



Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

Relatório de fundamentação exclusões da RAN

agosto 2025

Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

(Exclusão da RAN)

A Câmara Municipal de Aveiro (CMA) está a promover a elaboração de um plano de pormenor, para uma área de intervenção contígua ao atual Parque Desportivo de Aveiro, definida no PDM-1ª revisão, publicado no DR, 2ª série, nº 236 de 9 de dezembro, como UOPG1. Em conformidade com o disposto no artigo 126º do regulamento desse plano, os objetivos e os parâmetros urbanísticos a prosseguir e a respeitar são os seguintes:

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.*

2 — Esta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) Espaços destinados a habitação unifamiliar: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30 %; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 60 %;*
- b) Espaços destinados a habitação multifamiliar: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25 %; índice máximo de utilização do solo (Io) = 150 %;*
- c) Espaços destinados a habitação multifamiliar de baixa densidade: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30 %; índice máximo de utilização do solo (Io) = 120 %;*
- d) Espaços de atividades económicas: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 40 %; índice máximo de utilização do solo (Io) = 150 %;*

1. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro apresenta, aproximadamente, uma área de intervenção de 178 ha, localizada no extremo este da cidade, nas freguesias de Esgueira e de Eixo. A área do Plano 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.

A área de intervenção do Plano tem uma topografia acidentada na zona Poente e menos acidentada nas zonas Sul/central e Nascente e é atravessada no sentido Poente/ Nascente por dois vales onde correm duas pequenas linhas e água, que desaguam no rio Eirinho, a nascente; um vale mais extenso a Norte e menos marcado a sul. As zonas Sul/central e Nascente são francamente mais planas, distribuídas em pequenas encostas que ladeiam os vales. A zona nascente é constituída por zonas planas, ligeiramente valonadas, marcada transversalmente pelos dois vales anteriormente referidos.

A área do plano encontra-se maioritariamente florestada, onde predomina o pinheiro e em menor quantidade o eucalipto. Na zona do vale encontram-se também outras espécies arbóreas, tais como o carvalho e galeria ripícola.

Existem algumas bolsas de ocupação agrícola a Norte, junto da área urbana de Taboeira, a sul, junto da área urbana de Azurva e uma outra a nascente da estrada que liga Azurva a Taboeira.

2. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA:

Na área de intervenção estão cartografadas as servidões e restrições de utilidade públicas pelos seguintes âmbitos:

a) Recursos Naturais

i. Recursos hídricos:

1. Domínio Público Hídrico - Leitos e margens dos cursos de água;
2. Zonas Inundáveis.

ii. Recursos agrícolas e florestais:

1. Reserva Agrícola Nacional – RAN;
2. Aproveitamentos Hidroagrícolas.

iii. Recursos ecológicos:

1. Reserva Ecológica Nacional – REN.

b) Infraestruturas:

- i. Rede elétrica – Linhas de Média Tensão 15 KV e Linhas de Alta Tensão 60KV;
- ii. Gasodutos – 1º escalão e 2º escalão;
- iii. Rede Rodoviária Nacional (A17 e A25);
- iv. Rede Ferroviária Nacional (Linha do Vouga).

3. PROPOSTA DO PLANO

Em alinhamento com os objetivos previamente definidos e com os termos de referência estabelecidos pela Câmara Municipal de Aveiro, foi elaborada a proposta urbanística que compõe os elementos do Plano.

Esta proposta procura valorizar as características topográficas e ambientais do terreno, bem como o seu nível de infraestruturação, visando a concretização de uma solução urbanística sustentável do ponto de vista económico e financeiro.

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 Espaço Natural Paisagístico, com 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 área verde tem uma área de 41,20 ha que se interliga ao Campo de Golfe com área 83,58 ha, constituindo em conjunto, um corredor ecológico, com área de 104,78 ha, de grande impacto local e regional e com função relevante no equilíbrio do meio urbano e no resgate de carbono.

O plano irá ser programado e executado em 2 das 3 unidades de execução (UE) preconizadas, sendo que na Unidade de Execução 3 (UE3) não se prevê qualquer intervenção e será mantida como Espaço Florestal de Produção (conforme previsto no PDM), por se tratar de uma área abrangida pelo Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RJPAG).

4. ÁREAS A EXCLUIR DA RAN

Constata-se que no âmbito da área de intervenção do Plano de Pormenor a área sujeita ao Regime da RAN abrange a Unidade de Execução 2 (UE2) e tem um valor global de 51,59 ha.

