AVEIRO
CÂMARA MUNICIPAL

Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano

Agosto 2025

ÍNDICE

NOTA DE ABERTURA....4
PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA....5
1. INTRODUÇÃO....6
2. ENQUADRAMENTO E CONTEXTUALIZAÇÃO....7
2.1 LOCALIZAÇÃO....7
2.2 ANTECEDENTES....7
2.3 CONTEXTO DEMOGRÁFICO....9
2.4 CONTEXTO SOCIOECONÓMICO....9
3.1 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)....11
3.2 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)....11
3.3 DOMINIO PÚBLICO HIDRICO....12
3.4 REDE VIÁRIA NACIONAL....12
3.5 REDE FERROVIÁRIA....12
4. ENQUADRAMENTO LEGAL E CONVERGÊNCIA COM OS INSTRUMENTOS TERRITORIAIS....12
4.1 REGIME JURIDICO DOS INSTUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL....12
4.2 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR....13
4.3 RELATÓRIO SOBRE O ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO....15
4.4 OUTROS PLANOS, PROJETOS E PROGRAMAS MUNICIPAIS ESTRATÉGICOS....18
4.5 PROGRAMA ESTRATÉGICO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE AVEIRO – UNIR@RegiãodeAveiro....20
4.6 PLANO MUNICIPAL AÇÃO CLIMÁTICA DE AVEIRO PMACA....22
4.7 PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO DE AVEIRO(PMHAA)....24
4.8 PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO (PROT Centro)....27
4.9 ESTRATÉGIA TURISMO 2027....32
6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS....36
7. PROPOSTA DO PLANO....38
7.1 MODELO DE REFERÊNCIA....39
7.2 LINHAS GERAIS DA PROPOSTA....41
7.3 ESTRUTURA EDIFICADA....42
7.4 EQUIPAMENTOS....44
7.5 INFRAESTRUTURAS....45
7.6 ESPAÇOS EXTERIORES E ACESSIBILIDADES....48
7.7 EXCLUSÃO DAS ÁREAS AFETAS À REN....49
7.8 EXCLUSÃO DAS ÁREAS AFETAS À RAN....49
7.9 RUÍDO....50
8. RELATÓRIO AMBIENTAL....52
PARTE II - EXECUÇÃO DO PLANO....55
9. OPERACIONALIZAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO....56
9.1 DISPOSIÇÕES DE OUTROS IGT....56
9.2 SISTEMA DE EXECUÇÃO DO PLANO....57

9.3 UNIDADES DE EXECUÇÃO 57
9.4 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA 58
9.5 OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA 58
10. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS E PLANO DE FINANCIAMENTO 60
10.1 INTRODUÇÃO 60
10.2 EXECUÇÃO DO PLANO 60
10.3 ESTIMATIVA DE CUSTOS 61
10.4 CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO E MECANISMO DE EXECUÇÃO 63
10.5 BALANÇO ECONÓMICO-FINANCEIRO E ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONÓMICA DO PROJETO 63
10.6 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE 65
10.7 CAPACIDADE FINANCEIRA DA CAMARA MUNICIPAL DE AVEIRO (CMA) 66
12. BIBLIOGRAFIA 78

NOTA DE ABERTURA

Aveiro é hoje uma Cidade e um Município com rumo, com ambição e com muito bons resultados de desenvolvimento urbano, turístico e económico, ao dispor de todos os residentes e turistas. E tem ainda um potencial de crescimento que temos de continuar a desenvolver com qualidade e intensidade.

Tendo concretizado nos últimos doze anos, uma reforma profunda ao nível do planeamento do território no Município de Aveiro, com um balanço muito positivo e com centralidade para a entrada em vigor da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal, a decisão de elaborar o Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP-PDA) foi assumida com pertinência e a devida integração nesse processo.

O PP-PDA é mais uma aposta na continuidade da dinâmica transformadora que temos vindo a imprimir em Aveiro, cuidando de dar um bom futuro com muitos anos e sem sucesso, ao qual queremos dar realismos, forma legal para enquadrar os investimentos públicos e em especial os investimentos privados, que vão dar vida ao espaço referenciado pelo Estádio Municipal de Aveiro – Mário Duarte, com o devido enquadramento da atividade da empresa Parque Desportivo de Aveiro SA.

Além de um exercício técnico feito com rigor, este Plano é uma aposta na afirmação política e estratégica do desenvolvimento da Cidade e do Município de Aveiro, resolvendo um velho passivo de uma aposta urbana inconsequente, à qual queremos dar um futuro positivo, de concretizações no terreno.

Qualificar, transformar e dar uma vida à área de intervenção do PP-PDA, 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 -, são as apostas assumidas também para dar cumprimento a um compromisso com os Aveirenses e com o futuro de Aveiro.

Ao longo dos últimos anos, temos demonstrado que é possível conciliar a valorização do nosso património natural e cultural com o desenvolvimento urbano, económico e social. Este Plano insere-se nessa lógica, promovendo o crescimento urbano, a mobilidade suave, a dinamização turística respondendo à carência de hotelaria tradicional, sempre com o foco na sustentabilidade e na qualidade de vida.

Com um investimento significativo previsto, os projetos a desenvolver com o enquadramento do PP-PDA, vão gerar emprego, atrair investimento privado e reforçar a coesão social. É mais um passo firme na construção de uma Cidade dos Canais, moderna, inclusiva e competitiva.

Contamos, como sempre, com a participação ativa dos Cidadãos, das Empresas, das Instituições Públicas e de todos os que acreditam no potencial de crescimento e de desenvolvimento de Aveiro.

Juntos, continuaremos a construir uma Cidade e um Município com elevada qualidade de vida, urbana e ambiental, entregando um legado de qualidade às futuras gerações.

José Ribau Esteves
Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Aveiro determinou promover a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP PDA), com área de intervenção de 178 ha, referenciada no PDM – 1ª revisão, como UOPG1.

O presente relatório estabelece os fundamentos técnicos e define as diretrizes conceptuais para a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, adiante designado por Plano, um instrumento regulamentar e operativo de gestão territorial, com carácter estratégico no âmbito da política urbanística do Município de Aveiro.

Foram definidos pela Câmara Municipal de Aveiro os termos de referência a considerar no desenvolvimento do presente Plano. Esta reclassificação está legitimada com a assunção por parte do PDM-1ª Revisão, da área de intervenção do PP a elaborar, como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG1), com definição de critérios e parâmetros urbanísticos que a sustentam.

A análise dos efeitos decorrentes das políticas territoriais em vigor, bem como das dinâmicas verificadas nos diferentes domínios setoriais, sejam eles: ambientais, sociais, económicos e institucionais; revelou-se fundamental para a fundamentação técnica do presente Plano. Neste âmbito, assumiu particular relevância a compatibilização e o ajustamento das estratégias delineadas no mais recente Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT 2024), elaborado no contexto do sistema permanente de monitorização e avaliação do ordenamento do território. Este relatório, ao contribuir para uma gestão territorial mais informada, transparente e sustentável, com envolvimento ativo da comunidade e diversos stakeholders, constitui igualmente uma base estratégica essencial para a definição dos objetivos e das linhas de intervenção propostas no Plano.

Face aos diversos desafios contemporâneos, como as alterações climáticas e os seus impactes ambientais, a necessidade urgente de uma transição energética justa, e a crescente fragmentação social e territorial; impõe-se a adoção de um modelo de planeamento territorial que seja verdadeiramente integrado, sustentável e resiliente. Como tal, o presente Plano assenta numa abordagem abrangente e adaptativa, que interliga as dimensões ambiental, social, económica e cultural, de modo a responder de forma flexível às dinâmicas em constante evolução do território.

2. ENQUADRAMENTO E CONTEXTUALIZAÇÃO

2.1 LOCALIZAÇÃO

A área de intervenção do Plano está localizada no extremo Este da cidade, nas freguesias de Esgueira e de Eixo e Eirol, 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 Vouga, existe, contudo, uma pequena área a poente da A17.

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 de 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, predominando 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. Na área de intervenção existe apenas uma edificação a demolir, estando todo o demais terreno sem qualquer construção.

Na zona nascente da área de intervenção existe uma zona muito degradada, correspondente às antigas saibreiras de exploração de inertes, que vai ser recuperada, criando novos habitats, constituindo-se assim a intervenção do Plano, numa ação valorativa em termos ecológicos e paisagísticos.

2.2 ANTECEDENTES

A Câmara Municipal de Aveiro (CMA) tem vindo, ao longo das últimas décadas, a consolidar uma estratégia de desenvolvimento territorial sustentada na criação de um Parque Desportivo com capacidade de gerar impacto à escala municipal, regional e nacional. Esta ambição foi inicialmente expressa no Plano Diretor Municipal (PDM) de 1995, onde foi instituída a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º 73 – "Plano de Pormenor da Área Desportiva de Azurva".

Por deliberação datada de 16 de janeiro de 1995, a CMA aprovou a elaboração de um Plano de Pormenor com o objetivo de concretizar um complexo desportivo de âmbito distrital, integrando diferentes valências programáticas, sem prejuízo da posterior inclusão de outras infraestruturas de interesse estratégico supramunicipal.

A proposta inicial de intervenção abrangia cerca de 67 hectares. Contudo, à medida que o processo de planeamento evoluiu, a área foi ampliada para sul e poente, tendo em vista a reestruturação urbana dos aglomerados de Azurva (a sul) e Taboeira (a norte), bem como a reserva de solo para equipamentos desportivos de maior escala, como um Campo de Golfe e um centro hípico. Adicionalmente, a aquisição da "Quinta da Condessa", situada no extremo noroeste, permitiu a redefinição dos limites da área de intervenção, que passou a totalizar aproximadamente 178 hectares.

Durante a elaboração do Plano de Pormenor (PP PDA), foram solicitados pareceres às entidades competentes, tendo-se obtido contributos técnicos relevantes para a consolidação do modelo de desenvolvimento. Destacam-se:

- **Direção-Geral da Economia**: remeteu o pedido às entidades concessionárias TRANSGÁS, LUSITÂNIAGÁS e EDP;
- **REFER**: manifestou acordo de princípio, sugerindo passagens desniveladas, posteriormente consideradas desajustadas face à futura implementação de um sistema de metro de superfície;
- **ICN**: deferimento condicionado à aprovação do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) no âmbito do projeto do golfe;
- **Direção-Geral do Turismo**: parecer favorável, com recomendações incorporadas na versão final;
- **IND**: advertência sobre a elaboração dos projetos, sem emissão de parecer formal;
- **DRABL**: parecer favorável sem condicionantes;
- **IEP – Direção de Estradas de Aveiro**: parecer favorável com condicionantes técnicas;
- **EDP e Lusitânia Gás**: pareceres favoráveis.

Com base neste enquadramento, o Plano de Pormenor orientou a construção do Estádio Municipal de Aveiro, os acessos viários e zonas de estacionamento, tendo a sua execução integrado a realização do campeonato europeu de futebol EURO 2004. Em paralelo, viabilizou a tramitação autónoma do projeto de Campo de Golfe, que obteve Declaração de Impacte Ambiental favorável, ainda que condicionada.
Em 2005 foi apresentada uma proposta de reformulação do Plano, sem que a mesma tivesse tido seguimento formal. Reconhecendo a escala e complexidade da operação territorial em causa, a CMA deliberou, em 2006, alterar a figura de planeamento de "Plano de Pormenor" para "Plano de Urbanização", considerada mais adequada para a gestão e implementação faseada da área. Contudo, esta alteração não chegou a adquirir eficácia jurídica plena.

Volvida cerca de uma década desde a última versão do Plano de Urbanização, as transformações nas dinâmicas socioeconómicas e nos padrões de mobilidade e uso do solo impuseram uma abordagem renovada. Verificou-se a necessidade de redefinir prioridades, ajustando o modelo de ordenamento às novas exigências territoriais, sociais e económicas. Durante este período, concretizaram-se infraestruturas previstas no Plano original, nomeadamente o Complexo de Campos de Treino do Estádio Municipal de Aveiro – Mário Duarte, desenvolvido em colaboração com a Associação de Futebol de Aveiro, no âmbito da "Aldeia do Futebol".

O processo de revisão do PDM refletiu a continuidade estratégica da visão anteriormente delineada, reiterando a importância do Parque Desportivo como polo estruturante para a afirmação da centralidade de Aveiro no contexto nacional. A proposta contempla a implementação progressiva de equipamentos de vocação regional, articulando o estádio de futebol com novas valências complementares, e promovendo simultaneamente um modelo urbano assente na qualificação do espaço público, na multifuncionalidade e na coesão territorial.

No âmbito da 1.ª revisão do PDM, esta área passou a ser delimitada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 1 (UOPG 1 – Parque Desportivo de Aveiro). Contudo, em conformidade com os critérios técnicos e legais estabelecidos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), foi classificada como "Solo Rústico", em função da sua aptidão atual de aproveitamento. Não obstante, a sua integração enquanto UOPG com objetivos, parâmetros e enquadramento estratégico definidos, permite a futura reclassificação do solo, mediante a verificação das condições urbanísticas previstas.

2.3 CONTEXTO DEMOGRÁFICO

O Município de Aveiro registou, nos últimos anos, um expressivo crescimento populacional, de cerca de 3,2%, conforme evidenciado pela comparação entre os Censos de 2011 e 2021. Paralelamente, o Município tem vindo a atrair fluxos migratórios, tanto de origem nacional como internacional — designadamente estudantes, trabalhadores e cidadãos imigrantes — os quais têm contribuído de forma significativa para este acréscimo populacional. Esta dinâmica demográfica reflete-se, igualmente, num aumento assinalável do número de agregados familiares residentes.

Este crescimento demográfico incidiu de forma mais acentuada na área central do tecido urbano, originando uma pressão acrescida sobre o mercado habitacional. Esta realidade tem sido acompanhada por crescentes dificuldades no acesso à habitação, em virtude do crescimento dos valores das rendas e da intensificação de fenómenos de especulação imobiliária.

Neste contexto, tornou-se imperativo criar condições para ampliar a oferta de soluções habitacionais. Simultaneamente, tem-se observado um aumento da procura por habitação em zonas periféricas, motivada pela busca por melhor qualidade de vida, com ambientes mais tranquilos e maior proximidade à natureza. A crescente facilidade de mobilidade, potenciada por melhorias nos transportes e por novas modalidades de trabalho remoto, tem facilitado esta opção por áreas menos densamente povoadas, sem abdicar do acesso a serviços essenciais.

Este fenómeno, embora possa contribuir para a desconcentração populacional, implica novos desafios de planeamento, como a necessidade de garantir a adequada oferta de serviços, a coesão social e a preservação dos recursos naturais, evitando uma expansão urbana desordenada.

A análise da evolução demográfica reflete um Município em crescimento, com uma população cada vez mais jovem e com necessidade de aumentar o parque habitacional e os espaços públicos. Neste contexto, a área do Plano assume um papel estratégico na resposta a estas dinâmicas, oferecendo uma oportunidade para ampliar a oferta habitacional em ambientes mais serenos e integrados com a natureza. A sua localização privilegiada exige, por isso, uma abordagem rigorosa, configurando-se como uma intervenção fundamental para a reconversão de uma área atualmente desprezada e subvalorizada, assegurado por uma integração harmoniosa com o tecido urbano e a valorização do espaço público.

2.4 CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

O setor terciário apresenta-se como o principal vetor económico em todas as freguesias do Município, evidenciando a crescente importância dos serviços na estrutura produtiva local. Este setor tem registado uma diversificação significativa e uma recuperação contínua, liderando o aumento do emprego e consolidando a transição para uma economia predominantemente baseada em serviços, com particular dinamismo nas áreas do turismo, comércio e serviços.

No contexto do Plano, é crucial focar a análise no setor turístico, dado o papel estratégico que desempenha. Aveiro tem consolidado a sua posição enquanto destino nacional e internacional, como demonstram os indicadores mais recentes: o número de hóspedes atingiu 258.673 em 2024, um

crescimento expressivo face aos 95.000 de 2013, e a taxa de ocupação aumentou de 32% para 52% no mesmo período.

Com taxas de ocupação na faixa dos 80% ou mais em meses de pico, torna-se evidente que qualquer aumento adicional na procura pode facilmente ultrapassar a oferta existente, especialmente na ausência de expansão equivalente da capacidade hoteleira. A existência de apenas 5.465 camas, entre hotéis e alojamentos locais, sugere que, apesar do crescimento, a expansão pode não acompanhar o ritmo da procura em períodos turísticos intensos como agosto ou eventos especiais. Tradicionalmente, destinos saturados podem experimentar fenómenos como preços elevados, dificuldade em reservar acomodação ou ocupações pendentes que de alguma forma podem condicionar o crescimento turístico de uma determinada região.

Por outro lado, o aumento da oferta de alojamento local na cidade e sua conversão de imóveis residenciais, apesar de satisfazer diretamente a necessidade de dar resposta à crescente procura turística da região, pressiona o mercado de arrendamento e prejudica a habitação para residentes.

Estes dados, que ultrapassam os valores pré-pandemia, confirmam a robustez do setor e o impacto positivo na reabilitação urbana e na geração de emprego, sugerindo a necessidade de estratégias para a contínua qualificação. Neste âmbito, destaca-se o potencial para ampliar e diversificar a capacidade de alojamento, sendo a valorização da oferta turística, com padrões de excelência, fundamental para reforçar a competitividade de Aveiro como destino turístico sustentável.

3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Em conformidade com a Planta de Condicionantes do PDM-1ªRevisão, elencam-se as servidões e restrições de utilidade pública nos 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).

3.1 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)

O regime da REN é estabelecido pelo DL nº 166/2008, de 22 de Agosto, na redação atual.

Em conformidade com a carta de delimitação da REN em vigor, elencam-se as tipologias desta restrição de utilidade pública, cartografadas na área de intervenção do Plano:

1. Áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico:
   a) Leito e margem de Curso de Água;
   b) Áreas estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos.

2. Prevenção de riscos naturais:
   a) Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo;
   b) Áreas ameaçadas pelas cheias.

Esta restrição encontra-se na área de intervenção do Plano e apresenta uma área global de 130,03 há, conforme consta da Planta de Condicionantes.

3.2 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)

O regime da RAN é estabelecido pelo DR nº 73/2009 de 31 de março, na sua redação atual. Esta restrição abrange cerca de 51,59 ha da área de intervenção, está localizada na zona Este do Plano, na Unidade de execução 2 (UE2), conforme pode ser verificado na Planta de Condicionantes.

3.3 DOMINIO PÚBLICO HIDRICO

O Domínio Público Hídrico rege-se pela Lei 54/2005 de 15 de novembro, na sua redação atual. A titularidade dos recursos hídricos foi alterada pela Lei Orgânica nº 2/2023 de 18 de agosto.

Na área do Plano as linhas de água existentes são cursos de água não navegáveis nem flutuáveis, pelo que têm uma servidão de 10 metros para cada lado do limite do leito.

3.4 REDE VIÁRIA NACIONAL

Os terrenos adjacentes às estradas são sujeitos a servidão com o objetivo de as proteger de ocupações demasiado próximas que afetem a segurança do trânsito e a visibilidade, garantindo ainda a possibilidade de futuros alargamentos das vias e a realização de obras de beneficiação. A principal legislação sobre esta matéria é a Lei 34/2015 de 27 de abril, que aprova o novo estatuto das estradas da Rede Rodoviária Nacional.

Na área do Plano estão sujeitas a esta servidão, as autoestradas A25 e A17, cuja servidão encontra-se identificada na Planta de condicionantes do Plano.

3.5 REDE FERROVIÁRIA

A linha de caminho-de-ferro (Linha do Vouga) que margina a sul a área de intervenção do Plano, tem uma faixa de servidão de 10 metros, de acordo com o DL nº 276/2003 de 4 de novembro e não tem implicações com o presente Plano.

Na elaboração do Plano foi considerada como fator relevante a reconversão prevista da Linha do Vouga.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL E CONVERGÊNCIA COM OS INSTRUMENTOS TERRITORIAIS

4.1 REGIME JURIDICO DOS INSTUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A política pública de solos, ordenamento do território e urbanismo concretiza-se por meio de instrumentos de gestão territorial (IGT), os quais assumem a forma de programas e Planos territoriais organizados em três escalas: nacional, regional e municipal.

No contexto municipal, destaca-se o Plano de pormenor, cuja função é desenvolver e detalhar propostas de uso do solo numa determinada área do território municipal. Este instrumento estabelece regras específicas sobre a implantação de infraestruturas, o desenho e organização dos espaços de utilização coletiva, a volumetria e integração paisagística das edificações, bem como a localização e articulação urbanística dos equipamentos coletivos e outras atividades de interesse geral.

A elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro insere-se no quadro legal definido pelo artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - LBGPPSOTU), que determina que o Estado, as Regiões

Autónomas e as autarquias locais têm a responsabilidade de desenvolver essa política pública, dentro das competências previstas na Constituição e na lei. Esta responsabilidade inclui planear, programar e executar o uso do solo, assegurando a sua concretização.

O processo de elaboração do Plano foi conduzido de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, em particular o artigo 76.º, que determina que os Planos municipais são desencadeados por deliberação da Câmara Municipal. Esta deliberação define os prazos de elaboração, o período de participação preventiva (audiência dos interessados), e obriga à publicitação da informação no Diário da República, nos meios de comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio eletrónico do município.

Adicionalmente, a tramitação da elaboração do Plano observou os procedimentos previstos nos artigos 85.º a 90.º do mesmo diploma, quanto à metodologia e tramitação processual; os artigos 101.º e 102.º, relativos ao conteúdo material e aos objetivos do Plano; e o artigo 107.º, referente aos elementos documentais que devem acompanhar o Plano.

Dado que este Plano envolve a reclassificação de solo rústico para urbano, de carácter excecional, será elaborado como Plano de pormenor com efeitos registais, conforme estipulado no artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015.

Conforme previsto no RJIGT a reclassificação em causa está, inequivocamente, alinhada com os princípios do desenvolvimento territorial sustentável, o que implica a fixação contratual dos encargos urbanísticos associados à operação — incluindo os prazos de execução, os investimentos previstos e as condições de redistribuição de benefícios e encargos — tendo em conta todos os custos urbanos diretos e indiretos envolvidos.

Ainda segundo o enquadramento legal aplicável, esta transformação do uso do solo está condicionada à demonstração da sua viabilidade económica e financeira, a qual deve incluir:

a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;

b) 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;

c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.

4.2 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

A área de intervenção do Presente Plano está definida como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG1) no Plano Diretor Municipal -1ª revisão, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 236 de 9 de dezembro de 2019, dispondo nos artigos 125º e 126º do respetivo regulamento a seguintes parâmetros aplicar:

"Artigo 125.º
Âmbito e execução

1. *As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção onde se pretende desenvolver e concretizar as propostas de organização espacial e definir com maior detalhe a sua ocupação.*
2. *O Plano institui as seguintes UOPG, identificadas na Planta de Ordenamento:*
   a) *UOPG1 — Parque Desportivo de Aveiro;*
   b) *UOPG2 — Ampliação da Área de Atividades Económicas Aveiro Sul.*
3. *A delimitação das UOPG pode ser ajustada por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de Plano de pormenor.*
4. *A forma de execução das UOPG é através da elaboração de Plano de pormenor.*
5. *Enquanto os instrumentos de execução das UOPG não estiverem aprovados, só são admitidas as operações urbanísticas que não colidam com os objetivos definidos para a respetiva UOPG e que se integrem na classificação e qualificação dos Espaços estabelecidos na Planta de Ordenamento, assegurando os respetivos regimes aplicáveis.*

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 ciciáveis 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 %;*
e) *Espaços verdes: o índice máximo de ocupação do solo com construções é de Io = 1 %; f) Espaços destinados a Equipamentos desportivos: o índice máximo de ocupação do solo com construções de apoio é de Io = 50 %;*
f) *Espaços destinados a Estabelecimentos Hoteleiros: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25 %; índice máximo de utilização do solo (Iu) = 150 %.*

O presente Plano ao propor a reclassificação de solo de rústico para urbano, segue o disposto no artigo 72º do RJIGT 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 RJIGT.

