adotar e implementar medidas de isolamento sonoro. Assim, a I.P. não assumirá qualquer responsabilidade por eventuais reclamações dos moradores resultantes da circulação ferroviária e ações de manutenção/conservação da infraestrutura;
- Devem ser respeitados os artigos 1360 a 1365 do Código Civil, relativos a construções e edificações (abertura de janelas, portas, varandas e obras semelhantes; servidão de vistas e estilicídio).



Figura 1 – Localização do PPPDA e infraestruturas rododiferroviárias nacionais existentes na proximidade (Fonte: SIG IP, s/ escala)

3. ANÁLISE DA PROPOSTA DE PLANO (AGOSTO/2025)

Da proposta consta um relatório de ponderação dos pareceres emitidos pelas entidades no âmbito da 1.ª CP de jul/25, nas quais se inclui a IP.

Da leitura do **Regulamento** verifica-se que o mesmo foi revisto de acordo com as recomendações da IP, o que se congratula. Constata-se apenas a necessidade de acautelar na redação do artigo 22.º, que a delimitação gráfica das servidões rodoviárias na planta de condicionantes é indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

No que se refere à **Planta de Condicionantes** verifica-se apenas que a mesma continua a não identificar as infraestruturas rodoviárias nacionais com rótulos/labels na parte gráfica, nem na respetiva legenda, de acordo com a sua nomenclatura mencionada no parecer da IP, pelo que se mantém a necessidade de proceder à sua correção neste aspecto.

Verifica-se ainda a necessidade de incluir na legenda a referência: “À Rede Rodoviária Nacional aplicam-se as zonas de servidão non aedificandi estabelecidas na legislação em vigor, pelo que a presente representação gráfica não dispensa a sua consulta e cumprimento.”

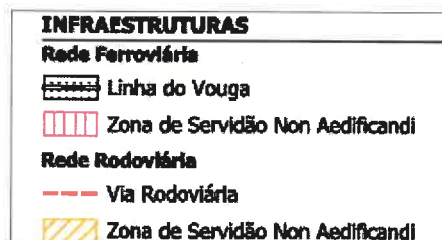


Figura 2 - Extrato da legenda da Planta de Condicionantes (Fonte: PPPDA, agosto/2025)

Apreciada a **Planta de Implantação**, verifica-se que foram efetuadas as alterações na proposta por forma a ultrapassar as situações suscitadas no parecer anterior da IP, relacionadas com os limites do DPF da Linha do Vouga.

Contudo, no que se refere às duas Passagens de Nível (PN) existentes na zona em que o PPDA confina com a Linha do Vouga, nomeadamente ao km 29,660 (Rua da Taboeira) e ao km 31,241 (Rua do Cabeço Serrano), ambas automatizadas, dotadas de sinalização rodoviária e meias-barreiras, com anúncio na aproximação dos comboios, reitera-se o seguinte:

- A concretização / execução do PPDA, pela proximidade às PN, irá provocar um aumento muito significativo do tráfego rodoviário e consequente incremento/agravamento do risco no atravessamento da linha férrea nestes locais. Assim, de acordo com o n.º 1 e n.º 3 do artigo 3º do DL 569/98 de 23 de dezembro, “o licenciamento e desenvolvimento de novas urbanizações e equipamentos de utilização coletiva, nas proximidades de PN implica a obrigação de construir atravessamentos desnivelados ao caminho de ferro e a supressão das PN existentes...”.
- De referir ainda que, de acordo com o com o n.º 1 do artigo 1.º do citado DL 568/99, é proibido o estabelecimento de novas Passagens de Nível, inclusive a reabertura de PN já suprimidas em processos anteriores. Nestes lanços da Linha do Vouga existem algumas PN's desativadas, pelo que o incremento do tráfego na proximidade irá certamente incrementar o risco de *trespassing* nestes locais.
- Neste contexto, importa que no âmbito do PPDA, a proposta identifique as duas PN e preveja as soluções de Passagens Desniveladas e respetivos restabelecimentos, que permitam a supressão das duas PN existentes, definindo a reserva de canal, e a construção de vedação ao longo do canal ferroviário para impedir o atravessamento ilegal da linha.

A IP reitera a sua disponibilidade para em conjunto com a Câmara Municipal de Aveiro, encontrar as melhores soluções rodoviárias e pedonais para a supressão das PN, e vedação do canal ferroviário.



Figura 3 – Localização das duas PN's da Linha do Vouga (Fonte: PPPDA com anotações IP, s/ escala)

Analisado o **Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano**, verifica-se que foi corrigido um dos aspetos mencionados relativos à rede rodoviária, devendo acrescer-se no ponto 3.4 (página 12) que a servidão identificada na Planta de Condicionantes é meramente indicativa, prevalecendo a legislação em vigor.

No ponto 3.5 relativo à Rede Ferroviária importa corrigir de acordo com o mencionado no parecer anterior e no presente no ponto 2., sugerindo-se a seguinte redação: *"a servidão aplicável à rede ferroviária (Linha do Vouga) depende do limite do Domínio Público Ferroviário (DPF) e das zonas non aedificandi previstas nos artigos 15º e 16º do Decreto-Lei 276/2003 de 4 de novembro, que são medidas a partir do limite do DPF e variam em função do tipo de construções e da atividade"*.

4. CONCLUSÃO

No que respeita às infraestruturas sob jurisdição da IP na área territorial abrangida pelo PPPDA, considera-se que a proposta de plano se encontra em condições de merecer parecer favorável, desde que sejam atendidos os aspetos supramencionados. No que se refere aos lanços integrados na Concessão do Estado, a proposta deverá atender ainda o parecer o IMT.

Aveiro, 27 de agosto de 2025

Gestão Regional do Porto e Aveiro

(AM/DEP-DR; AGA/SS-SF; RPC/EA-AS; IPP-EC; IMS/RP-PTA)

C/c C.M. Aveiro

Exmo.(a) Sr.(a)
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 Coimbra, Portugal

V/ Refª.: PCGT – ID 1038
V/Comunicação: 12.08.2025

N/ Refª.: SAI/2025/12678/DRO/DEOT/CD
Procº.: 14.01.11/647
Data: 26.08.2025

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, concelho de Aveiro
Proposta de Plano

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º PROP/2025/5201[DVO/DEOT/HR], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com



REPÚBLICA
PORTUGUESA
ECONOMIA

Informação de Serviço nº PROP/2025/5201 [DRO/DEOT/HR]

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, concelho de Aveiro – Proposta de Plano (novos elementos)

Processo: 14.01.11/647 [PCGT – ID 1038]

Pelo exposto, emite-se parecer favorável condicionado à retificação das questões de legalidade identificadas nos pontos 3, a) e 4.4, a)iii da Parte III (Apreciação), bem como à retificação das demais questões, de cariz técnico, alertando-se ainda para o mencionado no ponto 1.b) do parecer técnico que antecede, e respetivo despacho da Sr^a Diretora de Departamento.

26.08.2025

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelagação de competências)



O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Informação de Serviço nº PROP/2025/5201 [DRO/DEOT/HR]

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, concelho de Aveiro – Proposta de Plano (novos elementos)

Processo: 14.01.11/647 [PCGT – ID 1038]

O presente parecer analisa a proposta do *'Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro'*, e destina-se a sustentar a posição da representante do Turismo de Portugal na Conferência Procedimental agendada para o próximo dia 28 de agosto.

No que à componente turística importa, a proposta preconiza a instalação de um Estabelecimento Hoteleiro, com a categoria mínima de 3* e a capacidade de 360 camas distribuídas por 180 unidades de alojamento, e, ainda, um Aldeamento Turístico com a categoria mínima de 4* e a capacidade de 760 camas distribuídas por 380 unidades de alojamento, que, entre outros equipamentos e serviços, engloba um campo de golfe de 18 buracos. A capacidade global de alojamento turístico preconizada na proposta de plano é, assim, de 1.120 camas distribuídas por 560 unidades de alojamento.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, proponho a emissão de parecer favorável à proposta do *Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro*, condicionado à retificação das questões de legalidade identificadas nos pontos 3.a) e 4.4, a)iii da Parte III (Apreciação), bem como à retificação das demais questões, de cariz técnico, alertando-se ainda para o mencionado no ponto 1.b).

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Centro, e conhecimento à Câmara Municipal de Aveiro.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(25.08.2025)

Informação de Serviço nº PROP/2025/5201 [DRO/DEOT/HR]
25/08/2025

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, concelho de Aveiro – Proposta de Plano (novos elementos)

Processo: 14.01.11/647 [PCGT – ID 1038]

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a proposta do Plano de Pormenor (PP) do Parque Desportivo de Aveiro no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, IP (previstas na alínea a) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua atual redação), no seguimento da notificação remetida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C) em 05.08.2025, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), contendo a convocatória para a Conferência Procedimental deste Plano, agendada para o dia 28 de agosto (N/Ref.ª ENT/2025/15462). A apreciação deste serviço tem por base os elementos corrigidos disponibilizados a 12.08.2025 através da PCGT (N/Ref.ª ENT/2025/15843).

