

MEMORANDO DE PONDERAÇÃO:
PARECERES EMITIDOS PELAS ENTIDADES
CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

julho 2025

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
P1. PONDERAÇÃO do PARECER da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)	5
P2. PONDERAÇÃO do PARECER da Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Centro	12
P3. PONDERAÇÃO do PARECER do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF)	21
P4. PONDERAÇÃO do PARECER da E-REDES - Direção de Rede e Concessões Norte	21
P5. PONDERAÇÃO do PARECER do Turismo de Portugal, I.P. (TdP)	21
P6. PONDERAÇÃO do PARECER do Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)	22
P7. PONDERAÇÃO do PARECER da Direção Geral do Território (DGT)	23
P8. PONDERAÇÃO do PARECER do Património Cultura, IP	23

INTRODUÇÃO

O presente memorando tem por objetivo proceder à análise do conteúdo da ata relativa à Conferência Procedimental (CP) enviada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR), no âmbito do processo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, assim como das demais questões colocadas pelas entidades consultadas e que integraram a referida CP, que decorreu nas instalações da CCDR, em Coimbra, no dia 17 de julho de 2025.

Na reunião da Conferência Procedimental efetuou-se a concertação com a APA/ARH, que havia emitido parecer desfavorável com vista a esclarecer questões suscitadas pelo parecer, tendo havido mudança do sentido do parecer inicialmente emitido. Os demais pareceres emitidos foram, na generalidade, pareceres favoráveis e favoráveis condicionados ao cumprimento das questões de legalidade e de conformidade ou compatibilidade com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor identificadas.

Neste âmbito, procedeu-se à ponderação das posições manifestadas e os interesses em presença e justifica-se o acolhimento ou não das questões apresentadas na proposta de Plano, que se pretende colocar em discussão pública, refletindo já a concertação entre a Câmara Municipal de Aveiro e as entidades que emitiram os pareceres em causa.

Não obstante a natureza não vinculativa das observações, que não se prendem com o cumprimento das questões de legalidade e de conformidade ou compatibilidade com os Instrumentos de Gestão Territorial, os aspetos identificados e as sugestões apresentadas encontram-se refletidas, na sua maioria, na versão que agora se coloca a Discussão Pública.

Os pareceres foram, pois, percecionados como contributos relevantes para a melhoria integral dos documentos que constituem o Plano pelo que a grande maioria das sugestões apresentadas foram consideradas. Algumas matérias de maior sensibilidade merecem, contudo, uma explicação mais pormenorizada, o mesmo se passando com as questões que se entendeu não ser de acolher.

Seguindo a sequência das matérias abordadas em cada parecer, na estruturação adotada para a presente ponderação, dá-se de imediato, a cada questão enunciada o adequado enquadramento, sempre que a mesma carece de esclarecimento, correção, alteração ou justificação da sua não adoção.

Esta ponderação incidiu sobre os pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Centro
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA/ARH)
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP
- E-REDES – Direção de Rede e Concessões Norte
- Turismo de Portugal, I.P.
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil
- Direção-Geral do Território
- Património Cultural, I.P.

P1. PONDERAÇÃO do PARECER da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)

2. Tramites e exigências legais

(...)

2.3 Publicação e Publicitação

O processo deve ser completado com os comprovativos da divulgação da deliberação na comunicação social, para verificação do cumprimento do disposto no n.º 1 do art. 76º.

Foi elaborado um documento que acompanhará o processo do Plano, designado por *Relatório - Tramitação do processo de elaboração e Participação Pública e Medidas Preventivas*, no qual constam todos os comprovativos dos procedimentos inerentes ao processo de Elaboração do Plano, entre os quais a divulgação da deliberação na comunicação social.

6. Conteúdo Documental

O conteúdo documental dos Planos de Pormenor, isto é, os documentos que compõem e acompanham os Planos, encontram-se descritos no artigo 107.º do RJIGT.

Considerando o referido artigo, verifica-se que foram entregues todos os documentos ali previstos.

(sublinhado nosso)

6.1. Regulamento

O documento ora submetido encontra-se elaborado e estruturado conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo que nos merece as seguintes considerações:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

n.º 2 – Eliminar por desnecessário. As normas dos PP prevalecem sempre sobre as normas do PDM, exceto se o contrário for acautelado no próprio PP.

Procedeu-se à eliminação do Ponto 2 do Regulamento.

TÍTULO II – CONDICIONANTES

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

n.º 1, al. b) – Não é referida a Zona de Proteção Especial (ZPE)- Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro identificada na Planta de Condicionantes e no Relatório, pág.28. Completar em conformidade.

n.º 2 e n.º 3 – corrigir a numeração.

Procedeu-se à alteração e correção em conformidade.

TÍTULO III – AMBIENTE E REFERÊNCIAS PATRIMONIAIS

Artigo 9.º - Referências patrimoniais

n.º 1 – Sugere-se que a “Área de Sensibilidade Arqueológica baixa” seja incluída, graficamente, na Planta de Implantação do PP, não alterando a vinculação que já aufere no PDM, facilitando assim a atuação da gestão urbanística e a interpretação do plano por parte dos particulares, não obstante, o parecer do Património Cultural, entidade convocada para a conferência procedimental (CP).

Adotou-se fazer referência no regulamento à abrangência da totalidade da área do Plano por “Área de Sensibilidade Arqueológica Baixa”, por se considerar que a sua representação gráfica na Planta de Implantação causaria perturbação na leitura objetiva da mesma.

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO II – ESPAÇO CENTRAL TIPO 1

SECÇÃO II – NOVA EDIFICAÇÃO

Artigo 19.º - Implantação

n.º 2 – Considera-se que uma vez que num PP não é permitido construir fora do polígono de implantação definido (o plano estabelece regras específicas sobre a ocupação do solo, a implantação e a volumetria, logo as construções fora dessas áreas são, geralmente, proibidas), o regime de exceções deve ser restrito, pelo que a redação deve ser revista.

Para que o carácter excecional das construções admitidas fora do perímetro fosse reforçado, introduziu-se no corpo do artigo a expressão “apenas”, restringindo-se assim o âmbito da exceção.

Artigo 20.º - Pisos

n.º 1 – Relativamente ao nº de pisos proposto ver a preocupação emanada no 1º parágrafo do ponto 12 do presente parecer “Conclusões”.

n.º 3 – Na frase eliminar a palavra por nós sublinhada” referência o valor de mínimo de 3,40 m”.

A opção relativa ao nº de pisos tem enquadramento na fundamentação da excecionalidade pretendida, expressa no respetivo Relatório do Plano (6.3. Desenho urbano, pág. 41 a 43), acrescida da inerente viabilidade económico financeira da intervenção.

Procedeu-se à correção do texto do ponto do artigo, conforme identificado.

SECÇÃO II – PREEXISTÊNCIAS

Artigo 26.º - Operações urbanísticas

n.º 1 – Não se concorda com a utilização de “em princípio” na redação. Tratando-se de um plano territorial diretamente vinculativos dos particulares, estes não devem conter fórmulas que se traduzem em incerteza quanto às regras a aplicar e que podem conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas. A redação deve, desde logo, estabelecer quais as regras concretas a que ficam sujeitas as operações urbanísticas dos particulares, não devendo ser possível que a decisão da Câmara Municipal, na sua atividade de controlo prévio, seja diferida para o momento do próprio ato, de acordo com critérios que, à partida, se desconhecem ou não são claros e objetivos.

Procedeu-se à eliminação da expressão, “em princípio” na redação do artigo. Na sequência desta alteração, para que não fosse desvirtuado o sentido

pretendido para a aplicação da norma, entendeu-se proceder a uma reorganização e clarificação dos conteúdos dos pontos deste artigo.

CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES

Artigo 27.º - Disposições gerais n.º 3 – *Não se concorda com a utilização de “podendo” na redação. Ver comentário emanado ao art supra. Propõe-se que substituem por “devendo”.*

Artigo 31.º - Espaço Verde Privado de utilização pública.

Clarificar o que entendem por “áreas de apoio” pois não estipularam parâmetros de edificabilidade.

Na sequência da concertação com a APA, foram determinadas algumas correções que levaram a uma alteração significativa do **CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES.**

Procedeu-se à eliminação das diferentes tipologias dos Espaços Verdes que haviam sido adotadas, tendo esta alteração resultado na eliminação de alguns artigos deste Capítulo.

Procedeu-se à eliminação da palavra “podendo”.

Com a nova redação, clarificaram-se as situações admissíveis neste Espaço e os respetivos parâmetros de edificabilidade.

CAPÍTULO V – SISTEMA DE ACESSIBILIDADES

Artigo 32.º - Mobilidade Suave

n.º 2 – *O PP optou por estipular um dimensionamento do passeio menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 35º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que estipula que a largura do passeio deve ter no mínimo 2,25 m se quando o uso é habitacional, comércio e ou serviços. Considera-se que a opção apresentada no PP em análise, nomeadamente de 1,50 m deve ser devidamente justificada no relatório que acompanha o PP.*

Este esclarecimento foi introduzido no Relatório do Plano (pág. 44)

Artigo 33.º - Estacionamento

n.º 1 – *Não se encontram previstos parâmetros para todos os usos admitido no Plano, nomeadamente, “Estabelecimentos de restauração e bebidas”, além do que, o PP optou por estipular um dimensionamento do número de lugares de estacionamento menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 36º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, devendo a opção ser devidamente justificada.*

Salvaguardando o parecer do TP, considera-se confusa a distinção que estão a fazer entre o nº de lugares de estacionamento para os “Hotéis” e para os “Empreendimentos turísticos”, uma vez que o Hotel é também um empreendimento turístico.

n.º 2 – *Não se concorda com a utilização do “podem” na redação, considerando-se que deve ser evitada a utilização de redações vagas e de conceitos indeterminados.*

Decorrente do parecer do Turismo de Portugal, foi corrigida a tipologia “Empreendimentos turísticos” para “Outros empreendimentos turísticos”, onde se integram os “Estabelecimentos de restauração e bebidas”.

Relativamente aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, o esclarecimento foi introduzido no Relatório do Plano (pág. 44).

Procedeu-se à eliminação da palavra “podem”.

CAPÍTULO VI – INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Artigo 34.º - Áreas privadas de utilização pública

n.º 1 - Considera-se que as mesmas devem estar devidamente identificadas na Planta de implantação e a redação fazer remissão para a mesma.

Foi retirada a referência “privadas” e foi dada uma nova organização ao conteúdo, clarificando na redação do artigo a localização destas áreas (parcela 6), ao invés da sua representação cartográfica.

Artigo 35.º - Infraestruturas gerais

n.º 2 – Eliminar por desnecessário, decorre de direito específico.

Foi eliminado o ponto 2 e, consequentemente, o ponto 3.

TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41.º - Vigência

n.º 2 – A denominação do Plano deve ser retificada.

Foi completada a designação do Plano.

6.2. Planta de Implantação

Conforme referido no art.º 34º do Regulamento considera-se que está em falta a identificação das “Áreas privadas de utilização pública”. Além disso considera-se que a definição utilizada pode ser confundida com a do “Espaço Verde Privado de utilização pública” regulamentada no artigo 31º.

Relativamente aos artigos 34.º e 31.º já foi dado esclarecimento no ponto anterior 6.1- Regulamento.

Sugere-se a inclusão de um quadro síntese com a quantificação das áreas totais do Plano (espaços verdes, parcelas, lugares de estacionamento, etc.).

O quadro Síntese (total) foi integrado na Planta de Implantação.

A identificação das zonas Inundáveis é de difícil perceção, sugerindo-se o uso de uma trama que facilite a mesma.

Acentuou-se a representação gráfica adotada.

6.4. Planta de Condicionantes

Deve ser representada a tipologia de REN em presença de acordo com a legenda apresentada.

Encontra-se delimitado um polígono (na cor azul) que não tem a devida correspondência na legenda.

Procedeu-se à respetiva alteração e correção

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

Relatório de fundamentação do Plano

O Relatório apresenta a fundamentação técnica das soluções preconizadas, dando globalmente cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJIGT.

(...)

Conforme foi referido na análise ao art. 32º e 33º do Regulamento, a opção do PP ao estipular um dimensionamento dos passeios e do número de lugares de estacionamento, respetivamente, menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 36º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, deve ser devidamente justificada, sendo o presente relatório omissivo quanto a esta questão, situação que se considera uma lacuna, devendo por isso ser completada.

Introduziu-se a devida justificação no relatório do plano (pág. 44)

Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento

(...)

Quanto ao programa de execução e plano de financiamento, o Relatório apresenta a priorização e calendarização (período de execução compreendido entre 2025 e 2030, (apesar de contemplarem um período compreendido 2030-2035 não previram qualquer ação para o mesmo) das ações a implementar, bem como o investimento económico-financeiro, identificando, ainda, as fontes de

financiamento das intervenções. As propostas de financiamento assentam fundamentalmente no âmbito do enquadramento na política comunitária de coesão económica e social em Portugal, consubstanciado no Programa C2030 [FEDER] - Contratos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial. Eixo 2, mas também na capacidade de envolvimento de agentes externos ao Município (investidores privados) e do orçamento municipal.

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

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

Considerando a altura do ano em que se espera venha a ocorrer a publicação do Plano, as intervenções que caberão à CMA para a execução do mesmo, terão de ser inscritas nas Grandes Opções do Plano relativas a 2026, pelo que não haverá neste momento possibilidade de apresentar qualquer documento sobre as mesmas, uma vez que o orçamento para 2026 ainda não está elaborado.

Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira

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

O Plano em análise prevê um investimento global de perto de 1 950 000,00 de euros, cujo financiamento se repartirá entre o município, fundos comunitários e investimento privado.

De forma a fundamentar a sustentabilidade financeira do investimento previsto, deveria ter sido apresentada uma análise do comportamento orçamental do município (receitas e despesas) e da informação da capacidade de endividamento do município.

Tal como referido na tabela 4 do relatório do plano, relativa ao Programa de execução e Plano de financiamento, os investimentos previstos para execução do plano não são exclusivos da Câmara Municipal, devendo envolver privados e, também, recurso a fundos comunitários.

Mais se refere, que, na página 52 do mesmo documento, é afirmado: “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.” Pelo que se entende nada mais haver a acrescentar neste ponto.

Indicadores de Monitorização

(...)

Chama-se, apenas, a atenção para a necessidade de estabelecer indicadores para os quais haja uma real possibilidade de fornecimento de dados, eliminando o máximo de fatores subjetivos, para que a monitorização se torne um processo ágil e eficaz.

Considera-se que, na generalidade, os indicadores adotados são objetivos.

6.6. Planta da Transformação Fundiária

A planta foi retirada da proposta do Plano

6.15. Ficha de dados estatísticos

Quanto à ficha de dados estatísticos, informa-se:

Anexo C - no ponto 4 da ficha do Anexo C, indicador J e K (Superfícies Globais e Cedências, respetivamente) indicam uma área destinada para espaços verdes e de utilização coletiva, que não se identificam na Planta de Implantação. Verificar.

Considerando as orientações da Agência Portuguesa do Ambiente retirou-se o espaço verde de cedência a domínio público.

As áreas identificadas como 'área para espaços verdes e de utilização coletiva' correspondem ao espaço verde já existente e ao espaço verde urbano que está identificado na planta de zonamento, deduzido do espaço verde existente.

Anexo C -no ponto 5, Indicadores do Plano, é indicado um n.º máximo de pisos de 6, no existente, e de 14 na proposta, informação que não corresponde aos valores apresentados no Quadro de Síntese da Planta de Implantação, que refere 5 (número máximo de pisos existente) e 12 (número máximo de pisos proposto). Corrigir.

De acordo com as orientações de preenchimento da ficha de dados estatísticos: "No preenchimento do quadro 5-A deverá atender-se às definições constantes da regulamentação do RJGT respeitante aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo."

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro define: "O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização. Nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira."

Nestes termos, não havendo diferenciação na ficha de dados estatísticos para pisos acima da cota de soleira e pisos abaixo, contabilizou-se o número de pisos total, pelo que n.º máximo de pisos do existente é de 5+1 e da proposta é de 12+2.

8. Ruído

(...)

v) Uma nota quanto ao facto de na Planta 10a – Extrato da Planta de Ordenamento – Mapa de Ruído (junho de 2025), não ser perceptível na área de intervenção do plano a que corresponde a legenda da cartografia, dada a escala a que a mesma foi apresentada.

Tratando-se de um extrato da Planta de Ordenamento – Mapa de Ruído, a escala não foi alterada. Contudo, introduziu-se uma imagem no Relatório – Mapa de Ruído que permite uma perceção da classificação.

(...)

ix) A avaliação da conformidade com os limites legais do RGR foi efetuada junto (...) do ou no (...) recetor sensível por consulta aos referidos mapas de ruído. A análise não deixou de fundamentar essa avaliação nos estudos da Ascendi para o troço da A25 (é referido que são anexados extratos decorrentes desses estudos, mas não constam na documentação). A avaliação da conformidade

concluiu que as habitações em causa e a unidade de alojamento local (teria sido importante que esses recetores sensíveis fossem localizados e a uma escala adequada, face à área de intervenção do plano) se encontram sujeitos a níveis de ruído predominantes de $L_{den} \leq 55$ dB(A) e $L_n \leq 45$ dB(A), abaixo dos limites legais.

Foram anexados ao Relatório do Mapa de Ruído os referidos extratos.

9. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares aplicáveis

O documento terá que ser completado dando cumprimento a:

- *comprovativos da divulgação da deliberação na comunicação social, conforme estipulado no n.º 1 do art. 76º do RJIGT;*
- *requisitos das alíneas d) e f) do n.º 2 do Art.º 107.º do RJIGT - Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.*

Já foi dado esclarecimento no ponto 6.1- Regulamento.

P2. PONDERAÇÃO do PARECER da Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Centro

Apresenta-se a fundamentação e justificação da ponderação sobre as várias matérias abordadas no respetivo parecer, seguindo a sua estrutura:

Perante parecer inicial desfavorável, tendo em sede de CP havido concertação face ao compromisso da CMA em proceder às alterações indicadas, bem como ao completamento e proposta do Plano coma as restantes matérias indicadas nos anexos 1 e 2 do respetivo parecer, o sentido do mesmo foi alterado para “favorável condicionado”.

Neste âmbito, foram sugeridas as seguintes “soluções” pela APA:

- *Corrigir a delimitação do Domínio Público Marítimo da Ria de Aveiro nas várias peças do plano, de acordo com a informação geográfica a fornecer pela APA e incluir a sua delimitação na Planta de Implantação;*
- *Corrigir, nas várias peças do plano, as designações e nomenclaturas utilizadas que contariam o regime legal aplicável ao DPM, como por exemplo “Domínio Público Municipal Proposto”, “Acesso Privado/Cargas e Descargas”, “Espaço Verde Privado”, “Espaço Verde Privado de Utilização Pública”, “Áreas Privadas de Utilização Pública”;*
- *Reforçar a redação do n.º 3 do artigo 6º do Regulamento do Plano, completando-a da seguinte forma: “3 - Os limites de parcelas traçados na Planta de Implantação, que se sobrepõem ao Domínio Público Marítimo identificado naquela planta e na Planta de Condicionantes do Plano, não constituem direitos de titularidade privada dos respetivos terrenos, estando o uso e a ocupação nestas áreas sujeitos ao disposto na legislação aplicável, designadamente a obtenção prévia de título de utilização dos Recursos Hídricos, nos termos do Decreto -Lei n.º 226 -A/2007, de 31 de maio.”*
- *Eliminar a Planta de transformação Fundiária.*

Foram acolhidas as “soluções” atrás descritas.

Indicações complementares:

- No anexo 2 do presente ofício consta uma ‘breve descrição da área do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA’. Alerta-se para a importância da sua consideração na elaboração do presente PP.

Procedeu-se à integração no relatório do Plano do ponto 4.5 RECURSOS HÍDRICOS E OUTRAS MATÉRIAS DA COMPETÊNCIA DA APA que traduz, na generalidade, a descrição apresentada pela APA, no Anexo 2 do respetivo parecer.

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

Procedeu-se à respetiva revisão em conformidade.

- Complemento e clarificação do Relatório de isenção de Avaliação Ambiental Estratégica do PP, de acordo com o RJAAE³ e RJIGT⁴, solicita-se que a CM reveja e torne coerente este Relatório.

Procedeu-se ao respetivo complemento e clarificação.