Não obstante, a área de intervenção estar parcialmente infraestruturada, conferindo a essas frentes aptidão inerente à categoria de solo urbano, a falta de outras componentes de urbanidade implicaram a classificação desta área como solo rústico, na revisão do PDM. Contudo, face aos antecedentes já expostos, à falta de oferta de espaços de habitação na proximidade de uma área industrial forte e dinâmica que implica fortes movimentos pendulares e à escassez de espaço na proximidade das áreas de maior intensidade urbana destinados a habitação, foi estabelecido no âmbito do processo da revisão do PDM que a mesma seria integrada numa unidade operativa cuja concretização através de Plano de Pormenor lhe daria a oportunidade de reclassificação de solo nas áreas estritamente necessárias ao cumprimento dos objetivos do Plano, com observância dos parâmetros urbanísticos estipulados, seguindo os procedimentos previstos na lei para o efeito.

4.3 RELATÓRIO SOBRE O ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - *Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo* determina formas de acompanhamento permanente e de avaliação técnica da gestão territorial e prevê mecanismos que garantem a eficiência dos instrumentos que a concretizam. Conjuntamente, com o Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual - *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial* é estabelecido um rigoroso processo de Avaliação e Monitorização dos Planos Municipais, que tem tradução no Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT), que se constitui, assim, um instrumento que permite a avaliação e monitorização contínua do desenvolvimento do território, identificando as dinâmicas sociais, económicas e do sistema urbano, bem como, os fatores que as justificam.

A Câmara Municipal fez publicar, em Diário da República, Aviso n.º 5599/2021 de 25 de março, o REOT 2020, sendo que no período que decorre entre o REOT 2015 e aquele relatório, decorreu o processo de revisão do PDM, que constituiu uma oportunidade de permanente avaliação e monitorização do estado do ordenamento do território neste enquadramento, tendo procedido à atualização da abordagem já efetuada tanto no anterior REOT como ao longo da Revisão do PDM. Entretanto já foi elaborado o REOT 2024 que esteve em Discussão pública em maio/junho de 2025.

Neste enquadramento, no essencial, o REOT procedeu à atualização da abordagem da anterior versão do relatório e traduziu uma continuidade de avaliação dos Planos eficazes, agora adequado às novas orientações estabelecidas pelo PDM 1ªrevisão, conjugada com opções de outros instrumentos de gestão do território e com análises setoriais. Destaca-se como um instrumento fundamental para monitorizar e

avaliar a execução da estratégia, objetivos e resultados do Plano Diretor Municipal (PDM) de Aveiro. O documento visa a avaliação contínua do desenvolvimento do território, identificando dinâmicas e fatores de mudança, bem como o surgimento de novos constrangimentos. A análise é baseada em dados atualizados, incluindo o período censitário de 2021.

Tanto o REOT 2020 como o REOT 2024 foram um importante suporte de referência para a programação e definição dos termos e propostas de ocupação deste Plano. Neste âmbito, salientam-se da abordagem efetuada no REOT – 2024 algumas das principais conclusões com relevância para o presente Plano.

De uma forma geral, o planeamento em Aveiro tem demonstrado ser **ágil e flexível**, adaptando-se às dinâmicas emergentes e necessidades específicas das comunidades. Há um foco no **desenvolvimento territorial regenerativo**, promovendo a restauração de ecossistemas degradados e novas formas de ocupação sustentável do solo. A abordagem é cada vez mais **baseada em dados e inovação tecnológica**, otimizando a tomada de decisões. Apresentam-se, seguidamente, de forma sumária as principais conclusões do REOT 2024, com especial foco nas questões da demografia, habitação e turismo elementos essenciais para o presente Plano.

Em termos demográficos destaca-se:

- **Crescimento Populacional Contrário à Tendência Nacional**: Aveiro registou um **crescimento populacional positivo de cerca de 3,2%** entre 2011 e 2021, o que representa um aumento de 2.528 pessoas, contrastando com a tendência de diminuição observada no Continente e na Região de Aveiro. Este crescimento é atribuído à capacidade de atração do município, impulsionada pela qualidade e dinâmica do sistema urbano, oportunidades económicas assim como pela presença da Universidade de Aveiro.
- **População Estrangeira em Aumento**: A população estrangeira residente em Aveiro cresceu significativamente em cerca de **58%** entre 2011 e 2021, passando de 3.685 para 5.820 residentes, representando 7,2% da população total. A nacionalidade brasileira é a predominante, constituindo 44,6% do total de estrangeiros em 2021.
- **Saldo Migratório Positivo**: Aveiro apresenta uma **recuperação consistente no saldo migratório desde 2016**, consolidando-se como uma região atrativa, especialmente após a pandemia.
- **Envelhecimento e Sustentabilidade**: Embora o município siga a tendência nacional de envelhecimento, com o grupo etário de 65 ou mais anos a ser o único a crescer na última década censitária, Aveiro apresenta um **índice de envelhecimento mais baixo (162)** e um **índice de sustentabilidade potencial superior (314,2)** em comparação com o Continente e a Região Centro, indicando maior capacidade de "resistência" do sistema. A freguesia de Glória e Vera Cruz destaca-se pela menor expressão de envelhecimento.
- **Índice de Dependência**: O índice de dependência de idosos aumentou expressivamente e consistentemente em Aveiro, sendo 1,69 vezes maior que o índice de dependência de jovens em 2023. A redução generalizada do índice de dependência de jovens está associada à baixa natalidade.
- **Agregados Domésticos**: O número de agregados domésticos privados em Aveiro aumentou em 5,9% na última década. Há um reforço dos agregados com 1 ou 2 pessoas, e a proporção de agregados unipessoais (25% do total em 2021) superou a de agregados com 3 pessoas, refletindo tendências de fecundidade, nupcialidade e divorcialidade. A dimensão média dos agregados diminuiu para 2,4 pessoas.
- **Qualificação da População**: Aveiro mostra uma **melhoria significativa no nível de escolaridade**, com um aumento de 38% da população com ensino superior (para 24,5%) e 59% da população com ensino secundário (para 20,6%) entre 2011 e 2021.

No que respeita às questões da Habitação destaca-se:

- **Relevância e Intervenção Municipal**: A habitação é reconhecida como um elemento essencial do desenvolvimento territorial, com o município a priorizar medidas heterogéneas para diversificar as respostas de apoio e promover o acesso à habitação adequada, nomeadamente através do Plano Municipal de Desenvolvimento Habitacional.
- **Parque Habitacional em Crescimento**: O número de edifícios cresceu 1,1% entre 2011 e 2021. A freguesia da Glória e Vera Cruz, no entanto, registou um decréscimo de 3,2%, o que reflete a aposta na reabilitação e valorização do existente. Há um predomínio de edifícios com um alojamento (85%).
- **Tipologias e Antiguidade**: Mais de metade dos edifícios existentes em 2021 foram construídos após 1980 (53,6%), sendo que apenas 3,2% do parque habitacional é mais recente (após 2011), o que é um valor significativamente inferior aos períodos anteriores. Nas novas construções licenciadas entre 2020 e 2023, a tipologia T3 foi a mais prevalente (44,5% em 2023), embora a tipologia T0 e T1 tenha tido um pico em 2020 na freguesia de Glória e Vera Cruz.
- **Ocupação dos Alojamentos**: A maioria dos alojamentos familiares é ocupada pelo proprietário (66% em 2021), mas o arrendamento aumentou cerca de 24% no município, especialmente na freguesia de Glória e Vera Cruz (40% arrendados), influenciado pela presença da Universidade de Aveiro. O número de habitantes por alojamento tem vindo a decrescer, com uma média de 2,46 indivíduos por alojamento em Aveiro.
- **Habitação Social**: No município de Aveiro encontram-se 872 fogos de habitação social (568 municipais e 304 do IHRU). A União de Freguesias Glória e Vera Cruz concentra o maior número de habitações sociais sob gestão municipal (446 fogos). Muitos desses bairros necessitam de obras de reabilitação, que o município tem vindo a promover.
- **Crescente Procura por Habitação Social**: Em maio de 2024, havia **1.225 pedidos ativos de atribuição de habitação social**, com o maior número na União de Freguesias da Glória e Vera Cruz. Esta procura reflete a dificuldade de acesso ao mercado regular devido à instabilidade económica e ao aumento dos custos de arrendamento, que o município reconhece ser insuficiente para colmatar as necessidades. Entre 2020 e 2024, o município realojou 75 agregados familiares.

No que respeita ao turismo o REOT 2024 apresenta as seguintes conclusões:

- **Destino Turístico Atraente e em Crescimento**: Aveiro é um destino turístico atrativo devido à sua beleza natural, património cultural, gastronomia e hospitalidade. O turismo tem ganho relevo no desenvolvimento económico.
- **Aumento da Capacidade de Alojamento**: A capacidade total de alojamento para turistas no concelho de Aveiro **aumentou significativamente de 2.814 camas/utentes em 2018 para 5.465 em 2024**.
- **Predominância do Alojamento Local (AL)**: A capacidade em unidades de AL (Alojamento Local) representa cerca de **62% da capacidade total**, superando os empreendimentos turísticos. O crescimento do AL tem sido acentuado, com 133 registos em 2023. Contudo, em 2024, verificou-se uma redução acentuada, possivelmente devido às alterações legislativas.
- **Localização Estratégica dos Alojamentos**: As unidades hoteleiras e grande parte do AL estão concentradas na **freguesia de Glória e Vera Cruz** (zona central da cidade), que reúne 95,90% da oferta de alojamento do município por Km^2.

- **Diversificação da Oferta e Qualidade**: Houve diversificação na oferta de alojamento turístico, incluindo o surgimento de um hotel de 5 estrelas em 2020, aumentando a qualidade da oferta em empreendimentos turísticos (ET) e atraindo turistas com maior poder económico.
- **Procura Turística em Recuperação**: O número de hóspedes em 2024 (até ao momento) foi de 258.673, e o total de dormidas atingiu 452.699. A linha de crescimento do número de dormidas foi quebrada em 2020 e 2021 devido à pandemia, mas **retomou um crescimento notório nos anos seguintes**, superando os números pré-pandemia.
- **Sazonalidade e Estada Média**: A taxa de sazonalidade, embora tenha vindo a reduzir, mantém-se elevada (34,5% em 2023). A estada média é baixa, ligeiramente maior em AL (1,8 dias) do que em hotelaria (1,7 dias).
- **Atividade e Equipamentos Turísticos**: O município oferece uma variedade de equipamentos turísticos, com destaque para o **turismo cultural (22%)** e o turismo náutico e religioso (ambos com 8%). O turismo de negócios (5%) é importante para atenuar a sazonalidade. O Welcome Center Aveiro registou 41.673 atendimentos em 2024, sendo 94% de estrangeiros, com Espanha, França, Alemanha, Itália e EUA no TOP 5.

Em síntese, o município de Aveiro apresenta uma dinâmica integrada entre os domínios demográfico, habitacional e turístico.

O crescimento populacional e a elevação dos níveis de qualificação da população constituem uma base estruturante para o desenvolvimento territorial. O setor habitacional encontra-se em fase de ajustamento, procurando compatibilizar a expansão do parque edificado com a resposta às necessidades sociais emergentes e a forte pressão na procura de habitação. Por sua vez, a atividade turística desempenha um papel relevante na economia local, evidenciando atratividade crescente, ainda que condicionada por padrões de sazonalidade e significativas limitações na oferta hoteleira. Para a sustentabilidade do desenvolvimento económico é fundamental o incremento e diversificação da oferta hoteleira e assim como da dotação de habitação. A consolidação do modelo de desenvolvimento de Aveiro dependerá da articulação eficaz entre estes eixos estratégicos, promovendo um crescimento equilibrado, sustentável e orientado para a coesão social e territorial.

4.4 OUTROS PLANOS, PROJETOS E PROGRAMAS MUNICIPAIS ESTRATÉGICOS

Nos termos do n.º 2 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a elaboração de planos municipais implica a identificação e avaliação dos programas, planos e projetos com impacto sobre a área de intervenção.

Apesar de nem todos os instrumentos a seguir identificados coincidirem integralmente com o perímetro territorial do presente plano de pormenor, representam orientações estratégicas relevantes para o desenvolvimento municipal, numa abordagem transversal às várias dimensões do ordenamento do território.

Tirando partido das oportunidades de financiamento proporcionadas pelos Fundos Comunitários do Portugal 2020, o Município desenvolveu diversos planos e iniciativas que se alinham com os princípios fundamentais da política pública de ordenamento e urbanismo, promovendo a reabilitação urbana, a

regeneração territorial e a utilização eficiente do solo urbano, com vista ao reforço da vitalidade económica, coesão social e valorização cultural.

Ao nível regional, destaca-se a proposta do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-Centro), o Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro – UNIR@RegiãodeAveiro, bem como o Projeto de Desenvolvimento Agrícola do Vouga (PDAV).

A nível local, encontram-se instrumentos recentes de planeamento estratégico e urbanístico já em execução, como o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro (PEDUCA), a implementação da rede ciclável municipal, o Programa de Sensibilização para a Mobilidade Suave, o Sistema de Bicicletas Partilhadas (BUGA), o projeto U-BIKE promovido pela Universidade de Aveiro, e ainda o Aveiro Tech City Living Lab – um laboratório urbano que utiliza a tecnologia como ferramenta para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, apoiando a gestão da cidade em domínios como a mobilidade, a educação, a cultura e o ambiente.

No domínio das políticas climáticas, e considerando os princípios orientadores definidos na Lei de Bases do Clima (Lei n.º 98/2021, de 31 de dezembro), bem como os compromissos assumidos na Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAC 2020) e no Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030) – principal instrumento de política energética e climática para a década de 2021-2030 –, foi concluído, em 2021, o Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC) para o Município de Aveiro.

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro – PEDUCA
A estratégia de reabilitação urbana adotada pelo PEDUCA visa inverter a tendência de desinvestimento nas áreas urbanas centrais, assentando em diretrizes claras e num quadro legislativo e fiscal favorável. Esta abordagem pretende revitalizar o tecido urbano, melhorar a qualidade de vida da população residente, dinamizar o comércio e outras atividades económicas, e reforçar a atratividade do território enquanto destino turístico.

As intervenções preconizadas têm como eixo estruturante a requalificação integrada do espaço público, a revitalização dos centros urbanos e a reabilitação do edificado, com especial enfoque na função habitacional. Pretende-se, assim, consolidar um centro urbano dinâmico, habitado e atrativo para residentes, visitantes e investidores, promovendo uma apropriação contínua do espaço pela comunidade, elemento essencial para o reforço da coesão social e territorial.

O PEDUCA, formulado em 2016, estabeleceu uma estratégia de intervenção assente em três planos de ação interligados:

- **Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU)**
- **Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)**
- **Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)**

O **PARU** teve como principal objetivo a reabilitação de zonas urbanas e industriais obsoletas, promovendo a valorização do ambiente urbano e a coesão territorial. Destacam-se os projetos associados aos Canais Urbanos, com foco na requalificação do sistema ecológico urbano, assegurando a sua funcionalidade, segurança e aproveitamento para fins lúdicos e turísticos.

No âmbito do **PMUS**, foi delineada uma estratégia de mobilidade sustentável orientada para a transição para modos de transporte de baixo carbono. Os objetivos específicos incluem:

- Promover a mudança modal do automóvel privado para transportes públicos e modos suaves;
- Assegurar acessibilidade universal, como fator de inclusão social;
- Incentivar o uso da bicicleta e os deslocamentos pedonais;
- Melhorar o ambiente urbano e a saúde pública, promovendo hábitos de vida saudáveis.

A estratégia prevê a expansão da rede ciclável com percursos integrados e contínuos. Entre as intervenções relevantes contam-se:

- O corredor ciclável entre o Campus da Universidade de Aveiro e a Estação da CP;
- A intervenção na Avenida Dr. Lourenço Peixinho;
- A ligação urbana à Marinha da Troncalhada e à Rua do Sal, no seguimento da requalificação em curso junto ao Canal das Pirâmides.

Complementarmente, têm vindo a ser integradas infraestruturas para bicicletas nos projetos viários em desenvolvimento, bem como pontos de estacionamento e parqueamento, promovendo uma cultura ciclável urbana.

No que respeita à mobilidade partilhada, salienta-se o relançamento da **BUGA 2**, evolução do primeiro sistema gratuito de bicicletas partilhadas em Portugal, criado em 1999. Esta nova geração, inteligente e digital, assente numa aplicação móvel, foi implementada com 20 estações, totalizando 308 docas para 204 bicicletas de design atualizado.

Em paralelo, está prevista a **ação BUGA 3**, que visa fomentar o uso da bicicleta privada nos trajetos diários entre casa, escola e trabalho, ampliando o alcance da mobilidade ativa em todo o concelho.

4.5 PROGRAMA ESTRATÉGICO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO DE AVEIRO – UNIR@RegiãodeAveiro

O Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro – Horizonte 2030 (UNIR@RegiãodeAveiro) constitui um instrumento estruturante para a definição de uma abordagem integrada e territorialmente sustentada, visando orientar a organização do território e o investimento público. Os seus objetivos gerais passam por estabelecer as principais direções estratégicas, prioridades e cronogramas de atuação, em articulação com as orientações emanadas dos programas nacionais e regionais, incorporando as singularidades e os recursos diferenciadores da Região de Aveiro. Paralelamente, define orientações para os instrumentos territoriais de escala intermunicipal e municipal, para redes de equipamentos, infraestruturas e serviços, bem como metas e padrões mínimos de qualidade ambiental e conservação da natureza.

A visão de desenvolvimento territorial adotada sustenta-se num modelo de cidade-região articulado, suportado por uma malha urbana policêntrica, multifuncional e qualificada – que integra componentes habitacionais, empresariais, científicas, turísticas e de mobilidade – potenciando dinâmicas sustentáveis de conectividade e salvaguardando os ecossistemas locais, em resposta às necessidades da população e aos desafios das alterações climáticas.

A operacionalização da Estratégia Regional 2030 concretiza-se através da implementação de um vasto conjunto de projetos que refletem as prioridades estratégicas definidas, com destaque para os seguintes eixos de intervenção, onde está incluído a requalificação e expansão do Parque Desportivo de Aveiro, e outros aspetos com interferência direta no presente Plano, dos quais se destaca:

Inclusão social

PR 10.4 – Requalificação e ampliação de infraestruturas desportivas e de lazer

- Reabilitação e expansão do Parque Desportivo de Aveiro
- Modernização da Piscina Municipal
- Valorização funcional do Pavilhão Municipal
- Intervenções no Complexo de Campos de Treino EMA
- Criação da Cidade do Futebol da Associação de Futebol de Aveiro (AFA)

Infraestruturas para a competitividade e coesão

PR 18 – Modernização da rede ferroviária

- Reabilitação integral da Linha do Vouga, entre Espinho e Aveiro, promovendo a sua integração urbana, com melhoria da qualidade do serviço, incremento da procura e preservação da bitola métrica para manutenção e valorização da oferta de turismo ferroviário e do património histórico associado.

Descarbonização e mobilidade sustentável

PR 27.4 – Promoção de soluções de transporte ecológicas

- Expansão e consolidação da rede de vias cicláveis
- Potenciação do sistema de bicicletas partilhadas BUGA2
- Criação de interfaces de intermodalidade com parques de estacionamento periféricos

Qualidade urbana e habitação

PR 29 – Adequação e reforço da oferta habitacional

- Adaptação da oferta às novas dinâmicas demográficas e sociais, nomeadamente ao aumento da esperança média de vida, à diversidade dos modelos familiares e à redução da dimensão média dos agregados, promovendo soluções habitacionais diversificadas e alinhadas com as necessidades emergentes da população.

Cultura e turismo

PR 39 – Promoção de produtos turísticos integrados e diferenciadores

- Valorização das ofertas turísticas existentes, aliada à incorporação de novas propostas alinhadas com as tendências do setor, incentivando a renovação e diversificação contínua da oferta, com o

objetivo de reforçar a atratividade da Região de Aveiro como destino turístico de referência ao longo de todo o ano.

4.6 PLANO MUNICIPAL AÇÃO CLIMÁTICA DE AVEIRO PMACA

A Lei de Bases do Clima veio consolidar os objetivos, princípios orientadores e obrigações que vinculam os diferentes níveis de governação na resposta à crise climática, promovendo a integração da ação climática nas políticas públicas nacionais, regionais e locais. Esta legislação inovadora estabelece um novo quadro estratégico para a política climática nacional, reforçando a exigência de instrumentos operacionais eficazes que articulem mitigação e adaptação.

Nos termos do artigo 14.º da referida Lei, os municípios passam a estar vinculados à elaboração dos Planos Municipais de Ação Climática (PMAC), os quais devem assumir um papel estruturante no planeamento e gestão territorial à escala local. Estes planos integram duas componentes essenciais e interdependentes:

- a adaptação dos territórios aos efeitos das alterações climáticas;
- a redução das emissões de gases com efeito de estufa (GEE), em linha com as metas nacionais estabelecidas.

As metas de mitigação definidas a nível nacional são ambiciosas e progressivas:

- Até 2030, uma redução mínima de 55% nas emissões de GEE;
- Até 2040, uma redução entre 65% e 75%;
- Até 2050, uma redução de pelo menos 90%, acrescida do objetivo de captação de 13 egatoneladas de CO_2 equivalente, entre 2045 e 2050.

Neste contexto, os municípios assumem um papel fulcral no cumprimento das metas climáticas nacionais, contribuindo através de políticas locais integradas e territorialmente ajustadas. O Plano Municipal de Ação Climática (PMAC) do Município de Aveiro reflete esse compromisso, incorporando um conjunto de medidas e eixos estratégicos que visam garantir uma resposta eficaz tanto na mitigação como na adaptação.

Importa referir que, no que respeita à adaptação, o Município de Aveiro já havia aprovado, em agosto de 2021, o seu Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC), documento que constituiu a base de partida para o desenvolvimento do PMAC. O novo plano atualiza e aprofunda os cenários de risco, incorpora dados mais recentes e redefine prioridades, assegurando uma maior eficácia das medidas propostas.

O documento de síntese do PMAC apresenta, assim, uma abordagem integrada, que contempla:

- a identificação de vulnerabilidades territoriais e sociais;
- a quantificação de emissões por setores de atividade;
- a definição de ações específicas de redução e compensação;
- e o reforço da resiliência local face a fenómenos extremos, como inundações, secas ou ondas de calor.

Através do PMAC, o Município não só responde às obrigações legais impostas pela Lei de Bases do Clima, como também assume um papel de liderança local na transição para um modelo de desenvolvimento mais sustentável, resiliente e energeticamente eficiente.

O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro constitui uma materialização espacial e funcional dos princípios estratégicos consagrados no Plano Municipal de Ação Climática (PMAC) de Aveiro. Enquanto o PMAC estabelece a visão integrada para a transição climática do concelho, com o objetivo de atingir a neutralidade carbónica até 2030, o PP PDA opera como instrumento de ordenamento que traduz tais desígnios em intervenções urbanísticas concretas, assegurando a sua operacionalização no território.

A articulação entre ambos os instrumentos evidencia-se em três dimensões estruturantes: mitigação, adaptação e governança climática.

1. Mitigação de Emissões e Valorização de Sumidouros de Carbono

- Eficiência Energética e Gestão de Recursos: O PP PDA contempla a adoção de soluções passivas e ativas de eficiência energética nas edificações, bem como sistemas de reaproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis. Estas medidas encontram enquadramento direto no eixo "Energia" do PMAC, que preconiza a autossuficiência energética e hídrica do território.

- Reforço de Sumidouros de Carbono: A proposta de requalificação ecológica de antigas áreas de extração (saibreiras) com a criação de um Campo de Golfe e de um Espaço Natural e Paisagístico e Áreas Verdes de Enquadramento com 41,20 hectares reforça a função ecológica da paisagem, promovendo a biodiversidade e a captura de carbono. Estas áreas verdes interligadas estruturam um corredor ecológico de escala regional, em consonância com a prioridade do PMAC de expansão dos sumidouros naturais.

- Mobilidade Sustentável: O plano viabiliza a implementação de uma rede contínua de percursos pedonais e cicláveis, integrando-se nos tecidos urbanos existentes e promovendo modos suaves de deslocação. Esta estratégia operacionaliza os objetivos do eixo "Mobilidade" do PMAC, orientado para a descarbonização do setor dos transportes.

- Controlo da Impermeabilização do Solo: O Plano adota princípios de ocupação concentrada e soluções de minimização da impermeabilização, contribuindo para a resiliência do ciclo hidrológico urbano e mitigando riscos de escorrência superficial, conforme preconizado nas orientações da APA e nas diretrizes do PMAC para o uso sustentável do solo.

2. Adaptação Climática e Resiliência Territorial

- Gestão Integrada de Águas Pluviais: O plano propõe infraestruturas verdes de drenagem naturalizada, incluindo lagos com funções de retenção, recarga de aquíferos e melhoria da qualidade da água. A reutilização de águas pluviais para rega e manutenção de espaços desportivos integra a abordagem sistémica da gestão hídrica proposta no PMAC.

- Proteção de Ecossistemas Sensíveis e Zonas Costeiras: São previstas ações de contenção, estabilização e recuperação ecológica em áreas como a Ria de Aveiro e a frente costeira de São

Jacinto, alinhadas com os cenários de risco associados à subida do nível médio do mar e à intensificação da agitação marítima descritos no PMAC.

- Conforto Térmico e Ilhas de Calor: A estruturação de espaços verdes urbanos com densidade arbórea estratégica visa reduzir os impactos das ondas de calor e melhorar o conforto térmico urbano, contribuindo para a mitigação dos efeitos extremos associados às alterações climáticas.

3. Governança, Coesão Social e Monitorização

- Desenvolvimento Multifuncional e Inclusivo: O PP PDA promove uma abordagem urbanística policêntrica que integra usos desportivos, turísticos, habitacionais e de lazer, reforçando a coesão social e territorial. A qualificação do espaço público e a promoção de centralidades acessíveis contribuem para o cumprimento dos princípios de justiça climática delineados no PMAC.

- Resposta à Necessidade Habitacional: A criação de 2.722 novos fogos, incluindo 169 unidades de habitação a custos controlados, representa uma resposta estruturada à escassez habitacional, com impactos positivos na fixação populacional e na mitigação da vulnerabilidade socioeconómica, em consonância com os objetivos de inclusão e equidade do PMAC.

- Dinamização Económica e Emprego Verde: O investimento estimado superior a 49 milhões de euros, maioritariamente de origem privada, e a consequente geração de emprego nos setores da construção, turismo e serviços, constituem um vetor de desenvolvimento sustentável, enquadrado no pilar de "crescimento verde" do PMAC.

- Sistema de Monitorização e Avaliação: O plano integra indicadores de desempenho que permitem avaliar o impacto das intervenções, nomeadamente ao nível da criação de emprego, taxa de ocupação turística e eficiência energética dos edifícios. Esta componente assegura a articulação com o modelo de gestão e monitorização preconizado no PMAC, orientado para a melhoria contínua da ação climática local.

Em síntese, o Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro concretiza espacialmente os objetivos estratégicos do PMAC, funcionando como instrumento de execução territorial de políticas de mitigação, adaptação e governança climática. A abordagem integrada assegura uma resposta técnica, funcional e ambientalmente qualificada aos desafios impostos pela crise climática, contribuindo de forma efetiva para a transição ecológica do Município de Aveiro.

4.7 PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E ALOJAMENTO DE AVEIRO(PMHAA)

O PMHAA é um Plano que se enquadra no cumprimento do disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, visando garantir o **direito de todos a uma habitação condigna**. Surge como uma resposta pública estruturada, integrada e territorialmente adaptada, face à crescente pressão sobre o mercado habitacional, que afeta transversalmente diversos grupos etários e estratos socioeconómicos, incluindo a classe média. A habitação é vista como um pilar estratégico para o desenvolvimento urbano e territorial, com implicações diretas na coesão social, inclusão, sustentabilidade e competitividade local. O Plano alinha-se com orientações internacionais e nacionais, nomeadamente a Estratégia Nacional de Habitação e o Programa "Mais Habitação".

O PMHAA estrutura-se em três componentes complementares:

- **A Estratégia Local de Habitação (ELH)**: concretiza o referencial estratégico municipal, que se baseia num diagnóstico rigoroso da situação habitacional e define objetivos, prioridades e medidas de intervenção articuladas com os instrumentos de gestão territorial existentes. A ELH ambiciona **constituir um quadro de referência para o diálogo do Município com a Administração Central**, **construir uma base de trabalho para promotores privados**, **reforçar a capacidade de captação de recursos financeiros para políticas habitacionais inovadoras**, e **promover maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais** da população.

- **O Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional (PMDH)**: Aprovado em abril de 2024, operacionaliza a estratégia habitacional através de um conjunto diversificado de ações que visam **aumentar a oferta habitacional acessível**, **dinamizar a reabilitação urbana** e **promover soluções ajustadas às necessidades locais**.

- **A Carta de Territorialização da Estratégia de Habitação**: Traduz espacialmente os objetivos definidos na ELH e no PMDH, promovendo a articulação com os Planos e instrumentos de ordenamento do território em vigor. Os seus objetivos incluem **assegurar a coerência entre o diagnóstico e as ações**, **orientar a aplicação territorializada das medidas**, **fomentar a colaboração entre os setores público e privado**, e **identificar e hierarquizar áreas prioritárias de intervenção**.

A missão geral do PMHAA é **garantir a todas as famílias do concelho de Aveiro uma habitação acessível às suas possibilidades económicas**, enquanto condição estruturante do desenvolvimento e da coesão social, apostando em soluções diversificadas, inovadoras e sustentáveis, unindo esforços públicos e privados, e aproveitando todos os instrumentos financeiros disponíveis.

A estratégia Municipal de Aveiro reconhece que a política de habitação não deve ser encarada de forma isolada, dada a sua forte ligação com a economia, a vertente social, o ordenamento do território e o planeamento urbano, exigindo uma abordagem integrada. As principais conclusões e direções estratégicas são:

- **Foco na Reabilitação e Retorno do Edificado ao Mercado**: A reabilitação urbana é a **principal forma de intervenção** no edificado, especialmente no parque habitacional municipal, visando melhorar as condições de conforto e eficiência energética. O Município pretende **motivar os investidores privados a integrarem edifícios e fogos devolutos na política de habitação acessível**. Também se procurará que o **património não habitacional devoluto do Estado** seja reconvertido e disponibilizado para habitação.

- **Incentivo ao Mercado de Arrendamento Acessível**: A CMA visa estimular soluções alternativas à compra de habitação, com um forte foco no **arrendamento acessível**, principalmente dirigido aos mais jovens, dada a dificuldade de acesso ao mercado imobiliário. A estratégia envolve **fomentar novas dinâmicas de investimento** e **incentivar a participação do Estado, do município, de cooperativas e de IPSS** neste mercado.

- **Diversificação e Adaptação das Soluções Habitacionais**: Há uma preocupação em incentivar soluções habitacionais adaptadas a novas necessidades, como as de jovens, idosos e pessoas isoladas, explorando conceitos como "unidade residencial", "habitação partilhada" e "habitação colaborativa". Aposta-se na **diversidade tipológica** das habitações (com predominância de T0, T1 e T2) e na **mistura funcional**.

- **Qualificação Urbana e Coesão Territorial**: A estratégia visa **promover a coesão territorial e a melhoria da qualidade de vida** dos cidadãos, reduzindo discrepâncias no tecido urbano e potenciando a inclusão social. A preferência é pela **construção/reabilitação de pequenas áreas de habitação social, dispersas e integradas no tecido urbano**, para evitar a criação de "guetos" e promover uma melhor integração social.

- **Reforço da Oferta Pública Municipal**: Embora a CMA não vise um aumento intensivo do seu património habitacional, a estratégia foca-se na **requalificação e manutenção dos ativos existentes**. Significativos investimentos já foram feitos (cerca de 6 milhões de euros) na reabilitação de edifícios municipais, como a Urbanização de Santiago, para melhorar as condições de habitabilidade.

- **Fiscalização e Incentivos Fiscais**: O Município aplica o **IMI Familiar** para dar mais disponibilidade de rendimento às famílias e incentivar a natalidade e fixação de novos agregados. Haverá um **agravamento de 30% na taxa de IMI para fogos devolutos** como forma de incentivar a sua mobilização para o mercado. A **devolução do IMT para jovens** até aos 35 anos que adquiram primeira habitação também é uma medida.

- **Governança e Participação**: O modelo de governança enfatiza **abordagens integradas, parcerias e cooperação** entre diferentes atores (públicos, privados, cooperativos, terceiro setor), com o objetivo de promover o acesso universal à habitação. A **participação da comunidade e dos cidadãos** nas políticas de habitação é fundamental. Será criada uma **Plataforma Local de Gestão de Habitação** para recolha e disponibilização de informação e monitorização das políticas.

O diagnóstico da situação habitacional no concelho de Aveiro revela uma **significativa e crescente dificuldade de acesso à habitação**, isto é uma **Carência Patente de Oferta de Habitação,** impulsionada por diversos fatores.

- **Crescimento Populacional e Pressão no Mercado**: Ao contrário da Região de Aveiro, o Município de Aveiro registou um **crescimento populacional de cerca de 3,2%** entre 2011 e 2021, um dos mais elevados a nível nacional, o que gera uma **crescente pressão sobre o mercado imobiliário local**.

- **Desequilíbrio entre Oferta e Procura**: Há um **desajuste profundo entre a oferta e a procura de habitação**, resultando num **aumento dos preços de aquisição e arrendamento**. A oferta atual do mercado não responde suficientemente às necessidades dos agregados familiares, **principalmente em termos de habitação a baixo e médio custo**.

- **Aumento dos Preços vs. Rendimentos**: Os **preços da habitação (venda e arrendamento) cresceram a um ritmo claramente superior ao da variação dos rendimentos** das pessoas e das famílias. Em 2019, os agregados familiares dos dois primeiros quintis de rendimento (os 40% mais baixos) já não conseguiam pagar as rendas correspondentes ao quartil 1 do mercado, evidenciando **dificuldades estruturais de acesso à habitação**.

- **Esta situação revela Impactes em Grupos Específicos, nomeadamente**:

    - **Jovens e Quadros Técnicos Superiores**: Enfrentam dificuldades em encontrar alojamento ajustado às suas necessidades (arrendamento e tipologia), levando-os a procurar concelhos limítrofes.

- **População de Nacionalidade Estrangeira**: Embora contribua para o crescimento demográfico (explicando 85% do aumento populacional entre 2011-2021), a sua chegada, muitas vezes com maior capacidade financeira, também pressiona o mercado.

- **População em Geral**: O aumento do preço das habitações e das rendas não é proporcional ao aumento dos rendimentos, o que, associado à escassez de oferta, dificulta o acesso para as famílias em geral.

- **Carências Habitacionais Existentes**:

  - **Núcleos Degradados**: Em 2017, foram identificados **21 núcleos degradados no concelho**, totalizando **264 fogos e 232 famílias** em situações de indignidade habitacional, necessitando de reabilitação profunda.

  - **Habitação Social Insuficiente**: Embora o concelho tenha cerca de 872 fogos de habitação social (568 municipais e 304 do IHRU), representando 2,03% do total dos alojamentos clássicos, a **Nova Geração de Políticas de Habitação define como objetivo atingir os 5% até 2024**. A oferta de tipologias T0 e T1 em habitação social é ainda insuficiente face à tendência de diminuição do número médio de pessoas por família e ao aumento de pessoas a viver sozinhas.

  - **Elevada Procura por Arrendamento Apoiado**: O concurso de 2024 para atribuição de 66 habitações em regime de arrendamento apoiado **recebeu 618 candidaturas**, demonstrando que apenas cerca de 10% das famílias concorrentes tiveram resposta. A insuficiência económica foi o principal motivo apontado em 385 candidaturas. Existiam 1205 pedidos ativos antes do concurso, e 215 novos pedidos foram formalizados logo após o seu término.

  - **Fogos Devolutos**: Há 25 fogos municipais devolutos. A **existência de baixos consumos de água, gás e eletricidade** por mais de dois anos pode classificar um imóvel como devoluto, sendo o seu retorno ao mercado habitacional uma medida crucial para aumentar a oferta.

Em resumo, o Município de Aveiro enfrenta um cenário desafiador de **crescente procura habitacional impulsionada pelo seu dinamismo demográfico e económico**, confrontada com uma **oferta insuficiente, altos preços e um parque habitacional que necessita de reabilitação e otimização**. A estratégia municipal visa mitigar estas dificuldades através de uma abordagem integrada, priorizando a reabilitação, o fomento do arrendamento acessível, a promoção de habitação a custos controlados e a colaboração entre todos os setores.

4.8 PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO (PROT Centro)

A elaboração do PROT Centro resulta do disposto na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), que estabelece os princípios gerais, os objetivos e os instrumentos aplicáveis ao ordenamento do território nacional.

O PROT Centro visa operacionalizar a Estratégia Nacional para o Ordenamento do Território (ENOT) à escala regional, articulando-a com os objetivos da Política de Coesão da União Europeia, da Estratégia Portugal 2030 e das diretrizes de desenvolvimento sustentável assumidas pelo Estado português. O programa assenta numa visão de longo prazo para a Região Centro, promovendo um modelo territorial coeso,

resiliente, competitivo e sustentável, em que a valorização do capital natural, a qualificação dos sistemas urbanos e a dinamização económica se interligam.

O documento estrutura-se em torno de sete Desafios Transversais e quatro Sistemas Estratégicos, que traduzem os vetores centrais da ação territorial.

Com carácter vinculativo para os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, como os Planos Diretores Municipais (PDM) e os Planos de Urbanização e Pormenor, o PROT Centro define orientações e critérios que devem ser respeitados na formulação e revisão dos planos locais. Estes devem, assim, refletir os princípios de articulação multiescalar, integração territorial e sustentabilidade que norteiam o programa.

Neste contexto, o Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro surge como uma ferramenta de ordenamento que visa não apenas resolver desafios locais, mas também alinhar-se com os objetivos mais amplos definidos a nível regional. Através da análise de convergência entre o PP PDA e o PROT Centro, é possível aferir a adequação da proposta local ao quadro estratégico nacional e europeu, e identificar de que forma contribui para a concretização das metas da política pública de ordenamento do território.

Aspetos mais relevantes do PROT Centro a serem considerados no Plano

O PROT Centro estrutura-se em torno de um modelo territorial polinucleado, que promove a valorização de centros urbanos diversificados e a articulação entre componentes económicas, sociais e ambientais. Entre os eixos estratégicos de maior relevância para o Plano Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, destacam-se os seguintes:

- **Modelo Territorial Polinucleado**: Apoio à cooperação interurbana e à qualificação do sistema natural como base para um desenvolvimento sustentável.
- **Desafios Demográficos (DT2)**: Promoção de soluções habitacionais acessíveis, ajustadas às necessidades emergentes da população e aos fenómenos de envelhecimento e mobilidade.
- **Economia do Conhecimento e Circularidade (SE1, SE4)**: Reforço das ligações entre o sistema científico e o tecido económico, valorização dos recursos endógenos, inovação e qualificação do turismo.
- **Adaptação às Alterações Climáticas (DT3)**: Promoção da eficiência energética e hídrica, valorização da biodiversidade, mitigação de riscos naturais e aproveitamento sustentável dos recursos naturais.
- **Mobilidade Sustentável**: Desenvolvimento de infraestruturas para modos suaves (pedonal e ciclável), reorganização funcional da mobilidade urbana e promoção de ligações eficientes entre áreas urbanas e equipamentos estruturantes.
- **Património Natural e Cultural**: Proteção e valorização do património cultural, material e imaterial, assim como das paisagens e da identidade territorial.
- **Instrumentos de Monitorização**: Definição de indicadores e metas de desempenho que permitam acompanhar a implementação eficaz das políticas territoriais.

O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro responde de forma articulada e eficaz às orientações definidas pelo PROT Centro, como se detalha de seguida:

- **Compatibilidade com o Modelo Territorial Polinucleado**: O PP PDA propõe uma intervenção urbanística de caráter multifuncional, com centralidades interligadas, promovendo a requalificação do espaço urbano e a integração entre equipamentos desportivos, turísticos, habitacionais e naturais. Este modelo operacionaliza localmente a estratégia polinucleada do PROT, reforçando a coesão territorial e funcional da cidade.

- **Resposta ao Déficit Habitacional e à Inclusão Social**: O plano reconhece as necessidades habitacionais emergentes e prevê a criação de habitação a custos controlados, em articulação com o Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro, assim como novos núcleos habitacionais como forma de favorecer uma maior oferta de habitação na proximidade do centro urbano. Esta medida visa corrigir desigualdades no acesso à habitação, contribuindo para a estabilidade demográfica e para a fixação da população, alinhando-se diretamente com o DT2 do PROT.

- **Promoção de Atividades Económicas e Turismo de Qualidade**: A proposta de implantação de um Aldeamento Turístico com um campo de golfe reflete os objetivos do PROT no que respeita à dinamização económica e turística. A infraestrutura proposta visa não apenas aumentar a capacidade de alojamento e atratividade do território, mas também gerar emprego direto e indireto, estimulando os setores de serviços associados.

- **Sustentabilidade e Eficiência Energética**: O plano integra diretrizes claras de sustentabilidade ambiental, propondo a adoção de soluções de eficiência energética nos edifícios, a reutilização de águas pluviais, e o uso de energias renováveis. A recuperação ecológica das antigas saibreiras através da criação do campo de golfe contribui para a valorização paisagística e ambiental, correspondendo às exigências de circularidade e adaptação climática presentes no PROT.

- **Infraestruturas de Mobilidade Suave e Conectividade Urbana**: O PP PDA prevê uma rede integrada de percursos pedonais e cicláveis, promovendo uma mobilidade urbana sustentável. Estes circuitos garantem a continuidade e a funcionalidade entre os diferentes equipamentos do plano e as zonas urbanas envolventes, respeitando as orientações do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Aveiro.

- **Valorização do Património e da Identidade Territorial**: O plano contempla a reabilitação da Quinta da Condessa, um elemento de valor patrimonial local, bem como a proteção e valorização da Estrutura Ecológica. A preservação de galerias ripícolas e habitats naturais reforça a identidade ecológica da área, promovendo simultaneamente a educação ambiental e a coesão territorial.

- **Mecanismos de Monitorização e Indicadores de Desempenho**: Em consonância com o PROT Centro, o plano define indicadores concretos para a avaliação do seu impacto, nomeadamente o número de postos de trabalho criados, a taxa de ocupação/cama nos estabelecimentos de alojamento turístico, a eficiência energética dos edifícios e o desempenho dos espaços públicos. Estes indicadores permitirão aferir a eficácia do plano na implementação das suas metas e alinhar o seu progresso com as políticas regionais.

Em termos globais a Proposta de Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro constitui um exemplo de territorialização dos princípios definidos no PROT Centro, em particular no domínio do turismo. Com uma visão clara, estruturada e alinhada com os grandes desígnios regionais, o plano propõe soluções inovadoras, integradas e sustentáveis, capazes de dinamizar a economia local, qualificar o território e contribuir para uma coesão territorial mais justa e resiliente. O setor do turismo, enquanto eixo

estruturante desta intervenção, emerge como catalisador de mudança, articulando ambiente, economia, cultura e inclusão social num modelo de desenvolvimento territorial exemplar.

Focando em particular o setor do turismo verifica-se que no **PROT Centro é destacado** como um **pilar estratégico para o desenvolvimento territorial e económico da Região Centro**, assumindo um papel relevante na promoção da coesão regional, na valorização dos recursos naturais e culturais, e na criação de novas oportunidades em territórios de menor densidade. Neste contexto, o **Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro** traduz, à escala local, as diretrizes estratégicas do PROT, adotando uma visão integrada e qualificada da atividade turística, em particular no que respeita à diversificação da oferta, à atratividade territorial e à sustentabilidade do modelo de desenvolvimento.

O PROT Centro define como prioridade a **valorização da Região como destino turístico competitivo, inovador e sustentável**, propondo a estruturação de produtos turísticos articulados com o património natural, cultural e paisagístico. Destaca ainda a necessidade de desenvolver **ofertas diferenciadoras**, com capacidade para alavancar a notoriedade internacional da região e combater a sazonalidade, propondo para isso **ações territoriais estratégicas** em articulação com as vocações locais.

Neste enquadramento, a proposta do PP PDA responde de forma particularmente eficaz aos seguintes vetores da estratégia regional:

1. Afirmação do Turismo como Vetor de Desenvolvimento Estratégico

O PROT Centro inscreve o turismo na **Opção Estratégica de Base Territorial (SE4)**, orientada para "aumentar a competitividade do setor do turismo", promovendo a inovação, a articulação em rede e o investimento privado. Reconhece ainda a vocação diferenciada de territórios como Aveiro, com forte identidade, qualidade ambiental e centralidade regional.

O PP PDA incorpora plenamente esta visão ao enquadrar o turismo como uma dimensão central da proposta. O plano reforça a **vocação turística do concelho**, ao prever **infraestruturas qualificadas e articuladas com o contexto urbano**, com destaque para a criação de **Aldeamento Turístico** onde se inclui um **Campo de Golfe de 18 buracos** e de um **estabelecimento hoteleiro de referência**, elementos com forte capacidade de atração de novos segmentos turísticos e de captação de investimento.

2. Diversificação da Oferta e Combate à Sazonalidade

O PROT Centro propõe a **diversificação da oferta turística**, incentivando produtos temáticos como o turismo de saúde e bem-estar, o turismo desportivo e o turismo de natureza. Defende ainda a valorização dos ativos endógenos e das redes existentes (como as Aldeias Históricas ou os Roteiros Culturais), numa lógica de qualificação da experiência turística.

Neste sentido, o PP PDA aposta numa **oferta complementar e inovadora**, ao integrar uma componente turística que ultrapassa o modelo tradicional de alojamento, incorporando **práticas desportivas, turismo de lazer e de natureza**, em estreita articulação com a paisagem e a identidade do território. A criação do Campo de Golfe é particularmente significativa neste contexto, não apenas como infraestrutura desportiva, mas também como **pólo estruturante da oferta turística premium**, capaz de **reduzir a sazonalidade** e atrair públicos com maior poder de compra.

3. Promoção da Atratividade e da Marca Territorial

Um dos eixos centrais do PROT Centro passa pela **afirmação da Região como destino turístico internacionalmente atrativo**, com base em propostas únicas e qualificadas. Encoraja-se, por isso, o desenvolvimento de produtos com **identidade territorial**, ancorados na valorização dos recursos locais e na integração com o espaço urbano.

O PP PDA alinha-se com esta lógica ao propor uma intervenção que conjuga o turismo com a **requalificação urbana e ambiental**, promovendo a **atratividade do Município de Aveiro enquanto destino urbano-turístico de excelência**. A integração de um aldeamento turístico onde se inclui um campo de golfe, numa área com acessibilidade qualificada e inserção paisagística cuidada permite reforçar a imagem de Aveiro como cidade inovadora, sustentável e aberta ao turismo internacional.

4. Criação de Valor Económico e Emprego no Setor Turístico

A estratégia do PROT Centro reconhece o turismo como motor de dinamização económica, defendendo a **atração de investimento privado**, a **qualificação dos serviços** e a **criação de emprego local**. Sublinha ainda a importância de políticas que promovam a instalação de empreendimentos turísticos sustentáveis e ancorados no território.

A proposta do PP PDA concretiza esta visão ao estimar a **criação de postos de trabalho diretos e indiretos** nas áreas do alojamento turístico, restauração, serviços, serviços desportivos e turismo ativo. A previsão de um empreendimento turístico com dimensão e qualidade, associada a uma infraestrutura de lazer diferenciadora, traduz-se num **forte potencial de dinamização da economia local**, não só em termos de emprego, mas também de estímulo ao comércio, à gastronomia e às atividades culturais do concelho.

5. Sustentabilidade e Qualificação Ambiental da Oferta Turística

O PROT Centro propõe que o desenvolvimento do turismo ocorra de forma ambientalmente responsável, em articulação com os objetivos de mitigação e adaptação às alterações climáticas e com a **valorização do capital natural**. A aposta em **infraestruturas sustentáveis e soluções circulares** é uma das linhas de orientação do programa regional.

Neste plano, o PP PDA assume uma postura exemplar, ao integrar a vertente turística com a **recuperação ecológica de áreas degradadas** — nomeadamente antigas saibreiras — transformando-as em **infraestruturas verdes e espaços de lazer de elevado valor ambiental e paisagístico**. A intervenção turística proposta incorpora ainda **soluções de eficiência hídrica e energética**, contribuindo para uma abordagem turística ecologicamente consciente e alinhada com os desafios globais de sustentabilidade.

A proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro representa, pois, uma **interpretação local estratégica das diretrizes do PROT Centro para o turismo**, ao combinar uma abordagem inovadora, sustentável e integrada. O plano não apenas reforça a atratividade do território e qualifica a oferta existente, como também introduz **novas centralidades turísticas**, fomenta o investimento privado e promove o desenvolvimento económico de forma territorialmente equilibrada.
Este alinhamento revela-se fundamental para assegurar a coerência entre o planeamento local e a visão regional, contribuindo para o posicionamento de Aveiro como **referência Nacional em turismo urbano, desportivo e sustentável**, e para o fortalecimento da coesão territorial da Região Centro no seu todo.

4.9 ESTRATÉGIA TURISMO 2027

O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro afirma-se como uma peça estruturante da política urbana e territorial do município, contribuindo de forma clara e consistente para a concretização dos grandes objetivos da Estratégia Turismo 2027 (ET27) – o referencial nacional para o desenvolvimento do turismo em Portugal. Enquanto a ET27 delineia a visão para tornar o país um destino turístico sustentável, inovador e competitivo, o PP PDA atua como instrumento operativo que, à escala local, viabiliza a implementação dessa ambição.

A ET27 assume o turismo como motor de desenvolvimento económico e social, com metas claras: reduzir a sazonalidade, reforçar a coesão territorial, valorizar o património, atrair investimento, qualificar a oferta turística e gerar benefícios diretos para as comunidades locais. Neste quadro, o PP PDA constitui uma resposta alinhada e integrada, ao projetar uma nova centralidade urbana com forte vocação turística, desportiva e de lazer, capaz de diversificar e elevar a oferta existente na região de Aveiro.

Entre os contributos mais relevantes do PP PDA para os eixos estratégicos da ET27 destacam-se:

1. Diversificação e Qualificação da Oferta Turística
O plano introduz uma oferta diferenciadora, centrada na criação de Aldeamento Turístico com um Campo de Golfe de 18 buracos, direcionada para segmentos de turismo desportivo e de lazer qualificado. Esta aposta responde ao objetivo da ET27 de fomentar produtos turísticos inovadores que aproveitem os recursos naturais e culturais do território, promovendo experiências autênticas e sustentáveis.

2. Combate à Sazonalidade e Desconcentração da Procura
Ao criar uma nova âncora turística fora do centro histórico da cidade, o PP PDA contribui para a redistribuição espacial da atividade turística, reduzindo a concentração atual e alargando a procura a outras zonas do município. Esta estratégia está em plena sintonia com o desígnio da ET27 de promover o "turismo todo o ano" e garantir uma ocupação territorial mais equilibrada.

3. Sustentabilidade Ambiental e Valorização do Território
O plano recupera áreas degradadas, como antigas saibreiras, integrando-as em soluções de lazer e desporto com forte componente ambiental, nomeadamente o golfe e zonas verdes estruturadas. A integração de sistemas de eficiência energética, reutilização de águas pluviais e valorização paisagística reforça o compromisso com os princípios da sustentabilidade ambiental promovidos na ET27.

4. Atração de Investimento e Dinamização Económica
Com um investimento global previsto superior a 35 milhões de euros, maioritariamente privado, o PP PDA cria condições para a atração de capital, fomentando o empreendedorismo local, o crescimento de novos negócios e a geração de emprego, em linha com o objetivo da ET27 de dinamizar a economia através do turismo de qualidade.

5. Coesão Social e Qualidade de Vida
Além da componente turística, o plano incorpora habitação, equipamentos educativos e zonas de lazer, promovendo a integração funcional e social dos novos espaços. A criação de habitação a custos controlados e a qualificação dos espaços públicos contribuem para uma convivência equilibrada entre visitantes e residentes, assegurando que os benefícios do turismo se estendem à população local, como propõe a ET27.

6. Mobilidade e Acessibilidades Sustentáveis
A qualificação da mobilidade suave (com percursos pedonais e cicláveis) e a excelente acessibilidade rodoviária (A25 e A17) garantem conectividade eficiente e sustentável, em consonância com a prioridade da ET27 em reforçar as ligações intra e interterritoriais.

Em síntese, o PP PDA traduz no território local os grandes objetivos da Estratégia Turismo 2027, funcionando como instrumento catalisador de um turismo mais qualificado, sustentável e inclusivo, e posicionando Aveiro como um polo emergente na oferta turística nacional. O plano não só incorpora a visão da ET27 como a concretiza com ações territoriais consistentes e estruturantes, que reforçam a competitividade e atratividade da cidade e do município num quadro de coesão, inovação e sustentabilidade.

5. DEMONSTRAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE DE SOLO URBANO

Apesar de a área de intervenção apresentar frentes parcialmente infraestruturadas que, à luz das condições físicas, lhe confeririam aptidão para a classificação como solo urbano, a ausência de elementos estruturantes de urbanidade justificou a sua manutenção como solo rústico no âmbito da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM). Todavia, e face ao diagnóstico territorial validado pelo REOT 2024, verifica-se a crescente pressão sobre a oferta habitacional no município, associada à escassez de áreas urbanas disponíveis e compatíveis com a expansão habitacional, particularmente na proximidade de zonas de elevada intensidade funcional e económica, como é o caso das áreas industriais e do centro urbano de Aveiro.

O REOT 2024 evidencia um desajustamento estrutural entre a oferta e a procura de solo urbano afeto à função habitacional. Tal desequilíbrio é sustentado por vários indicadores:

- **Crescimento demográfico superior à média nacional (+3,2% entre 2011-2021)**, com especial incidência nas freguesias urbanas, intensificando a procura de habitação em zonas centrais e periféricas.

- **Aumento de 58% da população estrangeira**, com forte concentração em áreas urbanas, acentuando a pressão sobre o mercado de arrendamento e a necessidade de novas soluções habitacionais.

- **Expansão do número de agregados domésticos (+5,9%)**, acompanhado por uma redução da dimensão média do agregado (2,4 pessoas), traduzindo-se numa maior procura por alojamentos de menor tipologia (T0/T1/T2), para os quais o mercado tem baixa capacidade de resposta.

- **Oferta habitacional condicionada**, com um parque edificado envelhecido, escassa produção de novos fogos (apenas 3,2% do parque habitacional construído após 2011) e fraca renovação tipológica.

- **Pressão do turismo e alojamento local**, especialmente na freguesia de Glória e Vera Cruz (95,9% da oferta concentrada), contribuindo para a redução da oferta habitacional permanente e inflacionando os valores de arrendamento.

A integração da área em Plano de Pormenor com efeitos registrais constitui, assim, o único mecanismo legal e técnico que viabiliza a afetação de solo à função habitacional em coerência com as necessidades identificadas.

Neste sentido, **a indisponibilidade de solo urbano para novos projetos habitacionais na malha urbana existente**, que permita uma operação que coloque no mercado uma oferta significativa de habitação, assim como a otimização de sinergias e diversificação de usos num espaço atualmente monofuncional dedicado exclusivamente a equipamentos desportivos, em conjugação com os fluxos demográficos ascendentes, a forte pressão habitacional e a ausência de alternativas viáveis no perímetro urbano consolidado, **justificam a reclassificação da área em análise**, limitada às porções estritamente necessárias e sujeita ao cumprimento rigoroso dos parâmetros urbanísticos e legais em vigor. A proposta procura a valorização dos espaços naturais e a minimização da ocupação e impermeabilização do solo recorrendo a uma maior concentração da ocupação edificada em núcleos urbanos restritos, com vista a maximizar a sustentabilidade do ambiente urbano e natural.

A área de intervenção apresenta, pois, um conjunto relevante de potencialidades que a tornam particularmente apta à transformação urbanística e à valorização do tecido urbano, beneficiando da estreita relação com a envolvente natural. A localização estratégica, com boas acessibilidades, favorece um uso com alcance suprarregional, sustentado pelos equipamentos já existentes e por outros previstos, reforçando o papel deste território num contexto geográfico alargado.

Apesar desta centralidade e do potencial instalado, a área continua a carecer de consolidação urbanística que permita a sua utilização plena e contínua, com características de verdadeira urbanidade. A ausência de complementaridades funcionais, de condições de segurança adequadas e de uma estrutura coerente limita a fruição do espaço e compromete a sua integração efetiva na malha urbana. Torna-se, por isso, essencial investir na qualificação do território, promovendo a reconversão ambiental, a estruturação de espaços públicos e a criação de uma oferta diversificada de habitação e alojamento. Esta resposta é particularmente crítica tendo em conta a escassez habitacional identificada e a proximidade da área em causa quer ao centro da cidade de Aveiro, quer a uma zona de atividades económicas de grande dimensão, geradora de fortes necessidades de alojamento.

Não existem, pois, no Município de Aveiro, outras localizações com características comparáveis que possam acolher um programa de intervenção com esta escala e potencial. Acresce que esta área tem vindo a ser alvo de uma estratégia de desenvolvimento iniciada em 1995, ancorada na construção do estádio e de várias infraestruturas associadas, e orientada por instrumentos de planeamento como o Plano de Pormenor do Estádio e, mais tarde, o Plano de Urbanização. Embora este último tenha registado avanços significativos, articulados com diversas entidades, não chegou a ser formalmente concluído. Neste contexto, a concretização da urbanização torna-se não só pertinente como urgente, exigindo a adaptação das soluções anteriormente previstas à realidade socioeconómica atual.

Importa referir que muitos dos investimentos realizados ao longo dos últimos anos foram promovidos no âmbito da sociedade PDA, atualmente detentora da maioria da propriedade fundiária na área de intervenção. Esta entidade manifesta a intenção de dar continuidade aos objetivos estratégicos inicialmente definidos, assegurando não apenas o retorno sobre os investimentos já efetuados — que decorrem de compromissos e visões prévias — mas também a promoção de uma qualificação urbana integral. O território em causa foi concebido desde o início como uma área de intervenção global e integrada, pelo que a sua concretização representa a última etapa de um processo de transformação com raízes históricas e fundamentos estratégicos sólidos.

Face ao exposto, e considerando a natureza específica da operação urbanística em causa, importa sublinhar o carácter peculiar deste Plano, quer pela relação de complementaridade com a malha urbana existente — localizando-se numa zona de colmatação com expressão territorial significativa —, quer pela natureza e escala das valências previstas. Destaca-se, neste contexto, a inclusão de um Campo de Golfe, um parque urbano de grande dimensão, uma área desportiva e a edificação prevista com usos diversificados, incluindo funções habitacionais, comerciais e de serviços, integrando ainda um hotel de referência e uma componente relevante de habitação a custos controlados.

Estas características reforçam a excecionalidade da proposta, sustentada não apenas pela escassez comprovada de solo urbano disponível para este tipo de usos no perímetro urbano consolidado, mas também pela oportunidade estratégica que a intervenção representa. A operação insere-se num contexto urbano e funcional propício ao desenvolvimento económico e social, potenciando interações com uma envolvente ativa e dinâmica, marcada por fluxos significativos de pessoas, bens e informação.

Para além disso, esta proposta assume-se como uma garantia de qualificação urbanística da área de intervenção, contribuindo para a coesão territorial e para a estruturação de um tecido urbano fragmentado. A reclassificação proposta permitirá consolidar os aglomerados urbanos existentes, corrigir ocupações casuísticas e promover uma ocupação ordenada e articulada do solo, alinhada com os princípios do desenvolvimento sustentável — nos domínios ambiental, patrimonial, económico e social.

Importa ainda sublinhar o contributo expressivo da operação para o mercado habitacional do concelho, fortemente pressionado pela procura e pela escassez de oferta adequada. Está prevista a edificação de 2.722 novos fogos, dos quais 169 se destinam a habitação a custos controlados, reforçando a resposta municipal às necessidades habitacionais identificadas no Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro (PMHAA).

Em suma, a proposta de reclassificação de solo rústico para urbano assume-se como uma medida excecional, mas tecnicamente fundamentada e legalmente enquadrada, nos termos do artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. A sua concretização permitirá, não só valorizar o território e os investimentos anteriormente realizados, como também garantir a uma plena integração urbana, com soluções funcionais, sustentáveis e ajustadas às necessidades contemporâneas do Município de Aveiro.

6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS

Tendo em conta o contexto socioeconómico atual e a crescente necessidade de diversificação da oferta habitacional, torna-se indispensável enquadrar esta operação numa perspetiva mais abrangente de resposta às dinâmicas territoriais em curso. A proximidade a uma área de forte intensidade económica, marcada pela instalação de grandes equipamentos e pela geração contínua de emprego e mobilidade, acentua o potencial estratégico da intervenção.

Simultaneamente, a sensibilidade ambiental da área em causa impõe uma abordagem criteriosa e sustentável, que articule a valorização dos recursos naturais com a qualificação urbana, reforçando a coesão territorial e contribuindo para o equilíbrio dos sistemas ecológicos e urbanos.

Neste enquadramento, e complementando os objetivos previamente definidos na 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal, foram integradas novas metas que procuram responder aos atuais desafios de planeamento e desenvolvimento territorial. Estas visam, nomeadamente, fomentar a criação de postos de trabalho, dinamizar o setor do turismo através da valorização da oferta e da qualificação do território, e assegurar o contributo desta operação para a vitalidade económica e social do Município.

Assim, aos objetivos que já estavam definidos no Plano Diretor Municipal:

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

juntaram-se os seguintes:

a) Adotar medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas, bem como de eficiência energética e de utilização racional dos recursos;

b) Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente;

c) Garantir a qualidade ambiental e a valorização do espaço público;

d) Garantir um desenho urbano diferenciado, potenciando a criação de elementos edificados isolados singulares, com uma linguagem arquitetónica contemporânea e características excecionais, promovendo uma imagem urbana qualificada, face à posição estratégica relativamente à A25 e A17 e aos espaços públicos de grandes dimensões e equipamentos de grande volumetria existentes.

e) Dotar a área de espaços destinados à promoção de habitação a custos controlados.

Neste enquadramento, a proposta de Plano procurou integrar, de forma articulada um conjunto de temáticas estruturantes, fundamentais para assegurar uma ocupação urbana coerente, sustentável e promotora de dinâmicas socioeconómicas positivas.

Ocupação Urbana

A estratégia territorial adotada procurou contrariar a atual tendência de monofuncionalidade associada à concentração de equipamentos, promovendo um modelo de uso diversificado e multifuncional. Reforçando a integração funcional e espacial com os territórios envolventes, consolidando a área de intervenção como um polo urbano diferenciado, dotado de equipamentos de referência e com vivências urbanas diversificadas.

A qualificação do espaço público assume um papel determinante na indução de soluções arquitetónicas de elevada qualidade e com desempenho ambiental positivo, contribuindo para colmatar o subaproveitamento atual da área em causa.

Ambiente

A valorização das especificidades ambientais e paisagísticas do território constitui um dos pilares da intervenção, devendo ser promovida em articulação com a oferta municipal existente, acrescentando-lhe valor ecológico e simbólico.

A aposta em soluções urbanas de proximidade, associada à disponibilização de habitação em contexto de acessibilidade imediata a áreas económicas de grande escala, traduz-se num contributo relevante

para a sustentabilidade ambiental — nomeadamente através da redução de deslocações pendulares e da promoção de modos suaves de mobilidade.

A estrutura ecológica, nesta proposta, funciona como matriz orientadora, incorporando espaços verdes significativos e interligados, promotores de bem-estar e de qualificação paisagística. Aposta-se na implementação de sistemas de reutilização de águas pluviais para fins não potáveis e o incentivo ao uso de energias renováveis, promovendo a eficiência ambiental e energética do conjunto urbano.

Mobilidade

A intervenção promove uma rede de percursos pedonais e cicláveis contínua, segura e confortável, assegurando a ligação funcional com os espaços urbanos adjacentes e complementando trajetos pré-existentes.

O sistema de acessibilidades integra a malha viária já executada no âmbito da construção do estádio, e consolida as ligações locais e articulando-as com a rede viária de nível superior. O espaço urbano é salvaguardo de atravessamento excessivo, sendo implementadas medidas de acalmia de tráfego e soluções integradas de mitigação de impactes, bem como é assegurada a existência de estacionamento compatível com os usos propostos e as características do tecido urbano.

Desenvolvimento Económico e Turismo

A criação de novas atividades económicas, articuladas com a vivência urbana e com o reforço do tecido empresarial local, representa uma oportunidade estratégica para a dinamização da área. A atratividade turística da zona é estimulada através de uma oferta diferenciadora, complementar à existente no Município, contribuindo para a redução da sazonalidade na procura e incentivando o investimento privado em setores-chave como o comércio e o alojamento turístico. Neste sentido, espera-se que a proposta gere impactos positivos ao nível da criação de emprego, da revitalização económica e da valorização do território como destino turístico sustentável e integrado.

7. PROPOSTA DO PLANO

A proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro teve em consideração de uma forma geral os parâmetros urbanísticos de referência previstos no Regulamento do Plano Diretor Municipal para a UOPG-1, os objetivos adicionais, assim como, os termos de referência, foi desenvolvida a proposta urbanística, tirando partido das caraterísticas topográficas e ambientais do terreno, do grau de infraestruturação presente e visando uma solução com sustentabilidade económica e financeira.

Para além dos objetivos originalmente definidos para a UOPG-1, considera-se a implementação de um Aldeamento Turístico como uma solução estratégica complementar. Embora esta tipologia de intervenção não esteja expressamente contemplada na UOPG-1, entende-se que a sua inclusão constitui a opção mais adequada face às características intrínsecas do solo e à especificidade da envolvente, nomeadamente a integração com a zona do Campo de Golfe.

A escolha desta solução baseia-se em critérios técnicos, ambientais e urbanísticos, procurando compatibilizar a valorização turística e económica do território com a preservação da sua matriz rural e

ambiental. A conceção do aldeamento turístico, em harmonia com o contexto paisagístico e funcional, permitirá assegurar:

- A manutenção da classificação de solo rústico, evitando processos de reclassificação mais intrusivos e garantindo a salvaguarda dos valores ambientais e ecológicos da área;
- A valorização da envolvente ao Campo de Golfe, através de uma ocupação qualificada, com impacto paisagístico e ambiental controlado;
- O reforço da atratividade turística, de forma alinhada com o perfil e a vocação da área, sem comprometer a estrutura e o equilíbrio do território definidos para a UOPG-1.

Embora este tipo de empreendimento não se encontre previsto no elenco inicial de usos e funções definidos na UOPG-1, considera-se que a sua integração não contraria os princípios orientadores do plano, mas antes os complementa, proporcionando uma solução inovadora que concilia:

- Eficiência na utilização do solo,
- Compatibilidade com as infraestruturas existentes e projetadas,
- Manutenção da coerência territorial e paisagística.

Deste modo, o aldeamento turístico é proposto como resposta adequada e estratégica, enquadrando-se num modelo de desenvolvimento que respeita os objetivos globais da UOPG-1 e acrescenta valor, sem implicar alterações substanciais ao enquadramento jurídico e classificativo do solo.

7.1 MODELO DE REFERÊNCIA

A proposta do Plano assenta num modelo de ordenamento que considera a organização dos espaços coletivos como um elemento essencial, adaptando essa visão às dinâmicas atuais, promovendo um urbanismo centrado nas pessoas, percursos pedonais e qualidade ambiental, ao mesmo tempo que a sua estruturação se baseia na clareza formal e legibilidade espacial, garantindo um ambiente urbano organizado e funcional.

O modelo, visando a reconversão de um espaço desprezado e marginal num espaço funcional e integrado, articula a regeneração física do território com a valorização ambiental, a promoção da centralidade urbana, a atratividade económica e a qualificação das infraestruturas públicas, garantindo coesão territorial, sustentabilidade e resiliência climática.

Este modelo, refletido no desenho urbano do Plano, assenta numa abordagem integrada de três sistemas territoriais, que asseguram uma estrutura urbana clara:

- Sistema de Espaços Urbanos;
- Sistema de Infraestruturas Verdes e Azuis;
- Sistema de Mobilidade Suave e Conectividade Intermodal.

Relativamente ao Sistema de Espaços Urbanos, a proposta foca-se nos seguintes eixos orientadores:

- Reestruturação do tecido urbano;
- Ocupação focada na oferta turística e de serviços complementares;

- Intensificação seletiva com parâmetros urbanísticos adequados à escala da intervenção;
- Integração de projetos arquitetónicos contemporâneos de referência;
- Compatibilidade com as diversas condicionantes e restrições de utilidade pública;
- Soluções adaptadas para zonas ambientalmente sensíveis;
- Ocupação condicionada com base em infraestruturas sustentáveis.

Desta forma, a proposta organiza o uso do solo de forma contínua e integrada, definindo zonas de uso dominante, uma das quais, fundamentalmente, vocacionada para fins turísticos e empreendimento turístico de referência, com elevada qualidade arquitetónica e integração paisagística, articulada com espaços destinados a encontro, lazer e serviços coletivos, incluindo componentes culturais, educativas e desportivas.

No domínio do Sistema de Infraestruturas Verdes e Azuis, a proposta organiza-se de acordo com os seguintes eixos orientadores:

- Reabilitação das linhas de água principais;
- Criação de um parque de recreio e lazer;
- Rede de microinfraestruturas verdes / incorporação de soluções como jardins de chuva e outras soluções de base natural;
- Reabilitação e valorização da quinta da Condessa como memória do lugar.

Estes eixos são contributos importantes para a mitigação e adaptação às alterações climáticas, eficiência energética e gestão racional dos recursos, que a par da promoção da mobilidade suave, constituem garantia de um ambiente urbano mais resiliente.

No que concerne ao Sistema de Mobilidade Suave e Conectividade Intermodal, os eixos orientadores do desenho urbano foram os seguintes:

- Criação de corredores cicláveis e pedonais;
- Espaço público como infraestrutura de mobilidade;
- Requalificação viária com pacificação do tráfego;
- Estacionamento racionalizado e articulado.

Todas estas orientações para o desenho urbano foram concebidas para promover a sustentabilidade, a acessibilidade, a identidade local e a coesão funcional do território, estabelecendo diretrizes claras para a organização do espaço e a interação entre diferentes usos e infraestruturas.

Com base no modelo definido e nas orientações para o desenho urbano, estabelece-se um zonamento em função dos usos dominantes, traduzido na respetiva Planta de Zonamento, que visa orientar o uso e a ocupação do solo, respeitando a estrutura ecológica, a capacidade de suporte do território e a integração paisagística.