O Turismo de Portugal, IP (TdP) pronunciou-se sobre a proposta do PP, em sede do acompanhamento da sua elaboração, tendo emitido os seguintes pareceres:

- Informação de serviço n.º PROP/2025/3568 [DRO/DEOT/AQ], com despacho superior de 17.06.2025, de teor favorável sobre o Relatório de Definição de Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) condicionado à retificação de lapsos e incongruências (ofício n.º SAI/2025/7334/ DRO/DEOT/CD de 17.06.2025);
- Informação de serviço n.º PROP/2025/4291 [DRO/DEOT/HR], com despacho superior de 14.07.2025, de teor desfavorável sobre a proposta do PP face ao incumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis e à incompatibilidade com a proposta do PRTO Centro, alertando-se para a retificação de questões técnicas e lapsos e, de teor favorável sobre o Relatório Ambiental da AAE deste mesmo Plano condicionado à introdução de retificações (SAI/2025/9168/ DRO/DEOT/SS de 15.07.2025).

Assinale-se, ainda:

- A reunião realizada a 05.06.2025, por videoconferência, com a participação de representantes da Visabeira, da Câmara Municipal (CM) de Aveiro e do TdP, que teve como principal objetivo obter esclarecimentos sobre o procedimento a seguir para a instalação do campo de golfe na área de intervenção do PP e na qual este Instituto solicitou esclarecimentos quanto à componente turística da proposta, aproveitando para indicar aspetos relevantes na área do turismo a ter em consideração no desenvolvimento do PP (Relatório síntese enviado por e-mail em de 05.06.2025, SAI/2025/7267);
- A reunião realizada a 23.07.2025, por videoconferência, com a participação de representantes da Visabeira e do TdP, que incidiu, fundamentalmente, sobre o lote destinado a Conjunto Turístico com campo de golfe, tendo em vista a retificação das questões identificadas no anterior parecer deste Instituto (Relatório síntese/contributos enviado por e-mail em 24.07.2025, SAI/2025/10303).

O PP do Parque Desportivo de Aveiro é instruído com elementos que constituem o Plano (*Plantas de Implantação, Quadro Síntese, Plantas de Condicionantes e Regulamento*), com elementos que acompanham o Plano (entre outros, *Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano, Plantas Cadastrais, Quadros e Plantas de Transformação Fundiária, Plantas da Situação Existente, Plantas de Zonamento e Plantas de áreas de cedência para o domínio municipal*), e com *Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico* no âmbito da AAE. É, ainda, apresentado *Relatório de ponderação dos pareceres das entidades*.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Na imagem seguinte¹ assinala-se a localização do PP e do alojamento turístico situado na envolvente:

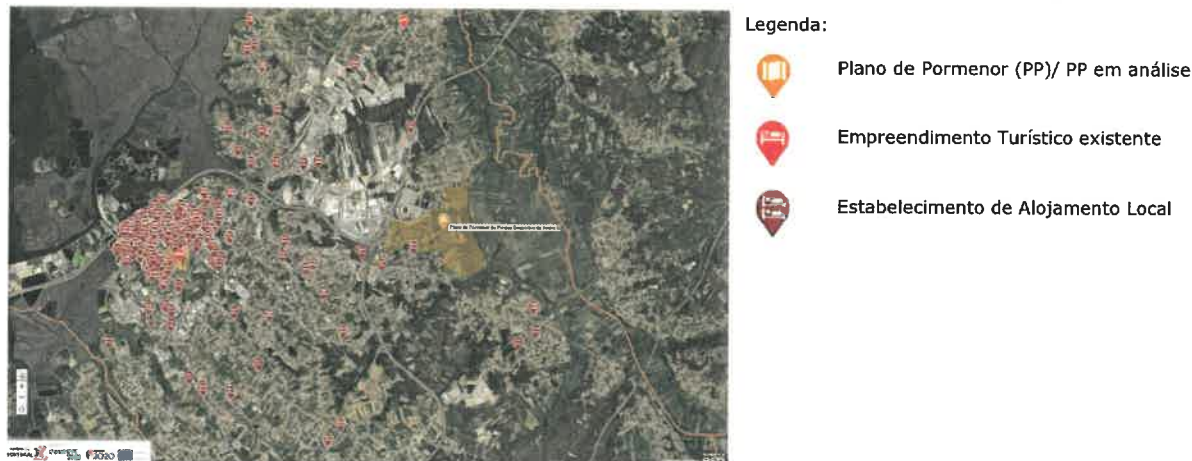


Fig. 1: SIGTUR 22.08.2025

A título informativo, refere-se que o concelho de Aveiro possui, atualmente, a capacidade total de alojamento turístico de 5.810 camas/utentes, distribuídas por 18 empreendimentos turísticos (2.110 camas/utentes) e 664 estabelecimentos de alojamento local (3.700 utentes).

A CM de Aveiro deliberou, em reunião de 06.02.2025, prorrogar o prazo de elaboração do PP do Parque Desportivo de Aveiro, por mais 6 meses, a partir de 06.03.2025 (data da conclusão do período inicial), nos termos e de acordo com os objetivos constantes do Aviso n.º 17032/2023, publicado no *DR* de 6 de setembro, que aprovou, nomeadamente, os termos de referência e a sujeição do Avaliação Ambiental Estratégica (Aviso n.º 5491/2025/2, publicado em *DR* de 26 de fevereiro).

De acordo com o mencionado nos Termos de Referência (julho 2023), a proposta de Plano deve equacionar as seguintes temáticas:

- Ocupação urbana
 - Implementar diversidade de usos / multifuncionalidade;
 - Promover as relações e dependências com os territórios contíguos;
 - Afirmação da área como uma área diferenciada que alberga equipamentos de relevo.
- Ambiente
 - Afirmar e valorizar a singularidade ambiental e paisagista da área de intervenção como complemento a oferta municipal a este nível;
 - Promover o conhecimento e valorização ecológica do território.
- Mobilidade
 - Garantir e qualificar ligações pedonais e cicláveis, confortáveis e seguras, integrando e completando trajetos já existentes;
 - Consolidar as ligações pedonais com os espaços urbanos envolventes;
 - Assegurar estacionamento adequado as características urbanas e compatível com necessidades face aos usos instalados;
 - Integrar a componente viária existente, minimizando o seu impacto territorial.
- Desenvolvimento económico e turismo
 - Potenciar a criação de novas atividades indutoras de vivências urbanas;
 - Reforçar o tecido económico de base local;
 - Promover a atratividade turística com um âmbito diverso e complementar a oferta já existente no Município.

¹ Fonte: SIGTUR - Sistema de Informação Geográfica do Turismo. Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de alojamento local foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização indicativa

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

A elaboração do Plano foi precedida da celebração de Contrato para Planeamento entre o Município de Aveiro e a sociedade comercial anónima Parque Desportivo de Aveiro, SA, com o objetivo de regulamentar as relações entre os contratantes na elaboração do PP do Parque Desportivo de Aveiro, conforme previsto na unidade operativa de planeamento e gestão 1 (UOPG 1) definida no PDM de Aveiro².

II – DESCRIÇÃO

A área de intervenção do PP, 178,01ha, localiza-se no extremo este da cidade de Aveiro, nas freguesias de Esgueira e de Eixo e Eirol, sendo delimitada a este pela vala da Eirinha, a norte pela povoação de Taboeira e Estádio Municipal de Aveiro, a oeste pela A25/A17 e a sul pela povoação de Azurva e linha de caminho de ferro do Baixo Vouga (ou linha do Vouga).

De acordo com o definido no PDM de Aveiro, a “*área de intervenção do Plano foi classificada como Solo Rústico, mas integrada na referida unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG 1), com definição de objetivos e parâmetros urbanísticos que sustentam a sua reclassificação nos termos preconizados*”. O artigo 126.º do PDM de Aveiro define os seguintes objetivos para esta UOPG:

UOPG1 — Parque Desportivo de Aveiro

1 — Constituem objetivos desta UOPG:

- a) Dotar a cidade de Aveiro de uma área destinada ao desporto e ao lazer, de âmbito local, regional e mesmo nacional, proporcionando a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, complementados com áreas de lazer e habitacionais, comércio e serviços;
- b) Criar condições para a localização de equipamentos desportivos destinados a modalidades com grande projeção nacional, mas com carência de infraestruturas, como sejam, o futebol e o hipismo;
- c) Criar condições para a implantação de equipamentos desportivos atualmente inexistentes na região, com grandes potencialidades de fixação e de desenvolvimento, nomeadamente o golfe;
- d) Localizar equipamentos “âncora”, fundamentais numa perspetiva de desenvolvimento e reforço turístico da região;
- e) Recuperar zonas ambientalmente degradadas;
- f) Prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais;
- g) Recuperar as edificações da Quinta da Condessa;
- h) Reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente;
- i) Criar áreas públicas de lazer;
- j) Promover uma boa relação espacial peão/automóvel;
- k) Implementar uma rede de vias cicláveis em toda a área do plano.

