



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Relatório

Agosto 2025

(página em branco)

ÍNDICE

NOTA DE ABERTURA.....	5
PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA.....	7
1. INTRODUÇÃO.....	9
2. REOT 2024 - DINÂMICAS	10
2.1 DEMOGRÁFICA E HABITACIONAL.....	10
2.2 ESTRUTURA SOCIOECONÓMICA.....	12
2.3 PROGRAMA DE EXECUÇÃO do PDM.....	13
3. ENQUADRAMENTO – INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL	15
3.1 MEDIDAS PREVENTIVAS.....	15
3.2 ORDENAMENTO	16
3.3 CONDICIONANTES	17
3.4 HIERARQUIA VIÁRIA E FUNCIONAL	19
3.5 ESTRUTURA ECOLÓGICA	20
3.6 RUÍDO	21
4. ENQUADRAMENTO NOUTROS PLANOS E PROJETOS ESTRATÉGICOS	22
4.1 PEDUCA.....	22
4.2 AVEIRO TECH CITY LIVING LAB. (TCLL).....	26
4.3 ZONA LIVRE E TECNOLÓGICA DE AVEIRO (ZLT — AVEIRO).....	27
4.4 PLANO MUNICIPAL AÇÃO CLIMÁTICA DE AVEIRO PMACA	28
4.5 RECURSOS HÍDRICOS E OUTRAS MATÉRIAS DA COMPETÊNCIA DA APA.....	31
5. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	33
5.1 CONTEXTO URBANO	33
5.2 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	33
5.3 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO	37
5.4 ENQUADRAMENTO PROGRAMÁTICO	39
6. PROPOSTA DO PLANO	40
6.1. MODELO DE REFERÊNCIA.....	40
6.2. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA	42
6.3 DESENHO URBANO	42
6.4. INFRAESTRUTURAS	46
7. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS.....	49
PARTE II - EXECUÇÃO DO PLANO	51
8. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS e PLANO DE FINANCIAMENTO	53
8.1 INTRODUÇÃO	53
8.2 EXECUÇÃO DO PLANO.....	53
9. INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO	56
10. BIBLIOGRAFIA	60

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Extrato da planta de ordenamento PDM 1ª revisão	16
Figura 2 Extrato da planta de ordenamento – Património arqueológico, PDM 1ª revisão	16
Figura 3 Extrato da planta de condicionantes- PDM-1ªrevisão	17
Figura 4 Extrato da Carta de Delimitação REN, 1ª revisão do PDM	18
Figura 5 Extrato da Planta de Condicionantes – REN, 1ª revisão do PDM.....	18
Figura 6 Extrato da carta de hierarquia viária – PDM- 1ª revisão.....	19
Figura 7 Extrato da planta da Estrutura Ecológica- PDM -1ªrevisão.....	20
Figura 8 PEDUCA planta de projetos/ações	23
Figura 9 Trajeto ciclável e articulação com outras operações PEDUCA.....	25
Figura 10 Trajetos cicláveis concluídos e em completamento	25
Figura 11 Aveiro Tech City Living Lab – implantação na cidade.....	26
Figura 12 Área terrestre ZLT.....	28
Figura 13 PMAC- documento síntese.....	31
Figura 14 Localização dos compromissos urbanísticos	50

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 Matriz SWOT da Área de Intervenção do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso	35
Tabela 2 Quadro de Estratégias por Quadrante SWOT.....	36
Tabela 3 Alvarás de Licença e dos Títulos de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas	49
Tabela 4 Programa de execução e Plano de financiamento	55
Tabela 5 Quadro de indicadores de monitorização	59

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Indicadores demográficos e habitacionais – Glória e Vera Cruz – REOT 2024.....	11
Gráfico 2 Síntese da evolução do turismo em Aveiro 2013-2024.....	12

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 Cais do Paraíso (PP-CP) foi assumida com pertinência e a devida integração nesse processo.

O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso é mais uma aposta na continuidade da dinâmica transformadora que temos vindo a imprimir em Aveiro, cuidando de uma boa relação com o edificado tradicional, a modernidade no edificado e no espaço público, o equilíbrio dos fatores urbanos e ambientais.

Além de um exercício técnico feito com rigor, este Plano de Pormenor é uma aposta na afirmação política e estratégica do desenvolvimento da Cidade e do Município de Aveiro, resolvendo velhos passivos urbanos e ambientais existentes na sua área de intervenção.

Qualificar, transformar e dar uma vida nova à frente urbana que se encontra expectante na área de intervenção do Plano de Pormenor do Canal do Paraíso, é também o cumprimento de 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 de Pormenor insere-se nessa lógica, promovendo a requalificação urbana, 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 deste Plano de Pormenor, 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

(página em branco)

PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA

(página em branco)

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório formaliza os fundamentos técnicos e as diretrizes conceptuais para a elaboração do Plano de Pormenor (PP) do Cais do Paraíso, um instrumento regulamentar e operativo de gestão territorial, estratégico na política urbanística do Município de Aveiro.

O plano abrange uma zona de interface urbano-lagunar, um território de transição entre as áreas outrora de salicultura da Ria de Aveiro e a malha urbana consolidada. Trata-se de um espaço com relevante valor paisagístico, ecológico e patrimonial, cuja preservação e valorização são prioridades na requalificação territorial.

Atualmente, a área apresenta um vazio urbano, resultante da desativação de antigas unidades industriais, gerando um vazio estrutural na cidade. Neste contexto, o Plano de Pormenor surge como a ferramenta adequada para orientar a requalificação, detalhando propostas de desenho urbano, estratégias de integração morfológica e organização espacial e funcional e de promoção da sua execução sistemática, através da realização de operações urbanísticas integradas, de transformação, reabilitação e regeneração ordenada do território abrangido.

O enquadramento jurídico-legal desta iniciativa assenta no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014 e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 e pelas suas alterações, incluindo o Decreto-Lei n.º 117/2024, que visa maior eficiência no planeamento.

A elaboração do Plano de Pormenor segue as diretrizes do Plano Diretor Municipal de Aveiro - 1.ª revisão (Aviso n.º 19708/2019), garantindo compatibilidade com os programas nacionais e regionais, como o PNPT, as prioridades da Região Centro 2030 e o PROT-C (em elaboração), estando alinhado com os princípios de coesão territorial e valorização dos recursos endógenos.

Também a reforma legislativa mais recente, introduzida nomeadamente pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, que reforça a simplificação administrativa e a eficiência processual, aporta princípios que são refletidos na metodologia adotada na elaboração deste Plano.

Para assegurar a integridade territorial até a aprovação do Plano, o Município de Aveiro decidiu estabelecer Medidas Preventivas (MP) para a área correspondente, em conformidade com o artigo 134.º do RJIGT, suspendendo provisoriamente a eficácia do PDM na área delimitada.

A avaliação dos efeitos das políticas territoriais e das dinâmicas nos diversos domínios em análise, bem como a compatibilização e ajuste das estratégias identificadas no recente Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT 2024), resultado do sistema contínuo de monitorização do ordenamento, constituíram referências importantes de apoio ao desenvolvimento da proposta do Plano.

Perante os múltiplos desafios atuais – impactes ambientais e emergência climática, transição energética, fragmentação social e espacial, torna-se necessário um planeamento territorial integrado e sustentável, que deve adotar uma abordagem holística e adaptativa.

2. REOT 2024 - DINÂMICAS

O Relatório sobre o Estado de Ordenamento do Território (REOT), de elaboração periódica exigida pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que se constitui como um instrumento técnico e estratégico destinado a monitorizar a eficácia dos planos territoriais e a avaliar a execução das políticas públicas de ordenamento, num processo colaborativo e multidisciplinar, envolvendo os serviços técnicos municipais e as entidades externas com responsabilidades e interesses a salvaguardar, apresenta um papel fundamental de análise territorial e de reorientação dos planos municipais.

O REOT 2024 dá continuidade e atualiza o REOT 2020, com a devida incorporação das diretrizes da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (2019). Esta atualização, para além de permitir avaliar a implementação dos instrumentos territoriais, identificar tendências e medir o impacto das políticas nos diversos domínios, também facilita uma análise articulada com a evolução dos indicadores socioeconómicos, habitacionais, ambientais e urbanísticos, bem como, a avaliação da atividade urbanística recente, através dos processos de licenciamento e autorização e das operações realizadas, tornando-se, assim, fundamental na compreensão dos padrões de ocupação do solo e desenvolvimento urbano.

Neste quadro, e pretendendo contextualizar os diferentes domínios setoriais com importância na política territorial municipal, apresenta-se de seguida uma sistematização da análise de alguns dados do REOT2024, enquanto suporte essencial para uma programação do Plano enquadrada nas dinâmicas verificadas, com maior incidência na freguesia da Glória e Vera Cruz, onde se insere a área do Plano.

2.1 DEMOGRÁFICA E HABITACIONAL

O importante crescimento populacional verificado, entre 2011 e 2021, na Freguesia de Glória e Vera Cruz, onde se insere o Plano, de 13,2%, expressivamente acima da média do Município (3,2%), com tradução num aumento do número de agregados familiares, confirma a atratividade do centro urbano, impulsionada pela oferta de serviços, equipamentos e acessibilidades, gerando desafios em infraestruturas, habitação, mobilidade e espaço público.

Salienta-se neste âmbito, o contributo da recuperação consistente no saldo migratório verificada no Município, desde 2016, consolidando-se como uma região atrativa para novos residentes, patente na representação dos residentes estrangeiros em 2021, constituindo cerca de 7,2% da população total residente, traduzindo um crescimento, de cerca de 58%, na última década censitária (2011-2021). Este crescimento reflete os fatores endógenos, como a dinâmica económica, a presença da Universidade de Aveiro e o desenvolvimento urbano.

No mesmo período, esta freguesia registou um crescimento de 18% na população ativa, evidenciando uma concentração de pessoas em idade produtiva, com impactos na organização territorial, na oferta de emprego e nos padrões de transporte e qualidade de vida, em geral. Acresce que, em 2021, cerca de 41% da população da freguesia de Glória e Vera Cruz apresentava nível de

escolaridade superior, o que reforça a necessidade de oferta urbana qualificada, priorizando espaço público, mobilidade suave e infraestruturas culturais e tecnológicas.

Por outro lado, num quadro de envelhecimento demográfico generalizado e numa tendência do seu crescimento na última década censitária no Município, a freguesia de Glória e Vera Cruz foi a que apresentou o menor crescimento deste índice, que se deverá a um aumento da população jovem na cidade. Neste quadro, sobressai ainda a redução da dimensão média dos agregados domésticos para 2,46 indivíduos por alojamento, que reflete mudanças socioculturais, que incluem o envelhecimento populacional, o aumento de famílias unipessoais e mobilidade académica e profissional, influenciando a procura por habitações de menor dimensão e maior sustentabilidade.

A par desta dinâmica demográfica e social, o parque habitacional no Município verificou uma forte dinâmica construtiva, sendo que, a área mais central da cidade (freguesia de Glória e Vera Cruz) refletiu uma aposta na reabilitação e valorização do existente, onde edifícios antigos têm vindo a ser demolidos para dar lugar a novos projetos, ocorrendo a substituição de moradias unifamiliares por edifícios multifamiliares, com efeitos diretos de transformação da morfologia urbana, na densidade e na gestão do espaço público.

O gráfico seguinte sistematiza alguns indicadores demográficos e habitacionais, registados para a freguesia da Glória e Vera Cruz.

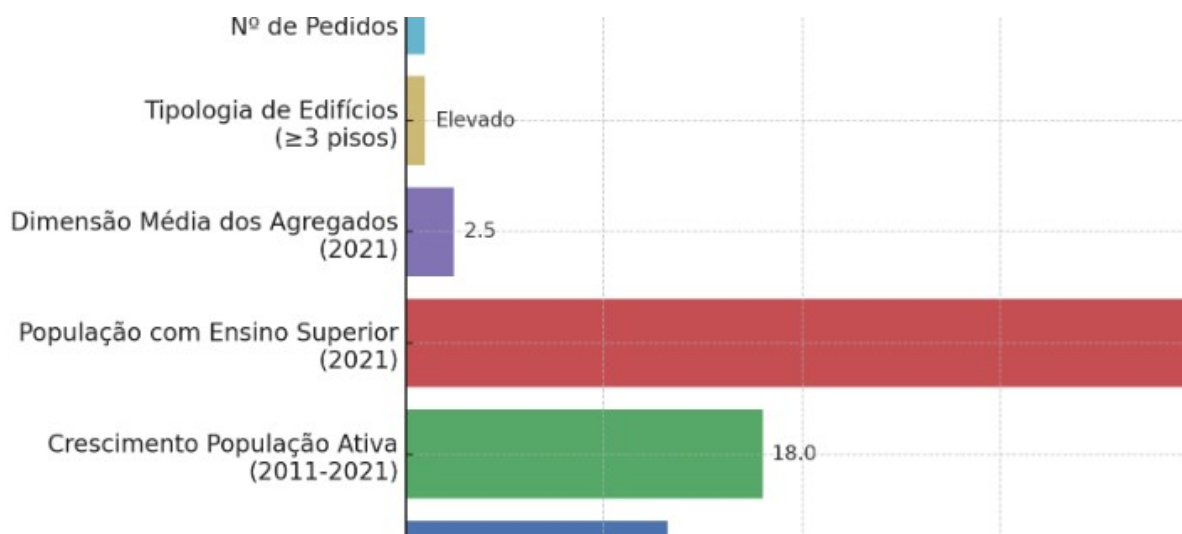


Gráfico 1 Indicadores demográficos e habitacionais – Glória e Vera Cruz – REOT 2024

Da sua análise destaca-se:

- O crescimento populacional e da população ativa muito acima da média municipal;
- A elevada taxa de qualificação académica;
- A tendência para agregados domésticos mais pequenos;
- A predominância de edifícios multifamiliares de maior volumetria;

A visão detalhada da evolução da população e do parque habitacional serviu como suporte técnico para a definição das opções do Plano, traduzindo uma cidade em processo de crescimento populacional, uma atração de uma população cada vez mais jovem e uma renovação/substituição do parque habitacional e correspondente espaço público, conferindo à localização central da área do Plano, um papel significativo na estrutura urbana da cidade, caracterizada por maior densidade populacional, diversidade funcional e transformação urbana acelerada.