- Deve ser garantida a articulação da informação contida nas várias peças de Plano - peças escritas, peças desenhadas e legendas, o que nem sempre se verifica.

Procedeu-se à respetiva articulação.

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

Procedeu-se às alterações/correções em conformidade e de forma a clarificar a informação.

- Deve ser demonstrada a adequada proteção das massas de água superficiais e subterrâneas, atualmente classificadas com estado Razoável e Mediocre e a garantia que a proposta de Plano não agrava o estado das mesmas, conforme previsto no objetivo estratégico do PGRH RH4A5 (objetivo estratégico – OE3 do anexo IV) e nos artigos 45.º a 47.º da Lei da Água.

Esta justificação encontra-se descrita no ponto 4.5 RECURSOS HÍDRICOS E OUTRAS MATÉRIAS DA COMPETÊNCIA DA APA do Relatório do Plano, acrescentado por indicação da APA, conforme referido no primeiro item das indicações complementares.

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

A CMA vai proceder em conformidade.

Anexo 1

(...)

2.Elementos que constituem o Plano

2.1. Planta de Implantação

A Planta de Implantação do Plano (n.º 1), datada de junho de 2025, deve ser revista e completada tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

- A proposta de uso e ocupação prevista no presente PP assenta numa intenção de transformação fundiária (figuras 1 e 2), em terrenos que são, maioritariamente, do Domínio Público Marítimo (DPM) - leito e margem, conforme figura 3.

As parcelas do DPM estão sujeitas a um regime especial de proteção, de modo a garantir que desempenham o fim de utilidade pública a que se destinam, regime que os subtrai à disciplina jurídica dos bens do domínio privado, tornando-as inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis. Logo, não podem ser objeto de fracionamento.

Não sendo possível o fracionamento de terrenos do DPM, e não tendo sido demonstrado que tal área está reconhecida como privada, a proposta de fracionamento e implantação terá de ser, nesta zona, reformulada em função da delimitação do DPM.

Sobre toda esta temática do DPM que foi concertada na CP, procedeu-se às alterações em conformidade com as orientações da APA, constantes do respetivo parecer, nomeadamente a representação gráfica do DPM também na Planta de Implantação do Plano, para além da respetiva Planta de Condicionantes.

- Relativamente aos espaços classificados como ‘Espaço Verde Privado e Espaço Verde Privado de utilização pública’, importa sublinhar que apenas os espaços verdes que não estejam localizados no DPM poderão ser considerados como privados, quer para efeitos de Regulamento, quer na representação na Planta de Implantação do Plano.

Procedeu-se à eliminação destas tipologias de Espaço: ‘Espaço Verde Privado e Espaço Verde Privado de utilização pública’, adotando-se apenas a categoria de

Espaço Verde Urbano, efetuando as respetivas e adequadas alterações na Planta de Implantação e regulamento.

- As 'Zonas Inundáveis' referentes à ARPSI – Ria de Aveiro que correspondem às áreas determinadas no âmbito do 2º ciclo do PGRI RH4A (2022-2027), deverão ser representadas na Planta de Implantação através de uma trama, para melhor perceção.

Na designação destas áreas, sugere-se acrescentar "Zonas Inundáveis / ARPSI - Ria de Aveiro".

Procedeu-se à alteração da designação na legenda, em conformidade. Para melhorar a perceção, entendeu-se acentuar o limite das Zonas Inundáveis-ARPSI - Ria de Aveiro.

- O 'Quadro de Síntese' constante desta planta deve ser completado com a síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente: áreas totais de implantação e construção, áreas dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – pública / privada, etc. Relativamente à Parcela 5 está em falta a área total de construção.

Deve ser clarificada se a área máxima de construção (constante no quadro) corresponde à 'área bruta de construção' prevista no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Procedeu-se à introdução de um quadro com a síntese com alguns parâmetros urbanísticos totais.

Relativamente à parcela 5, considerou-se não definir a área de construção uma vez que, em princípio, se prevê a sua manutenção. Para uma eventual operação urbanística, foi estabelecido um polígono máximo de implantação, na respetiva planta, e em regulamento também se estabelece o máximo de 2 pisos. Nestes termos considera-se que, caso venha a ocorrer uma operação urbanística, a área total de construção será o resultado da área do polígono máximo definido distribuída pelos dois pisos.

O conceito utilizado é "Área total de construção", conforme constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que veio substituir o conceito de "Área bruta de construção". Nos termos do referido Diploma, optou-se por se distinguir as áreas acima e abaixo do solo.

2.2. Planta de Condicionantes

A Planta de Condicionantes do Plano (n.º 2), datada de junho de 2025, deve ser completada e revista tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

- Nesta Planta terão de ser atualizadas, integradas, delimitadas e legendadas as servidões e restrições de utilidade pública, em vigor no território (também em termos de recursos hídricos), que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo - conforme alínea c), n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT.
- A delimitação do DPM, nesta Planta de Condicionantes, não está corretamente representada. Na imagem acima (figura 3) consta a sobreposição das parcelas previstas no PP com o DPM correto, aspeto a rever.

A este propósito, refere-se que todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor sobre o território, como é o caso do Domínio Público Hídrico, têm que ser corretamente representadas, observadas e salvaguardadas e, por isso, a delimitação do Domínio Público Marítimo (DPM) terá que ser transposta para o plano (na planta de condicionantes), e o uso e ocupação nesta área terá que se subordinar à legislação aplicável, nomeadamente a Lei nº 54/2005, de 15-11, na sua atual redação.

- Ainda na Planta de Condicionantes, a REN, que consta da legenda, não é suficientemente visível no cartograma respetivo, aspeto a rever.

- Esta planta terá de estar articulada com o artigo 6.º do Regulamento (ver n.º 2.3 do anexo 1 deste parecer).

- Os recursos hídricos da área do PP, devem ser representados e legendados em conformidade:

“Recursos Naturais

Recursos Hídricos

- Domínio público hídrico:

- Leito e margem das águas do mar”*

Foram atualizadas as servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente, o DPM.

Procedeu-se à melhoria da representação gráfica, visando a melhoria da sua leitura/visibilidade, bem à correção da legenda.

2.3. Regulamento

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

- Neste artigo deve constar que o PP é abrangido pelo ‘Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI)’ 2022-2027.

Foi efetuado em conformidade.

- No n.º 2 alínea a) quanto ao ‘Relatório - Fundamentação da Proposta e Execução do Plano’, sugere-se a separação em dois documentos:

- Relatório de Fundamentação do Plano, conforme alínea a), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT;*
- Programa de Execução das ações previstas (e Plano de Financiamento), conforme alínea d), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT.*

Este modelo tem sido, por opção da CMA, aquele que melhor traduz a relação entre a proposta do PMOT e a respetiva programação de execução.

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

- A informação constante neste artigo do Regulamento deve encontrar-se devidamente articulada com a Planta de Condicionantes que integra as servidões e restrições de utilidade pública em vigor. Devem ainda ser considerados os aspetos e retificações referidas no n.º 2.2 do presente anexo 1, nomeadamente a estrutura e respetivas designações.

- Retificar a numeração deste artigo.

As questões relativas ao DPM foram alteradas, em conformidade com as orientações da APA na concertação realizada na CP.

Foram efetuadas as retificações apontadas.

Artigo 7.º - Zonamento acústico

Nas peças desenhadas do PP consta o mapa de ruído (planta n.º 10). Sobre esta temática devem ser considerados para o efeito os documentos - notas técnicas e guias, disponíveis no site da APA, no link: <https://apambiente.pt/ar-e-ruído/notas-tecnicas-e-guias>

Foram consideradas as notas técnicas e guias da APA, conforme haviam sido traduzidas no PDM e estão em convergência com o parecer da CCDRC:

Face ao exposto, considera-se que a documentação disponibilizada, em termos qualitativos, responde ao regulamentado em sede de RGR, nomeadamente no seu artigo 7.º, tendo sido consideradas as Diretrizes da APA, I.P. (mesmo que essa consideração tenha sido mais global, na elaboração dos Mapas de Ruído da Revisão do PDM de Aveiro), garantindo o seguimento ao procedimento do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, o qual prevê com a sua execução, a não alteração do atual quadro acústico, para efeitos do cumprimento dos limites legais impostos pelo RGR.

Artigo 8º - Zonas Inundáveis

- *Na designação deste artigo deve acrescentar-se “Zonas Inundáveis / ARPSI - Ria de Aveiro”*
- *Neste artigo deve ser considerada a informação disponível no site da APA, de onde se destaca:*
 - *PGRI-IGT - Esclarecimentos sobre alteração por adaptação dos planos territoriais;*
- *Deve constar um ponto com a seguinte redação: “Nas Zonas Inundáveis /ARPSI - Ria de Aveiro, para efeitos de uso e ocupação do solo, deve observar-se o disposto na RCM nº 63/2024, de 22-04, que aprovou o PGRI do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), nomeadamente no seu Anexo IX.”.*

O regulamento incorporou as matérias apontadas.

Sobre as normas decorrentes da adaptação dos IGT, enquanto se mantiverem os erros patentes no PGRI a CMA não irá fazer as adaptações previstas, posição corroborada pela CCDRC na CP.

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º - Qualificação

- *Neste artigo é feita referência à Planta de Zonamento, contudo a Planta que constitui o PP é designada de ‘Planta de Implantação’, aspeto a rever ou clarificar.*

É na Planta de Zonamento que são identificadas as categorias de qualificação do solo urbano, em conformidade com o PDM, enquanto que a Planta de Implantação exprime com detalhe a ocupação nas respetivas categorias de Espaço.

Artigo 12.º - Eficiência e Sustentabilidade

- Neste artigo verifica-se com agrado a previsão de normas relacionadas com as alterações climáticas (AC), contudo solicita-se que as mesmas sejam reforçadas nomeadamente tendo em consideração os aspetos apontados no n.º 2.3.2 do presente anexo 1 e ainda o referido de seguida.
- As normas deste artigo devem constituir-se como 'Disposições Comuns' a toda a área do PP, aspeto a clarificar.

Procedeu-se à reformulação do artigo em conformidade, articulando as ações indicadas com as orientações constantes dos pareceres das restantes entidades, nomeadamente, o TdP.

Não se procedeu à alteração para "Disposições comuns", dado que no Título IV – Espaços Urbanos já existe esta expressão no Capítulo II – Espaços Central Tipo 1.

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

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

Atentos aos conceitos regulamentares, adotaram-se as designações de "Rede de drenagem de águas pluviais" e "Rede de drenagem de águas residuais".

Capítulo III - Espaços Verdes

Artigo 27º - Disposições gerais

- Neste artigo deve ficar explícito que os espaços verdes estão sujeitos a projeto de arranjos exteriores, o qual terá que ser aprovado/licenciado pela entidade com competência quando incidam em área do DPM.

Procedeu-se à alteração em conformidade

Dada a importância destas áreas também por garantirem a infiltração da água, a diminuição do escoamento superficial e a recarga dos aquíferos, devem ser promovidas as boas práticas que favoreçam a efetiva permeabilidade do solo, prevendo a adoção de normas que visem, entre outros aspetos:

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

Procedeu-se à alteração em conformidade – ver artigo da eficiência e sustentabilidade e a regulamentação dos espaços verdes.

Neste artigo recomenda-se também a articulação com os "aspetos gerais a completar e integrar no Regulamento" e com as indicações acerca do artigo 12.º apontadas acima.

Artigos 30º - Espaço Verde Privado

Artigos 31º - Espaço Verde Privado de utilização pública

Artigo 34.º - Áreas privadas de utilização pública

Importa sublinhar que apenas os espaços verdes e outros que não estejam localizados no DPM poderão ser considerados como privados, quer para efeitos de Regulamento do Plano, quer na representação na Planta de Implantação do PP.

Procedeu-se à eliminação destas tipologias de Espaço, adotando-se apenas a categoria de Espaço Verde Urbano, efetuando as respetivas e adequadas alterações na Planta de Implantação e regulamento.

Artigo 35.º - Infraestruturas gerais

Neste artigo nada é referido sobre as seguintes plantas de infraestruturas apresentadas – rede de abastecimento de água, rede de drenagem e tratamento de águas residuais (saneamento) e rede de drenagem de águas pluviais. Uma vez que estas podem ter repercussões na qualidade dos recursos hídricos, as mesmas terão de ser devidamente consideradas, avaliadas e ponderadas na estratégia a adotar para a área em causa – ver n.º 3.2.5 do presente anexo 1.

Foi efetuada a adequada ponderação.

Artigo 36º - Execução

Artigo a rever porque, para a execução do Plano deverá ter-se em conta o referido no presente parecer sobre o regime de titularidade dos terrenos do DPM.

Reitera-se que as parcelas do Domínio Público Marítimo são inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis, pelo que a sua aquisição ou um eventual processo de expropriação por utilidade pública não é admissível.

Considerando o acordado com a APA, patente na ata da Conferência Procedimental, nomeadamente quanto à representação do Domínio Público Marítimo nas plantas e, substancialmente, pelo disposto no nº3 do artigo 6º do regulamento (redação em conformidade com as orientações da APA), considera-se que se encontram salvaguardadas as questões de titularidade dos terrenos do DPM, pelo que não se introduziram alterações ao modelo de execução do Plano estabelecido.

Artigo 38.º - Elaboração e organização de projetos

- Artigo a rever porque, para a elaboração e organização de projetos previstos no Plano deverá ter-se em conta o referido no presente parecer sobre o regime de titularidade dos terrenos do DPM.

- No n.º 4 deste artigo é feita referência às “cotas de soleira identificadas nas plantas do Plano”, alerta-se que as mesmas terão de estar articuladas com as cotas de referência que decorrem do PGRI - ver para efeito o anexo 2 do presente parecer.

Sobre esta matéria (cotas de soleira) foi feita justificação no Relatório do Plano, pág. 43.

Anexo 1 - Quadro de Síntese

- Solicita-se que neste quadro seja completada a síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente, áreas totais de implantação e construção, áreas dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – pública / privada, etc.
- Relativamente à Parcela 5 está em falta a área total de construção.

Procedeu-se à introdução de um quadro com a síntese com alguns parâmetros urbanísticos totais.

Relativamente à parcela 5, considerou-se não definir a área de construção uma vez que, em princípio, se prevê a sua manutenção. Para uma eventual operação urbanística, foi estabelecido um polígono máximo de implantação, na respetiva planta, e em regulamento também se estabelece o máximo de 2 pisos. Nestes termos considera-se que, caso venha a ocorrer uma operação urbanística, a área total de construção será o resultado da área do polígono máximo definido distribuída pelos dois pisos.

2.3.1. Aspetos gerais a ponderar e integrar no Regulamento

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

Na generalidade, os aspetos mencionados nestes pontos são assegurados pela aplicação do artigo 12.º - Eficiência e sustentabilidade e da regulamentação dos espaços verdes.

Mais se refere que o Plano prevê o alargamento do canal, que se constitui uma natural bacia de retenção.

3. Elementos que acompanham e complementam o Plano

3.1. Relatório de fundamentação de não sujeição do PP a AAE

A ponderação sobre esta matéria já foi efetuada em pontos anteriores.

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

3.2.3. Cartografia de Base das peças desenhadas do Plano

3.2.4. Planta de Zonamento

3.2.5. Plantas de infraestruturas

A ponderação sobre as recomendações e orientações relativas ao conteúdo destes pontos, na generalidade, foram tidas em conformidade.

P3. PONDERAÇÃO do PARECER do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF)

Face à localização integral do Plano em Solo Urbano, não carecendo as operações urbanísticas a realizar de pronúncia do ICNF, a entidade refere “nada ter a obstar à proposta do Plano de Pormenor do cais do Paraíso”.

P4. PONDERAÇÃO do PARECER da E-REDES - Direção de Rede e Concessões Norte

Os elementos remetidos pela entidade foram integrados na respetiva Planta de Condicionantes e considerados nas plantas de infraestruturas – Rede elétrica.

P5. PONDERAÇÃO do PARECER do Turismo de Portugal., I.P. (TdP)

III – APRECIACÃO

(...)

3. No Relatório, identificam-se os seguintes aspetos a retificar: (...)

Procedeu-se às retificações mencionadas no parecer.

4. Tecem-se os seguintes comentários sobre o Regulamento: (...)

Procedeu-se, na generalidade, em conformidade.

Sobre as matérias de eficiência e sustentabilidade, promoveu-se uma alteração ao respetivo artigo, promovendo uma articulação/concertação dos contributos das entidades que tiveram pronúncia sobre esta temática.

Especificamente sobre:

Artigo 20º - Pisos: Sobre o número de pisos previsto (12) para a Parcela P6, significativamente acima da envolvente, afigura-se que tal solução poderá traduzir-se numa dissonância urbanística, não concorrendo para a qualidade da paisagem urbana e, por esta via, para a valorização turística da cidade, matéria que, contudo, competirá à Câmara Municipal melhor aferir. Em qualquer circunstância, e caso venha a ser mantida esta proposta, considera-se que o regulamento deverá incorporar algum tipo de disposições que acautelem o desígnio, referido no relatório, de instalação de um estabelecimento hoteleiro de referência, com características de exceção arquitetónica e ambiental (página 37 do Relatório);

A opção relativa ao nº de pisos tem enquadramento na fundamentação da excecionalidade pretendida, expressa no respetivo Relatório do Plano (6.3. Desenho urbano, pág. 41 a 43), acrescida da inerente viabilidade económico financeira da intervenção.

n.º 2: Sem prejuízo do regime preconizado para as caves, deverá ainda ser incluída a possibilidade de, no caso do hotel (Parcela 6), para além do estacionamento e áreas técnicas, seja salvaguardada a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços que, pelas suas características, são frequentemente instalados em cave (como SPA, ginásios, salas de conferências, balneários e vestiários do pessoal, entre outros);

Esta possibilidade não poderá ficar considerada, face ao parecer da ANEPC, alegando questões de segurança de segurança deve ser minimizada a ocupação humana, pelo que a Planta de Implantação – Distribuição funcional por pisos foi alterada.

P6. PONDERAÇÃO do PARECER da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)

As questões relativas ao DPM encontram justificadas/esclarecidas na ponderação sobre o parecer da respetiva entidade APA, constante deste Memorando.

Quanto as questões de segurança mencionadas no parecer foram, na generalidade, consideradas, salientando-se:

Na Parcela 6 deixou de integrar a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços associados ao hotel, em pisos abaixo do solo.

Relativamente à acessibilidade para veículos de socorro na Parcela 6, na fachada junto à Rua da Condessa Mumadona Dias, o desenho do espaço público não impede essa possibilidade.

P7. PONDERAÇÃO do PARECER da Direção Geral do Território (DGT)

Foi emitido parecer favorável, na medida em que são respeitados os requisitos e orientações decorrentes do quadro legal e regulamentar e institucional, pelo que não houve lugar a qualquer alteração neste âmbito.

P8. PONDERAÇÃO do PARECER do Património Cultura, IP

4. Proposta de decisão

4.1. Analisado o conjunto documental que integra o PP do Caís do Paraíso, propõe-se o seguinte:

4.1.1. A aprovação do PP do Caís do Paraíso nos termos do disposto art.º 40.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, condicionada à implementação das seguintes medidas:

4.1.1.1. A realização de trabalhos arqueológicos de prospeção arqueológica

prévia à execução das empreitadas previstas no PP do Caís do Paraíso. As

prospeções terão de incidir nas áreas terrestre e submersa onde se preveja a eventual construção de cais de embarque e reabilitação e prolongamento do canal existente (como referido na pág. 42 do Relatório);

4.1.1.2. A implementação de um programa de acompanhamento arqueológico durante a execução da empreitada, nomeadamente em todas

as ações que impliquem a intrusão no solo e subsolo;

4.1.1.3. A realização dos trabalhos arqueológicos acima referidos terão de integrar arqueólogo(s) da vertente náutica e subaquática na direção técnico-científica, e em cumprimento do Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho e do Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro; bem como, das vertentes da arqueologia adequadas à boa persecução dos trabalhos arqueológicos;

4.1.1.3. A reabilitação do moinho deverá ser precedida de um registo patrimonial sumário e encontradas soluções de arquitetura e de engenharia que permitam a sua salvaguarda e valorização;

4.1.1.4. No decorrer das prospeções e do acompanhamento arqueológico o achado de estruturas patrimoniais complexas, i.e., embarcações e infraestruturas portuárias, deverão ser comunicadas ao CNANS, no prazo máximo de 48 horas;

4.3. Propõe-se, ainda, comunicar o teor da presente informação via PCGT.

Procedeu-se à aferição do artigo 9º Referências Patrimoniais, com a integração, na generalidade das medidas atrás transcritas do parecer. Complementarmente, foi também completado o artigo no sentido de explicitar a abrangência da Área de Sensibilidade Arqueológica Baixa, a toda a área do Plano, por orientação da CCDRC.

PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO

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

DATA: 17.julho.2025

HORA: 15h00m – 16h15m

PRESENCAS:

- **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro IP (CCDRC):** Carla Velado; Alexandra Grego.
- **Câmara Municipal de Aveiro (CM):** Sr. Presidente, José Ribau Esteves; Cláudia Campos.
- **Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA/ARHC):** Nelson Silva; Paula Garcia; Fátima Laranjeira; Leonor Silva; Vítor Sousa.
- **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC):** Margarida Guedes.
- **E- REDES – Direção de Rede e Concessões Norte:** Ana Pereira.
- **Património Cultural, I.P. (PC):** Miguel Martins
- **Turismo de Portugal, I.P. (TP):** Luís Gomes.

A _ INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

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

Iniciou a reunião a representante da CCDRC IP, Alexandra Grego, dando as boas vindas aos participantes. Procedeu, em seguida, à verificação das presenças na reunião e lembrou que o objetivo da Conferência Procedimental é que, no mesmo momento, sejam transmitidas as posições de todas as entidades representativas dos interesses a ponderar na área do Plano, e seja um espaço de diálogo e de colaboração entre os mesmos, permitindo a tomada de decisões concertadas.

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

- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.;
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;
- Direção-Geral do Território;
- E- REDES – Direção de Rede e Concessões Norte;
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.;
- Património Cultural, I.P.;
- Turismo de Portugal, I.P.

As seguintes entidades não se fizeram representar na reunião, mas disponibilizaram os respetivos pareceres na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), que se anexam à presente ata, dela sendo parte integrante:

- **Direção-Geral do Território:** Ofício S-DGT/2025/3151, de 07.07.2025 – Parecer favorável.

- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.: Ofício S-022298/2025, de 11.07.2025 – Parecer favorável.

Passou, de seguida, a palavra ao Sr. **Presidente da Câmara Municipal**, que agradeceu a presença de todos e fez uma breve apresentação da proposta de plano, do seu enquadramento e objetivos. Com a entrada em vigor da 1ª Revisão do PDM em 2019, que veio reafirmar e enquadrar a decisão de elaborar o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PPCP), a Câmara Municipal decidiu dar início ao mesmo, sendo mais uma aposta na continuidade da dinâmica transformadora que este executivo tem vindo a imprimir em Aveiro. 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, referindo-se a antigas unidades industriais que aqui existiam e que foram, entretanto, desativadas, deixando problemas gravíssimos em termos ambientais e um vazio estrutural na cidade. Este plano tem como compromisso qualificar e transformar esta área e dar uma vida nova à frente urbana que se encontra expectante na sua área de intervenção, promovendo a requalificação urbana, a mobilidade suave e a dinamização turística, sempre com o foco na sustentabilidade e na qualidade de vida. É um projeto ambicioso com um investimento significativo previsto, que tem como elemento chave uma unidade hoteleira de grande dimensão, que permitirá não apenas contribuir para suprir as carências existentes ao nível da oferta hoteleira tradicional em Aveiro, mas também gerar emprego, atrair investimento privado e reforçar a coesão social.

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

B _ POSIÇÃO/PARECERES DAS ENTIDADES PRESENTES NA CP

B.1 | E- REDES – Direção de Rede e Concessões Norte

A representante desta entidade presente na reunião apresentou as principais questões apontadas no parecer antecipadamente disponibilizado através do ofício com a referência Carta/11690/2025/E-REDES, de 16.07.2025, que se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, concluindo que uma vez garantida a observância das condicionantes e precauções descritas no mesmo, em prol da garantia da segurança de pessoas e bens, bem como o respeito das obrigações inerentes às servidões administrativas existentes, a proposta de plano apresentada merece **parecer favorável**.

B.2 | Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil

A representante desta entidade transmitiu e explicou as principais questões apontadas no respetivo parecer constante do ofício com a referência OF/4071/RAve/2025, de 16.07.2025), o qual se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, emitindo **parecer favorável** à presente proposta de plano, **condicionado** a que sejam corrigidas/esclarecidas as questões relativas ao cumprimento das disposições legais em vigor em matéria de riscos e do sistema de proteção civil, com particular ênfase no que respeita à compatibilidade entre o presente proposta de Plano e o PGRI - Plano de Gestão de Riscos e Inundações (RCM n.º 63/2024, de 23 de abril), bem como as questões relacionadas com a delimitação do domínio público marítimo, matérias nas quais deverá ser seguido o parecer/orientações da APA, e para as matérias de SCIE (acessibilidade dos veículos de socorro).

Na versão reformulada do Plano, deve ser apresentada a ponderação da globalidade dos pareceres emitidos e a indicação clara das alterações integradas nas várias peças do Plano, com justificação das recomendações eventualmente não acolhidas.

B.3 | Turismo de Portugal, IP

O representante do TP transmitiu e explicou as principais questões apontadas no respetivo parecer disponibilizado na PCGT (Ofício SAI/2025/8635/DRO/DEOT/SS, de 07.07.2025), o qual se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, concluindo que o parecer do TP é **favorável condicionado** à retificação das questões de legalidade e das questões de cariz técnico, conforme identificadas no mesmo.

B.4 | Património Cultural, IP

O representante desta entidade apresentou um resumo dos aspetos identificados no respetivo parecer, plasmado na Informação n.º 51545, datada de 24.06.2025, que se anexa à presente ata dela sendo parte integrante, de teor globalmente **favorável, condicionado** à implementação das medidas indicadas no mesmo.

B.5 | Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA/ARHC)

Os representantes desta entidade transmitiram o respetivo parecer, que consta, na íntegra, do Ofício com a referência S040846-202507- ARHCTR.DPI, datado de 17.07.2025, que se anexa à presente ata, dela sendo parte integrante, no qual a APA conclui pela emissão de parecer desfavorável, com os fundamentos indicados nos anexos 1 e 2 daquele ofício, de onde destacaram o facto de a proposta de uso e ocupação do PP assentar numa intenção de transformação fundiária de terrenos que são, maioritariamente, do Domínio Público Marítimo (DPM) - leito e margem, conforme decorre do disposto na Lei nº 54/2005, de 15-11, na sua atual redação, estando sujeitos a um regime especial de proteção e não podendo ser objeto de fracionamento.

Sobre esta matéria, os representantes da APA reforçaram que as parcelas do DPM são inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis, pelo que não podem ser objeto de fracionamento, e que na área do plano de pormenor existem três áreas distintas: a área que já obteve reconhecimento de propriedade privada pelo Tribunal de Aveiro, a área não abrangida pelo DPM, e a parcela correspondente à área abrangida pelo DPM, a qual não pode ser objeto de parcelamento/fracionamento. Mais referiram que nas áreas abrangidas pelo DPM, a Lei da Titularidade se sobrepõe ao plano, pelo que a referência às parcelas como consta da planta de implantação deveria ser substituída por outra designação mais adequada àquela circunstância, tendo a CCDRC sugerido, a título de exemplo, a designação de "prédio".

Contudo, face às preocupações e argumentos apresentados pela CM perante aquele parecer, o representante da entidade, Nelson Silva, sugeriu algumas soluções que permitiriam alterar o sentido do parecer, nomeadamente:

- Corrigir a delimitação do Domínio Público Marítimo da Ria de Aveiro nas várias peças do plano, de acordo com a informação geográfica a fornecer pela APA e incluir a sua delimitação na Planta de Implantação;
- Corrigir, nas várias peças do plano, as designações e nomenclaturas utilizadas que contrariam o regime legal aplicável ao DPM, como por exemplo "Domínio Público Municipal Proposto", "Acesso Privado/Cargas e Descargas", "Espaço Verde Privado", "Espaço Verde Privado de Utilização Pública", "Áreas Privadas de Utilização Pública";
- Reforçar a redação do n.º 3 do artigo 6º do Regulamento do Plano, completando-a da seguinte forma: "3 - Os limites de parcelas traçados na Planta de Implantação, que se sobrepõem ao Domínio Público Marítimo identificado naquela planta e na Planta de Condicionantes do Plano, não constituem direitos de titularidade privada dos respetivos terrenos, estando o uso e a ocupação nestas áreas sujeitos ao disposto na legislação aplicável, designadamente a obtenção prévia de título de utilização

dos Recursos Hídricos, nos termos do Decreto -Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação."

- Eliminar a Planta de transformação Fundiária.

Uma vez que a CM assumiu o compromisso de proceder às alterações indicadas, o parecer da APA foi alterado para **favorável condicionado** à introdução daquelas alterações, bem como à revisão e completamento da proposta de plano, de acordo com **as restantes matérias identificadas** nos anexos 1 e 2 do ofício S040846-202507- ARHCTR.DPI, de 17.07.2025.

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

B.5 | CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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

1. Enquadramento e fundamentação

A elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso é uma iniciativa estratégica da CM 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.

A presente proposta abrange uma área de cerca de 2,71 ha. 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 uma unidade hoteleira de referência, capaz de oferecer uma experiência diferenciada e valorizar a relação com a Ria de Aveiro, o Salgado Aveirense e a Cidade de Aveiro.

Com o Plano a CM pretendeu 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.

2. Trâmites e exigências legais

2.1. Deliberação Municipal

A decisão de elaborar o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso foi tomada por deliberação municipal de 03.08.2023, em reunião ordinária pública, tendo sido estabelecido o prazo de 18 meses para a conclusão do procedimento e de 15 dias para a Participação Pública Preventiva, o que dá cumprimento

ao n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT. Mais foi deliberado não qualificar o plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, dispensando o PP à elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto no artigo 78.º do RJIGT (Aviso n.º 17031/2023, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 173 de 6 de setembro de 2023).

Uma vez que o prazo estabelecido para a conclusão do procedimento terminava a 6 de março de 2025, a Câmara Municipal deliberou a sua prorrogação por mais 6 meses, através do Aviso n.º 5328/2025/2, publicado no DR, 2ª série, n.º 39, de 25.02.2025, prazo adicional este que termina a 6 de setembro de 2025.

2.2 Termos de Referência

O documento Termos de Referência, disponibilizado na PCGT, foi aprovado na reunião do órgão executivo municipal na qual foi determinada a abertura do procedimento e comporta a definição da necessidade e da oportunidade de elaborar o PP, assim como os objetivos e a base programática a adotar, em cumprimento do estipulado n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

2.3 Publicação e Publicitação

O início do procedimento de elaboração do PP foi publicado através do Aviso n.º 17031/2023, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 173 de 6 de setembro de 2023, e publicitado no sítio da Internet da Câmara Municipal e no Gabinete do Atendimento Integrado (GAI) da CM de Aveiro.

O processo deve ser completado com os comprovativos da divulgação da deliberação na comunicação social, para verificação do cumprimento do disposto no n.º 1 do art. 76º do RJIGT.

2.4 Participação Pública Preventiva

Da deliberação municipal supracitada, consta a determinação de um período de participação pública (preventiva), para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração, correspondente a 15 dias úteis, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação do respetivo Aviso no Diário da República, dando, assim, cumprimento ao estatuído no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT. O período de participação preventiva decorreu de 13 de setembro a 3 de outubro 2023. Durante o período de participação preventiva foram recebidas 7 participações.

2.5 Prazo para a elaboração

O prazo estabelecido para a elaboração do PP, na deliberação municipal, foi de 18 meses. Através do Aviso n.º 5382/2025/2, publicado no DR, 2ª série, n.º 39, de 25.02.2025, o prazo para a conclusão do plano foi prorrogado por mais 6 meses, terminando a 6 de setembro de 2025.

3. Conteúdo Material

A proposta apresentada adota o conteúdo material apropriado à sua natureza e área territorial, atento o disposto no artigo 102.º do RJIGT, relativo a este tipo de instrumento.

4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor

Na área de intervenção do PP do Cais do Paraíso o PDM de Aveiro encontra-se suspenso por força das Medidas Preventivas 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), estipuladas pelo prazo de 18 meses, prorrogadas por mais 6 meses, conforme consta no Aviso nº 7231/2025/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 54, a 18 de março de 2025.

Não obstante, e sem prejuízo do PDM em vigor (Aviso n.º 19708/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 236, a 9 de dezembro de 2019, posteriormente sujeito à 1ª Correção Material

conforme Declaração n.º 9/2024, de 24 de janeiro, e pela Declaração de Retificação do ato n.º 160/2024/2, de 5 de março) se encontrar suspenso nesta área, de acordo com a respetiva Planta de Ordenamento, a área está classificada/qualificada como Solo Urbano – Espaços Centrais tipo I e Espaços Verdes (nas subcategorias Espaço Verde Urbano e Canais Urbanos), classificação e qualificação esta que voltará a vigorar quando caducar a referida suspensão e medidas preventivas.

De acordo com o Regulamento do PDM em vigor, artigo 93º, o Espaço Central Tipo 1 corresponde às *“áreas ou conjuntos de unidades morfo-tipológicas de tecido urbano estabilizado e áreas de colmatção, caracterizadas pela sua função de centralidade, apresentando importantes valores de morfologia urbana e de arquitetura, onde a coexistência das funções de habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos e espaços verdes é acentuadamente reconhecível e com capacidade de polarização à escala supramunicipal.”*, sendo os usos preferenciais os de habitação, comércio e serviços, admitindo-se outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente, espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos, empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias, desde que não contrariem o estabelecido naquele regulamento; são objetivos genéricos para este espaço a reabilitação urbana com a preservação das características gerais da malha urbana e a qualificação do espaço público, promovendo a multifuncionalidade. Nas áreas do tecido urbano a colmatar o número máximo de pisos é 6, salvo casos de excecionalidade, estipulados no artigo 94º, nomeadamente nas situações de contiguidade com preexistências, onde deverá ser feita a articulação de alturas de fachada que se venha a demonstrar mais adequada na frente urbana em que se insere, ou em casos de relevante excecionalidade pela singularidade do enquadramento no ambiente urbano (al. b) do n.º 2).

Nos termos do disposto nos artigos 107º a 111º do mesmo Regulamento, os Espaços Verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, desporto, cultura e práticas agrícolas urbanas. O Espaço Verde Urbano integra as áreas verdes públicas ou privadas com caráter estruturante no Solo Urbano (jardins públicos, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico ou paisagístico, bem como alguns eixos arborizados em espaço público e hortas urbanas), onde deve privilegiar-se a localização de áreas para recreio, convívio e encontro, admitindo-se pequenos edifícios ou estruturas leves de apoio à fruição destas áreas e, complementarmente, infraestruturas associadas; nos Canais Urbanos inserem-se os planos de água existentes no tecido urbano da cidade e seus prolongamentos, constituindo espaços de valorização dos recursos hídricos, de continuidade ecológica e ainda de defesa do património cultural da Ria de Aveiro, pela possibilidade de permanência e navegação das embarcações tradicionais.

5. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

De acordo com a Planta de Condicionantes do mesmo plano, esta área abrange as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública: Zonas inundáveis, Domínio Público Marítimo – Margem e Domínio Público Marítimo – Leito, Rede Elétrica de Média Tensão e Reserva Ecológica Nacional (apenas na área do canal, integrada na tipologia “Águas de transição – Leito”).

A área é também abrangida por Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial (ZPE)- Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro, mas, por se encontrar em perímetro urbano, não se aplica o respetivo regime, conforme o ponto 2 do Artigo 2º do Decreto-Lei n.º 384-B/99 de 23 de setembro, que refere “Excluem-se dos limites das ZPE os perímetros urbanos como tal designados nos planos municipais de ordenamento do território”.

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, 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).

6. Conteúdo documental

O conteúdo documental dos Planos de Pormenor, isto é, os documentos que compõem e acompanham os Planos, encontram-se descritos no artigo 107.º do RJIGT.

Considerando o referido artigo, verifica-se que foram entregues todos os documentos ali previstos.

6.1. Regulamento

O documento ora submetido encontra-se elaborado e estruturado conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo que nos merece as seguintes considerações:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

n.º 2 – Eliminar por desnecessário. As normas dos PP prevalecem sempre sobre as normas do PDM, exceto se o contrário for acautelado no próprio PP.

TÍTULO II – CONDICIONANTES

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

n.º 1, al. b) – Não é referida a Zona de Proteção Especial (ZPE)- Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro identificada na Planta de Condicionantes e no Relatório, pág.28. Completar em conformidade.

n.º 2 e nº 3 – corrigir a numeração.

TÍTULO III – AMBIENTE E REFERÊNCIAS PATRIMONIAIS

Artigo 9.º - Referências patrimoniais

n.º 1 – Sugere-se que a “*Área de Sensibilidade Arqueológica baixa*” seja incluída, graficamente, na Planta de Implantação do PP, não alterando a vinculação que já aufere no PDM, facilitando assim a atuação da gestão urbanística e a interpretação do plano por parte dos particulares, não obstante, o parecer do Património Cultural, entidade convocada para a conferência procedimental (CP).

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO II – ESPAÇO CENTRAL TIPO 1

SECÇÃO II – NOVA EDIFICAÇÃO

Artigo 19.º - Implantação

n.º 2 –Considera-se que uma vez que num PP não é permitido construir fora do polígono de implantação definido (o plano estabelece regras específicas sobre a ocupação do solo, a implantação e a volumetria, logo as construções fora dessas áreas são, geralmente, proibidas), o regime de exceções deve ser restrito, pelo que a redação deve ser revista.

Artigo 20.º - Pisos

n.º 1 – Relativamente ao nº de pisos proposto ver a preocupação emanada no 1º parágrafo do ponto 12 do presente parecer “Conclusões”.

n.º 3 – Na frase eliminar a palavra por nós sublinhada” referência o valor de mínimo de 3,40 m”.

Ev.
#

SECÇÃO II – PREEXISTÊNCIAS

Artigo 26.º - Operações urbanísticas

n.º 1 – Não se concorda com a utilização de “em principio” na redação. Tratando-se de um plano territorial diretamente vinculativos dos particulares, estes não devem conter fórmulas que se traduzem em incerteza quanto às regras a aplicar e que podem conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas. A redação deve, desde logo, estabelecer quais as regras concretas a que ficam sujeitas as operações urbanísticas dos particulares, não devendo ser possível que a decisão da Câmara Municipal, na sua atividade de controlo prévio, seja diferida para o momento do próprio ato, de acordo com critérios que, à partida, se desconhecem ou não são claros e objetivos.

CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES

Artigo 27.º - Disposições gerais

n.º 3 – Não se concorda com a utilização de “podendo” na redação. Ver comentário emanado ao art supra. Propõe-se que substituam por “devendo”.

Artigo 31.º - Espaço Verde Privado de utilização pública

Clarificar o que entendem por “áreas de apoio” pois não estipularam parâmetros de edificabilidade.

CAPÍTULO V – SISTEMA DE ACESSIBILIDADES

Artigo 32.º - Mobilidade Suave

n.º 2 – O PP optou por estipular um dimensionamento do passeio menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 35º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, que estipula que a largura do passeio deve ter no mínimo 2,25 m se quando o uso é habitacional, comércio e ou serviços. Considera-se que a opção apresentada no PP em análise, nomeadamente de 1,50 m deve ser devidamente justificada no relatório que acompanha o PP.

Artigo 33.º - Estacionamento

n.º 1 - Não se encontram previstos parâmetros para todos os usos admitido no Plano, nomeadamente “Estabelecimentos de restauração e bebidas”, além do que, o PP optou por estipular um dimensionamento do número de lugares de estacionamento menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 36º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, devendo a opção ser devidamente justificada.

Salvaguardando o parecer do TP, considera-se confusa a distinção que estão a fazer entre o nº de lugares de estacionamento para os “Hotéis” e para os “Empreendimentos turísticos”, uma vez que o Hotel é também um empreendimento turístico.

n.º 2 – Não se concorda com a utilização do “podem” na redação, considerando-se que deve ser evitada a utilização de redações vagas e de conceitos indeterminados.

CAPÍTULO VI – INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Artigo 34.º - Áreas privadas de utilização pública

n.º 1 - Considera-se que as mesmas devem estar devidamente identificadas na Planta de implantação e a redação fazer remissão para a mesma.

Artigo 35.º - Infraestruturas gerais

n.º 2 – Eliminar por desnecessário, decorre de direito específico.

TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41.º - Vigência

n.º 2 – A denominação do Plano deve ser retificada.

6.2. Planta de Implantação

Conforme referido no art.º 34º do Regulamento considera-se que está em falta a identificação das “Áreas privadas de utilização pública”. Além disso considera-se que a definição utilizada pode ser confundida com a do “Espaço Verde Privado de utilização pública” regulamentada no artigo 31º.

Sugere-se a inclusão de um quadro síntese com a quantificação das áreas totais do Plano (espaços verdes, parcelas, lugares de estacionamento, etc.).

A identificação das zonas inundáveis é de difícil perceção, sugerindo-se o uso de uma trama que facilite a mesma.

6.3. Planta de Implantação – distribuição funcional por pisos

Nada a observar.

6.4. Planta de Condicionantes

Deve ser representada a tipologia de REN em presença de acordo com a legenda apresentada. Encontra-se delimitado um polígono (na cor azul) que não tem a devida correspondência na legenda.

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

• Relatório de fundamentação do Plano

O Relatório apresenta a fundamentação técnica das soluções preconizadas, dando globalmente cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJIGT. O documento encontra-se estruturado por forma a permitir entender os objetivos definidos, a caracterização da área de intervenção, a descrição e fundamentação da proposta de implantação, incluindo a intervenção ao nível da infraestruturação a efetuar, bem como os dados relativos à execução do Plano. É, ainda, feito o enquadramento da proposta no Instrumento de Gestão Territorial em vigor na área de intervenção, no que se refere às Medidas Preventivas em vigor quer ao PDM que se encontra suspenso.

Foi feita uma breve caracterização demográfica e habitacional verificando-se que na freguesia da Glória e Vera Cruz, onde se insere o Plano, entre 2011 e 2021 houve um crescimento populacional de 13,2%, confirmando-se assim a atratividade do centro urbano. De acordo com o REOT 2024, esta freguesia apresenta 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.

No que concerne ao turismo, a cidade de Aveiro tem-se vindo a consolidar cada vez mais como um destino turístico nacional e internacional, passando de 95.000 hóspedes em 2013 para 258.673 em 2024, assim como 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 deste setor.

No município de Aveiro encontram-se a decorrer vários instrumentos estratégicos e operacionais, que se vão estender e sequencialmente refletir na área de intervenção do PP do Cais do Paraíso, tais como o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Aveiro (PEDUCA); Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU); Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Aveiro (PMUSA), entre outros.

Conforme foi referido na análise ao art. 32º e 33º do Regulamento, a opção do PP ao estipular um dimensionamento dos passeios e do número de lugares de estacionamento, respetivamente, menos exigente do que o estipulado no PDM (art. 36º) e na Lei, nomeadamente a Portaria n.º 75/2024, de 29

de fevereiro, deve ser devidamente justificada, sendo o presente relatório omissivo quanto a esta questão, situação que se considera uma lacuna, devendo por isso ser completada.

- **Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento**

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

De acordo com o referido no Relatório (Capítulo 9, cf. pág. 56) e no Regulamento do PP (artigo 36º), o Plano será executado através do sistema de cooperação, previsto no artigo 150.º do RJIGT, ou seja, a iniciativa de execução do plano pertencerá ao município com a cooperação dos particulares interessados.

Quanto ao programa de execução e plano de financiamento, o Relatório apresenta a priorização e calendarização (período de execução compreendido entre 2025 e 2030, (apesar de contemplarem um período compreendido 2030-2035 não previram qualquer ação para o mesmo) das ações a implementar, bem como o investimento económico-financeiro, identificando, ainda, as fontes de financiamento das intervenções. As propostas de financiamento assentam fundamentalmente no âmbito do enquadramento na política comunitária de coesão económica e social em Portugal, consubstanciada no Programa C2030 [FEDER] - Contratos para o Desenvolvimento e Coesão Territorial. Eixo 2, mas também na capacidade de envolvimento de agentes externos ao Município (investidores privados) e do orçamento municipal.

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

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

- **Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**

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

O Plano em análise prevê um investimento global de perto de 1 950 000,00 de euros, cujo financiamento se repartirá entre o município, fundos comunitários e investimento privado.

De forma a fundamentar a sustentabilidade financeira do investimento previsto, deveria ter sido apresentada uma análise do comportamento orçamental do município (receitas e despesas) e da informação da capacidade de endividamento do município.

- **Indicadores de Monitorização**

O Relatório integra um capítulo designado “Indicadores de Monitorização” (cap 10, pg 59) que elenca um conjunto de domínios determinantes para a avaliação da concretização da estratégia do Plano,

sendo eles: Estruturação e Qualificação Urbana; Qualidade Ambiental e Paisagística; Mobilidade; Competitividade e Desenvolvimento económico e Eficiência e Sustentabilidade.

Definiram um conjunto de indicadores, qualitativos e quantitativos, conforme previsto no artigo 187.º do RJGT, conducentes à monitorização da implementação do plano. Após análise, considera-se que que são representativos do conteúdo e objetivos do PP e suportam a avaliação prevista no capítulo VIII do RJGT, pelo que dão cumprimento ao n.º 7 do artigo 107.º do mesmo diploma.

Chama-se, apenas, a atenção para a necessidade de estabelecer indicadores para os quais haja uma real possibilidade de fornecimento de dados, eliminando o máximo de fatores subjetivos, para que a monitorização se torne um processo ágil e eficaz.

6.6. Planta da Transformação Fundiária

Esta planta é uma peça que acompanha o Plano de Pormenor com efeitos registais, que não é o caso do PP dos Cais do Paraíso. A justificação para a apresentação da mesma está referida no Capítulo 8 do Relatório (cf pág. 53).

A referência na legenda a lotes deve ser eliminada, assim como não se consegue identificar a delimitação do prédio B (cadastro existente).

6.7. Planta de localização

Nada a observar.

6.8. Planta da situação existente

Nada a observar.

6.9. Planta de Zonamento

Nada a observar.

6.10. Planta de Infraestruturas - Rede de abastecimento de água; Rede de drenagem de águas pluviais; Rede elétrica Média e Baixa Tensão; iluminação pública; Saneamento; Rede de telecomunicações

Nada a observar.

6.11. Planta de Compromissos Urbanísticos

Esta planta foi elaborada com dados retirados do SPO - Sistema de Processos de Obras - atualizados à data de 11 de junho de 2025, conforme referido no capítulo 7 do Relatório (cf pág. 48).

Nada a observar.

6.12. Planta de perfis modelação do terreno

Nada a observar.

6.13. Extrato da Planta do PDM (Ordenamento, Condicionantes e Património Arqueológico) com o enquadramento do PP

Nada a observar.

6.14. Extrato da Planta da Carta da REN com o enquadramento do PP

Nada a observar.

6.15. Ficha de dados estatísticos

Quanto à ficha de dados estatísticos, informa-se:

ev.
ff.

- Anexo C - no ponto 4 da ficha do Anexo C, indicador J e K (Superfícies Globais e Cedências, respetivamente) indicam uma área destinada para espaços verdes e de utilização coletiva, que não se identificam na Planta de Implantação. Verificar.
- Anexo C - no ponto 5, Indicadores do Plano, é indicado um n.º máximo de pisos de 6, no existente, e de 14 na proposta, informação que não corresponde aos valores apresentados no Quadro de Síntese da Planta de Implantação, que refere 5 (número máximo de pisos existente) e 12 (número máximo de pisos proposto). Corrigir.

7. Relatório de fundamentação para a não sujeição do PP a AAE

Nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJGT, a entidade responsável pela elaboração do plano, a CMA, decidiu não sujeitar a Revisão do PP a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base no enquadramento das prescrições do Plano nos critérios estabelecidos no anexo ao DL 232/2007, de 15/06, na sua redação atual, considerando-se justificada a opção da CM.

8. Ruído

Sobre o Mapa de Ruído disponibilizado e demais elementos complementares, transmite-se a seguir o teor da Informação n.º UFISC 256/2025, elaborada pelos serviços competentes desta CCDRC (Unidade de Fiscalização):

- i) Relativamente ao assunto em avaliação (Plano de Pormenor do Cais do Paraíso), não existe antecedente na Unidade de Fiscalização (UFISC). A título de proximidade ao assunto, uma nota quanto ao Processo ID 118380 (DSF_2029_0106_010500), relativo à Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Aveiro (Aviso n.º 19708/2019, de 9 de dezembro), cuja análise ao Mapa de Ruído se traduziu na NS 332/19, de 23 de julho, a qual conclui que deverá ser completado o estudo com elementos considerados em falta, não se conhecendo qualquer outro desenvolvimento posterior.
- ii) A documentação agora disponibilizada consiste no Regulamento do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, datado de junho de 2025 e no Relatório do Mapa de Ruído do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, datado de junho de 2025, da responsabilidade da Câmara Municipal de Aveiro (CMA).
- iii) A elaboração do referido plano de pormenor encontra fundamento no (...) *estabelecimento de bases e orientações para a requalificação do ambiente urbano da área, para afirmação da identidade urbana, promovendo a competitividade e o desenvolvimento do município*. Mais especificamente, pretende substituir um uso industrial em espaços urbanos fora das áreas de atividades económicas, por uma unidade hoteleira de referência.
- iv) Na abordagem regulamentar do plano de pormenor, o artigo 7.º contempla o zonamento acústico, sendo que a área de intervenção do plano se localiza em zona classificada como mista, donde o cumprimento dos respetivos limites legais: $L_{den} \leq 65 \text{ dB(A)}$ e $L_n \leq 55 \text{ dB(A)}$. O artigo 11.º, relativo a incompatibilidades de uso, faz menção a situações derivadas do não cumprimento do RGR (Anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual). Esse artigo, no âmbito em avaliação, reproduz o artigo 40.º do Regulamento da referida revisão do PDM de Aveiro.
- v) Uma nota quanto ao facto de na Planta 10a – Extrato da Planta de Ordenamento – Mapa de Ruído (junho de 2025), não ser perceptível na área de intervenção do plano a que corresponde a legenda da cartografia, dada a escala a que a mesma foi apresentada.
- vi) Os Mapas de Ruído apresentados referem-se à referida revisão do PDM de Aveiro, o que se considera adequado e atualizado, tendo por base os respetivos métodos de cálculo (tráfego rodoviário, tráfego ferroviário e outras fontes de ruído), concordando-se que a situação em verificação é passível de ser caracterizada através dos valores dos referidos mapas de ruído, donde se considera ser cumprido o estipulado no artigo 7.º do RGR. As classes de indicadores L_{den} e L_n são perceptíveis para a área de intervenção do plano.

- vii) Foram apresentados extratos dos Mapas de Compatibilidades, na sua relação com as classes dos níveis sonoros dos dois indicadores (Lden e Ln), permitindo verificar a admissibilidade dos limites legais para a área de intervenção do plano.
- viii) O relatório do mapa de ruído refere que a principal fonte de ruído na área de intervenção do plano é o tráfego rodoviário.
- ix) A avaliação da conformidade com os limites legais do RGR foi efetuada junto (...) *do ou no* (...) recetor sensível por consulta aos referidos mapas de ruído. A análise não deixou de fundamentar essa avaliação nos estudos da Ascendi para o troço da A25 (é referido que são anexados extratos decorrentes desses estudos, mas não constam na documentação). A avaliação da conformidade concluiu que as habitações em causa e a unidade de alojamento local (teria sido importante que esses recetores sensíveis fossem localizados e a uma escala adequada, face à área de intervenção do plano) se encontram sujeitos a níveis de ruído predominantes de Lden ≤ 55 dB(A) e Ln ≤ 45 dB(A), abaixo dos limites legais.
- x) Como previsão para o futuro, o relatório refere que as fontes serão as mesmas, dado que o arruamento principal da área de intervenção do plano terá uma reduzida extensão e sentido único, mesmo que se adense o tráfego na A25 e na linha ferroviária Porto de Aveiro – Linha do Norte, não vindo a originar situações de incumprimento.
- xi) Dados os atuais baixos níveis de emissão sonora na área de intervenção do plano, a mesma comporta condições de admissibilidade aos usos previstos, cumprindo os valores limites legais do RGR.

Face ao exposto, considera-se que a documentação disponibilizada, em termos qualitativos, responde ao regulamentado em sede de RGR, nomeadamente no seu artigo 7.º, tendo sido consideradas as Diretrizes da APA, I.P. (mesmo que essa consideração tenha sido mais global, na elaboração dos Mapas de Ruído da Revisão do PDM de Aveiro), garantindo o seguimento ao procedimento do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, o qual prevê com a sua execução, a não alteração do atual quadro acústico, para efeitos do cumprimento dos limites legais impostos pelo RGR.

9. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares aplicáveis

O documento terá que ser completado dando cumprimento a:

- comprovativos da divulgação da deliberação na comunicação social, conforme estipulado no n.º 1 do art. 76º do RJGT;
- requisitos das alíneas d) e f) do n.º 2 do Art.º107.º do RJGT - Programa de execução das ações previstas e Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

10. Conformidade com os Programas Territoriais existentes:

A proposta do PP do Cais do Paraíso encontra-se genericamente conforme os Planos e Programas territoriais existentes, com incidência na sua área de intervenção, alertando-se que:

- A conformidade com a Rede Natura deverá ser aferida pelo ICNF, entidade que tutela esta matéria.
- A conformidade com o PGRI 2022-2027 2º ciclo deverá ser aferida pela APA, IP, entidade que tutela esta matéria.
- Quando as MP caducarem (08.11.2025, data a confirmar pela CM), voltará a vigorar a 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro (Aviso n.º 19708/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 236, a 9 de dezembro de 2019, na sua redação atual) nesta área, com a qual o PP não se conforma, nomeadamente com os seguintes artigos do Regulamento:
 - Artigo 35º - parâmetros definidos para o dimensionamento dos passeios;
 - Artigo 36º - parâmetros definidos para o número de lugares de estacionamento;
 - Artigo 38º e Artigo 75º - o PP propôs uma subcategoria que não está proposta no PDM (Espaço Verde Privado de Utilização Pública);
 - Artigo 87º - dimensionamento das áreas de cedência ao domínio municipal;

ov.
OK.

- Artigo 94º, nº 2 – relativamente aos parâmetros urbanísticos propostos.

Assim, após a aprovação e publicação do PP, deve o PDM ser objeto de uma alteração por adaptação, que garanta a conformidade entre ambos (nos termos da alínea b) do nº1 do artº 121º do RJIGT).

11. Conclusão

Não obstante se considerar que um espaço vazio de uma zona nobre da cidade, presentemente caracterizado por estacionamento desorganizado, construções abandonadas e terrenos devolutos, merece uma intervenção de requalificação urbana, compete-nos manifestar a nossa preocupação com a proposta de ocupação que contempla a construção de um edifício com 12 pisos, que poderá vir a causar um impacto visual negativo, por desrespeitar a identidade morfológica da envolvente e a harmonia da paisagem urbana, rompendo com a escala e a proporção predominantes no tecido urbano, num espaço onde a cércea dominante dos quarteirões envolventes é substancialmente inferior, caracterizando-se nomeadamente por construções unifamiliares de 2 pisos e, num número mais reduzido, edifícios multifamiliares com o máximo de 5 pisos. Recomenda-se, assim, reflexão sobre esta matéria.

Sem prejuízo do anteriormente referido, a CCDRC I.P. emite parecer **favorável** à proposta, **condicionado** à sua correção e completamento de acordo com o referido nesta apreciação.

C _ CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

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

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

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

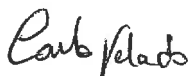
Nada mais havendo a acrescentar, foi dada por encerrada a reunião pelas 16h 15m.

A presente ata, depois de validada pelas entidades representadas na conferência procedimental, será assinada apenas pelos representantes da CCDRC IP e da CM, e também da APA/ARHC uma vez que nesta reunião houve uma mudança no sentido do parecer emitido pela mesma inicialmente.

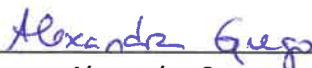
Anexo: Pareceres emitidos

- ANEPC: Ofício OF/4071/RAve/2025, de 16.07.2025
- APA, SA/ARHC: Ofício S040846-202507- ARHCTR.DPI, de 17.07.2025
- DGT: Ofício S-DGT/2025/3151, de 07.07.2025
- E-Redes: Carta/11690/2025/E-REDES, de 16.07.2025
- ICNF, IP: Ofício S-022298/2025, de 11.07.2025
- TP, IP: Ofício SAI/2025/8635/DRO/DEOT/SS, de 07.07.2025
- PC, IP: Informação n.º 51545, de 24.06.2025

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



Carla Velado



Alexandra Grego

Agência Portuguesa do Ambiente, IP/Administração da Região Hidrográfica do Centro, IP

Assinado por: **NELSON MANUEL LOPES PEREIRA
DA SILVA**

Num. de Identificação: 08102058

Data: 2025.07.22 16:43:36+01'00'

Nelson Silva

Assinado por: **Paula Cristina Soares Garcia
Mendes**

Num. de Identificação: 07297064

Data: 2025.07.22 16:49:35+01'00'

Paula Garcia


Assinado por: **Leonor Gomes da
Silva**

Num. de Identificação: 10845735

Data: 2025.07.22 16:55:32+01'00'

Leonor Silva

Vitor Sousa

Câmara Municipal de Aveiro

[Assinatura Qualificada] Assinado de forma digital por

José Agostinho Ribau Esteves [Assinatura Qualificada] José

Agostinho Ribau Esteves

Dados: 2025.07.23 13:51:02 +01'00'

Sr. Presidente, José Ribau Esteves

Assinado por: **CLÁUDIA FILIPA LOPES GOMES JORGE CAMPOS**

Num. de Identificação: 10727814

Data: 2025.07.22 17:27:06+01'00'

Cláudia Campos



AUTORIDADE NACIONAL
DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL

Ex.mo Senhor
CCDRC - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro 80
3000 - 069
Coimbra

V. REF.	V. DATA	N. REF. OF/4071/RAve/2025	N. DATA 16-07-2025
----------------	----------------	----------------------------------	---------------------------

ASSUNTO	PCGT - ID 1039 - Plano de Pormenor do Cais do Paraíso - Conferência Procedimental
----------------	--

Ex.mos Senhores:

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se envia a INF/3130/RAve/2025, a qual dá resposta ao pedido de pronúncia, efetuado no âmbito de Conferência Procedimental, agendada para 17 de julho de 2025.

Com os melhores cumprimentos,

O Comandante Sub-regional,

Assinado digitalmente por ANTÓNIO
JOSÉ DE OLIVEIRA RIBEIRO
Data: 2025.07.16 17:24:52 +01:00

António Ribeiro

ANEXOS: INF/3130/RAve/2025



INFORMAÇÃO

PARECER

DESPACHO

De acordo, conforme informação técnica.

Assinado digitalmente por
ANTÓNIO JOSÉ DE OLIVEIRA
RIBEIRO
Data: 2025.07.16 17:28:08
+01:00

ASSUNTO PCGT - ID 1039 - Plano de Pormenor do Cais do Paraíso - Conferência
Procedimental

1. SITUAÇÃO

Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP_CP) (elaboração- conferência procedimental).

2. FINALIDADE

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

3. ANÁLISE

Dá-se uma nota prévia sobre o facto de a participação da ANEPC/CSREP da Região de Aveiro neste processo ter tido início alguns dias após a solicitação feita às restantes entidades, devido a um lapso na identificação da necessidade de acompanhamento deste Plano por este organismo da administração central, facto que penalizou, de certa forma a análise.

Da apreciação da documentação disponibilizada, resulta que a presente apresenta várias questões relativas à gestão e prevenção do risco que necessitam de esclarecimentos complementares e/ou correções, com especial destaque para as questões sobre os riscos de cheia/inundação e da segurança contra incêndios em edifícios.

Apresentam-se de seguida algumas propostas de clarificação/correção, sempre no sentido assegurar que os usos do território previstos e a implantação de infraestruturas e equipamentos não colidam com a segurança de pessoas, bens e do ambiente.

Relativamente à Cartografia

A área onde se vai desenvolver o PP-CP está parcialmente incluída na Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) de Aveiro, de acordo com o disposto no Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGR-2º ciclo) da RH4- Vouga, Mondego e Lis (publicado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 63/2024, de 23 de abril). Adicionalmente, consultadas as Plantas de Implantação e de Condicionantes, verifica-se existir inserção da área-Plano em Domínio Público Marítimo (DPM), não sendo referido na proposta de fundamentação se existe em curso um processo de delimitação do referido DPM, a qual deverá ser apresentada à APA, enquanto Autoridade da Água.