O PP, com efeitos registais, desenvolve-se em área classificada no PDM de Aveiro como solo rústico (“Espaços florestais” e “Espaços agrícolas”), propondo a sua reclassificação parcial para solo urbano.

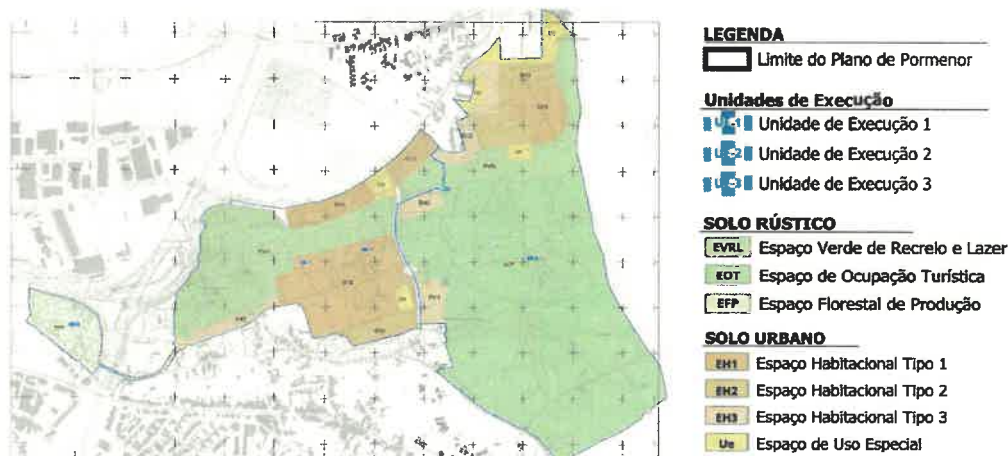


Fig. 2: Plantas de Zonamento da proposta do PP (união das duas Plantas - excerto)

² 1.ª revisão do PDM de Aveiro – Aviso n.º 19708/2019, de 9 de dezembro, com posteriores suspensões parciais e correções materiais

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

O Plano é estruturado e será implementado em três unidades de execução (UE):

- A UE1, com a área de 560.445m², prevê dois núcleos de construção separados pelo “Espaço Verde de Recreio e Lazer”, propondo a constituição do total de 54 parcelas.
- A UE2, com a área de 1.155.020m², prevê dois núcleos de construção (num dos quais se integra um Aldeamento Turístico com campo de golfe), separados pelo “Espaço Verde de Recreio e Lazer”, propondo a constituição do total de 77 parcelas.
- A UE3, com a área de 64.707m², localizada a poente, encontra-se “separada” da restante área do PP por terrenos já ocupados com edificações e pela A17, embora esteja prevista uma via de ligação. Não se prevê qualquer tipo de construção, mantendo-se como “Espaço Florestal de Produção”.

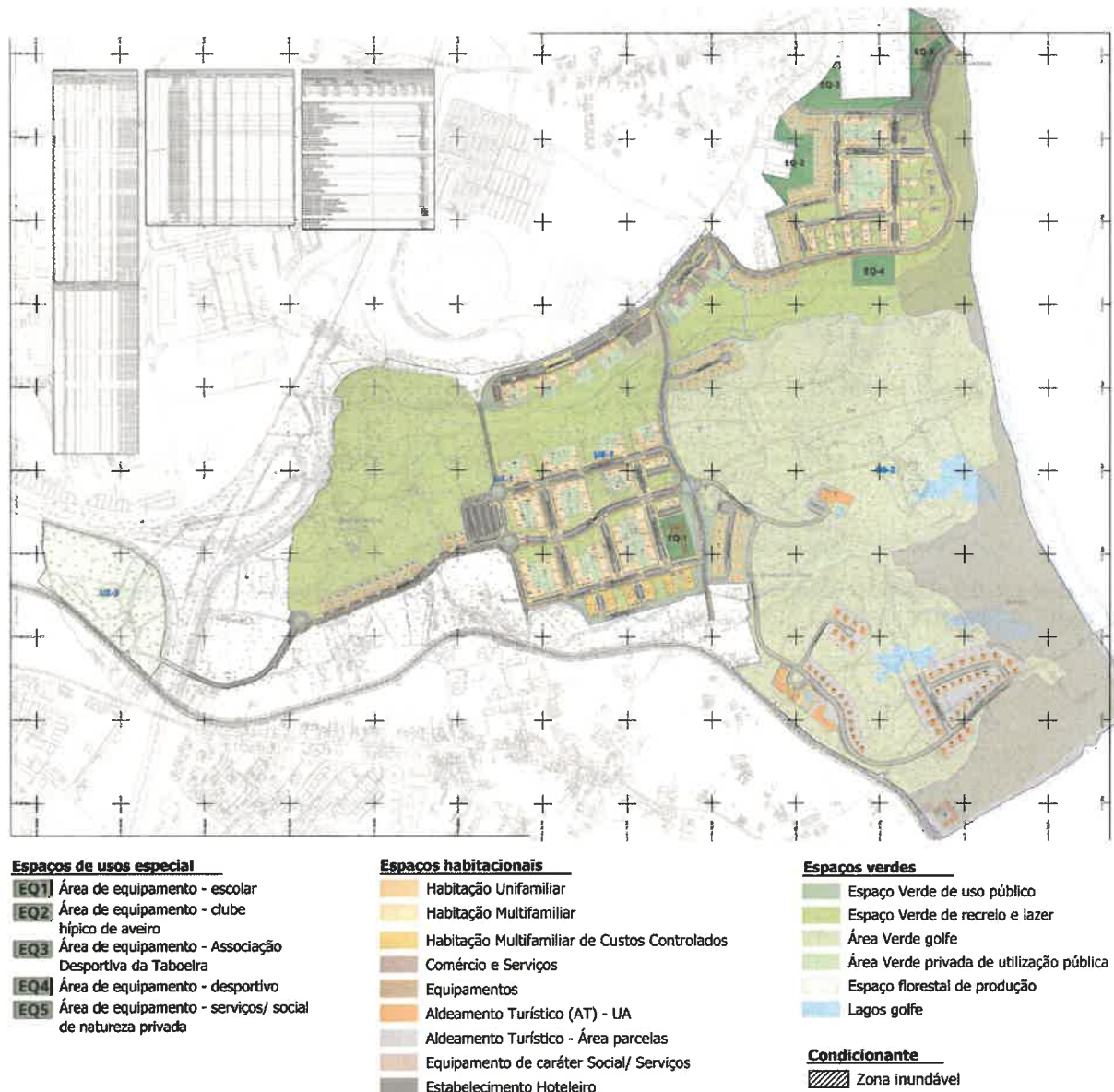


Fig. 3: *Plantas de Implantação* da proposta do PP (união das duas Plantas - excerto)

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

No global o PP do Parque Desportivo de Aveiro prevê:

- A constituição de 131 parcelas;
- A cedência para o "domínio público municipal":
 - Espaço Florestal de Produção, correspondente à UE3;
 - Espaços verdes de uso público, correspondente a jardins, praças, etc., inseridos na UE1 e UE2;
 - Espaço Verde de Recreio e Lazer, inserido na UE1 e UE2;
 - Áreas destinadas a infraestruturas viárias e pedonais.
- A cedência para o "domínio municipal":
 - Equipamento Escolar (EQ1), correspondente à parcela 1.48, inserida na UE1;
 - Equipamento Desportivo (EQ4), inserido na UE2.

A proposta traduz-se nos seguintes valores globais:

	Proposta do PP do Parque Desportivo de Aveiro
Área de intervenção	1.780.173 m ²
Área total das parcelas	1.040.089 m ²
Área total de implantação	82.974 m ²
Área total de construção (área bruta)	435.527 m ²
N.º total de parcelas	131
N.º de parcelas afetas a ET (empreendimento turístico)	2
N.º de parcelas afetas a habitação ("unifamiliar" + "multifamiliar")	72 + 27
N.º de parcelas afetas a uso misto (comércio/serviços/habitação "multifamiliar")	16
N.º de parcelas afetas a comércio/serviços	6
N.º de parcelas afetas a "equipamento"	2(*)
N.º de parcelas afetas a habitação a custos controlados	6
N.º de fogos (habitacionais)	2.722

Nota: (*) O *Quadro Síntese* indica apenas 2 parcelas destinadas a "equipamento", contudo os restantes elementos do PP, nomeadamente, o *Regulamento* e as *Plantas de Implantação*, indicam 5 parcelas para esta finalidade

O PP define o prazo de 4 anos para realização das obras de urbanização e o prazo total de 15 anos para a sua execução em conformidade com o definido no âmbito das UE cuja programação poderá ser sequencial ou simultânea.