Essa localização privilegiada determina também a necessidade de uma abordagem criteriosa no desenho urbano do Plano, que constitui uma iniciativa essencial para a reconversão de uma área obsoleta e subvalorizada, garantindo a integração harmoniosa com o tecido edificado existente.

2.2 ESTRUTURA SOCIOECONÓMICA

O setor terciário é amplamente dominante em todas as freguesias do Município, refletindo a importância dos serviços e atividades relacionadas a economia moderna. Glória e Vera Cruz lidera com 7.943 pessoas empregadas no setor terciário, sendo a maior concentração absoluta e, simultaneamente, a que representa a maior proporção da sua população empregada neste setor (78%).

Este setor destacou-se pela diversificação e recuperação, lidera o crescimento do número de trabalhadores, confirmando a transição para uma economia baseada em serviços, bem como se assume como principal recetor de trabalhadores dos outros setores de atividade. Esta predominância reflete o crescimento significativo nas atividades relacionadas com turismo, comércio e serviços.

Face à programação estabelecida para a intervenção do Plano de Pormenor, importa direccionar a análise para o ramo do turismo.

A consolidação de Aveiro como destino turístico nacional e internacional está traduzida no aumento do número de visitantes e na taxa de ocupação, com 258.673 hóspedes registados em 2024, superando os valores anteriores à pandemia COVID (2020), tendo um impacto direto na criação de emprego, na dinamização da economia local e na reabilitação urbana.

Apresenta-se, seguidamente, o gráfico de evolução do turismo em Aveiro (2013–2024) com base nos indicadores de número de hóspedes e taxa de ocupação em alojamento turístico:



Gráfico 2 Síntese da evolução do turismo em Aveiro 2013-2024

O gráfico mostra o crescimento contínuo do turismo em Aveiro, superando os valores anteriores à pandemia, o que vem reforçar a urgência e pertinência de consolidar uma estratégia de qualificação e diversificação da oferta turística.

Em síntese, da análise da evolução do turismo em Aveiro, extraem-se algumas conclusões com implicações estratégicas, que vêm fundamentar as opções programáticas do Plano:

- **Crescimento consistente no número de hóspedes:** O número de hóspedes aumentou de forma contínua, passando de 95.000 em 2013 para 258.673 em 2024, o que reflete um crescimento acentuado da tendência de valorização do destino Aveiro.
- **Recuperação pós-pandemia:** Forte recuperação pós pandemia, patente no crescimento notável do número de hóspedes.
- **Aumento da taxa de ocupação:** A taxa de ocupação aumentou de 32% em 2013 para 52% em 2024, indicando uma melhoria na utilização da capacidade hoteleira, refletindo uma maior eficiência do setor
- **Consolidação e expansão do turismo:** O comportamento dos indicadores referidos sugere que Aveiro está a tornar-se um destino turístico de referência, cujo crescimento pode ser ainda mais potencializado por uma estratégia de diversificação da oferta.

Todo este contexto sugere um forte potencial turístico de Aveiro, com requisitos que a dotam de capacidade de acolher uma intervenção singular, visando a diversificação da capacidade de alojamento, que se tem vindo a apoiar fortemente na tipologia de Alojamento Local (AL) e a qualificação da oferta hoteleira, elevando-a para um patamar de excelência, fortalecendo, assim, a sua atratividade como destino turístico.

2.3 PROGRAMA DE EXECUÇÃO do PDM

O Programa de Execução e o Plano de Financiamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) definiram e hierarquizaram as grandes opções de ordenamento do território, tendo orientado a concretização de infraestruturas urbanísticas e equipamentos coletivos com base na eficiência de recursos e na sustentabilidade financeira.

O REOT configurando-se como um instrumento fundamental de avaliação crítica e prospetiva, permitindo aferir o grau de concretização dos objetivos estratégicos municipais, interpretar as dinâmicas territoriais recentes e sustentar a redefinição de prioridades de ação para o futuro, efetuou uma análise detalhada das diversas dinâmicas de execução que tem vindo a ser implementada e que moldam o território de Aveiro, concluindo que, face às oportunidades que estas intervenções representam nos diversos domínios que abrangem, Aveiro apresenta níveis de execução das ações promissores.

Do ponto de situação da programação de investimentos do PDM, expressa detalhadamente no REOT 2024, ressalta uma forte intensidade de realização, que decorre da dinâmica de execução que tem vindo a ser implementada. De uma forma geral verifica-se que das noventa e cinco intervenções programadas neste plano, trinta e três estão totalmente concluídas e três que, apesar de se incluírem na fase “executado”, contem ainda algumas componentes em fase de obra. Com obras em curso existem sete intervenções e em projeto ou em concurso estão quarenta e sete.

Estes valores traduzem uma expressão significativa do nível de concretização das ações programadas, com cerca de 38% concluídas e 57% em vias de execução, dado que se encontram em fase de projeto/concurso ou já em obra. Assim, considerando o horizonte temporal de dez anos de vigência prevista para o PDM, no âmbito do qual foi efetuada esta programação, concluiu-se que, face ao nível de execução verificado, é possível antecipar uma execução plena antes do fim do período estabelecido pelo Plano.

3. ENQUADRAMENTO – INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

3.1 MEDIDAS PREVENTIVAS

O Instrumento de Gestão Territorial em vigor que abrange a totalidade da área do Município de Aveiro é o Plano Diretor Municipal – PDM, cuja 1ª revisão foi publicada em Diário da República, a 9 de dezembro, através do Aviso n.º 19708/2019.

Por motivo da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso foram estabelecidas Medidas Preventivas (MP), aprovadas pela Assembleia Municipal em 18 de outubro de 2023 e publicadas no Diário da República, 2.ª série, n.º 216, a 8 de novembro de 2023 (Aviso n.º 21540/2023).

Considerando que a aplicação do regime vigente do Plano Diretor Municipal (PDM) poderia comprometer ou dificultar uma intervenção integrada de revitalização da área do Plano de Pormenor, as MP, previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), foram consideradas necessárias para assegurar a viabilidade de elaboração do plano, determinando a suspensão da eficácia do PDM na área abrangida, impedindo operações urbanísticas que não sejam isentas de controlo administrativo prévio, que não tenham sido licenciadas ou comunicadas antes da entrada em vigor das MP, ou que não tenham informação prévia favorável válida.

Face à crescente pressão urbanística e à perspetiva de investimentos estruturantes a curto e médio prazo que criariam um cenário que poderia alterar significativamente o desenvolvimento local, reduzindo a flexibilidade no planeamento e aumentando os custos da implementação do Plano, o estabelecimento de MP teve como objetivo evitar alterações nas condições existentes que pudessem limitar o planeamento ou comprometer a execução do Plano, garantindo que os princípios definidos nos seus Termos de Referência sejam cumpridos.

As Medidas preventivas estabelecem, no seu artigo 3º Âmbito material e nos termos do RJIGT, nomeadamente, a proibição das seguintes ações:

1- (..)

- a) *Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;*
- b) *Trabalhos de remodelação de terrenos*
- c) *Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;*
- d) *Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.*

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

- a) *As intervenções de conservação não sujeitas a controlo administrativo prévio e das intervenções urgentes para a salvaguarda da integridade física e da segurança de pessoas e bens, designadamente por risco de ruína iminente de edifícios ou parte de edifícios.*
- b) *As ações validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável válida, salvo as situações excecionais e nos termos previstos no RJIGT.*

Nos termos do Artigo 4.º **Âmbito temporal**, estas Medidas Preventivas vigoram pelo prazo de 18 meses, prorrogável por mais um ano, e caducam com a entrada em vigor do Plano de Pormenor do

Cais do Paraíso ou com a eventual verificação de qualquer outra das causas de cessação de vigência, previstas na Lei.

3.2 ORDENAMENTO

Apesar da suspensão do PDM na área de intervenção do Plano, por força das Medidas Preventivas, o modelo de desenvolvimento territorial estabelecido foi integrado na ponderação das soluções desenvolvidas. Neste âmbito, salientam-se os seguintes objetivos estratégicos:

- ✓ **Fortalecer o modelo territorial**, restringindo perímetros urbanos, revitalizando centros urbanos, ajustando os níveis de densidade urbana, racionalizando equipamentos e consolidando o património.
- ✓ **Valorizar os aspetos ambientais**, preservando e revitalizando estruturas ecológicas, prevenindo riscos naturais e tecnológicos, e promovendo o uso racional de energia, com enfoque nas fontes renováveis.
- ✓ **Afirmar Aveiro como um polo regional**, consolidando a sua identidade cultural, ambiental, tecnológica, de serviços qualificados e turística.
- ✓ **Alinhar políticas de mobilidade e ordenamento**, reduzindo a dependência de transportes poluentes, diferenciando trânsitos e promovendo percursos pedonais, cicláveis e fluviais.

Estes vetores atrás enunciados fundamentaram a elaboração do Plano de Pormenor (PP), com os quais se pretende valorizar os recursos endógenos, reforçar as características do território e aproveitar os seus pontos fortes como vantagens competitivas, apostando no reforço da oferta turística, com a promoção de empreendimentos turísticos singulares de alta qualidade, com destaque para a sustentabilidade ambiental, arquitetura e reforço da imagem da cidade, capaz de fortalecer a identidade de Aveiro e contribuir para o seu desenvolvimento integrado e sustentável.



Figura 1 Extrato da planta de ordenamento PDM 1ª revisão



Figura 2 Extrato da planta de ordenamento – Património arqueológico, PDM 1ª revisão

Face à Planta de Ordenamento do PDM, embora suspenso na área delimitada para o Plano de Pormenor, enquanto parte integrante de uma malha urbana mais abrangente no centro da cidade, identificam-se as seguintes categorias de "Solo Urbano":

- "Espaços Centrais" (subcategoria EC1), espaço reconhecido pela sua centralidade urbana, com funções múltiplas, desde habitação, comércio, turismo e espaços verdes, onde o objetivo principal é reabilitar a área urbana, preservar a sua identidade e qualificar o espaço público.
- "Espaços Verdes" (subcategorias EV1 e EV2) – "Espaço Verde Urbano" e "Canais Urbanos", sendo que estes, pelo seu papel estruturante no sistema urbano e no equilíbrio ambiental, constituem um elemento que favorece a paisagem e as atividades ao ar livre e reforça a valorização dos recursos hídricos, a continuidade ecológica e a proteção do património cultural da Ria de Aveiro.

Pela contextualização da área do Plano na génese da ocupação urbana, a classificação vertida na Planta de Ordenamento – Património arqueológico identifica-a como Área de Sensibilidade Arqueológica Baixa, pelo que as intervenções necessárias à implementação do Plano ficarão condicionadas ao acompanhamento arqueológico, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.3 CONDICIONANTES

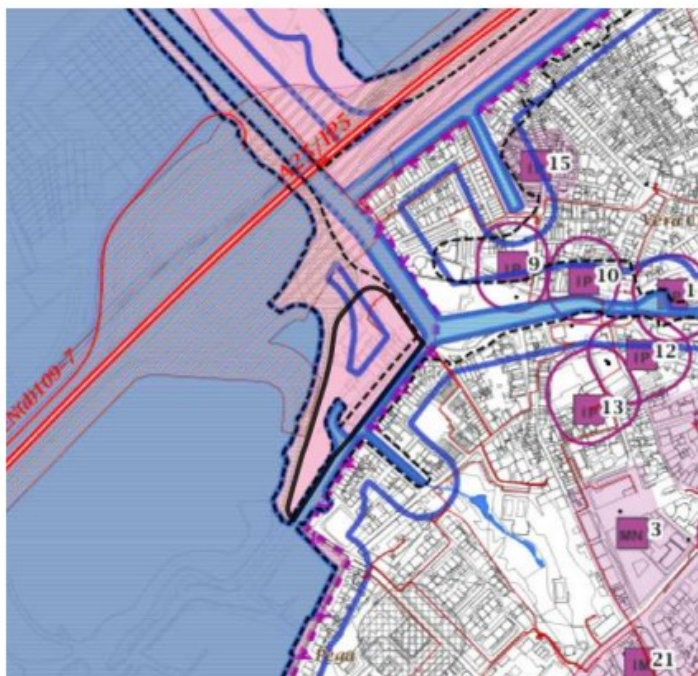


Figura 3 Extrato da planta de condicionantes- PDM-1ªrevisão

Em conformidade com a Planta de Condicionantes, verificam-se na área abrangida pelo Plano, servidões e restrições de utilidade pública, designadamente, no âmbito dos recursos hídricos:

Domínio Público Marítimo – Margem e do Domínio Público Marítimo – Leito, Zonas inundáveis, bem como a presença de linhas da Rede Elétrica de Média Tensão, subterrâneas.

Verifica-se ainda a abrangência por Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial (ZPE)- Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro. No entanto, uma vez que a área se encontra em perímetro urbano (ponto 2 do Artigo 2º do Decreto-Lei n.º 384-B/99 de 23 de setembro), a aplicação das respetivas condicionantes fica excluída.

Na Carta de delimitação da REN, encontra-se identificada a área excluída de Reserva Ecológica Nacional, com o número de ordem C029-E, cuja fundamentação para a exclusão visa permitir a “Consolidação e revitalização dos espaços envolventes aos canais urbanos que integram a malha urbana mais antiga da cidade, essenciais para o processo de revitalização da cidade.” (quadro anexo ao Despacho nº1099/2020, de 24 de janeiro).

Os Canais Urbanos, por sua vez, encontram-se classificados como REN, integrados na tipologia “Áreas Relevantes para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico - Águas de transição – Leito”, aos quais se aplica o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).