Na Planta de Condicionantes e na Planta de Implantação encontram-se já identificadas as zonas inundáveis existentes na área do Plano, em consonância com o disposto no PDM em vigor. Pese embora não se encontre prevista a implantação de novos edifícios nessas zonas, verifica-se que a Parcela 6, onde será implantado o futuro hotel, se situa no limite imediato das mesmas. Na Parcela 5, onde existe já um edifício, a Proposta de PP-CP não prevê limitações futuras às operações urbanísticas (cf. N.º 4 do Artigo 26.º), sendo que esta se localiza dentro da zona inundável, pelo que esta situação deverá ser revista, à luz das normas definidas para as zonas inundáveis pela referida RCM.

Nesse sentido, e tendo também presente os princípios da prevenção e da precaução (de acordo com o disposto nas alíneas b) e c) do Artigo 5.º da Lei de Bases de Proteção Civil - Lei 80/2015, de 3 de agosto, na Parcela 6, deverá ficar explícito no Regulamento que os pisos abaixo do solo deverão ser exclusivamente utilizados para estacionamento e áreas técnicas

(conforme indicado na Planta de Implantação - Distribuição funcional por pisos;), minimizando a ocupação humana, e que sejam apenas permitidos dois (2) pisos abaixo do solo (o Regulamento prevê, no n.º 2 do seu Artigo 20.º, a possibilidade de quatro (4)), para mitigar as inerentes dificuldades de evacuação e do acesso dos meios de socorro a esses pisos em caso de inundação, incêndio, sismo ou outra situação de emergência.

Para salvaguardar a segurança de pessoas e bens, minimizando a exposição ao risco de inundação e atendendo a que, como referido do antecedente, na Parcela 5, onde já existe um edifício, o Regulamento não prever quaisquer limitações futuras às operações urbanísticas, deverá passar a ser assegurado pelo mesmo que não serão construídas caves, de acordo com o normativo do PGRI para zonas abrangidas pela perigosidade de inundação, como é o caso. Neste particular, deverão ser seguidas as orientações já definidas pela APA para a inclusão da regulamentação destas zonas nos PMOT.

Note-se que será desejável que no processo de planeamento de novas construções exista uma análise global, uma vez que mudanças locais no uso e ocupação do solo podem gerar um aumento do risco de inundação noutros locais da sub-bacia hidrográfica. Esta questão é particularmente relevante num município com as características de Aveiro, onde o nível freático e as características topográficas favorecem a ocorrência de inundações urbanas. Mesmo tendo em conta o Sistema de Eclusas existentes, este não é uma garantia completa da ausência de risco, especialmente atendendo às alterações climáticas que potenciam quadros de precipitação irregular e muitas vezes súbita e intensa, as quais são agravadas pela excessiva impermeabilização do solo e falta de soluções de escoamento. Existem já diversos estudos científicos que disponibilizam modelos que somam as essas questões a subida do nível médio das águas do mar (NMM) e as inundações causadas por eventos extremos, com impacto na Ria de Aveiro, sendo que os cenários projetados para a submersão em 2050 abrangem já, na totalidade, a área-Plano. Como suporte sugere-se a consulta do seguinte projeto: <http://snmportugal.pt/> (Antunes C., Rocha C. e Catita C. (2017). Cenários de Subida do Nível do mar para Portugal Continental. In: www.snmportugal.pt, IDL/FCUL).

Paralelamente, e no sentido de prevenir o risco de incêndio urbano, haverá ainda que melhorar a compatibilidade com a legislação de Segurança Contra Incêndio em Edifícios em vigor, nomeadamente no que respeita à acessibilidade dos veículos de socorro, bem assim como à implementação das medidas mitigadoras e do cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual, e legislação complementar.

Atendendo ao número de pisos previsto no hotel (12 acima do plano de referência), deverá ser tido em conta o disposto no Artigo 5.º da Portaria n.º 135/2020 (Vias de acesso a edifícios com

altura superior a 9 m), nomeadamente não esquecendo a «faixa de operação» destinada ao estacionamento, manobra e operação de veículos de socorro, não bastando para tal o disposto nos números 2 e 3 do Artigo 35.º, dado que dificilmente haverá “medidas compensatórias” suficientemente adequadas para a falta de acesso dos veículos de emergência.

Nesse sentido, deverá também ser ponderada a criação, na Parcela 6, de uma nova acessibilidade para veículos de socorro, na fachada junto à Rua Condessa Mumadona, e avaliada a capacidade das vias existentes/projetadas para a manobra dos referidos veículos (especialmente se se tratarem de viaturas pesadas) facto que não nos parece estar acautelado na presente versão do Plano. Note-se que no Cais do Paraíso há estacionamento público, bastante concorrido, sendo espectável que a procura aumente pelo efeito do acesso e permanência de hóspedes, visitantes e fornecedores no hotel, pelo que a dificuldade de manobra e estacionamento para os veículos de socorro tenderá a agravar-se certamente, se *não forem previstos alternativas e espaços próprios para tal*.

Relativamente ao Regulamento

Deverá melhor regulamentada a ocupação das zonas inundáveis, com os condicionamentos constantes na Lei n.º 54/2005, na atual redação, e assegurada a articulação com o respetivo Plano de Gestão de Riscos de Inundação (PGRI) para a ARPSI da Ria de Aveiro (Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024). Nestas áreas deverá ser definido um regime de uso que responda à necessidade de controlar ou prever a ocorrência de danos e deverá ser interdita ou, pelo menos condicionada, a ocupação do subsolo.

○ Regulamento devera ainda melhorar as medidas de prevenção de risco de incêndio em edifícios, bem assim como a acessibilidade dos meios de socorro (incluindo faixas de operação, para os edifícios com mais de 9 metros e o dimensionamento das vias de acesso).

Relativamente à Proposta de Plano

A proposta de Plano deverá ser melhor fundamentada, no sentido de a construção dos edifícios ser apropriada a uma ARPSI e de acautelar o risco de incêndio em edifícios, nomeadamente desenvolvendo soluções urbanísticas e construtivas que:

- a) Garantam a resistência dos edifícios aos potenciais danos de inundação;
- b) Não aumentem perigosidade da inundação
- c) Prevejam soluções adequadas para a acessibilidade e operação dos veículos de socorro

4. CONCLUSÕES E PROPOSTAS

A ANEPC emite parecer favorável à presente proposta de plano, condicionado a que sejam corrigidas/esclarecidas as questões relativas ao cumprimento das disposições legais em vigor em matéria de riscos e do sistema de proteção civil, com particular ênfase no que respeita à compatibilidade entre o presente proposta de Plano e o PGRI (RCM n.º 63/2024, de 23 de abril), bem assim como com a delimitação do domínio público marítimo, matérias na quais deverá ser seguido o parecer/orientações da APA, e para as matérias de SCIE (acessibilidade dos veículos de socorro).

Na versão reformulada do Plano, deve ser apresentada a ponderação da globalidade dos pareceres emitidos e a indicação clara das alterações integradas nas várias peças do Plano, com justificação das recomendações eventualmente não acolhidas.

À consideração superior,

A TÉCNICA SUPERIOR

Margarida Guedes

Assinado digitalmente por
MARGARIDA ROSA MEDEIROS
GUEDES
Data: 2025.07.16 16:49:51 +01:00

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

S/ referência	Data	N/ referência	Data
PCGT - ID 1039	25-06-2025 09 e 10-07-2025	S040846-202507- ARHCTR.DPI ARHC.DPI.00065.2025	17-07-2025

Assunto: Emissão de parecer sobre os elementos da proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, concelho de Aveiro – reunião da conferência procedimental a realizar a 17-07-2025 às 15h.

Em resposta ao pedido de parecer datado de 26-06-2025 sobre os elementos da proposta de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP), concelho de Aveiro, submetidos na plataforma PCGT, a APA emite **parecer desfavorável** à proposta do Plano de Pormenor, conforme fundamentação incluída nos anexos 1 e 2 do presente ofício, de onde se destaca:

- A proposta de uso e ocupação do PP em título assenta numa intenção de transformação fundiária de terrenos que são, maioritariamente, do Domínio Público Marítimo (DPM) - leito e margem, conforme decorre do disposto na Lei nº 54/2005, de 15-11, na sua atual redação.

As parcelas do DPM estão sujeitas a um regime especial de proteção, de modo a garantir que desempenham o fim de utilidade pública a que se destinam, regime que os subtrai à disciplina jurídica dos bens do domínio privado, tornando-as inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis. Logo, não podem ser objeto de fracionamento.

Não sendo possível o fracionamento de terrenos do DPM, e não tendo sido demonstrado que tal área está reconhecida como privada, a atual proposta de fracionamento e implantação do PP terá de ser, nesta zona, reformulada em função da delimitação do DPM.

- Uma vez que o PP é abrangido pela Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) de 'Ria de Aveiro' definida no âmbito do 'Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI'¹), o Regulamento e a Planta de Implantação do PP devem ser completados com informação de que as Zonas Inundáveis (ARPSI - Ria de Aveiro), para efeitos de uso e ocupação do solo, devem observar o disposto na RCM nº 63/2024, de 22-04, que aprovou o PGRI nomeadamente no seu Anexo IX.

O Município de Aveiro ainda não fez a respetiva adaptação dos seus planos territoriais ao PGRI.

Assim, deve ser considerado para o efeito a seguinte documentação disponível no site da APA²:

- [PGRI-IGT](#) - Esclarecimentos sobre alteração por adaptação dos planos territoriais;
- [RCM n.º 63/2024](#) - Aprova os Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;

¹ 'Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A' 2022-2027 (PGRI-VML). Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

² Ver site da APA: <https://apambiente.pt/aqua/2o-ciclo-de-planeamento-2022-2027>

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

- [Visualizador Geográfico](#) permite a consulta às ARPSI de forma interativa;
- [Visualizador Geográfico](#) (versão IGT) permite o download da cartografia de perigosidade e cotas;
- [Gráficos Dinâmicos](#) dos impactes sobre as atividades económicas.

- Face ao sentido deste parecer, esta Agência entende ser desnecessário apreciar detalhadamente as várias peças do Plano, contudo apresentam-se as seguintes indicações a considerar na revisão deste Plano.

Indicações complementares:

- No anexo 2 do presente ofício consta uma 'breve descrição da área do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA'. Alerta-se para a importância da sua consideração na elaboração do presente PP.

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

- Complemento e clarificação do Relatório de isenção de Avaliação Ambiental Estratégica do PP, de acordo com o RJAAE³ e RJIGT⁴, solicita-se que a CM reveja e torne coerente este Relatório.

- Deve ser garantida a articulação da informação contida nas várias peças de Plano - peças escritas, peças desenhadas e legendas, o que nem sempre se verifica.

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

- Deve ser demonstrada a adequada proteção das massas de água superficiais e subterrâneas, atualmente classificadas com estado Razoável e Medíocre e a garantia que a proposta de Plano não agrava o estado das mesmas, conforme previsto no objetivo estratégico do PGRH RH4A⁵ (objetivo estratégico – OE3 do anexo IV) e nos artigos 45.º a 47.º da Lei da Água⁶.

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

³ Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE) - Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual

⁴ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual

⁵ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril

⁶ Aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual

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

Esta entidade está disponível para qualquer esclarecimento tido por conveniente.

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Regional da ARH do Centro

Assinado por: **Nuno Luís Rodrigues Bravo**
Num. de Identificação: 08989547
Data: 2025.07.17 11:59:50 +0100

Nuno Bravo

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

Em anexo (18 páginas):

Anexo 1 - Apreciação da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Anexo 2 - Breve descrição da área do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA

Anexo 1

Apreciação da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso - Aveiro

1. Antecedentes e Enquadramento

- Segundo consta no Relatório do Plano: *"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."

- Para este parecer foram analisados os elementos que constituem e que acompanham o Plano (peças escritas, desenhadas e informação vetorial) disponibilizados na PCGT, datados de junho de 2025 e julho 2023.

- Conforme informação disponibilizada na PCGT:

- A área de intervenção do PP é de 2,7 ha, de acordo com a informação geográfica;
- Conforme previsto no PDM em vigor, a área do Plano está integrada em Solo Urbano e os Canais Urbanos aí existentes, por sua vez, encontram-se classificados como REN, integrados na tipologia "Áreas Relevantes para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico - Águas de transição - Leito";
- *Para assegurar a integridade territorial até a aprovação do Plano, o Município de Aveiro decidiu estabelecer Medidas Preventivas (MP) para a área correspondente, suspendendo provisoriamente a eficácia do PDM na área delimitada.*

- Neste processo deve ser considerado o anexo 2 do presente parecer, onde consta a 'breve descrição da área do Plano no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA'. Alerta-se para a importância da sua consideração na elaboração do presente PP.

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

2. Elementos que constituem o Plano

2.1. Planta de Implantação

A Planta de Implantação do Plano (n.º 1), datada de junho de 2025, deve ser revista e completada tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

- A proposta de uso e ocupação prevista no presente PP assenta numa intenção de transformação fundiária (figuras 1 e 2), em terrenos que são, maioritariamente, do Domínio Público Marítimo (DPM) - leito e margem, conforme figura 3.

As parcelas do DPM estão sujeitas a um regime especial de proteção, de modo a garantir que desempenham o fim de utilidade pública a que se destinam, regime que os subtrai à disciplina jurídica dos bens do domínio privado, tornando-as inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis. Logo, não podem ser objeto de fracionamento.

Não sendo possível o fracionamento de terrenos do DPM, e não tendo sido demonstrado que tal área está reconhecida como privada, a proposta de fracionamento e implantação terá de ser, nesta zona, reformulada em função da delimitação do DPM.



Figura 1 – Extrato da Planta de implantação do PP



Figura 2 – Extrato da Planta de transformação fundiária do PP



Figura 3 - delimitação do Domínio Público Marítimo (DPM) - leito e margem – ver anexo 2 do presente parecer

- Relativamente aos espaços classificados como 'Espaço Verde Privado e Espaço Verde Privado de utilização pública', importa sublinhar que apenas os espaços verdes que não estejam localizados no DPM poderão ser considerados como privados, quer para efeitos de Regulamento, quer na representação na Planta de Implantação do Plano.

- As 'Zonas Inundáveis' referentes à ARPSI – Ria de Aveiro que correspondem às áreas determinadas no âmbito do 2º ciclo do PGRI RH4A (2022-2027), deverão ser representadas na Planta de Implantação através de uma trama, para melhor perceção – ver figura 4.

Na designação destas áreas, sugere-se acrescentar "Zonas Inundáveis / ARPSI - Ria de Aveiro".

Ver para este efeito a documentação disponível no site da APA, de onde se destaca:

- [PGRI-IGT](#) - Esclarecimentos sobre alteração por adaptação dos planos territoriais.



Figura 4 – Extrato da ARPSI Ria de Aveiro. Corresponde às áreas determinadas no âmbito do 2º ciclo do PGRI RH4A (2022-2027) – ver anexo 2 do presente parecer

- O 'Quadro de Síntese' constante desta planta deve ser completado com a síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente: áreas totais de implantação e construção, áreas dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – pública / privada, etc. Relativamente à Parcela 5 está em falta a área total de construção.

Deve ser clarificada se a área máxima de construção (constante no quadro) corresponde à 'área bruta de construção' prevista no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro⁷.

2.2. Planta de Condicionantes

A Planta de Condicionantes do Plano (n.º 2), datada de junho de 2025, deve ser completada e revista tendo presente o referido neste parecer e os seguintes aspetos:

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

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

- A delimitação do DPM, nesta Planta de Condicionantes, não está corretamente representada. Na imagem acima (figura 3) consta a sobreposição das parcelas previstas no PP com o DPM correto, aspeto a rever.

A este propósito, refere-se que todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor sobre o território, como é o caso do Domínio Público Hídrico, têm que ser corretamente representadas, observadas e salvaguardadas e, por isso, a delimitação do Domínio Público Marítimo (DPM) terá que ser transposta para o plano (na planta de condicionantes), e o uso e ocupação nesta área terá que se subordinar à legislação aplicável, nomeadamente a Lei nº 54/2005, de 15-11, na sua atual redação.

- Ainda na Planta de Condicionantes, a REN, que consta da legenda, não é suficientemente visível no cartograma respetivo, aspeto a rever.

- Esta planta terá de estar articulada com o artigo 6.º do Regulamento (ver n.º 2.3 do anexo 1 deste parecer).

- Os recursos hídricos da área do PP, devem ser representados e legendados em conformidade:

“Recursos Naturais

Recursos Hídricos

- Domínio público hídrico:

- Leito e margem das águas do mar”

2.3. Regulamento

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

- O PP desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de uma área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, etc. (artigo 101.º do RJIGT), este não se deve confundir com planos municipais de outro tipo, regulamento municipal, etc. Nas regras gerais aplicáveis às operações urbanísticas o Plano deve estabelecer normas claras sobre as intervenções permitidas ou interditas, para cada uma das áreas. As regras que a CM julgar necessárias devem ser desde logo definidas no PP, de acordo com o seu conteúdo material. A este propósito, note-se que no Regulamento não devem ser usadas normas que se traduzam em incerteza sobre as regras a aplicar, podendo gerar confusão e conduzir a decisões arbitrárias e casuísticas.

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

- Neste artigo deve constar que o PP é abrangido pelo 'Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI)' 2022-2027.

Artigo 4.º - Conteúdo documental

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

- Relatório de Fundamentação do Plano, conforme alínea a), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT;
- Programa de Execução das ações previstas (e Plano de Financiamento), conforme alínea d), n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT.

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

- A informação constante neste artigo do Regulamento deve encontrar-se devidamente articulada com a Planta de Condicionantes que integra as servidões e restrições de utilidade pública em vigor. Devem ainda ser considerados os aspetos e retificações referidas no n.º 2.2 do presente anexo 1, nomeadamente a estrutura e respetivas designações.

- Retificar a numeração deste artigo.

Artigo 7.º - Zonamento acústico

Nas peças desenhadas do PP consta o mapa de ruído (planta n.º 10). Sobre esta temática devem ser *considerados* para o efeito os documentos - notas técnicas e guias, disponíveis no site da APA, no link: <https://apambiente.pt/ar-e-ruído/notas-tecnicas-e-guias>

Artigo 8º - Zonas Inundáveis

- Na designação deste artigo deve acrescentar-se "Zonas Inundáveis / ARPSI - Ria de Aveiro"

- Neste artigo deve ser considerada a informação disponível no site da APA, de onde se destaca:

- [PGRI-IGT](#) - Esclarecimentos sobre alteração por adaptação dos planos territoriais;

- Deve constar um ponto com a seguinte redação: "Nas Zonas Inundáveis /ARPSI - Ria de Aveiro, para efeitos de uso e ocupação do solo, deve observar-se o disposto na RCM nº 63/2024, de 22-04, que aprovou o PGRI do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), nomeadamente no seu Anexo IX."

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º - Qualificação

- Neste artigo é feita referência à Planta de Zonamento, contudo a Planta que constitui o PP é designada de 'Planta de Implantação', aspeto a rever ou clarificar.

Artigo 12.º - Eficiência e Sustentabilidade

- Neste artigo verifica-se com agrado a previsão de normas relacionadas com as alterações climáticas (AC), contudo solicita-se que as mesmas sejam reforçadas nomeadamente tendo em consideração os aspetos apontados no n.º 2.3.2 do presente anexo 1 e ainda o referido de seguida.

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

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

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

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

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

Capítulo III - Espaços Verdes

Artigo 27º - Disposições gerais

- Neste artigo deve ficar explícito que os espaços verdes estão sujeitos a projeto de arranjos exteriores, o qual terá que ser aprovado/licenciado pela entidade com competência quando incidam em área do DPM.

Dada a importância destas áreas também por garantirem a infiltração da água, a diminuição do escoamento superficial e a recarga dos aquíferos, devem ser promovidas as boas práticas que favoreçam a efetiva permeabilidade do solo, prevendo a adoção de normas que visem, entre outros aspetos:

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

Neste artigo recomenda-se também a articulação com os "aspetos gerais a completar e integrar no Regulamento" e com as indicações acerca do artigo 12.º apontadas acima.

Artigos 30º - Espaço Verde Privado

Artigos 31º - Espaço Verde Privado de utilização pública

Artigo 34.º - Áreas privadas de utilização pública

- Importa sublinhar que apenas os espaços verdes e outros que não estejam localizados no DPM poderão ser considerados como privados, quer para efeitos de Regulamento do Plano, quer na representação na Planta de Implantação do PP.