Relativamente à componente turística o PP propõe o seguinte programa e parâmetros urbanísticos:

Parcela	Tipologia/ Grupo de ET	Categoria mín.	Área Parcela (m ²)	Área máx. Implant. (m ²)	Área máx. Const. (m ²)	N.º máx. Pisos		N.º máx. UA	N.º máx. Camas	N.º mín. Lugares Estac
						acima cota soleira	abaixo cota soleira			
1.5	Estabelecimento Hoteleiro	3*	6.957	2.500	18.000	9	2	180	360	40
2.77	Aldeamento Turístico	4*	835.885	17.704	33.641	2	1	380	760	383
Total	---	---	842.842	20.204	51.641	---	---	560	1.120	423

Nota: Os valores registados para o Aldeamento Turístico são os totais constantes do *Quadro Síntese* que não correspondem com exatidão à soma das respetivas parcelas

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

O PP prevê para a parcela 1.5, inserida na UE1, em solo que se pretende reclassificar para solo urbano, com a qualificação de "Espaços de Uso Especial", um Estabelecimento Hoteleiro, com a categoria mínima de 3* e a capacidade máxima de 360 camas/utentes, distribuídas por 180 unidades de alojamento. Propõe para o mesmo 9 pisos de altura acima da cota de soleira (28 metros de altura máxima da fachada) e 2 pisos abaixo da cota de soleira, constituído por cave destinada "estacionamento" e, rés-do-chão e andares a "Hotel".

Prevê, ainda, para a parcela 2.77, inserida na UE2, em solo rústico, com a qualificação de "Espaço de Ocupação Turística", um Aldeamento Turístico, com a categoria mínima de 4* e a capacidade máxima de 760 camas/utentes, distribuídas por 380 unidades de alojamento, que integra um campo de golfe de 18 buracos. Propõe para as várias edificações, a altura máxima de 1 ou 2 pisos acima da cota de soleira (7 metros de altura máxima da fachada) e, na generalidade, 1 piso abaixo da cota de soleira.

III – APRECIACÃO

Analizada a pretensão, do ponto de vista do turismo, cumpre referir o seguinte:

1. Sobre o enquadramento do PP do Parque Desportivo de Aveiro nos instrumentos de gestão territorial, verifica-se que o PDM de Aveiro qualifica a área de intervenção do Plano como "Espaço Agrícola de Produção", "Outros Espaços Agrícolas" e "Espaço Florestal de Produção", coincidindo com a "UOPG 1 – Parque Desportivo de Aveiro" e pretendendo concretizá-la nos termos definidos no artigo 126.º do seu Regulamento.

Como condicionantes destacam-se, entre outras, a sobreposição com solos da RAN e da REN, com zonas inundáveis, o atravessamento da área do PP por linhas elétricas (média e alta tensão), por gasodutos e por rede rodoviária (A25 e A17) e a confinância com rede ferroviária.

A proposta do PP pretende a reclassificação parcial do solo rústico em solo urbano. Registe-se que a parcela 1.5, destinada a Estabelecimento Hoteleiro, será inserida em solo urbano na categoria de "Espaços de Uso Especial" e a parcela 2.77, destinada a Aldeamento Turístico com campo de golfe, em solo rústico, na categoria de "Espaço de Ocupação Turística". É proposta a exclusão pontual de área da REN na parcela 1.5 e proposta a exclusão de áreas da REN e da RAN na parcela 2.77.

- a) O PDM de Aveiro define para a UOPG 1, no âmbito da atividade turística, a instalação de "estabelecimentos hoteleiros" e de "equipamentos desportivos", nomeadamente o golfe (n.º 1 do artigo 126.º), não estando prevista a instalação de Aldeamento Turístico. Alerta-se, assim, para que a pretensão não cumpre, na totalidade, o definido na UOPG 1, nem o definido no PDM em matéria de empreendimentos turísticos, para o solo rústico (alínea d) do artigo 49.º), pese embora a situação que possa vir a ser viabilizada através do PP, implicando uma alteração ao PDM.
 - b) Não obstante, há que referir que a proposta do PROT-C (Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro), que tem sido orientadora para a elaboração dos IGT, estabelece a possibilidade de instalação de Aldeamento Turístico em solo rústico apenas em NDT (Núcleos de Desenvolvimento Turístico) a concretizar, nomeadamente, através de PP. Também o "novo" PROT-C (Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro), ainda não publicado, adota a mesma estratégia. Não estando perante a figura do "NDT", considera-se que tal proposta carece de validação por parte da CCDR-C.
2. Tendo em vista o cumprimento das metas de sustentabilidade definidas na "Estratégia para o Turismo 2027" (ET27)³, o PP visa, e bem, o equilíbrio do ambiente urbano, a eficiência energética e a utilização racional dos recursos, contribuindo para a captura de carbono e a redução da temperatura urbana, definindo, no Regulamento, requisitos aplicáveis às edificações e aos espaços exteriores inseridos em solo urbano (artigo 13.º).

³ ET27 aprovada pela RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro

Prevê, ainda, para a área integrada no "Espaço Verde de Recreio e Lazer", a proteção, a conservação e salvaguarda dos valores paisagísticos e ambientais (habitats e espécies), bem como a gestão racional dos recursos naturais endógenos, mantendo o coberto vegetal autóctone e o relevo natural, com preservação das galerias ripícolas e dos espaços de ligação com maior valor natural, e promovendo ações de renaturalização de áreas degradadas (n.º 2 do artigo 9.º), e a implementação de mecanismos de eficiência hídrica e energética, sistemas para uma gestão eficiente de resíduos e a adoção de princípios de economia circular para a instalação do Aldeamento Turístico com campo de golfe (n.º 4 do artigo 10.º) e do Estabelecimento Hoteleiro (n.º 2 do artigo 18.º).

3. No âmbito da legislação turística e demais orientações técnicas constata-se que os elementos agora disponibilizados vêm colmatar, na generalidade, os aspetos identificados no anterior parecer do TdP, pese embora se verifique, ainda, a necessidade de retificação das seguintes situações relativas ao Aldeamento Turístico com campo de golfe (proposto para a parcela 2.77):

- a) O Aldeamento Turístico prevê a constituição de 61 frações autónomas, destinando-se a F.1 a "rezeção, restaurante, bar, piscinas interiores, SPA, ginásio, kids club, salas de reunião e salas de eventos, áreas técnicas e de serviços", a F.2 a "restaurante, bar, piscinas interiores, SPA, ginásio, kids club, salas de reunião e salas de eventos" e piscinas exteriores, a F.58 a portaria, a F.59 a edifício de apoio técnico ao campo de golfe, a F.60 a *club house*, a F.61 a campo de golfe, e as restantes 55 frações a unidades de alojamento.

Reitera-se o já anteriormente explicitado no anterior parecer deste Instituto e na reunião realizada a 24.07.2025 com a equipa técnica do PP: áreas destinadas a receção, piscinas comuns, restaurante, e ainda, áreas verdes e equipamentos complementares que constituam requisitos obrigatórios para a classificação do empreendimento turístico nos termos da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação, nomeadamente as frações F.1, F.2 e F.58, assim como as infraestruturas gerais (incluindo, vias, passeios e estacionamento, etc.) devem ser consideradas áreas comuns do empreendimento e não frações autónomas, uma vez que são para o uso comum dos utentes.

- b) Esclarece-se que poderá ser opção do promotor a constituição de fração autónoma para o *club house* e para o campo de golfe, podendo esta última integrar o edifício de apoio. Note-se que a fração F.59 destinada a edifício de apoio técnico ao campo de golfe, tal como representada na *Planta de Implantação*, não poderá constituir uma fração autónoma uma vez que é acessível através de outra fração (o campo de golfe).

- c) Para as frações (F.4, F.5, F.7, F.8, F.10, F.24 a F.29, F.37, F.38, e F.54 a F.57), compostas pelo número máximo de 9 unidades de alojamento (UA) é proposto o número máximo de 17 camas, o que não corresponde ao número mínimo de 2 camas por UA e não permitirá atingir o número máximo de 9 UA. Esta situação deverá ser retificada garantindo a instalação da tipologia de UA de um Aldeamento Turístico (moradias e/ou apartamentos) com o número mínimo de 2 camas por UA que corresponderá a um "estúdio" ou a um "T1". Por outro lado, e caso se pretenda, poderá ser reduzido de 13 para 12 o número máximo de camas proposto para as frações com o número máximo de 6 UA (F.6 e F.9), e para de 9 para 8 o número máximo de camas proposto para as frações com o número máximo de 4 UA (F.11 a F.23, e F.39 a F.53). Note-se que, com as correções indicadas o número total de camas do Aldeamento Turístico passará de 754 (valor resultante da soma das parcelas do *Quadro Síntese*) para 758.

