

PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DESPORTIVO DE AVEIRO

– Ata da Reunião de Conferência Procedimental – [n.º 3 do art.º 86.º do RJGT]

DATA: 17.julho.2025

HORA: 10h00m – 11h30m

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.
- **Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC):** Ricardo Eufrásio.
- **Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA):** Roberto Valadares; Fernando Cruz; Paula Garcia; Fátima Laranjeira; Leonor Silva.
- **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC):** Margarida Guedes.
- **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.
- **FLOENE/LUSITANIAGÁS – Companhia de Gás do Centro, S.A.:** Rui Santos.

A_ INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

Aos dezassete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco realizou-se uma reunião de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJGT) – aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, na sua redação atual –, tendo como objeto a emissão de parecer sobre uma proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro.

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 e transmitiu algumas informações gerais, nomeadamente o respetivo enquadramento no RJGT, lembrando que o objetivo da Conferência Procedimental é que, no mesmo momento, sejam transmitidas as posições de todas as entidades nomeadas para acompanhar o procedimento de alteração. Referiu, também, que nesta reunião as entidades devem apresentar um resumo dos respetivos pareceres, incidindo sobre as questões mais relevantes e sobre as principais objeções. Sempre que possível, a reunião deve ser aproveitada para, através do diálogo e colaboração entre os vários atores presentes, concertar posições, encontrar soluções que permitam ultrapassar eventuais objeções à proposta e alcançar consensos.

Mais informou que face ao objeto, às características da área e da proposta do Plano e às condicionantes em presença, foi solicitado, pela Câmara Municipal de Aveiro, o acompanhamento das seguintes Entidades representativas dos interesses a ponderar, para além da CCDRC IP:

- Administração Regional de Saúde do Centro;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.;
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;
- Direção-Geral do Território;
- Infraestruturas de Portugal, S.A.;
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.;
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P.;

- E- REDES – Direção de Rede e Concessões Norte;
- Turismo de Portugal, I.P.;
- FLOENE/Lusitaniagás – Companhia de Gás do Centro.

As seguintes entidades não se fizeram representar na reunião, mas disponibilizaram os respetivos pareceres na PCGT, que se anexam à presente ata, dela sendo parte integrante:

- **Direção-Geral do Território:** 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.
- **Infraestruturas de Portugal, S.A.:** 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.”*

Passou, de seguida, a palavra ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, que agradeceu a presença de todos e fez uma breve apresentação da proposta de plano, do seu enquadramento, antecedentes e objetivos. Referiu que a decisão de elaborar o Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP-PDA) remonta a 1995, ao primeiro Plano Diretor Municipal, que já refletia a intenção do executivo municipal de desenvolver neste local um pólo desportivo de apoio ao todo o concelho, e foi reafirmada com a inclusão do Parque Desportivo de Azurva no Plano Estratégico da Cidade de Aveiro, datado de 1997. Este processo teve início com a decisão de elaborar um Plano de Pormenor, cujos limites, por vicissitudes várias, foram sofrendo alterações ao longo do tempo; apesar de este plano não ter sido concluído, orientou a construção do estádio municipal de Aveiro e respetivas acessibilidades e áreas de estacionamento para integrar a realização do EURO 2004.

Posteriormente foi desenvolvido um Plano de Urbanização para esta área, com versão final submetida a pareceres das entidades, mas que, contudo, não chegou a entrar em vigor.

A decisão de retomar este projeto foi assumida na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal publicada em 2019, sendo mais uma aposta na continuidade da dinâmica transformadora que este executivo tem vindo a imprimir em Aveiro, e um instrumento que permitirá enquadrar os investimentos públicos, e em especial os investimentos privados, que vão dar vida ao espaço referenciado pelo Estádio Municipal de Aveiro – Mário Duarte. Este Plano de Pormenor é uma aposta na afirmação política e estratégica do desenvolvimento da Cidade e do Município de Aveiro, resolvendo um velho passivo ambiental e promovendo a qualificação e vitalização da área de intervenção do PP-PDA, com habitação normal para diferentes setores do mercado, habitação a custos controlados, hotelaria e outros serviços, um campo de golfe, diversos equipamentos públicos, espaços verdes de pequena e de grande dimensão, devidamente servidos por uma rede viária ancorada na A17 / A25, acessos ao Estádio Municipal de Aveiro – Mário Duarte, a Taboeira, a Azurva e Eixo.

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 | Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC)

O representante desta entidade, Ricardo Eufrásio, apresentou um resumo dos aspetos identificados no respetivo parecer, disponibilizado por correio eletrónico dirigido à CCDRC, IP e à CM Aveiro em 16.07.2025, que se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, de teor globalmente **favorável, condicionado** aos esclarecimentos e recomendações expressos no mesmo.

B.2 | Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA)

Os representantes desta entidade transmitiram o respetivo parecer, que consta, na íntegra, do Ofício com a referência S040296-202507-ARHCTR.DPI, datado de 17.07.2025, 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 1 e 2 daquele ofício.

O representante da APA, Roberto Valadares, transmitiu e explicou em detalhe as condicionantes, sobre o Plano, relacionadas com a proximidade do Estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves (RJPAG) existente na proximidade da área do Plano.

Face à relevância dos perigos e riscos associados ao referido estabelecimento sobre a sua área envolvente, ficou acordado a APA e a CM de Aveiro reunirem oportunamente para tratar deste assunto em concreto.

A representante desta entidade, Fátima Laranjeira, referiu, ainda, que na versão reformulada do Plano deve ser apresentada a ponderação da globalidade dos pareceres emitidos e a indicação clara das alterações introduzidas nas várias peças do Plano, com justificação das recomendações eventualmente não acolhidas.

B.3 | Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)

A representante da ANEPC, Margarida Guedes, transmitiu e explicou as principais questões apontadas no respetivo parecer oportunamente submetido na PCGT através do ofício OF/3919/RAve/2025, de 14.07.2025, o qual se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, o qual é **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.

Mais referiu que na versão reformulada do Plano deve ser apresentada a 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.

B.4 | Instituto da Mobilidade e dos Transportes, IP (IMT)

A representante do IMT, Ana Cristina Silva, informou que o parecer desta entidade ao Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro é **favorável condicionado** ao referido no ponto 3 do respetivo ofício S/25/58429, de 16.07.2025, antecipadamente disponibilizado na PCGT, o qual se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, cujas principais questões apresentou e explicou na reunião.



Foi ainda referido que se torna necessário, face às atividades previstas, espaços destinados à habitação uni e multifamiliar, espaços de atividades económicas (comércio/serviços) e equipamentos, no qual se inclui um estabelecimento hoteleiro, que seja apresentado um Estudo de Tráfego, que permita estudar o impacto, na A17 e na A25, do tráfego gerado.

B.5 | 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 se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, cujas principais questões e preocupações foram apresentadas e explicadas pela sua representante, Ana Pereira, 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.

B.6 | FLOENE/Lusitaniagás – Companhia de Gás do Centro

Através do ofício referência LTG092/25-20250711, antecipadamente disponibilizado, que se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, esta entidade emite parecer **desfavorável** à proposta de Plano em apreço, com os fundamentos plasmados no mesmo ofício, os quais foram apresentados e explicados na reunião pelo seu representante, Rui Santos.

O representante desta entidade alertou, ainda, que o Gasoduto de 1ª escalão - Gas.1Esc (80 bar) - existente no local pertence à REN Gasodutos, a qual deverá ser consultada no âmbito do plano em estudo.

B.7 | 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/2025/9168/DRO/DEOT/SS, de 15.07.2025), o qual se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, concluindo que o parecer do TP é **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. Alertou, ainda, para a necessidade de correção das questões técnicas e dos lapsos identificados no mesmo parecer.

Relativamente ao Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) apresentado, do ponto de vista do turismo o parecer é favorável condicionado à retificação das questões identificadas também no parecer técnico.

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

A intenção de dotar o concelho de um complexo desportivo de âmbito supramunicipal é antiga, remontando ao primeiro Plano Diretor Municipal, publicado em 1995, com a identificação da UOPG nº 73 - *"Plano de Pormenor da área desportiva de Azurva"*, com uma abrangência territorial limitada à zona desportiva de Azurva, tendo por objetivo a concentração de equipamentos desportivos de apoio a todo o concelho. Esta intenção do executivo municipal, de desenvolver naquele local um pólo desportivo de apoio ao todo o concelho, foi reafirmada com a inclusão do Parque Desportivo de Azurva no Plano Estratégico da Cidade de Aveiro, datado de 1997.

Em concretização do estabelecido no PDM, por deliberação de 16.01.95 a Câmara Municipal de Aveiro decidiu dar início à elaboração de um plano de pormenor para *"construir um complexo desportivo de âmbito distrital que considere no desenvolvimento do programa a ponderação da inclusão das*

seguintes valências, sem embargo de outros equipamentos que venham a revelar-se de interesse para o concelho...”

Contudo, fruto de opções políticas do executivo municipal, o conceito inicial de “parque desportivo” foi sofrendo ao longo do tempo alterações, deixando de se limitar aos equipamentos de cariz desportivo (e à correspondente área da UOPG 73) para passar a ter uma dimensão mais ambiciosa enquanto fator de competitividade de Aveiro no desenvolvimento da região no domínio do desporto, mas também ao nível turístico, social, cultural e económico.

O “Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro” foi assim, ao longo do tempo, sofrendo alterações e ampliações na sua área de intervenção: começou por abranger apenas a já referida UOPG 73 com cerca de 67 ha, tendo sido posteriormente ampliada para Sul e para Poente para permitir a colmatação e reestruturação das malhas urbanas existentes a Sul (aglomerado de Azurva) e a Norte (aglomerado de Taboeira), e mais tarde a Nascente/Sudeste para contemplar equipamentos como um Campo de Golfe e Centro Hípico, prevendo já uma ocupação muito semelhante à apresentada na proposta de PP agora apresentada.



Proposta do Plano de Pormenor apresentada em 2003 (Planta de Implantação)

O processo relativo ao PP tem o seu último movimento em setembro de 2003 nos arquivos da CCDRC. Conforme histórico existente (do qual foi retirada a imagem anterior), a entrega do Plano em 2003 foi objeto de consulta a algumas entidades, de cujos pareceres se destacam os seguintes aspetos:

- Ex-Instituto da Conservação da Natureza (ICN) – Deferimento condicionado à aprovação do EIA elaborado no âmbito do projeto do Golfe;
- Ex-Direção Geral do Turismo – Parecer favorável com indicação de algumas reformulações a introduzir no plano;
- Ex-Direção Regional de Agricultura da Beira Litoral (DRABL) – Parecer favorável sem condições;
- Ex-Instituto de estradas de Portugal (IEP) – Direção de Estradas de Aveiro – Parecer favorável condicionado a alguns aspetos a ter em conta;
- EDP e Lusitânia Gás – Emitiram, ambos, parecer favorável;

- Ex-Direção Geral de Economia – Solicitou o parecer da Transgás, da Lusitaniagás e da EDP;
- REFER – Acordo de princípio, mas aponta para a construção de passagens desniveladas

O PP foi reformulado na sequência dos pareceres emitidos, mas não voltou a ser enviado para nova consulta às entidades, não tendo sido objeto de parecer por parte da CCDRC, com exceção de uma pronúncia formal sobre a proposta de exclusão de duas pequenas áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN), sobre as quais emitiu parecer favorável (Of. 706194, de 2001.09.25).

Não obstante este PP não tenha sido concluído e aprovado, orientou a construção do estádio municipal de Aveiro e respetivas acessibilidades e áreas de estacionamento para integrar a realização do EURO 2004, bem como apoiou a elaboração de um projeto de golfe, com tramitação autónoma de consulta às entidades.

Em 2006, por deliberação tomada em reunião pública realizada a 28 de agosto, a Câmara Municipal entendeu alterar a modalidade “Plano de Pormenor” para “Plano de Urbanização”, por considerar ser este o modelo mais adequado e conveniente à implementação e gestão desta área dada a sua dimensão. No entanto, manteve-se, no essencial, o programa, as linhas de orientação e o modelo de desenvolvimento preconizado para esta área no PP, com algumas alterações pontuais ao nível do respetivo programa e atualizações face à conjuntura então existente. A aquisição pela Câmara Municipal da “Quinta da Condessa” no extremo Noroeste do Plano e a inclusão de áreas de Reserva (Agrícola e Ecológica) como área de proteção ao Golfe no extremo Sudoeste, configuraram os limites para a elaboração do Plano de Urbanização, abrangendo uma área de intervenção de cerca de 290 ha, praticamente igual à do anterior PP.



Planta de Apresentação da proposta do PU (2013)

De forma autónoma, o estudo prévio do campo de golfe do parque desportivo de Aveiro foi sujeito a procedimento de Avaliação de Impactes Ambientais (AIA), tendo sido emitido, em 21 de janeiro de 2003, parecer da Comissão de Avaliação (CA) com a proposta de emissão de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável baseado, fundamentalmente, no descritor hidrogeologia, devido à existência de risco de contaminação do Subsistema Aquífero Cretácico de Aveiro. Na sequência deste parecer o proponente apresentou novos elementos e realizou várias reuniões com a CA, que culminaram com a emissão, em agosto de 2003, de uma DIA favorável condicionada às medidas de minimização e planos de monitorização apresentados pela Autoridade de AIA, tendo em conta as características particulares do projeto enquanto núcleo estruturante de todo o empreendimento do

parque desportivo e a reabilitação que este permitirá de uma área profundamente degradada pela extração de inertes, resolvendo o passivo ambiental resultante da não recuperação da mesma imposta legalmente e da deposição ilegal de resíduos e entulhos, incluindo industriais.

O RECAPE - Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução com a DIA – foi aprovado a 30 de março de 2009, confirmando a conformidade do projeto com as condições estabelecidas na DIA e a implementação das medidas propostas para o projeto de execução.

Em 29.09.2009, tendo em conta os elementos de referência presentes no processo de AIA, bem como no respetivo RECAPE, a CCDRC reconheceu o carácter prioritário da intervenção de reabilitação e desenvolvimento prevista no *“Projeto de Reabilitação de Local Contaminado e Zona Extractiva”*, com vista à instalação do campo de golfe do Parque Desportivo de Aveiro, projeto candidato ao POR Centro – Mais Centro 2007-2013 – Eixo Prioritário IV *“Proteção e Valorização Ambiental”* do Regulamento Específico (RE) *“Reabilitação de Locais Contaminados e Zonas Extractiva”* (Ofício DLPA 2281/09).

Contudo, dado tempo já decorrido desde a emissão daquela DIA (cerca de 20 anos), e considerando que o RJIAA então vigente (D.L. n.º 69/2000, de 03/05), determinava, no seu artigo 21º, a caducidade da DIA se, decorridos dois anos sobre a data da sua emissão, não se tivesse dado início à execução do respetivo projeto, parece-nos que a referida DIA terá caducado, sendo necessário realizar novo EIA, face ao disposto na 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, de 10 de fevereiro). Esta questão foi, no entanto, colocada aos serviços desta CCDRC competentes nesta matéria, para confirmação.

Em 01.09.2003, através do ofício n.º 705424, a então Direção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Centro (DRAOTC) remeteu o Projeto *“Campo de Golfe no Parque Desportivo de Aveiro”* à então Secretaria de Estado do Ordenamento do Território para efeitos de Reconhecimento de Interesse Público no âmbito do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional. O projeto submetido naquela data à SEOT contemplava uma área total de 115 hectares, dos quais 32 hectares correspondiam a áreas verdes de enquadramento e 83 hectares à área do campo de golfe propriamente dita, incluindo as diversas valências edificadas aí previstas, incluindo: o campo de golfe de 18 buracos; uma academia de golfe com todas as infraestruturas para o ensino e prática da modalidade; um hotel de 4 estrelas com uma área de construção de 21 000 m²; uma componente imobiliária associada ao campo de golfe, constituída por 104 moradias (área de implantação total de 67 197 m²) e 80 apartamentos (área de implantação total de 3 825 m²), distribuídos por 3 pequenos núcleos residenciais previstos na parte sul do campo de golfe (Zona A, com moradias isoladas; Zona B, constituída por moradias isoladas e por blocos de apartamentos; e Zona C, com moradias isoladas e em banda); um *Club House* (1 375 m²); e uma área de manutenção com 3 370 m².

De salientar, no entanto, que estava em vigor a Carta da REN aprovada pela RCM n.º 115/95, publicada no DR n.º 253/95, de 2 de novembro, que na área de intervenção do PU e do projeto do campo de golfe em particular, abrangia substancialmente menos áreas de REN do que a carta da REN atualmente em vigor (conforme é visível nos respetivos extratos abaixo), sendo que apenas o arruamento previsto no sentido Norte-Sul ao longo do extremo poente da área de intervenção do campo de golfe, colidia com esta reserva, já que o projeto havia sido desenvolvido tendo em consideração as características naturais da área de forma a compatibilizar-se com as mesmas e em concreto com a REN, encontrando-se todas as edificações previstas implantadas fora da REN.



Extrato da Carta da REN aprovada pela RCM n.º 115/95



Extrato da Carta da REN em vigor

Em 2007 foi reconhecido pelo então Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades o interesse público da construção do referido arruamento de ligação entre os diversos polos do Parque Desportivo de Aveiro anteriormente referido, através do Despacho n.º 2379/2007, publicado no DR, 2ª série, n.º 33, de 15.02.2007.

Em 2013, a CM de Aveiro remeteu à CCDRC a proposta final do Plano de Urbanização, com um desenho urbano muito próximo daquele que consta da proposta de PP agora apresentada, tendo a mesma sido objeto de uma conferência de serviços em 29.05.2013, para a qual foram convocadas todas as entidades representativas dos interesses a ponderar na respetiva área, nomeadamente as seguintes:

- Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC)
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA) / Administração da Região Hidrográfica do Centro
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)
- Direção-Geral dos Estabelecimentos Escolares - Direção de Serviços Região Centro
- Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG)
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC)
- a então Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC)
- Direção Regional de Economia do Centro (DREC)
- a então EP – Estradas de Portugal, SA
- Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF)
- Instituto Português do Desporto e Juventude, IP (IPDJ)
- REFER – Rede Ferroviária Nacional, EPE
- Turismo de Portugal, IP (TP)

Destas entidades, a DREC, a DRCC e a REFER não se pronunciaram sobre a proposta de plano, considerando-se por isso que nada tinham a opor à mesma; as restantes entidades emitiram parecer favorável ou favorável condicionado, com exceção:

- do ICNF, que emitiu parecer desfavorável em virtude da proposta de Plano apresentar zonas a edificar em áreas cartografadas como áreas de risco de incêndio alto e muito alto na Carta de Risco/Perigosidade de Incêndio constante no PMDFCI do município de Aveiro, contrariando o Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de Janeiro, nomeadamente o disposto no n.º 2 do seu artigo 16º;
- da CCDRC, que emitiu também parecer desfavorável por considerar, entre outros aspetos, que não estava demonstrada a excecionalidade da reclassificação de solo rural para urbano, em particular para a criação de novas áreas urbanas, a classificação e qualificação do solo não refletiam a cartografia de risco de incêndio constante do PMDFCI, não se encontravam identificados os sistemas de execução do plano e a estruturação das ações de perequação compensatória e o Relatório apresentado não fundamentava tecnicamente as opções do plano.

Após a CS, a CM Aveiro promoveu a realização de reuniões de concertação com a CCDRC (em 18.06.2013) e com o ICNF (em 27.06.2013), tendo em vista obter uma solução concertada que permitisse ultrapassar as objeções formuladas naquela conferência.

Da reunião de concertação realizada com a CCDRC resultaram as seguintes conclusões principais:

- A CCDRC entendeu e aceitou os esclarecimentos e argumentos apresentados pela Câmara Municipal para fundamentar a necessidade de reclassificação do solo para a concretização da proposta e a sua importância para o concelho, referindo que estes deveriam constar objetivamente do Relatório do Plano;
- Foi reiterada pela CCDRC a necessidade de demonstração da consolidação dos perímetros urbanos da área envolvente;
- Quanto ao processo de exclusão da REN, foi referido que o mesmo só seria apreciado após correção dos aspetos indicados no parecer.

Relativamente à reunião de concertação realizada com o ICNF, não foi possível, na mesma, concertar as divergências existentes, tendo sido mantido o parecer desfavorável do ICNF face à legislação então vigente em matéria de defesa da floresta contra incêndios. Tendo em conta esta situação, a CM informou que iria acelerar o processo de revisão do PMDFCI, não tendo o procedimento do PU sido concluído.

Deste procedimento é importante destacar, também, o parecer emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais através do ofício com a referência CT GD-DIE 44/2013, de 20.06.2013. Naquele ofício, a entidade refere que a infraestrutura da REN-Gasodutos se encontra corretamente representada na Planta de Condicionantes do PU e reconhecida a existência da servidão de gás natural, quer graficamente, quer no respetivo Regulamento e que, apesar disso, o Plano apresenta **“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”**. Refere, ainda, *“um extenso troço da RNTGN que se pretende afetar com a implantação de um campo de golfe, sendo necessário acautelar previamente que a modelação prevista para o terreno não irá afetar as condições de segurança e operacionalidade da infraestrutura de transporte de gás.”*

Pelo exposto, aquela entidade emitiu **parecer desfavorável** ao PU, devendo o mesmo ser ajustado de acordo com as restrições impostas pela servidão e gás natural, constituída ao longo de toda a RNTGN pelo D.L. n.º 11/94, de 13/01, nomeadamente:

- A proibição de qualquer tipo de construção, mesmo provisória, a menos de 10 metros do eixo longitudinal do gasoduto;
- A proibição de plantação de árvores ou arbustos a menos de 5 metros do eixo longitudinal do gasoduto;
- A proibição de movimentação de terras abaixo dos 0.50 metros a menos de 2 metros do eixo longitudinal do gasoduto.

Não obstante aquele parecer, a proposta que agora é apresentada é muito semelhante à que estava prevista naquele Plano de Urbanização, nomeadamente ao nível da implantação dos núcleos edificados e das infraestruturas viárias.

O PDM de Aveiro foi revisto em 2019 através do Aviso n.º 1978/2019, publicado no DR, 2ª série, n.º 236, de 09.12.2019, prosseguindo, em traços gerais, os objetivos e linhas estratégicas que pretendiam afirmar a centralidade desportiva de Aveiro no contexto nacional, nomeadamente, através da implementação global do parque desportivo, enquanto equipamento de nível regional, e simultaneamente enquanto oportunidade para a concretização de um modelo urbano que privilegiasse os espaços públicos e contrariasse o monofuncionalismo. Contudo, face aos critérios de

classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo RJGIT e às características e aptidões naturais da área, esta ficou classificada como Solo Rústico - Espaços Agrícolas de Produção e Outros Espaços Agrícolas, Espaços Florestais de Produção e Espaços de Infraestruturas Territoriais, tendo sido delimitada uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, a UOPG 1, que corresponde, grosso modo, à área do parque desportivo ainda não intervencionada e infraestruturada, refletindo e reafirmando a intenção do executivo municipal de concretizar o programa há muito pretendido para a área.

As UOPG delimitadas na revisão do PDM identificam espaços específicos de intervenção municipal, tendo em vista a execução programada daquele plano e das opções nele preconizadas. Para a UOPG1 – Parque Desportivo de Aveiro foram estabelecidos os respetivos objetivos e os indicadores e parâmetros de referência a observar quando da sua concretização (ver ponto 3.4. - Enquadramento nos Instrumentos de gestão territorial eficazes). Dando seguimento a esta intenção e tendo por objetivo, entre outros, *“relançar a reflexão sobre a ocupação desta área e fazer uma definição de usos com a formalidade de um Plano de Pormenor, que seja também um instrumento fiável e estável (...) de forma a que se iniciem investimentos, maioritariamente privados, que materializem as opções do Plano (...), assumindo opções de base como uma unidade de Campo de Golf completo (prevista anteriormente) e novas opções como a de um Centro Comercial e de Serviços e uma urbanização de Habitação a Custos Controlados”*, em 2023 a CM deliberou dar início à elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, através do Aviso n.º 17032/2023, publicado no DR, 2ª série, n.º 173, de 6 de setembro, decisão esta enquadrada e suportada nos respetivos termos de referência.

Por força do disposto no n.º 4 do artigo 72.º do RJGIT, estando em causa a reclassificação de solo rústico para solo urbano, o plano de pormenor tem efeitos registais.

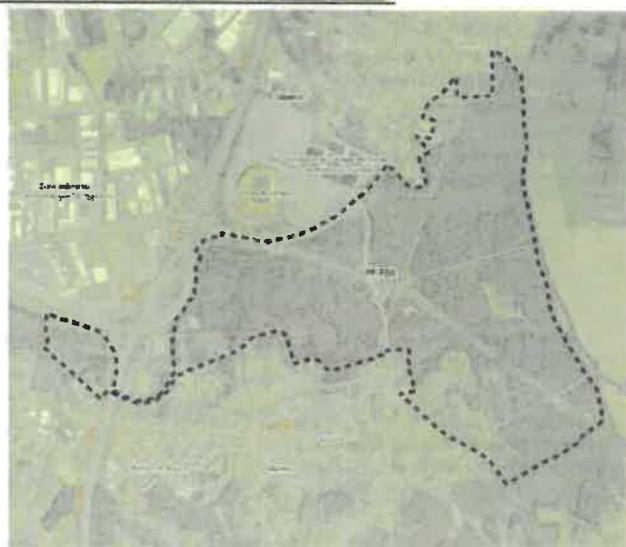
A proposta de Plano agora apresentada para efeitos de realização de Conferência Procedimental retoma, assim, um projeto que vem sendo delineado para esta área desde 1995, passando por diversos executivos municipais e, não obstante o tempo decorrido desde os seus primeiros antecedentes, preconiza um modelo e desenho urbano muito aproximado das diversas versões defendidas nos procedimentos anteriores, conforme é visível nas imagens abaixo.



Uma das principais diferenças relativamente às propostas apresentadas nos procedimentos anteriores reside nos limites da área de intervenção do Plano; ao contrário das anteriores versões, a área de intervenção definida no PP agora apresentado restringe-se aos limites da UOPG 1 delimitada na 1ª revisão do PDM, com pequenas aferições, correspondendo na sua totalidade ao solo rústico, sendo que as áreas urbanas envolventes, assim como a área de equipamentos que esteve na sua génese (Parque desportivo de Azurva), não foram integrados na área de intervenção do plano por já se encontrarem em grande parte estabilizadas.

2. Breve apresentação da proposta

O presente Plano de Pormenor abrange uma área de intervenção de 1.783.836 m², identificada nas fotografias aéreas abaixo.



A proposta preconizada está 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 (no qual se inclui um hotel e o conjunto turístico do campo de golfe, que integra um aldeamento turístico, um estabelecimento hoteleiro e um *Club House*). A unir as diferentes áreas está um Parque Verde.

Em termos globais, a proposta contempla uma área total de implantação de edificações máxima de 107 892 m² (cerca de 6% da área do plano), 87 069 m² dos quais se destinam a habitação, incluindo na área integrada no conjunto turístico do Campo de Golfe (cerca de 4,9% da área do plano), prevendo a criação de 2796 novos fogos, 169 dos quais de habitação a custos controlados, e de 455 unidades de

alojamento no complexo turístico do Campo de Golfe (31 no estabelecimento hoteleiro e 424 no aldeamento turístico). Prevê-se, ainda a construção de um hotel e de um equipamento escolar na UE-1, 4 pequenos edifícios destinados a comércio/serviços e um equipamento social na UE-2 e 11 edifícios destinados a comércio e serviços na UE-3.

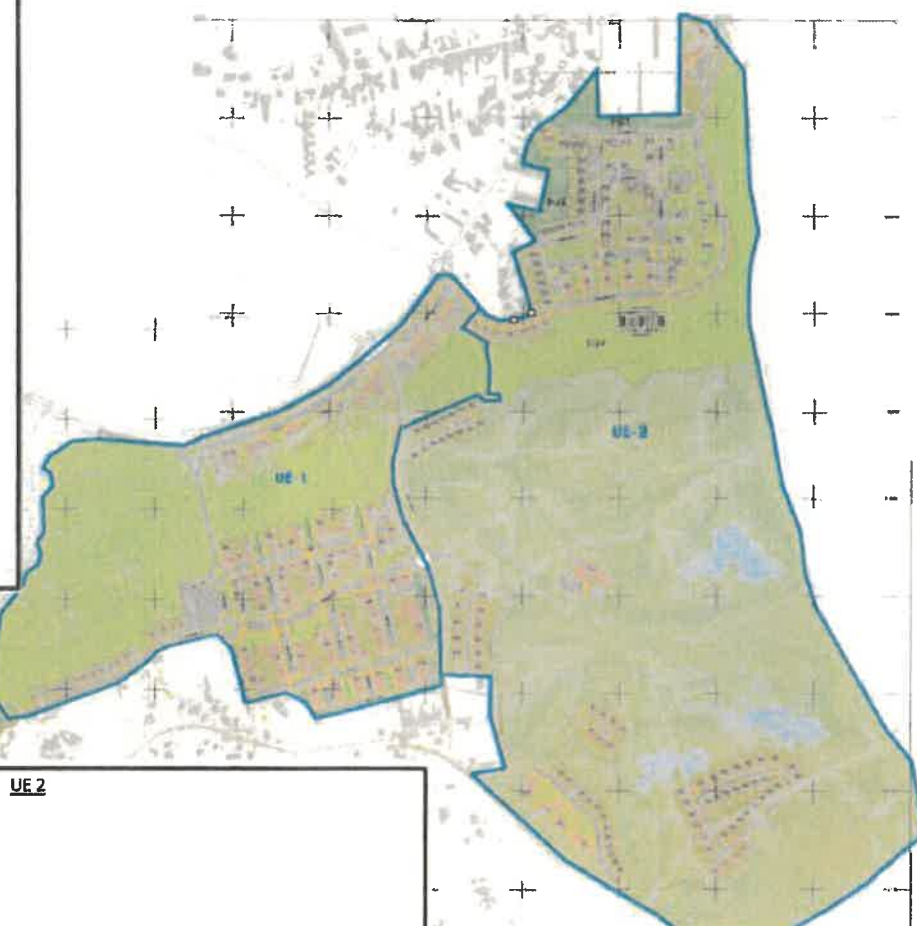
A imagem seguinte apresenta um resumo das principais características da proposta em termos de desenho urbano e ocupação prevista.

UE 1

Área: 55,8 ha
N.º de parcelas: 102 parcelas
Ocupação prevista:

- 17 parcelas para habitação unifamiliar
N.º máx. pisos: 2
Índice de Ocupação: 11%
Índice de Utilização: 22%
- 83 parcelas para Habitação coletiva (22 das quais admitem com./serv. no R/C), das quais 6 são para Habitação a custos controlados (HCC)
N.º máx. pisos: 4 (HCC)/ 6 (restantes)
N.º fogos: 169 de HCC + 1950
Índice de Ocupação: 24%
Índice de Utilização: 93%
- 1 parcela destinada a Hotel (6 948 m²)
N.º máx. pisos: 9
Índice de Ocupação: 12%
Índice de Utilização: 142%
- 1 parcela destinada a Equipamento Escolar (6 266 m²)
N.º máx. pisos: 2

N.º lugares estacionamento: 1 827



UE 2

Área: 115,9 ha
N.º parcelas: 67 parcelas (área exterior ao conjunto turístico previsto) + 85 parcelas integradas no Conjunto Turístico do Campo de Golfe
Ocupação prevista:

a) Área exterior ao Conj. Turístico Campo de Golfe

- 29 parcelas habitação unifamiliar
N.º máx. pisos: 2
Índice de Ocupação: 8%
Índice de Construção: 16 %
- 32 parcelas habitação coletiva
N.º fogos: 631
N.º máx. pisos: 4/6
Índice de Ocupação: 16 %
Índice de Construção: 60 %
- 4 parcelas Comércio e Serviços
N.º máx. pisos: 1/2
Área total parcelas: 1 088 m²
- 1 parcela destinada a Equipamento Social/Serviços (12 246 m²)
N.º máx. pisos: 3/6

N.º lugares de estacionamento: 833

b) Conjunto Turístico Campo de Golfe (87,8 ha)

a) Estabelecimento Hoteleiro
Área parcela: 2 920 m²
N.º máx. pisos: 4
N.º máx. camas: 63

b) Aldeamento Turístico
81 moradias (máx. 2 pisos) - 335 unidades de alojamento
3 edif. de 4 pisos - 89 unidades de alojamento

c) Club House
Área máx. Implantação: 2 159 m²
N.º máx. pisos: 2
Índice de Ocupação Total: 4 %
Índice de Construção: 12 %

UE 3

Área: 66 581 m²
N.º de parcelas: 11 parcelas
Ocupação: Edifícios de Comércio e Serviços
N.º máximo de pisos admitidos: 4 pisos
Índice de Ocupação: 10 %
Índice de Utilização: 41 %
N.º lugares de estacionamento: 3 101

3. Apreciação da proposta de plano

Nota Prévia

Tendo em contra o parecer emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais através do ofício com a referência CT GD-DIE 44/2013, de 20.06.2013, referido no ponto 1, que refere que a proposta de Plano antes apresentada incorre em “**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**”, parecer este que coloca em causa a proposta de desenho urbano agora apresentada, considera-se que a mesma não tem condições para ser viabilizada, carecendo por isso de ser profundamente reavaliada e reformulada.

Não obstante, transmitem-se as principais conclusões da apreciação efetuada aos elementos disponibilizados.

3.1. Do procedimento

Conforme já referido, através do Aviso n.º 17032/2023, publicado no DR, 2ª série, n.º 173, de 6 de setembro, a CM deliberou dar início à elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, definindo a respetiva oportunidade e termos de referência (enquadramento territorial, enquadramento legal, antecedentes, objetivos, instrumentos de gestão territorial a observar, dinâmicas urbanísticas, parâmetros de referência, etc.).