Artigo 35.º - Infraestruturas gerais

Neste artigo nada é referido sobre as seguintes plantas de infraestruturas apresentadas – rede de abastecimento de água, rede de drenagem e tratamento de águas residuais (saneamento) e rede de drenagem de águas pluviais. Uma vez que estas podem ter repercussões na qualidade dos recursos hídricos, as mesmas terão de ser devidamente consideradas, avaliadas e ponderadas na estratégia a adotar para a área em causa – ver n.º 3.2.5 do presente anexo 1.

Artigo 36º - Execução

Artigo a rever porque, para a execução do Plano deverá ter-se em conta o referido no presente parecer sobre o regime de titularidade dos terrenos do DPM.

Reitera-se que as parcelas do Domínio Público Marítimo são inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis, pelo que a sua aquisição ou um eventual processo de expropriação por utilidade pública não é admissível.

Artigo 38.º - Elaboração e organização de projetos

- Artigo a rever porque, para a elaboração e organização de projetos previstos no Plano deverá ter-se em conta o referido no presente parecer sobre o regime de titularidade dos terrenos do DPM.

- No n.º 4 deste artigo é feita referência às "*cotas de soleira identificadas nas plantas do Plano*", alerta-se que as mesmas terão de estar articuladas com as cotas de referência que decorrem do PGRI – ver para efeito o anexo 2 do presente parecer.

Anexo 1 - Quadro de Síntese

- Solicita-se que neste quadro seja completada a síntese dos parâmetros urbanísticos, nomeadamente, áreas totais de implantação e construção, áreas dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – pública / privada, etc.

- Relativamente à Parcela 5 está em falta a área total de construção.

2.3.1. Aspectos gerais a ponderar e integrar no Regulamento

No Regulamento devem ser fomentadas a adoção de medidas relacionadas com as alterações climáticas e boas práticas que favoreçam a valorização dos recursos hídricos e a permeabilidade do solo com águas não contaminadas, devendo ser considerados, entre outros, os seguintes aspetos:

- Estabelecer 'índice de impermeabilização do solo' máximo para todas as áreas onde se preveja ocupações / edificações. Este parâmetro está relacionado também com a existência na área do PP de áreas de risco – zonas inundáveis; com o estado das massas de água, com a necessidade

de garantir o seu bom estado e não agravar o existente⁸, nem aumentar os riscos para pessoas e bens.

- Ponderar as recomendações constantes dos Guias da CCDRC, DGT, CNT – ver n.º 3.2.1 do presente anexo 1.

- Conforme referido no n.º 2.3.2 do presente anexo 1, devem ser reforçadas as medidas e regras relacionadas com as alterações climáticas (AC), nas suas duas vertentes de mitigação e de adaptação.

- Reforçar a previsão dos mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais e/ou o seu aproveitamento, de forma a reduzir os caudais afluentes à respetiva rede de drenagem e a promover o uso eficiente da água.

- Reforçar a criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração de água.

- Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.

Sugere-se que a CM defina/caraterize quais os materiais considerados permeáveis, situação que provoca algumas dúvidas e nem sempre é de consenso geral (poderão ser definidos ao nível do Regulamento Municipal de Edificação ou como esclarecimento técnico interno).

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

- Prever requisitos específicos na seleção das atividades a instalar, nomeadamente no que se refere ao tratamento e drenagem das águas residuais a acautelar, de forma a não agravar (e reverter) o estado das massas de água, ver o anexo 2 do parecer da APA.

- Prever requisitos específicos a observar nos projetos dos edifícios de forma a promover a eficiência hídrica dos mesmos.

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

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

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

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

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

Sugere-se a ponderação das seguintes normas a integrar no Regulamento do Plano, cabendo à CM a seleção das mais adequadas em função das especificidades do presente PP:

“Artigo [a definir pela CM]

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

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

Artigo [a definir pela CM]

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

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

f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

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

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

b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;

c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;

d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;

e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;

g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade.

3. As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

Artigo [a definir pela CM]

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

a) A prática de agricultura (incluindo a de pequena escala) em modo biológico;

b) A utilização nos espaços verdes e áreas agrícolas de espécies mais resilientes aos efeitos das alterações climáticas e menos exigentes em termos de consumo de água e de fitofármacos;

c) A adoção de medidas de eficiência energética e hídrica relacionadas com a utilização dos sistemas de rega."

3. Elementos que acompanham e complementam o Plano

3.1. Relatório de fundamentação de não sujeição do PP a AAE

- O documento submetido na PCGT (datado de julho de 2023) refere o seguinte:

- "Acrece mencionar que, dada a natureza do Plano e os seus objetivos programáticos, não se antevê que o Plano venha a servir de enquadramento à aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, que estabelece o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 47/2014 de 24-março" (sublinhado nosso).
- "c) Não sendo abrangido pelas alíneas anteriores, embora o Plano constitua enquadramento para a futura aprovação de projetos, conhecendo-se de antemão os pressupostos de intervenção e as atividades em apreço, antevê-se que as suas ações não serão suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente" (sublinhado nosso).

Face às constatações acima, solicita-se que a CM reveja e torne coerente o documento.

- Ponderar a atualização do Relatório uma vez que decorreram 2 anos desde a sua elaboração.
- Caso se verifique que efetivamente o Plano não enquadra projetos sujeitos a AIA, concorda-se com as conclusões tiradas pela Câmara Municipal, de não sujeição deste Plano a um procedimento de AAE.
- Importa referir que, de acordo com o n.º 7 do Artigo 3º do RJAAE, a decisão de qualificação ou de não qualificação e respetiva fundamentação, deve ser disponibilizada ao público pela entidade responsável pela elaboração do Plano através da sua colocação na respetiva página da Internet.
- Toda a informação relevante sobre a AAE encontra-se sistematizada no *site* da APA no seguinte link: <https://apambiente.pt/avaliacao-e-gestao-ambiental/avaliacao-ambiental-estrategica>

3.2. Outras peças escritas e desenhadas que acompanham o PP

Face ao sentido deste parecer, esta Agência entende ser desnecessário apreciar detalhadamente as várias peças do Plano, contudo apresentam-se indicações complementares a considerar na eventual revisão do Plano.

3.2.1. Guias e informação técnica (recentes) a ponderar no procedimento do PP

Recomenda-se que neste processo tenham em consideração os seguintes guias e informação técnica (recentes) adaptados ao procedimento do PP:

- 'Guia orientador – Plano de Pormenor', publicado em 2024 pela CCDRC, o qual reúne contributos técnicos de vários organismos da Administração Central e do Setor Empresarial do Estado, nomeadamente da APA - documento disponível no sítio eletrónico da CCDRC;
- 'Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT', publicado em 2020 pela Direção geral do Território (DGT), disponível no sítio eletrónico da DGT;
- 'Guia - PDM GO, Boas práticas para os Planos Diretores Municipais', publicado em dezembro 2020, editado pela Comissão Nacional do Território (CNT). Contém um conjunto de informação a considerar nos Planos: 'Adaptação às alterações climáticas, Serviços dos ecossistemas, Paisagem, Territórios de Baixa Densidade, Transporte Flexível, Economia circular, resíduos, Utilização sustentável do solo rústico e Sustentabilidade económico-financeira'. Documento disponível no sítio eletrónico da DGT;
- 'Guia - Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT', publicado em Janeiro 2020 pela Direção geral do Território (DGT), disponível no sítio eletrónico da DGT;
- Ver para o efeito a seguinte documentação disponível no site da APA:
 - [PGRI-IGT](#) - Esclarecimentos sobre alteração por adaptação dos planos territoriais;
 - [RCM n.º 63/2024](#) - Aprova os Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;
 - [Visualizador Geográfico](#) permite a consulta às ARPSI de forma interativa;
 - [Visualizador Geográfico](#) (versão IGT) permite o download da cartografia de perigosidade e cotas;
 - [Gráficos Dinâmicos](#) dos impactes sobre as atividades económicas.

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

Importa sublinhar que o conteúdo do Programa de Execução e Plano de Financiamento (ponto 9. do Relatório) deverá ser devidamente ponderado e adaptado, em função do seu enquadramento no regime de titularidade dos recursos hídricos na área do PP (DPM), cujos efeitos sobre a proposta de Plano estão explicitados neste parecer.

No 'Programa de Execução e Plano de Financiamento' (PEPF) deve ser clara a previsão de todas as infraestruturas necessárias para a correta implementação deste PP sem colocar em causa os sistemas ambientais do concelho – ver o anexo 2 do parecer da APA.

A informação contida nas várias peças de Plano (Planta de Implantação, PEPF, Plantas de Infraestruturas, Relatório de fundamentação do Plano, etc) deve estar articulada.

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

3.2.3. Cartografia de Base das peças desenhadas do Plano

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

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

- Nas fases seguintes, as plantas a disponibilizar para apreciação devem permitir a sobreposição com a informação vetorial disponível. Solicita-se que CM apresente a informação vetorial necessária em formato *shapefile* e no sistema de coordenadas ETRS89 – PTTM06.

3.2.4. Planta de Zonamento

As 'Zonas Inundáveis / ARPSI - Ria de Aveiro', devem também ser representadas nesta Planta através de uma trama, para melhor perceção.

3.2.5. Plantas de infraestruturas

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

Relativamente às infraestruturas propostas, estas encontram-se sumariamente descritas na página 45 e seguintes do Relatório de Fundamentação do PP.

Assim, no Relatório e nas Plantas contendo os traçados das Infraestruturas devem considerar o presente parecer e os seguintes aspetos:

- Deve ser remetida a informação geográfica referente às Plantas de infraestruturas.
- Considera-se que os canais urbanos e a ria de Aveiro devem ser representados nestas Plantas, por forma a facilitar a leitura das mesmas.

- Relativamente a todas estas infraestruturas, deve ser clarificada de que forma as várias redes de infraestruturas se articulam e ligam com as redes existentes e se as mesmas comportam o acréscimo do caudal previsto na área do PP.
- Caso seja necessário a implantação ou reforço de redes existentes e estruturas complementares, devem as mesmas estar previstas no 'Programa de Execução e Plano de Financiamento' do PP.

Planta de Infraestruturas - Rede de abastecimento de água e hidrantes (8a)

- Quanto a este sistema a CM, sendo responsável pela execução das obras de urbanização, deve desde já prever o adequado abastecimento de água da área do PP e envolvente próxima, referindo a sua origem.
- Face às necessidades de água estimadas, atendendo a que o PP passará a dispor também de área destinada a espaços verdes, deverá ser indicada aqui se há necessidade de rega destes espaços e qual a respetiva origem da água. Para a rega destes espaços devem ser previstas soluções de reaproveitamento de águas pluviais e/ou residuais.

Planta de Infraestruturas - Rede de drenagem de águas residuais (saneamento) (8f)

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

Planta de Infraestruturas - Rede de drenagem de águas pluviais (8b)

- A Planta 8b. apresentada não contém toda a área de intervenção do PP, aspeto a completar.
- Devem ser definidos e caracterizados os pontos de descarga deste sistema, comprovando que têm capacidade para absorver o acréscimo de caudal.
- Caso seja esta a solução, esta Planta deve identificar o meio recetor de descargas. Clarificar se existe esta rede na envolvente, se está ligada à proposta e se a existente comporta o acréscimo do caudal previsto na área do PP.

Anexo 2

Breve descrição da área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, no âmbito dos recursos hídricos e outras matérias da competência da APA

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)⁹.

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

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.

Alerta-se que a massa de água 'Cretácico de Aveiro' apresenta o estado 'Medíocre' desde o 1º ciclo dos PGRH – ver quadro e link seguinte:

Classificação do estado					
Ciclo de planeamento	Estado químico		Estado quantitativo		Estado global
	Estado	Nível de confiança	Estado	Nível de confiança	
1.º Ciclo (2009-2015)	Bom	Sem informação	Medíocre	Sem informação	Medíocre
2.º Ciclo (2016-2021)	Bom	Elevado	Medíocre	Elevado	Medíocre
3.º Ciclo (2022-2027)	Bom	Elevado	Medíocre	Elevado	Medíocre

https://apambiente.pt/sites/default/files/SNIAMB_Agua/DRH/PlaneamentoOrdenamento/PGRH/2022-2027/PTRH4A/PGRH_3_RH4A_FichasMA.pdf

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.

⁹ Aprovado por RCM n.º 62/2024, de 3 de abril

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.

O concelho é abrangido pela Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) de ‘Ria de Aveiro’ definida no âmbito do ‘Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI’¹¹), sendo que a área do PP é parcialmente abrangida pela ARPSI – ver imagem 1.



Imagem 1 – área do PP (a azul) parcialmente abrangida pela ARPSI com a classe de perigosidade (baixo / muito baixo), ver no link abaixo

¹⁰ Diretiva Quadro Água, <http://apambiente.pt/dqa/> (DQA – Diretiva 2000/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de outubro)

¹¹ ‘Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A’ 2022-2027 (PGRI-VML). Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.



Imagem 2 – área do PP (a azul) parcialmente abrangida pela ARPSI, informação com as cotas

Esta informação já foi remetida à CM de Aveiro. Ver também link abaixo:

https://sniamb.apambiente.pt/inundacoes_igt?language=pt-pt

A área do PP é ainda abrangida pelo Domínio Público Marítimo (DPM), nomeadamente Leito e margens das águas interiores sujeitas à influência das marés¹².

¹² Informação disponível no site da APA

https://apambiente.pt/sites/default/files/_SNIAMB_A_APA/Publicacoes/OutrosEstudosTecnicos/DemarcacaoMargemPublicaAguasSujeitas.pdf



Imagem 3 – área do PP (limite a azul), leito (limite vermelho) e margem (limite amarelo)

As referidas classificações estabelecem um conjunto de condicionantes e restrições que impendem sobre a respetiva área e a envolvente próxima, situação que deverá ser devidamente acautelada e ponderada no PP.

A maioria da informação geográfica está disponível no sítio eletrónico da APA, no seguinte endereço: <https://sniamb.apambiente.pt/content/geo-visualizador>

As referidas classificações, instrumentos de ordenamento e atividades listadas acima apresentam um conjunto de condicionantes e restrições que impendem sobre a respetiva área e a envolvente do território municipal, circunstância que terá de ser devidamente considerada, avaliada e ponderada na elaboração do PP.

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

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

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

1. INFRAESTRUTURA GEODÉSICA NACIONAL

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

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

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

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

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

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

Restrições

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

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

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

2. CARTOGRAFIA

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

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

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

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

Recomendações

DR n.º 5/2019 (conceitos nos domínios do OTU)

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

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

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

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

3. LIMITES ADMINISTRATIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

S – Sim; N – Não; NA - Não se aplica.

NA - A área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso insere-se na *União das freguesias de Gloria e Vera Cruz*, concelho de Aveiro. Como tal, as peças não necessitam de conter a representação dos limites administrativos.

4. SISTEMA DE SUBMISSÃO AUTOMÁTICA (SSAIGT)

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

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

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

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

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

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

5. CONCLUSÃO

O parecer da DGT é favorável.

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

* Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.2

** Manual de apoio SSAIGT, ponto 6.3

Observações:

- . Sistema de coordenadas aplicável às peças gráficas: ETRS89TM06;
- . Se submissão de ficheiros de base de dados: mdb ou gdb;
- . Se submissão de ficheiros tabelas de dados: xls ouxlsx
- . Sempre que se trate de alteração, alteração por adaptação, correções materiais, retificação, medidas preventivas ou suspensão de planos em vigor com implicações nas peças gráficas, são enviados cumulativamente, para cada peça gráfica:
 - ficheiro vetorial (shape file)
 - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) da área/polígono(s) em causa
 - ficheiro raster (TIFF uncompressed e respetivo TFW) de toda a planta

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



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

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

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

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
PCGT 1039	25-06-2025	Carta/11690/2025/E-REDES	16-07-2025

Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (Concelho de Aveiro)

Exmos/as. Senhores/as

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

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

A área do EIA é atravessada pelo traçado subterrâneo da Linha a 15 kV “LN 0105L2000301 AVR – C. Guimarães I” (conforme Planta em Anexo).

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

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

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

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

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

Com os melhores cumprimentos,

Direção de Gestão de Ativos
e Planeamento de Rede



João Vasco Ferreira
(Técnico Superior ESP/GEN)

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

Anexo: O referido no Texto.

 Plano de Pormenor do Cais do Paraíso_Anexo da Carta

 Plano de Pormenor do Cais do Paraíso_Anexo da Carta



Concelho de Aveiro



E-REDES

Legenda:	
Linha 60kV Aérea	---
Linha 60kV Subterrânea	---
Linha 30kV Aérea	---
Linha 30kV Subterrânea	---
Linha 15kV Aérea	---
Linha 15kV Subterrânea	---
Linha 10kV Aérea	---
Linha 10kV Subterrânea	---
Linha 6kV Aérea	---
Linha 6kV Subterrânea	---
Linha Serviço Particular Área	---
Linha Serviço Particular Subterrânea	---
Rede BT e IP Aérea	---
Rede BT e IP Subterrânea	---
Rede Designada/Reserva	---
Rede Desligada/Reserva Subterrânea	---
Subestação REN	●
Subestação E-REDES	●
Produtor	■
Ponto de Corte	△
Ponto de Transformação de Distribuição	△
Intervenções Previstas Realizar	■
Apoio AT/MT	■
Área de Estudo	---
Concelho	---

Nome do Desenho:
Área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA)
Plano de Pormenor do Cais do Paraiso

Notas:

Centro
Mata Nacional do Choupal,
3000-611 COIMBRA

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

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

alexandra.grego@ccdrc.pt

vossa referência	nossa referência	nosso processo	Data
<i>your reference</i>	<i>our reference</i>	<i>our process</i>	<i>Date</i>
	S-022298/2025	P-024445/2025	2025-07-11
Assunto	PCGT - 1039 - PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO PARAÍSO - ELABORAÇÃO		
<i>subject</i>			

Relativamente ao assunto em epígrafe, e no seguimento da convocatória para a conferência procedimental destinada à “*Apreciação e emissão de parecer sobre a proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso apresentada pela Câmara Municipal de Aveiro*”, a realizar no dia 17/07/2025, somos a informar:

ENQUADRAMENTO

A área abrangida pelo Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (adiante designado PP) encontra-se inserida na Zona de Proteção Especial Ria de Aveiro (classificada pelo DL nº 384-B/99 de 23 de Setembro) e na Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro (classificada pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2020 de 16 de março), sendo aplicáveis as disposições do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com as alterações do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e do Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 08 de novembro, e ainda o Plano Setorial da Rede Natura 2000, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho.

Esta área, confinante com o limite da Zona de Proteção Especial Ria de Aveiro e da Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro, encontra-se, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Aveiro, totalmente inserida em solo urbano (“Espaços Centrais” e “Espaços Verdes”).

ANÁLISE

De acordo com o referido no Relatório, “*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.*

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”.

Relativamente ao “Desenho urbano”, é referido 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...*”, sendo que a proposta prevê “*a reabilitação e prolongamento do canal existente conferindo um alargamento do plano de água formando um lago...*”, visando criar uma “*uma zona ribeirinha atrativa*”, e ainda a “*possibilidade de vir a ser construído um cais de embarque e desembarque*”. Encontra-se também prevista a reabilitação do moinho, ciclovia e a criação de espaços verdes.

No entanto, é referido que “*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 usos de hotelaria e 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”.

Este edifício constitui o elemento mais marcante do PP, sendo que embora seja referido no Relatório que “*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...*”, um “*novo edifício..., disruptivo e marcante da entrada na cidade...*”, com 12 pisos e mais de 44 metros de altura, dificilmente poderá ser considerado integrado “*na 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*”, uma vez que, sendo muito mais alto que qualquer edifício existente na envolvente, constituirá um elemento dissonante, com impacto significativo na paisagem.

No entanto, estando proposta a sua construção para uma área já inserida em solo urbano, as operações urbanísticas a realizar nesta área não carecem de parecer do ICNF, I.P.

Relativamente às restantes intervenções propostas, todas elas a desenvolver em solo urbano, nada há a referir.