4. Especificamente sobre os elementos da proposta do PP e no âmbito do turismo, salientam-se, ainda, os seguintes aspetos:

4.1. Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano

- a) Pág. 10: Retificar a capacidade de alojamento no concelho (n.º total de camas considerando empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local), de acordo com valores atualizadas, aliás como indicado na pág. 18 deste *Relatório*.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

- b) Pág. 30: Substituir “taxa de ocupação hoteleira” por “taxa de ocupação/cama nos estabelecimentos de alojamento turístico” de acordo com a terminologia utilizada pelo INE.
- c) Pág. 31: Substituir a menção a “nas áreas da hotelaria, restauração, serviços, ...” por “nas áreas do alojamento turístico, restauração, serviços, ...”, em conformidade com a atual terminologia turística.
- d) Pág. 31 e 76: Substituir a menção a “uma unidade hotelaria” por “um empreendimento turístico” em conformidade com a terminologia estabelecida na legislação turística.
- e) Pág. 39: Substituir a menção a “em setores-chave como o comércio e a hotelaria ...”, por “em setores-chave como o comércio e o alojamento turístico ...”, em conformidade com a atual terminologia turística.
- f) Pág. 41: Substituir a menção a “vocacionada para fins turísticos e de hotelaria de referência” por “vocacionada para fins turísticos e empreendimento turístico de referência”, em conformidade com a atual terminologia turística.
- g) Pág. 44: Não se alcança a indicação da “área de cálculo de 12.599m²” afeta ao Estabelecimento Hoteleiro, quando a área da parcela onde este se implanta (parcela 1.5) apresenta a área de 6.957m², o que se traduz num índice de ocupação e num índice de utilização superiores ao definido na UOPG1 para este fim (alínea g) do n.º 2 do artigo 126.º do PDM de Aveiro).
- h) Pág. 53: Corrigir o lapso “Destaca-se a previsão de um Campo de Golfe com 18 buracos, articulado com hotel de referência, ...”, substituindo “hotel” por “Aldeamento Turístico”.
- i) Pág. 78, Tabela 12: Indicadores relativos ao tema “Competitividade e Desenvolvimento Económico”
 - i. Registrar a fonte do indicador “Postos de trabalho diretos e indiretos criados” “INE e CM de Aveiro” na respetiva coluna, eliminando “Unid/Hoteleira”;
 - ii. Corrigir a fonte do indicador “Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos”, substituindo, na respetiva coluna, “Unid/Hoteleira” por “RNET/SIGTUR”.

4.2. Regulamento

- a) Artigo 2.º, alínea f): Considerando que a proposta de Plano prevê a instalação de um Estabelecimento Hoteleiro e de um Aldeamento Turístico, retificar redação para “empreendimentos turísticos”, mais abrangente e ajustado à proposta.
- b) Artigo 10.º, n.º 2: Aferir o número de frações do Aldeamento Turístico compatibilizando com o Quadro Síntese.
- c) Artigo 10.º, n.º 3, alíneas a) e b): Suprimir a menção a “parcela” em consonância com o texto das alíneas d), e), f) e g), ou substituir “parcela” para “fração”.
- d) Artigo 10.º, n.º 3, alínea h): Suprimir a menção a “em conformidade com o disposto no Anexo II da Portaria 309/2015 de 25 de setembro”, uma vez que a referida Portaria (em rigor, Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual) não deveria ser mencionada pois não estabelece a dimensão das vias de circulação, nem dos passeios, sendo obrigatório o PP definir o número mínimo de lugares de estacionamento.
- e) Artigo 10.º, n.º 4: Substituir “No projeto e na operação do Aldeamento Turístico” por “No projeto e na instalação do Aldeamento Turístico”, em conformidade com a terminologia turística.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

- f) Artigo 14.º, n.º 1: A menção a “turismo” é muito vaga e pode dar aso a diferentes interpretações na fase de gestão do Plano. Assim, e caso o objetivo seja o de abrir a possibilidade de instalação de empreendimentos turísticos nesta categoria de solo, então tal deve ser referido expressamente, substituindo “turismo” por “empreendimentos turísticos”. Considerando que todos os demais usos relacionados com a atividade turística se enquadram em “serviços”, já constante do articulado, caso não se pretenda a possibilidade de instalação de empreendimentos turísticos, deve ser eliminada a menção a “turismo”.
- g) Artigo 18.º, n.º 2: Substituir “No projeto e na operação do Estabelecimento Hoteleiro” por “No projeto e na instalação do Estabelecimento Hoteleiro”, em conformidade com a terminologia turística.
- h) Anexo I: Complementar com o *Quadro Síntese*.

4.3. Plantas de Implantação

- a) Assinalar de forma visível o limite do Aldeamento Turístico (parcela 2.77).
- b) Aferir a identificação do campo de golfe especialmente o seu limite sudeste (sobreposto com zona inundável) e junto à entrada da parcela 2.77, entre a “via aldeamento 5.1” e o impasse do “arruamento 4.2”. Identificar os espaços verdes de uso comum do Aldeamento Turístico caso estejam previstos.
- c) Na *Legenda*:
 - i. Suprimir a identificação das categorias de solo uma vez que as mesmas não estão de acordo com o que é indicado no *Regulamento* (p. ex.: nem o Aldeamento Turístico, nem o Estabelecimento Hoteleiro, se inserem nos “Espaços habitacionais”; também a Área verde do golfe e os lagos do golfe não se inserem nos “Espaços verdes”).
 - ii. Identificar as frações (estão identificadas as parcelas, os edifícios, mas não estão identificadas as frações).
 - iii. Corrigir a indicação “Aldeamento Turístico (AT) – UA” uma vez que a cor utilizada também é aplicada a frações destinadas a zonas comuns e de serviço, a *club house*, a portaria e a apoio ao campo de golfe. Corrigir a indicação “Aldeamento Turístico – Área parcelas” por representar frações e não parcelas, sendo que o campo de golfe (indicado como uma fração no *Quadro Síntese*) apresenta cor distinta. Falta legenda para as piscinas comuns (a cor azul assemelha-se aos “Lagos do golfe”). Note-se que estas indicações deverão harmonizar-se com as correções que vierem a ser introduzidas ao Aldeamento Turístico.

4.4. Quadro Síntese

- a) Relativamente à parcela 1.5, o uso previsto deverá harmonizar-se nos vários elementos do Plano, optando-se por indicar, ou “Estabelecimento Hoteleiro”, ou “Hotel”.
 - i. A área de construção proposta não deverá ser identificada na coluna do “comércio/serviços” uma vez que se trata de um empreendimento turístico (“Estabelecimento Hoteleiro” ou “Hotel”).
 - ii. A cave destina-se ao empreendimento turístico, pois, mesmo que ocupada com estacionamento, não deixa de fazer parte integrante do empreendimento.
 - iii. Complementar o *Quadro* com a indicação da categoria mínima prevista para o empreendimento turístico, do número máximo de unidades de alojamento, do número máximo de camas e do número mínimo de lugares de estacionamento (cf. Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho e artigos 107.º e 108.º do RJIGT⁴).

⁴ Decreto- Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual

- b) Quanto à parcela 2.77, destinada a Aldeamento Turístico com campo de golfe, para além das correções que vierem a ser introduzidas na sequência dos reparos acima efetuados no ponto III.3, refere-se, ainda:
- i. A necessidade de aferir os valores totais relativos à área das frações, às áreas de implantação e de construção, ao número máximo de UA, ao número máximo de camas.
 - ii. A necessidade de aferir o total da área da parcela 2.77, tendo em conta todas as componentes do Aldeamento Turístico.
 - iii. Complementar o *Quadro* com o número mínimo de lugares de estacionamento proposto.
 - iv. Corrigir o título da coluna "Tipologia Aldeamento Turístico" para "Utilização", sugerindo-se para a F.1 e F.2 a seguinte descrição do uso por ser mais completa e abrangente, respetivamente, "Receção/Áreas comuns/Áreas de serviço" e "Áreas comuns/Áreas de serviço/Piscinas exteriores comuns".
 - v. Corrigir o valor da "Sub-Área" 91.735m², uma vez que não corresponde à soma das frações indicadas.
- c) No *Quadro* geral da UE2, suprimir a área de 91.735m², identificada como "Aldeamento Turístico", ou, em alternativa, especificar a que corresponde. Harmonizar o *Quadro* com as correções que vierem a ser introduzidas ao Aldeamento Turístico.

5. Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

O *Relatório Ambiental* agora apresentado corrigiu, na generalidade, as questões apontadas no anterior parecer deste Instituto (PROP/2025/4291 [DRO/DEOT/HR]).

Não obstante, alerta-se para que o mesmo, bem como o *Resumo Não Técnico*, deverão harmonizar-se com a proposta do PP que resultar da ponderação e retificação das situações assinaladas nos anteriores pontos III.3 e III.4 deste parecer.

IV – CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à presente proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, **condicionado** à retificação das questões de legalidade identificadas na alínea a) do ponto III.3 e na alínea a)iii do ponto III.4.4 deste parecer, alertando-se para os aspetos técnicos e lapsos identificados as restantes alíneas dos pontos III.3 e III.4.

Relativamente ao Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), do ponto de vista do turismo, emite-se parecer **favorável**, alertando-se para o mencionado no ponto III.5 deste parecer.

Mais se alerta para o comentário tecida na alínea b) do ponto III.1, que carece de validação por parte da CCDR-C.

À consideração superior,



Henriqueta Reis (arquiteta)

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Câmara Municipal de Aveiro
Praça da República, Apartado 244
3810 - 156 Aveiro

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
1038	18/07/2025	REN 4457/2025	21/07/2025

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

Carta inserida na plataforma eletrónica PCGT

Exmos. Senhores,

A REN-Gasodutos, S.A. (REN-GD) é a concessionária da Rede Nacional de Transporte de Gás (RNTG) em regime de serviço público. A RNTG é constituída pelas redes de gasodutos de alta pressão (com pressão de serviço superior a 20 bar) e pelas estações de superfície com funções de seccionamento, derivação e/ou de redução de pressão e medição de gás para ligação às redes de distribuição.