No mesmo aviso, foi estabelecido o prazo de 18 meses para a conclusão do procedimento, um período de participação pública de 15 dias úteis, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do referido Plano e foi decidido sujeitar o Plano a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

O início do procedimento de elaboração do PP foi publicitado no sítio da Internet e no Gabinete do Atendimento Integrado (GAI) da CM de Aveiro, bem como através de Edital afixado nos lugares de estilo, tendo sido divulgado na comunicação social, nomeadamente no Jornal Diário de Aveiro (11.09.2023) e na emissão *on-line* da Porto Canal (04.08.2023).

De acordo com os elementos apresentados pela CM, durante o período de Participação Pública que decorreu de 13 de setembro a 3 de outubro, foram apresentadas apenas duas participações, ambas pelo mesmo interessado.

Uma vez que o prazo estabelecido para a conclusão do procedimento terminava a 6 de março de 2025, a Câmara Municipal deliberou a sua prorrogação por mais 6 meses, através do Aviso n.º 5491/2025/2, publicado no DR, 2ª série, n.º 40, de 26.02.2025, prazo adicional este que termina a 6 de setembro de 2025.

Ao nível procedimental, verifica-se a conformidade do procedimento até ao presente momento com o disposto no artigo 76º do RJIGT.

3.2. Conteúdo documental

Atento o disposto no artigo 107º do RJIGT em vigor, estão em falta os seguintes elementos do Plano:

- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações para efeitos de registo predial (al. b) do n.º 3);
- 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 (al. d) do n.º 3);

- 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 (al. f) do n.º 3);

3.3. Conteúdo material

Ao nível do conteúdo material do plano, e de acordo com o estabelecido no artigo 102º do RJIGT, tem-se a referir o seguinte:

- Embora tenham sido apresentadas razões objetivas para a proposta de reclassificação do solo, não se encontram demonstradas as necessidades de habitação invocadas e evidenciada/demonstrada a inexistência de áreas urbanas disponíveis no solo urbano atual que permitam dar resposta às referidas carências de habitação ou as razões pelas quais não é viável o recurso às áreas disponíveis eventualmente existentes, devendo o Relatório ser completado com estes aspetos para cumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 72º do RJIGT.
- Não se encontra demonstrado impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, conforme o disposto no n.º 4 do artigo 72º do RJIGT;
- Não é demonstrada a viabilidade económico-financeira da proposta e as fontes de financiamento contratualizadas, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 72º e na alínea f) do n.º 2 do artigo 107º do RJIGT;
- Não são devidamente identificados os sistemas de execução do plano, conforme determina a alínea i) do n.º 1 do artigo 102º do RJIGT;
- Não sendo abrangido por plano de urbanização, o PP deve proceder à prévia explicitação do zonamento na respetiva área com base na disciplina consagrada no PDM, bem como dos efeitos da alteração desse zonamento, o que não foi feito. É apresentada uma planta designada “planta de zonamento”, mas esta não reflete qualquer zonamento, mas apenas a classificação do solo urbano/rústico (e não a sua qualificação); a planta apresentada é muito útil porque identifica as áreas de solo rústico a reclassificar, pelo que se sugere que seja elaborada nova planta com o zonamento preconizado de acordo com a proposta apresentada (zonas habitacionais, zonas de equipamentos, zonas verdes de utilização coletiva, zonas turísticas, etc.), em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do referido artigo 102º.

3.4. Enquadramento nos Instrumentos de gestão territorial eficazes

O PP está abrangido pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Aveiro em vigor (1ª Revisão), publicado no DR, 2ª série, n.º 236, de 09.12.2019, através do Aviso n.º 19708/2019.

Face aos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo RJIGT e o facto da área não reunir condições para que pudesse ser classificada como solo urbano (note-se que de acordo com o RJIGT então vigente, não era possível reclassificar solo rústico para solo urbano através do procedimento de revisão do PDM), de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM esta área ficou classificada como Solo Rústico, abrangendo as categorias de Espaços Agrícolas de Produção, Outros Espaços Agrícolas, Espaços Florestais de Proteção e Espaços de Infraestruturas Territoriais.

Nesta área foi também delimitada uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, a UOPG 1, que corresponde, grosso modo, à área do parque desportivo ainda não intervencionada e infraestruturada, refletindo a intenção do executivo municipal de concretizar o programa há muito pretendido para a mesma.



Extrato da Planta de Ordenamento do P DM em vigor (1ª Revisão, 2019)

Tal como já referido no anterior ponto 1, para a UOPG1 – Parque Desportivo de Aveiro foram estabelecidos, no regulamento do PDM, os seguintes objetivos: e parâmetros de referência a observar na elaboração do PP:

- Objetivos:

- 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;*
- 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;*
- criar condições para a implantação de equipamentos desportivos atualmente inexistentes na região, com grandes potencialidades de fixação e de desenvolvimento, nomeadamente o golfe;*
- Localizar equipamentos "âncora", fundamentais numa perspetiva de desenvolvimento e reforço turístico da região;*
- recuperar zonas ambientalmente degradadas;*
- prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais;*
- recuperar as edificações da Quinta da Condessa;*
- reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente;*
- criar áreas públicas de lazer;*
- promover uma boa relação espacial peão/automóvel;*
- implementar uma rede de vias clicáveis em toda a área do plano.*

- Indicadores e parâmetros de referência a observar:

- Espaços destinados a habitação unifamiliar: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 60%;
- Espaços destinados a habitação multifamiliar índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 150%;
- Espaços destinados a habitação multifamiliar de baixa densidade: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 120%;
- Espaços de atividades económicas: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 40%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 150%;
- Espaços verdes: o índice máximo de ocupação do solo com construções (Io) = 1%;

- f) Espaços destinados a Equipamentos desportivos: o índice máximo de ocupação do solo com construções de apoio (Io) = 50%;
- g) Espaços destinados a Estabelecimentos Hoteleiros: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25%; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 150%.

Conforme demonstrado no Relatório de Fundamentação da proposta de plano, o PP está alinhado com os objetivos definidos no PDM para a UOPG1 e conforma-se com os indicadores e parâmetros urbanísticos de referência anteriormente referidos, sendo os valores dos Índices Máximos de Utilização do solo (Iu) e dos Índices Máximos de Ocupação do Solo (Io) para as diferentes ocupações previstas bastante inferiores aos mesmos.

Contudo, a reclassificação do solo para urbano representa uma alteração ao plano de ordem superior (PDM) 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 11 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.

De acordo com a Planta de Condicionantes do PDM (extratos abaixo), a área de intervenção do plano abrange as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

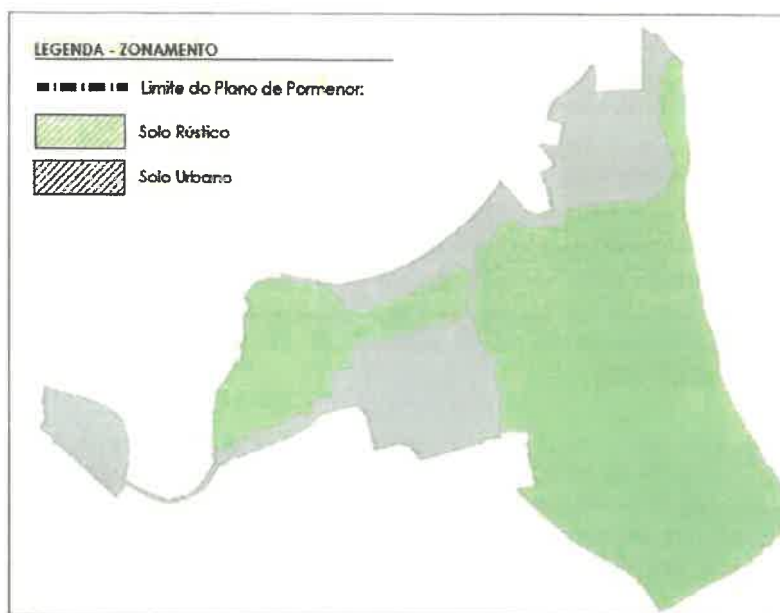
- Reserva Agrícola Nacional (incluindo o Aproveitamento Hidroagrícola Elxo-Eirol)
- Reserva Ecológica Nacional (tipologias "Áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos", "Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo", "Zonas Ameaçadas pelas cheias", "Cursos de Água – Leito" e "Cursos de Água – Margem")
- Domínio Público hídrico e Zonas inundáveis;
- Rede viária nacional e complementar: A25 e A17, respetivamente
- Rede ferroviária: Linha do Vouga
- Rede elétrica de alta tensão
- Linha elétrica de média tensão
- Rede nacional de transporte de gás: Ramal de Aveiro (Gasodutos – 1ª escalão e 2ª escalão).

Da proposta de plano apresentada consta uma proposta de exclusão de áreas da REN, que é abordada mais à frente em ponto próprio, bem como uma proposta de exclusão de áreas da RAN, objeto de apreciação em informação técnica elaborada pela Divisão de Infraestruturas e Gestão de Recursos Hídricos da Unidade de Agricultura e Pescas desta CCDRC IP.

3.5. 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.

De acordo com a proposta apresentada, mantém-se em solo rústico a área abrangida pelo parque verde proposto e a área do Conjunto Turístico do Campo de Golfe.



A fundamentação apresentada no Relatório do plano baseia-se, essencialmente, nos seguintes argumentos:

- considera que a delimitação, no PDM, de uma UOPG e dos respetivos critérios e parâmetros a observar concedeu à área a *"prerrogativa da sua reclassificação como solo urbano"*;
- os antecedentes deste projeto, que remontam a 1995;
- o crescimento populacional expressivo registado no concelho entre 2011 e 2021, para o qual contribuíram, também, os fluxos migratórios crescentes, e a consequente pressão acrescida sobre o tecido urbano e o mercado habitacional;
- o facto de o Município ter uma população cada vez mais jovem e com necessidade de aumentar o parque habitacional e os espaços públicos, assumindo a área do Plano um papel estratégico na resposta a estas dinâmicas;
- a intervenção prevista é fundamental para a reconversão de uma área atualmente degradada, desprezada e subvalorizada;
- a crescente afirmação de Aveiro enquanto destino turístico nacional e internacional, com um aumento expressivo do número de hóspedes em 2024 face a 2013, e um aumento também muito significativo da taxa de ocupação no mesmo período (de 32% para 52%), destacando o potencial para ampliar e diversificar a capacidade de alojamento, com padrões de excelência, fundamental para reforçar a competitividade de Aveiro como destino turístico sustentável;
- a peculiaridade do projeto e a sua relação de complementaridade com o existente, desenvolvendo-se numa zona de colmatção com uma área substancial;
- o tipo de valências previstas, com realce para o campo de golfe, área desportiva e parque urbano de larga dimensão, sustentados por edificabilidade com funções habitacional, comercial e de serviços, um estabelecimento hoteleiro como elemento marcante, e uma área relevante de habitação a custos controlados;
- é uma operação propícia ao desenvolvimento económico e social, pelas interações que vai proporcionar com uma envolvente detentora de atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- é, também, uma garantia de qualificação urbanística da zona, cerzindo a ocupação casuística da envolvente e estruturando devidamente o território, dando coerência aos aglomerados urbanos existentes constituindo, manifestamente, uma operação de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais;



- a “notória indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto” e a contribuição da proposta “para o mercado habitacional, bastante deficitário em termos de oferta, com 2794 novos fogos, sendo 169 novos fogos a custos controlados”.

O Relatório que acompanha o PP agora em análise apresenta as razões que fundamentam a importância do projeto para o concelho (acima elencadas), mas não suporta as afirmações feitas, sobretudo as que se referem ao deficit do mercado habitacional, em quaisquer dados quantitativos concretos que demonstrem a existência de carências de habitação e evidenciem a inexistência de áreas urbanas disponíveis no solo urbano atual que permitam dar resposta àquelas alegadas carências de habitação ou as razões pelas quais não é viável o recurso às áreas disponíveis eventualmente existentes.

Acresce que:

- a reclassificação do solo rústico para urbano tem, nos termos da legislação em vigor, caráter excecional, devendo fundamentar-se nas necessidades demonstradas em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, e contribuir, de forma inequívoca, para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território (cf. n.ºs 1 e 2, artigo 72º do RJIGT);
- a reclassificação do solo proposta implica o sacrifício de áreas de Reserva Ecológica Nacional e de Reserva Agrícola Nacional, reforçando a necessidade de demonstrar a inexistência de alternativas fora destas áreas e de demonstrar, também, que o interesse público social de satisfação de carências de habitação existentes é maior do que o interesse público de salvaguarda dos valores ambientais protegidos pela REN e pela RAN.

Para além do anteriormente referido, nos termos do disposto no artigo 72º do RJIGT a reclassificação de solo rústico para solo urbano está, ainda, 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 excecional por mais 1 ano) e das obras de edificação.

O Regulamento, o Relatório e o programa de execução e plano de financiamento disponibilizados apresentam, em linhas gerais, algumas das informações acima referidas, nomeadamente 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.

Contudo, não apresenta uma análise do impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, bem como não demonstra a viabilidade económico-financeira da proposta, as fontes de financiamento contratualizadas e as fontes de investimento público, aspetos que carecem de ser completados para cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 72º do RJIGT.

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 RJIGT 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.

3.6. Planta de Implantação

Esta planta deve ser objeto das seguintes correções:

- Apesar do Plano de Pormenor só proceder à reclassificação para solo urbano das áreas edificadas, conforme planta de zonamento que acompanha a proposta, 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 acordo com o parecer que vier a ser emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais, a solicitar pela CM. Sem prejuízo do parecer que vier a ser emitido pela REN, bem como dos pareceres emitidos pelas demais entidades consultadas, a área da Unidade de Execução 2 abrangida pelo conjunto turístico constituído pelo campo de golfe, o aldeamento turístico e o estabelecimento hoteleiro, deve manter a classificação de solo rústico, devendo ser qualificada como Espaço de Ocupação Turística – Conjunto turístico. As edificações previstas nesta área devem ser identificadas como “Aldeamento Turístico” e “Estabelecimento hoteleiro”, tal como consta do quadro síntese, do Regulamento e do Relatório do Plano, e não como “Espaços Habitacionais”, que constituem uma categoria do solo urbano e não do solo rústico, e a área do campo de golfe propriamente dito deve ser identificada como tal na legenda.

- 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, que se mantém também em solo rústico, e que deve por isso ser identificada como tal, na categoria de “Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações” (nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 17º e da al. c) do n.º 2 do artigo 23º do DR n.º 15/2015, de 19/08), podendo especificar-se como subcategoria, por exemplo, “Parque de Natureza” (designação adaptada da utilizada no Regulamento), tendo em conta a estratégia prosseguida e o modelo de organização espacial do território (conforme prevê o n.º 2 do artigo 17º do DR n.º 15/2015, de 19/08), e atento o disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 16º do já referido DR, que estabelece como um dos critérios para a qualificação do solo rústico o seu aproveitamento multifuncional com acolhimento de atividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social, promovendo a

integração de utilizações compatíveis e salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços.

- O estabelecimento hoteleiro previsto na UE 1 deve ser identificado, na parte desenhada, com a mesma trama/cor que venha a ser utilizada para identificar o estabelecimento hoteleiro previsto no Conjunto Turístico e, na legenda, estar referenciado no Solo Urbano, como Espaço de Uso Especial – Estabelecimento hoteleiro (ver abaixo esquema com sugestão de correção da legenda).

- 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.

- Também os Espaços Canais devem ser identificados de forma autónoma, uma vez que são transversais ao solo rústico e ao solo urbano, não constituindo uma categoria de uso do solo autónoma (cf. n.ºs 1 e 2 do artigo 14º do DR n.º 15/2015, de 19/08).

- Na legenda, na referência aos 4 Espaços de Uso Especial previstos, deve ser eliminada a expressão “Área de Cedência” (existe uma planta própria com a identificação das áreas de cedência).

- É desnecessária a repetição da expressão “Legenda”, nos vários subcampos da Legenda.

- As Unidades de Execução aparecem referenciadas na legenda em duplicado, mas com traços diferentes (traço contínuo azul e traço tracejado azul). Retificar.

- As parcelas 3.2 e 3.3 da UE 3 devem ser eliminadas uma vez que incidem sobre uma linha de água classificada como REN e respetiva margem, prevendo a implantação das respetivas edificações sobre a mesma, não sendo estas áreas passíveis de exclusão da REN, dada a sensibilidade da tipologia em presença.

- Esta planta deve conter o Quadro Síntese dos parâmetros urbanísticos a observar.

A imagem abaixo apresenta uma sugestão de correção da legenda.

LEGENDA	SOLO URBANO	SOLO RÚSTICO
■ ■ ■ ■ Limite de Plano de Pormenor --- Limite das Unidades de Execução UE-1 Unidade de Execução 1 UE-2 Unidade de Execução 2 UE-3 Unidade de Execução 3 0.00 : Identificação das parcelas Espaços Canais Clusulação e estabelecimento turístico Circulação e estadiação pedestre Ciclismo Corrimão de Ferro	Espaços habitacionais Polígonos de Implantação Edifícios Edifícios de habitação a custos controlados Edifícios com habitação Espaços verdes Áreas verdes de equipamento Áreas verdes de utilização coletiva Áreas verdes Espaços de uso especial EQ1 Área de equipamento municipal EQ2 Área de equipamento - clube típico de aviação EQ3 Área de equipamento - Área de equipamento de lazer EQ4 Área de equipamento público Estabelecimento hoteleiro	Espaços de ocupação turística Estabelecimento turístico Estabelecimento turístico Campos de futebol Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações Estabelecimento turístico * Corrimão de Ferro

3.7. Planta de Condicionantes

A delimitação da REN deve ser revista e corrigida em conformidade com as alterações que vierem a ser eventualmente aprovadas no âmbito do presente plano.

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

3.8. Proposta de exclusão de áreas da Reserva Ecológica Nacional

Considerando que as propostas de exclusão da REN poderão ser substancialmente diferentes das agora propostas, tendo em conta o anteriormente referido, é extemporânea a sua análise nesta fase.

3.9. Proposta de exclusão de áreas da Reserva Agrícola Nacional

Face ao parecer emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais através do ofício com a referência CT GD-DIE 44/2013, de 20.06.2013, que refere que a proposta de Plano antes apresentada incorre em *“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”*, parecer este que coloca em causa a proposta de desenho urbano agora apresentada, considera-se que a mesma não tem condições para ser viabilizada, carecendo por isso de ser profundamente reavaliada e reformulada.

Considera-se, assim, que não estão reunidas as condições para o prosseguimento do processo tal como este se apresenta, pelo que a emissão de parecer às propostas de exclusão de áreas da RAN apresentadas é, nesta fase, extemporânea.

3.10. Regulamento

Índice

Acrescentar, no final, “Anexo I – Quadro Síntese de Parâmetros Urbanísticos”.

Artigo 1º - Âmbito territorial

n.ºs 2 e 3 – É matéria de Relatório do plano e não de Regulamento. Eliminar.

Artigo 3º - Faseamento da execução do plano

Além da execução do plano estar já tratada e regulada nos artigos 27º e 28º do Regulamento, o texto apresentado tem mais cabimento no Relatório do Plano e no Programa de Execução e Financiamento. Eliminar.

Artigo 4º - Relação com outros instrumentos de gestão territorial

n.º 1 – É matéria de Relatório e não de Regulamento. Eliminar.

n.º 2 – Eliminar por desnecessário. Alerta-se que após a publicação do PP, o PDM ter de ser objeto de alteração por adaptação ao mesmo, para garantir a conformidade entre ambos os planos.

Artigo 5º - Conteúdo documental

n.º 1 – Corrigir a numeração dos subpontos deste número. Alerta-se que o Quadro de parâmetros urbanísticos não é um elemento autónomo, devendo estar integrado no Regulamento e na Planta de Implantação.

- Está em falta a identificação, neste artigo, dos seguintes elementos que também fazem parte do 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 (al. b), n.º 3, art.º 107º, RJGT – Elementos que acompanham o PP 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 (al. d), n.º 3, art.º 107º, RJGT– Elementos que acompanham o PP para efeitos de registo predial);
- 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 (al. f), n.º 3, art.º 107º, RJGT– Elementos que acompanham o PP para efeitos de registo predial).

Artigo 6º - Definições

Este artigo tem de ser revisto tendo em consta os comentários efetuados sobre a Planta de Implantação no anterior ponto 3.6 e as definições das categorias do solo rústico e do solo urbano estabelecidas no DR n.º 15/2015, de 19/08, com as quais o Plano tem de se conformar.

Artigo 7º - Servidões e restrições de utilidade pública

n.º 1 – Sugere-se a seguinte correção à redação: “Na área do Plano identifica-se a presença das seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que se encontram cartografadas na Planta de Condicionantes: (...)”

Artigo 8º - Disposições gerais

n.º 1, al. b) – Corrigir/reformular a designação “Parque Urbano” tendo em conta as observações efetuadas no anterior ponto 3.6.

Artigo 9º - Qualificação do solo

- Corrigir a epígrafe do artigo para “Classificação e qualificação do solo”;

n.º 1 – Substituir a expressão “categorias” por “classes”. Note-se que a classificação do solo consiste na sua distinção entre as classes de solo rústico e solo urbano; a qualificação do solo consiste, por seu lado, na sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano, definidas no DR n.º 15/2015, de 19/08, nomeadamente nos seus artigos 17º a 23º, no caso do solo rústico, e no artigo 25º, no caso do solo urbano;

n.º 2 – Corrigir a redação para “2. O solo rústico divide-se nas seguintes categorias: [corrigir as alíneas a), b) e o n.º 3, de acordo com as observações e os comentários efetuados sobre a Planta de Implantação no anterior ponto 3.6 sobre as categorias do solo rústico e do urbano]”.

Artigo 10º - Solo Rústico

n.º 1 - Corrigir/reformular este número tendo em conta as observações efetuadas no anterior ponto 3.6 sobre a qualificação do solo.

n.º 2, al. a) – A segunda parte da norma (“Nele está prevista (...) 1302 camas”) é desnecessária e é essencialmente descritiva, sendo matéria de Relatório do Plano, pelo que se sugere a sua eliminação.

n.º 2, al. b) - As “instalações de apoio à manutenção do Campo” aqui referidas, não estão identificadas na Planta de Implantação. Clarificar e corrigir se for o caso.

Artigo 11º - Solo Urbano

n.º 1 – Eliminar “afetas a uma área de terreno (...) e de 60%”, por ser desnecessário e conteúdo essencialmente descritivo, sendo matéria de Relatório do Plano.

n.º 2 – A redação das alíneas deste número tem um carácter muito descritivo, com mais cabimento ao nível do Relatório do Plano do que do Regulamento. O Regulamento já estabelece, no seu Quadro Síntese, os parâmetros urbanísticos a observar pelas ocupações previstas, sendo desnecessário e inútil densificar o Regulamento com observações, descrições e comparações (como é feito em relação aos índices estabelecidos no PDM). Deve, por isso, a redação destas alíneas ser reformulada de forma a terem um carácter mais normativo;

n.º 3, al. a) – Acrescentar “*Os lotes destinados a atividades económicas – Comércio e Serviços, (...)*”; por outro lado, falta a referência à parcela 2.36, que também se destina a comércio e serviços;

n.º 3, al. b) – Rever e reformular os valores indicados, tendo em conta a correção à alínea a) identificada anteriormente; pelas razões já expostas antes, sugere-se que seja eliminada toda a parte final da redação desta alínea, desde “*apresentam um índice de ocupação (...)*”;

n.º 4, al. a) – As parcelas identificadas não estão corretas. De acordo com o Quadro Síntese anexo ao Regulamento, as parcelas destinadas a habitação a custos controlados são as parcelas 1.97 a 1.102;

n.º 5, al. a) – Sugere-se a seguinte correção à redação desta norma: “*O lote número 1.11 destina-se à implantação de um estabelecimento hoteleiro; tem uma área máxima de construção (...)*,” reiterando-se a desnecessidade de se fazerem, no Regulamento, comparações com os valores estabelecidos no PDM, como acontece na parte final desta alínea; o lugar próprio para essas comparações é o Relatório e não o Regulamento;

n.º 5, al. b) – 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. A introdução de “ajustes”, nomeadamente aos polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação, configura alterações às referidas regras, apenas possíveis através dos procedimentos de dinâmica estabelecidos no RJIGT; a redação desta norma deve, por isso, ser reformulada;

n.º 5, al. c) – Acrescentar, no final, “*e o número máximo de fogos*”.

Artigo 15º - Âmbito

n.º 1 – A redação deste número deve ser objeto da seguinte correção: “*1. As operações (...) UE1, UE2 e UE3, respetivamente, com as áreas de (...) e 6.66 ha, respetivamente, através de operações (...) do RJIGT Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).*”

Artigo 16º - Operação de Reparcimento na UE1

Corrigir “*A UE1 (...). A atribuição dos direitos de edificabilidade (...), está consubstanciada (...)*”;

Artigo 22º - Áreas de estacionamento

n.º 3 – Eliminar. É matéria de Relatório e não tem qualquer utilidade normativa.

Artigo 24º - Novas edificações

n.º 4, al. c) – Os 100 m2 referem-se a que parâmetro? Supõe-se que seja 1 lugar/100 m2 a.c. (área de construção). Completar.

n.º 4, al. d) – Não se pretenderia dizer “Equipamentos”? Clarificar e corrigir.

n.º 4, al. e) – Os lugares para pesados são definidos em função do quê? É 1 lugar para pesados por empreendimento turístico? Ou o número de lugares para pesados é definido em função da área de construção? Clarificar e corrigir.

Artigo 27º - Execução do plano e Perequação

n.º 1 – O termo “preferencialmente” não é admissível nos regulamentos dos planos territoriais diretamente vinculativos dos particulares, os quais devem definir claramente as regras a observar, não podendo conter fórmulas que se traduzam em incerteza quanto às regras a aplicar e que possam conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas. Por outro lado, decorre do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 102º do RJIGT (Conteúdo material do plano de Pormenor), que o Plano de Pormenor deve

conter a identificação dos sistemas de execução do plano. Devem, assim, ser devidamente identificados os sistemas de execução do plano.

Artigo 28º - Prazo de Execução

Tendo em consideração o disposto no artigo 72º do RJIGT, nomeadamente a obrigatoriedade do Plano definir o prazo para execução das obras de urbanização e de edificação (n.º 6), e considerando também que o prazo para a concretização das 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), deve a redação desta norma ser corrigida em conformidade, estabelecendo o prazo máximo de 4 anos para a concretização das obras de urbanização e o prazo considerado viável para a concretização das edificações (que poderão ser os 15 anos referidos neste artigo).

Sem prejuízo desta retificação, salienta-se 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).

Artigo 30º - Norma revogatória

Eliminar por desnecessário. Alerta-se que o PDM ter de ser objeto de alteração por adaptação ao PP após a publicação deste, para garantir a conformidade entre ambos os planos. Acresce que o PP não pode revogar disposições do PDM; com efeito, nos termos do n.º 2 do artigo 127º do RJIGT, a revogação dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos naquele regime jurídico para a sua aprovação e publicação.

Anexo I - Quadro Síntese

Apesar de este anexo estar identificado no final do Regulamento, não consta do mesmo o referido Quadro Síntese, aspeto que deve ser devidamente completado.

O Quadro Síntese disponibilizado juntamente com os demais elementos do plano contém os seguintes lapsos, que carecem de correção:

- o número total de fogos indicado na UE2 não corresponde ao somatório dos respetivos valores parcelares, o qual totaliza 660 (e não 658, conforme indicado no quadro);
- no quadro relativo ao Conjunto Turístico da UE2, falta a indicação do número máximo de pisos da parcela F.70, o qual é de 2 pisos de acordo com o expresso na página 19 do Relatório de fundamentação do plano;
- no mesmo quadro, o número total de unidades de alojamento indicado na linha final não corresponde ao somatório dos respetivos valores parcelares, que totaliza 454 (e não 455, conforme indicado no quadro);
- no Quadro intitulado "Total", que contém os valores globais para as 3 UE, o valor do N.º de fogos da UE2 indicado deve ser corrigido para 660 e o valor total do N.º de fogos deve ser retificado para 2796;
- Também o número de fogos indicado no quadro dos valores globais da UE2 deve ser corrigido para 660.

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

3.11.1. Relatório de fundamentação da proposta

O Relatório apresenta a fundamentação técnica das soluções preconizadas. O documento encontra-se estruturado por forma a permitir entender os objetivos definidos, a descrição e fundamentação da proposta de implantação, incluindo a intervenção ao nível da infraestruturação a efetuar, bem como os dados relativos à execução do Plano. É, ainda, feito o enquadramento da proposta no Instrumento de Gestão Territorial em vigor na área de intervenção.

Contudo, a caracterização ambiental, demográfica, económica e social apresentada é muito superficial, verificando-se que quer os termos de referência elaborados para suportar a deliberação da Câmara

Municipal de dar início a este procedimento, quer o Relatório Ambiental, estão bastante mais desenvolvidos relativamente a estas matérias.

Foi feita uma breve caracterização demográfica e socioeconómica, que destaca o crescimento expressivo da população residente em Aveiro entre 2011 e 2021, para o qual tem contribuído o aumento muito significativo dos fluxos migratórios; refere o aumento da pressão sobre o mercado habitacional originado por aquele crescimento demográfico e a existência de carências de habitação mas, estranhamente, não apresenta uma caracterização do setor da habitação, mesmo que sumária, baseada em dados quantitativos que comprovem aquelas afirmações, sendo que a caracterização do tema “habitação” nos termos de referência, também não permite comprová-las. Com efeito, são apresentados dados relativos à variação do número de edifícios existentes no concelho entre 2011 e 2021 (registou-se um aumento de mais 241 edifícios naquele período), a respetiva ocupação (cerca de 99% dos mesmos eram exclusivamente residenciais), e regime de ocupação (a maioria dos alojamentos de residência habitual era ocupada pelos proprietários, evidencia-se uma forte presença do arrendamento devido sobretudo à presença de estabelecimentos de ensino superior); no entanto não é apresentada qualquer análise ao parque habitacional existente, nomeadamente ao nível do número de fogos disponíveis e da sua relação com a dinâmica demográfica.

Apesar do turismo ser uma componente muito forte desta proposta – que contempla a criação de um conjunto turístico na UE2, constituído por um aldeamento turístico, um estabelecimento hoteleiro e um campo de golfe, com uma oferta de 454 unidades de alojamento, e de um segundo hotel de 9 pisos na UE1, não existe no Relatório qualquer análise da dinâmica turística e da oferta de alojamentos turísticos no concelho, análise esta que se considera fundamental não apenas porque estas propostas implicam a exclusão de áreas de REN/RAN e, no caso do hotel da UE1, a reclassificação de solo rústico para urbano, mas também tendo em conta que, em paralelo com este PP, a CM está a elaborar outro Plano de Pormenor – O PP do Cais do Paraíso – no âmbito qual prevê a construção de um terceiro estabelecimento hoteleiro de 12 pisos e 600 camas/300 unidades de alojamento.

No município de Aveiro existem vários instrumentos estratégicos e operacionais, cuja ponderação é importante para enquadrar e eventualmente fundamentar a proposta, nomeadamente o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Aveiro (PEDUCA), o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Aveiro (PMUSA), o Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC), o Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro (UNIR@Região de Aveiro), o Projeto de desenvolvimento agrícola do Vouga (PDAV), bem como instrumentos de gestão territorial de ordem superior com os quais o PP tem de se conformar; no entanto, não existe qualquer referência a estes instrumentos no Relatório do plano ou às suas implicações para a proposta, aspeto que carece, também, de ser revisto e melhorado.

Face ao exposto, o Relatório carece de ser completado e melhorado de modo a dar cabal cumprimento ao estabelecido na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJGT.

3.11.2. Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento (PEPF)

A proposta de Plano deve ser suportada pelo Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira, previsto nas alíneas d) e f), do n.º 2, do artigo 107.º do RJGT, uma vez que a definição de um quadro de programação temporal e financeira, que garanta a execução das ações é parte integrante do conceito de plano e do processo de planeamento.

De acordo com o referido no Relatório (Capítulo 9, pág. 28) e no Regulamento do PP (artigo 27º), o Plano será executado através do sistema de cooperação, previsto no artigo 150.º do RJGT, ou seja, a

iniciativa de execução do plano pertencerá ao município com a cooperação dos particulares interessados.

Não obstante o PEPF vá sofrer alterações profundas, tecem-se os seguintes comentários ao documento apresentado:

- De acordo com a Tabela 1 – Programa de execução e Plano de financiamento, constante da página 28 do Relatório, prevê-se que as obras de urbanização (aquisição de terrenos, movimentos de terras, execução das redes de infraestruturas e concretização dos espaços verdes) sejam concluídas até ao final de 2027 – dando cumprimento ao prazo máximo de 4 anos estabelecido no n.º 12 do artigo 72º do RJIGT - e que concretização integral do plano esteja concluída no prazo de 15 anos. Tal como já referido, o prazo definido para a execução das obras de urbanização (até ao final de 2027) e das obras de edificação (15 anos) deve constar de forma expressa da certidão do plano a emitir para efeitos de registo predial (cf. n.º 12, artigo 72º, RJIGT).

- Na mesma tabela, que apresenta a priorização e calendarização da execução do plano para o período compreendido entre 2025 e 2030, não se percebe qual o sentido ou utilidade da coluna “2030-2040”, já que não está prevista qualquer ação para o mesmo neste período.

- Por outro lado, existem algumas incoerências naquela tabela: em relação a algumas ações previstas, a origem do investimento não é consentânea com as fontes de financiamento; por exemplo, relativamente à aquisição de terrenos, é indicado na tabela como origem do investimento a CM e privados, mas de acordo com coluna relativa às fontes de financiamento, este é exclusivamente privado; relativamente ao movimento de terras é indicada como origem do investimento a CM, mas a fonte de financiamento é privada; o mesmo acontece relativamente às restantes ações previstas, aspeto que deve ser corrigido.

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

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

3.11.3. Fundamentação da sustentabilidade e viabilidade económica e financeira

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

O Plano em análise prevê um investimento global de perto de 49 312 382,00 de euros, cujo financiamento será maioritariamente privado, mas não apresenta fundamentação ou informação que demonstre a sustentabilidade económica e financeira da proposta, aspeto que deve ser sanado para cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 72º e na alínea f) do n.º 2 do artigo 107º do RJIGT.

3.11.4. Indicadores de Monitorização

O Relatório integra um capítulo designado Indicadores de Monitorização (Ponto 10, pg. 29) que elenca um conjunto de domínios determinantes para a avaliação da concretização da estratégia do Plano, sendo eles: Estruturação e Qualificação Urbana; Qualidade Ambiental e Paisagística; Mobilidade; Competitividade e Desenvolvimento económico e Eficiência e Sustentabilidade.

Para cada um daqueles domínios/temas, são definidos indicadores, qualitativos e quantitativos, conforme previsto no artigo 187.º do RJIGT, conducentes à monitorização da implementação do plano. Após análise, considera-se que que são representativos do conteúdo e objetivos do PP e suportam a avaliação prevista no capítulo VIII do RJIGT, pelo que dão cumprimento ao n.º 7 do artigo 107.º do mesmo diploma.

3.12. Planta de localização

Nada a observar.

3.13. Planta da situação existente

Esta planta deve ser reformulada de forma a identificar a ocupação do território efetivamente existente à data da elaboração do Plano, designadamente os seus usos, bem como deve ser completada com a legenda dos elementos identificados na parte desenhada (edificações existentes, ocupações existentes, infraestruturas viárias, etc).

3.14. Planta de Zonamento

É apresentada uma planta designada “planta de zonamento” que, no entanto, não reflete qualquer zonamento, mas apenas a classificação do solo urbano/rústico (e não a sua qualificação); tal como já referido em ponto anterior, a planta apresentada é muito útil porque identifica as áreas de solo rústico a reclassificar, e deve, a nosso ver, continuar a constar do Relatório do Plano, sugerindo-se que seja elaborada nova planta com o zonamento preconizado de acordo com a proposta apresentada (zonas habitacionais, zonas de equipamentos, zonas verdes de utilização coletiva, zonas turísticas, etc.), em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do referido artigo 102º, que determina que o PP, quando não seja abrangido por PU, como é o caso, deve proceder à prévia explicitação do zonamento na respetiva área com base na disciplina consagrada no PDM, bem como dos efeitos da alteração desse zonamento.

3.15. Planta de Infraestruturas - Rede de abastecimento de água e hidratantes; Rede de águas pluviais; Rede de Gás; Rede elétrica Média e Baixa Tensão; iluminação pública; Saneamento; Rede de telecomunicações; Resíduos sólidos;

Nada a observar.

3.16. Plantas de perfis e de modelação do terreno (Perfis Volumétricos, Perfis Tipo, Modelação do Terreno, Perfis)

Nada a observar.

3.17. Planta de Compromissos Urbanísticos

Embora da legenda desta Planta conste a referência “Processos de Alvará Válidos que colidem com o PP”, não é identificada nenhuma situação na parte desenhada. Se não se trata de um lapso e não existem quaisquer compromissos urbanísticos na área do plano, recomenda-se que em vez da planta, o processo seja acompanhado de declaração da CM da inexistência dos mesmos, conforme previsto na alínea c) do n.º 4 do artigo 107º do RJIGT.

3.18. Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM (Ordenamento, Condicionantes e Património Arqueológico) com o enquadramento do PP

Alerta-se que a delimitação da área abrangida pelo PP nestas Plantas não coincide com a área de intervenção do plano.

3.19. Extrato da Carta da REN em vigor com o enquadramento do PP

Alerta-se que a delimitação da área abrangida pelo PP nesta Planta não coincide com a área de intervenção do plano.

3.20. 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.

3.21. Avaliação ambiental estratégica

Nos termos do disposto no artigo 5º do D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, a Câmara Municipal apresentou o Relatório de Fatores Críticos (RFC), sobre o qual foi emitido parecer por esta CCDR, o qual foi genericamente favorável, condicionado à integração no Relatório Ambiental de alguns aspetos identificados naquele parecer.

Através do n/º ofício DSOT-DOTCN 566/2021 (Proc: PPO-CO.13.00/2-20), submetido na PCGT, foi emitido, a solicitação da Câmara Municipal, parecer ao Relatório de Fatores Críticos da Avaliação Ambiental Estratégica do PP, do seguinte teor: *“Face ao exposto, a proposta de Relatório dos Fatores Críticos para a Decisão apresenta as condições necessárias para avançar para a fase seguinte, devendo o Relatório Ambiental ponderar os aspetos indicados no presente parecer, em particular no que respeita aos indicadores e metas a considerar.”*

O Relatório Ambiental (RA) corporiza a segunda fase da avaliação ambiental, no qual devem ser identificados, descritos e avaliados os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano, as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, conforme o n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (RJAAE), na sua redação atual.

Estrutura e metodologia

O RA desenvolve-se em 7 capítulos (mais 2 Anexos), dos quais se destacam, para a presente apreciação, os capítulos 4 (Fatores críticos para a decisão), 5 (Situação atual do ambiente e tendências de evolução sem o plano por FCD); 6 (Avaliação estratégica de Impactes), 7 (Seguimento/Programa de monitorização ambiental). Os capítulos 1 a 3 apresentam a informação referente aos objetivos e metodologia da AAE e descrição do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro.

Conforme descrito no capítulo 2 do RA, a metodologia desenvolvida teve por base as indicações do RJAAE e as linhas orientadoras do “Guia de Melhores Práticas para Avaliação Ambiental Estratégica – Orientações Metodológicas para um pensamento estratégico em AAE” (APA, 2012) e do “Guia de boas práticas para Avaliação Ambiental Estratégica – orientações metodológicas”. (APA, 2007) assentando sobre quatro componentes: componente técnica (assegurar a focagem técnica da AAE na discussão de opções estratégicas, avaliar as oportunidades e os riscos e a enunciar diretrizes que constituem recomendações), componente de processo (articulação entre o processo de AAE e o processo de planeamento), componente institucional (contexto institucional para a decisão - governança) e a componente de comunicação (assegurar o envolvimento e a acessibilidade da AAE a todos os interessados). Relativamente à metodologia, realça-se pela positiva a referência à bibliografia mais recente que tiveram em consideração (cf. pag. 7 e seguintes).

Objeto da avaliação

Este capítulo (Capítulo 3) descreve de forma pormenorizada a proposta do PP, estando a mesma de uma forma geral em consonância com a proposta desenvolvida de organização espacial traduzida no Relatório e na Planta de Implantação.

O capítulo 4 do RA (**Fatores críticos para a decisão**) resultou na integração das Questões Estratégicas (QE), dos Fatores Ambientais (FA) e do Quadro de Referência Estratégico (QRE), que em conjunto permitem a identificação dos temas relevantes e dos FCD para a AAE.

Questões estratégicas

Indicam os elementos-chave do PP-PDA com potenciais implicações ambientais, designadamente os objetivos estratégicos inerentes à implementação do Plano, que serão submetidos à avaliação, sendo as seguintes: QE1. Criação de áreas habitacionais uni e multifamiliar, em articulação com o espaço urbano próximo; QE2. Promoção da atratividade turística, através da oferta de equipamentos na área do desporto, turismo e lazer; QE3. Reforço do tecido económico, com oferta de equipamentos e de serviços e comércio; QE4. Valorização da mobilidade, integrando as vias rodoviárias e contemplando ligações pedonais e cicláveis; QE5. Recuperação e valorização das áreas naturais, através da criação de espaços verdes integrados no corredor ecológico envolvente e QE6. Mitigação das alterações climáticas, através da eficiência energética e o uso eficiente dos recursos.

Quadro de Referência Estratégico (QRE)

Tendo em consideração o parecer emitido ao RDA, não atualizaram o ponto de situação do PROT Centro, pelo que se reitera que o mesmo já foi remetido ao governo para aprovação.

Fatores Ambientais

Os Fatores Ambientais considerados, nomeadamente a biodiversidade, fauna e flora; população e saúde humana; solo; água; atmosfera e fatores climáticos; bens materiais; paisagem e património cultural, dão cumprimento à exigência legal enquadrada pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na alínea e), n.º 1, artigo 6º.

Fatores Críticos para a Decisão

Os Fatores Críticos para a Decisão selecionados emergiram da análise integrada do Quadro de Referência Estratégico, das questões estratégicas e das suas relações com os fatores ambientais estabelecidos pela legislação e considerados como os mais relevantes. Desta integração resultaram:

FCD 1: Biodiversidade e valores paisagísticos

Objetivos de sustentabilidade: Proteger e valorizar os valores naturais (habitats e espécies) e paisagísticos

Critérios de avaliação:

Salvaguarda uma zona tampão para a ZEC e para a ZPE?

Preserva e valoriza as galerias ripícolas e os espaços de ligação com as áreas de maior valor natural?

Preserva e valoriza a identidade paisagística do local?

Garante a recuperação do Edifício com interesse patrimonial (Quinta da Condessa)?

FCD 2: Qualidade de vida da população

Objetivos de sustentabilidade: Promover a qualidade de vida da população e o desenvolvimento socioeconómico

Critérios de avaliação:

Promove a urbanidade sustentável?

Estimula o emprego e as atividades económicas?

Estimula o turismo e as atividades desportivas?

Promove uma mobilidade sustentável?

FCD 3: - Recurso hídricos e solo

Objetivos de sustentabilidade: Promover a adequada utilização do recurso água, minimização do risco de cheia, salvaguarda de solos com maior aptidão.

Critérios de avaliação:

Contribui para a naturalização da drenagem superficial na área do Plano?



Promove a melhoria da qualidade da água superficial?

Protege os recursos hídricos subterrâneos?

Estimula a utilização eficiente da água?

Diminui a vulnerabilidade ao risco de cheia?

Preserva os solos com maior aptidão agrícola?

FCD 4: - Alterações climáticas

Objetivos de sustentabilidade: Promover a mitigação das alterações climáticas e o uso eficiente dos recursos.

Critérios de avaliação:

Promove o sequestro de carbono?

Promove a utilização eficiente de energia e a utilização de energias renováveis?

Para cada um dos FCD, e para além dos objetivos de sustentabilidade estabelecidos foram estipulados os critérios de avaliação, e foram definidos os indicadores que permitirão avaliar os impactos da execução do PP.

Também para cada um dos FCD (Capítulo 5) foi feita uma análise de qual seria a “Tendência de evolução sem o plano”, resultando para cada situação analisada, diretamente relacionados com os critérios de avaliação estabelecidos, um quadro com as principais “Oportunidades/forças” e as principais “Ameaças/fraquezas”.

Estando centrada a avaliação ambiental do PP-PDA nas questões relacionadas com os efeitos significativos sobre o ambiente, resultantes da concretização das propostas do Plano, o Capítulo 6 apresentou a avaliação estruturada com base nos critérios identificados para os objetivos de sustentabilidade considerados para a AAE, produzindo um retrato dos potenciais impactos positivos e negativos, dos principais riscos e oportunidades para a sustentabilidade decorrentes da execução do Plano. Foi ainda verificada a tendência de evolução previsível para cada um dos indicadores definidos, resultando no final num conjunto de recomendações com o objetivo de potenciar os impactos positivos induzidos pelas propostas ou diminuir a propagação dos riscos induzidos no território, recomendações essas que se consideram essenciais.

Programa de controlo/ monitorização

Com o objetivo de acompanhar os efeitos da execução do PP no território e avaliar o desempenho da estratégia definida, foi definido um plano de controlo que contempla um quadro de metas que o Município pretende alcançar para cada Fator Crítico de Decisão, definidas para o período de vigência do Plano.

Para cada indicador foram fixadas as respetivas unidades de medida e fontes, os valores de base referência, a periodicidade de verificação e as metas, aspetos que se consideram essenciais para garantir uma efetiva monitorização dos resultados da AAE (cf Quadro 9).

Em cumprimento do previsto no Artigo 11.º do RJAAE, a avaliação e controlo dos efeitos significativos no ambiente decorrentes da execução do Plano deverão ser atualizados com uma periodicidade mínima anual, divulgados pela entidade responsável através de meios eletrónicos e remetidos à APA.

Quadro de governança para a ação

Sobre as ações a desenvolver identificadas e reportadas à CCDRC, I.P. no âmbito do Quadro de Governança (Quadro 10), 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 n.º 405/2023, de 5/12 e na Deliberação n.º 538/2024, de 22/04. Realça-se ainda que a partir do dia 1 de março de 2024 a antiga Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro foi integrada na CCDRC, IP, pelo que deverá ser corrigido em conformidade a parte referente à extinta DRAP-C.

Realça-se ainda, no que diz respeito ao Envolvimento Público e Institucional e de acordo com o n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (redação em vigor), bem como do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, que após a elaboração do Relatório Ambiental, e previamente à sua aprovação, a proposta de plano e o respetivo Relatório Ambiental serão objeto de Discussão Pública.

A estratégia adotada para promover a comunicação, durante o processo de AAE, será desenvolvida ao nível da informação e sensibilização do público interessado, através da elaboração de boletins informativos, realização de palestras, como também pode ser desenvolvida ao nível da interação direta com as populações ou através da realização de reuniões com grupos interessados.

Considera-se que teria sido uma mais valia se no presente RA existisse um capítulo (ou anexo) com a identificação e sistematização dos pareceres emitidos pelas entidades com responsabilidades ambientais específicas na fase da definição do âmbito e alcance da informação a incluir no relatório ambiental, bem como a ponderação realizada dos mesmos e de que forma o resultado dessa ponderação foi integrado na elaboração do RA, apesar deste elemento ter sido posteriormente enviado de forma isolada.

Resumo Não Técnico (RNT)

Apesar de na pág. 10 estar referido que foi elaborado um resumo não técnico para acompanhar o RA na fase de consulta pública, considera-se que o mesmo já devia ter acompanhado o presente RA, conforme o disposto na alínea i) do n.º 1 do Art.º 6.º do RJAAE. O mesmo deverá adequar-se às observações/apreciação efetuadas sobre o Relatório Ambiental.

Lapsos detetados

- No Capítulo 3, no subponto 3.3.1 "*Plano Diretor Municipal*" a referência às publicações no DR do PDM estão a incluir as Medidas Preventivas que se encontram em vigor e que suspenderam o PDM numa determinada área específica, mas que não afetam a área de intervenção deste PP;
- No 1º quadro da página 29 e no quadro relativo à UE-2 constante da página 30, o número de fogos da UE-2 deve ser corrigido para 660, tendo em conta os valores estabelecidos no Quadro Síntese do Plano anexo ao regulamento;
- Ainda no 1º quadro da página 29, constata-se que o valor total do número de fogos identificado (3 014) não corresponde ao somatório dos valores parcelares indicados para as UE-1 e UE-2 devendo ser corrigido para 2 796 (2 136 + 660);
- O número de unidades de alojamento referido no 2º parágrafo da página 34 deve ser corrigido para 454, dado que é esse o valor resultante do somatório dos valores parcelares previstos no Quadro Síntese do Conjunto Turístico.

Conclusão

Face ao exposto, entende-se que este segue a estrutura e as orientações definidas nos principais referenciais estratégicos da avaliação ambiental estratégica (AAE) e descreve, caracteriza e identifica os aspetos constantes do artigo 6º do RJAAE, permitindo assim tornar efetiva a avaliação e controlo dos efeitos significativos no ambiente, para efeitos do disposto no artigo 11º do diploma, devendo, contudo, corrigir as situações elencadas ao longo do documento.

3.22. Ruído

Sobre o Mapa de Ruído disponibilizado e demais elementos complementares, transmite-se a seguir o teor da Informação n.º UFISC 258/2025, elaborada pelos serviços competentes desta CCDRC (Unidade de Fiscalização):

- i) Relativamente ao assunto em avaliação (Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro), não existe antecedente na Unidade de Fiscalização (UFISC). A título de proximidade ao assunto, uma nota quanto ao Processo ID 118380 (DSF_2029_0106_010500), relativo à Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Aveiro (Aviso n.º 19708/2019, de 9 de dezembro), cuja análise ao Mapa de Ruído se traduziu na NS 332/19, de 23 de julho, a qual conclui que deverá ser completado o estudo com elementos considerados em falta, não se conhecendo qualquer outro desenvolvimento posterior. O PP PDA insere-se na unidade operativa de planeamento e gestão 1 (UOPG 1) do PDM de Aveiro.
- ii) A documentação agora disponibilizada consiste no Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, datado de junho de 2025 e no Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, datado de junho de 2025, da responsabilidade da Câmara Municipal de Aveiro (CMA).
- iii) A elaboração do referido plano de pormenor encontra fundamento em *Qualificar, transformar e dar uma vida à área de intervenção do PP-PDA (178,00 ha), com habitação normal para diferentes setores do mercado, habitação a custos controlados, hotelaria e outros serviços, campo de golfe, diversos equipamentos públicos, espaços verdes de pequena e de grande dimensão, devidamente servidos por uma rede viária ancorada na estrutura existente – A17 / A25, acessos ao Estádio Municipal de Aveiro – Mário Duarte, a Taboeira, a Azurva e Eixo (...).*
- iv) Na abordagem regulamentar do plano de pormenor, uma nota quanto ao artigo 28.º, que determina que o prazo de execução para as três unidades de execução será de 15 anos, cuja programação poderá ser sequencial ou simultânea.
- v) A proposta regulamentar estipula como cartografia do Mapa de Ruído: a Classificação de Zonas Sensíveis e Mistas; o Extrato do Mapa de Ruído (Lden); o Extrato do Mapa de Ruído (Ln); o Extrato do Mapa de Compatibilidades (Lden) e o Extrato do Mapa de Compatibilidades (Ln).
- vi) Os Mapas de Ruído apresentados referem-se à referida revisão do PDM de Aveiro, o que se considera adequado e atualizado, tendo por base os respetivos métodos de cálculo (tráfego rodoviário, tráfego ferroviário e outras fontes de ruído), concordando-se que a situação em verificação é passível de ser caracterizada através dos valores dos referidos mapas de ruído, donde se considera ser cumprido o estipulado no artigo 7.º do RGR. As classes de indicadores Lden e Ln são perceptíveis para a área de intervenção do plano.
- vii) Da articulação entre a proposta regulamentar e o relatório de fundamentação, refira-se que o Extrato da Planta de Ordenamento: Mapa de Ruído – Classificação de Zonas Sensíveis e Mistas, não permite verificar a correspondência da área do PP PDA a essa tipologia de zonas, face à legenda apresentada e à trama utilizada na área do plano, que não consta na legenda. Por seu lado, o Relatório de Fundamentação refere que a área de intervenção se encontra classificada como mista, devendo ser respeitados os respetivos limites legais: $L_{den} \leq 65 \text{ dB(A)}$ e $L_n \leq 55 \text{ dB(A)}$. Deverá ser corrigida a questão cartográfica, na sua articulação com a referida classificação acústica da área de intervenção do PP PDA.
- viii) A proposta de regulamento não contempla qualquer artigo relativo ao zonamento acústico. Dado que a proposta de regulamento informa que de acordo com o n.º 2 do artigo 4.º, as respetivas normas prevalecem sobre as disposições do PDM de Aveiro nas matérias explicitamente reguladas, pretenderá essa proposta remeter a regulamentação do zonamento acústico do plano de pormenor para o PDM de Aveiro (artigo 28.º), dado que esse zonamento acústico não foi nesta sede (plano de pormenor) explicitamente regulado. Deverá ser explicitada esta articulação entre os dois instrumentos de gestão territorial, considerando-se importante que seja justificada a ausência de disposição relativa ao zonamento acústico ou a sua integração.
- ix) O artigo 11.º, relativo a incompatibilidades de uso, faz menção a situações derivadas do não cumprimento do RGR (Anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual). Esse artigo, no âmbito em avaliação, reproduz o artigo 40.º da revisão do PDM de Aveiro.
- x) O relatório de fundamentação refere que as principais fontes de ruído na área de intervenção do plano são o tráfego rodoviário e o tráfego ferroviário.

- xi) Como previsão para o futuro, o relatório refere que as fontes serão as mesmas, com um ligeiro acréscimo em determinados períodos do dia resultante do aumento do tráfego rodoviário resultante de toda a envolvente originada pela nova construção. Considera-se que o relatório de fundamentação deveria desenvolver com maior pormenor esta afirmação do ligeiro acréscimo dos níveis sonoros decorrentes da nova construção e da programada ocupação da área de intervenção do plano de pormenor, dado que importaria avaliar o impacto da nova ocupação nas classes dos indicadores Lden e Ln, tendo em conta a situação atual, para efeitos do cumprimento dos limites legais impostos pelo RGR.

Face ao exposto, considera-se que a documentação disponibilizada, em termos qualitativos, responde ao regulamentado em sede de RGR, nomeadamente no seu artigo 7.º, tendo sido consideradas as Diretrizes da APA, I.P. (mesmo que essa consideração tenha sido mais global, na elaboração dos Mapas de Ruído da Revisão do PDM de Aveiro), devendo para garantia do seguimento ao procedimento do PP - PDA, ser dada resposta às questões em sublinhado e a informação integrar os elementos considerados necessários, no decurso desse exercício.

4. Conclusão

Face ao exposto, em particular as implicações do parecer emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais, que inviabilizam a solução preconizada neste plano, considera-se que não estão reunidas as condições para o prosseguimento do processo tal como este se apresenta, pelo que, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, se emite **parecer desfavorável**.

A reformulação da proposta implica a realização de uma nova conferência procedimental com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar na respetiva área, incluindo a REN – Redes Energéticas Nacionais.

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 RJIGT, 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.

Conforme referido pela CCDRC IP no seu parecer, tendo em conta as implicações do parecer emitido pela REN – Redes Energéticas Nacionais, que inviabilizam a solução preconizada neste plano, considera-se que não estão reunidas as condições para o prosseguimento do processo tal como este se apresenta, devendo a proposta ser reavaliada e profundamente reformulada em estreita articulação com aquela entidade.

A reformulação da proposta implica a realização de uma nova conferência procedimental com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar na respetiva área.

Nada mais havendo a acrescentar, foi dada por encerrada a reunião pelas 11h 30m.

Conforme transmitido na reunião, a presente ata será assinada apenas pelos representantes da CCDRC IP e da CM, depois de validada pelos representantes das restantes entidades presentes.



Anexo: Pareceres emitidos

- ANEPC: Ofício OF/3919/RAve/2025, de 14.07.2025
- APA, IP: Ofício S040296-202507-ARHCTR.DPI, de 17.07.2025
- ARSC: Correio eletrónico datado de 16.07.2025
- DGT: Ofício S-DGT/2025/3197, de 06.07.2025
- E-Redes: Carta/11691/2025/E-Redes, de 16.07.2025
- Floene/Lusitaniagás: Ofício LTG092/25-20250711
- ICNF, IP: Ofício S-022651/2025, de 11.07.2025
- IMT, IP: Ofício S/25/58429, de 16.07.2025
- IP, IP – Parecer com a ref.ª GL 10911AVR25
- TP, IP: Ofício SAI/2025/9168/DRO/DEOT/SS, de 15.07.2025
- Parecer REN de 2013 (emitido no âmbito do PU PPDA): Ofício CT GD-DIE 44/2013, de 20.06.2013

**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 11:29:42+01'00'

Carla Velado

Alexandra Grego
Alexandra Grego

Assinado por: **Guilherme Marcondes Duarte
Rocha**
Num. de Identificação: 09610203
Data: 2025.08.29 11:13:06+01'00'

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 14:56:21
+01'00'

Sr. Presidente, José Ribau Esteves

Assinado por: **CLÁUDIA FILIPA LOPES GOMES JORGE CAMPOS**
Num. de Identificação: 10727814
Data: 2025.08.29 14:46:12+01'00'

Cláudia Campos



AUTORIDADE NACIONAL
DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL

CCDRC - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro Rua
Bernardim Ribeiro 80
3000 - 069 COIMBRA

-

V. REF.	V. DATA	N. REF. OF/3919/RAve/2025	N. DATA 14-07-2025
---------	---------	---------------------------	--------------------

ASSUNTO	PCGT - I038 - Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro - Elaboração - Convocatória para conferência procedimental
----------------	--

Ex.mos Senhores:

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se envia a INF/3070/RAve/2025, a qual dá resposta ao pedido de pronúncia, efetuado no âmbito de Conferência Procedimental, agendada para 17 de julho de 2025.

Com os melhores cumprimentos,

O Comandante Sub-regional,

Assinado digitalmente por ANTÓNIO JOSÉ DE
OLIVEIRA RIBEIRO
Data: 2025.07.14 12:26:15 +01:00

António Ribeiro

ANEXOS: INF/3070/RAve/2025



INFORMAÇÃO

PARECER

DESPACHO

De acordo, conforme informação técnica.

Assinado digitalmente por ANTÓNIO
JOSÉ DE OLIVEIRA RIBEIRO
Data: 2025.07.14 12:38:38 +01:00

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

1. SITUAÇÃO

Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (elaboração- conferência procedimental).

2. FINALIDADE

Dar resposta ao pedido de pronúncia, solicitada através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), no âmbito de conferência procedimental, agendada para 17 de julho de 2025.

3. ANÁLISE

O município de Aveiro solicitou à ANEPC/CSREP¹ da Região de Aveiro parecer prévio a este Plano de Pormenor (PP), no contexto da elaboração do Relatório de Definição de Âmbito (RDA), em 21 de maio de 2025. O Relatório, Ambiental (RA), datado de 20 de junho de 2025, que agora acompanha a proposta de Plano, faz referência a esse pedido, mas, analisado o conteúdo, constata-se que não foram ponderados os contributos enviados, nem foi possível encontrar, nos documentos remetidos inicialmente para análise, evidência de terem sido ponderados os pareceres das outras entidades convocadas para a conferência procedimental (CP), destinada à emissão do parecer final sobre o plano (ex.: APA, ICNF), facto que se sublinha.

Esta situação foi (parcialmente) corrigida a 10 de julho, com o envio de um *link* pelo município, onde constava a citada ponderação, datada de 09 de julho de 2025, mas sem que tal se tenha refletido no próprio Relatório Ambiental, na maioria das situações elencadas. Aliás, confrontando o referido RA (e todos os documentos que constituem e acompanham o Plano) com o Relatório de Ponderação, verifica-se que muitos contributos da ANEPC/CSREPC da Rave, que aparecem como tendo sido “integrados”, na realidade não o foram, ou foram de forma extremamente genérica.

Dá-se ainda nota que, ao solicitar o referido parecer em sede de definição de âmbito, o município apenas disponibilizou alguns documentos, com informação algo limitada sobre as propostas concretas a executar na área em questão, (nomeadamente orto foto com o limite da área do Plano, os Termos de Referência e o REOT 2020), sendo que, a 25 de junho de 2025, cerca de apenas um mês depois, surge já um PP completamente constituído (pelo menos do ponto de vista formal), acompanhado de uma série de documentação, para pronúncia em sede de CP.

A análise da proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP PDA) foi deste modo feita tendo em atenção o referido parecer da ANEPC, emitido do antecedente (INF/2685/RAve/2025, datada de 12 de junho) bem assim como da nova documentação, entretanto produzida, e disponibilizada na PCGT, pelo município. Foram ainda analisados os antecedentes do processo, visto que, em maio de 2013, a então ANPC (Autoridade Nacional de Proteção Civil/Comando Distrital de Operações de Socorro de Aveiro) emitiu parecer a um PU, dito “*Plano de Urbanização do Parque Desportivo de Aveiro*”, em sede de conferência de serviços. Esta versão do PU teve parecer desfavorável, nessa mesma conferência, devido a diversas incompatibilidades com o quadro legal vigente. Do ponto de vista apenas da à data ANPC, o parecer então emitido foi “favorável, condicionado”, sendo

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.

que várias das questões/preocupações no domínio da mitigação do risco que foram levantadas se mantêm na presente versão do Plano, ou seja, aparentemente, o parecer emitido ao PU em 2013 não foi, aparentemente, ponderado/consultado pelo município, previamente à elaboração da presente proposta de PP.

Em súmula, da análise global do estado deste processo, resulta que, do ponto de vista da mitigação dos riscos naturais e tecnológicos, a proposta de Plano e os elementos que o constituem não parecem 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 identifica três situações em que ocorrem 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), mas o Regulamento não especifica regimes de incompatibilidade ou medidas mitigadoras. Existe ainda uma quarta situação, na UE2, onde há aparente 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.

Assim sendo, deverão ser esclarecidas/clarificadas estas sobreposições, solicitando-se a revisão das disposições regulamentares, de modo a garantir a conformidade com o RJGT e a legislação setorial específica, no sentido de assegurar a devida proteção de pessoas e bens. Dá-se nota que apenas foi possível consultar a Planta de Condicionantes em formato vetorial no dia 10 de julho, visto que os ficheiros disponibilizados inicialmente na PCGT apresentavam um erro que inviabilizava a abertura do ficheiro.

Na cartografia, deverá ser efetuada a identificação cartográfica, na Planta de Condicionantes, das faixas de gestão de combustível, conforme disposto no referido artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na atual redação (SGIFR) bem assim como 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) de modo a que as mesmas possam ser regulamentadas.

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 (nomeadamente nos Artigos 60.º (Condicionamento da edificação em áreas prioritárias de prevenção e segurança) e 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 Ordenamento deverá ser 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). Neste contexto, deverá ser tido em conta o parecer da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), para que o Regulamento possa fundamentar a fixação de distâncias de segurança ao estabelecimento, caso aplicável. Esta observação é especialmente pertinente atendo a que a proposta de plano prevê a implantação, na UE3, junto ao nó da A25 e A17 de um "centro comercial" (esta referência surge na página 17 da "Proposta de Fundamentação do Plano") sendo que, na descrição da estrutura edificada, constante no citado documento, esta ocupação surge depois identificada como "edifícios destinados a comércio e serviços, com uma volumetria de 4 pisos" (página 19 da referida proposta), pelo que 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.

As 'zonas inundáveis' não estão delimitadas na Planta(s) de Ordenamento, nem 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, existe uma dificuldade em perceber claramente se as zonas inundáveis mencionadas são da tipologia ZAC (integrada em REN) ou se são zonas excluídas desta proteção, e cujo regime de uso do solo deveria ser assim assegurado pelas disposições do Regulamento. Apesar da identificação de "zonas inundáveis" no Artigo 7.º do regulamento e na Planta de Condicionantes, o plano não apresenta restrições urbanísticas claras para as mesmas. Na Planta de Ordenamento deverá ser incluída assim a demarcação das zonas inundáveis referentes à maior cheia conhecida, dentro dos perímetros urbanos, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro, em articulação com a Lei n.º 54/2005 de 15 de novembro e com o DL 115/2010, de 22 de Outubro, de modo a permitir ao Regulamento aplicar os condicionalismos adequados à edificação na envolvente, caso aplicável. 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 deverá ser 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 existe necessidade de clarificação em termos de opções tais como, por exemplo, a localização do "centro comercial", face aos conflitos com a servidão da linha de água e, eventualmente, com a zona de proteção da indústria abrangida pelo regime de prevenção de acidentes industriais graves (PAG), a proteção da envolvente do aldeamento turístico, hotel e campo de golfe no que respeita aos incêndios rurais (acautelando o risco de e para a envolvente), a questão das acessibilidades e disponibilidade de água para veículos de socorro, a gestão da água, tendo presente os riscos meteorológicos e a necessidades de acautelar o consumo humano, e as medidas de mitigação face a inundações.

Relativamente ao Regulamento

O Regulamento e os documentos que o acompanham não explicitam 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' não estão delimitadas na Planta(s) de Ordenamento, nem reguladas no Regulamento. No Relatório de Proposta do Plano também não consta qualquer referência a estas zonas, embora as mesmas sejam identificadas no RA e na Planta de Condicionantes, aspeto que terá de ser clarificado (devem transitar para a Planta de Ordenamento) e, tal como já mencionado, o Regulamento deverá aplicar os condicionalismos adequados à edificação na envolvente, nos casos aplicáveis.

A existência de uma instalação abrangida pelo Regime de Prevenção de Acidentes Graves a menos de 300 metros deve ser tida em linha de conta, levando a uma análise de compatibilidade territorial. O PP não contém qualquer menção a distâncias de segurança, nem parece ter tido em conta o parecer da APA, quanto à inclusão no Regulamento de disposições específicas sobre esta matéria.

O Regulamento deveria ainda melhorar as medidas de prevenção de risco de incêndio em edifícios, não bastando para tal o disposto na alínea g) do número 1 do artigo 12.º, quanto a incompatibilidades de uso. Deverá ser assegurada a disponibilidade de água para combate a

incêndios, através da rede pública ou de meios próprios, bem assim como a acessibilidade dos meios de socorro (incluindo faixas de operação, para os edifícios com mais de 9 metros).

Relativamente às Exclusões da REN

O relatório deverá fundamentar de forma mais detalhada e adequada as exclusões propostas, visto que algumas delas aparentemente viabilizam a construção de edifícios em zonas de risco, nomeadamente na interface urbano/florestal, junto a linhas de água ou em áreas de elevado risco de erosão hídrica, expondo pessoas e bens a situações de cheia, inundações, deslizamentos de terra ou incêndio rural, sem que as correspondentes medidas mitigadoras estejam bem definidas em sede de Regulamento. Note-se que a memória descritiva resume as exclusões num único parágrafo, não referindo sequer as tipologias a excluir em cada UE, apenas a área total, sendo necessário consultar as plantas para obter essa informação.

Chama-se ainda a atenção para o facto de o Campo de Golfe, previsto para a UE2, apresentar uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) aparentemente já caducada (a mesma data de 2009), pelo que haverá que ter em conta este aspeto no percurso futuro do PP.

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

Reitera-se o teor do parecer emitido do antecedente (INF/2685/RAve/2025, datada de 12 de junho). O RA apresentado menciona alguns dos riscos referidos no parecer em causa, mas de forma sucinta e sem incluir, por exemplo, histórico de ocorrências, algum muito recente e grave, como os incêndios ocorridos em setembro de 2024 e que colocaram em risco indústrias e edifícios, na zona industrial de Taboeira. O risco de acidentes rodoviários e o risco sísmico, por exemplo, são referidos sumariamente, o de incêndio urbano nem sequer é considerado e globalmente, não, parece ter existido qualquer preocupação com a ligação evidente, e futuro agravamento, de alguns dos riscos às alterações climáticas. Não existe um FCD único para os riscos ambientais, nem o QRE reflete os programas e as políticas diretamente ligadas aos riscos. Pese embora o relatório de ponderação refira, tal como já mencionado, a “integração” de alguns dos contributos enviados, a referida integração apresenta-se muito incipiente ou até, inexistente. Adicionalmente, dá-se a seguinte nota:

Rotura de Barragens

A área do Plano encontra-se abrangida pela onda de inundação, em caso de rotura da barragem de Ribeiradio/Ermida, de acordo com os Planos de Emergência vigentes. Pese embora esta matéria ainda não esteja regulamentada, a lei de água, Lei 58/2005, na sua atual redação,

menção já, no seu artigo 43.º, orientações sobre eventuais limitações futuras dos licenciamentos a jusante, em função da cartografia de risco.

Alerta-se assim para o facto de estarem a ser implantadas novas estruturas e elementos expostos a este risco, pelo que deverá ser acautelada esta situação pelo município, através da articulação com os procedimentos já proposto na nova versão do Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil, que teve parecer da ANEPC em janeiro de 2024 e ainda não foi aprovada pela Assembleia Municipal.

4. CONCLUSÕES E PROPOSTAS

Analizada a documentação do Plano agora apresentada, e 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), a ANEPC considera que o parecer deverá ser DESFAVORÁVEL, aguardando-se que sejam corrigidas/esclarecidas as questões relativas ao cumprimento das disposições legais em vigor em matéria de riscos e do sistema de proteção civil, com particular ênfase 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), para o qual se solicita a consulta e emissão de parecer do ICNF, atenta a matéria em causa, para as distâncias de segurança no âmbito do DL 150/2015, de 05 de agosto (acidentes industriais graves), para os quais se solicita o parecer da APA e para as 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).

Na versão reformulada do Plano, deve ser apresentada a 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: 2025.07.14 11:11:02 +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
PCGT – ID 1038	25-06-2025 09, 10 e 16-07-2025	S040296-202507- ARHCTR.DPI ARHC.DPI.00049.2025	17-07-2025

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 conferência procedimental a realizar a 17-07-2025.

Em resposta ao pedido de parecer datado de 25-06-2025 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 PCGT, **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 1 e 2 do presente ofício, de onde se destaca:

- 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.
- Complemento do Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica, de acordo com o RJAAE¹ e artigo 187.º do RJIGT².
- Deve ser garantida a articulação da informação contida nas várias peças de Plano - peças escritas, peças desenhadas e legendas, o que nem sempre se verifica.

Deve ainda ser clara a articulação da proposta do PP com a AAE realizada. De acordo com o definido na alínea h) do n.º 1 do artigo 6º do RJAAE, na AAE (especificamente no RA) devem constar as medidas de controlo previstas, as quais devem estar refletidas no desenvolvimento da proposta de PP e respetivas peças. Ou seja, o Relatório do PP deve demonstrar essa circunstância e clarificar quais as medidas, recomendações e contributos que o referido procedimento de AAE deu para a proposta de Plano.

- Tal como referido no anterior parecer da APA, 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.

¹ Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE) - Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

² 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)

Pelo que, quando existam, devem ser integradas nas plantas de síntese dos Planos Territoriais (municipais), após avaliação e validação por esta Agência da proposta de zonas de perigosidade apresentadas pelos operadores.

Tendo em conta o risco de acidente grave envolvendo substâncias perigosas nas imediações da Unidade de Execução "UE-3", em cumprimento do disposto no RJPAG e no artigo 13.º do RJIGT, esta Agência reforça a necessidade de que a referida unidade de execução se mantenha livre de ocupação enquanto se mantiver em funcionamento e por regularizar, nas proximidades, o estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A., não devendo proceder-se à reclassificação do solo, mantendo-se o mesmo sem ocupação, como solo rústico e em REN. Assim, deve ser alterado o desenho da solução urbanística do PP.

- Não é claro o traçado das linhas de água na área do Plano, uma vez que estas estão assinaladas de formas distintas (por vezes em duplicado) nas várias peças do PP. De salientar que o domínio hídrico e a hidrografia de base devem ser representados nas Plantas do Plano, 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 integradas na tipologia REN devem ser distinguidas por estarem adicionalmente sujeitas ao regime jurídico da REN.

- Apresentação de "todas as infraestruturas relevantes para o desenvolvimento do PP e garantia da adequada provisão de infraestruturas e de serviços associados", conforme n.º 7 do artigo 72.º, alíneas a) e g) do n.º 1 do artigo 102.º e alínea d) do n.º 4 do artigo 107.º, todos do RJIGT. Ou seja, demonstrar se a solução proposta no PP consegue garantir o bom funcionamento de todo o Plano (com cerca de 178 hectares) e respetiva envolvente, quanto às infraestruturas existentes e previstas, nomeadamente a Rede de abastecimento de água, a Rede de drenagem de águas residuais e a Rede de drenagem de águas pluviais. A Câmara Municipal / entidade gestora destes sistemas públicos deve atestar de forma clara e inequívoca a disponibilidade dos mesmos para as necessidades previstas na globalidade da área 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 RH4A³ (objetivo estratégico – OE3 do anexo IV) e nos artigos 45.º a 47.º da Lei da Água⁴.

- No âmbito do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN)⁵ e das propostas de exclusão apresentadas (ver anexo 2) refere-se que as mesmas devem ser devidamente fundamentadas, não é aceite a exclusão de áreas que:

- Colidam ou se sobreponham com as tipologias 'Cursos de Água e respetivos leitos e margens' e 'Zonas ameaçadas pelas cheias';
- Abrangem a Unidade de Execução 3 (UE-3);
- Tenham como uso previsto os 'Espaços verdes' e destinadas a 'Logradouros ajardinados', por serem usos e atividades compatíveis com o RJREN.

Assim, deve ser alterado o desenho da solução urbanística do PP.

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

⁴ Aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual

⁵ Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual

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 sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), alerta-se para a necessidade de articular os vários regimes legais nestes processos.

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

Também 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.

No atual processo, esta informação foi parcialmente remetida à APA apenas a 09-07-2025. A ponderação dos pareceres refere-se apenas ao procedimento da AAE, de futuro a mesma deve avaliar a totalidade dos pareceres pela CM e não apenas pela equipa técnica da AAE. Quanto à informação vetorial remetida, também esta não corresponde à totalidade das peças do Plano submetidas para apreciação.

Esta entidade está disponível para qualquer esclarecimento tido por conveniente.

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Regional da ARH do Centro

Assinado por: **Nuno Luís Rodrigues Bravo**
Num. de Identificação: 08989547
Data: 2025.07.17 12:01:20 +0100

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 (37 páginas):

Anexo 1 - Apreciação da proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

Anexo 2 - Apreciação das Plantas REN – Áreas a excluir

Anexo 1

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

1. Antecedentes

- Segundo consta nos documentos do PP *"em 16-01-95 a CMA deliberou, para esta mesma zona, promover a elaboração de um Plano de Pormenor ... que inicialmente contemplava uma área de intervenção, com cerca de 67 ha, ... em 2005, foi elaborada e entregue à CM uma reformulação do Plano que não teve o devido prosseguimento... Em 2006 a CM decidiu alterar a modalidade "Plano de Pormenor" para "Plano de Urbanização" (com cerca de 290 ha), por considerar ser este o modelo mais adequado à implementação e gestão desta vasta área, que não se tornou legalmente eficaz... Decorridos cerca de 10 anos da última versão do PU, impuseram-se novas exigências de abordagem ao território, decorrentes das alterações substanciais nas dinâmicas socioeconómicas..."* dando assim, origem à presente proposta de PP (com cerca de 178 ha).

Relativamente ao PU referido acima, em 29-05-2013 realizou-se a conferência de serviços com as diversas entidades que acompanharam o PU, tendo a APA emitido parecer em 30-05-2013. De salientar que várias das matérias indicadas nesse parecer se mantêm válidas e oportunas.

- Em 17-06-2025 a APA, através do ofício com ref. S031333- 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.

A este propósito a 26-06-2025 e a 07-07-2025 a APA, através do email com ref. S036924-202506-ARHCTR.DPI e S038796-202507-ARHCTR.DPI, solicitou à CM:

- o envio da *ponderação do parecer emitido pela APA na fase anterior, com a indicação clara das alterações efetuadas e a fundamentação para as indicações não acolhidas e*
- a adequada informação vetorial devidamente organizada e no formato poligonal.

Esta informação foi parcialmente remetida à APA apenas a 09-07-2025. De futuro a mesma deve ser toda remetida atempadamente, o que facilita a apreciação da informação disponibilizada.

- No anterior parecer da APA (de 17-06-2025) relativamente à articulação do PP com o Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA) foi solicitado à CM esclarecimentos sobre este processo antecedente *"... 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..."*. Aspeto que deve ser esclarecido no atual processo 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, datados de junho de 2025.

- Conforme informação disponibilizada, a área de intervenção do PP é de 178,4 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 anterior parecer da APA.

Com o presente PP está prevista a exclusão de cerca de 43ha de REN, a construção de 2 794 novos fogos, espaços verdes e áreas de equipamento (público e privado), comércio e serviços.

- Neste parecer deve ser considerado o anexo 2 do anterior parecer da APA, 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 presente 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. Este anexo consta do último parecer desta Agência datado de 17-06-2025.

- No anexo 3 do anterior parecer da APA constam as disposições regulamentares a incluir no Regulamento dos Planos Territoriais, referentes ao RJPAG.

- O anexo 4 do anterior parecer da APA contém a informação vetorial dos limites dos estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG no concelho de Aveiro.

3. Elementos que constituem o Plano

3.1. Regulamento

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

- 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.

- Deve ser verificada e retificada a numeração dos artigos do Regulamento, alguns estão repetidos e outros não são sequenciais. O índice do Regulamento (página 1) deve ser também revisto em conformidade.

Artigo 1.º - Âmbito territorial

- No n.º 1 deve ser retificada a data e a referência ao Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

- No n.º 2 deve ser retificada a área do Plano que é de 178,38 ha - 1 783 836 m² conforme indicado no quadro de parâmetros urbanísticos do PP.

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

Artigo 2.º - Objetivos

Ponderar a integração de objetivos relacionados com as alterações climáticas (AC), nas suas duas vertentes de mitigação e de adaptação – ver n.º 3.1.2 do presente parecer.

Artigo 3.º - Faseamento da execução do plano

No 1º paragrafo deste artigo é referido “...*Estas duas unidades poderão ser desenvolvidas de forma isolada ou de modo sequencial ... e de acordo com a programação estabelecida no presente relatório...*” Sugere-se a clarificação deste aspeto e da referência ao ‘relatório’.

Artigo 4.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

Neste artigo e outros do Regulamento é apresentado entre outros o ‘índice máximo de utilização do solo (Iu)’ em percentagem. Ver para o efeito o Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro⁷ o qual define que este índice – Iu – é um parâmetro adimensional, aspeto a retificar.

Artigo 5.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 dois documentos:

- Relatório de Fundamentação do Plano;
- Programa de Execução das ações previstas (e Plano de Financiamento).

- No n.º 2 alínea 2) deve ser apresentado e indicado o ‘Resumo não Técnico da AAE’ que acompanha o Relatório Ambiental da AAE.

Artigo 7.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.

- No n.º 1 sugere-se a seguinte redação alternativa “Na área do Plano são aplicáveis os regimes de proteção das servidões e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, assinaladas na planta de condicionantes...”. Esta redação já tinha sido indicada na conferência de serviços de 29-05-2013 relativamente ao PU.

- Ainda 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”

- 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).

⁷ Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro - Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

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

- 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 11.º - Solo Urbano

Neste artigo e outros do Regulamento a planta de implantação do PP é por vezes designada como 'planta de síntese', aspeto a retificar.

Artigo 12.º - Condições de incompatibilidade

- Deve ser clarificado que estas disposições são comuns ao solo rústico e ao solo urbano.

- Neste artigo recomenda-se a ponderação e integração dos "aspetos gerais a completar e integrar no Regulamento" indicados abaixo e ainda os seguintes:

- "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."

- No n.º 1 da alínea g) é feita referência ao 'Regulamento Geral do Ruído' e nas peças desenhadas do PP consta o mapa de ruído (planta n.º 10). Sobre esta temática devem ser *considerados* para o efeito os documentos - notas técnicas e guias, disponíveis no site da APA, no link:

<https://apambiente.pt/ar-e-ruído/notas-tecnicas-e-guias>

Artigo 13.º - Eficiência e Sustentabilidade

- Neste artigo verifica-se com agrado a previsão de normas relacionadas com as alterações climáticas (AC), contudo solicita-se que as mesmas sejam reforçadas nomeadamente tendo em

consideração os aspetos apontados no n.º 3.1.2 do presente parecer e ainda o referido de seguida.

- As normas deste artigo devem constituir-se como 'Disposições Comuns' a toda a área do PP, aspeto a clarificar.

- As intervenções no espaço público e nas operações urbanísticas devem, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- Fomentar o aumento de áreas permeáveis e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais;
- Promover a sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- Promover a autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- Promover a reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- Promover a eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semaforica e outras estruturas urbanas;
- Introduzir tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- Promover a interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- Ponderar que as operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética possam vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

- No n.º 1 da alínea f) consta uma anotação interna, aspeto a rever.

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

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

TÍTULO IV – Operações de Transformação Fundiária

Artigo 15.º - Âmbito

- No n.º 1 devem ser retificadas as áreas das Unidades de Execução e a referência ao RJIGT, aspetos a rever.

TÍTULO VI – Obras de Urbanização

Artigo 22.º - Obras de urbanização

No n.º 2 é referido que "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..."

As plantas de infraestruturas apresentadas – abastecimento de água (planta 8d.), drenagem e tratamento de águas residuais (saneamento – planta 8i.) e pluviais (planta 8.e), podem ter repercussões na qualidade dos recursos hídricos, as mesmas terão de ser devidamente consideradas, avaliadas e ponderadas na estratégia a adotar para a área em causa – ver n.º 4.3.2 do presente parecer.

Artigo 23.º - Espaços Verdes

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 apontadas acima.

TÍTULO VII – Novas Edificações

Artigo 24.º - Novas edificações

- No n.º 1 alínea f) deve ser retificada a redação por não ser legível, aspeto a rever.

Anexo 1 - Quadro de Síntese

- É indicado que Quadro Síntese, consta da Planta de Implantação, aspeto que não se verifica. Dada a dimensão do mesmo, considera-se que a integração do Quadro nas plantas, não terá leitura adequada.

- 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, etc.

3.1.1. Aspetos gerais a ponderar e integrar no Regulamento

Como referido ao longo deste parecer, considera-se que no Regulamento devem ser reforçadas e fomentadas a adoção de medidas relacionadas com as alterações climáticas e boas práticas que favoreçam a valorização dos recursos hídricos e a permeabilidade do solo com águas não contaminadas, devendo ser considerados, entre outros, os seguintes aspetos:

- Estabelecer ‘índice de impermeabilização do solo’ máximo para todas as áreas onde se preveja ocupações / edificações. Este parâmetro está relacionado também com a existência na área do PP de áreas de risco - zonas inundáveis; com o estado das massas de água, com a necessidade de garantir o seu bom estado e não agravar o existente⁸, nem aumentar os riscos para pessoas e bens.

⁸ Ver anexo 2 do anterior parecer da APA “...de salientar que o objetivo do PGRH RH4A (objetivo estratégico – OE2) é que se atinja o bom estado em todas as massas de água, aspeto que deverá ser devidamente tido em consideração no presente processo”.

- Ponderar as recomendações constantes dos Guias da CCDRC, DGT, CNT – ver n.º 4.1 do presente anexo 1.
 - Conforme referido acima e no n.º 3.1.2 do presente anexo 1, devem ser reforçadas as medidas e regras relacionadas com as alterações climáticas (AC), nas suas duas vertentes de mitigação e de adaptação.
 - Reforçar a previsão dos mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais e/ou o seu aproveitamento, de forma a reduzir os caudais afluentes à respetiva rede de drenagem e a promover o uso eficiente da água.
 - Reforçar a criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração de água.
 - Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- Sugere-se que a CM defina/caraterize quais os materiais considerados permeáveis, situação que provoca algumas dúvidas e nem sempre é de consenso geral (poderão ser definidos ao nível do Regulamento Municipal de Edificação ou como esclarecimento técnico interno).
- 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.
 - Prever requisitos específicos na seleção das atividades a instalar, nomeadamente no que se refere ao tratamento e drenagem das águas residuais a acautelar, de forma a não agravar (e reverter) o estado das massas de água, ver o anexo 2 do anterior parecer da APA.
 - Prever requisitos específicos a observar nos projetos dos edifícios de forma a promover a eficiência hídrica dos mesmos.

3.1.2. Aspectos relacionados com as alterações climáticas a ponderar e integrar no Regulamento

Adicionalmente refere-se ainda que artigo 75.º do RJIGT estabelece que '*os planos municipais visam estabelecer: ...Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental, da integridade paisagística, da preservação do património cultural e de transição energética*'. Assim, os Planos Municipais deverão integrar gradualmente políticas, medidas, princípios e regras destinadas a incrementar a eficiência ambiental, entendida como a otimização da utilização dos recursos naturais primários - energéticos, hídricos, solo e materiais, seja do ponto de vista da adaptação, promovendo a eficiente utilização de recursos limitados, seja do ponto de vista da mitigação, porquanto contribuem para a redução do consumo energético e inerente diminuição de emissões de CO₂.

Sobre esta temática alerta-se para o recente estudo *online* "Clima de Mudança: perceções sobre os desafios ambientais em Portugal", desenvolvido pela Ipsos-APEME a pedido da Fundação Calouste Gulbenkian, com o objetivo de compreender como os cidadãos percecionam os desafios ambientais e o seu envolvimento com as questões climáticas. A investigação identifica **sete ideias-chave** que ajudam a mapear o estado atual da consciência ambiental em Portugal e fornece pistas relevantes para melhorar a comunicação, mobilização e confiança nas organizações que atuam nesta área. Consulte o estudo e as suas ideias-chave. [Livro-Digital Clima-de-Mudança 25-jun.pdf](#)

Importa salientar a necessidade de consideração do 'Plano Municipal de Ação Climática de Aveiro – PMACA' que conterá ações e medidas específicas neste âmbito.

Em complemento às normas previstas no Regulamento do Plano, sugere-se a ponderação das seguintes cabendo à CM a seleção das mais adequadas em função das especificidades do presente PP:

"Artigo [a definir pela CM]

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

Artigo [a definir pela CM]

1. No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

2. No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;

- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
 - c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
 - d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
 - e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
 - g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade.
3. As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

Artigo [a definir pela CM]

No que respeita ao potencial de emissão de Gases com Efeito de Estufa (GEE) e de degradação da qualidade da água por via da utilização de fitofármacos, fertilizantes, deve-se, sempre que possível, promover as seguintes ações de sensibilização:

- a) A prática de agricultura (incluindo a de pequena escala) em modo biológico;
- b) A utilização nos espaços verdes e áreas agrícolas de espécies mais resilientes aos efeitos das alterações climáticas e menos exigentes em termos de consumo de água e de fitofármacos;
- c) A adoção de medidas de eficiência energética e hídrica relacionadas com a utilização dos sistemas de rega."

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 19-06-2025, deve ser completada e revista tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

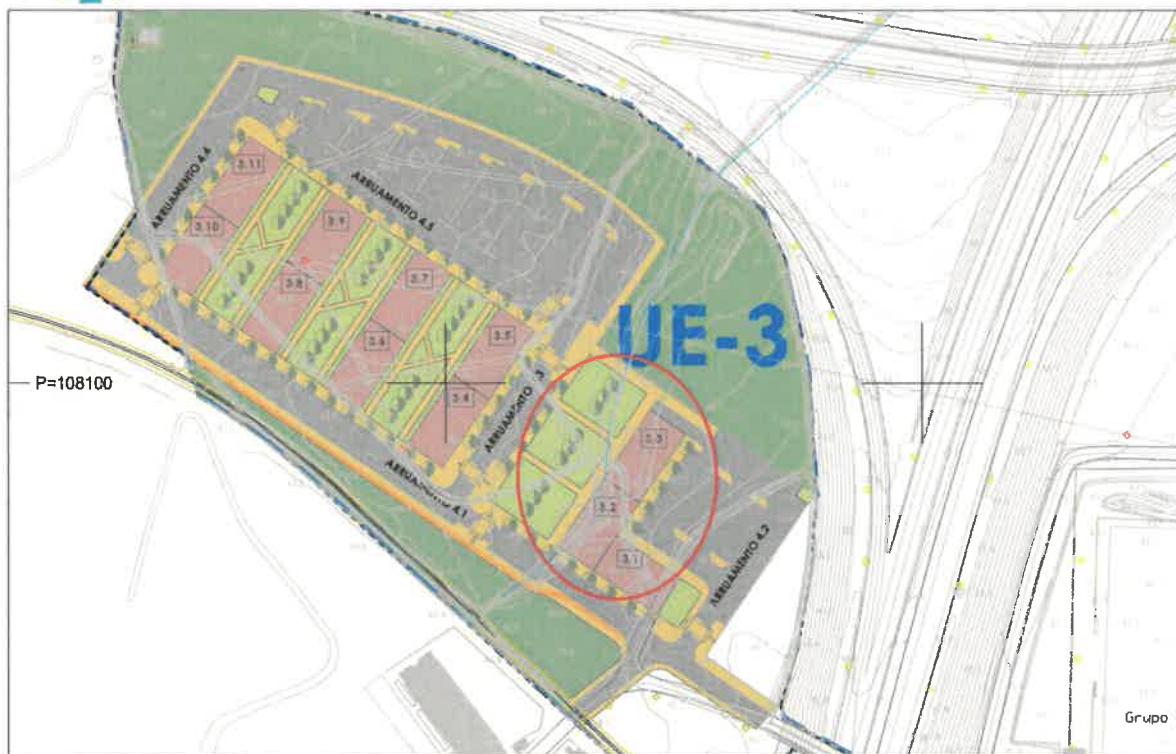
- A legenda da Folha 1.2 encontra-se incompleta o que carece de revisão.
- As várias linhas de água (incluindo as de drenagem), devem ser representadas e legendadas em todas as plantas do PP. Devem constar da legenda como "Hidrografia" ou "Rede Hidrográfica", as mesmas não devem ser apresentadas em duplicado – ver imagem seguinte.

Esta duplicação, parece resultar da representação das linhas de água da cartografia de base do PP (1:1000 homologada a 12-07-2014) e as linhas de água do PDM em vigor.



Extrato da Planta de Implantação do Plano (n.º 1.1)

- No anterior parecer da APA foi recomendado que a proposta de ocupação do Plano deveria prever a requalificação das linhas de água, devendo ser condicionada a ocupação da sua envolvente. As linhas de água devem ser mantidas preferencialmente sem artificialização e integradas nos espaços verdes, contemplando ações de renaturalização com vista à recuperação das suas secções de escoamento, aspeto que não foi considerado em algumas áreas do PP pelo que se volta a reforçar este aspeto – ver imagens seguintes.



Extrato da Planta de Implantação do Plano (n.º 1.1) – círculo vermelho



Extrato da Planta de Condicionantes do Plano (n.º 2.1) – círculo vermelho

- 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.

- Como referido acima, não se encontra representado o estabelecimento abrangido pelo RPAG, existente fora da área do Plano mas localizado na sua envolvente próxima, pelo que o mesmo deverá constar nesta Planta. A envolvente deste estabelecimento (Pinopine) está sujeita às condicionantes referidas neste parecer - ver indicações no n.º 6 deste anexo 1.

Assim, tendo em conta o risco de acidente grave envolvendo substâncias perigosas nas imediações da Unidade de Execução "UE-3", esta Agência reforça a necessidade de que a referida unidade de execução fique livre de ocupação enquanto se mantiver em funcionamento e por regularizar, o estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A., não devendo proceder-se à reclassificação do solo, mantendo-se o mesmo como rústico e em REN.

- No regulamento do Plano é indicado que o Quadro Síntese, consta desta Planta de Implantação, aspeto que não se verifica. Dada a dimensão do mesmo, considera-se que a integração do Quadro nas plantas, não terá a leitura adequada.

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 19-06-2025, deve ser completada e revista tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

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

- Esta planta terá de estar articulada com o artigo 7.º do Regulamento (ver n.º 3.1 do anexo 1 deste parecer).

- Clarificar quais as linhas de água da área do PP, devendo ser representadas e legendadas em conformidade:

"Recursos Naturais

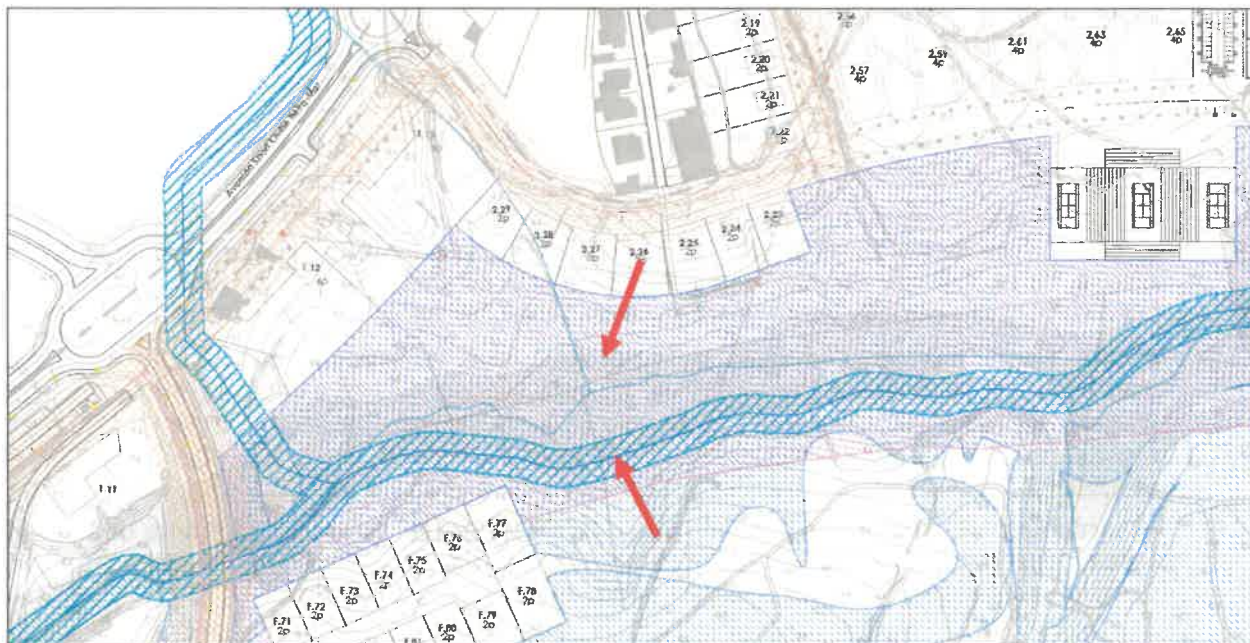
Recursos Hídricos

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

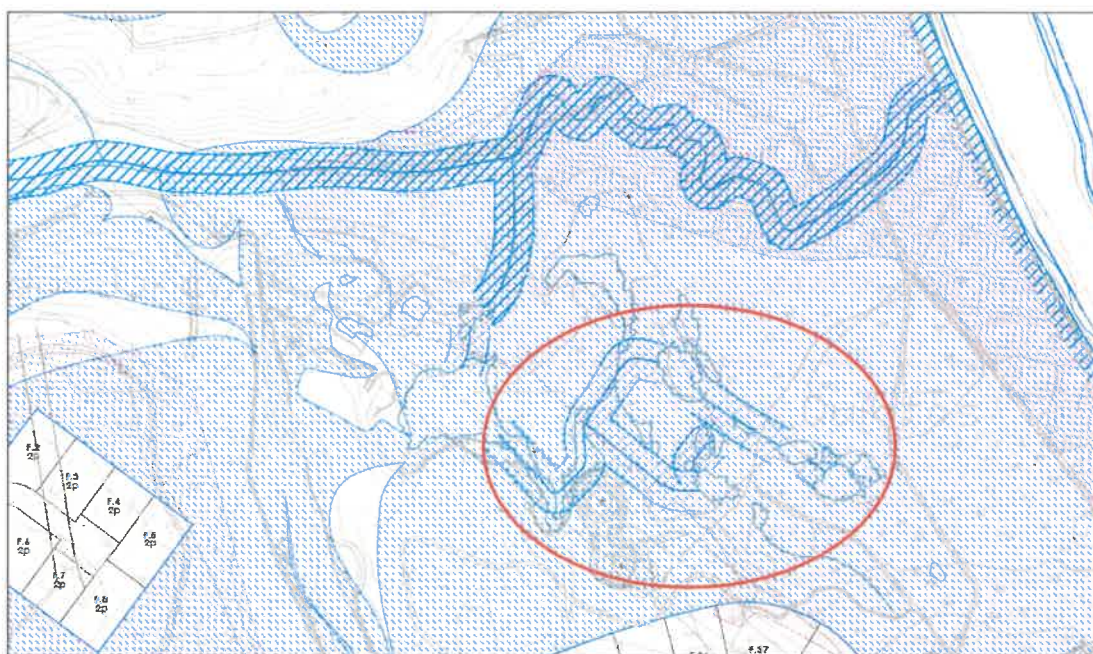
- Na Planta e respetiva legenda devem constar os Recursos Hídricos - 'leitos e margens das águas fluviais' e os Recursos Ecológicos - 'REN - Cursos de água e respetivos Leitos e Margens'. Pelo que importa que a Planta de Condicionantes do PP apresente tramas distintas para estas linhas de água.

- Em algumas áreas, as linhas de água são representadas nas plantas do PP em duplicado ou sem a trama da margem - ver imagens abaixo. Aparentemente a duplicação resulta da representação das linhas de água da cartografia de base do PP (1:1000 de 12-07-2014) e as

que provêm da Planta de Condicionantes do PDM em vigor, cuja cartografia data de 12-11-2015 na escala 1/10.000. Aspeto a clarificar e corrigir.



Extrato da Planta de Condicionantes do Plano (n.º 2.2) – setas vermelhas



Extrato da Planta de Condicionantes do Plano (n.º 2.2) – círculo vermelho

- Na legenda desta planta de condicionantes, consta a seguinte referência "Curso de água – reservatório" aspeto a clarificar porque não é visível em Planta (também não se conseguiu

identificar na informação geográfica remetida) e por se desconhecer a que Servidão e Restrições de Utilidade Pública em vigor se refere esta condicionante.

- 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, parece confirmar-se esta situação. Assim, deve ser retirada desta planta a referência "zonas inundáveis".

- O limite da área de intervenção do PP não está legível nesta planta, aspeto a retificar.

4. Elementos que acompanham e complementam o Plano

4.1. Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano

Analizado este Relatório (de junho de 2025), verifica-se que não foram considerados os aspetos focados no parecer anteriormente emitido pela APA.

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

a. Nos documentos do PP agora disponibilizados para apreciação não consta a ponderação dos pareceres anteriormente emitidos. Apesar de solicitada esta informação à CM, a mesma não foi anexada. Aspeto relevante e que não facilita a apreciação dos vários documentos.

Solicita-se de novo, que de futuro esta ponderação integre o presente Relatório, em capítulo autónomo, especificando as indicações anteriormente transmitidas pelas entidades e justificando as opções da CM.

b. Tal como referido sobre o artigo 5.º do Regulamento do PP (ver n.º 3.1 do anexo 1 deste parecer) o presente 'Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano', deve ser separado em dois documentos:

- Relatório 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.

c. De acordo com a alínea a), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, o relatório do Plano, deve conter *"...a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução..."*. No entanto, o Relatório é sucinto e genérico dada a dimensão considerável do PP (178ha), os seus objetivos, a dimensão das áreas a excluir da REN (43 ha), a área a reclassificar de solo rustico para urbano, etc. Solicita-se o seu complemento na fase seguinte com ênfase na fundamentação técnica das soluções propostas no Plano, na caracterização objetiva dos recursos territoriais e na avaliação das condições ambientais.

d. No n.º 1 (página 5) 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..."*

Face a este objetivo, está em falta neste Relatório a caracterização da área do PP no âmbito das Alterações Climáticas (vertente da mitigação e adaptação) e também da apresentação de recomendações/ diretrizes/ ações a contemplar na implementação do PP. Dada a relevância e atualidade das Alterações Climáticas a nível local, nacional e global, alerta-se a CM para a consideração 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 3.1.2 do presente anexo 1.

e. No n.º 2.3 (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 do anterior parecer da APA de 17-06-2025. De novo se refere que este aspeto carece de clarificação neste processo.

- 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 acima (no n.º 1 do presente anexo 1), 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.

- Na presente proposta de PP também não consta referencia aos pareceres emitidos (em junho de 2025) pelas várias entidades (ERAE) no âmbito da 1ª fase da AAE deste PP. Pelo que não resulta claro que os mesmos tenham sido considerados ou ponderados na presente proposta.

f. No n.º 5 (páginas 12 e seguintes) relativamente às Servidões e Restrições de Utilidade Pública do PP é feita referência às 'Zonas Inundáveis' - ver as indicações sobre este assunto constantes do n.º 3.1 do anexo 1 deste parecer.

g. No n.º 5.1 (página 13) relativamente à REN, deve ser revista a designação da alínea 2. b) e o termo 'Aquíferos' da alínea 1. b).

h. No n.º 5.3 (página 14) relativamente ao Domínio público hídrico, deve ser atualizado e retificado o enquadramento legal aqui indicado.