PRONÚNCIA

Pelo exposto, no âmbito estrito das suas competências, nomeadamente no que se refere à afetação dos valores naturais de interesse comunitário e com relevância ecológica que concorreram para a classificação da Zona de Proteção Especial Ria de Aveiro e da Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro, e face à localização integral da área em solo urbano, não carecendo as operações urbanísticas a realizar de pronúncia do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, este IP nada tem a obstar à proposta de Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

Com os melhores cumprimentos

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

Assinado por: **PAULO JORGE FARINHA LUÍS**
Num. de Identificação: 09602530
Data: 2025.07.14 12:16:44+01'00'

Paulo Farinha Luís

Despacho Conselho Diretivo

Concordo, oficial como proposto

Assinado por: **ANA CATARINA DE FREITAS ALVES**

BRAVO DE SOUSA

Data: 2025.06.24 21:31:56+01'00'

Certificado por: **Diário da República**

Atributos certificados: **Vice-Presidente do
Conselho Diretivo do Património Cultural, I.P. -
Património Cultural, I.P.**



Despacho Diretor Departamento

Assinado por: **José António Bettencourt**

Num. de Identificação: 11328569

Data: 2025.06.24 15:33:34+01'00'

Despacho Chefe Divisão

Concordo.

À consideração superior.

José Bettencourt,

Chefe da Divisão do Centro Nacional de

Arqueologia Náutica e Subaquática

(D.CNANS)

24.06.2025



CS

51545

2025/1(356)

Informação

Plano de Pormenor do Cais
do Paraíso

Data

24-06-2025

Assunto

**Plano de Pormenor do Cais
do Paraíso, Aveiro -
Elaboração - Pedido de
Nomeação de técnico para
acompanhamento PCGT - ID
1039 - Parecer técnico**

Mensagem

ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

Lei n.º 121/99, de 20 de agosto, Utilização de detetores de metais.

Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do Património Cultural.

Decreto-Lei n.º 164/97 de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.

Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.

Decreto-Lei n.º 78/2023 de 4 de setembro, que cria o Património Cultural, IP.

Portaria n.º 388/2023, de 23 de novembro - Estatutos do Património Cultural.

Despacho n.º 04/GCD/2024 - Competências cometidas às diversas Unidades Orgânicas.

Parecer Técnico de Arqueologia

1. Enquadramento

1.1. No âmbito da elaboração do Plano Pormenor do Cais do Paraíso, em Aveiro foi disponibilizado à Comissão Consultiva um conjunto de documentos via Plataforma colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), nomeadamente:

- Relatório que formaliza os fundamentos técnicos e as diretrizes conceptuais para a elaboração do Plano de Pormenor (PP) do Cais do Paraíso;
- Regulamento que transpõe as opções estratégicas para a elaboração do PP;
- Planta de Zonamento;
- Extrato da Planta de condicionantes;
- Extrato da Planta de Ordenamento – Património Arqueológico (1.ª Revisão);
- Extrato da Planta de Ordenamento – 1.ª Correção Material à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal;
- Planta de Pormenor do Cais do Paraíso;
- Plano Pormenor do Cais do Paraíso.

1.2. O enquadramento legal do PP 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;

1.3. O PP abrange uma zona de interface urbano-lagunar, onde se incluem as áreas outrora de salicultura da Ria de Aveiro e a malha urbana consolidada. Trata-se de um espaço de relevância paisagística, ecológica e patrimonial, cuja preservação e valorização são prioridades na requalificação territorial. Este apresenta atualmente um «vazio urbano» resultado *«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.»* (p. 9 do Relatório);

1.4. 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. A nordeste encontra-se delimitada pela Rua do Alavário, a sudeste pelo Canal do Paraíso e pelo Esteiro do Matadouro, e a oeste pela Rotunda das Pirâmides, numa área total de aprox. 2,71 hectares;

1.5. 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 (p. 38-39 do Relatório):

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

1.6. 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 seguindo procedeu-se a uma análise SWOT, evidenciando os aspetos mais críticas/debilidades que importa resolver/ minimizar e as oportunidades, como potencial a valorizar»* (p. 32 do Relatório);

1.7. Em termos práticos o diagnóstico realizado apresenta como proposta para este espaço a *«(...) 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.» (p. 33 do Relatório);

1.8. em termos estratégicos o Relatório apresenta um conjunto de objetivos para a área do Cais do Paraíso, onde se destacam os seguintes potencialmente correlacionados com o património cultural (p. 36-38 do Relatório):

- A reocupação de vazios urbanos com soluções arquitetónicas sustentáveis, e inovadoras;
- 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;
- Criar uma rede de espaços públicos integrados, acessíveis e inclusivos, com qualidade ambiental, material e formal;
- Incentivar projetos de arquitetura contemporânea de referência, que valorizem a paisagem e contribuam para a imagem da cidade;
- Reforçar a integração da área nas redes de turismo temático da cidade e da Ria, promovendo sinergias com outros equipamentos e circuitos existentes;
- 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.

1.9. 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. Nestas, ficou expressa a proibição das seguintes ações (p. 15 do Relatório):

- 1 - (...)
 - 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;
 - Trabalhos de remodelação de terrenos
 - Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;
 - 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:

- 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.
- 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.

1.10. 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 (p. 16 do Relatório):

- 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.

1.11. O PP refere as seguintes condicionantes:

1.11.1. 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*». (p. 17-18 do Relatório);

2. Antecedentes

2.2. 23.06.2025 – Nomeação do signatário como representante do Património Cultural, IP;

3. Análise ao Plano Pormenor do Caís do Paraíso

3.1. Em termos conceptuais o PP 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» (p. 40 do Relatório);

3.2. A proposta de desenho urbano do PP propõe 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.» (p. 42 do Relatório). Em termos práticos a proposta prevê a implementação das reestruturações:

- Em termos de estruturação viária, a proposta baseia-se numa nova via [sublinhado nosso], 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;
- A criação de um parque verde urbano linear [sublinhado nosso], 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;
- A possibilidade de vir a ser construído um cais de embarque e desembarque [sublinhado nosso], 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;
- Ao nível da edificação mantém os edifícios existentes com os respetivos usos e funções e propõe a integração de um novo edifício [sublinhado nosso] destinado a usos de hotelaria e 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, permitindo alguma permeabilidade visual e de circuitos.;

- A criação de corredores cicláveis e pedonais [sublinhado nosso] 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. A programação da ciclovias 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;
- A reabilitação do moinho 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.

3.3. No que respeita à instalação de novas infraestruturas, salienta-se o seguinte (p. 45 -47 do Relatório):

- 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;
- 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 as 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;

- 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. 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, a cabo armado com alma em alumínio, com secções regulamentares e em uso na E-Redes. As redes de baixa tensão, desenvolver-se-ão ao longo dos passeios ou espaços de estacionamento, em valas próprias, afastadas das outras canalizações de distâncias regulamentares, devidamente protegidas mecanicamente e sinalizadas em todo o seu percurso;
- Rede de Iluminação Pública: Será executada uma rede de iluminação pública, constituída por cabos armados, com alma de cobre, 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 a utilizar para as colunas serão normalizadas, para lâmpadas de vapor de sódio ou equivalente;
- 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;
- Rede de Saneamento: Está prevista a substituição do coletor 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;
- Rede de Telecomunicações: Apenas se prevê o prolongamento da rede enterrada com ligação à rede existente e atualização de parte de antiga.

3.4. No que respeita ao património cultural o regulamento para o PP do Caís do Paraíso refere o seguinte (p. 7 do Regulamento):

- **Artigo 9.º - Referências patrimoniais**
- *Na Área de Sensibilidade Arqueológica baixa, identificada no extrato da Planta de Ordenamento – Património Arqueológico do PDM, aplicam-se as respetivas disposições do regulamento do PDM.*

- *O moinho deve ser reabilitado atribuindo-lhe função educativa, museológica e de fruição pública e as demais referências patrimoniais e históricas da génese deste local devem ser consideradas no projeto do espaço verde.*

3.5. O Extrato da Planta de Condicionantes (Património cultural) foi anexado ao PP do Caís do Paraíso;

3.6. O Extrato da Planta de Ordenamento – Património Arqueológico foi anexado ao PP do Caís do Paraíso;

3.7. A área de incidência do PP do Caís do Paraíso não integra imóveis classificados ou em vias de classificação. No entanto, o projeto desenvolve-se numa área adjacente à Zona Geral de Proteção: Edifício Arte Nova, também denominado «Casa do Major Pessoa» (n.º inv. 4862); Zona Geral de Proteção: Edifício «Arte Nova» (n.º inv. 1741); Zona Geral de Proteção: Teatro Aveirense (n.º inv. 69815); Zona Geral de Proteção: Igreja da Misericórdia de Aveiro, incluindo as salas do despacho e anexos (n.º inv. 2057 e da Zona Geral de Proteção: Edifício da antiga Capitania do Porto de Aveiro, também denominado «Casa dos Arcos» (primitiva Escola de Desenho Industrial Fernando Caldeira) (n.º 4861);

3.8. na área de incidência do projeto não se encontram inventariados sítios arqueológicos, embora este se desenvolva em zona adjacente ao CNS 37514 e 38145;

3.9. Para além da proposta de requalificação do moinho existente na área de incidência do projeto, o Relatório e o Regulamento não inclui medidas específicas na área do património cultural para a proteção, preservação e salvaguarda do mesmo.

4. Proposta de decisão

4.1. Analisado o conjunto documental que integra o PP do Caís do Paraíso, propõe-se o seguinte:

4.1.1. A aprovação do PP do Caís do Paraíso nos termos do disposto art.º 40.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, condicionada à implementação das seguintes medidas:

4.1.1.1. A realização de trabalhos arqueológicos de prospeção arqueológica prévia à execução das empreitadas previstas no PP do Caís do Paraíso. As prospeções terão de incidir nas áreas terrestre e submersa onde se preveja a

eventual construção de caís de embarque e reabilitação e prolongamento do canal existente (como referido na pág. 42 do Relatório);

4.1.1.2. A implementação de um programa de acompanhamento arqueológico durante a execução da empreitada, nomeadamente em todas as ações que impliquem a intrusão no solo e subsolo;

4.1.1.3. A realização dos trabalhos arqueológicos acima referidos terão de integrar arqueólogo(s) da vertente náutica e subaquática na direção técnico-científica, e em cumprimento do Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho e do Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro; bem como, das vertentes da arqueologia adequadas à boa persecução dos trabalhos arqueológicos;

4.1.1.3. A reabilitação do moinho deverá ser precedida de um registo patrimonial sumário e encontradas soluções de arquitetura e de engenharia que permitam a sua salvaguarda e valorização;

4.1.1.4. No decorrer das prospeções e do acompanhamento arqueológico o achado de estruturas patrimoniais complexas, i.e., embarcações e infraestruturas portuárias, deverão ser comunicadas ao CNANS, no prazo máximo de 48 horas;

4.3. Propõe-se, ainda, comunicar o teor da presente informação via PCGT.

À consideração superior,
Miguel Martins
Técnico Superior

Assinado por: **Adolfo Miguel Borges Pinheiro da Silveira Martins**
Num. de Identificação: 10788059
Data: 2025.06.24 12:28:43+01'00'

C/c C.M. Aveiro

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

V/ Refª.: PCGT – ID 1039
V/Comunicação: 25.06.2025

N/ Refª.: SAI/2025/8635/DRO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.11/650
Data: 07.007.2025

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, concelho de Aveiro

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º PROP/2025/4026 [DRO/DEOT/LG], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,

Leonor Picão
Diretora Coordenadora



Em anexo: O mencionado

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

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

Informação de Serviço nº PROP/2025/4026 [DRO/DEOT/LG]

Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, concelho de Aveiro (CCDRC / PCGT – 1039)

Processo: 14.01.11/650

Emite-se parecer favorável condicionado à retificação das questões de legalidade e das questões de cariz técnico, conforme identificadas na parte IV do parecer técnico que antecede e fundamentadas na Parte III.

Alerta-se, ainda, para os demais aspetos identificados, em particular no que concerne ao número de pisos e volumetria previstos para o Hotel, com vista à respetiva ponderação, nos termos propostos.

Comunique-se à CCDR Centro, e dê-se conhecimento à Câmara Municipal de Aveiro.

04.07.2025

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)



Informação de Serviço nº PROP/2025/4026 [DRO/DEOT/LG]

Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, concelho de Aveiro (CCDR / PCGT – 1039)

Processo: 14.01.11/650

O presente parecer analisa a proposta do *Plano de Pormenor do Cais do Paraíso*, e destina-se a sustentar a posição do representante do Turismo de Portugal na Conferência Procedimental, agendada para o próximo dia 17 de julho.

No que à componente turística importa, a proposta preconiza a instalação, na Parcela P6, de um Hotel com a categoria mínima de 4* e a capacidade de 600 camas distribuídas por 300 unidades de alojamento.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de Plano, condicionado à retificação das questões de legalidade e das questões de cariz técnico, conforme identificadas na parte IV da Informação e fundamentadas na Parte III.

Alerta-se para os demais aspetos identificados, em particular no que concerne ao número de pisos e volumetria previstos para o Hotel, com vista à respetiva ponderação, nos termos propostos.

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

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(04.07.2025)

Informação de Serviço nº PROP/2025/4026 [DRO/DEOT/LG]

04.07.2025

Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, concelho de Aveiro (CCDRC / PCGT – 1039)

Processo: 14.01.11/650

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a proposta de plano do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PPCP), concelho de Aveiro, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P. (TdP), na alínea a) do n.º 2 do art.º 21º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual - regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (RJET), no seguimento da convocatória remetida pela Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) (N/ Ref.ª ENT/2025/12608, de 25.06.2025), para a Conferência Procedimental deste plano, agendada para o próximo dia 17 de julho.

Para efeitos de pronuncia por parte das entidades foram disponibilizados na PCGT os elementos que constituem o plano (Regulamento, Planta de implantação, Planta de condicionantes) e os elementos de acompanhamento (Relatório e programa de execução, Relatório de não sujeição a avaliação ambiental estratégica, Planta de localização, Planta da situação existente, Planta património arqueológico, Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, Planta de zonamento, Planta de transformação fundiária, Plantas de zonamento acústico, Mapa de ruído, Plantas das redes de infraestruturas, Planta de modelação de terreno e Planta de compromissos urbanísticos).

Como antecedentes do processo, regista-se a existência da notificação efetuada através da PCGT (N/ Ref.ª ENT/2025/12193, de 18.06.2025) referente ao pedido de nomeação do técnico do TdP, para efeitos de acompanhamento do plano.

De acordo com a informação disponibilizada no SIGTUR¹, e a título informativo, refere-se que o concelho de Aveiro possui atualmente a capacidade total de alojamento turístico de 5.693 camas/utentes, distribuídas por 17 Empreendimentos Turísticos (ET) (2.082 camas/utentes), e por 638 estabelecimentos de Alojamento Local (AL) (3.611 utentes).

Quanto à oferta de alojamento turístico na envolvente da área de intervenção do PPCP, considerando um buffer de 1.000 m, verifica-se atualmente uma capacidade total de 3.475 camas/utentes, distribuídas por 12 ET (983 camas/utentes), e por 499 estabelecimentos de AL (2.492 utentes).

Regista-se igualmente a existência de 2 projetos de ET com parecer favorável deste instituto, com capacidade para 75 camas/utentes, 1 loteamento com parecer favorável, com capacidade para 98 camas/utentes, assim como 32 estabelecimentos de Agentes de Animação Turística e 12 Balcões de Agências de Viagens e Turismo.

¹ Sistema de Informação Geográfica do Turismo (<https://sigtur.turismodeportugal.pt>). Alerta-se que a georreferenciação dos empreendimentos turísticos e dos estabelecimentos de AL, foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa

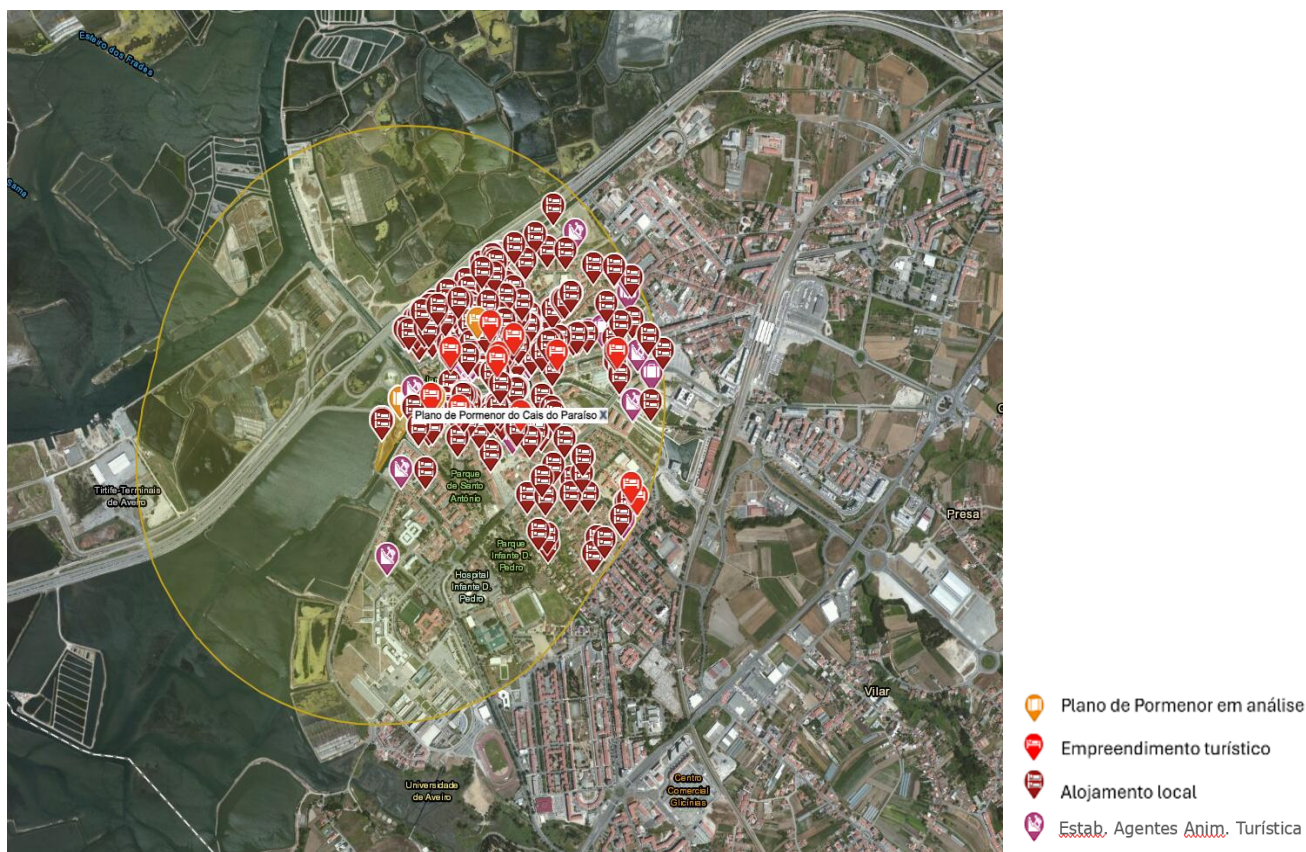


Fig. 1 - Localização da pretensão e da oferta de Alojamento Turístico na sua envolvente (SIGTUR)

II- DESCRIÇÃO

A área de intervenção do PPCP insere-se numa zona de interface urbano-lagunar, caracterizada como território de transição entre a malha urbana consolidada e os antigos campos de salicultura da Ria de Aveiro. Trata-se de um espaço com elevado valor paisagístico, ecológico e patrimonial, cuja requalificação exige uma abordagem integrada e sensível às especificidades do contexto biofísico e cultural.

Atualmente, a área apresenta-se como vazio urbano resultante da desativação de unidades industriais, configurando um vazio estrutural com impacto negativo na continuidade morfológica e funcional da cidade. A proposta de Plano de Pormenor visa colmatar esta disfunção territorial, promovendo a regeneração urbana e a valorização do território. "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 de promoção da sua execução sistemática, através da realização de operações urbanísticas integradas, de transformação, reabilitação e regeneração ordenada do território abrangido".

A área de intervenção do PPCP 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 ha.

Atualmente a área apresenta-se 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

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

para a iminência de processos de transformação que, não sendo devidamente planeados, poderão comprometer os valores territoriais em presença.

Com base na análise territorial constante do Relatório, identificam-se os seguintes elementos estruturantes para fundamentar a intervenção urbanística:

Aspetos Críticos

- A área apresenta-se como um solo urbano expectante, situado numa área de entrada qualificada da cidade, evidenciando subutilização e ausência de funções urbanas estruturadas;
- A presença de infraestruturas viárias de grande escala induz descontinuidade espacial, comprometendo a ligação entre tecidos urbanos e a articulação com os sistemas ecológicos;
- Verifica-se a existência de elementos naturais e construídos (canais, esteiros, estruturas industriais devolutas) com valor identitário, atualmente desvalorizados e sem integração funcional no território;
- A ausência de ligação entre os sistemas naturais da Ria e o tecido urbano consolidado compromete a continuidade ecológica e a funcionalidade ambiental do espaço.

Potencialidades

- A área possui condições favoráveis à introdução de usos urbanos diversificados, com destaque para funções turísticas, habitacionais e de equipamentos, promovendo a multifuncionalidade e a regeneração urbana;
- O enquadramento territorial da área como Espaço Central e a sua inclusão em Área de Reabilitação Urbana (ARU) conferem-lhe prioridade estratégica para intervenção pública e privada, com acesso a mecanismos de incentivo;
- A existência de manifestações de interesse por parte de operadores privados evidencia o dinamismo do mercado e a viabilidade de implementação de operações urbanísticas estruturantes.

Com base nas informações disponíveis no Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT), as implicações estratégicas dos dados recolhidos no setor turístico podem ser interpretadas da seguinte forma:

Relevância do Turismo para a Coesão Territorial

- O REOT destaca a importância de integrar o turismo nas estratégias de ordenamento do território, promovendo a coesão territorial através da valorização de recursos endógenos e da diversificação da oferta turística, especialmente em territórios de baixa densidade populacional;
- A intensificação da atividade turística em determinadas áreas tem gerado pressões sobre o uso do solo, nomeadamente em zonas costeiras e urbanas. O REOT sublinha a necessidade de compatibilizar o crescimento turístico com a capacidade de carga dos territórios, promovendo modelos de desenvolvimento mais sustentáveis e resilientes;
- Os dados apontam para a oportunidade de reabilitação e reconversão de áreas urbanas degradadas através de projetos turísticos que promovam a multifuncionalidade dos espaços, contribuindo para a regeneração urbana e para a qualificação do espaço público;

Planeamento Integrado e Governança

- O REOT reforça a importância de uma governança territorial integrada, onde o turismo é articulado com outras políticas setoriais (mobilidade, habitação, ambiente), garantindo uma abordagem transversal e estratégica ao desenvolvimento local;

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

- A recolha e análise de dados turísticos são fundamentais para a monitorização da eficácia dos instrumentos de gestão territorial, permitindo ajustar políticas públicas e planos municipais de ordenamento do território (PMOT) de forma mais informada e eficaz.

A proposta de estruturação territorial delineada no PPCP contempla a implementação de um empreendimento turístico (ET) estrategicamente localizado, visando a valorização territorial e a promoção de um modelo de desenvolvimento turístico sustentável no município de Aveiro. Esta intervenção constitui uma oportunidade para a requalificação urbana e paisagística de uma das principais portas de entrada da cidade, atualmente marcada por fenómenos de desarticulação funcional, degradação ambiental e abandono urbano. A proposta assenta na introdução de usos multifuncionais e na integração harmoniosa entre os sistemas urbano e ecológico, contribuindo para a coesão territorial, a atratividade turística e a regeneração da imagem urbana deste espaço estratégico.

O plano assenta num modelo territorial integrado, orientado para a reconversão de um vazio urbano num espaço funcional, sustentável e qualificado. A estratégia de ordenamento estrutura-se em torno da valorização dos espaços coletivos como elementos fundamentais da coesão urbana, promovendo um urbanismo centrado nas pessoas, com prioridade à mobilidade pedonal, à qualidade ambiental e à legibilidade espacial.

Com base na decisão formalizada pela Câmara Municipal de Aveiro, em 3 de agosto de 2023, a elaboração do PPCP assenta numa visão estratégica de requalificação urbana e valorização territorial, com enfoque na atração de investimento privado e na promoção de novas dinâmicas urbanas. A área de intervenção é reconhecida como um espaço com elevado potencial para acolher usos multifuncionais, integrando turismo, habitação, comércio e equipamentos coletivos. 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 turísticos, habitacionais, comerciais e de equipamentos;

Para efeitos da elaboração do PPCP foram estabelecidas Medidas Preventivas (MP), aprovadas pela Assembleia Municipal de Aveiro, 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). 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 3.º - Âmbito material, nos termos do RJIGT, nomeadamente, a proibição de realização 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, 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. O modelo territorial, preconizado na proposta de plano, articula a regeneração física do território com a promoção da centralidade urbana, a atratividade económica e a qualificação das infraestruturas públicas, assegurando coesão territorial, sustentabilidade ambiental e resiliência climática.

A estruturação do plano baseia-se em três sistemas territoriais interdependentes:

- Sistema de Espaços Urbanos: reorganização morfológica, intensificação seletiva, integração de usos turísticos e serviços, e compatibilização com as condicionantes ambientais;
- Sistema de Infraestruturas Verdes e Azuis: valorização ecológica e integração paisagística;
- Sistema de Mobilidade Suave e Conectividade Intermodal: reforço da acessibilidade sustentável e articulação funcional com a rede urbana existente.

A proposta de plano estrutura o uso do solo de forma contínua e integrada, através da definição de zonas de uso dominante. Destaca-se, entre estas, uma área com vocação turística, concebida de modo a promover a integração paisagística.

Esta área é articulada com espaços públicos de lazer e serviços, incorporando componentes culturais e educativas, reforçando a multifuncionalidade urbana, a identidade local e a atratividade territorial.

A proposta de ordenamento territorial materializa um Sistema de Mobilidade Suave e Conectividade Intermodal, orientado por princípios de sustentabilidade, acessibilidade e coesão funcional. Os eixos estruturantes do desenho urbano incluem:

- Implementação de corredores cicláveis e pedonais;
- Valorização do espaço público como infraestrutura de mobilidade;
- Requalificação viária com medidas de acalmia de tráfego;
- Gestão racional do estacionamento, articulada com os restantes sistemas urbanos.

O plano estabelece um zonamento funcional com base nos usos dominantes, formalizado na Planta de Zonamento, que orienta a ocupação do solo em conformidade com a estrutura ecológica, a capacidade de suporte do território e a integração paisagística.

Esta abordagem integra soluções de baixo impacte ambiental, articulando elementos naturais e urbanos de forma harmoniosa. O modelo respeita o contexto territorial e a memória do lugar, enquanto responde aos desafios urbanos atuais e futuros, nomeadamente em termos de funcionalidade, inclusão e sustentabilidade.

A proposta de estruturação viária do Plano de Pormenor assenta na criação de uma nova via de sentido único, concebida com materiais de pavimentação integradores do ambiente urbano e dos espaços verdes envolventes.

No âmbito da organização funcional do território, as infraestruturas verdes e azuis assumem um papel estruturante no desenho urbano, priorizando a qualidade dos espaços públicos e a valorização dos percursos pedonais. A proposta promove a criação de ambientes urbanos acessíveis, sustentáveis e centrados nas pessoas, reforçando a integração paisagística e a resiliência ecológica do território.

A proposta apresenta um potencial de requalificação ambiental de uma área anteriormente degradada por usos industriais abandonados, promovendo a reabilitação do território e a valorização paisagística. A criação de um parque verde urbano linear, com percursos e zonas de estadia, fomenta a integração entre o ambiente natural e o tecido urbano.

Destaca-se a reabilitação e prolongamento do canal existente, com a formação de um lago urbano, que reforça a identidade da cidade, melhora o bem-estar da população e contribui para a gestão sustentável das águas pluviais e aumentando a capacidade de retenção hídrica.

A eventual construção de um cais de embarque e desembarque, em equilíbrio com os princípios de sustentabilidade e preservação ecológica, reforça o potencial turístico e a atratividade territorial da intervenção.

A proposta de ocupação do Plano reconhece a vocação turística intrínseca do território, em particular ao longo da frente urbana do Canal do Paraíso, como elemento estruturante da estratégia territorial. Neste contexto, a proposta mantém os edifícios existentes e os respetivos usos consolidados, assegurando a continuidade funcional do tecido urbano.

Complementarmente, prevê-se a integração de um novo edifício com uso dominante de turismo, associado a uma oferta de serviços complementares, com valências orientadas para o turismo de negócios, eventos e atividades culturais, reforçando esta abordagem a centralidade urbana, a multifuncionalidade do território e a atratividade turística, a promoção e a dinamização económica, bem como a valorização da frente ribeirinha.

É valorizada a mobilidade sustentável como componente estruturante do desenho urbano, promovendo a ligação intermodal e a mobilidade suave. A criação de corredores cicláveis e pedonais segregados, aliada à hierarquização da rede viária e à gestão do tráfego, visa assegurar uma circulação eficiente, segura e inclusiva para todos os modos de transporte. Destaca-se a integração da ciclovia na Grande Rota da Ria de Aveiro, atravessando os espaços verdes do plano e ligando a área de intervenção ao centro urbano. Os percursos pedonais ao longo dos canais, que estruturam o parque verde linear, valorizam os elementos patrimoniais e promovem a fruição pública.

A proposta reconhece o moinho existente como a única referência patrimonial no território, evocando a sua génese histórica e identidade local. Prevê-se a sua reabilitação com base em técnicas construtivas tradicionais, assegurando a autenticidade arquitetónica e a preservação da memória coletiva. A intervenção visa a revitalização do moinho como equipamento de educação ambiental e histórica, promovendo a fruição pública e a integração funcional no sistema de espaços coletivos, reforçando a dimensão cultural e pedagógica do plano.

Pese embora, o plano não tenha efeitos registais, encontram-se sistematizadas as questões relacionadas com a transformação fundiária, necessárias ao parcelamento e Domínio Municipal, que se encontram vertidas na Planta de Transformação Fundiária.

O PPCP é assim, constituído por 6 parcelas de terreno, correspondendo a 5 situações pré-existentes, 1 parcela destinada a comércio/serviços/equipamento/restauração e bebidas e a constituição de uma parcela, com uma área de 6.656 m², para Empreendimento Turístico, com 12 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira, uma área de construção de 32.232 m², com capacidade para 600 camas/utentes, distribuídas por 300 Unidades de Alojamento (UA).

Parcela	Uso/ tipologia /categori a mín	Área parcela (m ²)	Área máx Implant (m ²)	Área máx Const (m ²)	N.º máx Pisos (acima cota soleira)	N.º máx UA	N.º máx Camas/U tentes	Área de const/UA (m ² /UA)	N.º mín Lug Estacionam ento afeto à parc
6	Hotel 4*	7.030	6.656	32.232	12 + 2 CV	300	600	107,44	1lugar/5 UA

Tab. 1 – Parâmetros urbanísticos da parcela afeta a empreendimento turístico

III – APRECIACÃO

Analisada a proposta de plano, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

Destaca-se a aposta na mobilidade sustentável e a revitalização do moinho existente, única referência patrimonial no território, evocando a sua génese histórica e identidade local, como equipamento de educação ambiental e histórica, enquadradas na Eixo 1 “Valorizar os territórios e as comunidades” da Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 134/2017, publicada em Diário da República, 1.ª série, n.º 187, de 27 de setembro.

1. Nos termos da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDMA), publicado em Diário da República, a 9 de dezembro, através do Aviso n.º 19708/2019, a área de intervenção do PPCP encontra-se classificada como:
 - a) Espaço urbano, na categoria de “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;
 - b) Espaço urbano, na categoria de “Espaços Verdes” (subcategorias EV1 e EV2) – “Espaço Verde Urbano” e “Canais Urbanos” – 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.
2. Nos termos da Planta de Condicionantes, do PDMA, verifica-se que a área de intervenção do PPCP se encontra abrangida por:
 - a) Reserva Ecológica Nacional - Domínio Público Marítimo e 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;
3. No **Relatório**, identificam-se os seguintes aspetos a retificar:
 - a) Na análise SWOT:
 - i. (pp. 34), Na coluna das *Oportunidades*, as expressões “unidade hoteleira” e “equipamento hoteleiro” não se reconduzem a conceitos juridicamente definidos, devendo ser retificadas para uma das tipologias estabelecidas no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual). Considerando o teor do Art.º 16.º do Regulamento, tais expressões deverão ser retificadas para “hotel”;

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

- ii. O eixo 5 - *Dinamização Económica e Valorização Turística* dos Objetivos Estratégicos do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (pp. 37) refere "promover a instalação de uma unidade hoteleira" – sobre este ponto reitera-se o já referido acima sobre a expressão "unidade hoteleira";
- b) No que diz respeito aos objetivos programáticos, alínea e) do PPCP (pp. 39), reitera-se o comentário efetuado quanto à necessidade de ser retificada a expressão "unidade hoteleira";
- c) Relativamente à *Participação Pública* (pp. 42), reitera-se o comentário efetuado sobre a expressão "unidade hoteleira", devendo ser retificado;
- d) No tocante ao *Desenho Urbano* (pp. 44, 1º parágrafo), e no que concerne à expressão "usos de hotelaria", reitera-se o comentário efetuado na análise SWOT, quanto à necessidade de retificação;
- e) Relativamente aos *Indicadores de Monitorização* (pp. 59), refere-se que os indicadores da procura, como seja a "Taxa de ocupação hoteleira", apenas estão disponíveis à escala do município. Acresce ainda referir que eventual levantamento deste valor junto do empreendimento previsto em fase de exploração também não é viável pois aborda matéria relacionada com o sigilo inerente ao negócio privado. Em alternativa sugere-se o seguinte indicador da oferta: "Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos (n.º de camas/utentes)", cuja fonte é o RNET/SIGTUR;
- f) Na parte da *Competitividade e Desenvolvimento Económico* (pp. 61):
 - i. no 2º parágrafo, reitera-se o comentário efetuado à análise SWOT a propósito da expressão "unidade hoteleira";
 - ii. no 3º parágrafo, reitera-se o comentário efetuado aos Indicadores de Monitorização, designadamente, a substituição do indicador de procura "taxa de ocupação hoteleira", por "Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos (n.º de camas/utentes)";
 - iii. no 5º parágrafo reitera-se o comentário efetuado aos Indicadores de Monitorização, designadamente, a substituição do indicador de procura "taxa de ocupação hoteleira", pelo indicador da Oferta "Capacidade de alojamento em empreendimentos turísticos (n.º de camas/utentes)";
- g) A *Tabela 6 - Quadro de indicadores de monitorização* (pp. 63) deverá ser retificada em função dos comentários respeitantes aos Indicadores de Monitorização;

4. Tecem-se os seguintes comentários sobre o **Regulamento**:

- a) Preâmbulo: O conceito de "unidade hoteleira", mencionada no Preâmbulo, não se encontra juridicamente definido, devendo ser retificado para uma das tipologias estabelecidas no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual). Considerando o teor do Art.º 16.º, a menção a "unidade hoteleira" deverá ser retificada para "hotel";

Espaços Urbanos

- b) Artigo 12º - Eficiência e Sustentabilidade: Tendo por objetivo o cumprimento dos objetivos estratégicos e das metas da Estratégia Turismo 2027 (II.4.2 -Metas, da RCM n.º 134/207, de 27 de setembro), o regulamento deverá incorporar requisitos relativos à dimensão ambiental do hotel previsto para a Parcela 6, designadamente ao nível da eficiência energética, da gestão racional do recurso água e da gestão eficiente de resíduos, propondo-se as seguintes:
 - Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

- Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural local, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
- Reutilização de águas pluviais, nomeadamente na rega de espaços verdes e lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores;
- Incorporação de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;
- Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização;

Nova Edificação

- c) Artigo 15º - Identificação / usos: A menção a que "...pode incorporar equipamentos e serviços de apoio ..." decorre do regime jurídico dos empreendimentos turísticos, pelo que não tem conteúdo regulamentar, devendo ser eliminada, mantendo apenas a menção a que a Parcela 6 se destina à instalação de um empreendimento turístico;
- d) Artigo 16º, n.º 1 - Tipologia e capacidades:
- i. n.º 1: Considerando o exposto no n.º 2 do presente artigo, em que se estabelece limiar máximo para as unidades de alojamento do tipo apartamento inferior às do tipo quarto ou *suite*, nos termos do disposto no n.º 2 do Art.º 11.º do RJET apenas será permitida a instalação de "Hotel".
- Com o mesmo fundamento (limiar máximo para as unidades de alojamento do tipo apartamento), a menção a "que poderá integrar o grupo dos hotéis e hotéis-apartamentos" deverá ser eliminada.
- A menção às tipologias de unidades de alojamento deverá ser eliminada, pois tal decorre do RJET; em qualquer circunstância tal menção não estaria correta, pois as unidades de alojamento, no caso em concreto, podem ser do quarto, *suite* ou apartamento.
- Assim, a redação do n.º 1 deverá ser retificada, propondo-se "O empreendimento turístico é do tipo hotel com a categoria mínima de 4 (quatro) estrelas."
- ii. n.º 2: Retificar a menção a "devem" para "podem", conferindo congruência à disposição;
- e) Artigo 20º - Pisos: Sobre o número de pisos previsto (12) para a Parcela P6, significativamente acima da envolvente, afigura-se que tal solução poderá traduzir-se numa dissonância urbanística, não concorrendo para a qualidade da paisagem urbana e, por esta via, para a valorização turística da cidade, matéria que, contudo, competirá à Câmara Municipal melhor aferir. Em qualquer circunstância, e caso venha a ser mantida esta proposta, considera-se que o regulamento deverá incorporar algum tipo de disposições que acautelem o desígnio, referido no relatório, de instalação de um estabelecimento hoteleiro de referência, com características de exceção arquitetónica e ambiental (página 37 do Relatório);
- i. n.º 2: Sem prejuízo do regime preconizado para as caves, deverá ainda ser incluída a possibilidade de, no caso do hotel (Parcela 6), para além do estacionamento e áreas técnicas, seja salvaguardada a possibilidade de instalação de equipamentos e serviços que, pelas suas características, são frequentemente instalados em cave (como SPA, ginásios, salas de conferências, balneários e vestiários do pessoal, entre outros);

Espaços Verdes

- f) Artigo 27º, n.º 3 - Disposições gerais: Para cumprimento dos objetivos do plano, os espaços verdes têm de integrar "áreas para recreio, jogos, convívio e encontro, percursos pedonais e de bicicletas, acessos eventuais de veículos e pequenos edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas", devendo o articulado ser retificado de "podendo" para "devendo";

Sistema de acessibilidades

g) Artigo 33 - Estacionamento:

- i. n.º 1, alínea d): Como indicado na alínea e), também para o Hotel, deve ser previsto um lugar de veículos de passageiros para tomada e largada;
- ii. n.º 1, alínea d) e e): Atendendo a que os Hotéis (alínea d)) se integram no conceito de Empreendimentos Turísticos (alínea e)) estas duas alíneas são contraditórias quanto à aplicação da dotação de estacionamento ao caso do Hotel, uma vez que um Hotel é, também, um empreendimento turístico.

Assim, propõe-se a seguinte redação para a alínea e) "Outras tipologias de empreendimentos turísticos: 1 lugar / 1 UA; 1 lugar de pesados-tomada e largada de passageiros";

Disposições finais

- h) Artigo 41º, n.º 2 - Vigência: Retificar a denominação do Plano de Pormenor para "Plano de Pormenor do Cais do Paraíso";

5. Tecem-se os seguintes comentários sobre o **Quadro Síntese (Anexo I do Regulamento e Planta de Implantação)**:

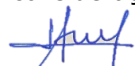
- a) A menção a T = Empreendimento Turístico" deverá ser retificada para "Hotel, com a categoria mínima de 4*", considerando-se desnecessária a remissão para o Art.º 16.º, mas sublinhando como relevante a referência à categoria mínima.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à presente proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, **condicionado** à retificação das questões especificadas, nos seguintes termos:

- Cumprimento de normas legais aplicáveis mencionadas na parte **III**, ponto **4. alínea a) i.; alínea a) ii.; alínea b); alínea c); alínea d); alínea f) i.**; ponto **5. alínea a), alínea b) e alínea d) i.**;
- Retificação de observações de cariz técnico na parte **III**, ponto **4. alínea e); alínea f) ii.; alínea f) iii. e alínea g);** ponto **5. alínea d) ii.; alínea g)** e Ponto **6. alínea a)**;
- Ponderação/alertas de observações de cariz técnico das **restantes alíneas** da parte **III** da Informação.

À consideração superior,



Luís F. Gomes, urbanista