Ao longo de toda a extensão da RNTG encontra-se constituída, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de janeiro, uma faixa de servidão de gás com 20 m de largura centrada no eixo longitudinal do gasoduto. No interior da referida faixa, o uso do solo tem as seguintes restrições:

- Proibição de arar ou cavar a mais de 0,5 m de profundidade a menos de 2 m do eixo longitudinal do gasoduto;
- Proibição de plantação de árvores ou arbustos a menos de 5 m do eixo longitudinal do gasoduto;
- Proibição de qualquer tipo de construção, mesmo provisória, a menos de 10 m do eixo longitudinal do gasoduto.



REN Gasodutos, S.A.
Estrada Nacional 116 - Vila de Rei
2674-505 BUCELAS
Telefone: (+351) 219 688 200 Fax: (+351) 210 013 310

Capital Social: 406.931.169 euros
NIPC: 507 725 689
info.portal@ren.pt www.ren.pt

Adicionalmente, a Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril, impõe um afastamento mínimo de 25 m entre o eixo longitudinal do gasoduto e qualquer edifício habitado e 75 m a qualquer edifício que receba público. Estes afastamentos podem ser reduzidos para 10 m caso se adotem medidas adicionais de proteção ao gasoduto.

Relativamente ao Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PDA), pela análise dos elementos disponibilizados, informamos que a área de implantação do PDA é atravessada pela Linha 03002 do Ramal de Alta Pressão de Aveiro da RNTG tendo-se verificado o seguinte:

- Os edifícios estão localizadas a mais de 10 m do eixo do gasoduto mas a menos dos 75 m impostos pela Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril, mas, dado que a espessura da parede do tubo do gasoduto nesta localização cumpre a condição prevista no ponto i) da alínea c) do Art.º 19º, não será necessária proteção adicional ao gasoduto;
- Diversas vias de circulação automóvel atravessam o gasoduto em vários pontos;
- Não há informação sobre a localização das infraestruturas básicas (água, gás, eletricidade, telecomunicações, esgotos, etc.).

Assim, a REN-GD emite parecer favorável ao empreendimento, condicionado ao cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Nos atravessamentos do gasoduto por vias de circulação o gasoduto deverá ser protegido com estrutura de betão armado, conforme os desenhos standard P-00000-DWG-PS-0404 e P-00000-DWG-PS-0405, em anexo;
- b) Os atravessamentos do gasoduto por tubagem, cabos etc. deverão ser realizados de acordo como desenho standard P-00000-DWG-PS-0037, em anexo;
- c) Marcação prévia em campo, com recurso a detetor operado pelos técnicos da área de exploração da REN-GD (contactar Luís Ribeiro tel. 912252701) e com o apoio da equipa de topografia do promotor, da localização efetiva do gasoduto e dos limites da faixa de 20 m centrada no eixo longitudinal do gasoduto. Esta ação é essencial para a validação de todos os afastamentos ao gasoduto preconizados no desenho de implantação do empreendimento;
- d) Nas fases de preparação do terreno e de construção, a título preventivo, o requerente deverá solicitar a presença de um técnico da área de exploração da REN-GD previamente ao início de quaisquer atividades que afetem, direta ou indiretamente, a RNTG, de modo a que quaisquer intervenções no solo sejam devidamente confirmadas em campo e se evitem eventuais erros com impacto na servidão de gás. De acordo com o disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do art.º 7 da Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril, os custos incorridos pela REN-GD com o estudo da interferência e com a supervisão da sua concretização em campo poderão ser alvo de imputação ao respetivo promotor. Neste caso, os custos serão calculados através da aplicação do valor horário de 75€ e mínimo de 5 horas diárias durante o período de acompanhamento/supervisão dos trabalhos de cruzamento do gasoduto.

Para viabilização dos vossos estudos e verificação das situações de interferência com as infraestruturas da RNTG, tendo em consideração as condições de interferência atrás indicadas, segue em anexo um ficheiro em formato vetorial (ACAD) georreferenciado (ETRS89-TM06) com o cadastro das infraestruturas da RNTG na área em estudo.

Caso a análise àqueles elementos mínimos venha a concluir pela necessidade de estudos adicionais, os mesmos serão solicitados ao promotor em fase posterior.

Melhores cumprimentos,

Engenharia e Inovação

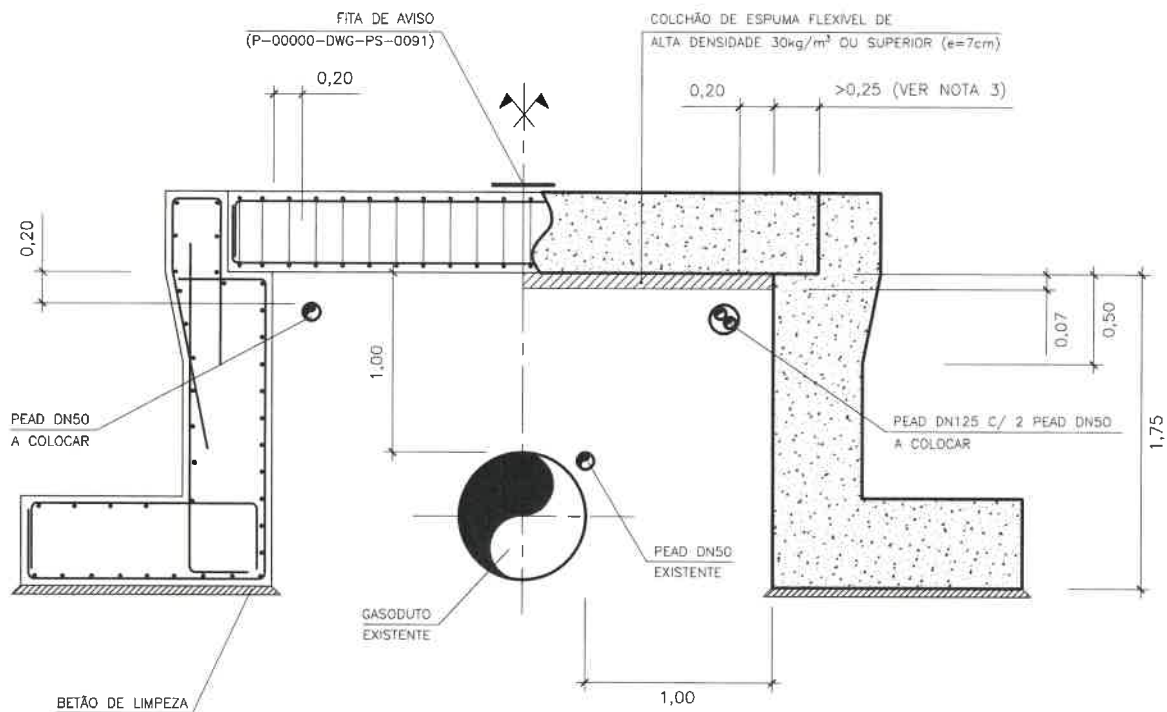
Projeto de Gás

João Lemos Pinto

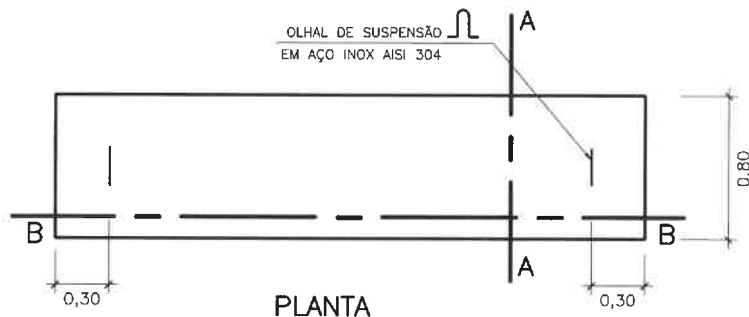
Assinado por: **JOÃO MIGUEL SANTOS LEMOS
PINTO**

Data: 2025.07.21 12:08:59+01'00'

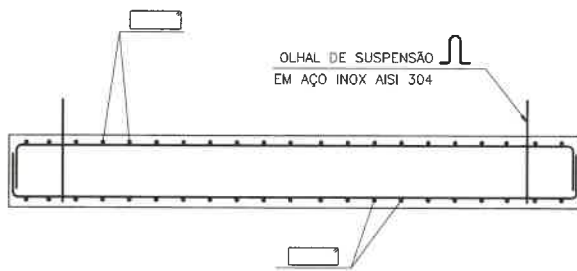
ESTRUTURA TIPO DE PROTEÇÃO DE GASODUTO



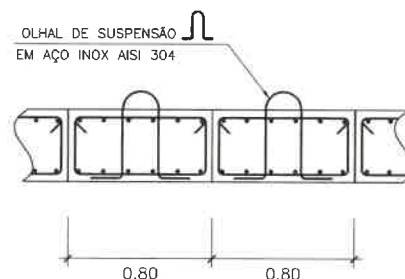
LAJE DE COBERTURA (MÓDULO 0,80m)