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

Alerta-se que o domínio hídrico e a hidrografia de base devem ser representados nas Plantas do Plano, 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 pelo que devem ser confirmadas e clarificadas as linhas de água existentes na área do PP.

i. No n.º 6 (página 15) relativamente aos 'recursos territoriais existentes' verifica-se que a caracterização da área do PP no âmbito dos recursos naturais e hídricos é muito breve, aspeto a completar, ver para o efeito o anexo 2 do anterior parecer da APA.

j. No n.º 7.1 (páginas 17 e seguintes) relativamente à solução urbanística proposta no PP deve ser clarificado o seguinte:

- De acordo com o PDM em vigor, a área do Plano integra-se maioritariamente em Solo Rústico. Dada a dimensão significativa do Plano, deve ser indicada e devidamente justificada a área que será reclassificada de solo rustico para urbano;

- A proposta integra um "Campo de Golfe de 18 buracos, abrange uma área de terreno de 878.096 m² (87,8ha) ... Daqui decorre que o campo de golfe fica com uma área líquida de 802.877 m²...". 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.

k. No n.º 7.3 (páginas 20 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) é indicado na página 20 do Relatório *"No âmbito do plano são definidas e caracterizadas as redes de infraestruturas a instalar em toda a rede viária, que vão sustentar a edificabilidade proposta, designadamente, a rede de abastecimento de água, a rede de saneamento..."*. Contudo, neste ponto, estes sistemas não são efetivamente caracterizados, sendo a referência à 'rede de drenagem de águas pluviais', omissa neste n.º.

No n.º 5.10 (páginas 59 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, mas está 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

- Relativamente a esta Rede, está em falta a sua caracterização neste Relatório.
- Face ao volume de urbanização e edificação prevista na área, deve ser feita a avaliação das soluções alternativas, com a indicação clara da origem da água para o referido 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 9, páginas 27 e seguintes deste Relatório), o qual nada refere sobre onde e quando serão construídas estas estruturas.
- 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 residuais

- Relativamente a esta Rede, também está em falta a sua caracterização neste Relatório.
- 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 9, deste Relatório).
- 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.

Rede de drenagem de águas pluviais

- Relativamente a esta Rede, também está em falta a sua caracterização e referência neste n.º.
- O sistema previsto para esta rede deverá estar totalmente integrado na área de intervenção do PP, o que parece não se verificar na solução apresentada e por isso carece de revisão.
- Deve ser clarificado qual a capacidade de vazão das respetivas linhas de água recetoras, e se há necessidade de previsão de estruturas de amortecimento de caudal.
- Devem ser definidos os pontos de descarga nas linhas de água que tenham capacidade para absorver o acréscimo de caudal. Na "Planta – rede de águas pluviais - n.º 8e.1 e 8e.2" são indicados em vários pontos a referência - "ligação a linha de água natural ou ponto de recolha existente". Contudo, não são indicados esses pontos para a totalidade da rede, nem sobre a rede existente, nem quais as linhas de água recetoras, o que carece de revisão e complemento. De referir que esses 'pontos de descarga' estão sujeitos a licenciamento por parte da APA-ARHC.
- A solução de transporte das águas pluviais até às linhas de água recetoras poderá ter de contemplar soluções rugosas, de preferência com enrocamento em pedra, para diminuir a velocidade da água.
- Clarificar se existe esta rede na envolvente, como é ligada à rede proposta e se a rede existente comporta o acréscimo do caudal previsto na área do PP. Na "Planta – rede de águas pluviais - n.º 8e.1 e 8e.2" não é indicada qualquer ligação à rede existente.

Em síntese, é necessário assegurar o adequado encaminhamento e drenagem das 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 na tipologia "áreas de elevado com risco de erosão hídrica do solo".

Como quase nada é indicado na proposta do PP sobre esta matéria nem neste ponto do Relatório, reforça-se novamente a necessidade de clarificar estes vários fatores, no sentido de evitar problemas e impactos negativos futuros a jusante do PP.

Relativamente a todas estas infraestruturas, importa considerar ainda:

- O anexo 2 do anterior parecer da APA.
- Nas respetivas Plantas contendo o traçado proposto deve ser clarificado de que forma as mesmas ligam à rede existente ou prevista da envolvente, aspeto a clarificar dada a sua relevância.
- 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 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 no n.º 4.1.1 do presente anexo 1.

l. No n.º 7.5 (página 21) é feita referência a 5 unidades de execução na área do PP, aspeto a retificar porque a atual proposta do PP prevê apenas 3 unidades de execução.

Neste ponto 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.

m. No n.º 8.1 (página 24) 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'.

n. Quanto ao n.º 10 (páginas 29 e seguintes) e aos 'indicadores de monitorização' do Plano, verifica-se que a Tabela 3 dos indicadores não é referente ao PP em título, mas sim ao PP Cais do Paraíso, aspeto a retificar.

o. 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.

p. 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)⁹.

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.

q. No n.º 11 (páginas 32 e seguintes), recomenda-se que bibliografia a usar neste processo tenha em consideração também os seguintes guias e informação técnica (recentes) adaptados ao procedimento do PP. De referir que estes guias são considerados no RA da AAE do Plano (página 7 do RA):

⁹ Informação disponível no SNIRH: <https://snirh.apambiente.pt/>

- 'Guia orientador – Plano de Pormenor', publicado em 2024 pela CCDRC, o qual reúne contributos técnicos de vários organismos da Administração Central e do Setor Empresarial do Estado, nomeadamente da APA - documento disponível no sítio eletrónico da CCDRC;
- 'Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT', publicado em 2020 pela Direção geral do Território (DGT), disponível no sítio eletrónico da DGT;
- 'Guia - PDM GO, Boas práticas para os Planos Diretores Municipais', publicado em dezembro 2020, editado pela Comissão Nacional do Território (CNT). Contém um conjunto de informação a considerar nos Planos: 'Adaptação às alterações climáticas, Serviços dos ecossistemas, Paisagem, Territórios de Baixa Densidade, Transporte Flexível, Economia circular, resíduos, Utilização sustentável do solo rústico e Sustentabilidade económico-financeira'. Documento disponível no sítio eletrónico da DGT;
- 'Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT', publicado em Janeiro 2020 pela Direção geral do Território (DGT), disponível no sítio eletrónico da DGT;
- 'Norma Técnica Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos Planos Diretores Municipais', Aviso n.º 9282/2021, 17 de maio, disponível no sítio eletrónico da DGT.

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

No n.º 9 (páginas 27 e 28) do Relatório do PP e da análise deste ponto, destacam-se os seguintes aspetos a considerar, desenvolver e completar:

- Conforme referido acima sugere-se a separação deste Relatório em dois documentos:

- Relatório de Fundamentação do Plano;
- Programa de Execução das ações previstas e Plano de Financiamento.

- Apenas neste ponto é feita referência à construção de uma ponte na área do PP, sendo 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 esta estrutura está de facto prevista na área do PP e em caso afirmativo, a mesma deve ser descrita e avaliada nas restantes peças do Plano.

- No 'Programa de Execução e Plano de Financiamento' (PEPF) deve ser clara a previsão de todas as infraestruturas necessárias para a correta implementação deste PP com cerca de 178ha e que passará a integrar uma parte em solo urbano sem colocar em causa os sistemas ambientais do concelho – ver o anexo 2 do anterior parecer da APA. Tal como referido ao longo deste parecer a informação contida nas várias peças de Plano (Planta de Implantação, PEPF, Plantas de Infraestruturas, etc) deve ser articulada.

A este propósito, salienta-se a importância deste PEPF prever todas as infraestruturas e equipamentos/estruturas necessários (novas e ligação às existentes) para o correto funcionamento desta área de grande dimensão e considerando sempre a envolvente próxima.

- Nas tabelas 1 e 2 (página 28) não resulta claro a previsão de construção das várias redes de infraestruturas (a construir em 3 fases – 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 3 fases e terão de ser completadas com estruturas e equipamentos adicionais, então as mesmas devem estar previstas e programadas neste quadro.

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.

4.2. Relatório Ambiental da AAE

O Relatório Ambiental (RA) agora disponibilizado para conferência procedimental, datado de 20-06-2025, não considerou na totalidade o anterior parecer emitido por esta Agência, relativo à definição do âmbito e alcance da informação a incluir no RA a elaborar.

A pedido desta Agência, a CM remeteu a 09-07-2025 a ponderação dos pareceres emitidos pelas várias entidades sobre o RDA (1ª fase da AAE), com a indicação das alterações efetuadas. A ponderação refere-se apenas ao procedimento da AAE não tendo sido ponderada a totalidade do parecer. De futuro a mesma deve ser remetida atempadamente, uma vez que facilita a apreciação da informação disponibilizada.

O RA 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, cumprindo assim, de uma forma geral, o objetivo para esta segunda fase do procedimento.

Contudo, para além dos aspetos que já tinham sido identificados relativamente ao RDA, identificaram-se adicionalmente mais alguns aspetos que devem ser retificados, completados ou melhorados, conforme indicado de seguida, de forma a serem refletidos na próxima versão do RA a elaborar.

a. Em vários aspetos este RA encontra-se mais completo do que o Relatório de Fundamentação do Plano, aspeto que deve ser harmonizado.

b. No n.º 1 (página 6) relativamente ao enquadramento legal do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), deve ser atualizada a respetiva legislação - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

c. Ainda no n.º 1 e também no n.º 2.1 é referido "*no âmbito da AAE do Plano foi elaborado o Relatório de Definição do Âmbito (RDA) – Fase 1, que foi sujeito a consulta institucional em 21 de maio de 2025. O Relatório Ambiental apresenta os resultados da AAE ...*".

A este propósito, uma vez que foi remetido posteriormente pela CM a ponderação dos pareceres das entidades sobre o RDA, deve no futuro as ponderações serem anexadas ao RA e ao Plano.

d. No n.º 2 (páginas 7 e seguintes) relativamente aos 'objetivos e metodologia da AAE', sugere-se a consideração dos seguintes aspetos, já indicados no anterior parecer da APA:

- No que concerne a este capítulo e à semelhança do verificado no RDA, constata-se que o mesmo é muito sucinto, podendo ser mais bem explicitada a metodologia adotada.

- O esquema constante da página 7 referente ao faseamento deve ser complementado de forma a possibilitar a sua melhor perceção, deve ser indicado de forma mais clara a interligação entre o procedimento de AAE e a proposta de Plano, que é muito relevante, devendo decorrer em simultâneo e corresponder ao espírito do instrumento AAE.

- Este esquema deve ser também reformulado, uma vez que a fase 3 deve ter relação com o processo de elaboração do PP, dado que os resultados das consultas institucional e pública devem ser vertidos no Plano e a fase 4 não prevê participação pública.

e. Ainda neste capítulo, e no que se refere às fases seguintes da AAE - conteúdo do RA, DA e fase de seguimento/monitorização, para além do referido no RA deve ser considerado e completado com os aspetos do n.º 4.2.1 do anexo 1 do presente parecer.

f. No n.º 3.2, referente à 'identificação da área de intervenção' é apresentada a figura 3 (página 15) onde consta o uso do solo na área do Plano, seria importante articular esta informação com a 'Planta da Situação Existente' – n.ºs 5.1 e 5.2 no sentido de a completar.

g. No n.º 3.3 (páginas 17 e seguintes) relativamente à 'Relação com outros Planos' em vigor na área do PP, tal como referido no anterior Parecer da APA, deve ser ponderada a referência ao "Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A)" o qual não abrange a área do PP, pelo que não deve ser aqui indicado.

h. No n.º 3.3.1 (páginas 20 e 21) relativamente ao domínio público hídrico, deve ser considerada a informação do site da APA: <https://apambiente.pt/agua/dominio-publico-hidrico>

- Alerta-se que o domínio hídrico e a hidrografia de base devem ser representados nas Plantas do Plano, 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 pelo que devem ser confirmadas e clarificadas as linhas de água existentes na área do PP – ver anotações acima sobre o 'Relatório de fundamentação do Plano'.

- No RA é referido *"Na área do Plano as linhas de água existentes são cursos de água não navegáveis nem fluviáveis (ver Figura 12 no Anexo I), pelo que têm uma servidão de 10 m para cada lado das margens. Assim, a eventual afetação das linhas de água existentes terá que ser sujeita a pedido de utilização dirigido à entidade gestora (APA/ARH-Centro)."* Face a esta indicação é de referir que várias das linhas de água existentes na área do PP integram a tipologia da REN – Leito e Margem de Curso de Água, estando por isso sujeitas ao regime jurídico da REN. Por serem áreas de risco, não se prevê a sua afetação ou ocupação.

i. No n.º 3.5 (página 27) é referido que *"atendendo à escala e dimensão das intervenções previstas, considera-se suficiente considerar que a alternativa ao Plano é a alternativa-zero, que corresponde à não realização do Plano no concelho de Aveiro"*. Não se concorda com esta perspetiva atendendo ao facto de a área de intervenção do plano ter várias condicionantes e por isso poderem ser estudadas diversas alternativas, como por exemplo aquela que foi tomada de alterar as 5 UE para 3 e a de limitar a UE 3 a comércio e serviços, quando estava previsto na mesma que existisse habitação. A próxima versão do RA a elaborar deve apresentar um estudo de alternativas.

- De novo importa salientar que uma das maiores vantagens da AAE é a identificação de opções alternativas de desenvolvimento. Ou seja, os cenários de desenvolvimento não se devem limitar a com ou sem a implementação do Plano, pelo que a AAE do presente Plano deve ser focalizada na preparação da melhor opção possível numa ótica de sustentabilidade.

j. No n.º 3.6 (páginas 28 e seguintes), e por comparação com o RDA (1ª fase da AAE), a área do plano estava dividida em 5 unidades de execução (UE), agora no RA e na proposta de PP referem 3 UE, não apresentando justificação para esta alteração. A mesma deve ser referida e justificada.

- Ainda neste ponto devem ser compatibilizados os quadros dos parâmetros urbanísticos. A título de exemplo no quadro que se anexa ao Regulamento do PP está indicado um total de 2 794 novos fogos e no RA o valor é de 3 014 (página 29 do RA), aspeto a retificar.

- Como referido no anterior parecer, na unidade UE-2 está previsto um campo de golfe com 87,8 hectares. De acordo com o anexo 2 do anterior parecer da APA *"...no que respeita à massa de água subterrânea, o território situa-se sobre o 'Cretácico de Aveiro' classificado com o estado*

'Medíocre' devido ao estado quantitativo... esta massa de água apresenta o estado 'Medíocre' desde o 1º ciclo dos PGRH ...". Alerta-se que devem ser avaliadas e ponderadas as necessidades de água para a gestão e manutenção deste espaço e equipamento desportivo. Também relacionado com a previsão deste equipamento, devem ser articulados os vários procedimentos, regimes e condicionantes, entre eles: REN, PP, respetiva AAE, AIA do campo de golfe, etc.

k. No n.º 3.6.2 (páginas 31 e seguintes), são apresentadas as categorias de solos urbano e rústico, como referido neste parecer está em falta a apresentação da área de solo rústico que se prevê reclassificar como solo urbano. Aspeto que deve também ser ponderado no âmbito da AAE.

l. Acresce ainda que o capítulo relativo ao objeto de avaliação não aborda os estabelecimentos enquadrados no regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas (RJPAG), aspeto a completar. A existência específica de um estabelecimento nas imediações da área do plano pode condicionar a estratégia a adotar na proposta de plano a apresentar e a AAE do plano deve estudar este assunto, aspeto que já foi apontado no anterior parecer da APA, mas que não foi considerado em detalhe.

m. No n.º 4.2, relativamente ao Quadro de Referência estratégico (QRE), informa-se que o PNAC já se encontra revogado e deve ser retirado do Quadro 4. A ENAAC 2020 foi prorrogada pela RMC n.º 53/2020, que aprovou o PNEC, pelo que este facto deve ser mencionado no QRE.

- Ainda no que diz respeito ao QRE, julga-se que a informação constante do Anexo II do RA, deveria apresentar igualmente, sempre que existentes, as metas dos instrumentos adotados com relevância para a AAE do PP.

n. Os FCD identificados no RA, e respetivos critérios de avaliação e indicadores, consideram-se, de uma forma geral, adequados. No entanto, poderia ser apresentada uma descrição do que se pretende com cada um dos FCD selecionados

o. Constata-se que o quadro de avaliação apresentado (Quadro 8) não se encontra em consonância com o "Guia das Melhores Práticas para a Avaliação Ambiental", que recomenda que os critérios de avaliação sejam limitados a dois por FCD e que os indicadores sejam, por sua vez, também limitados a dois ou três por critério de avaliação, de modo que seja possível manter o foco estratégico, pelo que se sugere um esforço de síntese antes de elaborar a próxima versão do RA.

p. Verifica-se que em comparação com o RDA, no RA foi adotado o indicador "Pessoas residentes em zona de perigosidade de acidente industrial (n.º)". No entanto, considera-se a necessidade de inclusão do FCD "Riscos ambientais e tecnológicos", com o critério de avaliação «Acidentes industriais», e com o objetivo de sustentabilidade associado «Prevenir a ocorrência de riscos tecnológicos e minimizar as suas consequências». Em alternativa, propõe-se renomear o FCD 4 para "Riscos e Alterações Climáticas".

q. No quadro de avaliação devem ser considerados os seguintes indicadores, de forma a harmonizar com o que tem vindo a ser proposto para outros IGT:

- N.º de estabelecimentos enquadrados no Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto;
- N.º de pessoas residentes nas zonas de perigosidade;
- N.º de locais com elevada concentração de pessoas, nas zonas de perigosidade.

r. Neste ponto, quadro e n.º 5.10 (páginas 59 e seguintes) do RA relativamente às redes de infraestruturas – abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais e drenagem de águas pluviais (aspeto omissivo), está em falta uma abordagem aos problemas, desafios e soluções especificamente para a área do PP e envolvente próxima. De facto, a quantidade e manutenção de área verde afeta ao futuro Campo de Golfe, a área a impermeabilizar na futura

urbanização, associada à eventual ausência destas infraestruturas ou deficiências no seu funcionamento poderão ter grandes repercussões na área do PP em termos da qualidade e quantidade dos recursos hídricos – ver o anexo 2 do anterior parecer da APA.

A este propósito, e em linha com o Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Gestão de Águas Residuais e Pluviais (PENSAARP 2030) e com a 'Estratégia Nacional de Gestão da Água - Água que Une'¹⁰, devem ser definidos e clarificados indicadores e medidas de eficiência hídrica, com vista, por exemplo, à poupança de água, à redução de perdas nas redes de abastecimento e de rega (campo de golfe e outros espaços verdes previstos), e ao aproveitamento de águas residuais tratadas.

s. Relativamente ao 'FCD 3. recursos hídricos e solo' (páginas 55 e seguintes) devem ser considerados os seguintes aspetos:

- O anexo 2 do anterior parecer da APA.

- Face às ameaças / fraquezas detetadas, deve ser clarificado, nas várias peças do PP, de que forma a proposta do Plano irá revertê-las e contrariá-las.

t. Como referido no anterior parecer da APA, quanto aos indicadores apresentados relacionados com o 'FCD – recursos hídricos e solo' deve ser ponderado se de facto a CM tem forma de os monitorizar.

Importa ainda clarificar se as estações de monitorização existentes (indicadas no anterior parecer da APA), 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.

u. No n.º 6 (páginas 70 e seguintes) do RA relativamente à 'avaliação estratégica de impactes', quanto ao 'FCD 3. recursos hídricos e solo' são apresentados um conjunto de recomendações que não se percebe se serão incorporados na proposta do PP.

Assim, quanto às medidas destinadas a prevenir, reduzir e eliminar efeitos adversos significativos, apresentadas como recomendações, por critério de avaliação, 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. Recomenda-se que as mesmas também integrem o 'programa de execução e plano e financiamento' do PP.

v. Na próxima versão do RA, a elaborar, deve explicitar-se como as referidas recomendações serão integradas na proposta de plano, fazendo por exemplo referência ao artigo do regulamento onde foram refletidas. O Relatório do plano deve demonstrar, de igual forma, quais as medidas, recomendações e contributos que o procedimento de AAE deu para a proposta de Plano.

w. De acordo com as Boas Práticas existentes em matéria de AAE, na próxima versão do RA devem ser identificadas explicitamente não só as autoridades ambientais e de saúde a consultar, mas também o público-alvo e as ONG que eventualmente se poderão pronunciar sobre este Relatório.

x. Verifica-se que o RA não apresenta uma Estratégia de Comunicação, referindo-se apenas aos momentos de consulta previstos no regime jurídico de AAE. Considera-se, contudo, que ao longo do procedimento de AAE há lugar para outras iniciativas de comunicação, divulgação e auscultação dos agentes interessados. Assim, de acordo com as Boas Práticas existentes em matéria de AAE, recomenda-se que na próxima versão do RA, a desenvolver, este aspeto seja completado.

¹⁰ Site da APA: <https://apambiente.pt/destaque2/lancada-estrategia-nacional-de-gestao-da-agua-agua-que-une-para-garantir-resiliencia>

y. Relembra-se que, de acordo com o artigo 6.º do regime jurídico de AAE está previsto que o RA seja acompanhado de um Resumo Não Técnico (RNT), aspeto que não se verificou. Este deve ser um documento autónomo, sintético, não excedendo as 20 páginas, excluindo cartografia, se necessário. A linguagem deve ser simples, clara e concisa, sem termos técnicos. Os comentários relativos ao RA devem integrar igualmente o Resumo Não Técnico a elaborar e a disponibilizar com a próxima versão do RA e a proposta de plano, na fase de consulta pública.

z. Por fim, julga-se pertinente que um relatório deste tipo apresente um capítulo de conclusões.

Como referido no anterior parecer da APA, relativamente às 'conclusões' a incluir no RA deve ser clara a articulação da proposta do PP com a AAE realizada. De acordo com RJAAE, na AAE (especificamente no RA) as medidas de controlo previstas / recomendações para o PP, devem estar refletidas no desenvolvimento da proposta do PP e respetivas peças, aspeto que deve ser articulado também com o Relatório do Plano.

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

bb. De novo se refere a importância de juntar como anexo a ponderação dos pareceres emitidos pelas entidades sobre a AAE.

4.2.1. Fases seguintes do procedimento de AAE

No que diz respeito à fase subsequente do procedimento de AAE, ou seja, a elaboração do Relatório Ambiental final, alerta-se para os aspetos apontados neste parecer.

Relembra-se que os indicadores usados na avaliação e análise tendencial não têm de ser obrigatoriamente os mesmos do plano de monitorização e que a monitorização do Plano e da AAE do mesmo são dois processos distintos com objetivos diferentes.

De acordo com o artigo 6.º do regime jurídico de AAE está previsto que em simultâneo com o RA, seja apresentado um Resumo Não Técnico (RNT). Este deverá ser efetuado com recurso a linguagem própria, simples, clara, concisa e sem termos técnicos, mais acessível a todos os públicos. O RNT deverá ser um documento autónomo e sintético, não ultrapassando as 20 páginas (sem contabilizar as páginas de cartografia, se necessária).

Salienta-se que a ponderação dos contributos das ERAEE relativamente ao RDA deve constar no RA a desenvolver, em tabela própria, com justificação dos contributos eventualmente não considerados.

Toda a informação relevante sobre a AAE encontra-se sistematizada no *site* da APA no seguinte link: <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 anterior parecer da APA. 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'.

- 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.dgterritorio.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 – PTM06.

- O limite da área de intervenção do PP não está legível em várias plantas, aspeto a retificar.

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"*.

No seguimento do exposto acima, as Plantas, datadas de 19 de junho de 2025, contendo os traçados das Infraestruturas devem ser completadas e revistas tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

- Ver as indicações constantes no n.º 4.1 do presente anexo 1.
- Não foi remetida a informação geográfica referente às Plantas de infraestruturas pelo que a análise efetuada baseou-se apenas nas Peças Desenhadas disponibilizadas em pdf.
- Relativamente a todas estas infraestruturas, deve ser clarificada de que forma as várias redes de infraestruturas se articulam e ligam com as redes existentes e se as mesmas comportam o acréscimo do caudal previsto na área do PP com cerca de 178 ha.

Planta de Infraestruturas - Redes de abastecimento de água e hidrantes (n.ºs 8d.1 e 8d.2)

- Quanto a estas Plantas do PP a CM, sendo responsável pela execução das obras de urbanização deve desde já prever o adequado abastecimento de água da área do PP e envolvente próxima.
- Nos documentos do PP a CM já identificou ser necessário executar várias componentes / estruturas de modo a garantir a adequada infraestruturização de toda a área do Plano, deve ser feita aqui a referência clara da origem da água para o referido abastecimento.

- Face às necessidades de água estimadas, atendendo a que o PP passará a dispor de uma considerável área destinada a espaços verdes, deverá ser indicada aqui se há necessidade de rega destes espaços e qual a respetiva origem da água. Para a rega destes espaços devem ser previstas soluções de reaproveitamento de águas pluviais e/ou residuais.

Planta de Infraestruturas - Rede de saneamento (n.º 8i.1 e 8i.2)

- Deve ser acautelado se a ETAR urbana existente tem capacidade para receber os efluentes produzidos na área do PP.

Planta de Infraestruturas - Rede de águas pluviais (n.º 8e.1 e 8e.2)

- Devem ser definidos os pontos de descarga em linha de água que tenham capacidade para absorver o acréscimo de caudal. Nos Relatórios e planta é referida a descarga nas linhas de água existentes. Esta Planta deve identificar as linhas de água recetoras de descargas, o que não se verifica em todas as situações.

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

- Clarificar se existe esta rede na envolvente, se está ligada à proposta e se a existente comporta o acréscimo do caudal previsto na área do PP.

4.3.3. Planta da Situação Existente

- Esta Planta datada de 19-06-2025 (n.ºs 5.1 e 5.2) deve ser completada com a informação referida acima sobre a Cartografia de Base – ver n.º 4.3.1 do anexo 1 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'.

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.

5.1 Plantas REN existente – esc. 1/2000 (1a1.1 e 1a1.2) e REN Existente sobre plano proposto – esc. 1/2000 (1a2.1 e 1a2.2)

Analisadas estas duas Plantas, datadas de 19-06-2025, considera-se que a representação da REN deve ser individualizada por tipologia, no sentido de facilitar a avaliação dos usos e ações compatíveis em cada tipologia da REN.

5.2 Proposta de Exclusão da REN

De acordo com o n.º 7.5 (página 21) do Relatório de Fundamentação da proposta de Plano está prevista a exclusão, do regime da REN, de uma área de 43ha com vista à mitigação das carências de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

O Relatório de Fundamentação das exclusões da REN, datado de junho de 2025, refere que dos 176ha da área de intervenção do Plano de Pormenor, 130,03ha encontra-se sujeita ao Regime da REN o que representa cerca de 73% da área do PP. Segundo este relatório o total da área a excluir é de 44,17ha, sendo 17,43ha das zonas planálticas das três unidades de execução; 16,08ha na continuidade do aglomerado da Taboeira e para o Campo de Golfe pretende-se excluir 10,66ha para execução do equipamento desportivo e para construção de edificações destinadas à criação de alojamentos interligados à exploração do Campo de Golfe. O valor de 44,17ha está também vertido na legenda das peças desenhadas 1a3.1, 1a3.2, 1a4.1, 1a4.2, 1a5.1 e 1a5.2.

Verificando-se esta diferença de áreas nos dois relatórios torna-se necessário clarificar qual a totalidade da área a excluir da REN e proceder à harmonização / articulação da mesma nas várias peças do Plano (Relatórios e Peças desenhadas).

Considera-se que o relatório de Fundamentação das exclusões da REN deve ser mais detalhado, apresentando, por exemplo, cartogramas com as áreas a excluir por tipologia, dimensão das áreas, fundamentação, usos previstos, etc.

O facto de não terem sido remetidas as *shapefile* das exclusões propostas dificultou a análise da proposta do PP.

5.2.1 Plantas REN – Áreas a excluir - esc. 1/2000 (1a3.1 e 1a3.2) e REN - Áreas a excluir sobre o plano proposto - esc. 1/2000 (1a4.1 e 1a4.2)

A análise e apreciação destas peças desenhadas, datadas de 19-06-2025, consta do anexo 2 do presente parecer.

- Importa relembrar 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.

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

- Colidam ou se sobreponham com as tipologias 'Cursos de Água e respetivos leitos e margens' e 'Zonas ameaçadas pelas cheias'. 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 77 do RA).

- [Abrangem a Unidade de Execução 3 \(UE-3\).](#)

- Tenham como uso previsto os 'Espaços verdes' e destinadas a 'Logradouros ajardinados', por serem usos e atividades compatíveis com o regime jurídico da REN.

6. Prevenção de acidentes graves

Conforme referido no anterior parecer da APA de 17-06-2025. 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.

Compete à APA, promover a prevenção de acidentes graves ao nível dos instrumentos de planeamento e uso do solo, segundo o RJPAG - cf. al. a) do n.º 1 do artigo 4.º.

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.

As câmaras municipais devem tomar em consideração, na avaliação ambiental estratégica de PMOT, entenda-se planos territoriais (municipais e intermunicipais), segundo o RJIGT¹¹ em vigor, a presença de estabelecimentos e as zonas de perigosidade que lhes estão associadas (cf. n.º 3 do artigo 10.º do RJPAG), em articulação com o disposto no RJAAE.

Em cumprimento do disposto no artigo 12.º do RJPAG, a APA cria um cadastro de zonas de perigosidade com base na informação apresentada pelos operadores, após validação pela mesma.

Assim, os projetos de implantação de novos estabelecimentos bem com a alteração substancial dos estabelecimentos existentes que implique o aumento de perigo de acidente grave estão sujeitos a avaliação de compatibilidade de localização ao abrigo do disposto no artigo 8.º do RJPAG.

As zonas de perigosidade associadas aos estabelecimentos em causa deverão ser integradas nas plantas dos instrumentos de gestão territorial, designadamente os planos territoriais (à escala municipal) em observância pelo disposto no artigo 10.º do RJPAG.

No concelho de Aveiro estão presentes 3 estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG:

- Bongás - Energias, SA - Esgueira (Nível inferior);
- Pinopine - Produtos Químicos, S.A. (Nível inferior);
- Navigator Pulp Aveiro (Nível Superior).

O estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A. encontra-se na proximidade da área de intervenção do PP, a cerca de 100m.

O estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A dedica-se à produção de derivados de resina de pinheiro para diversas aplicações/mercados, nomeadamente adesivos, pastilha elástica, ceras depilatórias, marcação de estradas, tintas de impressão, vernizes, entre outros. O tipo e a quantidade de substâncias perigosas presentes no estabelecimento enquadram a Pinopine - Produtos Químicos, S.A no *nível inferior*, no âmbito do RJPAG.

Relativamente a este estabelecimento, foi submetido, via plataforma de licenciamento industrial interoperável com o Módulo LUA alojado no SILiAmb, um pedido de alteração de licenciamento dando origem ao processo PL20240823007498, cujo resultado em termos de enquadramentos ambientais é: «PAG - Nível Inferior - Avaliação de compatibilidade de localização (Estabelecimento com fabricação de produtos como atividade principal); PAG - Nível Inferior (Atualização da comunicação (Mais de 15 substâncias perigosas), PAG - Atualização de zonas de Perigosidade (Cadastro) e PCIP – novo pedido».

Esta Agência decidiu o encerramento do referido processo devido a inconsistências no preenchimento do formulário, através do ofício S015815-202503-DLUA, estando nesta data a aguardar a submissão de novo processo na referida plataforma.

O operador do estabelecimento 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 envolvimento do estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A, para pessoas, bens e ambiente, associados a sobrepressão, radiação térmica e nuvem tóxica.

Atendendo ao exposto, refere-se que, na 1ª fase da AAE (Definição de Âmbito) do PP esta Agência alertou (parecer da APA 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 encontrar-se na proximidade do estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A, abrangido pelo RJPAG (cf. Fig. 1). Refira-se, ainda, que nesta unidade de execução estavam previstos, nessa fase, 145 fogos habitacionais e 6 786 m² de área de construção destinada a comércio/serviços.

Na Unidade de Execução "UE-3", de acordo com a proposta de ocupação atualmente apresentada, está prevista a afetação dos 11 lotes para comércio/serviços e estacionamento coberto, em edifícios de 4 pisos, totalizando uma área de construção de 27 148 m², mantendo-se o desenho urbano anteriormente proposto (cf. Quadro dos parâmetros urbanísticos e Planta de Implantação do PP). Conclui-se que não está prevista ocupação habitacional nesta unidade

de execução, conforme também referido no RA (capítulo "FCD2. QUALIDADE DE VIDA DA POPULAÇÃO/ Emprego e atividades económicas": «Como a área do Plano se localiza relativamente próxima de um estabelecimento abrangido pelo regime de prevenção de acidentes graves (PAG), na área mais próxima (UE3), não está previsto uso habitacional, é um uso interdito nesta área.»)



 Limite de Estabelecimento (DL150/2015)

Fig. 1 - Estabelecimento abrangido pelo Decreto-Lei nº 150/2015, de 5 de agosto na proximidade da área de intervenção do PP

Tendo em conta o risco de acidente grave envolvendo substâncias perigosas nas imediações da Unidade de Execução "UE-3", e em cumprimento do disposto no RJPAG, esta Agência reforça a necessidade de que a referida unidade de execução se mantenha livre de ocupação enquanto se mantiver em funcionamento e por regularizar, nas proximidades, o estabelecimento Pinopine - Produtos Químicos, S.A., não devendo proceder-se à reclassificação do solo, mantendo-se o mesmo como rústico e em REN. Assim, deve ser alterado o desenho da solução urbanística do PP.

Mais se refere que na sequência de nova submissão do processo de licenciamento na plataforma SILiAmb e consequente validação das zonas de perigosidade do referido estabelecimento, a Câmara Municipal de Aveiro poderá posteriormente e oportunamente rever as utilizações do solo previstas para a UE-3.

Concomitantemente, esta Agência alerta para a necessidade de se assegurar que usos e utilizações sensíveis não se encontrem na proximidade de estabelecimentos abrangidos 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.

Mais se informa que esta Agência se encontra em processo de validação das zonas de perigosidade dos estabelecimentos abrangidos pelo RPAG 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 para figurarem nas plantas dos Planos Territoriais e respetivos regulamentos, devendo os planos 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 deste PP. Na 1ª fase da AAE (parecer de 17-06-2025) foram enviados à CM os limites dos estabelecimentos abrangidos pelo RJPAG e a proposta de disposições regulamentares a incluir no regulamento dos Planos Territoriais (anexos 3 e 4¹² desse parecer).

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

Sobre esta matéria o RDA refere que *"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, a próxima versão do RA a elaborar deve abordar claramente a necessidade desta articulação, expondo as metodologias a adotar para garantir que os resultados da AAE são

¹² 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

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 no anterior parecer da APA, sobre este assunto deve ser considerada a informação disponível no site desta Agência - SIAIA.

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

Anexo 2

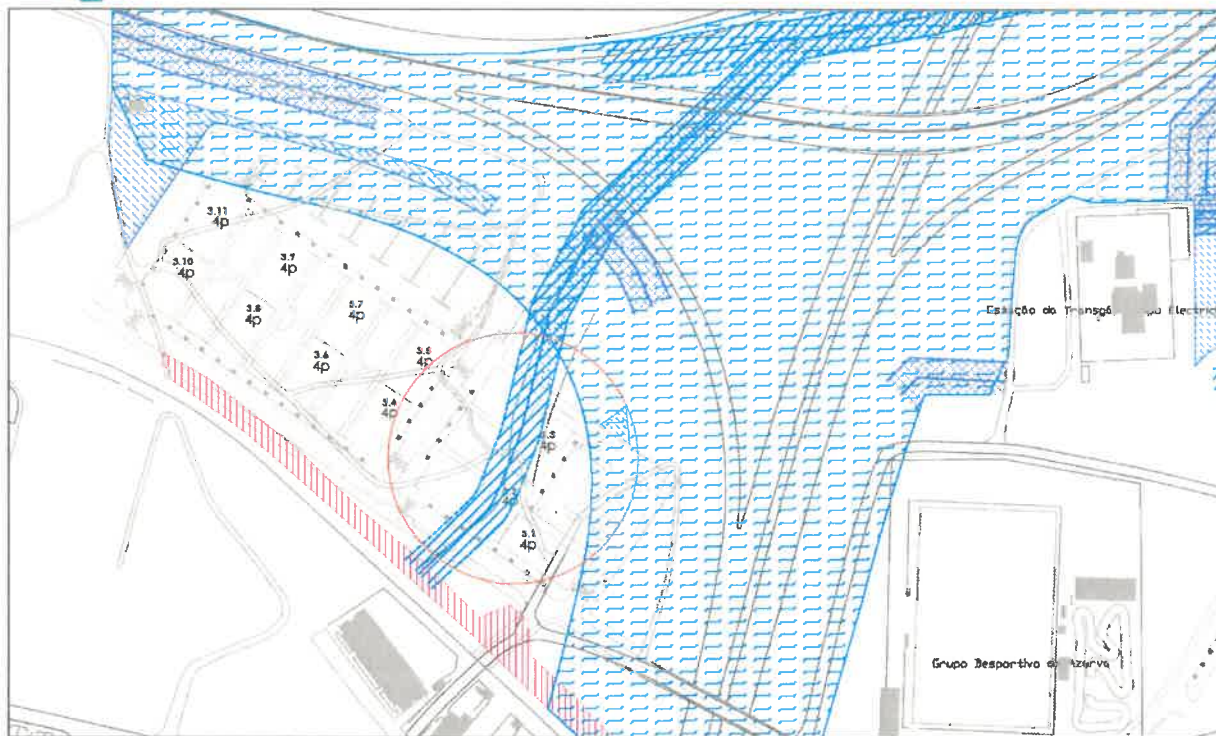
Apreciação das Plantas REN – Áreas a excluir - esc. 1/2000 (1a3.1 e 1a3.2) e REN - Áreas a excluir sobre o plano proposto - esc. 1/2000 (1a4.1 e 1a4.2)

- Analisadas estas peças desenhadas, datadas de 19-06-2025, verifica-se que existe uma área representada com uma mancha a azul que não está identificada na legenda da Planta, tratando-se de área REN que não foi alvo de exclusão deve ser representada pela simbologia adotada para as restantes áreas REN.

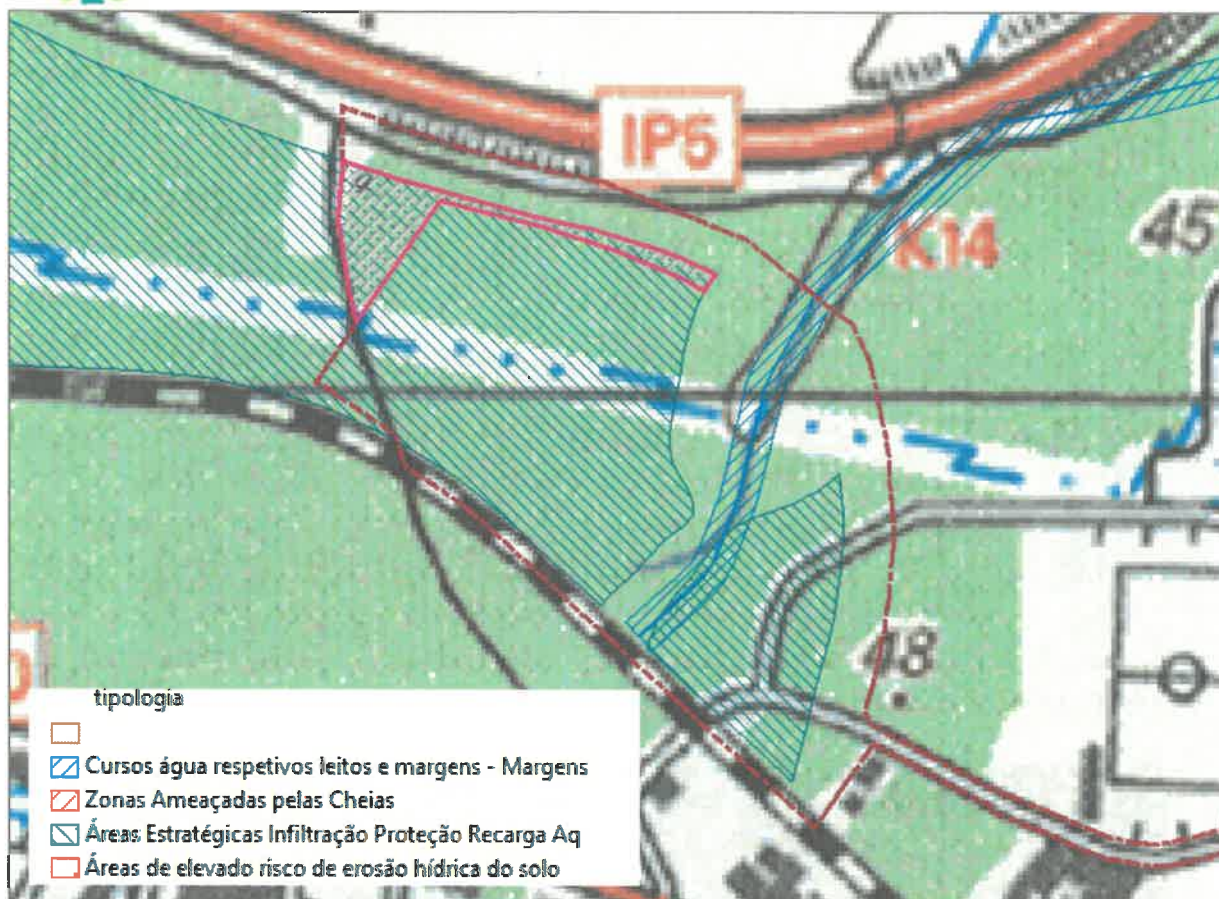
- De acordo com a legenda destas Plantas a proposta prevê a exclusão de 387.772,51m² da tipologia 'Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos' e 53.888,79 m² da tipologia 'Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo'. No Relatório não são indicadas quais as tipologias alvo de exclusão.

- No entanto, analisada a informação geográfica verifica-se que existem áreas propostas para exclusão que colidem com as tipologias 'Cursos de água e respetivos Leitos e margens' (cerca de 1,34ha) e 'Zonas ameaçadas pelas cheias' (cerca de 1,46ha) – conforme indicado nos exemplos seguinte:

- Nas Plantas de Implantação e Condicionantes do PP estão previstas, em algumas áreas, novas ocupações / edificações sobre linhas de água classificadas como REN na tipologia 'Cursos de água e respetivos leitos e margens' – imagens abaixo como exemplo.



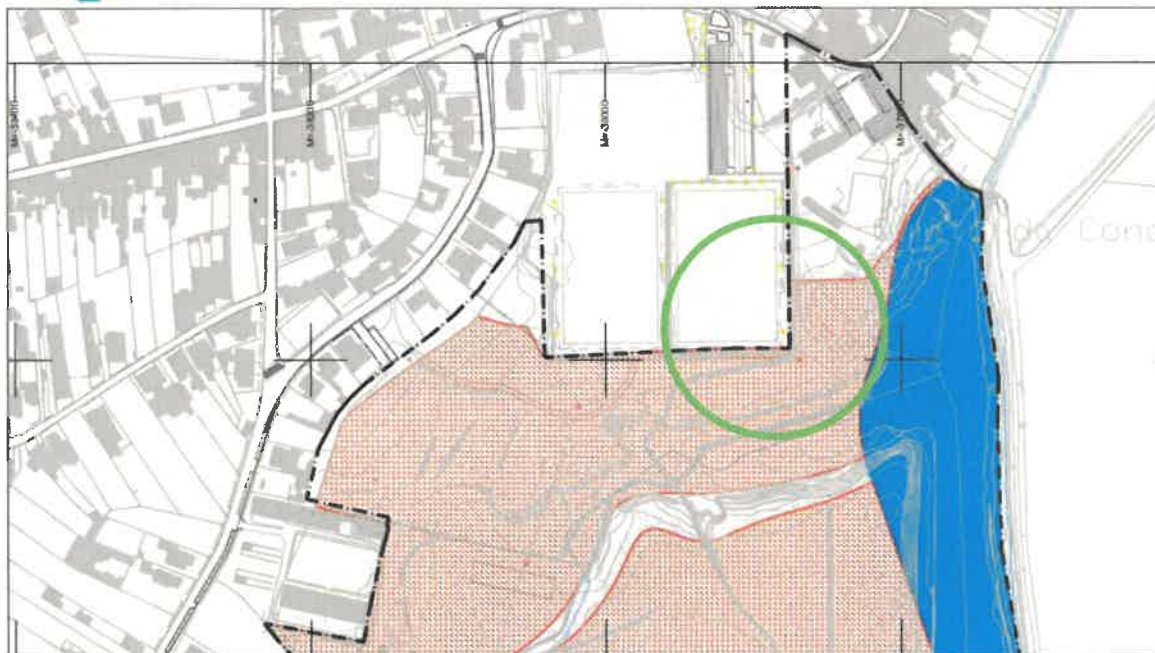
Extrato da Planta de Condicionantes do Plano (n.º 2.1) – círculo vermelho



REN do PDM em vigor (legenda incluída na imagem) e REN do PP (após exclusões) representada a magenta

Dado ao risco associado, não são aceites exclusões da REN na tipologia 'Cursos de Água e respetivos leitos e margens', conforme referido anteriormente a proposta prevê algumas edificações que colidem com esta tipologia, assim a proposta terá de ser revista em concordância e de forma a não colidir com esta tipologia da REN.

- A Nordeste da área do PP, na zona da Quinta da Condessa, verifica-se que existe uma área da tipologia 'zonas ameaçadas pelas cheias' (ZAC) que foi excluída da REN, 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 3.2) - círculo verde

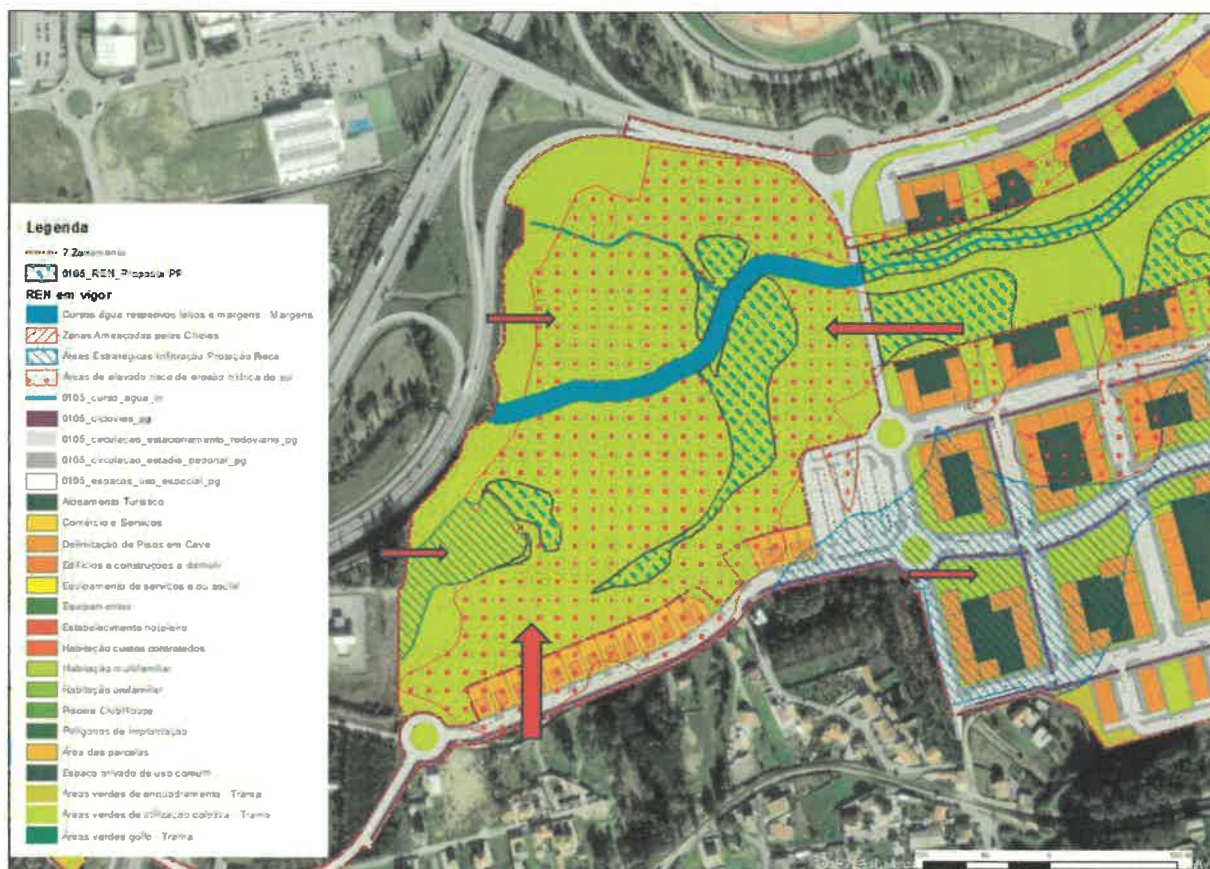


REN do PDM em vigor (legenda incluída na imagem) e REN do PP (após exclusões) a área assinalada a verde foi excluída

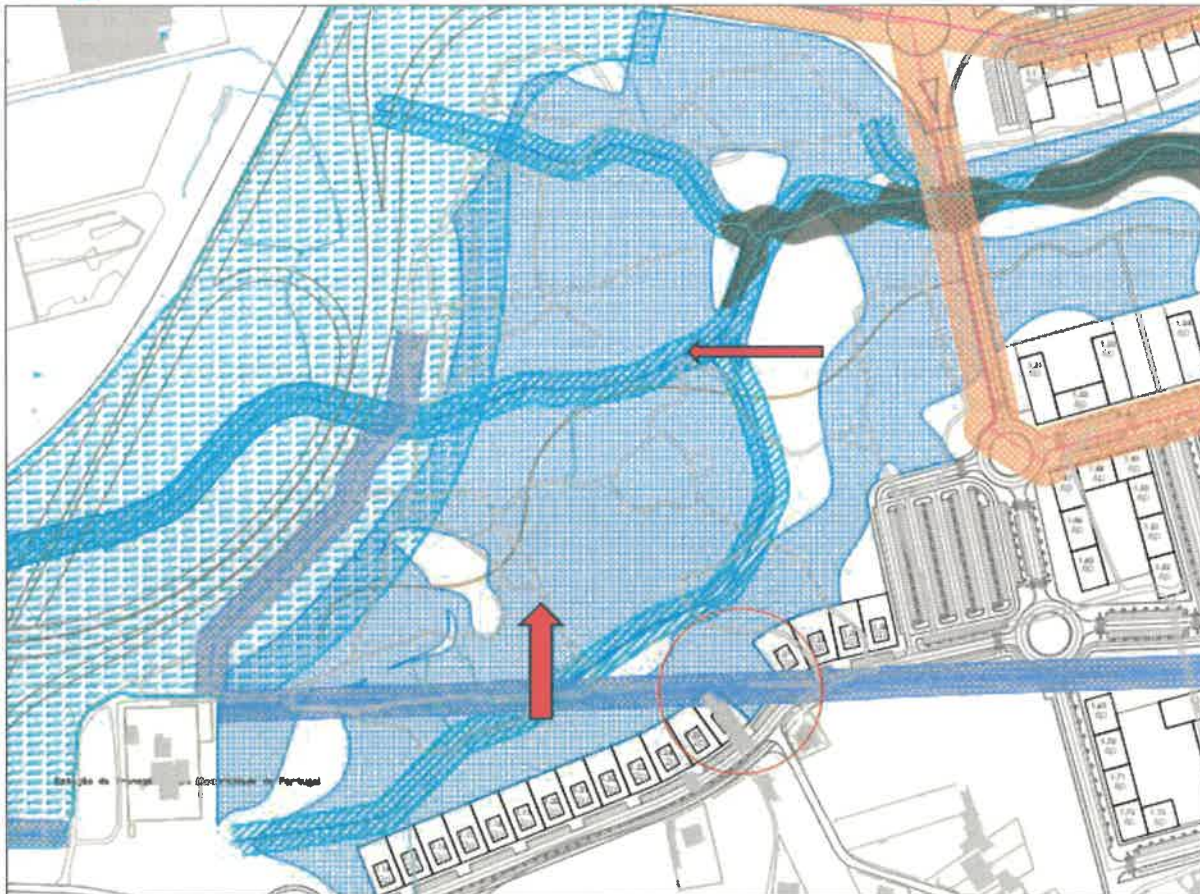
Verifica-se que está prevista a construção de um edifício (2.36) na área que foi excluída da tipologia 'Zonas ameaçadas pelas cheias' (ZAC), a restante área corresponde a Espaços verdes

e logradouros ajardinados, tratando-se de áreas de risco para pessoas e bens e sendo que a maioria dos usos são compatíveis com o regime da REN, **não se aceita a exclusão da área** identificada anteriormente. Dado que a área apresenta sobreposição com a tipologia AEIPRA **também não deverá ocorrer a exclusão desta tipologia.**

Analizadas as áreas propostas para exclusão que abrangem as tipologias 'Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos' (AEIPRA) e 'Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo' (AEREHS), verifica-se que existem áreas das duas tipologias que se encontram representadas na Planta de condicionantes e nas Plantas REN – áreas a excluir, na Unidade de Execução 1 (por exemplo no local identificado como "Raso de Azurva" da Carta Militar 1/25.000 – assinaladas com setas a vermelho na imagem abaixo), no entanto na informação geográfica remetida essa informação não consta como 'REN Proposta' (0105_REN_Reserva_Ecologica_Nacional_pg.shp), situação que terá de ser revista e corrigida em conformidade.



Áreas da REN (exemplos assinalados com seta vermelha) que não estão consideradas na informação geográfica remetida (representada com trama azul cien).



Planta de condicionantes com representação das tipologias REN não excluída.

Para as propostas de áreas da REN, que de acordo com a Planta de Zonamento (7.1) correspondem a solo rústico, cujo uso é 'Espaços Verdes', **não se aceita a exclusão destas áreas da REN.**

Atendendo à proximidade do estabelecimento abrangido pelo RJPAG - Pinopine - Produtos Químicos, S.A., a cerca de 100m, da Unidade de Execução 3 (UE-3), e até que o processo de regularização do mesmo se encontre concluído, **não se aceita a exclusão das áreas REN em presença**, nomeadamente 'Cursos de água e respetivos leitos e margens' cerca de 0,4ha e 'Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos' (AEIPRA) num total de 3,86ha.

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



Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

De Ricardo Eufrazio <RJEufrazio@ulsra.min-saude.pt>

Data qua, 16/07/2025 15:53

Para Alexandra Grego <alexandra.grego@ccdr.pt>; ccampos@cm-aveiro.pt <ccampos@cm-aveiro.pt>

Cc Dulce Fatima Lopes Seabra <DFSeabra@ulsra.min-saude.pt>; Jose Manuel Ramos Cerdeira <JMCerdeira@ulsra.min-saude.pt>; Susana Margarida Silva Conde <SMConde@ulsra.min-saude.pt>; Fernando Jorge Oliveira Santos <FJSantos@ulsra.min-saude.pt>; USP Aveiro <usp.aveiro@arscentro.min-saude.pt>

Exma. Dr.ª Alexandra Grego
CCDR Centro

Ofício Correio Eletrónico
Referência 181 USP/SL Aveiro
Data de 16/07/2025

Vossa Referência
PCGT - 1038 - Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

No seguimento de Vossa comunicação, data de 25 de junho (2025) a propósito de parecer sobre o Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, informa-se de:

Parecer favorável, condicionado aos seguintes esclarecimentos e recomendações.

Considerando por referência o documento de Avaliação Ambiental Estratégica (data de Junho de 2025), referente ao Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, atendam-se os seguintes pedidos de esclarecimentos, e recomendações:

1. Página 10 (PDF) 9 (Doc)

2) Identificação dos efeitos significativos e das alternativas

...processo de consulta dirigido às Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE), designadamente:

...

- Administração Regional de Saúde do Centro

...

Observação 1

- A entidade Administração Regional de Saúde do Centro, está formalmente extinta, integrando a rede do Serviço Nacional de Saúde do Concelho de Aveiro, a Unidade Local de Saúde da Região de Aveiro – em conformidade com Decreto-Lei n.º 102/2023, de 07 de novembro (replicado no DL n.º 54/2024, de 6 de setembro).

2. Página 18 (PDF) 17 (Doc)

“...que o PDM de Aveiro visa concretizar, assenta num conjunto de vetores estratégicos, dos quais se destacam:

...

d) Coordenar as políticas de mobilidade com as de ordenamento reduzindo a dependência de transporte individual poluente, promovendo a diferenciação do trânsito de atravessamento para libertar o trânsito local e diversificando percursos pedonais, cicláveis e fluviais.

...”

Observação 2

- Uma vez que a ciclovia do Parque Desportivo de Aveiro, não terá interligação com a rede de ciclovia urbana, este “vetor estratégico”, estará de alguma forma, limitado/condicionado.
- Na impossibilidade de interligação estrutural, considerar alternativas que possam completar/mitigar a referida limitação:
 - Exemplo: Transportes públicos (autocarros) com suportes para transporte de bicicleta.

3. Página 24 (PDF) 23 (Doc)

“...

3.4. Objetivos e questões estratégicas do Plano

(4º parágrafo)

A esta ambição do Plano, associa-se o reforço da componente do desporto, visando complementar as infraestruturas existentes. O Plano, pelo âmbito e diversidade dos espaços e equipamentos que irá integrar, assume-se como um pilar decisivo de desenvolvimento e promoção do recreio e lazer e das indústrias dos tempos livres, apostando na diversidade e diferenciação da oferta recreativa e desportiva...”

Observação 3

- Considerar a dotação do Parque de equipamentos de exercício físico ao ar livre.

4. Página 25 (PDF) 24 (Doc)

“Quadro 2 – Temáticas a equacionar pelo Plano

Temática: Mobilidade / Função/objetivo /

Ações: Garantir e qualificar ligações pedonais e cicláveis, confortáveis e seguras, integrando e completando trajetos já existentes...”

Observação 4

- Ver observação 2

5. Página 28 (PDF) 27 (Doc)

2º parágrafo

“...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...”

Observação 5 / Esclarecimento:

- Qual ou quais foram as condicionantes na referida Declaração? Estão as mesmas previstas na AAE do Parque Desportivo?

6. Página 34 (PDF) 33 (Doc)

3.6.6.2.2. Solo Rústico

Espaços verdes de utilização coletiva – Parque Verde Urbano

(2º parágrafo)

“Este Parque Verde Urbano integrará equipamentos desportivos... desportos radicais, como muros de escalada dispostos de um lado e de outro da linha de água...”

Observação 6:

- A disponibilização de acesso ao público, a muros de escalada, sem qualquer monitorização/supervisão, comportará eventuais riscos;
 - O que implicará que seja disponibilizado junto do referido equipamento informação sobre os riscos inerentes à respetiva utilização, juntamente com recomendações de segurança, destinadas aos utilizadores.
 - Atenda-se que os muros de escalada, têm inerentes ao seu desenho, diferentes níveis de dificuldade. Em condições de treino controlado, ex.: início de prática de modalidade, a mesma é desenvolvida em ambientes controlados, com orientação, supervisão, e equipamentos de segurança.

7. Página 55 (PDF) 54 (Doc)

5.7. Mobilidade

(3º parágrafo)

“...Existe uma rede de pistas cicláveis incompleta na área do Plano e sem ligação à cidade de Aveiro.”

Observação 7:

- Ver observação 2

8. Página 75 (PDF) 74 (Doc)

Quadro Mobilidade

Oportunidades e Riscos

“...Apesar de estar contemplada no Plano a implementação de pistas cicláveis, estas não apresentam conectividade com o exterior.”

Observação 8:

- Ver observação 2

9. Página 76 (PDF) 75 (Doc)

FCD3 – Recursos Hídricos e Solo

Quadro Sistemas de Drenagem Natural

3º ponto – “...Prevê-se, além da limpeza e manutenção de área arborizada, a regularização do curso de água e a construção de lagos para a retenção da água, que permitirão regularizar o caudal da ribeira...”

8º ponto – “A presença dos lagos previstos no Campo de Golfe e no Parque Verde Urbano permite o aumento da disponibilidade de águas superficiais.”

Observação 9:

- A presença dos lagos, poderá contribuir para aumento de densidade vetorial de mosquitos na vizinhança. Tal poderá ser mitigado, mediante a existência de peixes nos referidos lagos, e/ou a medidas tecnicamente aplicáveis que visem limitar/condicionar o desenvolvimento de vetores.

10. Página 77 (PDF) 76 (Doc)

FCD3 – Recursos Hídricos e Solo

Quadro Sistemas Aquíferos

Oportunidades e Riscos

Ponto 4, 5 e 6

Recomendações

Ponto 2 e 3

Observação 10:

- Para os efeitos de rega do campo de golfe, consideram 1) aproveitamento de água pluvial e 2) captações de água. E relativamente ao uso/reaproveitamento de águas residuais?

11. Página 83 (PDF) 82 (Doc)

Quadro FCD3. Recursos Hídricos e Solo

Indicador – Captação de água de origem subterrânea

Meta: (...) Reduzir 20% da água captada para abastecimento público

Observação 11:

- Sendo expectável decorrente dos empreendimentos urbanísticos previstos para o Parque Desportivo de Aveiro, um aumento de procura e consumo de água para consumo humano, como se prevê concretizar a referida redução?

12. Página 84 (PDF) 8 (Doc)

“A equipa responsável pelo processo de monitorização deverá elaborar periodicamente os seguintes documentos:...”

Observação 12:

- Recomenda-se definir a periodicidade de elaboração dos documentos – ex.: semestral, anual, bienal...
Mediante o que se defina por aplicável.

Agradecendo a atenção, disponibilidade e colaboração.

Disponível para qualquer esclarecimento adicional considerado necessário.

Com os melhores Cumprimentos,

Ricardo Eufrásio

Delegado de Saúde/Médico Assistente Graduado de Saúde Pública

Unidade Local de Saúde da Região de Aveiro

Unidade de Saúde Pública - Serviço Local de Aveiro



Unidade Local de Saúde da Região de Aveiro, EPE

Av. Dr. Lourenço Peixinho, 42

3800-120 Aveiro, Portugal

Tel.: (+351) 234 401 200 | (+351) 234 891 195

rjeufrasio@ulsra.min-saude.pt

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.

NA – Dentro do limite deste Plano de Pormenor não existem vértices geodésicos.

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 n.º 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;		N(2)
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.		N(3)

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 existem referência aos mesmos na Legenda;

N(2) – A data de homologação deverá ser corrigida (12-07-2024);

N(3) – Falta indicar a exatidão temática de acordo com as especificações técnicas da cartografia utilizada.

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

Nota Geral: o valor da Precisão Posicional Nominal deve ser verificado.

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 l) 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 existem 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 condicionado. Deverão ser corrigidos os requisitos 2.13, 2.15 e 2.18 de **2. Cartografia**. Recomenda-se o referido em **3. Limites administrativos**.

ANEXO I

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* DOC, DOCX, RTF, ODF, XLS, XLSX, ODS, PDF desbrancado; imagens JPG; tabelas XLS 1 envio = 1 fich. ZIP	Formato para depósito** se original em formato editável: DOC, DOCX, RTF, ODF, ODT, XLS, XLSX, ODS, PDF; se original em suporte analógico: formato imagem (JPG, PNG, TIF, -); 1 envio = 1 fich. ZIP
	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 de art. 107.º do RJIGT)				
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/complementares 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

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 camião 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.

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



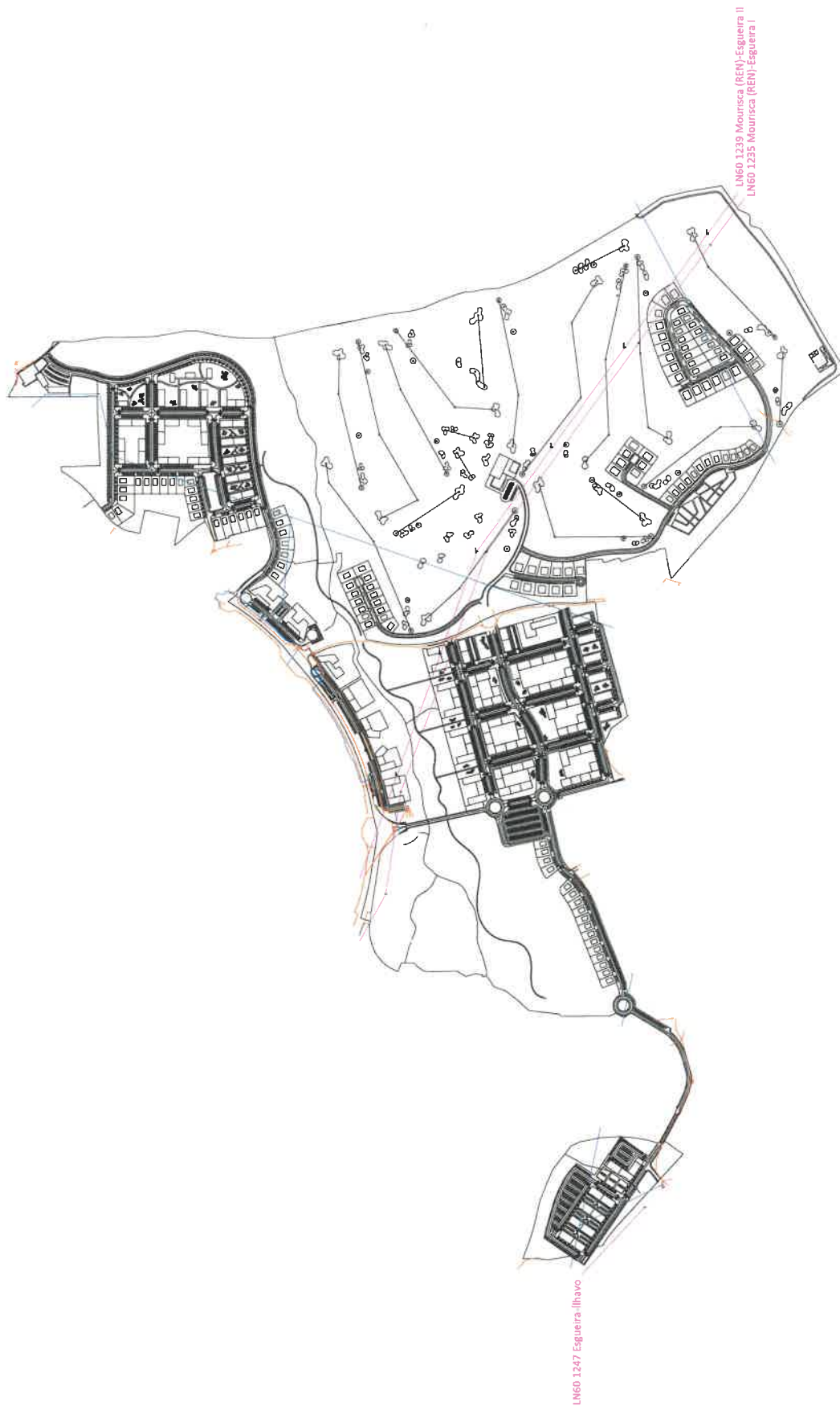
João Vasco Ferreira
(Técnico Superior ESP/GEN)

(*) 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



6-REDES

Legenda:

- Linha 6kV Aveiro
- Linha 6kV Subterránea
- Linha 20kV Aveiro
- Linha 32kV Subterránea
- Linha 15kV Aveiro
- Linha 15kV Subterránea
- Linha 12kV Aveiro
- Linha 12kV Subterránea
- Linha 6kV Aveiro
- Linha 6kV Subterránea
- Linha Serviço Particular Subterránea
- Rede BT e IP Aveiro
- Rede BT e IP Subterránea
- Rede Dedicada Reserva
- Rede Dedicada Reserva Subterránea
- Subestação REN
- Subestação E-REGOS
- Produtores
- Posto de Corte
- Posto de Transformação de Distribuição
- Intervenções Previstas Realizar
- Apoio A2/M1
- Área de Estudo
- Concelho

Nome do Desenho:
Área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA)
Plano Permanente Parque Desportivo de Aveiro

Notas:

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.



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 melhora 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 protecção 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:



	Frequência	Ganho 2° Escalão	RDSB DN 20 a 50	RDSB DN 50 a 100	Posto de Redução	Sem Informação	Reservado
Tubagem	Coneção Cano 1:1000 Rede REN	RDSB DN 20 a 50 RDSB DN 75 a 125 RDSB DN 150 a 200 RDSB DN >200	RDSB DN 20 a 63 RDSB DN 90 a 125 RDSB DN 160 RDSB DN 250	RDSB DN >200 RDSB DN Outros RDSB DN 50 a 100 RDSB DN >150 RDSB DN Outros	<all other values> PDM PRP Posto de Contenção		

[illegible]

Centro
Mata Nacional do Choupal,
3000-611 COIMBRA

 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 <i>your reference</i>	nossa referência <i>our reference</i>	nosso processo <i>our process</i>	Data <i>Date</i>
	S-022651/2025	P-019032/2025	2025-07-11
Assunto <i>subject</i>	PCGT - 1038 - PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DESPORTIVO DE AVEIRO - ELABORAÇÃO		

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, apresentada pela Câmara Municipal de Aveiro"*, a realizar no dia 17/07/2025, 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”.

Justificando a reclassificação de solo rústico para urbano, é referido que “Tendo em linha de conta a peculiaridade do projeto, a sua relação de complementaridade com o existente, que se desenvolve numa zona de colmatção com um área substancial, e o tipo de valências previstas, com realce para o campo de golfe, área desportiva e parque urbano de larga dimensão, área com inegável impacto ambiental, sustentados por edificabilidade com funções: habitacional, comercial e de serviços; que incluiu um estabelecimento hoteleiro como elemento marcante, e uma área relevante de habitação a custos controlados, justifica-se o caráter excecional da reclassificação do solo, por ser notória a indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto. É, comprovadamente, uma operação propícia ao desenvolvimento económico e social, pelas interações que vai proporcionar com uma envolvente detentora de atividades geradoras de fluxos significativos



de população, bens e informação. É também uma garantia de qualificação urbanística da zona, cerzindo a ocupação casuística da envolvente e estruturando devidamente o território, dando coerência aos aglomerados urbanos existentes constituindo, manifestamente, uma operação de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, contribuindo para o mercado habitacional, bastante deficitário em termos de oferta, com 2794 novos fogos, sendo 169 novos fogos a custos controlados”.

Relativamente à “Estratégia e proposta”, referem que “Foi implementado para o terreno um modelo polinucleado, com funcionalidades complementares, colmatando e cerzindo a dispersão do tecido urbano e dotando a envolvente com espaços públicos de utilização coletiva devidamente qualificados.

A unir os diferentes polos haverá um grande Parque Urbano de Natureza, e uma área verde de desporto, com campos de ténis, uma rede de vias pedonais e cicláveis, ligadas ao turismo de ar livre, ao desporto e ao lazer, sem prejuízo da valorização, e salvaguarda dos valores naturais (habitats e espécies), preservando as galerias ripícolas e os espaços de ligação com maior valor natural, e promovendo ações de renaturalização de áreas degradadas. Esta mancha verde tem uma área total de 37,6 ha que se interliga ao Campo de Golfe, este com área de 80,02 ha, constituindo em conjunto, um corredor ecológico, de grande impacto local e regional e com função relevante no equilíbrio do meio urbano e no resgate de carbono” (sublinhado nosso).

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 557.994 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 Parque Urbano.

A unidade de execução 2 (UE2) tem uma área de intervenção de 115,92 ha, ocupa a zona plana a sul de Taboeira, e inclui um núcleo de construção, junto ao aglomerado e um Conjunto Turístico que integra um estabelecimento Hoteleiro, um Aldeamento Turístico e um Campo de Golfe, separados por uma área de Parque Urbano.

A unidade de Execução 3 (EU3), ocupa a zona sensivelmente plana, junto do nó da A25/A17 com área de intervenção de 66.581 m².; Nesta está preconizada uma ocupação com edifícios destinados a comércio e serviços, com volumetria correspondente a 4 pisos, que se desenvolvem em barras paralelas no sentido sudoeste/nordeste. Têm uma área de implantação de 6.787 m²., uma área máxima de construção habitacional de 27.148 m².

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 impactes 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, obrigam 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: 2025.07.14 12:14:57+01'00'

Paulo Farinha Luís

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

Enviado exclusivamente em
formato eletrónico para:
Plataforma PCGT

S/referência	S/comunicação	Antecedente	N/referência	Data
PCGT - ID 1038 – PP do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro	2025-06-26		S/25/58429 Proc. 150.10.400/2025/14	2025-07-16

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/25/121447.
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, disponibilizados na PCGT, referentes à proposta do Plano de Pormenor em apreço, 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**:

3.1.1. Neste âmbito e após análise do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, verifica-se que os limites da área de intervenção, confinam com infraestruturas rodoviárias incluídas no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), considera-se ainda que:

- (a) Verifica-se que a área de intervenção do mesmo se encontra 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.
- (b) A definição do modelo de organização espacial do território, deverá salvaguardar o nível de serviço das infraestruturas rodoviárias, aplicando-se as disposições legais constantes no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (doravante designado por EERRN), aprovado, em anexo à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, conforme dispõe o n.º 1 e n.º 2 do artigo 2.º.
- (c) Neste âmbito e verificando-se que com a entrada em vigor da Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, ao abrigo do seu artigo 5.º (norma revogatória), alínea j), foi revogado o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de outubro, deverão ser aplicáveis os limites da zona de servidão *non aedificandi* da A17/IC1 e A25/IP5, fixados na alínea a) do n.º 8 do artigo 32.º do EERRN.

Contudo, os troços dos ramos que se encontram fora do círculo da zona de servidão dos nós, Aveiro Nascente A17/A25 e Zona industrial de Aveiro, fixados na alínea e) do n.º 8 do artigo 32.º do EERRN, e ao eixo de plena via das autoestradas (alínea a) do n.º 8 do artigo 32.º) tem como zona de servidão a prevista da alínea d) do n.º 8 do artigo 32.º.

- (d) Assim, da análise dos documentos, designadamente o excerto da Planta de condicionantes, verifica-se que deverá a respetiva legenda estar adequada ao articulado e conteúdo do Regulamento, contemplando a seguinte referência: *"A presente representação gráfica da zona de servidão non aedificandi aplicável à rede rodoviária nacional existente tem caracter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente"*.
- (e) Realça-se que a zona de servidão *non aedificandi*¹ é constituída em benefício das infraestruturas rodoviárias (construção, manutenção, uso, exploração e proteção das estradas), ficando os respetivos prédios

¹...Alínea xx) do artigo 3.º do EERRN ... " «Zona de servidão non aedificandi» o espaço confinante com a zona da estrada em relação ao qual se verificam proibições ou condicionantes à edificação, construção, transformação, ocupação e uso do solo..."

confinantes ou vizinhos sujeitos a encargos, a proibições e a limitações, previstas no EERRN.

(f) Verifica-se ainda, que no Relatório de fundamentação da Proposta e Execução do Plano (junho de 2025), na pág. 14 a servidão *non aedificandi* indicada relativa às infraestruturas rodoviárias, não está de acordo com fixados na alínea a) do n.º 8 do artigo 32.º do EERRN.

(g) Relativamente à proposta de regulamento apresentada verifica-se o seguinte:

- Deverá ser adicionado ao clausulado o seguinte: *“Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, nas estradas integradas na RRN e respetivas zonas adjacentes, deve ser objeto de estudo específico devidamente fundamentado, encontrando-se o projeto respetivo sujeito à observância das normas legais e regulamentares em vigor e a parecer das Infraestruturas de Portugal, IP, S.A., no cumprimento do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional”.*
- Deverá ser adicionado ao clausulado o seguinte: Quanto à eventual construção de vedações deverá respeitar-se as condições estabelecidas no artigo 55.º do EERRN.

(h) Nos elementos constituintes do plano devem ser verificadas também as seguintes condições sobre a identificação e a representação da rede viária, (planta de condicionantes):

- 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).
- 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 supra-referidas em articulação com o respetivo Regulamento do Plano de Pormenor.

3.1.2. Quanto à **rede ferroviária existente**, deverão ser incluídos nos elementos constituintes do Plano, designadamente na Planta de condicionantes, as servidões e as condicionantes estabelecidas no regime de proteção da rede ferroviária em vigor, definido pelos seguintes diplomas:

- (i) DL n.º 276/2003, de 4 de novembro, relativo ao domínio público ferroviário e em particular o estipulado nos artigos 15º e 16º relativos às zonas *non aedificandi* associadas às linhas ferroviárias existentes, com ou sem exploração, e que integram o domínio público ferroviário (DPF);
- (ii) DL n.º 568/99, de 23 de dezembro que aprovou o Regulamento de passagens de nível.

3.2. Ainda e relativamente à temática de **mobilidade e transportes**, considera-se relevante que no desenvolvimento da proposta de plano, sejam tidos em atenção os seguintes aspetos/recomendações:

3.3. O IMT, I.P. considera que o tema da mobilidade e dos transportes deve ser assumido como recurso de interesse público com expressão territorial e que cabe à estrutura organizativa constituída pelo município ponderar sobre a oportunidade de proposição das estratégias e dos instrumentos que entender adequados para efeito do planeamento e programação de ações e medidas sobre mobilidade a integrar no Plano em articulação com outros instrumentos de planeamento de mobilidade e transportes.

- a. Nas temáticas a equacionar pelo Plano é considerado ao nível da Mobilidade, ações que visem:
 - 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 às características urbanas e compatível com as necessidades face aos usos instalados.
 - Integrar a componente viária existente, minimizando o seu impacte territorial.
- b. Sublinhe-se que o aumento de oferta de equipamentos e serviços, e principalmente de habitação, irá, consequentemente, 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. Se o volume de fluxos o justificar, poderá, inclusive, ser desenvolvido um Plano de Mobilidade de Empresas e Pólos (Geradores e Atratores de deslocações)², ou estudos de mobilidade e tráfego.

- c. 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).
 - d. Considerando, por um lado, o objetivo nacional de neutralidade climática até 2050 e, por outro, as diversas medidas que têm vindo a ser implementadas para reduzir as emissões do transporte rodoviário e por forma a incentivar a necessária eletrificação da frota nacional, nomeadamente dos veículos ligeiros, sugere-se que seja ponderada a definição de um número mínimo de lugares com pontos de carregamento elétrico ao nível do dimensionamento do estacionamento, sem prejuízo do cumprimento da legislação existente sobre esta matéria.
 - e. 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.³
 - f. Refira-se ainda a importância de articular as ações previstas no PP do Parque Desportivo de Aveiro com o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável do município.
4. 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 RJIGT⁴ (conjugado com o 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), tendo em consideração as normas legais e regulamentares aplicáveis, constantes no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000), instrumento

² <https://www.imt-ip.pt/wp-content/uploads/IMTT/Portugues/Planeamento/DocumentosdeReferencia/PacotedaMobilidade/Documents/Pacote%20da%20Mobilidade/Guia%20elabora%C3%A7%C3%A3o%20de%20Planos%20de%20Mobilidade%20de%20Empresa.pdf>

³ Podem ser consultados no site do IMT, em <https://www.imt-ip.pt/documentos-nacionais/>

⁴ 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: 2025.07.16 20:02:58+01'00'
Certificado por: **Diário da República**
Atribuições certificadas: **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 – 17 de julho de 2025*
(GL 10911AVR25)

Gestão Regional do Porto e Aveiro

Julho/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 realizada no dia 17 de julho de 2025.

De acordo com a proposta apresentada, a Elaboração do PPPDA tem os seguintes objetivos:

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;*
6. *Prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais;*
7. *Recuperar as edificações da Quinta da Condessa;*
8. *Reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente;*
9. *Criar áreas públicas de lazer;*
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.”*

O PPPDA insere-se na unidade operativa de planeamento e gestão 1 (UOPG 1) do PDM de Aveiro – 1ª revisão, publicado no DR, 2ª série, nº 236 de 9 de dezembro de 2019.

Considerando as competências acometidas à IP, a presente apreciação debruça-se sobre os conteúdos que se relacionam com as infraestruturas sob jurisdição desta empresa.

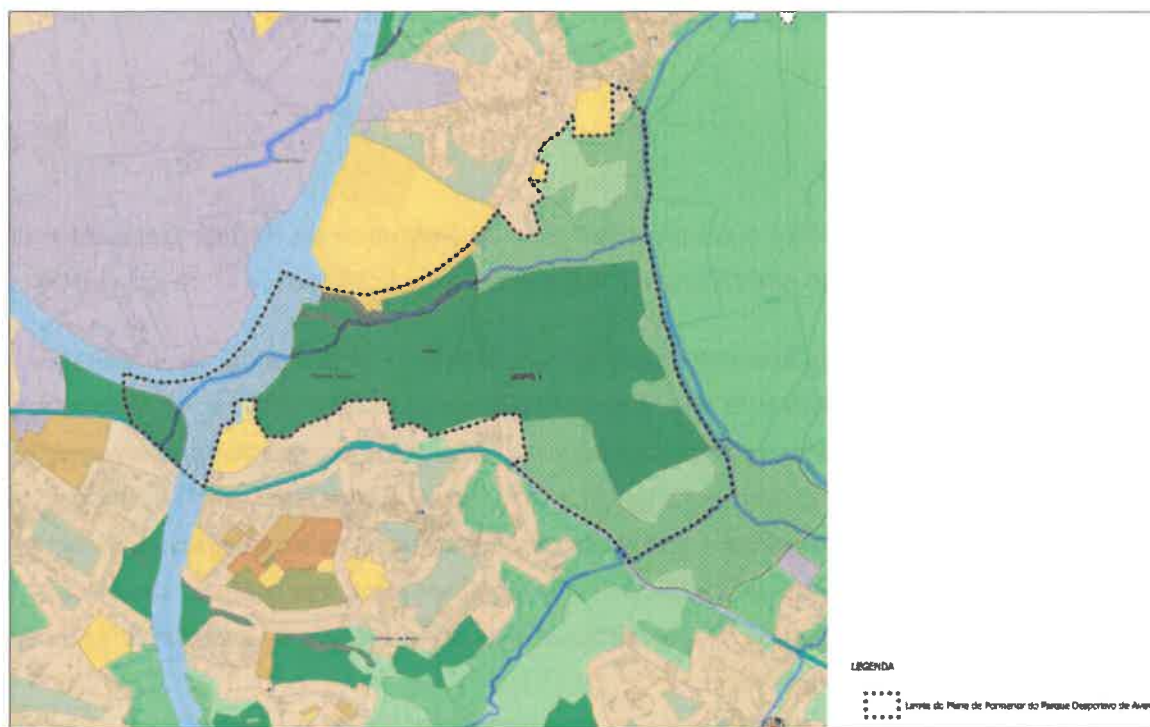


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento com localização da UOPG1_ (Fonte: PPPDA_s/ escala)

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1. REDE RODOVIÁRIA

As referências à Rede Rodoviária Nacional (RRN) deverão respeitar a identificação, hierarquização e nomeação exposta no Plano Rodoviário Nacional (PRN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de Outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de Agosto, no âmbito do qual a RRN é constituída pela Rede Nacional Fundamental (Itinerários Principais-IP) e pela Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares-IC e Estradas Nacionais-EN).

Salienta-se ainda a Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, que aprovou o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), cujo âmbito de aplicação se estende também às estradas regionais (ER) e às estradas nacionais desclassificadas, ainda não entregues aos municípios.

Das disposições legais em matéria de proteção da rede rodoviária decorrentes do EERRN, destaca-se o papel da IP enquanto Administração Rodoviária e consequentes poderes de autoridade pública na área de jurisdição rodoviária (artigo 41º, 42º e 43.º), isto é, a área abrangida

pelos bens do domínio público rodoviário do Estado, cuja composição abrange as estradas a que se aplica o EERRN, bem como as zonas de servidão rodoviária e a designada zona de respeito.

As zonas de servidão *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas estão definidas no artigo 32.º da citada Lei, e a zona de respeito, definida no artigo 3º, alínea vv) do EERRN, compreende “... a faixa de terreno com a largura de 150 m para cada lado e para além do limite externo da zona de servidão *non aedificandi*, na qual é avaliada a influência que as atividades marginais à estrada podem ter na segurança da circulação, na garantida da fluidez de tráfego que nela circula e nas condições ambientais e sanitárias da sua envolvente.”

Por conseguinte, as operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos das estradas a que se aplica o EERRN, estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* e, se inseridas em zona de respeito, a parecer prévio vinculativo da IP, nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN.

Refira-se ainda que qualquer proposta de intervenção/alteração na rede rodoviária, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes.

2.2. REDE FERROVIÁRIA

As infraestruturas ferroviárias nacionais integram Domínio Público Ferroviário (DPF) e estão sujeitas ao regime de proteção definido pelo Decreto-Lei nº 276/2003, de 4 de novembro, com zonas *non aedificandi* associadas. As propostas do plano estão ainda sujeitas ao cumprimento do Decreto-Lei nº 568/99, de 23 de dezembro, que aprovou o Regulamento de passagens de nível.

Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável e aprovação da IP.

3. IDENTIFICAÇÃO DA REDE E CONDICIONANTES

De acordo com o n.º 2 do artigo 1.º do Regulamento “O PPPDA abrange uma área de 178,00 ha, localizada no extremo Este da cidade, nas freguesias de Eixo e Eiró, é 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”.



Figura 2 – Localização do PPPDA e infraestruturas rododiferroviárias nacionais existentes na proximidade (Fonte: SIG IP, s/ escala)

3.1. REDE RODOVIÁRIA

Assim, 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 nº 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.

3.2. 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+440.

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 estílicídio).

4. ANÁLISE DA PROPOSTA DE PLANO

Como nota prévia, refere-se que a espacialização das propostas do plano não deve comprometer o nível de serviço e função inerente às estradas da rede viária nacional, nem o cumprimento dos requisitos legais em matéria de ruído.

Considerando as competências acometidas à IP, a presente apreciação debruça-se sobre os conteúdos que se relacionam diretamente com as infraestruturas sob jurisdição desta empresa, e nesse pressuposto todas as considerações aqui mencionadas, deverão ser refletidas nas peças gráficas e escritas que lhes fizer referência.

Reitera-se que o PPPDA é servido diretamente por vias municipais e pela Rede Rodoviária Nacional, nomeadamente a A17 e A25 integradas na Concessão Costa da Prata (Concessão do Estado), tutelada pelo IMT. O PPPDA confina a sul com a Linha do Vouga, sob jurisdição da IP.

4.1. REGULAMENTO

Com o referido enquadramento e da leitura do Regulamento, entende-se que o mesmo deverá ser revisto de modo a acautelar os seguintes aspetos:

- A redação do artigo 7.º deverá ser ajustada para "Rede rodoviária nacional (A17 e A25) e Rede Ferroviária Nacional (Linha do Vouga), devendo salvaguardar-se que as zonas de servidão rodoviária e ferroviária se regem pelos respetivos regimes legais, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

Assim, em sede de Regulamento deverá ficar consagrado que *"qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária nacional deve ser objeto de estudo específico e de pomenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito"*.

De igual modo e no que se refere à infraestrutura ferroviária deverá ser incluído um artigo específico onde seja referido, que: *"qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas da infraestrutura ferroviária está condicionada ao cumprimento da legislação em vigor e ao parecer favorável da respetiva entidade competente."*

4.2. PLANTA DE CONDICIONANTES

A Planta de Condicionantes deverá identificar as infraestruturas rodoviárias e ferroviárias nacionais com desenvolvimento na área do PP, de acordo com a identificação definida no ponto 3. do presente parecer, devendo ser associada na respetiva legenda a remissão para a legislação aplicável em vigor. Os troços devem ser identificados com rótulos/*labels* na parte gráfica.

No diz respeito aos lanços da A17 e A25 integrados na Concessão do Estado, tutelada pelo IMT, compete ao referido Instituto a emissão de parecer e validação da planta apresentada. Não obstante, analisada a Planta de Condicionantes apresentada, verifica-se que as autoestradas não estão identificadas de acordo a sua nomenclatura, na parte gráfica nem na legenda, pelo que se sugere a sua correção.

No que se refere à representação na Planta de Condicionantes das zonas de servidão non aedificandi (ZNA) definidas na Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, artigo 32º, informa-se que a mesma é complexa, quer pela dificuldade em definir os limites da zona da estrada em muitas situações, quer pelas variações que a ZNA pode ter, por efeito dos mecanismos de redução desta servidão que o EERRN colocou à disposição. Esta circunstância leva a que se sugira que a mesma seja apenas indicativa, vincando-se a prevalência da legislação e os seus condicionalismos específicos. A ZNA das Autoestradas está representada na Planta de Condicionantes, contudo admite-se que a ZNA relativa aos nós (círculos de 150m) não se encontre bem identificada o que deverá verificado. Sugere-se que a legenda da Planta seja adequada ao articulado e conteúdo do Regulamento, contemplando a seguinte 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.”*

No caso da rede ferroviária e como atrás referido, as áreas de proteção da ferrovia dependem 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 Domínio Público Ferroviário e variam em função do tipo de construções e da atividade. Assim, a faixa "servidão non aedificandi REFER" representada na Planta de Condicionantes deverá ser corrigida em conformidade.

A IP irá anexar um ficheiro dwg com os limites do DPF para que possam ser corrigida esta situação bem como do limite do PP mencionada anteriormente.

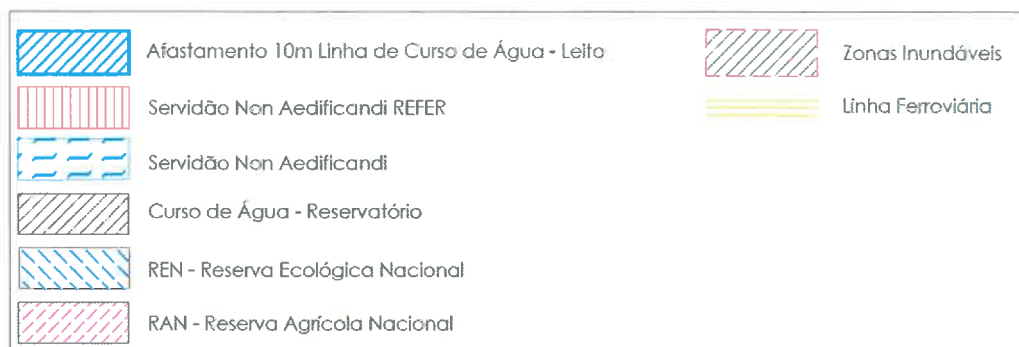


Figura 2 - Extrato da legenda da Planta de Condicionantes (Fonte: PPPDA)

4.3. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

De acordo com a proposta apresentada, o PPPDA será executado no âmbito de três unidades de execução, prevendo-se a instalação um parque urbano de grande dimensão, um conjunto turístico com hotel e campo de golfe, edificações habitacionais (2794 novos fogos), edificações de comércio e serviços, incluindo centro comercial, e equipamentos desportivos.



Figura 3 – Extratos da Planta de Implantação e Unidades de Execução previstas (fonte: PPPDA, s/ escala)

No que se refere à infraestrutura ferroviária, verifica-se que o futuro empreendimento irá desenvolver-se nas proximidades da Linha do Vouga, troço Sernada do Vouga / Aveiro, confinando com a linha férrea entre os kms 29+015 e 29+660 e entre os kms 31+145 e 31+440.



Figura 3 – Extrato da Planta de Implantação com sobreposição do DPF e ZNA (fonte: SIGIP e PPPDA, s/ escala)

Os lotes previstos para a UE 3 têm um número total de pisos de 4, o que perfaz uma altura total do edifício de aproximadamente 12m, pelo que de acordo com o n.º 2 do artigo 15º do Decreto-Lei n.º 276/2003 de 4 de novembro, a zona *non aedificandi* para os lotes é cerca de 22 metros (indicado a roxo na imagem anterior). Para as restantes construções, inclusive arruamentos e zona de estacionamento, a zona *non aedificandi* é a que consta n.º 1 do artigo 15º do Decreto-Lei 276/2003 de 4 de novembro, 10 metros (indicado a laranja no extrato da UE3). Nesta UE parte do arruamento encontra-se em zona *non aedificandi*, assim como uma pequena parte dos lotes 3.8 e 3.10



Figura 4 – Extrato da Planta de Implantação com sobreposição do DPF e ZNA (fonte: SIGIP e PPPDA, s/ escala)

Os lotes previstos na UE 2 estão fora da zona *non aedificandi*, no entanto, uma pequena parte do arruamento, do estacionamento e da zona de circulação pedonal encontram-se na zona *non aedificandi* definida pelo n.º 1 do artigo 15º do Decreto-Lei 276/2003 de 4 de novembro (assinalado a laranja na imagem anterior). Na zona da UE 2 foram identificadas 2 áreas de Domínio Público que estavam incluídas na zona de espaços verdes para eventual alienação a pedido do Parque Desportivo de Aveiro em 2006. Tal interesse nunca foi efetivado porque aquela empresa não respondeu à carta enviada (em anexo), no entanto verifica-se que essas áreas e mais algumas se encontram inseridas nos limites do PP.

Em face do exposto recomenda-se desde já que os limites do PP sejam alterados de forma a não incluir terrenos do Domínio Público Ferroviário.



Figura 5 – Extrato da Planta de Implantação com sobreposição do DPF e ZNA (fonte: SIGIP e PPPDA, s/ escala)

Nos referidos lanços da Linha do Vouga existem duas Passagens de Nível (PN) aos km 29+660 e km 31+241, ambas automatizadas.

Desta forma, pela proximidade às referidas PN, as mesmas irão ter um aumento muito significativo de tráfego rodoviário e um consequente incremento/agravamento do risco pelo que de acordo com 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...*".

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, no âmbito das Unidades de Execuções / operações urbanísticas a desenvolver, deverá prever-se a construção de vedação ao longo do canal ferroviário para impedir o atravessamento ilegal da linha.

A IP encontra-se disponível para em conjunto com o promotor imobiliário e a Câmara Municipal de Aveiro, desenvolver soluções de compromisso para a supressão das referidas PN e vedação do canal ferroviário.

4.4. RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA E EXECUÇÃO DO PLANO

Analisado o Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano, verifica-se a necessidade de corrigir os seguintes aspetos:

- No ponto 5.4 referente à Rede Viária Nacional, deverá ser retificada a servidão indicada (40 metros), em conformidade com o referido ponto 3. do presente parecer. Deverá ainda ser referenciado o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN) aprovado pela Lei n.º 34/2015 de 27 de abril.
- No ponto 5.5 relativo à Rede Ferroviária é referido de forma incorreta que a servidão da Rede Ferroviária é uma faixa de servidão de 10 metros, de acordo com o DL n.º 276/2003 de 4 de novembro. Tal como já referido no presente parecer, a servidão da ferrovia 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 Domínio Público Ferroviário e variam em função do tipo de construções e da atividade.

4.5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA E RELATÓRIO AMBIENTAL (JUN2025)

No âmbito do procedimento de AAE, no que respeita à representação da IP, importa referir que o entendimento desta empresa tem sido o de que a pertinência do seu contributo decorre da sua qualidade como “entidade representativa de interesse a ponderar” (ERIP) e não como “entidade com responsabilidades ambientais específicas (ERAE), ou seja, como entidade com competências específicas no sector rodoferroviário, e não propriamente nas componentes ambientais (como ar, água, clima, biodiversidade, solo e subsolo), as quais correspondem, de uma forma geral, aos critérios que permitem qualificar um plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, portanto, como sujeito a um procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

No entanto, numa lógica de colaboração ativa para a melhoria do processo, a IP, após análise dos elementos apresentados, e no que respeita ao Quadro de Referência Estratégica (QRE), no qual se identificam as macro orientações de política nacional e internacional, bem como os objetivos de longo prazo estabelecidos em matéria de ambiente e sustentabilidade, considera pertinente a integração no QRE – Quadro 4 do Plano Rodoviário Nacional (PRN2000) e do Plano Ferroviário Nacional (PFN). Estes deverão ser tidos como instrumentos estratégicos relevantes na análise do

presente PP, atento o fato de se estar perante um plano sectorial, possível de territorializar, à escala adequada, as propostas do Plano.

Considerando o PRN2000 e o PFN como instrumentos indispensáveis para a análise de uma gestão mais sustentável e eficaz do território e das infraestruturas de mobilidade regional, evidenciando-se o papel da rede rododiferroviária no planeamento e organização do território bem como o seu contributo na promoção do desenvolvimento e coesão social. Esta apreciação é fundamentada na relevância que a existência/implantação da rede rodoviária apresenta ao nível da QE e dos FCD (nomeadamente no FCD2).

4.6. AMBIENTE SONORO

Em termos de ambiente sonoro, as preocupações da IP prendem-se sobretudo com a possibilidade de construção de novos recetores sensíveis em locais na envolvente da Linha do Vouga, onde os níveis de ruído não cumpram os limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído (RGR). A alínea g) do Artigo 12.º do Regulamento do PP ("Condições de incompatibilidade"), ao integrar o RGR na lista de Documentos em ter com conta para uma análise de uma eventual incompatibilidade de uso do solo para construção, salvaguarda o principal interesse da IP nesta temática.

Sugere-se que no âmbito do PP seja realizada a classificação acústica da área de interesse. Anotamos, desde já, que todas as medidas de minimização de ruído que forem tidas como necessárias para que novos recetores sensíveis propostos para a envolvente da Linha do Vouga sejam compatíveis com os níveis de ruído ambiente aí registados, serão da inteira responsabilidade promotor do projeto, não se responsabilizando a IP por qualquer tipo de conflitos e/ou reclamações que daí resultem.

5. CONCLUSÃO

Considera-se que a proposta de plano deverá atender os aspetos supramencionados, devendo no que se refere à infraestrutura ferroviária sob jurisdição da IP, salvaguardar-se as seguintes situações:

- Retificação da Implantação dos lotes 3.8 e 3.10 e do arruamento na UE 3;
- Retificação da Implantação do arruamento, do estacionamento e da zona de circulação pedonal na EU 2;
- Alteração da planta de condicionantes de forma esclarecedora relativamente às servidões ferroviárias

- Alteração do Ponto 5.5 do Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano;

Retificação dos limites do PP para não incluírem indevidamente terrenos do DPF na área de intervenção do plano.

Aveiro, 17 de julho de 2025

Gestão Regional do Porto e Aveiro

Anexos: Ficheiro com o limite DPF e cartas referidas no parecer

(BB/DEP-DR; AGA/DSS, RPC,MB/EA-AS; IPP-EC; IMS/RP-PTA)



TELEFAX

FOLHA DE ROBO DCMR 17047

PARA: to

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

TELEFAX 230400115

DE: from

REFER Património
Direção de Gestão Cadastral e Licenciamentos

TELEFAX 211021727

Nº DE PÁGINAS number of pages

INCLUINDO ESTA PÁGINA anterior(es) com
CONTIENDO DE THIS DOCUMENT TO ONE(S)
PÁGINA(S)
Including This meeting at page

2

TELEFONE N.REF 113515213001

211126120 PROC 40300000117
DATA 2013/05/28

ASSUNTO subject

Plano de Urbanização do Parque Desportivo de Aveiro -
Conferência de Serviços
Linha do Vouga - Kms 28,500 a 31,510 Lado Direito

MENSAGEM message

Exmos. Senhores,

Em resposta ao assunto em referência e no âmbito da convocatória para a conferência de serviços a realizar no próximo dia 29 de maio pelas 10h30m nas VI instalações, vimos pelo presente manifestar a nossa indisponibilidade, por motivos de agenda, para estarmos presentes na reunião.

Da análise efetuada aos elementos enviados, são de referir os seguintes aspetos:

1. Na planta de condicionantes deverá ser corrigida a legenda na parte referente à rede ferroviária, uma vez que designação da via- férrea que se encontra na área do Plano é a Linha do Vouga, e não, Linha do Vale do Vouga
2. No artigo 5 do Regulamento mais um vez a designação da via- férrea está incorreta, devendo a mesma ser corrigida.
3. No Relatório do Plano existem diversas referências à via férrea, cuja designação deverá ser igualmente corrigida.

Santa Maria
Rua de Santa Maria, 100 - 4700-000 Aveiro
230400115 - 230400116
230400117 - 230400118
230400119 - 230400120
230400121 - 230400122
230400123 - 230400124
230400125 - 230400126
230400127 - 230400128
230400129 - 230400130

REFER Património - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO MOBILIDADE, S.A.
Serviço de Gestão Cadastral e Licenciamentos
Largo D. João de Castro
4700-000 Aveiro, Portugal
230400115 - 230400116
230400117 - 230400118
230400119 - 230400120
230400121 - 230400122
230400123 - 230400124
230400125 - 230400126
230400127 - 230400128
230400129 - 230400130

É também feita menção à intenção de reconversão da Linha do Vouga em Metro de Superfície. No entanto, a REFER não assume qualquer compromisso em relação a essa intenção, por se tratar de matéria que extravasa as competências desta empresa.

4. No que diz respeito à componente ambiental, verifica-se que toda a zona do plano será classificada como zona mista. O nível de ruído provocado pela circulação ferroviária na Linha do Vouga não colide com esta classificação.

Não sendo possível, à data, prever futuros desenvolvimentos desta infraestrutura ferroviária, é, contudo, desejável que se mantenham cuidados acrescidos na autorização de novos usos na envolvente da mesma.

Neste contexto, recomenda-se que qualquer nova utilização na proximidade da infraestrutura ferroviária existente, seja alvo do conhecimento e apreciação prévia da REFER.

No que respeita à RAN, constata-se que a proposta de exclusão desta servidão (já objeto de consulta pelo município de Aveiro à entidade que tutela esta matéria), comporta uma mancha que se aproxima do canal ferroviário, mas que deixa uma estreita faixa confinada entre a via-férrea e aquela mancha a excluir, motivo pelo qual se entende que esta deveria não só estender-se até à linha de caminho-de-ferro, como inclusive, incluir este canal na proposta de exclusão desta condicionante.

Releva-se a oportunidade deste pedido, atento o regime da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, que atribui aos municípios, de acordo com o art.º 14.º, a responsabilidade para estes apresentarem "...uma proposta de delimitação da RAN no âmbito do processo de elaboração, alteração ou revisão de plano municipal de ordenamento do território", revelando-se assim, esta a sede ideal para que as novas plantas do PDM reflitam esta pretensão, tendo presente, para além do mais, que o solo em causa não tem o uso agrícola adstrito a um solo da RAN.

Tendo em consideração o exposto anteriormente, a REFER nada tem a opor à aprovação do Plano de Urbanização.

Com os melhores cumprimentos = elevada consideração


O Diretor-Geral
António Laranjeira

2011

2/2



Direção do Património Imobiliário
Estação de Santa Apolónia
1100-105 LISBOA
Tel. 21 1088031 Fax. 21 1082115

Parque Desportivo de Aveiro, EM
Estádio Municipal de Aveiro
Lugar da Taboieira
3804-508 AVEIRO

Sua referência:	Sua comunicação de:	Nossa referência:	Data:
		Refº 226371/007-GVPI	7/12/2006

Assunto: Linha do Vouga (Ex-Ramal de Aveiro) - Kms. 29,207 a 29,847 - L. D.
Parcelas de terreno do domínio público ferroviário (A, B e C)
pretendidas pelo Parque Desportivo de Aveiro, Proposta de aquisição.

Exmos. Senhores,

No seguimento do e-mail de 11 de Setembro de 2006, de V. Ex.ªs., elaborámos uma planta parcelar, identificando as três parcelas de terreno em causa, assim:

Parcela A com a área de 74 m2.

Parcela B com a área de 39 m2.

Parcela C com a área de 39 m2.

O valor global atribuído as estas 3 parcelas de terreno é de € 6.300,00 (seis mil e trezentos euros).

Deste modo agradecemos, o acordo de V. Ex.ªs. ao valor aqui proposto, tendo em vista a ratificação do mesmo pelo C. A., e iniciar o processo do pedido de desafecção destas parcelas do domínio público ferroviário, para posterior alienação.

Com os melhores cumprimentos,

O Director do Património Imobiliário


José Manuel Teixeira

REDE FERROVIÁRIA NACIONAL REFEREP

Estação de Sta Apolónia
1100-105 LISBOA
Tel. 211 881 40-00 Fax 211 881 64-00
Nº de Registo de 20 de Junho 2004 - Contribuinte nº 503039475 - Registo nº 115, com o nº 115

ANEXO 15.132

C/c C.M. Aveiro

Exmos. Senhores
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 COIMBRA

V/ Refª.: PCGT – ID 1038
V/Comunicação: 25.06.2025

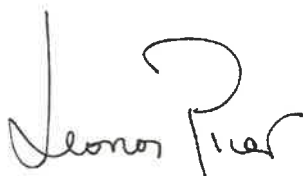
N/ Refª.: SAI/2025/9168/DRO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.11/647
Data: 15.07.2025

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/2025/4291 [DRO/DEOT/HR], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora Coordenadora da
Direção de Recursos e Oferta



(Arq. Leonor Picão)

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

Informação de Serviço nº PROP/2025/4291 [DRO/DEOT/HR]

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, concelho de Aveiro – Proposta de Plano

Processo: 14.01.11/647 [PCGT – ID 1038]

Pelo exposto, emite-se parecer desfavorável à proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, face ao incumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis e à incompatibilidade com a proposta do PROT Centro, conforme parecer técnico que antecede. Alerta-se, ainda, para que sejam corrigidas as questões técnicas e os lapsos identificados.

Relativamente ao Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) deste mesmo Plano, do ponto de vista do turismo, emite-se parecer favorável condicionado à retificação das questões identificadas também no parecer técnico que antecede.

14.07.2025

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)



Informação de Serviço nº PROP/2025/4291 [DRO/DEOT/HR]
14/07/2025

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, concelho de Aveiro – Proposta de Plano
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), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), contendo a convocatória para a Conferência Procedimental deste Plano, agendada para o dia 17 de julho (N/Ref.^a ENT/2025/12674, de 25.06.2025).

No âmbito do acompanhamento deste PP, o Turismo de Portugal, IP (TdP) pronunciou-se sobre o Relatório de Definição de Âmbito para a Decisão da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), tendo disponibilizado, na PCGT, a informação de serviço n.º PROP/2025/3568 [DRO/DEOT/AQ] e o despacho que sobre a mesma recaiu de teor favorável condicionado (ofício n.º SAI/2025/7334/DRO/DEOT/CD de 17.06.2025). Assinala-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.

O PP do Parque Desportivo de Aveiro é instruído com elementos que constituem o Plano (*Plantas de Implantação, Quadro de Parâmetros Urbanísticos, Plantas de Condicionantes e Regulamento*), com elementos que acompanham o Plano (entre outros, *Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano, Planta Cadastral, Quadros e Plantas de Transformação Fundiária, Plantas da Situação Existente, Plantas de Zonamento, Plantas de áreas verdes e equipamentos coletivos, Plantas de áreas de cedência para o domínio público*) e com *Relatório Ambiental* no âmbito da AAE.

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



Legenda:

-  Plano de Pormenor (PP) em análise
-  Empreendimento Turístico existente
-  Estabelecimento de Alojamento Local

Fig. 1: SIGTUR 11.07.2025

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 título informativo, refere-se que o concelho de Aveiro possui, atualmente, a capacidade total de alojamento turístico de 5.675 camas/utentes, distribuídas por 17 empreendimentos turísticos (2.082 camas/utentes) e 637 estabelecimentos de alojamento local (3.593 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.

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, 178,38ha, 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:

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

Artigo 126.º

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.



Fig. 2 e 3: União das Plantas de Zonamento e das Plantas de Implantação da proposta do PP

O PP, com efeitos registais, desenvolve-se em área classificada no PDM de Aveiro como solo rústico, qualificado como Espaços florestais e Espaços agrícolas, sendo proposta a sua reclassificação parcial para solo urbano.

O Plano é estruturado e será implementado em três unidades de execução (UE) “constituindo núcleos específicos em termos de condições morfológicas específicas e ajustadas ao local, com parcelas integradas em unidades construtivas isoladas ou em quarteirões abertos, garantindo, em função das características topográficas do terreno, uma adequada estruturação do território, suportada por uma estrutura reticulada de arruamentos. Com essa estruturação potenciam-se pontos focais e enfiamentos visuais para a vasta área verde, que integrará o domínio público no âmbito da execução deste plano, sendo uma intervenção marcante do ponto de vista urbanístico, onde fica garantida a adequada integração urbana e paisagística”:

- A UE1, com a área de 557.994m², prevê dois núcleos de construção separados pelo espaço verde de utilização coletiva destinado a parque urbano, propondo a constituição do total de 102 lotes.
- A UE2, com a área de 1.159.245m², prevê um núcleo de construção e um Conjunto Turístico separados pelo parque urbano, propondo a constituição do total de 67 lotes.
- A UE3, com a área de 66.581m², 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. Propõe a constituição de 11 lotes destinados, exclusivamente, a comércio/serviços.

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.

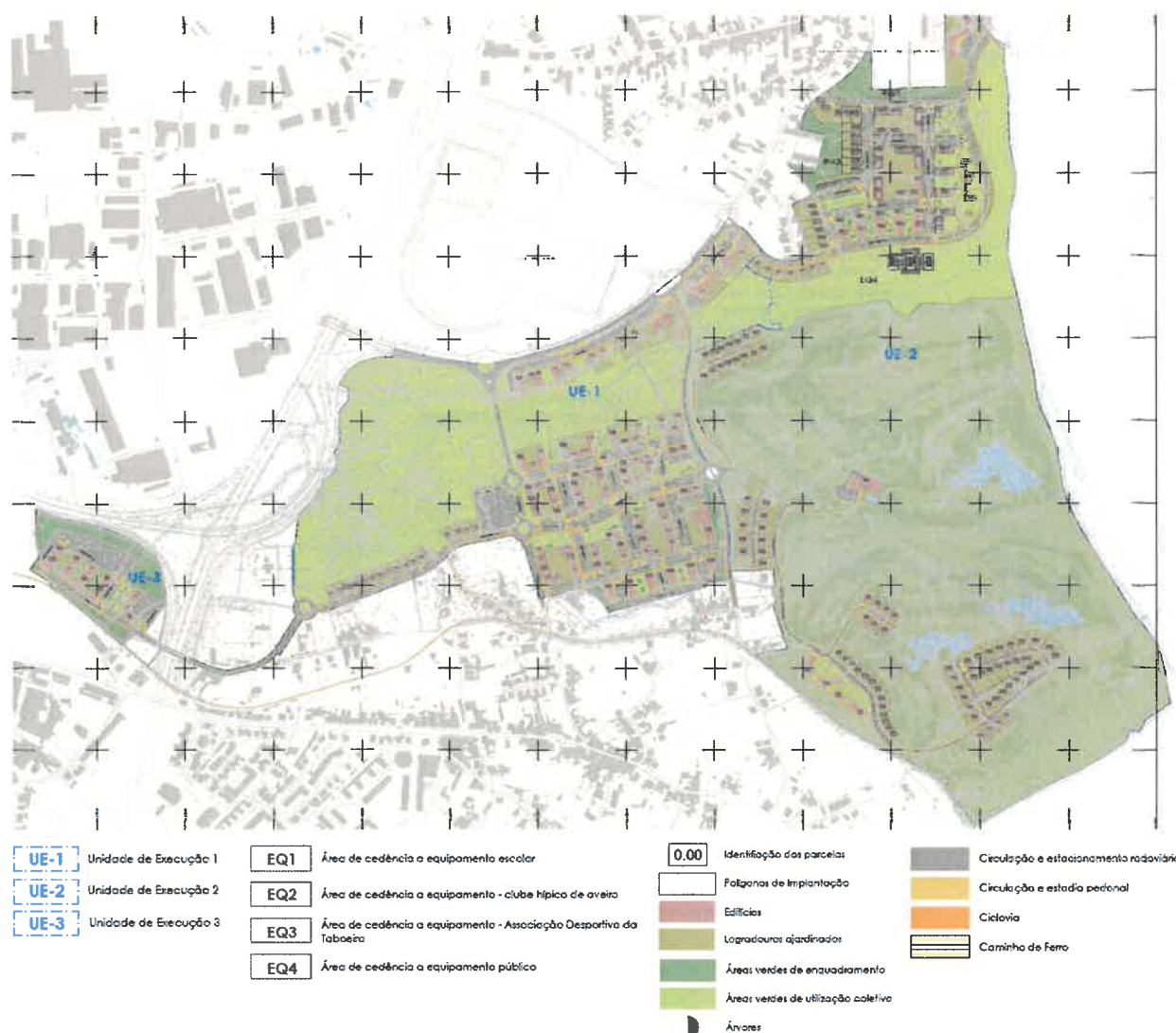


Fig. 4: União das *Plantas de Implantação* da proposta do PP

No global o PP do Parque Desportivo de Aveiro prevê:

- A constituição de 180 lotes;
- Áreas verdes privadas (interior dos quarteirões “adstrito aos lotes” confinantes);
- A cedência para o “domínio municipal” (privado):
 - “EQ1 – equipamento escolar”, correspondente ao lote 1.96;
 - “EQ2 – Clube Hípico de Aveiro”, área destinada a ampliação do centro hípico existente;
 - “EQ3 – Associação Desportiva da Taboeira”, área destinada a ampliação dos campos de futebol existentes;
- A cedência para o “domínio público municipal”:
 - “EQ4 – equipamento público”, integra área verde e equipamento de utilização coletiva destinada ao parque urbano;
 - “Área verde de utilização coletiva”, restante área do parque urbano;
 - “Áreas urbanas de verde público”;
 - Áreas destinadas a arruamentos, passeios, estacionamentos e outras infraestruturas.

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 proposta traduz-se nos seguintes valores globais:

	Proposta do PP do Parque Desportivo de Aveiro
Área de intervenção	1.783.836 m ²
Área total de lotes	224.616 m ²
Área total de implantação	107.892 m ²
Área total de construção (área bruta)	478.774 m ²
N.º total de lotes	180
N.º de lotes afetos a ET (empreendimento turístico)	2
N.º de lotes afetos a habitação ("unifamiliar" + "multifamiliar")	46 + 87
N.º de lotes afetos a uso misto (comércio/serviços/habitação "multifamiliar")	20
N.º de lotes afetos a comércio/serviços	17
N.º de lotes afetos a "equipamento" (privado)	2
N.º de lotes afetos a habitação a custos controlados	6
N.º de fogos (habitacionais)	2.794

Nota: As áreas acima indicados apresentam variações nos vários elementos da proposta de Plano

O *Regulamento* prevê o prazo total de 15 anos para a execução do Plano, a realizar de forma faseada em conformidade com o definido para as três UE, conferindo prioridade à UE1 e à UE2 que poderão ser desenvolvidas de forma isolada ou de modo sequencial.

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

Lote	Tipologia/ Grupo	Categoria mín.	Área Lote (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 min. Lugares Estac
					acima cota soleira	abaixo cota soleira	acima cota soleira	abaixo cota soleira			
1.11	Hotel	Hotel de ?	6.948	1.500	18.000	?	9	?	?	?	?
2.67	Conjunto Turístico	Estab Hoteleiro de ? Aldeamento Turístico de ?	85.604	22.031	48.984	?	4 e 2	?	455	1.302	?
Total	---	---	92.552	23.531	66.984	?	---	---	?	?	?

Nota: As áreas acima indicados apresentam variações nos vários elementos da proposta de Plano

O Estabelecimento Hoteleiro do grupo Hotel, irá ocupar o lote 1.11, inserido na UE1, em solo que se pretende reclassificar para solo urbano. Prevê-se para o mesmo 9 pisos de altura, constituído por cave destinada "estacionamento" e, rés-do-chão e andares a "Hotel". De acordo com o definido no *Regulamento* do PP, "podem os pisos abaixo da cota de soleira ter utilização similar dos pisos superiores, desde que não seja ultrapassada a área máxima de construção".

O Conjunto Turístico (CT) irá ocupar o lote 2.67, inserido na UE2, em solo rústico. É explicitado que o CT integra um Estabelecimento Hoteleiro, um Aldeamento Turístico e um Campo de Golfe de 18 buracos. O *Quadro Síntese* do PP indica que o CT será constituído pelo total de 85 frações autónomas, correspondendo a F.1 ao Estabelecimento Hoteleiro e as restantes 84 frações (F.2 a F.85) ao Aldeamento Turístico. Prevê-se, para o Estabelecimento Hoteleiro e para três frações do Aldeamento Turístico, 4 pisos de altura e para as restantes frações, 2 pisos. De acordo com o definido no *Regulamento* do PP estão previstos, para o Campo de Golfe, um "Club House" (F.70) e instalações de apoio à manutenção do Campo.

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

III – APRECIÇÃO

Analisada 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, na sua totalidade, 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, 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 o lote 1.11, destinado a Hotel, será inserido em solo urbano e o lote 2.67, destinado a Conjunto Turístico (CT), em solo rústico. É proposta a exclusão pontual de áreas da REN no lote 1.11 e propostas exclusões de várias áreas da REN e da RAN no lote 2.67.

- a) Verificando-se que 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 CT, alerta-se 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); situação que poderá vir a ser viabilizada através do PP, implicando uma alteração ao PDM.
 - b) Não obstante, há que referir que a proposta do PROT Centro apenas prevê a instalação de CT em solo rústico quando integrado em Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) e o PDM de Aveiro não incorporou esta figura. Assim, a viabilidade de instalação do CT pretendido deverá ser devidamente ponderada estando em causa a sua compatibilidade com o definido no referido PROT (proposta do PROT enviada para aprovação – projeto de RCM n.º 34/2011, de 2 de agosto).
2. O Plano 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, privilegiando, nomeadamente, a promoção eficiente do espaço público ao nível hídrico (incluindo espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas locais) e energético, e a promoção da eficiência energética dos edifícios (artigos 13.º e 23.º do Regulamento da proposta do PP).

Não obstante, tendo em vista o cumprimento das metas de sustentabilidade definidas na “Estratégia para o Turismo 2027”³, ao nível da eficiência hídrica e energética e da correta gestão dos resíduos, deverão ser incorporados no *Regulamento*, para além das questões gerais de sustentabilidade preconizadas, requisitos de eficiência ambiental para a instalação dos empreendimentos turísticos propostos tal como a seguir se explicita na alínea d) do ponto III.4.2.

3. No âmbito da legislação turística e demais orientações técnicas verifica-se que a proposta de PP carece de ser retificada e complementada em vários aspetos que visam, essencialmente, a adequação ao conceito de CT estabelecido no RJET⁴ e o cumprimento do RJGT⁵ e da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho, por se tratar de um PP com efeitos registais.

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

⁴ Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, a sua redação atual

⁵ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual

3.1. Hotel (proposto para o lote 1.11)

- a) Para este empreendimento turístico deverá ser definida a categoria mínima, especificado o número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira, a altura máxima da fachada e o número mínimo de lugares de estacionamento (de acordo com o definido na Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho e nos artigos 107.º e 108.º do RJIGT).
- b) Considera-se que deverá ser ponderado o número de pisos proposto (9 pisos) tendo em conta o previsto para os lotes vizinhos (6 pisos) e a diferença altimétrica existente para o lado tardoz confinante com o parque urbano.

3.2. Conjunto Turístico (CT) (proposto para o lote 2.67)

Nos termos do disposto no artigo 15.º do RJET, o CT destina-se a “proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos dois empreendimentos turísticos” (sendo um deles um estabelecimento hoteleiro). O artigo 16.º define ainda os seguintes requisitos mínimos (infraestruturas e equipamentos):

- Vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência;
- Áreas de estacionamento de usos comum;
- Espaços e áreas verdes exteriores de uso comum;
- Portaria;
- Piscina de utilização comum;
- Equipamentos de desporto e lazer.

De acordo como definido, nomeadamente, no n.º 4 do artigo 56.º do mesmo diploma, consideram-se equipamentos comuns e serviços de utilização comum do empreendimento (CT), pelo menos os acima descritos.

- a) O CT deverá, assim, nos termos do disposto no artigo 16.º do RJET, acautelar áreas com vista ao cumprimento dos requisitos mínimos: portaria e áreas de estacionamento de uso comum, espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum não incluídas em outros empreendimentos, piscina de utilização comum (incluindo as respetivas instalações de apoio) e equipamentos de desporto e lazer (eventualmente o Campo de Golfe e o *Club House*). O CT deverá integrar vias de circulação interna que permitam a acessibilidade, nomeadamente, dos hóspedes aos equipamentos e serviços e aos vários empreendimentos que integram o CT, o que implicará a ponderação da localização/distribuição dos empreendimentos turísticos na área do CT.
- b) Alerta-se, ainda, para a aplicação do regime de propriedade plural definido no RJET, o que poderá, desde já, ter implicações na definição de “lotes” e/ou “frações” e das infraestruturas e equipamentos de uso comum de cada empreendimento e do CT e na sua futura administração/gestão (veja-se o n.º 2 do artigo 55.º).
- c) Considera-se excessiva e não devidamente fundamentada, a capacidade total prevista para o CT (1.302 camas), tendo em conta a proposta do PROT Centro que estabelece para o solo rústico e, no caso de NDT, a “densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área da concentração da edificação” de 60 camas/ha.
- d) Relativamente ao Estabelecimento Hoteleiro que integra o CT
 - i. Está falta a sua delimitação, salientando-se que para o mesmo deverá ser definida a categoria mínima, o número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira, a altura máxima da fachada e o número mínimo de lugares de estacionamento (de acordo com o definido na Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho e nos artigos 107.º e 108.º do RJIGT).

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

- ii. Note-se que face à localização em solo rústico considera-se excessivo o número máximo de pisos proposto (4 pisos) devendo ser salvaguarda uma melhor integração volumétrica na paisagem o que irá contribuir para a qualificação da oferta turística.

e) Sobre o Aldeamento Turístico que integra o CT

- i. Está em falta a sua delimitação, salientando-se que para o mesmo deverá ser definida a categoria mínima, o número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira, a altura máxima da fachada e o número mínimo de lugares de estacionamento (de acordo com o definido na Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho e nos artigos 107.º e 108.º do RJIGT);
- ii. Note-se que o número de pisos proposto para as frações F.22, F.23 e F.24 (4 pisos) desrespeita o definido no n.º 2 do artigo 13.º do RJET;
- iii. Refira-se, ainda, que nos termos do disposto na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação, o Aldeamento Turístico deverá prever área para receção (que poderá ser em comum com outro empreendimento), restaurante e piscina comum com anexo para crianças (incluindo as respetivas instalações de apoio).

4. Sobre os elementos disponibilizados da proposta do PP, alerta-se, ainda, para as seguintes situações:

4.1. Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano

- a) Pág. 7: Substituir a menção a “oferta hotelaria” por “oferta turística” de acordo com o estabelecido na lei.
- b) Pág. 21: Corrigir o lapso “cinco unidades de execução” e atualizar a pretensão de instalação do CT.
- c) Pág. 30 e 32: Substituir a menção a “unidade hotelaria” por “estabelecimento hoteleiro” em conformidade com a terminologia estabelecida na legislação turística.
- d) Pág. 30 e 32: Sobre os indicadores sugere-se:
 - i. Substituir “Emprego criado” por “Postos de trabalho diretos e indiretos criados (Fonte: INE e CM de Aveiro)”;
 - ii. Suprimir o indicador da procura “Taxa de ocupação hoteleira” uma vez que o mesmo apenas está disponível para a escala do município. Acresce referir que eventual levantamento deste valor junto dos empreendimentos previstos em fase de exploração também não é viável pois aborda matéria relacionada com o sigilo inerente ao negócio privado. Em alternativa sugere-se o indicador da oferta: “Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos (n.º de camas/utentes | Fonte: RNET/SIGTUR)”;
 - iii. No tema “Eficiência e Sustentabilidade”, acrescentar um indicador relativo à utilização de água para rega e outras aplicações proveniente de ApR e/ou águas pluviais.
- e) No documento: Uniformizar os vários elementos do PP (*Relatório, Regulamento, Plantas de Implantação*, etc.), nomeadamente no que se refere à identificação de “parcelas” ou “lotes”, à designação do empreendimento turístico proposto para o solo urbano (Estabelecimento Hoteleiro ou a especificação de Hotel), aos valores das áreas, à integração do *Club House* no Campo de Golfe ou no Aldeamento Turístico e à contabilização das instalações de apoio à manutenção do Campo de Golfe.

4.2. Regulamento

- a) Artigo 9.º: Corrigir a designação “categorias” para “classes” de solo e a designação “subcategorias” para “categorias” efetuando as devidas correções de acordo com o definido Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. No âmbito do turismo sugere-se a qualificação do solo rústico destinada ao CT como “Espaço de Ocupação Turística”.
- b) Artigo 10.º, n.º 2: Corrigir em conformidade com o acima exposto, no ponto 3.2.
- c) Artigo 11.º, n.º 5: Retificar/complementar com o acima exposto, no ponto 3.1.
- d) Artigo 13.º: Tendo em vista o cumprimento dos objetivos estratégicos e das metas da ET27, o *Regulamento* deverá incorporar requisitos relativos à dimensão ambiental dos empreendimentos turísticos propostos, designadamente ao nível da eficiência energética, da gestão racional do recurso água e da gestão eficiente de resíduos, propondo-se os seguintes:
- Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural local, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
 - Reutilização de águas pluviais, nomeadamente na rega de espaços verdes e lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores;
 - Incorporação de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
 - Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
- E deverá, ainda, incorporar requisitos de eficiência ambiental para o Campo de Golfe, propondo-se:
- Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;
 - Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao clima e menos exigentes no consumo de água;
 - Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);
 - Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.
- e) Artigo 24.º: Complementar com as regras a aplicar às edificações previstas para os empreendimentos turístico.
- f) Artigo 24.º, n.º 4: Suprimir a alínea d) por não fazer sentido e complementar a alínea e) com a definição das tipologias de empreendimentos turísticos previstos e a respetiva dotação de estacionamento (no respeito pelo definido na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação).

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

- g) *No documento*: Uniformizar os vários elementos do PP (*Relatório, Regulamento, Plantas de Implantação*, etc.), nomeadamente no que se refere à identificação de “parcelas” ou “lotes”, à designação do empreendimento turístico proposto para o solo urbano (Estabelecimento Hoteleiro ou a especificação de Hotel), aos valores das áreas, à integração do *Club House* no Campo de Golfe ou no Aldeamento Turístico e à contabilização das instalações de apoio à manutenção do Campo de Golfe.
- h) *Comentários adicionais*:
- Artigo 15.º, n.º 4; artigos 19.º e 20.º*: Uniformizar e clarificar as áreas destinadas ao domínio público municipal e ao domínio privado municipal nos vários elementos do PP.
 - Artigo 24.º, n.º 2, alíneas g) e j)*: Ponderar a forma de integração das “áreas verdes privadas” (interior dos quarteirões) nos lotes confinantes e a gestão das mesmas.

4.3. *Plantas*

- De acordo com o acima exposto, uniformizar e corrigir as Plantas da proposta do PP, incluindo as respetivas legendas.
- Sugere-se, para facilidade de leitura, a utilização de grafismo distinto para representar os “Polígonos e implantação” e os “lotes” e “frações”, não se compreendendo a representação dos “Edifícios” por coincidirem com polígonos de implantação dos edifícios propostos.
- Sugere-se também a utilização de grafismo distinto para representar as vias de circulação interna do CT e dos empreendimentos turísticos que o compõem, das vias que irão integrar o domínio público municipal, uma vez que serão vias privadas.

4.4. *Quadro Síntese* (a integrar o *Regulamento* e as *Plantas de Implantação*)

- O *Quadro Síntese* deverá ser complementado/corrigido de acordo com o acima exposto, nos pontos 3.1 e 3.2, e com a introdução das restantes áreas, nomeadamente, áreas de cedência para o domínio público e privado municipal e áreas para o domínio privado (lotes e outras), por forma a que o total coincida com a área de intervenção do PP. Os valores registados deverão ser uniformizados em todos os elementos do PP.
- Relativamente ao lote 1.11, destinado a Hotel, a área de construção prevista não deverá ser identificada na coluna do “comércio/serviços” uma vez que se trata de um empreendimento turístico. Também a cave deste lote destina-se a “Hotel”, pois, mesmo que ocupada com estacionamento não deixa de fazer parte integrante do empreendimento turístico.
- Deverá ser especificado o número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira.

5. *Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)*

Em 10.07.2025 foi disponibilizada na PCGT a “Análise dos pareceres das entidades ao Relatório e Definição do Âmbito” (N/Ref.ª ENT/2025/13701), extraído-se deste documento que, na generalidade, foram consideradas no *Relatório Ambiental* as questões apontadas por este Instituto no seu anterior parecer transmitido através do ofício n.º SAI/2025/7334/DRO/DEOT/CD de 17.06.2025. Verifica-se contudo que existem, ainda, questões a retificar no *Relatório Ambiental*, para além da necessidade da sua harmonização com a proposta do PP, destacando-se:

- Pág. 23*: Corrigir a menção a “O Parque Desportivo de Aveiro pretende ser um empreendimento turístico e desportivo de uma componente imobiliária, de lazer e com oferta de comércio e de serviços”, uma vez que um empreendimento turístico não tem componente imobiliária.

- b) Pág. 28: Refere-se, mais uma vez, que os empreendimentos turísticos não são “equipamentos”.
- c) Pág. 35, Quadro 3; Pág. 38 e 39: Clarificar/corrigir o teor da QE2, sugerindo-se, “Promoção da atratividade turística através da oferta de alojamento turístico e de equipamentos na área do desporto e lazer”.
- d) Pág. 40, 74 e 81: Relativamente aos indicadores de monitorização propostos, reitera-se o já referido no anterior parecer do TdP, lembrando, ainda, que deverá ser identificada a abrangência territorial dos indicadores, propondo-se que todos tenham como referência a área do PP. Especificamente sobre o indicador “Intensidade turística” não é possível obter valores junto do INE, que apenas disponibiliza este tipo de informação à escala do município, nem obter junto das entidades exploradoras dos empreendimentos, pois trata-se de informação confidencial, pelo que tal indicador deverá ser eliminado. Quanto ao indicador “Capacidade de alojamento turístico”, a corrigir para “Capacidade de alojamento em empreendimento turísticos”, a respetiva fonte é o RNET/SIGTUR (conforme já acima referido, na alínea d) o ponto III.4.1).
- e) Pág. 51: Retificar a menção a “oferta de estabelecimentos hoteleiros (hotéis e alojamentos locais)”, sugerindo-se “oferta de alojamento turístico (empreendimentos turísticos e alojamento local)”, uma vez que o alojamento local não é um estabelecimento hoteleiro.
- f) Ao longo do documento: distinguir o “alojamento” habitacional do “alojamento” turístico, utilizando a terminologia específica.

IV – CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer **desfavorável** à proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, com base nas seguintes questões relativas a:

- Incumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis identificadas no ponto III.2, na alínea a) do ponto III.3.1, nas alíneas a), d) i e e) do ponto III.3.2 e nas alíneas a) e d) do ponto III.4.2. deste parecer;
- Incompatibilidade com a proposta do PROT Centro, referenciada na alínea b) do ponto III.1.

Alerta-se que a proposta do PP deverá ser clarificada corrigindo, nomeadamente, as questões técnicas e os lapsos identificados na alínea b) do ponto III.3.1, nas alíneas b), c) e d) ii do ponto III.3.2, no ponto III.4.1, nas alíneas e), f), g) e h) do ponto III.4.2, e nos pontos III.4.3 e III.4.4.

Relativamente ao Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) deste mesmo Plano, do ponto de vista do turismo, emite-se parecer **favorável, condicionado** à retificação das questões identificadas no ponto III.5 deste parecer.

À consideração superior,



Henriqueta Reis (arquiteta)

REN Gasodutos, SA

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Centro
Rua Bernardino Ribeiro, 80
3000-069 Coimbra
PORTUGAL

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
DOTCN 1321/13	24/05/2013	CT GD-DIE 44/2013	20/06/2013
Proc: AAE-AV.05.00/1-12			

Assunto Plano de Urbanização do Parque Desportivo de Aveiro. Parecer sobre interferências com a Rede Nacional de Transporte de Gás Natural.

Registada com Aviso de Receção

Exmos. Senhores,

Na sequência da receção do vosso ofício identificado em assunto, o qual solicitava a comparência de um representante da REN-Gasodutos na reunião de conferência de serviços agendada para o passado dia 29 de maio e solicitava o nosso parecer sobre o Plano de Urbanização do Parque Desportivo de Aveiro (PUPDA), informamos que, tal como já comunicado telefonicamente, a vossa convocatória chegou-nos em data posterior ao dia agendado, razão pela qual não nos foi possível estar presentes.

Não obstante, cumprindo o pretendido por essa entidade e ao abrigo do disposto no art.º 7.º da Portaria n.º 142/2011, de 6 de abril, a REN-Gasodutos promoveu a análise dos elementos do PUPDA que nos foram facultados em suporte digital não editável, sobre os quais emitimos o seguinte parecer:

26.06.2013 *junta*
X 27.6.13 *cy*



O processo de compatibilização do Parque Desportivo de Aveiro com a Rede Nacional de Transporte de Gás Natural (RNTGN) tem sido devidamente acompanhado desde a sua génese (1995), inicialmente pela anterior concessionária - Transgás, e, desde 2006, pela atual concessionária - REN-Gasodutos.

Nos estudos iniciais era intenção da Câmara Municipal de Aveiro promover a remoção de um troço do gasoduto e a realocação da estação de superfície localizada dentro dos limites da área do PUPDA, situação que, de acordo com os atuais elementos fornecidos, foi abandonada, sendo manifestada a intenção de alterar o desenho do plano de modo a “ (...) *ajustá-lo a estas preexistências, integrando-as, e conseguindo deste modo reduzir substancialmente o custo da implementação do Plano (...)* ”

Apesar de não se encontrar representada em todas as peças desenhadas do PUPDA, a infraestrutura da REN-Gasodutos é corretamente representada na “PLANTA DE CONDICIONANTES” e na “PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE” e reconhecida a existência de servidão de gás natural, quer graficamente (peça desenhada “EXTRACTO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM”), como também textualmente (Artigo 5º - Identificação do CAPÍTULO II - PROTECÇÕES, SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA do documento “REGULAMENTO”).

Contudo, constata-se que o PUPDA apresenta graves incompatibilidades com a RNTGN, nomeadamente, ao serem preconizados corredores para vias rodoviárias e redes de infraestruturas diversas sobre a faixa de servidão de gás natural, e ainda ao estabelecer vários lotes para espaços residenciais sobre a nossa infraestrutura.

De referir ainda um extenso troço da RNTGN que se pretende afetar com a implantação de um campo de golf, sendo necessário acautelar previamente que a modelação prevista para o terreno não irá afetar as condições de segurança e operacionalidade da infraestrutura de transporte de gás natural.

Pelo atrás exposto, o nosso parecer é desfavorável ao PUPDA, devendo o mesmo ser ajustado de modo a cumprir as restrições impostas pela servidão de gás natural

constituída ao longo de toda a RNTGN ao abrigo do Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de janeiro, das quais salientamos:

1. A proibição de qualquer tipo de construção, mesmo provisória, a menos de 10 metros do eixo longitudinal do gasoduto;
2. A proibição de plantação de árvores ou arbustos a menos de 5 metros do eixo longitudinal do gasoduto;
3. A proibição de movimentação de terras abaixo dos 0,50 metros a menos de 2 metros do eixo longitudinal do gasoduto.

Manifestando a nossa disponibilidade para o envio de quaisquer elementos e/ou informações adicionais que sejam consideradas necessárias, apresentamos os nossos melhores cumprimentos,



Luis Ferreira
Diretor

Anexo: Impressão de parte da peça desenhada "PLANTA DE APRESENTAÇÃO" com a sobreposição do traçado do gasoduto e assinalando os pontos de conflito com a RNTGN.