Figura 4 Extrato da Carta de Delimitação REN, 1ª revisão do PDM



Figura 5 Extrato da Planta de Condicionantes – REN, 1ª revisão do PDM

3.4 HIERARQUIA VIÁRIA E FUNCIONAL

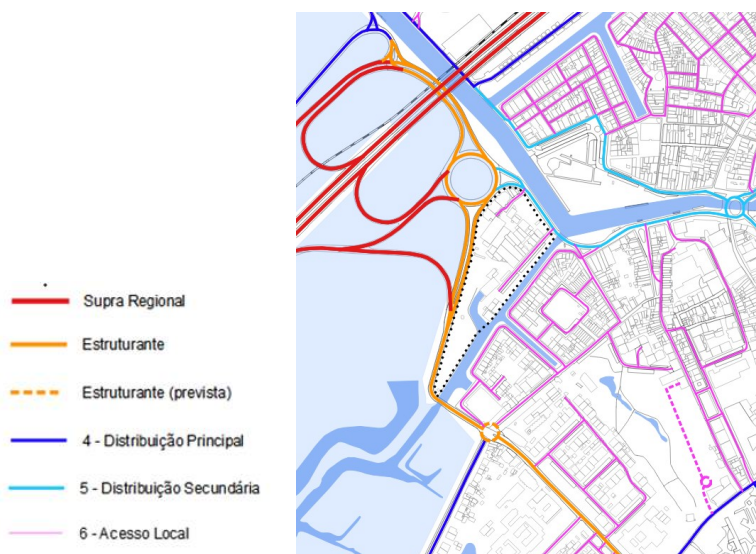


Figura 6 Extrato da carta de hierarquia viária – PDM- 1ª revisão

O Plano de Estruturação Viária e Circulação de Aveiro (PEVCA), em articulação com a 1ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), definem uma hierarquia funcional da rede viária municipal, que na área de influência do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso constitui um elemento estruturante para a revitalização urbana e integração funcional no tecido urbano consolidado da cidade de Aveiro pela sua localização, junto a uma das principais portas de entrada na cidade.

A área de intervenção é contígua à Rotunda das Pirâmides, ponto de receção do tráfego proveniente da A25, classificada no Plano Rodoviário Nacional (PRN2000) como eixo de nível suprarregional. A partir deste “nó” viário o tráfego redistribui-se por vias estruturantes e de distribuição principal, respetivamente, a rua Mumadona Dias e a Rua do Alavário, que asseguram a conectividade entre zonas urbanas relevantes.

De salientar a recente intervenção de Qualificação da ligação entre a Rotunda das Pirâmides e a Ponte da Eclusa que teve como objetivo a resolução de questões de mobilidade e acessibilidade para a eficácia do sistema, através da redefinição da infraestrutura viária existente e da introdução de ligações em modos suaves, com os requisitos atuais exigidos para o dimensionamento das vias pedonais e de bicicletas.

Em fase de projeto encontra-se a qualificação da Rua do Alavário e a ligação ciclável entre a Rua da Pega e a Rotunda das Pirâmides sobre a Rua Condessa Mumadona Dias, fechando a rede que integra a Grande Rota da Ria de Aveiro.

A requalificação de todas estas vias assenta em critérios de segurança rodoviária e de desenho urbano inclusivo, conforme preconizado pelo Regulamento de Sinalização do Trânsito e pelas orientações técnicas da Direção-Geral do Território. Este contexto exige especial relevância na garantia de articulação entre transporte individual, transporte coletivo, mobilidade suave e soluções de micromobilidade, em linha com o Pacto Ecológico Europeu e o Plano Europeu para a Mobilidade Urbana Sustentável.

3.5 ESTRUTURA ECOLÓGICA



Figura 7 Extrato da planta da Estrutura Ecológica- PDM -1ªrevisão

A Estrutura Ecológica (EE) identifica áreas com valor natural que devem ser preservadas e requalificadas de forma a garantir conectividade entre os vários ecossistemas, incluindo os da malha urbana, visando assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e lazer e o bem-estar das populações, através da definição dos parâmetros e das condições de ocupação e de utilização do solo.

A Estrutura Ecológica integra os Espaços Verdes, onde se incluem os Canais Urbanos da Ria de Aveiro, integrando o conjunto de valores naturais singulares que interagem com o tecido urbano, nas suas múltiplas valências de atividade e desenvolvimento. A água constitui o elemento mais presente e marcante em Aveiro, pelo papel que assume na estruturação do território e nas formas do desenho urbano, ou mesmo no tipo de povoamento e de atividades instaladas.

A Estrutura Ecológica constitui um dos pilares fundamentais da qualificação urbana contemporânea, assumindo um papel cada vez mais relevante nos processos de planeamento territorial. A área de intervenção do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso situa-se junto à Ria de Aveiro, um ecossistema lagunar de elevada sensibilidade e valor ecológico reconhecido internacionalmente, o que confere a este território uma natureza híbrida de transição entre o espaço urbano consolidado e elementos de primordial qualidade ecológica, onde a água é um elemento estruturante do território, moldando o desenho urbano, a morfologia ecológica e os padrões de ocupação.

Neste enquadramento, o Plano assume-se como um ponto estratégico desta interação, constituindo-se como uma mais valia ambiental e de continuidade ecológica, pelo seu contexto face a ecossistemas sensíveis e à necessidade de um desenvolvimento sustentável, capaz de promover a conectividade entre espaços naturais e o tecido urbano, através da qualificação de áreas verdes e da valorização dos canais urbanos, sendo por isso, a dimensão ambiental essencial na fundamentação e na estruturação de ocupação e implementação do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

3.6 RUÍDO

A área de intervenção está classificada acusticamente como zona mista na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal, publicado no Aviso n.º 19708/2019, DR 2ª Série, n.º 236, de 9 de dezembro de 2019. Deste modo, de acordo com o Art. 11º do RGR 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)

Na área de intervenção do Plano, a fonte de ruído mais significativa é o tráfego rodoviário.

Para efeitos de verificação de conformidade dos valores fixados no RGR, a avaliação foi efetuada junto do ou no recetor sensível, por consulta do Mapa de Ruído do Município de Aveiro, uma vez que a situação em verificação é passível de caracterização através dos valores neles representados.

Conforme se pode verificar nos elementos que acompanham o Plano, nos extratos do Mapa de Ruído do Município de Aveiro, e confirmados nos estudos promovidos pela ASCENDI para efeitos do MER – Mapa Estratégico de Ruído da Concessão Costa de Prata da A25 (disponível em site APA <https://apambiente.pt/ar-e-ruído/mapas-estrategicos-de-ruído-git-rodoviario>) – troço Barra – Albergaria, Km 08+000, de Outubro de 2022, cujos extratos, referentes ao períodos dia-noite-entardecer (Lden) e noturno (Ln), se encontram anexos ao Relatório do mapa de Ruído, os recetores sensíveis da área de intervenção do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (i.e. habitações e unidade e alojamento local) estão sujeitos aos seguintes níveis de ruído:

Lden ≤ 55 dB(A) (predominante);

55 dB(A) < Lden ≤ 60 dB(A) e 60 dB(A) < Lden ≤ 65 dB(A) Ln ≤ 45 dB(A) (predominante);

45 dB(A) < Ln ≤ 50 dB(A) e 50 dB(A) < Ln ≤ 55 dB(A)

No contexto atual, os níveis de ruído existentes na área de intervenção do Plano são essencialmente originados pelas rodovias localizadas no limite do plano, Rua Condessa Mumadona Dias e Rua do Alavário. Atualmente, **na área de intervenção deste estudo cumpre-se com os valores limite de exposição impostos pelo RGR para zona mista.**

Na situação futura, prevê-se que as fontes sonoras que contribuem para a qualificação e classificação dos níveis sonoros sejam idênticas à situação atual, uma vez que, em termos de novos arruamentos e infraestruturas, apenas se prevê uma via de acesso local, de reduzida extensão e de sentido único, para garantia das acessibilidades aos edifícios existentes e ao previsto e que, apesar de ser previsível o aumento de tráfego rodoviário na via A25, e ferroviário na linha de ligação entre o Porto de Aveiro e a Linha do Norte, não se prevêem situações críticas em termos de emissões sonoras.

4. ENQUADRAMENTO NOUTROS PLANOS E PROJETOS ESTRATÉGICOS

Aproveitando as oportunidades de financiamento proporcionadas pelos Fundos Comunitários no âmbito do Portugal 2020, o Município desenvolveu um conjunto significativo de planos e projetos alinhados com os princípios orientadores da política pública de ordenamento do território e de urbanismo. Estas iniciativas visam a promoção da reabilitação e regeneração urbanas, bem como a utilização sustentável e adequada do solo urbano, articulando-se com estratégias integradas de revitalização económica, social e cultural, e com o reforço da coesão territorial.

Entre os instrumentos estratégicos e operacionais mais recentes, destacam-se o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Aveiro (PEDUCA), articulado com outras iniciativas municipais, como seja a implementação da Rede Ciclável Municipal, complementada por ações de sensibilização para a mobilidade suave, o Sistema de Bicicletas Partilhadas (BUGA), bem como a iniciativa Aveiro Tech City Living Lab, enquanto plataforma de inovação e experimentação tecnológica em contexto urbano, integrando uma visão de cidade inovadora, resiliente e centrada nas pessoas.

Por outro lado, pretendendo aumentar a resiliência do território, proteger zonas de risco e melhorar a gestão de recursos naturais, desenvolveu-se o Plano Municipal de Adaptação de Ação Climática (PMAAC), constituindo um instrumento de planeamento estratégico fundamental que visa adaptar o município aos impactos das alterações climáticas, apostando na prevenção e minimização dos seus efeitos, através da implementação de ações e medidas específicas para lidar com os riscos identificados.

4.1 PEDUCA

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro (PEDUCA), cuja execução física teve início em 2016, constitui um dos principais instrumentos de operacionalização das estratégias territoriais Municipais. Desenvolvido no quadro do Portugal 2020, o PEDUCA integra dois programas estruturantes: o PMUSA – Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, orientado para a promoção de uma mobilidade multimodal, acessível e ambientalmente eficiente; e o PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana, centrado na reabilitação e revitalização do tecido urbano consolidado.

No âmbito da sua conceção e implementação, o PEDUCA estabeleceu como Objetivos Estratégicos:

- O reforço da estrutura urbana e da qualidade de vida das populações;
- A implementação eficaz de um desenvolvimento urbano sustentável;
- A promoção da inclusão e da coesão social;
- O aumento do emprego e da inovação;
- O fortalecimento da atratividade da cidade;
- O incremento da cidadania ativa e da governança partilhada.

Através destes eixos e objetivos, o PEDUCA definiu prioridades de intervenção orientadas para a qualificação do espaço público, a reabilitação do edificado e a dinamização funcional e social do Centro Urbano, promovendo a sua revalorização enquanto núcleo estruturante da vida urbana. Estas intervenções visam reforçar a atratividade da cidade para diversos segmentos da população — residentes, investidores, visitantes e utilizadores, contribuindo simultaneamente para a coesão territorial e a sustentabilidade urbana. A sua implementação constitui, assim, um pilar fundamental para a concretização das opções estratégicas do Município em matéria de ordenamento do território, desenvolvimento urbano sustentável e resposta aos desafios das alterações climáticas e da transição energética.

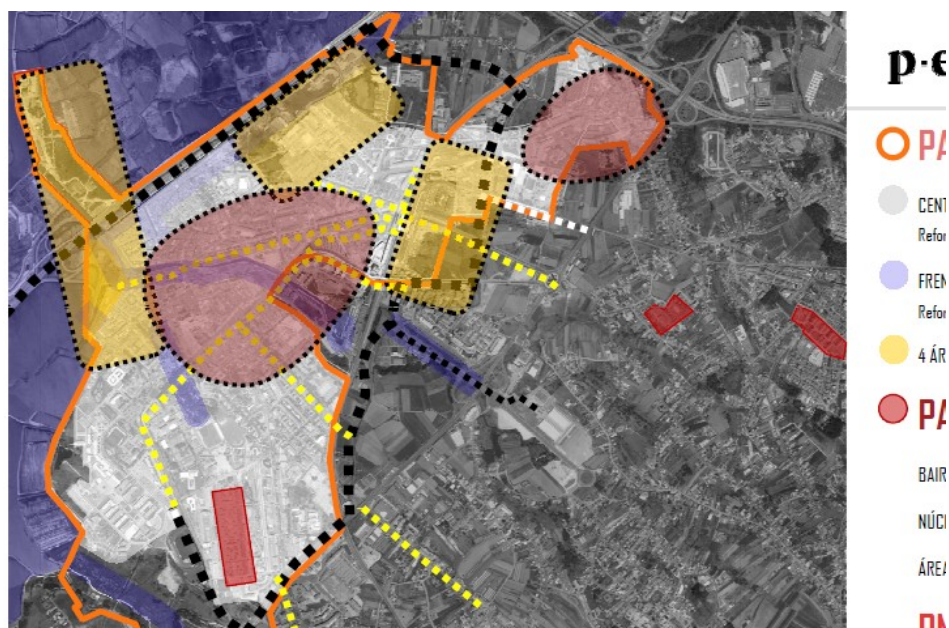


Figura 8 PEDUCA planta de projetos/ações

No âmbito do PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana, instrumento financiado no quadro do Portugal 2020 com o objetivo de qualificar os espaços urbanos consolidados e promover a revitalização das cidades, foram definidos objetivos específicos orientados para a melhoria da qualidade de vida urbana, a valorização do património e a coesão territorial. Este plano visa ainda intervir sobre áreas degradadas ou subutilizadas, incluindo a reconversão e descontaminação de zonas industriais abandonadas, promovendo a sua integração funcional e ambiental no tecido urbano.

Neste contexto, o PARU estabeleceu os seguintes Objetivos Específicos:

- promover as vivências urbanas
- promover a qualidade do ambiente urbano
- garantir a coesão dos diferentes territórios
- reforçar e valorizar as características diferenciadoras de Aveiro
- valorizar o edificado e o património histórico

Em conformidade com estes objetivos, foram programadas diversas ações estratégicas, visando a concretização dos projetos prioritários definidos. Destacam-se, neste âmbito, as intervenções centradas nos Canais Urbanos de Aveiro, elementos estruturantes da morfologia urbana e da identidade local, tendo como finalidade promover a qualidade do sistema ecológico urbano, assegurando condições de funcionalidade, segurança e fruição para as populações, e reforçando a utilização destes espaços como suportes de atividades de lazer e de valorização ambiental. Simultaneamente, estas intervenções contribuem ainda para o desenvolvimento da oferta turística e para a construção de uma imagem de cidade sustentável, atrativa e resiliente.

O Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Aveiro (PMUSA), enquadrado numa estratégia municipal de sustentabilidade urbana, tem como objetivo central a promoção de estratégias de mobilidade de baixo teor de carbono, alinhadas com os princípios da política climática nacional e europeia e prevê a integração progressiva de infraestruturas cicláveis — segregadas, partilhadas e em coexistência — numa rede contínua e funcional, ajustada à morfologia urbana e às necessidades dos utilizadores, promovendo inclusão e equidade territorial.

É essencial adotar políticas que restrinjam a circulação de veículos motorizados nos núcleos urbanos, incentivando o uso de estacionamento periférico e promovendo deslocações por transporte público ou modos suaves. A implementação dessas medidas envolve metodologias inovadoras para integrar a bicicleta no quotidiano urbano e exige uma reorganização do espaço público, incluindo infraestruturas segregadas, sistemas de acalmia de tráfego e zonas de coexistência.

No âmbito deste plano, foram definidos os seguintes objetivos específicos:

- alterar a preferência modal, do automóvel privado para o transporte público, investindo na introdução do modo elétrico;
- promover a acessibilidade universal, enquanto fator de inclusão e justiça social
- valorizar o uso da bicicleta e as deslocações pedonais
- promover o ambiente e a saúde pública, numa lógica de promoção da prática desportiva e hábitos de vida saudável.

A concretização destes objetivos tem vindo a ser realizada através de ações integradas, destacando-se a medida "Clarificar e Implementar a Rede Ciclável e Pedonal", que visa criar uma rede contínua e segura de percursos cicláveis e pedonais, contribuindo para a redistribuição modal e para a redução da dependência do automóvel.

Essas ações estão alinhadas com os objetivos do PEDUCA e articulam-se com iniciativas como o Sistema de Bicicletas Partilhadas (BUGA) e o projeto U-BIKE, reforçando o posicionamento de Aveiro como referência nacional em mobilidade urbana sustentável.



Figura 9 Trajeto ciclável e articulação com outras operações PEDUCA

1. Parque de estacionamento
2. Ligação ciclável à UA
3. Rede ciclável e pedonal



Figura 10 Trajetos cicláveis concluídos e em completamento

Das ações já concretizadas destaca-se:

- Criação de rede ciclável - criando alternativas e melhoraria das condições para os modos suaves de mobilidade, garantindo a segurança ao peão e ciclista;
- Implementação de Sistema de Bicicletas Partilhadas [BUGA]- Relançando a BUGA como parte do sistema de mobilidade urbana, complementando as viagens em transporte coletivo, privado e deslocações a pé;
- Criação do Novo Parque de Estacionamento [Estação CP] – Oferecendo estacionamento associado aos transportes públicos e periferia dos centros urbanos, aumentando as escolhas de outros meios de transporte, de forma a atingir o destino, em conforto e segurança.

Neste âmbito, entre os corredores estruturantes da rede, destaca-se o novo eixo de mobilidade ativa entre o Campus Universitário da Universidade de Aveiro e a Estação Ferroviária, atravessando o perímetro do Centro de Congressos (Fábrica Jerónimo Pereira Campos). Este corredor melhora a acessibilidade ciclável e pedonal, qualificando o espaço público com critérios de segurança, continuidade, conforto e legibilidade. A sua conceção prioriza a redução de pontos de conflito e reforça a acessibilidade universal, especialmente para grupos mais vulneráveis.

Para a consolidação do Sistema urbano de mobilidade ciclável, o Município de Aveiro tem implementado ações para melhorar as condições de circulação de bicicletas, incluindo:

- Criação de novos corredores cicláveis;
- Incorporação de critérios de mobilidade ativa nos projetos viários;
- Requalificação de infraestruturas existentes;
- Instalação de suportes para estacionamento de bicicletas;
- Relançamento do sistema de bicicletas partilhadas (BUGA 2).

A primeira geração da BUGA, lançada em 1999, foi pioneira no sistema gratuito de bicicletas partilhadas em Portugal. A nova versão, BUGA 2, será gerida por aplicação móvel e contará com 20 estações, 308 docas e 204 bicicletas de design renovado, apontando-se a sua expansão gradual. Além disso, será promovida uma nova fase de incentivo à bicicleta privada, BUGA 3, estimulando deslocações casa-trabalho para reduzir o uso do automóvel, diminuir emissões de gases de efeito de estufa e melhorar a saúde pública, objetivos em linha com os compromissos municipais da Agenda Urbana para a Sustentabilidade.

4.2 AVEIRO TECH CITY LIVING LAB. (TCLL)



Figura 11 Aveiro Tech City Living Lab – implantação na cidade

O Aveiro Tech City Living Lab é uma infraestrutura urbana avançada, integrada no ecossistema de inovação digital da cidade, posicionando Aveiro como um laboratório de experimentação tecnológica em ambiente real. Esta plataforma urbana inteligente, de larga escala e aberta, fomenta a investigação aplicada, a inovação tecnológica e o desenvolvimento de soluções digitais voltadas para a transformação urbana sustentável.

A infraestrutura funciona como um espaço de teste e demonstração para investigadores, startups, scaleups, centros de investigação e empresas tecnológicas, permitindo o desenvolvimento e validação de novos produtos e serviços em contexto urbano. O projeto reforça o posicionamento de Aveiro nas políticas nacionais e europeias de cidades inteligentes (Smart Cities), inovação urbana e transição digital.

O TCLL opera através de uma plataforma digital de gestão e análise de dados, recolhendo e integrando informação de múltiplas fontes — sensores, aplicações, bases de dados municipais e externas — para gerar conhecimento aplicado e oferecer serviços preditivos nas áreas de mobilidade, ambiente, energia, segurança e participação cidadã. Este sistema apoia a tomada de decisão de agentes públicos e privados, promovendo uma gestão urbana baseada em evidência.

A infraestrutura de acesso utiliza tecnologia de fibra ótica de última geração, garantindo transmissão de dados rápida e fiável. A rede interliga sensores distribuídos pela cidade, permitindo a recolha e transmissão inteligente de dados para monitorização e interação com os utilizadores.

Os principais componentes já instalados incluem:

- Sensores de mobilidade para recolha de dados sobre tráfego e deslocações;
- Bancos urbanos inteligentes, equipados com sensores ambientais para monitorizar temperatura, humidade e qualidade do ar;
- Sensores em bicicletas, como acelerómetros e sensores de luz de travão, que analisam o uso da mobilidade ativa;
- Estações de bike-sharing, integradas na infraestrutura digital para otimizar a gestão da mobilidade suave;
- Antenas Wi-Fi urbanas, garantindo conectividade e recolha anonimizada de dados de utilização.

Este ecossistema tecnológico está alinhado com os princípios de governança inteligente, participação digital e inovação centrada no cidadão, promovendo soluções eficientes e sustentáveis para desafios urbanos contemporâneos. O Aveiro Tech City Living Lab é um elemento estratégico da Aveiro Tech City, integrando os objetivos do PEDUCA e consolidando Aveiro como uma cidade inteligente, inovadora e resiliente.

4.3 ZONA LIVRE E TECNOLÓGICA DE AVEIRO (ZLT — AVEIRO)

Através da Portaria n.º 119/2025/1, de 18 de março, foi aprovada a criação da Zona Livre Tecnológica «ZLT — Aveiro», de âmbito nacional, dedicada à experimentação e ao teste, em ambiente operacional, de tecnologias e sistemas de comunicação e de eletrónica, proposta pelo consórcio liderado pela Universidade de Aveiro, e que se circunscreve geograficamente à região de Aveiro, incorporando área terrestre, aérea, estuarina e marítima que abrange os concelhos de Aveiro e Ílhavo.

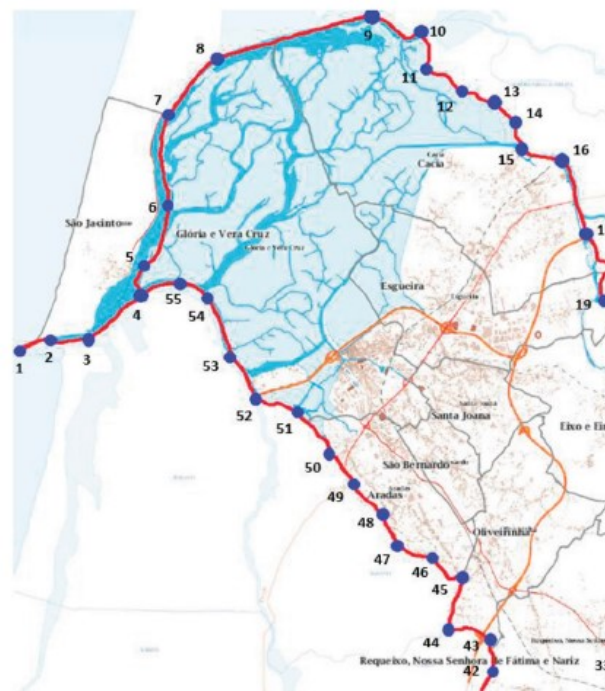


Figura 12 Área terrestre ZLT

A ZLT- Aveiro facilitará o acesso às infraestruturas, tecnologias, processos de *gestão/governance*, equipas e *expertise* desenvolvidas e consolidadas no âmbito de várias iniciativas, que têm sido essenciais para a atração e retenção de talento para a região de Aveiro, sendo disso exemplo o *Aveiro Tech City*.

Tendo como objetivo dinamizar o tecido empresarial nacional e internacional, designadamente o europeu, a ZLT irá permitir o teste e otimização de futuros produtos, serviços e aplicações que dependem das tecnologias de comunicação e da sua evolução, estimulando o aumento da transferência de conhecimento científico e tecnológico para a economia, *reforçando a colaboração entre a indústria, a academia, os agentes políticos e do território e utilizadores finais, assim como a atração de projetos inovadores relacionados com as tecnologias de comunicação emergentes e disruptivas, com aplicação em ambientes distintos mas relacionáveis: urbano e periurbano, sistemas logísticos guiados e não guiados, operações espaciais e em ecossistemas naturais — terrestres, lacustre, estuarino e marítimo, incluindo as suas áreas classificadas.*

É também designio da sua missão, pretender uma direta complementaridade com as principais operações económicas da região e respetivas interações — turismo, indústria, logística, Administração Pública e do território, espaço, agricultura e pescas e mobilidade.

4.4 PLANO MUNICIPAL AÇÃO CLIMÁTICA DE AVEIRO PMACA

A Lei de Bases do Clima vem consolidar objetivos, princípios e obrigações para os diferentes níveis de governação para a Ação climática, através de políticas publicas, e estabelecer novas disposições em

termos de política climática. Esta Lei, nos termos do seu artigo 14º, estabelece um conjunto de obrigações relativas a necessidade de desenvolvimento de novos instrumentos da política climática, nomeadamente, os Planos Municipais de Ação Climática (PMAC).

Nestes termos, para além da integração da componente de adaptação dos territórios aos efeitos das alterações climáticas, e exigida uma componente de redução de emissões de gases com efeitos estufa, para as quais são estabelecidas como metas nacionais:

- Ate 2030, uma redução de, pelo menos, 55 %;
- Ate 2040, uma redução de, pelo menos, 65 a 75 %;
- Ate 2050, uma redução de, pelo menos, 90 %.
- E ainda a meta de captação de 13 megatoneladas desses mesmos gases, (definidos em toneladas de CO2 equivalente) entre 2045 e 2050.

No alcance destas metas e para o devido enquadramento e contributo nas ações municipais, apresentam-se de seguida algumas abordagens efetuadas nesta temática, os diferentes componentes e as medidas de atuação identificadas no respetivo documento de síntese do Plano Municipal de Ação Climática (PMAC).

Atenda-se que em matéria de Adaptação, já tinha o Executivo Municipal aprovado, em agosto de 2021, o Plano Municipal de Adaptação as Alterações Climáticas (PMAAC), posteriormente vertido no PMAC, com as devidas atualizações ao nível dos cenários de risco e priorização das medidas de atuação.

Visão e objetivos

Aveiro | um concelho “carbono zero”

Em 2030 Aveiro estará na rota da neutralidade carbónica, atuando no reforço da capacidade carbono e diminuição de emissões, através de políticas municipais multidisciplinares alinhadas com os pilares do desenvolvimento sustentável

Objetivos estratégicos



Mitigar

Reduzir as fontes de emissão de GEE e aumentar os sumidouros de carbono, através da descarbonização das atividades humanas e na eficiência energética, prosseguindo os objetivos justos.

Adaptar

Ajustar as atividades humanas e o território ao clima atual e às projeções climáticas, potenciando oportunidades decorrentes das mudanças/alterações climáticas registadas.

Medidas

1. Energia

M1.1. Melhoria da eficiência energética e hídrica em edifícios e espaços públicos – foco: domínio municipal R

M1.2. Zonas piloto de energia O

(i) Central de biomassa
(ii) Zona piloto de energia das ondas/eólicas offshore: teste de sistema para autossuficiência da Freguesia de São Jacinto

TIP

M1.3. Comunidades de Energia Renovável (CER) Cr

Avaliação e fomento de constituição de CER (município e privados)

A1.1. Criação de Agência Regional de Energia O

(possibilidade de avaliação e atuação à escala intermunicipal)

Legenda

MEDIDA
ÂNCORA

Responsabilidade da CM na implementação

R Responsável Cr Corresponsável O

TIP A implementar em TIP

2. Mobilidade

M2.1. Reforço da rede/serviços municipais de e gestão integrada da mobilidade urbana

M2.2. Reforço da mobilidade sustentável
Adequação da oferta de transportes públicos à procura de movimentos pendulares na região funcional de Aveiro

M2.3. Reforço da mobilidade suave

Expansão e qualificação da rede de ciclovias e vias pedonais das vias existentes com circulação segura; Criação de

M2.4. Soluções integradas de descarbonização
Rede de Estacionamento Urbanos Sustentáveis de Aveiro; de carbono; Logística urbana sustentável: Plano logístico; Aumento de postos de carregamento elétrico de veículos

Legenda

MEDIDA
ÂNCORA

Responsabilidade da CM na implementação

R Responsável Cr Corresponsável O

TIP A implementar em TIP

Medidas

3. Edifícios privados (Residencial, Comércio e Serviços)

M3.1. Construção e reabilitação sustentável R

Avaliação da possibilidade de incentivos com carácter ambiental atribuídos à construção e reabilitação de imóveis – aplicação além dos EBF; Avaliação de apoios/benefícios municipais aplicáveis a edifícios e habitações reabilitadas que comprovem atuação no domínio da eficiência hídrica e elétrica; Avaliação de um aumento dos valores de taxas existentes/a criar relativas a cedência para domínio público de espaços verdes e a compensação de emissões de operações de loteamento que incluam o “setor residencial” e do “setor edifícios, equipamentos e instalações terciárias” do concelho; Revisão e execução plena da ORU/PERU de Aveiro

M3.2. Fomento da digitalização como modo de descarbonizar Cr

Bairro Comercial Digital (aprovado/em implementação)

TIP

4. Indústria

M4.1. Valorização da descarbonização industrial

Criação de uma comissão científica do CLAC (I AdRA, entre outras) para apoio e divulgação de eficiência energética e descarbonização para Valorização de boas práticas de sustentabilidade da criação de prémios por setores industriais; aumento dos valores de taxas existentes/a criar domínio público de espaços verdes e a competição indústrias do concelho

M4.2. Aveiro Circular (Projeto piloto de

Criação do projeto piloto – Aveiro Circular

Medidas

7. Espaço Público

A7.1. Aumento da resiliência térmica e da capacidade sequestro de carbono nas áreas urbanas

Densificação de áreas de sombra; Introdução de estruturas artificiais no espaço público para promoção de sombra (onde não for possível arborizar); Reforço dos espaços verdes urbanos como meio de reduzir o efeito das ilhas de calor; Elaboração de inventário municipal do arvoredo em meio urbano; Implementação de sistemas de ventilação passiva; Diminuição de necessidades de água nos espaços verdes urbanos

R

A7.2. Reforço da permeabilização dos solos

Fiscalização do cumprimento dos parâmetros de impermeabilização de solo previstos nos IGT; Aumento da área permeável e mapeamento/monitorização de condições de escoamento em zonas críticas; Reabilitação da rede de parques de lazer e recreio - utilização de materiais sustentáveis e que permitam um aumento da permeabilização de solos

R

A7.3. Reforço e modernização das redes de monitorização ambiental

- Análise da qualidade do ar e alergénios - plataforma em desenvolvimento. Implementação do Programa Ar Limpo para Aveiro (PALA).

R

Legenda

MEDIDA
ÂNCORA

Responsabilidade da CM na implementação

R Responsável Cr Corresponsável O

TIP A implementar em TIP

8. Transversais

A8.1. Programa municipal de sensibilização para a ação climática

Eficiência energética e produção autónoma de energia; Disponibilização de informação atualizada sobre energias renováveis; Mobilidade sustentável | Sensibilização eco condução, ações destinadas à população escolar (secundário) para aprendizagem de regras de segurança de bicicletas, trotinetes e outras; Construção e reabilitação de infraestruturas; Disponibilização de informação atualizada sobre energias renováveis; Resíduos e águas | Capacitação para situações de emergência; Saúde e qualidade de vida | Prevenção de problemas de saúde associados às alterações climáticas

A8.2. Reforço da capacidade de resposta e cuidados de saúde primários ao aumento das doenças relacionadas com as alterações climáticas (cardíacas, respiratórias, etc.)

Figura 13 PMAC- documento síntese

4.5 RECURSOS HÍDRICOS E OUTRAS MATÉRIAS DA COMPETÊNCIA DA APA1

No âmbito dos recursos hídricos superficiais a área do Plano é abrangida pela massa de água superficial indicada na tabela que se segue, onde se encontra também mencionado o respetivo estado, conforme consta no Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2022-2027 (PGRH RH4A).

Massa de Água (código e nome)	Tipologia	Estado global PGRH
PT04VOU0550 – Ria Aveiro-WB3	Transição	Razoável

Relativamente à massa de água PT04VOU0550 – Ria de Aveiro –WB3, águas de transição não se antevê um impacto sobre esta massa de água. O eventual contributo para a sua degradação poderia advir de más práticas durante a execução de soluções em cave, pese embora essas situações merecerão o devido acompanhamento em obra e fiscalização.

No que respeita às águas subterrâneas, quer pela localização, quer pela natureza das possíveis intervenções urbanísticas, julga-se, igualmente, que não haverá suscetibilidade de impactes sobre estas massas de água e consequente contributo para a sua degradação.

No que respeita às massas de água subterrâneas, o território situa-se sobre o ‘Cretácico de Aveiro’ classificado com o estado ‘Medíocre’ devido ao estado quantitativo.

¹ Extraído do Anexo 2 do parecer da Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA/ARH)

De salientar que o objetivo dos PGRH RH4A (objetivo estratégico – OE3) e dos artigos 46.º e 47.º da Lei da Água é que se atinja o bom estado em todas as massas de água, aspeto que deverá ser devidamente tido em consideração no presente processo de elaboração do PP de forma a não deteriorar as massas de água e a reverter o seu mau estado.

No âmbito do 3º ciclo do PGRH não foram identificadas captações públicas para abastecimento de água na área do PP, sendo que a captação mais próxima dista sensivelmente 1300m a SE da área (JK12), tendo a mesma perímetro de proteção (zona imediata) publicado através da Portaria n.º 12/2022, de 4 de janeiro.

Nos termos da Lei da Água, a área do PP está integrada, entre outras, na seguinte zona protegida:

- Todas as massas de água subterrâneas são consideradas zonas protegidas “Zonas de captação de água subterrânea para a produção de água para consumo humano”, de acordo com o artigo 7º da Diretiva Quadro da Água (DQA)¹⁰.

5. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

5.1 CONTEXTO URBANO

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso está situada numa zona estratégica de Aveiro, funcionando como interface entre o centro urbano consolidado e o sistema lagunar da Ria de Aveiro. Este território é uma zona de transição, combinando características naturais e urbanas, com valores ambientais, culturais e infraestruturais.

Delimitada a nordeste pela Rua do Alavário, a sudeste pelo Canal do Paraíso e pelo Esteiro do Matadouro, e a oeste pela Rotunda das Pirâmides, a área abrange aproximadamente 2,71 hectares. A sua configuração triangular e a descontinuidade do tecido urbano adjacente reforçam a perceção de vazio urbano, consequência da desindustrialização e do abandono funcional de antigas unidades produtivas.

Na sua génese o Cais do Paraíso integrou um sistema produtivo ligado a unidades fabris e às atividades extrativas e comerciais das salinas, cuja identidade urbana ao longo dos anos foi desestruturada, especialmente após a construção da A25/IP5, cuja ligação à malha urbana pela Rotunda das Pirâmides fragmentou o território e interrompeu a conexão física e simbólica entre as marinhas e o centro da cidade.

Atualmente, a área apresenta uma paisagem híbrida, combinando elementos urbanos, estruturas industriais obsoletas e áreas naturais ou seminaturais subvalorizadas, o que compromete a coerência do espaço público e a legibilidade urbana. No ponto seguinte procedeu-se a uma análise SWOT, evidenciando os aspetos mais críticas/debilidades que importa resolver/ minimizar e as oportunidades, como potencial a valorizar.

5.2 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

A área apresenta-se atualmente como um território subutilizado e fragmentado, com infraestruturas viárias dominantes, espaços expectantes e uma relação descontínua com o canal e o esteiro. A pressão urbanística crescente e a existência de manifestações de interesse por parte de agentes privados e públicos apontam para a iminência de processos de transformação que, não sendo devidamente planeados, poderão comprometer os valores territoriais em presença.

A sua integração em circuitos de mobilidade suave, nomeadamente percursos cicláveis e pedonais urbanos estruturantes, confere-lhe um papel estratégico na articulação entre o centro histórico, áreas circundantes e o sistema ecológico e paisagístico da Ria.

O diagnóstico sobre a área de intervenção do plano evidencia os seguintes aspetos críticos e oportunidades/potencialidades:

- **Vazio urbano em localização estratégica:** presença de terrenos expectantes numa zona de entrada na cidade, com potencial para novas funções urbanas e qualificação ambiental.

- **Fragmentação espacial e morfológica:** efeito da infraestrutura rodoviária de grande escala, comprometendo a conectividade urbana e ecológica.
- **Subaproveitamento dos recursos patrimoniais e paisagísticos:** existência de canais, esteiros e estruturas industriais devolutas que carecem de valorização integrada.
- **Pressão para transformação urbana:** identificada por manifestações de interesse e pedidos de intervenção e ocupação urbana.
- **Potencial de multifuncionalidade urbana:** associado à classificação como Espaços Centrais e à inclusão na ARU.
- **Descontinuidade ecológica e urbana:** falta de ligação entre os sistemas naturais da Ria e o tecido urbano.

Além disso, as implicações estratégicas dos dados recolhidos no setor turístico, segundo o **REOT**, indicam:

- **Diversificação da oferta turística:** necessidade de ampliar experiências culturais, gastronómicas e ao ar livre para responder à crescente procura reforça a necessidade de estratégias de promoção para atrair e acolher turistas nacionais e internacionais.
- **Qualificação de infraestrutura e serviços:** aumento da taxa de ocupação exige melhorias na oferta hoteleira e na experiência do visitante para garantir a sustentabilidade do turismo.
- **Valorização de zonas privilegiadas:** o Cais do Paraíso pode beneficiar de uma estratégia de promoção e investimento, fortalecendo sua atratividade turística regional.

Esta análise/abordagem sustentam a opção de programação de um empreendimento turístico para o local, que, para além de consolidar o crescimento e garantir um turismo sustentável em Aveiro, constitui uma oportunidade de transformação e qualificação da imagem de uma das principais portas da cidade, atualmente, comprometida pelo abandono e pela falta de coesão ecológica e funcional deste território, pela introdução de multifuncionalidade e integração urbana e ambiental.

A análise SWOT, cuja matriz se apresenta no quadro seguinte, constitui um instrumento de apoio à decisão que permite sintetizar, de forma sistemática, os fatores internos (forças e fraquezas) e externos (oportunidades e ameaças) que condicionam e orientam o desenvolvimento da área de intervenção.

Esta abordagem é, assim, uma importante ferramenta de análise traduzindo um diagnóstico de ponderação que apoia a definição de opções e decisões estratégias coerentes com os objetivos de regeneração urbana, permitindo adotar soluções de intervenção mais assertivas.

Fatores Internos	Fatores Externos
Forças	Oportunidades
Localização estratégica: Entrada da cidade, próxima ao centro histórico, servida por acessos rodoviários (A25, EN109-7) e fluviais. Potencial paisagístico e cultural: Inserção na envolvente da Ria de Aveiro, com canais urbanos e proximidade às marinhas de sal. Enquadramento no PDM: Zona integrada em Espaços Centrais Tipo 1 e Espaços Verdes Urbanos, apta para usos urbanos diversificados e qualificados. Terreno disponível: Área desocupada, com potencial de reconversão urbana. População qualificada: Na freguesia de Glória e Vera Cruz, 41% da população tem ensino superior, acima da média regional e nacional.	Instalação de hotel: O plano prevê um hotel de referência, como âncora para a dinamização económica. Mobilidade sustentável: Conexão com redes cicláveis e pedonais, e proximidade à requalificação da ligação Rotunda das Pirâmides–Ponte das Eclusas. Valorização ambiental e energética: Possibilidade de integrar soluções sustentáveis, como reutilização de águas pluviais e energias renováveis. Diversificação económica e social: Integração de diferentes usos, favorecendo vitalidade urbana. Requalificação patrimonial e educativa: Inclusão do moinho de vento como elemento de educação ambiental e histórica. Investimento público e privado: Potencial de atração de novos projetos e centralidades turísticas e culturais.
Fraquezas	Ameaças
Vazio urbano desqualificado: Presença de terrenos devolutos, resultantes da demolição de edifícios industriais e de serviços. Condicionantes ambientais e infraestruturais: Inserção em áreas sujeitas a restrições, como zona inundável e domínio público marítimo. Descontinuidade urbana: Transição entre malhas antigas e recentes, dificultando a coesão morfológica. Rutura entre cidade e paisagem lagunar. Deficiência de acessibilidade pedonal e ciclável	Risco climático e ambiental: Proximidade de zonas sensíveis e áreas de transição hídrica exigem soluções de resiliência urbana. Especulação imobiliária: Atratividade da área pode gerar pressão imobiliária. Fragmentação da propriedade e do uso do solo: Pode dificultar a execução do plano Conflitos na mobilidade: Zona de tráfego elevado, requer soluções de desenho urbano para evitar fragmentação e riscos aos modos suaves.

Tabela 1 Matriz SWOT da Área de Intervenção do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

O Quadro de Estratégias por Quadrante, que se apresenta de seguida, constitui uma ferramenta operativa fundamental na transição entre o diagnóstico e a definição de linhas de ação estratégicas. A sua construção assenta na articulação entre os fatores internos e externos previamente identificados, permitindo explorar de forma estruturada as combinações possíveis entre forças, fraquezas, oportunidades e ameaças.

A sistematização das estratégias por quadrante permite, assim, assegurar a coerência entre o diagnóstico e o plano de ação, contribuindo para uma abordagem integrada e fundamentada à tomada de decisão. Este quadro não só apoia a definição de prioridades estratégicas como também fornece um suporte metodológico à hierarquização de intervenções, favorecendo a construção de respostas diferenciadas e ajustadas à complexidade dos contextos analisados.

	Oportunidades (O)	Ameaças (A)
Forças (F)	Estratégias Ofensivas (F+O) - Promover investimento privado (hotelaria de excelência) com base na localização estratégica e atratividade paisagística. - Desenvolver soluções sustentáveis ancoradas em recursos naturais e qualificação dos mesmos. - Utilizar a imagem identitária e singular do local para integração em redes de turismo temático.	Estratégias de Contenção (F+A) - Usar a força institucional (ARU, ORU, PDM) para mitigar riscos legais e ambientais. - Projetar infraestrutura urbana para gerir eficazmente conflitos de mobilidade.
Fraquezas (W)	Estratégias Adaptativas (W+O) - Requalificar os vazios urbanos com foco em mobilidade sustentável e uso predominante. - Transformar áreas de indústria abandonada (demolida) em oportunidades de regeneração paisagística e funcional. - Corrigir descontinuidades urbanas com nova morfologia atrativa e funcional.	Estratégias Defensivas (W+A) - Mitigar riscos ambientais com soluções técnicas específicas (resiliência climática). - Evitar repetir os erros do PUPPA, considerando o cadastro atualizado no desenho urbano. - Gerir ativamente o solo para evitar fragmentação e dispersão funcional.

Tabela 2 Quadro de Estratégias por Quadrante SWOT

5.3 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

Da caracterização territorial, do diagnóstico urbano e da análise SWOT, articulados com os instrumentos de planeamento e com os princípios orientadores de políticas públicas contemporâneas e assente numa abordagem integrada de ordenamento do território, centrada na regeneração urbana sustentável, na valorização da identidade local e na promoção da resiliência climática, foram formulados objetivos estratégicos para o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, a concretizar em sete eixos estratégicos interdependentes:

a) Reestruturação Morfológica e Funcional do Espaço Urbano - Reforço da Coesão Territorial

O PP visa reorganizar e qualificar a estrutura morfológica da área de intervenção, recuperando a coerência urbana e eliminando dissonâncias estruturais resultantes da desocupação e do abandono. Esta reestruturação será orientada para:

- A definição do desenho urbano, com promoção da articulação funcional com o tecido consolidado envolvente e com a criação de uma intervenção que proporcione uma nova leitura contemporânea da paisagem e da imagem e vivência urbana;
- A correção de descontinuidades urbanas com nova morfologia atrativa e funcional.
- A reocupação de vazios urbanos com soluções arquitetónicas sustentáveis, e inovadoras.

b) Valorização Ambiental e Eficiência Energética

A qualificação ambiental do território constitui um desígnio estratégico para garantir a resiliência climática, a qualidade de vida e a integração harmoniosa com a paisagem lagunar. Por forma a garantir os compromissos do Município com a sustentabilidade ambiental enquadrados nos Objetivos Energia e Clima 2030, pretende-se:

- Potenciar a estrutura ecológica urbana e reforçar a conectividade dos elementos naturais (canais, zonas verdes, esteiros);
- Integrar infraestruturas verdes e soluções baseadas na natureza, promovendo o sequestro de carbono, a biodiversidade urbana e a regulação microclimática;
- Aplicar soluções de eficiência energética, como painéis solares, sistemas passivos de climatização e tecnologias para reutilização de águas pluviais;
- Incorporar instrumentos de monitorização ambiental (ex. sensores de qualidade do ar e do ruído), em linha com o projeto "Aveiro STEAM City".
- Reabilitar e valorizar os sistemas ecológicos de interface (canal, esteiro e zonas húmidas adjacentes) enquanto elementos estruturantes do espaço público e do sistema de espaços verdes urbanos.

c) Qualificação do Espaço Público e Mobilidade Sustentável

O espaço público é o elemento estruturante da proposta, funcionando como suporte das vivências urbanas e eixo de transição entre o sistema urbano e a natureza. Neste âmbito, procura-se:

- Criar uma rede de espaços públicos integrados, acessíveis e inclusivos, com qualidade ambiental, material e formal;
- Garantir ligações cicláveis e pedonais contínuas, seguras e confortáveis, articuladas com os percursos existentes;
- Mitigar os impactos da estrutura viária envolvente, através de soluções de pacificação de tráfego, arborização e reorganização da circulação;
- Reequilibrar a hierarquia viária, com enfoque na mobilidade suave, reduzindo os impactos da infraestrutura automóvel de atravessamento e promovendo a segurança e o conforto do espaço público.

d) Promoção da Centralidade Urbana e Multifuncionalidade

A área do PP deverá afirmar-se como nova centralidade urbana, complementando o centro tradicional e promovendo a coesão funcional e territorial e simultaneamente garantir a vitalidade urbana e a eficácia da operação de regeneração. Com este objetivo, pretende-se:

- Integrar usos compatíveis, direcionados para o turismo;
- Promover a intensificação urbana qualificada, com densidade e altura, tendo em conta a escala da paisagem natural envolvente e tornando-se uma referência no skyline de Aveiro, marcando a entrada na cidade;
- Incentivar projetos de arquitetura contemporânea de referência, que valorizem a paisagem e contribuam para a imagem da cidade.

e) Dinamização Económica e Valorização Turística

O Plano deve funcionar como catalisador de investimento económico sustentável, tirando partido da localização e dos recursos identitários, apostando num turismo qualificado que permita reforçar a base económica local e a projeção externa da cidade de Aveiro. Neste sentido, pretende-se:

- Promover a instalação de um hotel de referência, com características de excecionalidade arquitetónica e ambiental;
- Estimular a criação de atividades económicas não sazonais, orientadas para o turismo cultural, de negócios e de natureza;
- Reforçar a integração da área nas redes de turismo temático da cidade e da Ria, promovendo sinergias com outros equipamentos e circuitos existentes;
- Potenciar o território como espaço de eventos, congressos e experiências diferenciadas, de escala regional, nacional e internacional.

f) Integração Territorial e Resiliência Climática

A proposta do plano deve garantir a compatibilidade entre os usos urbanos e as condicionantes ambientais e infraestruturas presentes. São, a este nível, objetivos:

- Adaptar a ocupação do solo aumentando a resiliência climática, face a inundações e outros fenómenos extremos, integrando soluções de mitigação baseadas em soluções de base natural soluções técnicas específicas.
- Assegurar a articulação das infraestruturas com a rede urbana existente, prevenindo disfuncionalidades e promovendo a racionalização de recursos;
- Reforçar a resiliência às alterações climáticas, promovendo um modelo urbano de baixo carbono e elevado desempenho ambiental;

g) Reforço da Identidade Local e Promoção do Conhecimento

A valorização de referências patrimoniais é entendida como elemento central da identidade urbana e da pedagogia e interpretação territorial, capaz de comunicar a história e as transformações da cidade. Neste âmbito, pretende-se:

- Reabilitar e reintegrar o moinho de vento existente, atribuindo-lhe função educativa, museológica e de fruição pública;
- Integrar a dimensão cultural e educativa nas soluções de espaço público, através de sinalética, arte pública e programação.

5.4 ENQUADRAMENTO PROGRAMÁTICO

A elaboração do **Plano de Pormenor do Cais do Paraíso** é uma iniciativa estratégica para a valorização e requalificação de uma das principais entradas da cidade de Aveiro, posicionada entre a paisagem lagunar da Ria de Aveiro e o centro histórico, situação que favorece a promoção de um urbanismo sustentável e inovador, através da integração de valores naturais, culturais e urbanos.

A decisão de avançar com este Plano, formalizada pela Câmara Municipal a 3 de agosto de 2023, assentou no reconhecimento da importância estratégica da área e do seu potencial para acolher novas funções e dinâmicas urbanas, promovendo uma gestão proactiva inerente à demonstração de intervenção de investidores privados.

Desta forma, foram estabelecidos como objetivos programáticos do Plano:

- a) Articulação com a estrutura urbana existente e o espaço natural envolvente;
- b) Assegurar qualidade ambiental e valorização do espaço público;
- c) Incorporar medidas de adaptação climática, eficiência energética e gestão racional de recursos;
- d) Definir critérios para localização de usos habitacionais, turísticos, comerciais e equipamentos;
- e) Viabilizar de forma integrada a instalação de um hotel de referência, capaz de oferecer uma experiência diferenciada e valorizar a relação com a Ria de Aveiro, o Salgado e a Cidade de Aveiro.

Com o Plano pretende-se garantir uma abordagem integrada para o território e evitar processos de urbanização fragmentada, assumindo um maior controle na imagem urbana, privilegiando a integração paisagística e a multifuncionalidade na cidade, consolidando uma nova centralidade urbana sustentável e inclusiva, fortalecendo a identidade territorial de Aveiro e a atratividade turística de Aveiro

6. PROPOSTA DO PLANO

A área do Cais do Paraíso, localizada entre o tecido urbano consolidado e o sistema lagunar da Ria de Aveiro, é um território estratégico do ponto de vista paisagístico, funcional e urbano. Situada junto à Rotunda das Pirâmides, uma das principais entradas da cidade, esta zona combina canais urbanos, espaços verdes e terrenos desocupados, criando condições favoráveis à requalificação e reconversão urbana que reforcem a coesão urbana, a identidade local e a valorização da paisagem.

O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso representa uma oportunidade estratégica para intervenção, seja pela acessibilidade, pela ligação ao sistema lagunar ou pela proximidade ao centro histórico, fundamentada num modelo de desenvolvimento que procura articular forma, função e paisagem, transformando um território subutilizado num espaço urbano qualificado e integrado.

6. 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 vazio urbano 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 de hotelaria de referência, com elevada qualidade arquitetónica e integração paisagística, articulada com espaços destinados a encontro, lazer e serviços coletivos, incluindo componentes culturais e educativas.

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

- Reabilitação do canal e prolongamento do esteiro;
- Criação de parque verde urbano linear e zonas de estadia;
- Rede de microinfraestruturas verdes / incorporação de soluções como jardins de chuva;
- Reabilitação e valorização do moinho de vento como equipamento educativo.

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, se constituem garantia de um ambiente urbano mais resiliente, que justificou a não sujeição do PP a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), conforme expresso no respetivo Relatório de Fundamentação

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:

- Espaço Central:
 - Espaço Central Tipo 1 – caracterizada pela sua função de centralidade e de coexistência de usos, nomeadamente, habitação, serviços e turismo.
- Espaços Verdes:
 - Espaço Verde Urbano – integra os Espaços Verdes Públicos, os Espaços Verdes Privados e os Espaços Verdes Privados de Utilização Pública, que cumprem uma função relevante no equilíbrio de ambiente urbano, e neles se privilegia a localização de áreas para recreio, lazer,

convívio e encontro, admitindo-se pequenos edifícios ou estruturas leves de apoio à fruição destas áreas e, complementarmente, acessos, infraestruturas associadas, de um piso, cuja área de implantação não seja superior a 15% da área pública em que se localizam e desde que não ponham em causa o valor patrimonial e a identidade desse espaço.

- Canais Urbanos – integra o plano de água correspondente ao Esteiro do Matadouro e o seu prolongamento e alargamento, constituindo um espaço de valorização dos recursos hídricos e de continuidade ecológica, possibilitando a permanência e navegação de embarcações.

6.2. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

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

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

Da sua análise, salientam-se algumas referências e abordagens que apontam para uma valorização da intervenção face à localização privilegiada e aos elementos naturais em presença, em particular a água, bem como a qualificação ambiental e paisagística deste território – “novo postal da cidade”.

Na generalidade, identificam-se propostas de ampliação do espaço verde, integração de zonas pedonais e cicláveis, criação de um lago e de um ancoradouro, bem como a recuperação do moinho existente.

São ainda feitas abordagens às infraestruturas, nomeadamente, no que se refere à consideração de estacionamento em subsolo, libertando o espaço público, sendo ainda sugerida a integração de um hotel na proposta.

Feita a ponderação das diferentes participações, considerou-se incorporar no desenvolvimento da proposta do Plano grande parte das sugestões formuladas, que, na sua maioria, corresponderam aos objetivos e programação constantes dos Termos de Referência.

6.3 DESENHO URBANO

Com a proposta de desenho urbano do PP do Cais do Paraíso almeja-se a criação de espaços públicos de elevada qualidade, acessíveis, sustentáveis e resilientes, que promovam a interação entre os utilizadores e o ambiente, ao mesmo tempo que atenda às exigências funcionais da cidade.

A aplicação de soluções inovadoras e de baixo impacto ambiental, combinada com a integração de espaços naturais e urbanos, representa uma abordagem contemporânea do urbanismo, que busca respeitar o contexto e a memória do lugar, ao mesmo tempo que oferece uma resposta eficaz aos desafios urbanos do presente e do futuro.

Propõe-se um desenho urbano focado na integração da área com o tecido urbano consolidado da cidade e na valorização das características naturais e paisagísticas da envolvente, adotando princípios de continuidade urbana, de sensibilidade face à morfologia e génese do lugar, à resiliência climática e ainda de compatibilização com os regimes legais e regulamentares vigentes, nomeadamente, o domínio público hídrico e restantes condicionantes e servidões administrativas.

O desenho urbano da área traduz uma abordagem morfológica fragmentada reorganizando o espaço de forma a garantir a transição entre o Cais do Paraíso e o restante tecido urbano, utilizando a hierarquização das vias e a definição de espaços públicos acessíveis para promover uma experiência urbana coesa e fluida.

Em termos de estruturação viária, a proposta baseia-se numa nova via, de sentido único e com materiais de pavimento que lhe conferem características de maior integração nos espaços verdes e ambiente urbano, e que se conecta com as duas vias existentes periféricas: partindo da Rua do Alavário, num ponto de interseção que garante maior segurança face à uma maior distância à saída da Rotunda das Pirâmides, assegura os acessos existentes à parcela 1, e vai conectar-se à Rua Eduardo Ala Cerqueira, estabelecendo a continuidade para a restante rede da cidade.

No que diz respeito à organização funcional do território, as infraestruturas verdes e azuis são um elemento central no desenho urbano do plano, que prioriza a componente dos espaços verdes e de utilização pública, destacando a importância de criar espaços urbanos voltados para as pessoas, com foco na qualidade dos percursos pedonais e na criação de ambientes urbanos agradáveis e acessíveis.

Neste contexto, importa salientar o potencial positivo da proposta, na vertente de requalificação ambiental de uma área degradada, de antiga atividade industrial abandonada que constituiu um passivo ambiental durante vários anos, ao prever, juntamente com a criação de um parque verde urbano linear, que incorpora percursos e zonas de estadia, fomentando o diálogo e interação entre o ambiente natural e o urbano, a reabilitação e prolongamento do canal existente, conferindo um alargamento do plano de água formando um lago, solução que vai ao encontro do reforço da identidade da cidade dos canais.

Este novo lago para além de vir criar uma zona ribeirinha atrativa, potenciando a melhoria do bem-estar da população, constitui-se como uma componente essencial para o fortalecimento da identidade ecológica do território, para a conectividade dos corredores verdes e para a gestão sustentável das águas pluviais, ao dotar de maior capacidade de retenção de água o sistema dos canais urbanos, bem como uma ação de adaptação do território às alterações climáticas.

A este nível, face à abrangência parcial por ARPSI – Ria de Aveiro (PGRI RH4A 2022-2027), tendo em conta as respetivas cotas de referência de máxima cheia (2,30m), a cota de soleira proposta para o edifício que integra a Parcela 6 é de 2,95m, garantindo-se que nos pisos abaixo desta cota se minimize a ocupação humana. As preexistências constituem situações de alguma inconformidade que só poderão ser adaptadas, caso venham a ocorrer operações urbanísticas que o permitam.

Por outro lado, a possibilidade de vir a ser construído um cais de embarque e desembarque, à semelhança de outras situações existentes nos canais urbanos, garantindo equilíbrio entre usos públicos e os princípios de sustentabilidade e preservação ecológica, vem ainda agregar mais valor ao potencial de atratividade da cidade no setor do turismo.

Esta inerente vocação do território para usos/fins turísticos, particularmente ao longo da frente urbana do Canal do Paraíso, determinou a proposta de ocupação do Plano, que ao nível da edificação mantém os edifícios existentes com os respetivos usos e funções e propõe a integração de um novo edifício destinado a hotel com oferta de serviços complementares, integrando, nomeadamente, valências funcionais de apoio ao turismo de negócios, eventos e atividades culturais.

Em termos de tipologia e morfologia arquitetónica, pretende-se que o novo edifício seja um elemento de referência contemporânea, disruptivo e marcante da entrada na cidade, mas dialogante com as intervenções em Espaço Verde na envolvente, permitido alguma permeabilidade visual e de circuitos.

Relativamente aos edifícios existentes, e tendo em conta que o Plano preconiza, por princípio, a sua manutenção, e condiciona as possibilidades de reconversão ou transformação dos mesmos, foi considerada uma dotação mínima de estacionamento inferior à prevista no Plano Diretor Municipal (PDM), mais compatíveis com os parâmetros exigidos à data da sua construção.

Esta opção justifica-se ainda pelo facto de se tratar de pré-existências com limitações físicas e construtivas, que dificultariam o cumprimento integral das disposições regulamentares em matéria de estacionamento.

Pretende-se, assim, não inviabilizar intervenções futuras que possam representar uma valorização do tecido urbano existente, assegurando simultaneamente a coerência com os princípios de reabilitação e aproveitamento sustentável dos recursos edificados.

A conectividade intermodal e a mobilidade suave são igualmente focos importantes no desenho urbano do Plano. A criação de corredores cicláveis e pedonais segregados, além da hierarquização da rede viária e consequente gestão do tráfego, visam garantir uma circulação eficiente e segura para todos os modos de transporte.

O dimensionamento adotado para os percursos pedonais teve em consideração as disposições legais em vigor e as boas práticas de desenho urbano, assegurando espaços fluidos, cómodos e seguros para a circulação pedonal.

Nas áreas já consolidadas ou com condicionamentos pré-existent, não foi possível garantir integralmente esse dimensionamento, assegurando-se, contudo, a nível do regulamento, que os mesmos disponham de uma largura mínima livre de obstáculos, sendo sempre assegurada a existência de percursos alternativos plenamente acessíveis.

No que respeita às áreas verdes, encontram-se previstos percursos pedonais de atravessamento, paralelos às vias cicláveis. Estes percursos não assumem o carácter de passeio urbano convencional, sendo antes concebidos como 'caminhos' que atravessam os espaços naturais, com um

dimensionamento intencionalmente mais contido, de forma a sugerir uma experiência de passagem informal e integrada na paisagem natural.

A programação da ciclovia integrada na Grande Rota Ria de Aveiro, a formalizar a breve prazo desde a Rua da Pega - ligando à área objeto da recente *Qualificação Urbana entre a Rotunda das Pirâmides e a Ponte da Eclusa*, possibilita a integração de uma nova via através dos espaços verdes do Plano, até à Rua do Alavário, conectando esta área com o centro da cidade.

Para além dos percursos pedonais assinalados, marginando os canais, definindo os eixos principais do parque verde linear, valorizando os elementos patrimoniais, admite-se que possam ocorrer outros que venham a potenciar múltiplas utilizações e vivências destes espaços verdes.

Para estes espaços, a proposta de arquitetura paisagista pretende criar uma imagem verde e atrativa, sustentada numa seleção de espécies adaptadas ao clima local, com baixa manutenção e forte expressão visual ao longo do ano. O conceito baseia-se numa abordagem naturalista, com um manto contínuo de relvado como elemento unificador, pontuado por:

- Pequenos maciços arbóreos, formando bosques dispersos, que conferem sombra, estrutura e escala ao espaço. A disposição teve em conta a criação de zonas abertas para a contemplação da paisagem envolvente e a preservação de eixos visuais relevantes, valorizando o sistema de vistas existente;
- Vegetação alinhada nas áreas mais consolidadas da malha urbana, estabelecendo transições visuais controladas que culminam numa zona verde ampla de caráter naturalista;
- Massas arbustivas e herbáceas de baixo porte, com grande interesse visual, textural e aromático, adaptadas ao clima atlântico e de baixa exigência hídrica;
- Uma seleção cuidada de espécies caducas e perenes, de forma a garantir uma composição dinâmica e rica em todas as estações;
- Criação de uma barreira verde com vegetação arbustiva entre a Rua Condessa Mumadona e a Rua do Alavário, funcionando como proteção visual e física da circulação automóvel, atenuando o impacto do tráfego.

De referir ainda a presença do moinho, constituindo a única referência patrimonial existente, remetendo à génese deste território, deverá ser reabilitado, respeitando as técnicas construtivas tradicionais, na perspetiva da sua revitalização para equipamento de educação ambiental e histórica, visando também uma fruição pública e de valorização do espaço verde.

6.4. 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:

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Quanto à rede pública e para dar cumprimento às necessidades previsionais faltará executar apenas 140m de conduta DN110 PVC 1,0MPa e 20 m de conduta DN90 PVC 1,0MPa, com inclusão de 5 (cinco) válvulas de seccionamento DN110 e 1 (uma) válvula de seccionamento DN90.

Prevê-se a implantação de 4 (quatro) marcos de incêndio DN90 e a realização de 1 (um) ramal de ligação e o tamponamento de ramais de ligação desnecessários.

O desenho 8a de infraestruturas de abastecimento de água representa a rede existente, que corresponde ao cadastro da mesma, à nova rede proposta e os elementos da rede existente a desativar e desligar.

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Foram estimados os diâmetros necessários para eficiente drenagem de águas, pelo que as intervenções se resumem às seguintes áreas:

Rua Condessa Mumadona Dias:

Dando continuidade à intervenção realizada na rua da Pega, estão previstas duas redes de drenagem de águas pluviais independentes e que descarregam diretamente para os lagos do nó das Pirâmides. Não pode haver qualquer ligação de águas pluviais por gravidade entre estas redes e as redes que descarregam no canal das Pirâmides e canal do Paraíso.

Rua de Alavário:

Com o reperfilamento desta rua, haverá necessidade de fazer acompanhar os sumidouros ao mesmo alinhamento, havendo um reforço dos mesmos, mas aproveitando as bocas de descarga existentes para o canal das Pirâmides.

Novo arruamento e tardo do edifício da Parcela 1:

Com a reconfiguração do estacionamento público existente e do acesso às garagens do edifício, está prevista nova rede de drenagem que ligará à rede prevista no novo arruamento.

Rua Eduardo Ala Cerqueira/Cais do Paraíso:

O novo arranjo do final da rua implica a revisão da rede de drenagem de águas pluviais, com a substituição do coletor existente e a criação de novo ranal de descarga ao canal do Paraíso do coletor proveniente do novo arruamento.

No desenho 8b de infraestruturas de drenagem de águas pluviais está representada a rede existente, que corresponde ao cadastro da mesma, a nova rede proposta e os elementos da rede existente a desativar e desligar.

REDE DE GÁS

De acordo com as necessidades estimadas, apenas se prevê o prolongamento da rede de distribuição no mesmo diâmetro para ligação ao novo ramal de abastecimento à Parcela 6 e o tamponamento de ramais de ligação desnecessários.

No desenho 8c de infraestruturas de distribuição de gás natural está representada a rede existente, que corresponde ao cadastro da mesma, a nova rede proposta e os elementos da rede existente a desativar e desligar.

REDE DE INFRA-ESTRUTURAS ELÉCTRICAS

Rede de Média Tensão

Será executada uma rede de média tensão 15 KV, que interliga a Parcela 6 ao posto de transformação existente no cais do Alboi, com aproveitamento da maior extensão da linha existente e que abastecia a antiga indústria. Está previsto um novo posto de transformação, inserido no polígono de implantação da Parcela 6.

A rede será subterrânea, com as condições de instalação de acordo com o caderno de encargos das redes de média tensão subterrânea da E-Redes.

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, onde se inclui a iluminação decorativa de espaços públicos e espaços verdes, 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

Todas as 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.

Nos desenhos 8d e 8e de infraestruturas estão representadas as redes existentes, que corresponde ao cadastro da mesma, as novas redes propostas e os elementos da rede existente a desativar e desligar.

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

Está prevista a substituição do coletor de saneamento na Rua Eduardo Ala Cerqueira/Cais do Paraíso, para correção de pendentes e aumento de diâmetro, e ainda a criação de novo coletor no novo arruamento. Prevê-se ainda a possibilidade de criação de mais que um ramal para a Parcela 6.

No desenho 8f de infraestruturas de drenagem de águas residuais está representada a rede existente, que corresponde ao cadastro da mesma, a nova rede proposta e os elementos da rede existente a desativar e desligar.

REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

Apenas se prevê o prolongamento da rede enterrada com ligação à rede existente e atualização de parte de antiga.

No desenho 8g de infraestruturas de telecomunicações está representada a rede existente, que corresponde ao cadastro da mesma, a nova rede proposta e os elementos da rede existente a desativar e desligar.

7. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

O Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo como objeto o desenvolvimento das “(…) bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial (...)”- Artigo 1.º, Secção I, Capítulo I, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Este Diploma estabelece, na sua alínea c) do n.º 4 do Artigo 107.º relativa ao conteúdo documental dos Planos de Pormenor, a apresentação de planta ou relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia e operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do Plano.

Entende-se, pois, como compromissos urbanísticos, assumidos pelo Município no âmbito de um procedimento de planeamento, os atos administrativos, que consolidam direitos de edificação. Deste modo, são considerados como compromissos urbanísticos:

- Informações Prévias Favoráveis (validade de um ano);
- Operações de Loteamento com Alvará;
- Alvarás de Licença e dos Títulos de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas;

Esta informação encontra-se representada na Planta de Compromissos Urbanísticos.

Os elementos apresentados são a relação atualizada à data de 11 de junho de 2025, data de elaboração deste capítulo, que constitui o Relatório dos compromissos urbanísticos.

A informação recolhida baseou-se no SPO - Sistema de Processos de Obras, complementado pelos sistemas de informação geográfica (SIG), possuindo dois momentos de recolha de dados:

- Para Alvarás de Loteamento, o ano base é 1995, data a partir da qual estão informatizados os processos;
- Para processos de obras, o ano base de digitalização é 1999.

Com base nos pressupostos descritos, identificou-se um total de compromissos urbanísticos na área de intervenção do Plano, distribuídos conforme indicado seguidamente:

- ✓ Alvarás de Licença e dos Títulos de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas:

n.º processo obras	Ano	N.º do Alvará
928	1966	36/1984
128	1991	250/1995
65	1992	15/2018

Tabela 3 Alvarás de Licença e dos Títulos de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas

Figura 14 Localização dos compromissos urbanísticos

PARTE II - EXECUÇÃO DO PLANO

(página em branco)

8. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS e PLANO DE FINANCIAMENTO

8.1 INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelece que o Plano de Pormenor deve ser acompanhado de um “Programa de execução das ações previstas” e de um “Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira”, essenciais para a identificação dos sistemas de execução do Plano, bem como para a definição dos prazos, da programação dos investimentos públicos necessários e da articulação com os investimentos privados, assegurando a viabilidade e a coerência do processo de implementação.

No contexto do Plano Diretor Municipal (PDM), foi estabelecida a programação de um conjunto de investimentos, com um foco predominantemente territorial, alinhados com a estratégia de ordenamento defendida e considerando os estudos e planos elaborados com base nos dados disponíveis. Para garantir a eficácia da implementação, foram também definidas prioridades estratégicas, que antecipam o investimento necessário em cada fase, observando a necessidade de flexibilidade frente à imprevisibilidade das dinâmicas económicas e territoriais para os próximos anos. Considerando essas incertezas, as ações e as prioridades poderão ser ajustadas para refletir novas realidades e necessidades emergentes do território e da comunidade.

O PDM ao estabelecer o modelo de desenvolvimento territorial para o Município e enquanto Plano de referência para a elaboração e implementação dos planos municipais subsequentes, o seu Programa de Execução e o Plano de Financiamento do PDM também constituiu uma orientação na programação das intervenções prioritárias a serem realizadas a curto, médio e longo prazo, garantindo que tais ações sejam sustentadas pela viabilidade económica e financeira do Município.

A estratégia municipal, aliada ao cenário financeiro demonstrado no PDM, proporciona uma base sólida e fundamentada para a programação das ações contempladas no presente Plano de Pormenor. Este enquadramento financeiro perspetivam uma capacidade do Município promissora para executar as intervenções previstas, de acordo com os princípios de sustentabilidade e viabilidade a longo prazo.

8.2 EXECUÇÃO DO PLANO

A manifestação de intenções de intervenção, quer públicas quer privadas, sugere e assegura a concretização dos objetivos definidos para o Plano, com as opções e soluções que visam garantir o equilíbrio e coerência formal do conjunto. Esses objetivos estabelecidos pretendem conciliar o potencial económico e turístico desta zona, respondendo ao crescimento da procura turística de Aveiro, com soluções de integração urbana, contribuindo para a sustentabilidade territorial.

A área do Plano apresenta-se, na sua maioria, sem ocupação havendo ainda algumas construções, sobre as quais se prevê a sua manutenção, por impossibilidade de acordo no prazo de elaboração do Plano.

Mais se refere que alguns terrenos, face à qualificação do solo atribuída pelo PDM, não apresentam vocação edificatória, por se inserirem em Espaço Verde Urbano.

Da proposta do Plano resulta que para os terrenos com edificações não são introduzidas alterações/ações diretas sobre as mesmas, sejam benefícios ou encargos, e da mesma forma, alguns prédios, que contemplam espaço verde no Plano de Pormenor, não viram alterada a utilização do solo já estabelecida em PDM.

O interesse manifestado por um investidor, articulado ao inerente interesse público e coletivo da implementação deste Plano, formaram as premissas para a importância da iniciativa municipal e da adoção do sistema de “cooperação” para execução dos investimentos previstos.

Havendo ainda outras áreas necessárias à concretização integral do Plano, destinadas, na generalidade, a espaços públicos, nomeadamente os espaços da envolvente ao moinho e na frente da Rua do Alavário, prevendo desencadear os mecanismos adequados para a sua execução, pelo que não se definiu, neste contexto, qualquer mecanismo de perequação compensatória. Em último caso, se não for alcançado entendimento para esta concretização, poder-se-á recorrer a outros mecanismos legais, fundamentados na necessidade de execução do Plano, nos termos do RJIGT.

A CMA dará prioridade às intervenções públicas estruturantes na área do Plano, nomeadamente a concretização e continuidade dos percursos pedonais e cicláveis e os espaços verdes, sendo por isso expectável que a concretização da maioria das infraestruturas e espaços verdes públicos possam acontecer a curto/médio prazo.

Para a programação da execução das ações estabeleceu-se que, na generalidade, as áreas de cedência e as áreas privadas de utilização pública fossem executadas no âmbito das operações urbanísticas, nomeadamente, nos termos do RJUE e do RUMA. Poderão ainda ocorrer intervenções partilhadas, através da realização de contrato de urbanização, nos termos do RJIGT e RJUE, quando a mesma obra de urbanização integra simultaneamente os diferentes domínios.

No quadro seguinte apresenta-se uma sistematização do programa de execução e do plano de financiamento, identificando as prioridades, quantificando estimativas de investimento e as possíveis fontes de financiamento, para as intervenções de iniciativa municipal e outras da responsabilidade dos privados que, em conjunto concretizem as propostas de ocupação estabelecida pelo Plano.

Os valores apresentados constituem valores de referência e traduzem o esforço financeiro que o Município deve assumir para executar o Plano. Para além do carácter meramente indicativo que encerram, todos os valores estimados podem ser revistos em função da consolidação do programa, do desenvolvimento dos projetos de execução, do envolvimento de parceiros, institucionais ou privados, e ainda, da capacidade negocial do município e da possibilidade do recurso a outros fundos comunitários.

Ações previstas - Tipologia	Cronograma Execução / Prioridades			Estimativa de custo (€)	Origem do Investimento		Fontes de financiamento
	2025-2027 1ª	2027-2030 2ª	2030 - 2035 3ª		CMA	Privados	
Aquisição de terrenos	x			1.100.000,00	x	x	Privados /Orçamento Municipal(OM)
áreas de jardim em espaço público/ domínio Municipal	x			150 000, 00	x		Orçamento Municipal (OM)/ C2030 [FEDER] - Contratos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial. Eixo 2
Ampliação do canal	x					x	Privado – Proprietário da parcela 6
Revitalização do moinho e envolvente		x		100 000, 00	x		Orçamento Municipal (OM)/ C2030 [FEDER] - Contratos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial. Eixo 2
Espaços verdes, (áreas verdes, lazer e praças)	x			200 000,00	x	x	Privados/Orçamento Municipal (OM)/ C2030 [FEDER] - Contratos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial. Eixo 2
Passeios, estacionamento, arborização e infraestruturas	x			400 000,00	x	x	Privados /Orçamento Municipal(OM)

Tabela 4 Programa de execução e Plano de financiamento

O cenário de implementação apresentado é favorável, dado que se revela viável a concretização integral dentro do prazo previsto no Plano. Tal viabilidade decorre do facto de se tratar de uma área pequena, cuja estrutura do espaço público envolvente já se encontra praticamente consolidada.

Importa referir que a calendarização da execução das intervenções municipais é definida pelo Município, mediante a inscrição das mesmas no Plano Plurianual de Investimentos, no âmbito das Grandes Opções do Plano (GOP). A realização das ações previstas está, portanto, sujeita a monitorização, podendo daí resultar propostas de ajustamento.

Tendo em conta que as Grandes Opções do Plano e o Orçamento Municipal representam os instrumentos de planeamento e programação da totalidade da atividade municipal, bem como das receitas necessárias para suportar as respetivas despesas, estes documentos integram a programação das ações delineadas por este Plano.

9. INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO

De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT), o n.º 7 do artigo 107.º estabelece que “O plano de pormenor inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII.” sendo os princípios gerais dessa avaliação os constantes no n.º 1 do artigo n.º 187.º - *“As entidades da administração devem promover permanente avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada nos programas e planos territoriais por si elaborados, suportada nos indicadores qualitativos e quantitativos neles previstos”*.

Nos termos do ponto 2 é referido que “Nos programas e planos sujeitos a avaliação ambiental, deve ser garantida a avaliação dos efeitos significativos da sua execução no ambiente, por forma a identificar os efeitos negativos imprevistos e aplicar as necessárias medidas corretivas previstas na declaração ambiental”.

Ora, não estando este Plano sujeito a um procedimento de Avaliação Ambiental, conforme fundamentado nos termos de referência aprovados pelo Município e tendo em consideração a natureza e objetivos definidos, estabeleceu-se um conjunto de índices qualitativos e quantitativos relativos aos temas de indicadores, considerados necessários à monitorização e avaliação da execução do Plano, que a seguir se apresentam:

Índices quantitativos

- espaço público executado
- grau de concretização das parcelas arborização
- área de espaço verde público concretizado
- vias pedonais/cicláveis executadas
- área de passeio executado

Índices qualitativos

- Emprego criado
- Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos
- Qualidade da água no Canal Cais do Paraíso
- Medidas de eficiência energética nos edifícios
- Consumo de energia no espaço público

Estruturação e Qualificação Urbana

No âmbito da análise referente à estruturação e qualificação urbana, foram definidos como atributos prioritários de avaliação a materialização do espaço público projetado e o grau de concretização das parcelas edificáveis, enquanto indicadores representativos do nível de implementação física e funcional do Plano.

A execução do espaço público, enquanto componente estruturante do tecido urbano, permite aferir o cumprimento dos princípios de acessibilidade, conectividade e integração paisagística.

Por sua vez, a análise do grau de concretização das parcelas traduz-se na verificação do nível de ocupação efetiva do solo urbano em conformidade com os parâmetros definidos no instrumento de planeamento, permitindo avaliar a atratividade, viabilidade e coerência do modelo de desenvolvimento proposto.

Qualidade Ambiental e Paisagística

A avaliação da qualidade ambiental e paisagística do Plano foi estruturada com base em um conjunto de indicadores representativos da sua eficácia na promoção da sustentabilidade ecológica e na valorização dos sistemas naturais e antrópicos existentes.

Neste âmbito, foram considerados como critérios de análise: a qualidade da água do Canal do Caís do Paraíso, enquanto elemento-chave do ecossistema local e marcador da integridade hídrica do território; o número de árvores propostas/arborização prevista, enquanto componente essencial para a estrutura ecológica urbana, com implicações diretas na regulação microclimática, na captação de carbono e na melhoria da permeabilidade do solo; e, por fim, a área afeta a espaço verde público, como infraestrutura verde de suporte à fruição coletiva, biodiversidade urbana e promoção da saúde e bem-estar das populações.

A conjugação destes indicadores permite aferir o contributo do Plano para a elevação da qualidade ambiental, a proteção dos valores naturais e paisagísticos e a promoção de uma vivência urbana mais equilibrada, resiliente e ecologicamente sensível.

Mobilidade

No âmbito da promoção de um sistema de mobilidade sustentável e coerente com os princípios da acessibilidade universal, da descarbonização e da valorização dos modos ativos de deslocação, foram definidos indicadores que permitam aferir o grau de concretização das infraestruturas associadas à mobilidade suave no território em intervenção.

Entre os parâmetros selecionados destacam-se as vias pedonais e cicláveis executadas, enquanto elementos estruturantes de uma rede de deslocação alternativa ao transporte motorizado, com impacto direto na redução da pegada ecológica urbana, na promoção da saúde pública e na coesão dos tecidos urbanos.

Complementarmente, a área de passeio executado constitui um indicador relevante da qualificação do espaço público afeto à circulação pedonal, permitindo avaliar não apenas a extensão física da infraestrutura, mas também o seu contributo para a continuidade funcional dos percursos, a segurança dos utilizadores e a articulação entre diferentes modos de transporte.

Estes indicadores, tomados em conjunto, traduzem o empenho do plano na consolidação de uma mobilidade inclusiva, eficiente e ambientalmente responsável.

Competitividade e Desenvolvimento Económico

No domínio da competitividade e do desenvolvimento económico, o Plano incorpora um conjunto de orientações estratégicas que visam fomentar a dinamização da economia local, a diversificação das atividades económicas e a valorização das potencialidades endógenas do território.

Neste contexto, destaca-se a proposta de instalação de um hotel no âmbito do Plano, entendida como um catalisador de investimento privado, requalificação urbana e reforço da centralidade funcional da área de intervenção. Esta infraestrutura, além de contribuir para o reforço da capacidade instalada em termos de alojamento, constitui uma alavanca para a criação de emprego direto e indireto, estimulando cadeias de valor associadas à restauração, comércio local e serviços turísticos.

Para efeitos de monitorização e avaliação, foram definidos dois indicadores representativos da eficácia das propostas do Plano neste domínio: o número de postos de trabalho criados e a capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos.

O emprego criado constitui um indicador quantitativo essencial para aferir o impacto direto das medidas propostas ao nível da atividade económica, nomeadamente no que diz respeito à geração de oportunidades laborais decorrentes da implementação das infraestruturas e equipamentos previstos, bem como da instalação de novas unidades produtivas ou de serviços.

A capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos (n.º de camas/ utentes), por sua vez, é um indicador relevante da atratividade territorial e da dinâmica do setor turístico, traduzindo a capacidade do território em captar fluxos de visitantes e em sustentar uma economia local baseada na valorização do património, da paisagem e da oferta cultural e recreativa.

A conjugação destes indicadores permite, assim, aferir o contributo do Plano para a consolidação de uma base económica local resiliente, competitiva e articulada com os princípios do desenvolvimento sustentável, potenciando simultaneamente a coesão social e a valorização do território.

Eficiência e Sustentabilidade

No quadro da promoção de um território energeticamente eficiente e ambientalmente sustentável, o Plano integra uma abordagem estratégica orientada para a mitigação dos impactos ambientais, a racionalização dos consumos e a redução da dependência de fontes energéticas não renováveis.

Neste âmbito, foram considerados como indicadores relevantes de desempenho as necessidades de consumo energético no espaço público e a adoção de medidas de eficiência energética nos edifícios previstos ou condicionados pela proposta de plano.

O consumo de energia no espaço público constitui um indicador essencial para aferir o desempenho energético das infraestruturas urbanas coletivas, designadamente no que respeita à iluminação pública, sistemas de sinalização, equipamentos de apoio e mobiliário urbano com necessidades energéticas específicas.

A articulação destes dois indicadores — consumo energético no espaço público e eficiência nos edifícios — constitui, assim, um eixo estruturante da estratégia do plano, assegurando que os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade ambiental estão efetivamente integrados no modelo territorial proposto.

Pelo descrito, e de acordo com os diversos temas e principais indicadores para a implementação do Plano, importa definir as metas para os mesmos que permitam a sua monitorização e avaliação até ao horizonte temporal de execução total do Plano, sendo as mesmas expressas de forma resumida na tabela seguinte.

Temas	Indicadores	Uni. Med.	Periodicidade de Avaliação	Fonte de Avaliação	Meta/valor (5 anos)
Estruturação e Qualificação a Urbana	Espaço público executado	m ²	Anual (até a execução total do espaço público)	CMA	↑
	Grau de concretização das parcelas	%	Anual (até a concretização total das parcelas)	CMA	↑
Qualidade Ambiental Paisagística	Qualidade água do Canal Cais do Paraíso	Cumpre/Não Cumpre	Trimestral	CMA	↑
	Árvores propostas/Arborização	N.º	Anual (até a total da arborização proposta)	CMA	↑
	Área de espaço verde público concretizado	m ²	Anual (até a concretização total do espaço verde público)	CMA	↑
Mobilidade	Vias pedonais/clicáveis executadas	ml	Anual (até a execução total das vias pedonais/cicáveis)	CMA	↑
	Área de passeio executado	m ²	Anual (até a execução total do espaço público)	CMA	↑
Competitividade e Desenvolvimento Económico	Emprego criado	N.º	Anual	Hotel	↑
	Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos	n.º camas/utentes	Anual	Hotel	↑
Eficiência e Sustentabilidade	Consumo de energia no espaço público	Consumo/Dia (kWh)	Anual	CMA	↑
	Medidas de Eficiência Energética nos Edifícios	Número de Medidas	Anual (até a concretização total dos edifícios)	CMA	↑

Tabela 5 Quadro de indicadores de monitorização

10. BIBLIOGRAFIA

LIVROS E RELATÓRIOS

Câmara Municipal de Aveiro. (2025). *Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território – Município de Aveiro 2024*. 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 Económico. (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*.

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).