PLANTA



CORTE B-B



CORTE A-A

(MÓDULOS JUSTAPOSTOS DE 0,80m)

NOTAS :

1. Re = RECOBRIMENTO DE TERRAS DO GASODUTO. O RECOBRIMENTO DEVERÁ SER DETERMINADO NO LOCAL COM UM TÉCNICO DA REN GASODUTOS.
2. DIMENSÕES A DEFINIR EM FUNÇÃO DAS CARGAS ATUANTES SOBRE A ESTRUTURA.
3. AS CONDUTAS DE PEAD A COLOCAR SERÃO TAMPONADAS NAS EXTREMIDADES.
4. A LAJE DA COBERTURA DEVERÁ SER PRÉ-FABRICADA EM MÓDULOS DE 0,80m.
5. A MONTAGEM DA COBERTURA DEVERÁ SER EFETUADA COM O RECURSO AOS OLHAIS DE SUSPENSÃO QUE DEVERÃO POSSUIR O DIÂMETRO ADEQUADO.
6. A MONTAGEM DA COBERTURA NÃO DEVERÁ PROVOCAR ESMAGAMENTO DO COLCHÃO DE ESPUMA.
7. ARMADURAS E DIMENSÕES NÃO INDICADAS, A SEREM DIMENSIONADAS EM FUNÇÃO DAS CARGAS ATUANTES SOBRE A ESTRUTURA DE PROTEÇÃO.

MATERIAIS :

- BETÃO CLASSE MÍNIMA B25
- AÇO A400 NR
- RECOBRIMENTO DAS ARMADURAS = 4cm

REV	DATA	DESCRIÇÃO	EXE	APR	APR
1	22.04.25	EMIÇÃO APROVADA			
0	10.09.15	EMIÇÃO APROVADA			
ESTRUTURA TIPO DE PROTEÇÃO DE GASODUTO GEOMETRIA GERAL					
REDE NACIONAL DE TRANSPORTE DE GÁS			NÚMERO DO DOCUMENTO		
			PROJECTO	PREF.	ÁREA
			TIPO DOC.	CATEG.	NÚMERO
			REV.		
			P	00000	DWG PS 0405 1



FW: FW: Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro - resumo reunião realizada a 21 de julho de 2025

De Cláudia Campos <ccampos@cm-aveiro.pt>
Data qui, 28/08/2025 19:40
Para Alexandra Grego <alexandra.grego@ccdr.pt>
Cc presidente <presidente@cm-aveiro.pt>

1 anexo (333 KB)
Parecer Refª LTG092_25-20250714.pdf;

Boa tarde Alexandra,

Reencaminho parecer que foi enviado para a equipa.

Cláudia Campos | Arqt.ª
[Chefe da Divisão de Planeamento do Território]

Câmara Municipal de Aveiro | Municipality of Aveiro
Morada | Address: Cais da Fonte Nova 3810 - 200 Aveiro, Portugal
Telefone | Phone: +351 234 406 300 **Extensão:** 1630
www.cm-aveiro.pt | f. /municipiodeaveiro

De: Cláudia Campos <claudiajorgecampos76@gmail.com>
Enviada: 28 de agosto de 2025 19:37
Para: Cláudia Campos <ccampos@cm-aveiro.pt>
Assunto: Fwd: FW: Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro - resumo reunião realizada a 21 de julho de 2025

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

----- Forwarded message -----

From: Cristina Lopes <cristinalopes@grupovisabeira.com>
Date: Thu, Aug 28, 2025 at 7:30 PM
Subject: FW: Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro - resumo reunião realizada a 21 de julho de 2025
To: Cláudia Campos <claudiajorgecampos76@gmail.com>

Boa tarde,

Encaminho parecer da Lusitaniagas.



Cristina Lopes

Diretora

Direção-geral

M. (+351) 966173415

(chamada para a rede móvel nacional)

T. (+351) 232483000 (4068)

(chamada para a rede fixa nacional)

Administração Palácio do Gelo

Rua do Palácio do Gelo Shopping, nº3

Piso 3

3500-606 Viseu, Portugal

www.palaciodogelo.pt**De:** Mário Pereira <mcpereira@floene.pt>**Enviada:** 30 de julho de 2025 19:51**Para:** Cristina Lopes <cristinalopes@grupovisabeira.com>**Cc:** Carlos Álvaro <carlosalvaro@visabeiraglobal.com>; Joaquim Rolo <joaquim.rolo@floene.pt>; Rui Santos <rui.santos@floene.pt>**Assunto:** RE: Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro - resumo reunião realizada a 21 de julho de 2025

WARNING: This email is originated from OUTSIDE this organization. Do not click on any links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Internal - Unprotected

Cara Cristina,

Em concordância com o que referimos na reunião realizada no passado dia 21, confirmamos que as alterações que introduziram no Projeto, nomeadamente a retirada de toda a construção anteriormente prevista para a denominada UE3, e que se encontram refletidas nas duas Plantas que agora enviam em anexo, permitem ultrapassar a generalidade das reservas que a Lusitaniagás tinha expresso relativamente ao Projeto.

Assim, os pontos 1. a 3. dos comentários relativos às Plantas de Implantação, que a Lusitaniagás havia incluído no seu Parecer (e que para melhor compreensão adicionei aos anexos deste email), diziam respeito à UE3, e ficam completamente ultrapassados com as alterações agora introduzidas.

Relativamente ao ponto 4. da mesma lista de comentários, tendo em atenção a informação por vós prestada na reunião, de que o Projeto não incluiria a execução de novos elementos de construção civil para além da eventual regularização/repavimentação de caminhos, nem o reperfilamento significativo do terreno na zona do Gasoduto de 2º escalão da Lusitaniagás – Ramal de Cacia, mantendo-se aproximadamente o recobrimento atualmente existente, também não vemos nenhum impedimento à concretização do Projeto em concordância com aquelas condições.

Finalmente no que respeito ao ponto do 5., mantém-se a necessidade de se realizar a compatibilização do Projeto das redes de gás a construir para abastecimento dos novos edifícios com as redes já

existentes e com os standards da Lusitaniagás, por forma a assegurar uma adequada integração dos novos troços de rede com a rede existente. A revisão desse Projeto de especialidade gás poderá ser feita nesta fase, ou em sede de elaboração de Projeto de detalhe/execução, sendo que confirmamos a nossa total disponibilidade para colaborar nessa atividade.

Com os nossos melhores cumprimentos

Mário Pereira

Responsável de Projeto e Suporte às Infraestruturas

Engineering and Infrastructure Support Manager

+351 919873553

mcpereira@floene.pt

Rua Tomás da Fonseca, Torre C, 7º

1600-209 Lisboa, Portugal

floene.pt

From: Cristina Lopes <cristinalopes@grupovisabeira.com>

Sent: 22 de julho de 2025 18:14

To: Mário Pereira <mcpereira@floene.pt>; Mário Pereira <mcpereira@floene.pt>; Joaquim Rolo <joaquim.rola@floene.pt>

Cc: Carlos Álvaro <carlosalvaro@visabeiraglobal.com>

Subject: Plano Pormenor Parque Desportivo de Aveiro - resumo reunião realizada a 21 de julho de 2025

Algumas pessoas que receberam esta mensagem não costumam receber emails de cristinalopes@grupovisabeira.com. [Saiba por que isso é importante](#)

Estimados Eng. Joaquim Rolo e Eng. Mário Pereira,

Boa tarde,

Antes de mais gostaria de voltar a agradecer a disponibilidade para a reunião realizada ontem via teams no sentido de esclarecermos e abordarmos as alterações entretanto promovidas ao desenho urbano do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, no sentido de ir ao encontro, entre outros, dos pontos elencados no vosso parecer.

Como referimos na nossa reunião, na proposta revista do plano foram devidamente ponderados todos os pontos do vosso parecer e de outras entidades e, optou-se por retirar toda a construção prevista para a UE3, mantendo-o como Espaço Florestal de Produção (conforme previsto no PDM), pela proximidade a um estabelecimento abrangido pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto (RJPAG). Por outro lado, considerámos nesta nova proposta a identificação do espaço do PRM-R208, bem como da área de servidão aplicável (10 metros), não estando prevista qualquer intervenção para este local.

Assim sendo, entendemos que com esta nova proposta de desenho urbano estamos a compatibilizar todas as preocupações demonstradas pela LUSITANIAGÁS no seu parecer com a referência nº LTG092/25-20250711, emitido a 11 de julho de 2025.

Ficamos a aguardar os vossos comentários à nova proposta de desenho urbano que enviamos em anexo onde é possível confirmar tudo quanto pudemos explicitar na reunião de ontem e que constam igualmente do presente e-mail.

Alguma dúvida ou questão adicional, não hesitem em contactar.