Foram consideradas as seguintes categorias e subcategorias, relativas ao Solo Urbano, estabelecidas pelo PDM:

a) Espaços Habitacionais:
    i. Espaço Habitacional tipo 1;
    ii. Espaço Habitacional tipo 2;
    iii. Espaço Habitacional tipo 3;

b) Espaço de Uso Especial
   i. Estabelecimento Hoteleiro;
   ii. Espaço de Equipamentos;
c) Espaços Verdes de Uso público.

7.2 LINHAS GERAIS DA PROPOSTA

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

A articulação entre as diversas unidades operativas será assegurada através da implementação de um amplo Espaço Natural e Paisagístico e Áreas Verdes de Enquadramento, complementado por uma zona verde vocacionada para a prática desportiva, integrando campos de ténis, uma rede de percursos pedonais e cicláveis, e promovendo atividades associadas ao turismo de natureza, ao lazer e ao desporto. Esta infraestrutura verde será implementada sem comprometer os valores ecológicos existentes, assegurando a proteção dos habitats naturais e das espécies autóctones, preservando as galerias ripícolas e os corredores ecológicos de maior valor, e contemplando ações de renaturalização de áreas ambientalmente degradadas.

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

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

Sob o ponto de vista socioeconómico, a intervenção potencia a valorização do território, promovendo a captação de investimento e o dinamismo económico local, designadamente através da criação de postos de trabalho nos setores da construção, dos serviços ambientais e do turismo sustentável. A qualificação do espaço público e a promoção de atividades lúdico-desportivas contribuem para a coesão social e o bem-estar da população residente, reforçando o sentimento de pertença e elevando os padrões de qualidade de vida urbana.

Casos de referência internacional, como o High Line Park em Nova Iorque ou o Parque Olímpico de Londres, evidenciam o potencial transformador da reconversão de áreas subutilizadas em espaços verdes multifuncionais, enquanto catalisadores de regeneração urbana, sustentabilidade ambiental e atratividade económica. A proposta para o Parque de Recreio e Lazer adota princípios semelhantes, adaptados à especificidade local, visando o equilíbrio entre urbanização, conservação ambiental e dinamização socioeconómica.

Neste contexto, a proposta urbanística configura-se como uma abordagem integrada, orientada para os desafios contemporâneos de natureza ambiental, social e económica, alinhando-se com as boas práticas internacionais em matéria de planeamento urbano sustentável, e contribuindo para a resiliência e

prosperidade do Município de Aveiro, garantindo inclusivamente a mitigação dos riscos associados a perigosidade estrutural da área de intervenção do Plano e área envolvente.

O Plano será estruturado e operacionalizado através de três Unidades de Execução (UE), delimitadas com base em critérios técnicos, funcionais e territoriais específicos. Esta segmentação visa assegurar uma gestão eficiente, faseada e coerente das intervenções, permitindo a priorização das ações, a otimização de recursos e o acompanhamento rigoroso da execução.

Cada Unidade de Execução será objeto de um Plano detalhado, que incorporará as componentes urbanística, ambiental, infraestrutural e financeira, assegurando a conformidade com as orientações estratégicas do Plano global. A divisão em UE permitirá também uma adaptação progressiva às especificidades locais, bem como a incorporação de ajustamentos derivados do processo de monitorização e avaliação contínua das intervenções.

Durante a elaboração do presente Plano, e considerando as características morfológicas dos terrenos inicialmente previstos para a implantação de um centro comercial, concluiu-se que a localização proposta não reunia as condições técnicas e urbanísticas adequadas à natureza do empreendimento. Esta constatação levou à revisão estratégica da localização, com o intuito de assegurar uma melhor integração urbana e funcional.

Assim, foi determinada a relocalização do centro comercial para uma área mais próxima dos principais eixos viários da região, nomeadamente a A25/A17, assegurando uma maior acessibilidade, visibilidade e inserção estruturante no contexto do desenvolvimento urbano em curso.

A nova localização, contígua ao Estádio Municipal de Aveiro, garante uma articulação eficaz com os equipamentos existentes, reforçando a centralidade e o papel estratégico deste novo polo comercial no ordenamento territorial. A proximidade ao Estádio permite a convergência de valências e funcionalidades, beneficiando da rede viária instalada e possibilitando a criação de novos acessos e percursos que promovem a integração de usos.

Apesar de se situar fora dos limites estritos do Plano, considera-se que, pela sua polivalência e impacto socioeconómico, este equipamento constitui um elemento dinamizador e agregador da intervenção urbanística global.

7.3 ESTRUTURA EDIFICADA

A edificabilidade proposta no Plano, está dividida por duas das três unidades de execução, constituindo conjuntos urbanos particulares em termos de condições morfotipológicas e ajustadas ao local, com parcelas integradas em unidades construtivas isoladas ou em quarteirões abertos, garantindo, em função das caraterísticas 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 Unidade de execução 1 (UE1) tem uma área de intervenção de 560.445 m^2 desenvolve-se desde a Av. Sport Clube Beira-Mar a norte e o aglomerado de Azurva a sul; da Rua do Taboeira a nascente e o nó da

A25/A17 a poente. A construção está definida em dois núcleos de edificabilidade separados pelo Espaço Natural e Paisagístico.

Na UE1, em termos morfotipológicos, está preconizada uma ocupação de Espaços Habitacionais de Tipo 1 a Tipo 3, com uma área edificável 273.372 m^2. Está ainda prevista uma Área Edificável destinada em exclusivo a comércio e serviços de 36.156 m^2.

As habitações unifamiliares e bifamiliares estão previstas ao longo do arruamento de atravessamento nascente/poente, tendo cada uma, a área de implantação de 150 m^2, com volumetria correspondente a dois pisos mais cave.

A construção de edifícios de habitação multifamiliar desenvolve-se em quarteirões abertos preferencialmente virados a sul, privilegiando a banda de construção virada a nascente/poente.

Na UE1 está prevista a implantação de um equipamento escolar com área de parcela de 6.260 m^2, área de implantação de 2.000 m^2, área de construção de 4.000 m^2 e volumetria de dois pisos e cave.

Tendo unicamente como base de cálculo as áreas de terreno anteriormente referenciadas, correspondentes à área afeta à construção urbana, sem se contabilizar as áreas a ceder ao domínio municipal no âmbito das unidades de execução para Espaço Natural e Paisagístico, Áreas Verdes de Enquadramento, Espaço Verde de Uso Publico, Equipamento Escolar e Equipamento Desportivo, calcula-se para a construção unifamiliar um índice de ocupação do solo (Io) de 11% e um índice de utilização (Iu) de 22%, inferiores aos 30% e 60% previstos no PDM; para a construção multifamiliar calculou-se um Io= 24% e um Iu=104% inferiores aos 25% e 150% previstos no PDM.

No âmbito da unidade de execução, que inclui a área do Espaço Natural e Paisagístico e Áreas Verdes de Enquadramento, Espaço Verde de Uso Publico, Equipamento Escolar e Equipamento Desportivo, o índice de ocupação do solo e o índice de utilização calculados são, respetivamente, de 9.53% e 52.76%, valores estes bastantes inferiores aos consignados no PDM.

Na UE1 está previsto a implantação de um estabelecimento hoteleiro com uma área de implantação de 2.500 m^2, área de construção de 18.000 m^2 e volumetria máxima correspondente a 9 pisos e 2 pisos em cave, sem se contabilizar as áreas a ceder ao domínio municipal no âmbito das unidades de execução para Espaço Natural e Paisagístico e Áreas Verdes de Enquadramento, Espaço Verde de Uso Publico, Equipamento Escolar e Equipamento Desportivo, decorrendo daqui um índice de ocupação do solo (Io) de 12% e um índice de utilização do solo (Iu) de 142%, abaixo dos 25% e 150% previstos em regulamento do PDM.

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

No núcleo de construção em termos morfotipológicos está preconizada uma ocupação de habitações unifamiliares isoladas numa área de terreno de 49.084 m^2 e de habitação multifamiliar em 31.666 m^2.

As habitações unifamiliares estão previstas em três localizações distintas permitindo a transição volumétrica entre aglomerados existentes e áreas com usos distintos, criando uma frente ordenada, garantindo uma gradação volumétrica do existente para o proposto, tendo cada uma, a área de

implantação de 150 m^2 ou 306 m^2 e área de construção de 300 m^2 ou 612 m^2, respetivamente, com volumetria correspondente a dois pisos mais cave. A área de construção prevista nesta área é de 19.932 m^2 a que corresponde um Io=5% e um Iu= 9.9%, estando estes parâmetros referenciados no PDM com valores máximos, de 30% e de 60%.

A construção multifamiliar na UE2 apresenta um tipo de ocupação com bastante permeabilidade visual, potenciando a visibilidade da envolvente verde constituída pelo Espaço Natural e Paisagístico, Espaços Verdes de Uso Público e Áreas Verdes de Enquadramento e pelo Campo de Golfe. Nesta unidade de execução está prevista uma área de construção de habitação de 92.320 m^2, uma área de construção de comércio e serviços de 1.360 m^2 e uma área de Equipamento de Serviços/Social de 12.534 m^2, perfazendo estas, uma área total de construção de 106.214 m^2, decorrendo daqui um índice de ocupação do solo (Io) de 16% e um índice de utilização (Iu) de 71%, estando no PDM definidos como valores máximos, respetivamente, Io=30% e Iu=120%.

O Aldeamento Turístico, que integra um Campo de Golfe de 18 buracos, abrange uma área de terreno de 835.885 m^2 (83,58 ha). Nele está prevista uma edificabilidade de 32.624 m^2, onde poderá ser instalado um número máximo de 380 unidades de alojamento e de 756 camas.

No Aldeamento Turístico está prevista a instalação de um "Club House", com área de implantação máxima de 2.159 m^2, área de construção máxima de 3.589 m^2, um Edifício de apoio técnico ao golfe que não poderá ultrapassar a área de construção de 1.017 m^2, uma portaria com área máxima de construção de 20 m^2 e ainda dois edifícios onde se prevê inserir diversos serviços comuns com uma área máxima de implantação de 1.587 m^2 e com uma área máxima de construção 3.174 m^2, no conjunto dos dois edifícios. O Campo de Golfe fica assim com uma área de 744.150 m^2.

No âmbito da área de intervenção da Unidade de Execução 2 (UE2), cujo valor é de 1.155.020 m^2 (115,5 ha), o índice de ocupação do solo e o índice de utilização, são respetivamente de Io= 4.00% e Iu= 12.02%, valores estes bastantes inferiores aos consignados no PDM.

A unidade de Execução 3 (UE3), ocupa a zona sensivelmente plana, junto do nó da A25/A17 com área de 64.707 m^2 que será mantida como Espaço Florestal de Produção (conforme previsto no PDM), pela proximidade a um estabelecimento abrangido pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto (RJPAG).

7.4 EQUIPAMENTOS

O presente Plano dotará o Parque Desportivo de Aveiro, onde já se encontram materializados o Estádio Municipal, o Centro Hípico e os campos de futebol do Taboeira e outras estruturas desportivas, de um conjunto de equipamentos complementares que transformarão este complexo num núcleo de atratividade singular que extravasa a influência regional, designadamente: um vasto Espaço Natural e Paisagístico, a integrar no domínio municipal, com área de 412.069 m^2, e um equipamento desportivo de 7.013 m^2, que atravessarão a área de intervenção de poente a nascente, ladeando a linha de água existente. O Espaço Natural e Paisagístico integrará um uma rede de vias pedonais e clicáveis, ligadas ao turismo de ar livre e lazer, circuitos de manutenção e orientação e pequenas estruturas de apoio ligadas à restauração e bebidas, sanitários e serviços administrativos, a implementar de acordo com o projeto de execução. Está ainda previsto um Equipamento Desportivo complementar ao Espaço Natural e Paisagístico onde se prevê a instalação de equipamentos desportivos, parques infantis ou outros equivalentes.

No âmbito ambiental estão previstas ações de 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, prevendo-se complementarmente, zonas de relvado, onde deverá ser dada preferência a prados de sequeiro com espécies autóctones.

Para minimizar o impacto ambiental na área de intervenção do Plano de Pormenor deverá ser considerado, sempre que possível, que a estabilização de taludes em áreas declivosas e nas margens das linhas de água deve ser realizada com técnicas de engenharia natural. Caso seja necessário realizar captações de água para colmatação das necessidades de rega, sobretudo no Campo de Golfe, devem ser feitas nas formações recentes, evitando a captação de água no sistema aquífero do Cretácico de Aveiro.

O equipamento escolar, previsto na Unidade de Execução 1 (UE1) tem uma área de parcela de 6.260 m^2, uma área de construção de 4.000 m^2 e uma volumetria correspondente a dois pisos e cave.

No âmbito da execução da UE2 o Centro Hípico tem dentro da área de intervenção do Plano de Pormenor uma área de 15.791 m^2. Desta área fica afeta ao Centro Hípico uma área de 10.206 m^2 destinada a Espaço de Equipamento, entrando no regime perequativo com uma área de 5.585 m^2, que é o diferencial entre a área da parcela integrada na área de intervenção do Plano e a área que se mantém como Centro Hípico. Também está prevista a ampliação da área dos Campos de Futebol do Taboeira, com uma área de 11.710 m^2.

Ainda na UE2, está prevista a instalação de um Equipamento social/serviços de natureza privada, na designada Quinta da Condessa, na sequência da recuperação e ampliação dos edifícios existentes. Este equipamento terá uma área de parcela 12.416 m^2, com uma edificabilidade máxima de 12.534 m^2, correspondente a uma volumetria máxima de 3 pisos no corpo do edifício existente e de 6 pisos na zona de ampliação, seguindo, como proposta de implantação definida em Plano.

7.5 INFRAESTRUTURAS

Em conformidade com o quadro legal que indica o conteúdo documental de um plano de pormenor –artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, relativamente às infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, drenagem de águas pluviais, energia elétrica – média e baixa tensão e iluminação pública, telecomunicações e fornecimento de gás, o Plano é acompanhado pelos elementos técnicos complementares, que de acordo com a alínea d) do ponto 4 do referido artigo, devem estabelecer os traçados das infraestruturas.

Apresenta-se de seguida uma breve descrição relativa às intervenções propostas ao nível das diferentes redes das infraestruturas:

ARRUAMENTOS E REDE VIÁRIA

Os arruamentos e rede viária preconizada para o Plano, desenvolve-se a partir da estrutura viária existente, a Avenida Sport Clube Beira-Mar e a Rua da Taboeira, através de um sistema reticulado de vias, constituído por vias estruturantes e vias secundárias, num total de 27 novos arruamentos.

As vias a construir no plano, têm dois tipos de perfis transversais. O perfil Tipo A e perfil Tipo B, sendo que o perfil Tipo B inclui uma faixa de 2.40 m de largura destinada a Ciclovia, conforme previsto nas peças desenhadas que acompanham o plano, a saber:

- Arruamento Tipo A, com as seguintes características, faixas de rodagem com 7.00 m de largura, faixas de estacionamento transversal com 5.00 m de profundidade, faixa de proteção de 0,50 m, caldeiras com a largura de 1.50 m e passeios com 3.50 m de largura;

- Arruamento Tipo B, com as seguintes características, faixas de rodagem com 7.00 m de largura, faixas de estacionamento transversal com 5.00 m de profundidade, faixa de proteção de 0,50 m, caldeiras com a largura de 1.50 m, ciclovia com 2.40 m e passeios com 3.50 m de largura.

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de distribuição de água será constituída por um conjunto de condutas e elementos especiais que constituem a unidade parcelar do sistema de abastecimento de água, cuja finalidade é assegurar o transporte e distribuição de água a todos os edifícios, bem como e entre outros aos dispositivos de combate a incêndios.

Para o dimensionamento da rede foram considerados os seguintes aspetos:
- Capitação com base no tipo de edifício ou equipamento público a abastecer;
- Grau de risco de incêndio para zona residencial.

No dimensionamento da rede ter-se-á também em conta as necessidades decorrentes do combate a incêndios, pelo que, o diâmetro das tubagens será no mínimo igual ao do ramal de abastecimento dos hidrantes a aplicar, em função da classe de risco.

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

A rede de drenagem de águas pluviais será implantada no eixo das vias/arruamentos projetadas para o plano, paralelamente à rede de drenagem de águas residuais domésticas, sendo que o sentido de escoamento da rede decorre do sentido do escoamento daquelas vias.

As águas pluviais serão recolhidas através de sargetas/sumidouros e conduzidas para o sistema de coletores da rede e posteriormente conduzidas para as linhas de água existentes. Foram ainda considerada a colocação de um separador de hidrocarbonetos antes da descarga nas linhas de água existentes.

O encaminhamento dos efluentes pluviais para as linhas de água incluídas nos espaços verdes, será realizado através de valas que promovem a filtragem biológica dos efluentes pluviais.

A rede de águas será dotada de caixas de visita no início dos coletores e na mudança de direção destes. Foram estimados os diâmetros necessários para uma eficiente drenagem de águas de acordo com as bacias de drenagem e a regulamentação legal aplicável.

REDE DE GÁS

De acordo com as necessidades de consumo estimados, prevê-se que seja necessário o reforço da rede existente de diâmetro Pe Ø 160 para Pe Ø 200 e de diâmetro Pe Ø 110 para Pe Ø 160.

Em fase de projeto e, posteriormente de execução da infraestrutura de rede de gás, será necessário viabilizar a capacitação da mesma tendo por base o reforço de rede previsto.

REDE DE INFRA-ESTRUTURAS ELÉCTRICAS

O desvio das redes elétricas de alta e média tensão existentes será concertado entre a Câmara Municipal de Aveiro e a empresa distribuidora.

Rede de Média Tensão

A rede de tubagens seja constituída por 2 tubos corrugados Ø 160mm e por câmaras de visita. O seu traçado deve permitir a sua interligação às redes similares existentes.

As redes de cabos serão constituídas por cabos do tipo 3x LXHIOZ1-1x240 mm2 para 15 kV.

Rede de Baixa Tensão

Será executada uma rede de baixa tensão 400/231 V, com traçado subterrâneo, em cabos de alumínio, com secções e ligadores regulamentares e em uso na E-Redes.

As redes de baixa tensão, desenvolver-se-ão ao longo dos passeios ou espaços de estacionamento, em valas próprias, afastadas das outras canalizações de distâncias regulamentares, devidamente protegidas mecanicamente e sinalizadas em todo o seu percurso.

Rede de Iluminação Pública

Será executada uma rede de iluminação pública, constituída por cabos de alumínio, que terá um traçado subterrâneo, de acordo com o perfil de vala adequado, dentro dos passeios e com afastamento e profundidade, relativamente às outras redes, em conformidade com a respetiva Planta.

As colunas escolhidas serão normalizadas, próprias para serem de enterramento e as luminárias LED a utilizar também serão normalizadas.

Rede de Valas

As valas serão executadas à profundidade indicada para cada caso específico, de acordo com a normalização e legislação em vigor.

As valas terão a profundidade mínima regulamentar, serão preenchidas pelas redes específicas e levarão as proteções mecânicas das canalizações, terra isenta de pedras e fita sinalizadora.

Terras de Proteção

Todos os Postos de Transformação, colunas de iluminação pública, armários repartidores e bainhas dos cabos armados, serão ligados à terra.

Diversos

Toda a instalação será executada de acordo com o Regulamento de Segurança de Subestações e Postos de Segurança e de Seccionamento e Regulamento de Segurança de redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão.

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

Para elaboração do projeto da rede de drenagem de águas residuais torna-se fundamental proceder a uma avaliação das quantidades de água rejeitada. A avaliação dos caudais domésticos a prever no dimensionamento da rede de drenagem, baseia-se essencialmente no número de habitantes da área a servir assim como o consumo por habitante.

A rede de drenagem de águas residuais será constituída por um conjunto de coletores que constituem a unidade parcelar do sistema de drenagem de águas residuais domésticas, cuja finalidade é assegurar a recolha e o transporte dos efluentes domésticos de todos os edifícios.

Para o dimensionamento da rede foram considerados os seguintes aspetos:

- Capitação com base no tipo de edifício ou equipamento público;

REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

Apenas se prevê o desenvolvimento de uma rede ITUR de acordo com o Manual ITUR – 3ª edição que interligará às infraestruturas existentes.

7.6 ESPAÇOS EXTERIORES E ACESSIBILIDADES

A área do Plano goza de um posicionamento privilegiado, atendendo à proximidade da A25 e A17. Com efeito a existência destas duas infraestruturas viárias e respetivo nó, que permitem servir diretamente o parque desportivo, conferem ao Plano acessibilidades excecionais, quer em termos de ligação ao centro da cidade (5 minutos em transporte rodoviário) quer em termos de acessibilidade regional e nacional tendo em conta a proximidade da A1.

7.7 EXCLUSÃO DAS ÁREAS AFETAS À REN

No âmbito da área de intervenção do Plano (178 ha) a área sujeita ao Regime da REN tem cerca de 130 ha abrangendo as três unidades de execução.

Desta área, pretende-se excluir do regime da REN uma área de 37,13 ha que se reparte, pelas zonas de áreas estratégicas de infiltração, proteção e recarga de aquíferos e áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo de duas das três unidades de execução, únicas zonas destas unidades de execução onde é possível edificar face às caraterísticas topográficas do terreno, e que visam mitigar as carências existentes no Município em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas que já foram devidamente explicitadas nos pontos anteriores do presente Relatório. Na zona envolvente a Taboeira (UE2), a exclusão visa ainda possibilitar uma intervenção que permita reordenar, requalificar, consolidar o tecido urbano existente e, mais a sul, implementar um Aldeamento Turístico onde se insere um Campo de Golfe e que permitirá manter as características de solo rústico.

Com o objetivo de preservar os valores ambientais protegidos pela Rede Ecológica Nacional (REN) na área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, as áreas a serem excluídas das zonas abrangidas pela REN foram restringidas ao estritamente indispensável. Esta medida visa conciliar a salvaguarda ambiental com o interesse público social, assegurando a satisfação das necessidades relacionadas com carências habitacionais, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

A implementação do Campo de Golfe permitirá a recuperação ambiental e paisagística de uma área atualmente degradada, que inclui as antigas zonas de extração de inertes (saibreiras), hoje desativadas. Esta intervenção assume-se como uma ação de requalificação ecológica, com potencial para restabelecer e dinamizar habitats naturais, promovendo a valorização ambiental do território e contribuindo para a integração paisagística da área no seu contexto envolvente.

O Campo de Golfe teve anteriormente o projeto aprovado, tendo sido submetido ao inerente procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), 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. A proposta do Campo de Golfe mantém genericamente os pressupostos do anteriormente tramitado.

7.8 EXCLUSÃO DAS ÁREAS AFETAS À RAN

Na área de intervenção do Plano, 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 para garantir a operação de reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano de Taboeira de uma forma sustentada e recuperar as edificações da Quinta da Condessa.

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, propôs-se excluir a área de 3,48 ha para construção de unidades de alojamento e edifícios de serviços comuns. Na restante área (25,02 ha)

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

A construção do Campo de Golfe representa uma oportunidade para a valorização de solos atualmente degradados integrados na Reserva Agrícola Nacional, nomeadamente áreas anteriormente ocupadas por explorações de inertes (antigas saibreiras), cuja aptidão produtiva se encontra comprometida. A reconversão deste território, através de uma intervenção compatível com os princípios da RAN em solo não produtivo, permitirá a recuperação das condições ecológicas e paisagísticas do local, nomeadamente através da recolha de solo contaminado, potenciando a criação de novos equilíbrios ambientais e promovendo uma ocupação do solo mais qualificada e ajustada à sua realidade biofísica.

O projeto do Campo de Golfe obteve aprovação prévia, tendo sido sujeito ao respetivo procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), o qual mereceu parecer favorável condicionado emitido em 1 de agosto de 2003. Posteriormente, o Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) foi aprovado em 30 de março de 2009, atestando a conformidade da solução projetada com os termos definidos no parecer da AIA.

Com o objetivo de preservar os valores ambientais protegidos pela Rede Agrícola Nacional (RAN) na área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, as áreas a serem excluídas das zonas abrangidas pela RAN foram restringidas ao estritamente indispensável. Esta medida visa conciliar a salvaguarda ambiental com o interesse público social, assegurando a satisfação das necessidades relacionadas com carências habitacionais, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

7.9 RUÍDO

A área abrangida pelo Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP PDA) encontra-se classificada, em sede da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (Aviso n.º 19708/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 236, de 9 de dezembro de 2019), como **zona mista**, nos termos do regime legal em vigor. Em função da classificação acústica de uma zona devem ser respeitados os seguintes valores limite de exposição:

	Níveis sonoros máximos admissíveis	
	Lden Indicador de ruído diurno-entardecer-nocturno, 24 horas	Ln Indicador de ruído nocturno
Zona mista	≤ 65 dB(A)	≤ 55 dB(A)

Nos termos do artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído (RGR), a classificação acústica da zona obriga ao cumprimento de valores limite de exposição ao ruído ambiental, definidos para diferentes períodos do dia (período diurno, entardecer e noturno), tendo em conta a sensibilidade dos recetores e a tipologia funcional da área.

Atualmente, as principais fontes sonoras identificadas na área de intervenção são o tráfego rodoviário proveniente das vias de circulação envolventes e, pontualmente, o tráfego ferroviário associado à Linha do Vouga. A avaliação das condições acústicas foi realizada com base na consulta ao Mapa de Ruído do Município de Aveiro, considerando que a situação em análise é suscetível de caracterização por esse meio.

No horizonte de desenvolvimento do Plano, não se prevê a introdução de novas fontes de ruído significativas. No entanto, estima-se a ocorrência de um ligeiro acréscimo nos níveis de ruído ambiente em determinados períodos do dia, sobretudo em resultado do aumento previsível do tráfego rodoviário decorrente da nova ocupação urbana e do reforço funcional da área. Esta previsão não implica, contudo, a ultrapassagem dos limites normativos estabelecidos para a classificação acústica em vigor.

A análise técnica foi complementada com a consulta aos estudos desenvolvidos pela entidade concessionária ASCENDI, no âmbito da elaboração do Mapa Estratégico de Ruído (MER) da Concessão Costa de Prata da A25, nomeadamente no troço Barra – Albergaria, Km 08+000, datado de outubro de 2022. Os dados foram obtidos através do portal da Agência Portuguesa do Ambiente (https://apambiente.pt/ar-e-ruido/mapas-estrategicos-de-ruido-git-rodoviario), estando os respetivos extratos, referentes aos indicadores Lden (nível de ruído dia-entardecer-noite) e Ln (nível de ruído noturno), anexos ao Relatório de Ruído do presente Plano.

Com base na sobreposição da cartografia acústica e na análise dos recetores sensíveis localizados na área de intervenção, conclui-se que, na situação atual, os níveis de ruído ambiente encontram-se em conformidade com os valores limite fixados pelo RGR para zonas mistas, não se verificando excedências aos valores regulamentares.

A monitorização futura dos níveis de ruído deverá ser garantida em sede de execução do Plano e das operações urbanísticas subsequentes, de modo a assegurar a manutenção da conformidade legal e a proteção da qualidade ambiental e do conforto acústico dos usos sensíveis previstos.

8. RELATÓRIO AMBIENTAL

O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro insere-se num contexto territorial que se distingue pela sua localização estratégica, contígua a um importante polo urbano e próxima de áreas de atividades económicas de grande escala. Este posicionamento, conjugado com a existência de infraestruturas estruturantes já implantadas – como o Estádio Municipal, acessibilidades rodoviárias e áreas técnicas pré-existentes – confere à área de intervenção um elevado potencial de transformação qualificada e de reforço da coesão territorial.

A proposta de Plano dá continuidade a uma estratégia iniciada em 1995, consolidada com a construção do Estádio e de outras infraestruturas, tendo sido alvo de planeamento prévio através da elaboração do Plano de Pormenor do Estádio que, mais tarde, evoluiu para um Plano de Urbanização. Embora este último não tenha sido formalmente concluído, os seus princípios orientadores encontram-se incorporados na atual proposta, que assume a necessidade de adequação ao contexto socioeconómico contemporâneo e aos objetivos de desenvolvimento sustentável definidos em sede de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

A área de intervenção revela-se como uma zona de colmatação territorial, onde subsiste uma ocupação fragmentada, marcada por usos casuísticos e uma estrutura urbana descontínua. Neste sentido, o Plano assume uma função estruturante de articular os diferentes elementos do território, promover a coesão espacial e funcional, e consolidar a malha urbana com base em princípios de racionalidade, sustentabilidade e equilíbrio entre os sistemas natural e antrópico.

A proposta urbanística desenvolve-se com base numa lógica multifuncional, integrando componentes residenciais, comerciais, desportivas, recreativas e turísticas. Esta diversidade funcional visa, não só, garantir uma ocupação equilibrada e articulada, mas também responder a necessidades habitacionais prementes, evidenciadas pela carência de solo urbano disponível com capacidade de resposta à procura crescente, particularmente em tipologias acessíveis como os fogos a custos controlados. Estão previstos 2722 novos fogos, dos quais 169 se destinam a habitação a custos controlados, contribuindo significativamente para a diversificação da oferta habitacional e para a atenuação das pressões sobre o mercado local.

A proposta integra ainda um conjunto de equipamentos com forte impacto territorial e relevância estratégica. Destaca-se a previsão de um Campo de Golfe com 18 buracos, articulado com Aldeamento Turístico de referência, áreas de lazer e infraestruturas de apoio ao desporto e à recreação ativa, organizadas em torno de um Parque Urbano de Natureza de grande escala. Esta estrutura verde multifuncional responde não só aos objetivos de valorização ambiental identificados no Relatório Ambiental (RA), mas também à criação de novos atrativos turísticos e à dinamização económica local. A introdução de equipamentos de uso coletivo e de fruição pública, numa lógica de acessibilidade e inclusão, reforça ainda a função social do território e a sua integração urbana.

Do ponto de vista ambiental, o Plano contempla medidas concretas de mitigação, valorização e compensação, em resposta aos impactes identificados na AAE. A proposta prevê a recuperação ecológica de zonas degradadas, como antigas saibreiras, a criação de corredores verdes com função ecológica e de continuidade paisagística, e a integração dos principais cursos de água e zonas inundáveis em soluções de drenagem naturalizada. Estas medidas promovem a resiliência do território face às alterações climáticas, favorecem a retenção de águas pluviais, contribuem para a recarga de aquíferos e valorizam a paisagem.

Disto é também exemplo a criação de um Parque Urbano de Natureza e de uma área verde de desporto, interligadas ao Campo de Golfe, que permite consolidar um corredor ecológico de continuidade biológica e

paisagística. Esta estrutura verde integra os principais cursos de água, valoriza galerias ripícolas e cria condições para a regeneração de habitats, contribuindo ainda para a mitigação dos efeitos das alterações climáticas.

No que se refere à funcionalidade e à qualidade de vida urbana, a proposta do Plano assume a diversificação de usos como um eixo estruturante, contrariando a tendência de monofuncionalidade da área. Esta abordagem procura fomentar uma estrutura urbana multipolar, reforçando a coesão territorial e a atratividade da periferia de Aveiro. A criação de novos postos de trabalho nos setores da construção, turismo e serviços ambientais responde a uma das recomendações centrais do RA, contribuindo para o dinamismo económico local. Importa ainda destacar a plena integração da recomendação de não prever uso habitacional na Unidade de Execução 3 (UE3), em virtude da sua proximidade a uma unidade industrial abrangida pelo Regime de Prevenção de Acidentes Graves. Esta unidade manter-se-á classificada como espaço florestal, assegurando a compatibilidade de usos e o cumprimento das condicionantes de segurança.

A gestão dos recursos naturais, nomeadamente dos recursos hídricos e do solo, surge como outro domínio com respostas integradas no Relatório de fundamentação (RF). O Plano propõe soluções de drenagem naturalizada, nomeadamente a criação de lagos com função de retenção de águas pluviais, que visam mitigar o risco de cheias, promover a recarga de aquíferos e assegurar a qualidade da água superficial. A reutilização de águas pluviais para fins não potáveis, em especial no funcionamento do Campo de Golfe, constitui uma medida de racionalização do consumo hídrico, mitigando os impactes negativos sobre o aquífero do Cretácico, cuja proteção é assinalada como prioritária no RA. A manutenção de áreas inundáveis como espaços não edificáveis integrados em áreas de recreio e de valorização ecológica, bem como a requalificação de solos degradados, incluindo zonas atualmente integradas na Reserva Agrícola e Ecológica Nacional (RAN e REN), representam uma abordagem orientada para a recuperação ambiental e a reestruturação territorial, demonstrando uma abordagem prudente e alinhada com os objetivos da gestão integrada do risco e da segurança territorial.

A mitigação dos efeitos das alterações climáticas constitui uma preocupação transversal, materializada na introdução de medidas específicas no Plano. Entre estas, destacam-se a adoção de vegetação autóctone, a promoção de áreas arborizadas com árvores de grande porte e a criação de espaços de sequestro de carbono com função ecológica e de equilíbrio climático. A implementação de infraestruturas verdes e a aposta na mobilidade suave – através da criação de uma rede de vias cicláveis – reforçam a estratégia de descarbonização, incentivando estilos de vida sustentáveis. Assim, no que respeita à mobilidade, o Plano propõe uma estrutura viária hierarquizada, com reforço da acessibilidade pedonal e ciclável, articulando-se com os sistemas de transporte público existentes. Esta aposta na mobilidade sustentável visa reduzir a dependência do transporte individual motorizado, diminuindo a pegada carbónica da área e contribuindo para um modelo de urbanismo de baixo impacte ambiental.

A valorização patrimonial, em particular a reabilitação da Quinta da Condessa, constitui outro ponto de convergência, deste modo a vertente patrimonial é igualmente considerada, nomeadamente com a proposta de reabilitação da Quinta da Condessa, um elemento de valor histórico e simbólico cuja recuperação permitirá a instalação de novos equipamentos sociais ou culturais, promovendo a sua reintegração no tecido urbano e a valorização do património edificado.

Importa salientar que, embora a proposta preveja a reclassificação de solo rústico para urbano, esta alteração assume um caráter excecional, justificado pela inexistência de alternativas com características semelhantes no território urbano consolidado, pela presença de investimentos já realizados e pela articulação coerente com as estratégias de ordenamento previstas nos instrumentos de gestão territorial.

O desenvolvimento da área permitirá a racionalização do uso do solo, a qualificação do espaço urbano e a promoção de dinâmicas económicas e sociais relevantes para o concelho.

Do ponto de vista legal, a proposta encontra fundamento no disposto no artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), bem como no artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. A reclassificação proposta é suportada por uma fundamentação técnica robusta, pela compatibilidade com o modelo de estrutura territorial preconizado e pela integração dos princípios do desenvolvimento sustentável no desenho do Plano.

Em termos globais, o RF e o RA convergem na promoção de um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, resiliente e multifuncional. A proposta do PPPDA revela uma estratégia de ordenamento coerente com os objetivos de valorização ambiental, inclusão social e dinamização económica. Através da integração das recomendações ambientais no desenho urbanístico, o Plano contribui para a regeneração de áreas subaproveitadas, assegura a compatibilidade entre os usos previstos e as condicionantes ambientais, e reforça a coesão entre diferentes sistemas territoriais. Esta abordagem integradora transforma os desafios identificados na AAE em oportunidades concretas de qualificação do território, assumindo o planeamento como instrumento de promoção do bem-estar coletivo e de proteção dos valores ambientais

Assim, verifica-se que a proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro deve ser entendida como uma operação de planeamento integrada e sustentável, que responde aos desafios contemporâneos do território, articula funções urbanas e ambientais, promove a coesão social e territorial, e potencia a valorização do capital natural, patrimonial e económico do município. A implementação deste Plano contribuirá, de forma decisiva, para reforçar a atratividade de Aveiro como território qualificado, resiliente e inclusivo, capaz de acolher população, investir em inovação e afirmar-se num contexto suprarregional, assegurando sempre a sustentabilidade ambiental.

Em suma, a proposta do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro demonstra um esforço claro para incorporar as preocupações ambientais e as recomendações da Avaliação Ambiental Estratégica, transformando desafios em oportunidades de desenvolvimento sustentável.

PARTE II - EXECUÇÃO DO PLANO

9. OPERACIONALIZAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

A programação da execução do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro irá processar-se no âmbito de Unidades de Execução delimitadas em conformidade com o estabelecido na Planta de Implantação tendo como base a Planta Cadastral elaborada.

9.1 DISPOSIÇÕES DE OUTROS IGT

Os instrumentos de gestão territorial, de âmbito nacional, sectorial, especial, regional, intermunicipal e municipal que se encontram em vigor no Município de Aveiro e com incidência territorial na área de intervenção do Plano, são os seguintes:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei 58/2007 de 4 de setembro, com a primeira revisão deste programa consagrada pela Lei n.º 99/2019, aprovada a 5 de setembro de 2019.
- Plano Rodoviário Nacional, aprovado pelo DL nº 222/98 de 17 de julho, retificado pela Declaração de retificação nº 19-D/98, de 31 de outubro e alterado pela Lei nº 98/99, de 26 de julho, e pelo DL nº 182/2003, de 16 de agosto.
- Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROFCL), aprovado pela Portaria nº 56/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação nº 16/2019 de 12 de abril de 2009.
- Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 115-A/2008 de 21 de julho.
- Plano Nacional de Água aprovado pelo DL nº 76/2016 de 9 de novembro.
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 62/2024, de 3 de abril.
- Plano Diretor Municipal – 1ª Revisão, publicado no DR, 2ª série, nº 236 de 9 de dezembro de 2019; 1.ª Correção Material à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro, Declaração de Retificação n.º 160/2024/2.

A área de intervenção do Plano está classificada na Planta de Ordenamento do PDM como Solo Rústico, e abrange as categorias de espaço agrícola e espaço florestal, caraterizadas respetivamente pelos artigos 53º a 56º e 57º a 60º do regulamento do PDM.

9.2 SISTEMA DE EXECUÇÃO DO PLANO

O Plano irá ser executado no âmbito das cada uma das unidades de execução, pelo sistema de iniciativa dos interessados, nos termos do disposto no artigo 149º do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de maio (RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na sua atual redação, quando haja concertação de interesses entre os proprietários envolvidos, ou pelo sistema de cooperação nos termos do disposto no artigo 150º do RJIGT quando a concertação não for possível.

9.3 UNIDADES DE EXECUÇÃO

São definidas 3 Unidade de Execução, sendo que na Unidade de Execução 3 não se definiu qualquer intervenção, tendo em conta as caraterísticas da edificabilidade e elementos físicos existentes no terreno, visando assegurar uma intervenção harmoniosa e uma justa repartição de benefícios e encargos, tendo em conta a vinculação situacional da propriedade.

A **Unidade de Execução 1 (UE1)** abrange uma área total de **560.445 m²**, delimitada a norte pela **Avenida Sport Club Beira-Mar**, a sul pelo **aglomerado de Azurva**, a nascente pela **Rua da Taboeira**, e a poente pelo **nó rodoviário da A25/A17**.

O programa urbanístico previsto contempla:

- **Área edificável – Espaço Habitacional Tipo 1 (EH1)** com uma área de **249.132 m²**;
- **Área edificável – Espaço Habitacional Tipo 2 (EH2)** com uma área de **19.440 m²**;
- **Área edificável – Espaço habitacional Tipo 3 (EH3)** com uma área de **4.800 m²**;
- **Edificabilidade destinada a comércio e serviços** de **36.156 m²**;
- **Edificabilidade destinada a** um E**stabelecimento Hoteleiro** com **18.000 m²**;
- **Número total de fogos de 2 038.**

A área destinada a **Espaços verdes de uso público, Espaço Natural e Paisagístico e Áreas Verdes de Enquadramento**, afetas a domínio municipal, totalizam **309.323 m²**.

No que respeita ao estacionamento, prevê-se:

- Uma área à superfície de **20.825 m²**, correspondente a **1.666 lugares**;
- Uma área máxima de estacionamento coberto em cave de **102.864 m²**, correspondendo a **3.428 lugares**.

Por sua vez, a **Unidade de Execução 2 (UE2)** possui uma área de intervenção de **1.155.020 m²**, delimitada a norte pelo **aglomerado da Taboeira**, a sul pelo **aglomerado de Azurva**, a nascente pela **Vala da Eirinha**, e a poente pela **Rua da Taboeira**.

Neste setor estão previstos os seguintes indicadores de edificabilidade:

- **Área edificável – Espaço Habitacional Tipo 1 (EH1)** com uma área de **29.356 m²**;
- **Área edificável – Espaço Habitacional Tipo 2 (EH2)** com uma área de **43.032 m²**;
- **Área edificável – Espaço habitacional Tipo 3 (EH3)** com uma área de **19.932 m²**;
- **Edificabilidade destinada a comércio e serviços** de **1.360 m²**;
- **Equipamento social/serviços**, com **área de parcela de 12.416 m²** e **área de construção de 12.534 m²**, correspondendo a um edifício com volumetria de **3 pisos na estrutura a reabilitar** e **6 pisos na ampliação proposta**.
- **Número total de fogos de 684.**

A área destinada a **Espaços Verdes de uso público, Espaço Natural e Paisagístico e Áreas Verdes de Enquadramento**, afetas a domínio municipal, totalizam **125.297 m²**.

Ao nível do estacionamento, prevê-se:

- Uma área à superfície de **10.413 m²**, correspondendo a **833 lugares**;
- Uma área máxima de estacionamento coberto em cave de **53.530 m²**, que possibilitará **1.784 lugares**.

A Unidade de execução 3 (UE3) tem uma área de 64.707 m^2 e confronta a norte e a nascente com o nó da A25/A17 a sul com a linha de caminho-de-ferro, a poente com propriedades privadas. Nesta UE3 não está prevista ser executada qualquer construção e será mantida como Espaço Florestal de Produção (conforme previsto no PDM), por se tratar de uma área próxima do estabelecimento Pinopine – Produtos Químicos, S.A., abrangido pelo Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RJPAG).

9.4 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

A justa repartição de benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, processar-se-á no âmbito das unidades de execução, sendo os mecanismos de perequação a operar, em consonância com o disposto no artigo 123º do regulamento do PDM -1ª Revisão, o índice médio de utilização e a repartição de custos de urbanização. Uma vez que o presente Plano vai ser executado através da operação de transformação fundiária de reparcelamento e integra no domínio municipal uma vasta área de verde publico e de equipamentos de utilização coletiva, superior à determinada por aplicação dos parâmetros regulamentares do PDM, não será aplicável o mecanismo de área de cedência média.

Assim a atribuição da edificabilidade a cada parcela decorre da sua vinculação situacional no âmbito do Plano.

9.5 OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Face à impossibilidade de desenvolvimento de um desenho urbano que tivesse em linha de conta a estrutura cadastral existente, por ser bastante retalhada e complexa, contendo parcelas com dimensão e configuração que não se enquadram num desenvolvimento urbanístico gerador de uma adequada imagem urbana, a operação de transformação fundiária a seguir será, inexoravelmente, uma operação de reparcelamento que prosseguirá os seguintes efeitos:

1. Constituição de parcelas para construção urbana.

2. A substituição com plena eficácia dos terrenos antigos pelas novas parcelas.

3. Transmissão para a Câmara Municipal de Aveiro, de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos, as parcelas de terreno, para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que devam integrar o domínio municipal.

A massa de concentração corresponderá ao conjunto das parcelas inseridas na área de intervenção de cada unidade de execução, e a massa de distribuição ao conjunto de áreas de construção inseridas dentro dessa mesma área de intervenção, destinadas a habitação, comércio e serviços, empreendimento turístico e equipamentos de natureza privada sem contabilização da cave destinada a estacionamento.

Tendo em conta as caraterísticas cadastrais da área de intervenção faz parte do conteúdo documental do Plano:

1. Planta do cadastro original;
2. Quadro com identificação dos prédios originais;
3. Planta da operação de transformação fundiária, com identificação dos novos prédios e dos bens do domínio municipal.
4. Quadro com identificação e caraterização dos novos prédios.
5. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.
6. Quadro com a descrição das parcelas a ceder.
7. Quadro de transformação fundiária que explicite o modo de atribuição das parcelas finais e a sua relação com os prédios originais.

10. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS E PLANO DE FINANCIAMENTO

10.1 INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estipula que a elaboração de um Plano de Pormenor deve ser acompanhada por um Programa de Execução e um Plano de Financiamento. Estes elementos são cruciais para a operacionalização do Plano, pois definem os sistemas de execução, a calendarização dos investimentos públicos e a sua articulação com as iniciativas privadas, assegurando a viabilidade e coerência da sua implementação.

Neste enquadramento, o Plano Diretor Municipal (PDM), enquanto instrumento de referência, já estabeleceu uma programação de investimentos alinhada com a sua estratégia de ordenamento. Para garantir a eficácia da implementação, foram definidas prioridades estratégicas que faseiam os investimentos, salvaguardando, contudo, a flexibilidade necessária para ajustar as ações às dinâmicas económicas e territoriais futuras e às necessidades emergentes da comunidade.

O Plano Diretor Municipal (PDM), ao definir o modelo de desenvolvimento territorial do Município e constituindo-se como instrumento orientador para a elaboração e execução dos planos municipais subsequentes, estabelece igualmente, através do seu Programa de Execução e respetivo Plano de Financiamento, uma base estratégica para a calendarização das intervenções prioritárias a curto, médio e longo prazo, assegurando a sua compatibilidade com a capacidade económica e financeira do Município.

A estratégia delineada à escala municipal, conjugada com o enquadramento financeiro apresentado no PDM, oferece uma estrutura robusta e fundamentada para a definição e concretização das ações previstas no presente Plano de Pormenor. Este referencial financeiro permite antecipar uma capacidade de investimento municipal favorável, alinhada com os princípios da sustentabilidade e com a garantia de viabilidade económica a longo prazo para a implementação das intervenções projetadas.

10.2 EXECUÇÃO DO PLANO

A convergência de intenções de intervenção, tanto públicas como privadas, constitui um fator essencial que assegura a concretização dos objetivos definidos para o presente Plano. As opções e soluções propostas visam garantir o equilíbrio e a coerência formal do conjunto, procurando harmonizar o potencial económico e turístico desta área com soluções de integração urbana qualificadas. Desta forma, responde-se ao crescimento da procura turística de Aveiro, contribuindo simultaneamente para a sustentabilidade territorial.

As intervenções estruturantes, como a criação de áreas verdes de utilização coletiva, a construção de arruamentos e a implementação de percursos pedonais e cicláveis, serão maioritariamente promovidas por iniciativa privada. Esta modalidade de execução permite antecipar que a concretização da maioria das infraestruturas e espaços públicos ocorra a curto e médio prazo.

A programação da execução das ações foi estabelecida com base na estrutura cadastral existente e na transformação fundiária preconizada pelo Plano. Como regra geral, as áreas de cedência para o domínio público e as áreas privadas de utilização pública serão executadas no âmbito das respetivas operações urbanísticas, em conformidade com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e o Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro (RUMA). Estão igualmente previstas intervenções partilhadas, formalizadas através de contratos de urbanização no contexto de operações de transformação fundiária, nos termos do RJIGT e do RJUE. 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.

Em termo de Metodologia a Análise Económico Financeira foi elaborada a preços correntes considerando o horizonte temporal de 15 anos. A análise previsional assentou na metodologia tradicional de avaliação de projetos e consistiu essencialmente:

1. Na estimativa e calendarização do investimento necessário à concretização do projeto, que considera a execução das obras de urbanização num período de 4 anos e a comercialização de todos os imóveis num período de 15 anos.

2. Ou seja, a análise da viabilidade do Plano de Pormenor da PDA considerou um horizonte temporal que incluiu a totalidade do período de comercialização e a absorção de todos os fogos e equipamento no prazo de 15 anos.

3. Na quantificação de proveitos e custos de exploração previsionais, tendo em consideração os elementos críticos desta área de atividade, como sejam: o custo dos terrenos, os custos de urbanização, os custos de construção, os preços de venda e a calendarização tantos dos investimentos como das vendas;

4. Análise da rentabilidade (TIR) e valor atual do projeto (VAM) e outros indicadores financeiros para o período previstos de 15 anos.

5. A taxa de inflação: nos primeiros anos consideramos as projeções económicas para Portugal do FMI à data de abril de 2025 e a taxa de 2%/ano para os anos seguintes.

6. A taxa de inflação foi aplicada de forma igual a custos e proveitos estimados.

7. Taxa de imposto sobre lucros de 21,5%, que considera a taxa base de IRC de 20% mais 1,5% de derrama Municipal, conforme está definido para o Concelho de Aveiro.

8. O valor temporal do dinheiro é muito relevante, pelo que a utilização de fluxos de caixa atualizados descontados é sempre apropriada. Para esse efeito na atualização dos Cash Flows gerados pelo projeto foi considerada uma taxa de desconto (WACC) de 7,5%.

10.3 ESTIMATIVA DE CUSTOS

Os quadros subsequentes sistematizam o Plano de financiamento, quantificando as estimativas de investimento e indicando as fontes de financiamento possíveis. Este abrange tanto as intervenções de iniciativa municipal como as da responsabilidade de promotores privados, que, em conjunto, materializam as propostas de ocupação do Plano.

Os montantes apresentados constituem valores de referência, que refletem o esforço financeiro a ser assumido na execução do Plano. Sendo de natureza indicativa, estas estimativas são suscetíveis de revisão em função da consolidação do programa, do desenvolvimento dos projetos de execução, do envolvimento de parceiros institucionais ou privados, bem como da capacidade negocial e da eventual captação de fundos comunitários.

Ações previstas - Tipologia	Cronograma Execução / Prioridades				Estimativa de custo (€)	Origem do Investimento		Fontes de financiamento
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4		CMA	Privados	
Movimento de terras e execução da ponte	25%	25%	25%	25%	5,168,460		x	Privado
Alteração das linhas elétricas de alta e média tensão	50%	50%			5,535,000	x	x	Entidade distribuidora e Município
Execução das redes de infraestruturas	25%	25%	25%	25%	14,132,700		x	Privado
Espaços verdes, (áreas verdes, lazer e praças e equipamento desportivo)		10%	40%	50%	255,840		x	Privado
Arruamentos, passeios, estacionamento, arborização e pintura de pavimento		10%	40%	50%	10,783,715		x	Privado
TOTAL					**35,875,715**			

Tabela 1 - Programa de execução e Plano de financiamento

	TOTAL 15 anos	
	Preços Correntes	Preços Constantes
Valor do Solo	**16,267,319 €**	**16,132,748 €**
Custos de Urbanização	**37,093,906 €**	**35,875,715 €**
Movimento de terras e execução de ponte	5,330,609 €	5,168,460 €
Alteração das linhas elétricas de alta e média tensão	5,592,094 €	5,535,000 €
Execução das redes de infraestruturas	14,576,082 €	14,132,700 €
Espaços verdes e Equipamentos	268,715 €	255,840 €
Arruamentos, passeios, estacionamento, arborização e pintura de pavimento	11,326,406 €	10,783,715 €
Custos de Construção	**735,708,303 €**	**661,494,735 €**
Outros Custos de Construção	**71,596,195 €**	**66,362,407 €**
Licenças e Taxas Urbanísticas (€/m2 de Const.)	4,705,713 €	4,476,256 €
Projectos e Estudos (% dos custos de Construção)	13,683,048 €	13,229,895 €
Custos Administrativos e Fiscalização (% dos custos de Construção)	18,208,743 €	16,537,368 €
Comercialização Publicidade e Marketing ((% dos Preços venda)	17,594,260 €	15,581,520 €
Imprevistos (% dos custos de Construção)	17,404,432 €	16,537,368 €
Sub-Total Custos	**860,665,723 €**	**779,865,605 €**

Tabela 2 - Tabela Custos de Construção

O cenário de implementação delineado afigura-se favorável, sendo a sua concretização integral considerada viável dentro do horizonte temporal definido no Plano que é de 15 anos, sendo que as Obras de Urbanização serão concluídas no período de 4 anos. É precisamente este período temporal e a aplicação da inflação estimada de forma igual em custos e proveitos que faz com que exista uma diferença entre os valores a Preços Correntes (com Inflação) e os valores a Preços Constantes (sem Inflação).

Importa sublinhar que a programação temporal das intervenções de responsabilidade municipal é uma competência da autarquia, formalizada através da sua inscrição no Plano Plurianual de Investimentos, no âmbito das Grandes Opções do Plano (GOP). Este processo implica uma monitorização contínua da

execução, o que permitirá a introdução de ajustamentos em função da sua evolução e das necessidades que venham a ser verificadas.

10.4 CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO E MECANISMO DE EXECUÇÃO

Apesar da execução do Plano prever a justa repartição de benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, processando-se no âmbito das unidades de execução, sendo os mecanismos de perequação a operar, em consonância com o disposto no artigo 123º do regulamento do PDM -1ª Revisão, importa sublinhar que a empresa Parque Desportivo de Aveiro, S.A. enquanto proprietária de grande parte dos terrenos da área de intervenção do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro será o garante da execução das obras de urbanização e de desenvolvimento de todo o projeto nos prazos estabelecidos.

Importa sublinhar que a empresa Parque Desportivo de Aveiro, S.A. tem como acionista maioritário o Grupo Visabeira, que através da subholding "Visabeira Turismo, Imobiliária e Serviços possuiu forte experiência da liderança e execução de projetos desta natureza e envergadura. O Grupo Visabeira ocupa hoje uma posição de referência mundial essencialmente no setor de Energia e telecomunicações tendo apresentado em 2024 um volume de negócios consolidado superior a 2,1 mil milhões de euros, contando para isso com mais de 16 mil colaboradores.

O Grupo Visabeira, enquanto multinacional com presença sólida em vários setores estratégicos, confere assim estabilidade e força financeira ao projeto plasmado no Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, através da sua capacidade de investimento próprio, acesso facilitado a financiamento e reputação consolidada junto de instituições e parceiros. A sua presença transmite confiança ao mercado, permitindo melhores condições de negociação e aumentando a atratividade do próprio projeto.

A capacidade financeira para executar as obras de urbanização e o desenvolvimento de todo o projeto está assim garantida, pois além do apoio financeiro direto, o Grupo Visabeira oferece sinergias internas, know-how de gestão e controlo rigoroso de custos, fator que contribuirá para a eficiência e sustentabilidade do projeto. A diversificação das suas áreas de negócio permite-lhe ainda amortecer riscos e garantir uma base financeira sólida, o que se traduz numa execução mais segura e previsível dos investimentos onde está envolvido.

Resumidamente podemos afirmar que o investimento privado será realizado por Capitais Próprios e Capitais Alheios sempre que se mostre necessário, existindo eventualmente a captação de fundos comunitários para comparticipar os investimentos em equipamentos Turísticos e desportivos.

10.5 BALANÇO ECONÓMICO-FINANCEIRO E ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONÓMICA DO PROJETO

A diferença entre a estimativa dos custos e as receitas projetadas, com base nos preços de venda de mercado apurados através da análise de mercado detalhada realizada, traduz-se nos seguintes resultados operacionais:

	TOTAL 15 anos	
	Preços Correntes	Preços Constantes
Valor do Solo	16 267 319 €	16 132 748 €
Custos de Urbanização	37 093 906 €	35 875 715 €
Custos de Construção	735 708 303 €	661 494 735 €
Outros Custos de Construção	71 596 195 €	66 362 407 €
Sub-Total Custos	860 665 723 €	779 865 605 €
Receitas Previsionais	1 007 869 663 €	890 372 545 €
Sub-Total Receitas	1 007 869 663 €	890 372 545 €
RECEITAS - CUSTOS	147 203 940 €	110 506 941 €

Tabela 3 - Balanço Económico - Financeiro

A análise da viabilidade económica do projeto permitiu avaliar, de forma detalhada, a sustentabilidade financeira e a rentabilidade esperada do investimento, resultando na identificação dos seguintes indicadores-chave de desempenho económico

	Preços Correntes	Preços Constantes
Valor Solo	16 267 319 €	16 132 748 €
Custos Construção e Urbanização	844 398 404 €	763 732 857 €
Total de Custos	860 665 723 €	779 865 605 €
Valor Global Plano Receitas	1 007 869 663 €	890 372 545 €
Diferenças	147 203 940 €	110 506 941 €

Horizonte de projeção (Anos):	15
Total Custos:	860 665 723 €
Total receitas:	1 007 869 663 €
VAL:	16 687 402 €
TIR:	9,9%
Pay Back	9 anos
Taxa de Atualização:	7,50%
Margem lucro (% do BGP)	14,61%
Profit on Cost	17,10%
Profit on VGP	14,61%

Tabela 4 – Tabela com indicadores de desempenho económico

Tendo por base o Estudo de Viabilidade realizado, é possível concluir que, com base nos pressupostos enunciados, o projeto do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro tem a rentabilidade necessária para ser considerado viável e economicamente interessante, pois considerando uma taxa de atualização de 7,5% estimasse que o projeto consiga em 15 anos libertar meios que lhe permitem obter um Valor Atualizado Líquido (VAL) superior a 16,6 milhões de euros, sendo o payback do projeto de 9 anos.

A Taxa de Rentabilidade Interna (TIR) é de 9,5% e a rentabilidade do volume de negócios fica acima dos 14,6% que representa um valor atrativo para o setor imobiliário.

10.6 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A análise de sensibilidade que se efetuou teve como intenção medir o efeito de uma variação negativa nos fatores críticos que pudessem afetar a viabilidade económica financeira do PP PDA.

Os fatores críticos testados que nos pareceram ter maior influência nas condições de viabilidade do projeto foram os seguintes:

- Variação no Preços de Construção;
- Variação nos Preços de Venda;
- Atraso ou antecipação na calendarização de vendas (absorção dos fogos pelo mercado)
- Aumento diminuição da Taxa de Desconto (WACC) para análise de sensibilidade ao VAL,

De forma a podermos ter uma maior profundidade à análise foram consideradas cenários cruzados, sendo que nos quadros seguintes também pode ser visualizado o impacto individual de cada uma dessas variáveis.

TIR		Aumento/Diminuição dos Preços Construção				
		10,0%	5,0%		-5,00%	-10,0%
Diminuição /Aumento dos Preços de Venda	-10%	-2,10%	0,46%	3,24%	6,28%	9,59%
	-5%	0,96%	3,65%	6,57%	9,74%	13,16%
		4,02%	6,83%	9,87%	13,15%	16,68%
	5%	7,07%	9,99%	13,13%	16,51%	20,14%
	10%	10,10%	13,12%	16,36%	19,82%	23,52%

TIR		Aumento/Diminuição dos Preços Construção				
		10,0%	5,0%		-5,00%	-10,0%
Diminuição /Aumento na Calendarização de Vendas	-10%	4,30%	6,41%	8,78%	11,42%	14,38%
	-5%	4,18%	6,60%	9,27%	12,23%	15,48%
		4,02%	6,83%	9,87%	13,15%	16,68%
	5%	3,76%	7,11%	10,57%	14,19%	17,98%
	10%	3,33%	7,47%	11,41%	15,33%	19,33%

TIR		Diminuição /Aumento dos P. Venda				
		-10,0%	-5,0%		5,00%	10,0%
Diminuição /Aumento na Calendarização de Vendas	-10%	3,73%	6,21%	8,78%	11,40%	14,08%
	-5%	3,53%	6,38%	9,27%	12,21%	15,17%
		3,24%	6,57%	9,87%	13,13%	16,36%
	5%	2,81%	6,81%	10,57%	14,18%	17,65%
	10%	2,06%	7,11%	11,41%	15,32%	19,00%

Tabela 5 – Tabela com análise de sensibilidade

A diminuição dos preços de venda foi considerada a variável mais crítica para a viabilidade do projeto, até porque estamos perante um projeto com uma projeção temporal de 15 anos.

Da análise efetuada verifica-se que o efeito isolado das outras variáveis chave do projeto não afeta gravemente a rendibilidade económica e financeira do projeto na sua globalidade. Conforme já referido, dos cenários em que são apenas avaliadas variações variáveis isoladas, o projeto mostra-se mais sensível a variações dos preços de venda, do que a um aumento nos custos de construção e a um possível atraso na calendarização das vendas.

Nos cenários cruzados, evidenciados acima, onde se simulam duas variáveis em conjunto, o projeto naturalmente demonstra mais sensibilidade a variações dos custos de construção em simultâneo com a diminuição do preço de venda. No entanto o projeto apresenta apenas rentabilidade negativa apenas quando ocorre uma diminuição de 10% nos Preços de Venda em simultâneo com um aumento de 10% nos preços de construção.

Para concluir e tendo por base a análise realizada podemos concluir que:

4. O VEF é efetivamente uma ferramenta para melhorar todo o processo e não é um fim em si mesmo. Como processo interativo e colaborativo entre o setor público e privado irá sem dúvida apoiar a tomada de decisões, com mais qualidade, mais transparência e com melhor informação, permitindo tornar mais equilibrado para todas as partes envolvidas.

5. O modelo desenvolvido e aplicado ao caso de estudo permitiu demonstrar nas várias vertentes a estimativa de custos e receitas, incluindo o peso relativo do valor do solo e obrigações de planeamento.

6. O cálculo de cada um destes fatores permitiu compreender com mais detalhe as especificidades e fragilidades no cálculo de cada componente.

7. O Plano é viável do ponto de vista Económico-Financeiro.

Em suma, podemos afirmar que a Viabilidade Económico-Financeira do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro é viável do ponto de vista económico-financeiro. A valorização prevista e os mecanismos de execução propostos garantem a sustentabilidade do investimento e a justa repartição de encargos. A operação respeita ainda o interesse público e contribui para o desenvolvimento ordenado do território.

10.7 CAPACIDADE FINANCEIRA DA CAMARA MUNICIPAL DE AVEIRO (CMA)

1. EVOLUÇÃO E ESTRUTURA DA RECEITA

Para efeitos de avaliação da capacidade financeira de execução do Plano de Pormenor em apreço, apresenta-se a evolução da receita em termos globais, assim como da estrutura de receita corrente e a componente de FEF e comparticipações para investimentos em capital, atendendo a que as restantes componentes da receita de capital têm um caráter extraordinário.

São apresentadas também as receitas que, pela sua natureza, estão mais associadas ao processo de urbanização e sustentabilidade ambiental do território, designadamente as seguintes fontes de financiamento: taxas de licenciamentos de obras e de infraestruturas urbanísticas, taxas de ocupação do espaço público e impostos diretos (IUC, IMI, IMT e derrama).

Importa salientar que, para a presente análise, foi considerado o período dos últimos 3 anos dado que estes representam à data a execução que se estabilizou desde a conclusão do PAM – Plano de Ajustamento Municipal que o Município executou nos anos anteriores, tendo consolidado a sua situação financeira e

alcançado um nível de excelência em matéria de sustentabilidade financeira e capacidade de cobrança de receita, execução de despesa e cumprimento das suas obrigações.

Para perceção da evolução da receita global, é apresentado o gráfico seguinte onde é considerado o triénio 2022-2024.

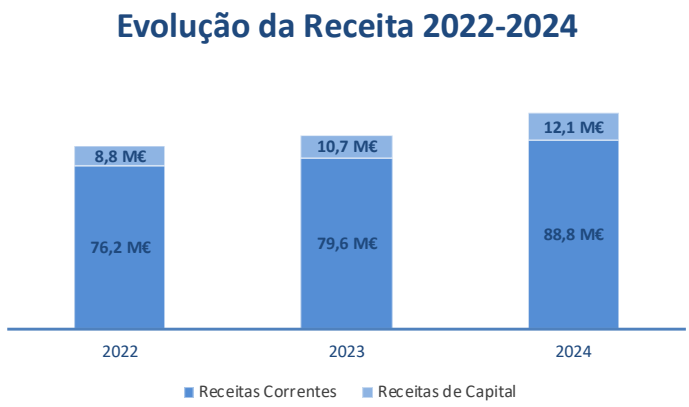

Gráfico 1 – Evolução da Receita da CMA 2022-2024

Em termos de gerais e não considerando os Saldos de Gerência que transitam de anos anteriores, constatamos que as receitas registam globalmente uma evolução positiva, tendo em 2024 registado uma variação de 11% face ao ano anterior:

Evolução da Receita (2022-2024)

	2022	2023	2024
Receitas Correntes	*76 275 690,99 €*	*79 667 858,25 €*	*88 320 141,71 €*
Receitas de Capital	*8 870 458,96 €*	*10 738 723,30 €*	*12 099 775,35 €*
Total	*85 146 149,95 €*	*90 406 581,55 €*	*100 419 917,06 €*
Variação		6%	11%

Fonte : Sistema de Normalização Contabilística (SNC) - Câmara Municipal de Aveiro

Tabela 6 – Evolução da Receita da CMA 2022-2024

Com maior detalhe, podemos afirmar que, as **Receitas Correntes**, quase que na sua totalidade, mostram um comportamento de crescimento, quando comparadas com os dois últimos anos:

- Impostos Diretos, continuam com comportamento de crescimento, menos acentuado em 2024 devido à redução da taxa de IMI, que se refletiu a partir do imposto pago pelos contribuintes a partir de 2024;

- Rendimentos de Propriedade com crescimento muito acentuado em 2024**,** pela arrecadação da última parcela da remuneração prevista no contrato de concessão do serviço público de estacionamento em parques de estacionamento subterrâneo no valor de **1,23 milhões de euros;**

- Transferências Correntes, onde a receita proveniente do orçamento de estado cresceu cerca de **1 milhão de euros** em cada ano, desde 2022, a receita das comparticipações comunitárias tem um comportamento muito variável, cuja arrecadação está sujeita à execução física das obras financiadas, não menos variável foi a arrecadação de receita para comparticipação nos transportes coletivos de passageiros, com uma diminuição em 2023 em cerca de **300 mil euros** e aumento em cerca **de 2 milhões de euros** em 2024**;**

- Venda de Bens e Serviços Correntes, cujo crescimento é impulsionado essencialmente pela arrecadação de receita nas rubricas Aluguer de Espaços e Equipamentos, Estacionamento e Resíduos Urbanos;

- **Taxas Multas e Outras Penalidades**, contrariamente à trajetória de crescimento nos últimos anos, em 2024 verificou-se um ligeiro decréscimo, justificado sobretudo pela redução da receita proveniente de Loteamentos e Obras, devido às profundas alterações decorrentes da entrada em vigor da Lei 10/2024 que procedeu à reforma e simplificação dos Licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria. Já as componentes de receita que mais relevam para esta rubrica de Receita Corrente (ocupação da via pública, taxa de gestão de resíduos e multas/penalidades), demonstram crescimento significativo;

- **Outras Receitas Correntes**, devido à natureza da receita a variação não se considera relevante.

As **Receitas de Capital**, excluindo a receita proveniente do Orçamento de Estado, tem uma natureza de menor estabilidade, que se reflete essencialmente na variação da execução do financiamento proveniente dos quadros comunitários e na venda de património Municipal.

Nos últimos 3 anos este tipo de receita revela uma variação ascendente, **7%** em **2022** e **21,06%** em **2023** e **13% em 2024**.

Evolução da Receita Orçamental (2022-2024)

Designação	2022		2023				2024			
	Valor	Peso %	Valor	Peso %	Variação Valor	Variação %	Valor	Peso %	Variação Valor	Variação %
Receitas Correntes										
Impostos Directos	36 870 727,94 €	29,23%	38 127 557,27 €	29,81%	1 256 829,33 €	3,41%	38 892 858,02 €	30,77%	765 300,75 €	2,01%
Taxas, Multas e Outras Penalidades	5 503 817,23 €	4,36%	6 238 495,88 €	4,88%	734 678,65 €	13,35%	6 156 782,12 €	4,87%	- 81 713,76 €	-1,31%
Rendimentos de Propriedade	3 311 434,68 €	2,63%	3 120 710,88 €	2,44%	- 190 723,80 €	-5,76%	4 483 454,15 €	3,55%	1 362 743,27 €	43,67%
Transferências Correntes	22 537 976,68 €	17,87%	24 053 740,33 €	18,81%	1 515 763,65 €	6,73%	26 254 109,09 €	20,77%	2 200 368,76 €	9,15%
Venda de Bens e Serviços Correntes	7 584 863,14 €	6,01%	8 024 685,19 €	6,27%	439 822,05 €	5,80%	12 455 333,43 €	9,85%	4 430 648,24 €	55,21%
Outras Receitas Correntes	466 871,32 €	0,37%	102 668,70 €	0,08%	- 364 202,62 €	-78,01%	77 604,90 €	0,06%	- 25 063,80 €	-24,41%
Total Receitas Correntes	**76 275 690,99 €**	**60,47%**	**79 667 858,25 €**	**62,29%**	**3 392 167,26 €**	**4,45%**	**88 320 141,71 €**	**69,87%**	**8 652 283,46 €**	**10,86%**
Receitas de Capital										
Venda de Bens de Investimento	- €	0,00%	3 313 255,00 €	2,59%	3 313 255,00 €	0,00%	3 558 976,97 €	2,82%	245 721,97 €	7,42%
Transferências de capital	8 870 458,96 €	7,03%	7 388 803,64 €	5,78%	- 1 481 655,32 €	-16,70%	8 540 798,38 €	6,76%	1 151 994,74 €	15,59%
Activos Financeiros	- €	0,00%		0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Passivos Financeiros	- €	0,00%		0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	0,00%
Outras Receitas de Capital	- €	0,00%	36 664,66 €	0,03%	36 664,66 €	0,00%	- €	0,00%	- 36 664,66 €	100,00%
Total Receitas de Capital	**8 870 458,96 €**	**7,03%**	**10 738 723,30 €**	**8,40%**	**1 868 264,34 €**	**21,06%**	**12 099 775,35 €**	**9,57%**	**1 361 052,05 €**	**12,67%**
Outras Receitas										
Reposições não abatidas nos Pagamentos	174 972,26 €	0,14%	68 483,23 €	0,05%	- 106 489,03 €	-60,86%	309 549,53 €	0,24%	241 066,30 €	352,01%
Saldo da Gerência Anterior	40 827 348,21 €	32,36%	37 426 028,22 €	29,26%	- 3 401 319,99 €	-8,33%	25 670 192,95 €	20,31%	- 11 755 835,27 €	-31,41%
Total Outras Receitas	**41 002 320,47 €**	**32,50%**	**37 494 511,45 €**	**29,32%**	**- 3 507 809,02 €**	**-8,56%**	**25 979 742,48 €**	**20,55%**	**- 11 514 768,97 €**	**-30,71%**
Receitas Totais	**126 148 470,42 €**	**100,00%**	**127 901 093,00 €**	**100,00%**	**1 752 622,58 €**	**1,39%**	**126 399 659,54 €**	**100,00%**	**- 1 501 433,46 €**	**-1,17%**

Fonte: Sistema de Normalização Contabilística (SNC) - Câmara Municipal de Aveiro

Tabela 7 – Tabela com evolução da Receita Orçamental da CMA 2022-2024

A previsão para os próximos anos é que a receita continue a crescer, já que se encontram em curso inúmeros projetos aprovados no âmbito dos Fundos Comunitários do Portugal 2030, do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), outros programas nacionais e de iniciativas comunitárias e ainda do Orçamento de Estado.

Este plano de pormenor surge em continuidade com o Plano Plurianual de Investimentos do Município (PPI) e a sua estrutura de investimentos assentará na evolução da atual estrutura da despesa e o seu suporte de financiamento na evolução da atual estrutura da receita.

Neste contexto podemos identificar como possível fonte de financiamento o saldo que se manterá disponível em 31 de dezembro 2025, saldo para a gerência seguinte, que se poderá quantificar em cerca de **30 a 35M€**. **Este saldo demonstra a existência de um acentuado suporte financeiro que permite ao Município avançar com o seu plano de investimentos de forma sustentável, acrescendo a este a sua capacidade de endividamento que à data se cifra em cerca de 65M€ caso seja utilizado a título exclusivo, para assegurar o financiamento nacional de projetos cofinanciados na componente de investimento não elegível e de 40% (26M€) desta margem disponível para assegurar o financiamento de projetos não cofinanciados.**

2. EVOLUÇÃO E ESTRUTURA DA DESPESA

No ano de 2023 e 2024 a autarquia regulou a sua atividade de acordo com os documentos previsionais aprovados - Grandes Opções do Plano e Orçamento, consubstanciando-se o seu valor inicial num total de **98.775.575,00€ em 2023 e 133.755.975,00€ em 2024,** apresentando a seguinte estrutura:

Orçamento e GOP's		
DESPESA		
Designação	**2023**	**2024**
Corrente	53 837 890,00 €	59 729 660,00 €
Capital	44 937 685,00 €	74 026 315,00 €
Total	**98 775 575,00 €**	**133 755 975,00 €**

Tabela 8 – Orçamento e GOP´s

Comparativamente com o ano anterior verificou-se um aumento de **34.980.400,00€** no valor do orçamento.

O orçamento inicial foi de **133.755.975,00€** e considerando as modificações orçamentais ocorridas o valor final do orçamento da despesa do exercício de 2024 fixou-se em **161.426.167,95€**.

O quadro abaixo sintetiza a execução orçamental da despesa no exercício de 2024:

Execução Orçamental da Despesa								
Class.	Designação	Dotação	Cabimentado	Comprometido	Obrigações	Pago	Compromissos a transitar	Obrigações por pagar
01	Despesas com o pessoal	24 996 685,00 €	23 588 129,98 €	23 588 129,98 €	23 501 502,14 €	22 968 584,98 €	86 627,84 €	532 917,16 €
02	Aquisição de bens e serviços	42 892 312,95 €	37 225 741,92 €	36 819 176,05 €	28 897 921,35 €	28 511 288,21 €	7 921 254,70 €	386 633,14 €
03	Juros e outros encargos	803 840,00 €	583 333,06 €	583 333,06 €	583 333,06 €	583 331,21 €	0,00 €	1,85 €
04	Transferências correntes	6 200 400,00 €	5 895 272,14 €	5 895 022,14 €	5 786 671,42 €	5 776 319,82 €	108 350,72 €	10 351,60 €
05	Subsídios	4 249 225,00 €	3 996 691,38 €	3 996 691,38 €	3 754 333,60 €	3 750 582,06 €	242 357,78 €	3 751,54 €
06	Outras despesas correntes	3 392 780,00 €	3 029 494,45 €	3 028 976,45 €	2 802 752,55 €	2 796 923,77 €	226 223,90 €	5 828,78 €
07	Aquisição de bens de capital	70 585 315,00 €	33 813 504,93 €	33 334 554,78 €	21 842 732,86 €	21 631 062,78 €	11 491 821,92 €	211 670,08 €
08	Transferências de capital	3 890 855,00 €	3 328 950,98 €	3 328 950,98 €	2 518 753,60 €	2 515 753,60 €	810 197,38 €	3 000,00 €
09	Activos financeiros	135 000,00 €	135 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
10	Passivos financeiros	4 269 755,00 €	4 269 753,18 €	4 269 753,18 €	4 269 753,17 €	4 269 753,17 €	0,01 €	0,00 €
11	Outras despesas de capital	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Despesa Corrente	**82 535 242,95 €**	**74 318 662,93 €**	**73 911 329,06 €**	**65 326 514,12 €**	**64 387 030,05 €**	**8 584 814,94 €**	**939 484,07 €**
	Despesa de Capital	**78 890 925,00 €**	**41 547 209,09 €**	**40 933 258,94 €**	**28 631 239,63 €**	**28 416 569,55 €**	**12 302 019,31 €**	**214 670,08 €**
	Total	**161 426 167,95 €**	**115 865 872,02 €**	**114 844 588,00 €**	**93 957 753,75 €**	**92 803 599,60 €**	**20 886 834,25 €**	**1 154 154,15 €**

Tabela 9 – Tabela com execução orçamental da despesa da CMA

Podemos verificar que, de um orçamento global de **161.426.167,95€**, foram cabimentados **115.865.872,02€**, assumidos compromissos no montante de **114.844.588,00€**, dos quais foram faturados até ao fim do exercício **93.957.753,75€** e foi possível pagar **92.803.599,60€**, gerando obrigações por pagar de **1.154.154,15€**.

Analisada a despesa ao nível do faturado, cuja maturidade é de curto prazo, não podemos deixar de analisar os compromissos, tanto os que dizem respeito ao exercício, como os que produzem efeitos em exercícios futuros. Existe uma diferença entre o total de compromissos e o total faturado no valor de **20.886.834,25€** que diz respeito a compromissos (do ano) a transitar.

Considerando que a lei determina que, de acordo com os princípios e regras orçamentais, e em particular com o princípio da anualidade, o orçamento é anual, haverá que acrescer ao exercício os compromissos por executar de **20.886.834,25€** o valor em dívida de 1.154.154,15€, perfazendo um total de **22.040.988,40€** de compromissos assumidos e não pagos.

No que diz respeito à taxa execução, a análise pode ser efetuada a vários níveis, a nível do orçamentado, cabimentado, comprometido ou faturado, no entanto aquela que melhor evidencia o equilíbrio financeiro da autarquia, num determinado exercício, é a que relaciona a despesa paga com os compromissos assumidos para com terceiros.

Classificação Económica	Designação	Pago vs Comprometido	Pago vs Faturado
		%	%
01	Despesas com o pessoal	97%	98%
02	Aquisição de bens e serviços	77%	99%
03	Juros e outros encargos	100%	100%
04	Transferências correntes	98%	100%
05	Subsídios	94%	100%
06	Outras despesas correntes	92%	100%
07	Aquisição de bens de capital	65%	99%
08	Transferências de capital	76%	100%
09	Activos financeiros	0%	0%
10	Passivos financeiros	100%	100%
11	Outras despesas de capital	0%	0%
	Despesa Corrente	**87%**	**99%**
	Despesa de Capital	**69%**	**99%**
	Total	**81%**	**99%**

Tabela 10 – Tabela com relação da despesa paga com compromissos assumidos para com terceiros

Verifica-se que a taxa de execução se manteve idêntica à de 2023 com uma taxa de execução de (pago vs comprometido) de **81%** e uma taxa de execução de (pago vs faturado) de **99%**.

As rúbricas que maiores taxas de execução obtiveram foram, devido à sua natureza e obrigatoriedade de liquidação, as "Transferências correntes" com **98%,** as "*Despesa com o pessoal*" com **97%** (o diferencial

para os **100%** deve-se à divida acumulada de encargos com a saúde) e os "*Juros e outros encargos*" e os "*Passivos Financeiros*" com uma execução de **100%**.

No que respeita à evolução da Despesa Liquidada, verifica-se que em 2024 se registou uma diminuição de cerca de **9%**, resultante da diminuição de **38%** ao nível da despesa de capital apesar do aumento de **15%** ao nível da despesa corrente.

Quanto à estrutura da despesa liquidada, esta manteve-se como em 2023, continuando a verificar-se uma maior predominância dos pagamentos de despesas correntes.

Evolução da Despesa Liquidada - Últimos Três Anos						
DESPESA	**2022**	**2023**	**Tx Cresc 22/23**	**2024**	**Tx Cresc 23/24**	**Tx Cresc 22/24**
CORRENTES	48 843 179 €	55 960 338 €	14,57%	64 387 030 €	15,06%	31,82%
% Despesa sobre a Total	**55,05%**	**54,74%**	**-**	**69,38%**	**-**	**-**
CAPITAL	39 879 263 €	46 270 562 €	16,03%	28 416 570 €	-38,59%	-28,74%
% Despesa sobre a Total	**44,95%**	**45,26%**	**-**	**30,62%**	**-**	**-**
TOTAL DAS DESPESAS	**88 722 442 €**	**102 230 900 €**	**15,23%**	**92 803 600 €**	**-9,22%**	**4,60%**

Tabela 11 – Tabela com evolução da despesa liquidada – últimos 3 anos

Em conclusão podemos afirmar que o Município de Aveiro manteve a sua estratégia de consolidação financeira, pautando a gestão dos seus compromissos por princípios de rigor e forte controlo, o que assim permite perspetivar para o futuro próximo, no caso em apreço, e enquanto sócio minoritário da sociedade Parque Desportivo de Aveiro, S.A., a capacidade de assumir um papel institucional determinante na conceção, validação e concretização do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro.

Esta participação traduz-se não apenas na definição estratégica do modelo urbanístico e funcional do projeto, mas também no compromisso com a sua concretização, incluindo a assunção proporcional dos investimentos necessários, nos termos definidos em sede de repartição de encargos.

Importa salientar que o Município de Aveiro atravessa, na presente data, um período de sólida estabilidade financeira, fruto de uma gestão rigorosa, sustentada e estratégica implementada ao longo da última década.

Após um processo exigente de ajustamento financeiro e recuperação da sua autonomia orçamental, o Município apresenta hoje indicadores económico-financeiros extremamente positivos, destacando-se:

- A redução substancial da dívida municipal,
- A capacidade de gerar saldos operacionais positivos de forma sistemática,
- A obtenção recorrente de resultados líquidos positivos,
- E o cumprimento integral dos índices legais de endividamento e equilíbrio financeiro.

Estes fatores permitem afirmar, com segurança, que o Município de Aveiro possui hoje condições objetivas para participar de forma ativa e responsável no investimento associado ao Plano de Pormenor, com particular enfoque nos equipamentos e infraestruturas de natureza pública, promovendo uma intervenção equilibrada e focada no interesse coletivo.

A conjugação entre a capacidade financeira do setor privado e a estabilidade orçamental da entidade pública traduz-se, assim, num modelo de parceria credível, eficaz e com capacidade real de execução, conferindo ao projeto uma base sólida para atrair investimento, garantir a qualidade da intervenção e reforçar o papel de Aveiro como cidade de excelência no plano desportivo, urbano e ambiental.

11. INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO

Em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão vigente, o artigo 107.º, n.º 7, determina que o Plano deve integrar um conjunto de indicadores qualitativos e quantitativos. Estes indicadores são essenciais para fundamentar o processo de avaliação do Plano, conforme previsto no capítulo VIII do mesmo diploma.

Esta avaliação rege-se pelos princípios gerais definidos no artigo 187.º, n.º 1, que estabelece o dever das entidades administrativas de promoverem uma avaliação contínua da adequação e do grau de implementação das diretrizes consagradas nos Planos que elaboram, utilizando para tal os referidos indicadores.

Adicionalmente, para os Planos submetidos a Avaliação Ambiental Estratégica, o n.º 2 do mesmo artigo estipula a obrigatoriedade de avaliar os impactes ambientais significativos decorrentes da sua execução. Esta monitorização tem como finalidade detetar eventuais efeitos negativos não previstos e, consequentemente, acionar as medidas corretivas necessárias, conforme estipulado na respetiva Declaração Ambiental.

Estruturação e Qualificação Urbana

No que concerne à avaliação da Estruturação e Qualificação Urbana, a análise centrar-se-á em dois indicadores prioritários: a materialização do espaço público projetado e o grau de edificação das parcelas. Estes funcionam como barómetros essenciais para medir o progresso da implementação física e funcional do Plano.

A concretização do espaço público, enquanto espinha dorsal do tecido urbano, é fundamental para aferir o cumprimento dos objetivos de acessibilidade, conectividade e integração paisagística.

Paralelamente, a análise do grau de edificação das parcelas reflete o nível de adesão ao modelo proposto, permitindo avaliar a sua atratividade para o investimento, a sua viabilidade económica e a coerência geral do ordenamento territorial preconizado no instrumento de planeamento.

Qualidade Ambiental e Paisagística

A aferição da qualidade ambiental e paisagística do Plano fundamenta-se num quadro de indicadores significativos, concebidos para avaliar o seu desempenho na promoção da sustentabilidade ecológica e na qualificação dos sistemas naturais e construídos existentes.

Neste contexto, a análise incide sobre três critérios fundamentais: o estado dos recursos hídricos, considerado um barómetro da integridade do ecossistema local; o reforço da cobertura arbórea, um elemento fulcral para a matriz ecológica urbana com benefícios diretos na moderação do clima local, no sequestro de carbono e na otimização da permeabilidade do solo; e, finalmente, a superfície destinada a espaços verdes de uso público, que constitui uma infraestrutura verde essencial para o usufruto comunitário, para a biodiversidade e para a promoção da saúde e qualidade de vida.

A análise integrada dos parâmetros considerados permite aferir o contributo positivo do Plano para a valorização da performance ambiental, assegurando a proteção do património natural e paisagístico, ao

mesmo tempo que promove a construção de um tecido urbano mais equilibrado, resiliente e alinhado com princípios de sustentabilidade ecológica.

Mobilidade

Na persecução de um sistema de mobilidade sustentável, norteado pelos princípios da acessibilidade universal, da descarbonização e da priorização dos modos ativos de deslocação, foram definidos indicadores de desempenho para avaliar o nível de concretização das infraestruturas de mobilidade suave no território. O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PP PDA) adota uma abordagem orientada por princípios estruturantes: a acessibilidade universal, a descarbonização dos transportes, a articulação intermodal e a priorização dos modos ativos de deslocação – pedonal e ciclável.

De entre os parâmetros adotados, evidencia-se a rede de percursos pedonais e cicláveis efetivamente executada. Esta é considerada um elemento basilar para uma malha de circulação alternativa ao transporte motorizado, com repercussões diretas na mitigação da pegada ecológica urbana, na promoção da saúde pública e no fortalecimento da coesão territorial e social.

De forma complementar, a superfície de passeios implementada representa um indicador pertinente para a qualificação do espaço público dedicado à circulação pedonal. A sua análise possibilita aferir não apenas a dimensão física da infraestrutura, mas igualmente o seu contributo para a continuidade funcional dos percursos, a segurança e o conforto dos seus utilizadores e a articulação intermodal. Este indicador permite igualmente avaliar a capacidade do sistema de oferecer percursos acessíveis, seguros e funcionais, assegurando o cumprimento dos princípios de desenho inclusivo consagrados no Documento Normativo para Arruamentos Urbanos (IMT, 2024).

A análise conjunta destes indicadores evidencia, por conseguinte, o compromisso do Plano com a consolidação de um modelo de mobilidade que se pauta pela inclusão, eficiência e responsabilidade ambiental. Este modelo encontra-se alinhado com as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) de Aveiro, assegurando a articulação estratégica entre o planeamento de pormenor e os instrumentos municipais de mobilidade de largo espectro.

Ao privilegiar a execução de infraestruturas acessíveis, interligadas e ambientalmente sustentáveis, o Plano contribui para a construção de um território mais resiliente, equitativo e centrado nas necessidades reais dos seus utilizadores.

Competitividade e Desenvolvimento Económico

O Plano incorpora um conjunto de orientações estratégicas orientadas para o reforço da competitividade territorial e para o estímulo à diversificação da base económica local, maximizando as potencialidades endógenas do território. Neste contexto, destaca-se a proposta de instalação de um empreendimento turístico, integrada num complexo turístico com Campo de Golfe, em articulação funcional com os restantes equipamentos previstos no Plano.

Esta infraestrutura é concebida como um elemento catalisador da atração de investimento privado, da valorização urbana e da afirmação da área de intervenção enquanto centralidade qualificada no contexto

municipal. Para além de reforçar a capacidade de alojamento, esta operação contribui para a dinamização da economia local através da criação de emprego direto e indireto, com efeitos multiplicadores nos setores da restauração, comércio e serviços turísticos.

Com vista à monitorização da eficácia das medidas propostas neste domínio, foram definidos dois indicadores principais:

– **Número de postos de trabalho diretos e indiretos gerados;**

– **Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos.**

O primeiro indicador permitirá aferir, de forma objetiva, o impacto direto da implementação do Plano na dinamização do mercado de trabalho local, quer através da instalação de novas atividades económicas, quer pelo funcionamento dos equipamentos projetados.

O segundo indicador traduz-se num referencial útil para avaliar a atratividade turística da área intervencionada, refletindo a sua capacidade de captar fluxos turísticos consistentes e sustentáveis, ao mesmo tempo que evidencia a valorização dos recursos patrimoniais, paisagísticos e culturais.

A análise integrada destes dois vetores permitirá avaliar a contribuição do Plano para a consolidação de um tecido económico local mais robusto, adaptável e competitivo, alinhado com os princípios da sustentabilidade territorial e da coesão social.

Eficiência e Sustentabilidade Ambiental

Com o objetivo de promover um território energeticamente eficiente e ambientalmente responsável, o Plano incorpora uma abordagem estratégica orientada para a mitigação dos impactes ambientais, a racionalização dos consumos e a redução da dependência de fontes de energia não renováveis.

Neste sentido, foram definidos três parâmetros de desempenho ambiental prioritários:

- Percentagem de água reutilizada ou pluvial utilizada na rega e aplicações não potáveis;

- Consumo de energia no espaço publico;

– **Medidas de eficiência energética nas edificações previstas**

A análise do consumo energético dos espaços públicos permite aferir o comportamento energético das infraestruturas de utilização comum, nomeadamente ao nível da iluminação pública, sinalização, equipamentos de apoio e mobiliário urbano com consumo autónomo de energia.
A par disso, a introdução de critérios de eficiência energética na conceção e reabilitação das edificações previstas no Plano contribui para a redução da pegada ecológica e para o cumprimento das metas estabelecidas em matéria de descarbonização e transição energética.

Estes três parâmetros constituem eixos estruturantes da estratégia ambiental do Plano, assegurando a sua conformidade com os compromissos nacionais e internacionais no domínio da sustentabilidade urbana, e reforçando a resiliência das soluções territoriais adotadas.

Avaliação, Monitorização e Metas de Desempenho

Considerando os diferentes eixos temáticos abordados — nomeadamente o desenvolvimento económico, a valorização turística, a criação de emprego, e a sustentabilidade energética e ambiental —, impõe-se a definição de metas concretas associadas a cada um dos indicadores estabelecidos.

A fixação de metas quantificáveis permitirá assegurar uma monitorização contínua da implementação do Plano e uma avaliação rigorosa da sua eficácia ao longo do tempo, garantindo a coerência das ações com os objetivos estratégicos definidos. Estas metas funcionarão ainda como instrumento de suporte à decisão, facilitando eventuais reajustamentos que venham a revelar-se necessários em função da evolução dos contextos económico, social e ambiental.

Temas	Indicadores	Uni.Med	Periodicidade de Avaliação	Fonte de Avaliação	Meta/Valor (5 anos)
Estruturação e Qualificação Urbana	Espaço público executado	m²	Anual (até a execução total do espaço público)	CMA	↑
Estruturação e Qualificação Urbana	Grau de concretização das parcelas	%	Anual (até a concretização total das parcelas)	CMA	↑
Qualidade Ambiental Paisagística	Árvores propostas/Arborização	N.º	Anual (até a total da arborização proposta)	CMA	↑
Qualidade Ambiental Paisagística	Área de espaço verde público concretizado	m²	Anual (até a concretização total do espaço verde público)	CMA	↑
Mobilidade	Vias pedonais/cicláveis executadas	ml	Anual (até a execução total das vias pedonais/cicláveis)	CMA	↑
Mobilidade	Área de passeio executado	m²	Anual (até a execução total do espaço público)	CMA	↑
Competitividade e Desenvolvimento Económico	Postos de trabalho diretos e indiretos criados	N.º	Anual	INE e CM de Aveiro	↑
Competitividade e Desenvolvimento Económico	Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos	Nº de camas / Nº de Utentes	Anual	Unid/Hoteleira	↑
Eficiência e Sustentabilidade	Percentagem de água reutilizada ou pluvial utilizada na rega e aplicações não potáveis	Volume de ApR + águas plu viais utilizado / Volume total de água utilizada para rega e usos não potáveis	Anual	CMA	↑
Eficiência e Sustentabilidade	Consumo de energia no espaço público	Consumo/Dia (KWh)	Anual	CMA	↑
Eficiência e Sustentabilidade	Medidas de Eficiência Energética nos Edifícios	Número de Medidas	Anual (até a concretização total dos edifícios)	CMA	↑

Tabela 12 - Indicadores de execução do Plano

12. BIBLIOGRAFIA

LIVROS E RELATÓRIOS

Câmara Municipal de Aveiro. (2024). *Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território – Município de Aveiro*. Aveiro: CMA.

Comissão Europeia. (2011). *Territorial Agenda of the European Union 2020*. Brussels: European Commission.

Covas, A. (2009). *Território, política e planeamento*. Coimbra: Almedina.

Direção-Geral do Território. (2019). *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) – Revisão*. Lisboa: DGT.

Direção-Geral do Território. (2020). *Manual de elaboração do REOT*. Lisboa: DGT.

Direção-Geral do Território. (2022). *Guia para a integração das agendas urbanas locais*. Lisboa: DGT.

Fortuna, C., & Seixas, J. (2012). *Cidade e cidadania:Governar na proximidade*. Lisboa: Imprensa de Ciências Sociais.

Instituto Nacional de Estatística. (2022). *Censos 2021 – Resultados Definitivos*. Lisboa: INE.

Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico. (2021). *Enhancing the Governance of Land Use in Cities*. Paris: OECD Publishing.

Organização das Nações Unidas – ONU-Habitat. (2020). *World Cities Report – The Value of Sustainable Urbanization*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

ARTIGOS E PUBLICAÇÕES ACADÉMICAS

Healey, P. (2006). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.

Seixas, J. (2014). Cidades e territórios: Uma nova gramática para a regeneração urbana. *Revista Cidades, Comunidades e Territórios, 29*, 5–21.

LEIS E REGULAMENTOS

República Portuguesa. (2015). *Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*.

República Portuguesa. (2024). *Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro – Alterações ao RJIGT*.

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – *Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo*.

Ministério do Ambiente e da Ação Climática. (2020). *Estratégia Nacional para a Mobilidade Ativa Ciclável 2020-2030 (ENMAC)*.

Organização das Nações Unidas. (2015). *Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – Agenda 2030*.

'Guia orientador – Plano de Pormenor', publicado em 2024 pela CCDRC.

'Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT', publicado em 2020 pela Direção geral do Território (DGT).

'Guia - PDM GO, Boas práticas para os Planos Diretores Municipais', publicado em dezembro 2020, editado pela Comissão Nacional do Território (CNT).

'Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT', publicado em Janeiro 2020 pela Direção geral do Território (DGT).

'Norma Técnica Modelo de Dados e Sistematização da Informação Gráfica dos Planos Diretores Municipais', Aviso n.º 9282/2021, 17 de maio.

REFERÊNCIAS CLÁSSICAS DE URBANISMO

Gehl, J. (2011). *Cities for People*. Washington, DC: Island Press.

Hall, P., & Tewdwr-Jones, M. (2010). *Urban and Regional Planning*. Routledge.

Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. Cambridge, MA: MIT Press.

Rossi, A. (1982). *The Architecture of the City*. Cambridge, MA: MIT Press.

Secchi, B. (2010). *La città del ventesimo secolo*. Laterza.

Sitte, C. (1889). *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen* [Urbanismo segundo princípios artísticos]. Vienna: Carl Graeser. (Edição portuguesa: *A construção das cidades segundo princípios artísticos*, Livros Horizonte, 1992).