Desta área pretende-se excluir do regime da RAN a área de 14,64 ha, na continuidade do aglomerado da Taboeira, destinada à expansão urbana, de modo a cerzir o limite do aglomerado bastante irregular, criando uma frente urbana ordenada e requalificada, virada para o Espaço Verde de Recreio e Lazer e para o Campo de Golfe, consolidando-se a frente edificada de uma forma sustentada e preconizando-se a recuperação das edificações da Quinta da Condessa.

No Espaço de Ocupação Turística onde se prevê a instalação de um empreendimento turístico da tipologia Aldeamento Turístico que integra um Campo de Golfe de 18 buracos, pretende-se excluir a área de 3,29 ha para construção de unidades de alojamento e edifícios de serviços comuns, com vista à criação de unidades de alojamentos interligados e de suporte ao funcionamento do Campo de Golfe.

Na restante área, pretende-se que seja permitida, a sua utilização não agrícola, nos termos do disposto na alínea i) do nº 1 do artigo 22º do DL nº 73/2009 de 31 de março, com a redação dada pelo DL nº199/2015 de 16 de dezembro, para execução do Campo de Golfe.

A construção do campo de golfe permitirá recuperar uma área muito degradada, onde se incluiu a área correspondente às antigas saibreiras de exploração de inertes, possibilitando a criação de novos habitats, constituindo-se assim numa operação valorativa em termos ecológicos e paisagísticos.

O Campo de Golfe teve anteriormente o projeto aprovado, tendo sido submetido ao inerente procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, com parecer favorável condicionado, a 1 de agosto de 2003. O relatório de conformidade ambiental do projeto de execução foi aprovado a 30 de março de 2009.

Anexa-se:

- 1b1.1 RAN - Áreas a excluir sobre plano proposto
- 1b1.2 RAN - Áreas a excluir sobre plano proposto
- 1b2.1 RAN - Delimitação Final
- 1b2.2 RAN -Delimitação Final

ANEXOS

Anexo 1 – QUADRO RESUMO EXCLUSÕES DO REGIME RAN

Anexo 2 – FICHAS DE EXCLUSÃO DO REGIME RAN

Anexo 1 – QUADRO RESUMO EXCLUSÕES DO REGIME RAN

EXCLUSÃO DO REGIME RAN - QUADRO RESUMO EXCLUSÕES					
RAN - Reserva Agrícola Nacional - A Excluir:					
n.º Mancha	Área [m2]	Área [ha]	Tipologia RAN	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
1	32 768,77	3,28	RAN	Implantação Aldeamento Turístico	Implantação no limite oeste do campo de Golfe acautelando a reserva de área para o Campo de Golfe, em conformidade com o projeto específico.
2	62,08	0,01	RAN	Implantação de Aldeamento Turístico	Área diminuta para garantir a regularização das parcelas deste núcleo do Aldeamento Turístico.
3	3 275,29	0,33	RAN	Habitação unifamiliar	Destinada à estrutura e colmatção urbana de forma a dar coerência e fecho de enquadramento
4	83 043,05	8,30	RAN	Expansão urbana	Necessidade de garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.
5	25 286,83	2,53	RAN	Colmatção da expansão urbana e dos equipamentos desportivos existentes	Necessidade de garantir que a envolvente do Centro hípico e dos campos de futebol da Associação Desportiva de Taboeira, possa expandir, integrando equipamentos complementares e de apoio.
6	1 998,92	0,20	RAN	Implantação Aldeamento Turístico	Necessidade de implantar zona técnica e de manutenção para apoio do Campo de Golfe.
TOTAL de área a excluir	146 434,94	14,64	---	---	---

Anexo 2 – FICHAS DE EXCLUSÃO DO REGIME RAN



Reserva Agrícola Nacional



RAN - Reserva Agrícola Nacional - Área a Excluir



Nº de ordem	Superfície (ha)	Tipologia RAN	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
1	3.28	RAN	Implantação Aldeamento Turístico	Implantação no limite oeste do campo de Golfe acautelando a reserva de área para o Campo de Golfe, em conformidade com o projeto específico.

CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO	1
Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro	28/08/2025
DELIMITAÇÃO DA RAN - EXCLUSÕES	1:3000



Reserva Agrícola Nacional

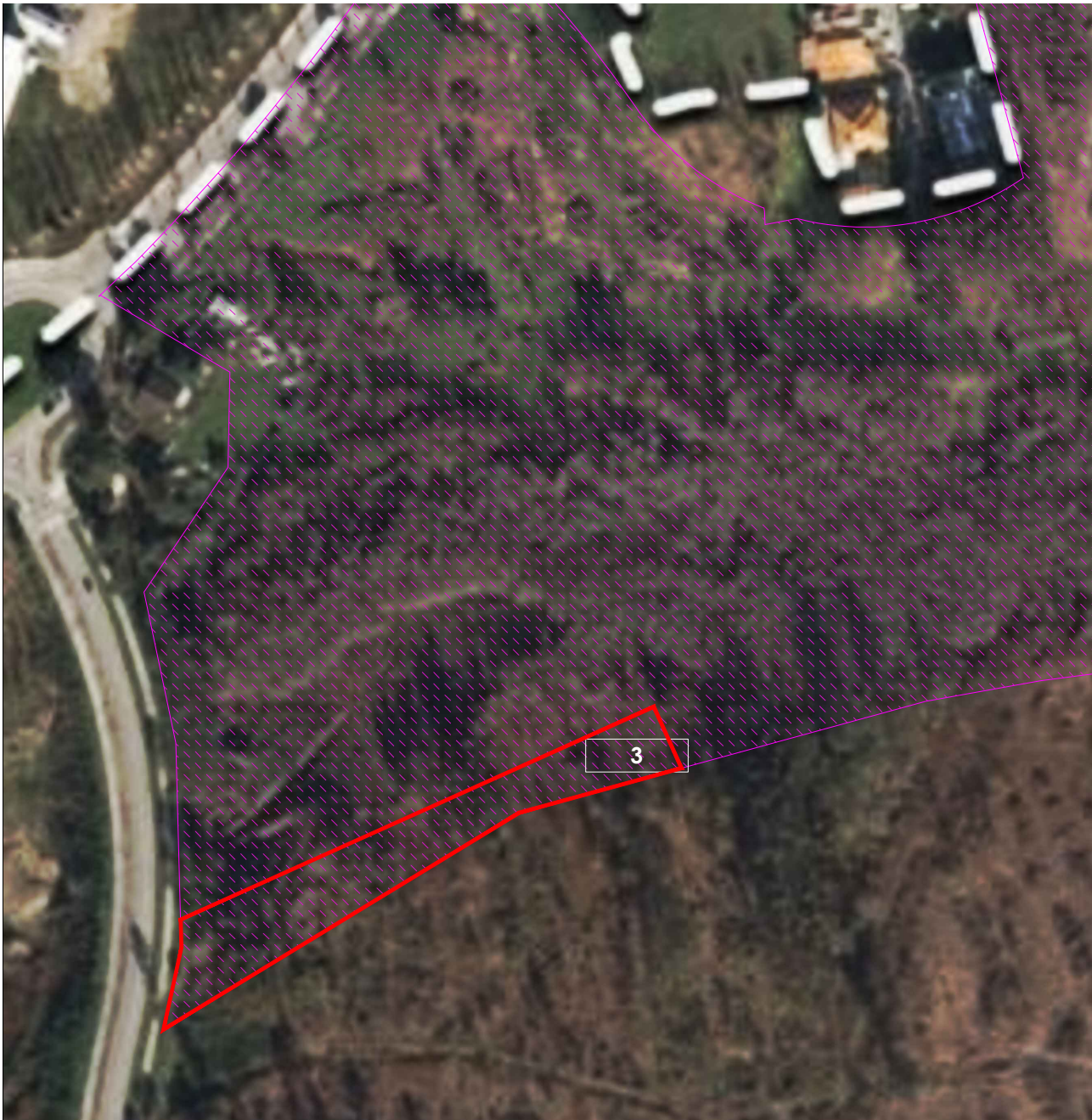


RAN - Reserva Agrícola Nacional - Área a Excluir



Nº de ordem	Superfície (ha)	Tipologia RAN	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
2	0.01	RAN	Implantação de Aldeamento Turístico	Área diminuta para garantir a regularização das parcelas deste núcleo do Conjunto Turístico.

CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO	2
Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro	28/08/2025
DELIMITAÇÃO DA RAN - EXCLUSÕES	1:2000



Reserva Agrícola Nacional

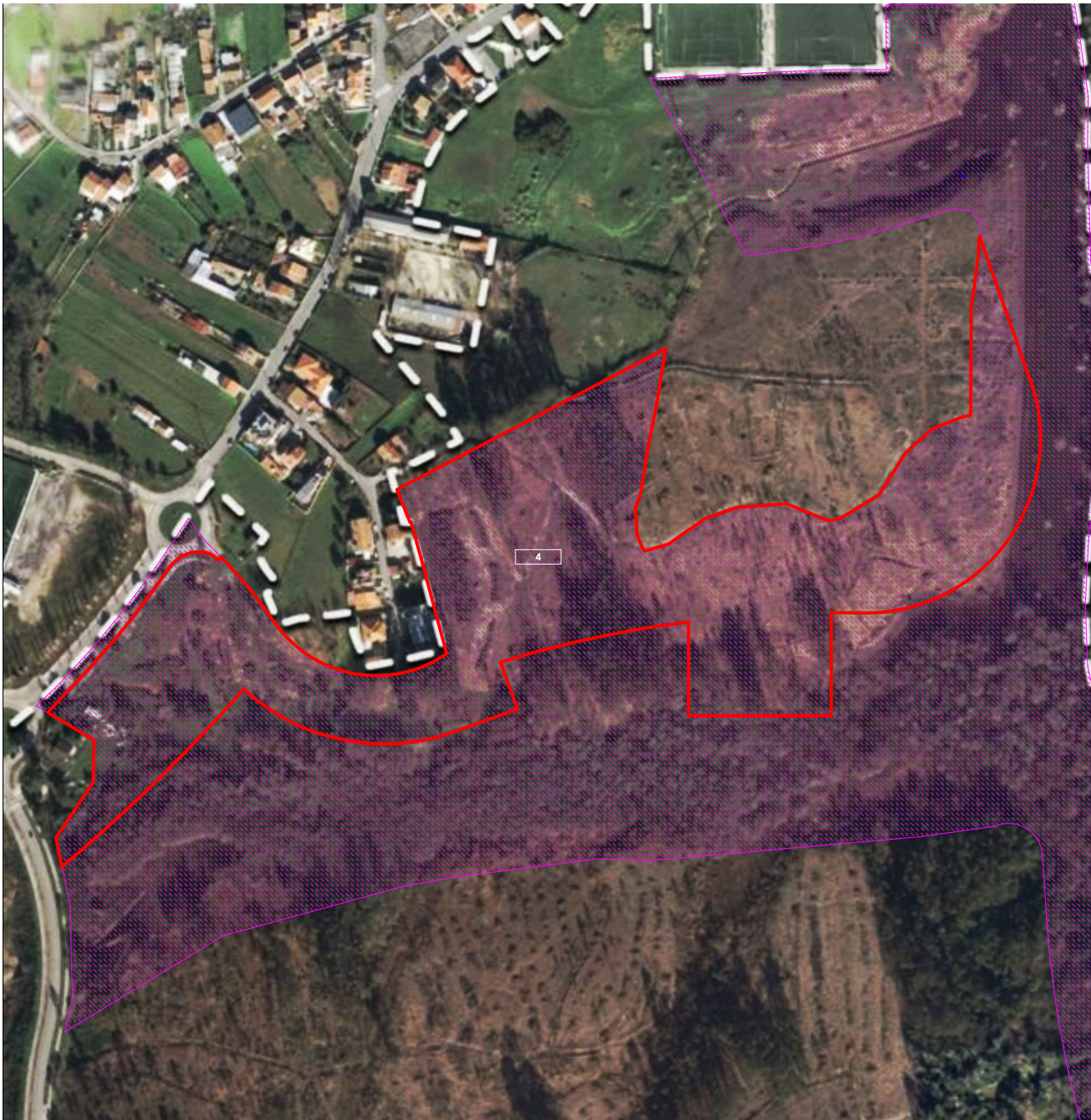


RAN - Reserva Agrícola Nacional - Área a Excluir



Nº de ordem	Superfície (ha)	Tipologia RAN	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
3	0.33	RAN	Habitação unifamiliar	Destinada à estrutura e colmatção urbana de forma a dar coerência e fecho de enquadramento

CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO	3
Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro	28/08/2025
DELIMITAÇÃO DA RAN - EXCLUSÕES	1:2000



Reserva Agrícola Nacional



RAN - Reserva Agrícola Nacional - Área a Excluir



Nº de ordem	Superfície (ha)	Tipologia RAN	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
4	8.30	RAN	Expansão urbana	Necessidade de garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO	4
Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro	28/08/2025
DELIMITAÇÃO DA RAN - EXCLUSÕES	1:4500



Reserva Agrícola Nacional



RAN - Reserva Agrícola Nacional - Área a Excluir



Nº de ordem	Superfície (ha)	Tipologia RAN	Fim a que se destina	Síntese de fundamentação
5	1.43	RAN	Colmatação da expansão urbana e dos equipamentos desportivos existentes	Necessidade de garantir que a envolvente do Centro hípico e dos campos de futebol da Associação Desportiva de Taboeira, possa expandir, integrando equipamentos complementares e de apoio.

CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO	5
Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro	28/08/2025
DELIMITAÇÃO DA RAN - EXCLUSÕES	1:4500