Com os melhores cumprimentos,



Cristina Lopes

Diretora

Direção-geral

M. (+351) 966173415

(chamada para a rede móvel nacional)

T. (+351) 232483000 (4068)

(chamada para a rede fixa nacional)

Administração Palácio do Gelo

Rua do Palácio do Gelo Shopping, nº3

Piso 3

3500-606 Viseu, Portugal



www.palaciodogelo.pt

Carta não inserida na plataforma PCGT

CCDR - Comissão de Coordenação de
Desenvolvimento Regional - Centro
PLATAFORMA PCGT

V/ Refª	N/ Processo	N/ Refª.	Aveiro
		LTG092/25-20250711	11/07/2025

Assunto: PCGT – ID.1038 – PLANO PORMENOR DO PARQUE DESPORTIVO DE AVEIRO
Convocatória para Conferência Procedimental

A FLOENE é o maior operador de distribuição de gás em Portugal, através da participação e gestão direta de 9 Operadoras Regionais de Distribuição de Gás (ORDs), presentes em 106 concelhos de norte a sul do país. E, assim, responsável pela gestão da rede de distribuição de gás de média e baixa pressão, em regime de serviço público.

A LUSITANIAGÁS é a ORD regional responsável pela gestão da referida rede de distribuição de gás natural no Concelho de Aveiro.

Com uma rede constituída maioritariamente por polietileno (94%) e com uma idade média de menos de 16 anos, temos uma das infraestruturas mais modernas e eficientes da Europa, o que nos permite assegurar um abastecimento em total segurança e um serviço de qualidade, cumprindo todos os critérios definidos pela ERSE e pela legislação específica do setor.

No seguimento da convocatória para a Conferência Procedimental e da solicitação de parecer à proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro - PPPDA, verificamos que o plano em estudo interfere com os Gas.2Esc250 e Gas2Esc200, com o PRM – Posto de Regulação e Medição – PRM-R208 bem como também com a rede de gás em baixa pressão PE200, em exploração, conforme melhor se poderá compreender através do cadastro SIG que junto enviamos.

N.U.P.C./C.R.C. de Aveiro 502 761 024 | Capital social 20 500 000 Euros



DISTRIBUÍMOS ENERGIAS DE FUTURO

Lusitaniagás - Companhia de Gás do Centro, S.A.
Av. dos Congressos da Oposição Democrática, 52, 1.º andar, 3800-365 Aveiro, Portugal
+351 234 378 600 · floene.pt



Ao longo de toda a extensão do Gas.2Esc encontra-se constituída, ao abrigo do DL 374/89 de 25 outubro com a redação dada pelo DL. 8/2000 de 8 fevereiro, uma faixa de servidão de gás natural com 10 m de largura centrada no eixo longitudinal do gasoduto. No interior da referida faixa, o uso do solo tem as seguintes restrições:

- Proibição de arar ou cavar a mais de 50 cm de profundidade a menos de 2 m do eixo longitudinal do gasoduto;
- Proibição de plantação de árvores ou arbustos a menos de 2,5 m do eixo longitudinal do gasoduto;
- Proibição de qualquer tipo de construção, mesmo provisória, a menos de 5 m do eixo longitudinal do gasoduto;
- A distância mínima entre as linhas de média tensão e os limites do recinto do PRM é de 10 m;
- Área de segurança ao PRM-R208 existente deverá ser considerada uma envolvente de 10.0 m à zona vedada por forma a não existirem construções nem arvoredo que prejudiquem a livre circulação nesse espaço.

E ainda:

- A área vedada do PRM é propriedade da Lusitaniagás;
- O gasoduto Gas2Esc250 identificado, no qual se inclui o PRM_R208, abastece a cidade de Aveiro com uma pressão máxima de operação que poderá ir até aos 20 bar;
- O gasoduto Gas2Esc200 identificado, a jusante da GRMS da REN, constitui o ramal de Cacia que abastece a sua zona industrial;
- Na área de influência das tubagens de gás e de modo a salvaguardar o gasoduto contra interferências diretas ou indiretamente, não podem realizar-se trabalhos sem que sejam tomadas as precauções consideradas suficientes pela Lusitaniagás;
- Quaisquer intervenções nas imediações da referida infraestrutura deverão ser sempre acompanhadas por um técnico da Lusitaniagás, o qual procederá, previamente à deteção e marcação do gasoduto e à supervisão dos trabalhos no terreno;
- No caso de cruzamento de tubagens com o gasoduto, o afastamento das tubagens entre geratrizes, deverá ter um mínimo de 80cm;
- Deverão ser asseguradas as cotas mínimas de recobrimento de 1 metro à geratriz superior da tubagem nos termos da Portaria nº 390/94 de 17 de junho e do Despacho 806-B/2022;
- Deverá ser assegurado, sem constrangimentos, o acesso público dos nossos técnicos para efeitos da operação e manutenção dos activos da Lusitaniagás no local.
- A alteração à orografia do terreno pode originar profundidades de enterramento da infraestrutura elevadas, pelo que deverá ficar previsto que a tubagem existente não deve ficar com profundidades de enterramento superiores a 1,5m, de forma a ser possível a realização de manutenções, inspeções ou possíveis intervenções;
- Deve ficar prevista uma faixa de acesso permanente, para realização das vigilâncias, manutenções e possíveis intervenções. Essa faixa deverá ser acessível a viaturas pesadas;
- Nas imediações das linhas de média ou alta tensão aos gasodutos, devem ser previstos estudos de interferência, de forma a mitigar os seus efeitos.



Atendendo às plantas de condicionantes e às da rede de gás nas UE01, UE02 e UE03, verificamos a existência das interferências com as infraestruturas de gás pertencentes à Lusitaniagás seguintes, e conforme melhor se poderá compreender através do cadastro SIG que junto enviamos:

Planta de Implantação, UE01/ UE02/ UE03:

- **Ponto1** – Edifício previsto da UE03 sobrepõe-se à rede de distribuição de gás em baixa pressão, em exploração, PE200, a jusante e a sul do PRM 208, pelo que interrompe o abastecimento a sul desta UE03; esta UE03 não compatibiliza devidamente a rede de gás prevista com a rede de gás existente, pelo a mesma não se considera adequada a ser integrada e abastecida com gás natural; falta ainda nesta UE03 o projecto de pormenor do atravessamento da linha de água existente;
- **Ponto 2** – POSTO DE REGULAÇÃO E DE MEDIÇÃO – PRM-R208, está dentro dos limites do PPPDA e da UE03, em área verde de enquadramento, sem que se perceba o tipo de trabalhos previstos neste ponto, nem se conheça a cota mínima de afastamento de segurança à vedação deste PRM;
- **Ponto 3** – Gas2Esc250, a montante do PRM208, no caminho paralelo à A.25 e está na fronteira do limite do PP e da UE03, em área verde de enquadramento;
- **Ponto 4** - Gas2Esc200, Ramal de Cacia, a jusante da GRMS_REN, situa-se no caminho paralelo à A.25 e está na fronteira do limite do PP, em área verde de enquadramento;
- **Ponto 5** - Redes de distribuição de gás em baixa pressão, em exploração, de calibre PE160 e PE110, situadas na Av. Sport Clube Beira Mar e Rua da Encosta da Fonte (EM.582), estão dentro dos limites do PP e das UE01 e UE02, em espaços de circulação e estacionamento rodoviário bem como de circulação e estadia pedonal; estas UE01/ UE02 não compatibilizam devidamente as redes de gás previstas com a rede de gás existente no local, pelo que as mesmas não se consideram adequadas para serem integradas e abastecidas com gás natural.

Da conjugação da legislação especial do gás com as normas que derivam, directamente e por remissão, do Decreto-Lei n.º 389/2007 de 30 de Novembro e do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007 de 04 de Setembro) e seus diplomas de regulamentação, resulta que com respeito pelas competências legalmente atribuídas às entidades competentes - Câmara Municipal ou Direcção Geral de Energia e Geologia - foi intenção do legislador estabelecer a obrigatoriedade de as urbanizações e os loteamentos urbanos serem dotados de redes e infraestruturas de distribuição de gás - GPL ou gás natural, conforme a situação concreta, e no caso do gás natural sempre que a Concessionária assegure o serviço público, nos termos da lei e do contrato de concessão.

Assim e considerando o acima exposto, esclarecemos que quaisquer projetos que possam afetar, direta ou indirectamente, as infraestruturas de gás da Lusitaniagás, carecem de uma análise prévia, de modo a poderem ser estudadas e implementadas as medidas de compatibilização e/ou de proteção consideradas necessárias ao cumprimento dos requisitos técnicos e legais acima descritos. Para o efeito, o requerente deverá enviar projecto para a nossa



apreciação e emissão de parecer, com Planta e Localização das interferências e Plantas / perfil à escala adequada à pormenorização e análise das interferências.

O Gas.1Esc (80 bar) existente no local, conforme melhor se poderá compreender através do cadastro SIG anexo, linha a preto, pertence à REN Gasodutos a qual deverá ser consultada no âmbito do plano em estudo.

Atendendo ao exposto, a Lusitaniagás emite parecer desfavorável à proposta de Plano em apreço.

Com os melhores cumprimentos

Rui Santos
Gestor Regional Projecto Norte

Anexo: