



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Relatório

Ponderação da Discussão Pública

agosto 2025

ÍNDICE

1. PROCESSO DE DISCUSSÃO PÚBLICA	3
1.1. Enquadramento legal	3
1.2. Período de discussão pública	4
1.2.1. Publicitação e divulgação.....	4
1.2.2. Publicitação em Diário da República e Edital.....	5
1.2.3. Publicitação na Comunicação social e na página da internet da Câmara Municipal.	7
1.2.4. Documentos Disponibilizados e Locais de Consulta.	11
2. PARTICIPAÇÕES	14
2.1. Ponderação.....	14

1. PROCESSO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

1.1. Enquadramento legal

O presente documento constitui o relatório de ponderação das participações recebidas no âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, que decorreu de 1 a 20 de agosto, durante um período de 20 dias seguidos, com início no 5.º dia útil após a publicação do Aviso n.º 18722-A/2025, publicado no Diário da República, n.º 142/2025, Suplemento, Série II, de 25 de julho, em cumprimento do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Este diploma estabelece, de acordo com o artigo 6.º que “todas as pessoas, singulares e coletivas, incluindo as associações representativas dos interesses ambientais, económicos, sociais e culturais, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas e dos planos territoriais”, bem como, intervir na fase de discussão pública que precede obrigatoriamente a aprovação do plano.

O direito de participação dos interessados nos processos de planeamento encontra-se concretizada no RJIGT que prevê formas e momentos de “abertura” das entidades à intervenção dos particulares nos procedimentos de planeamento do território. A este propósito, para além da participação preventiva, aquando da abertura do procedimento de elaboração do plano, e da admissibilidade da participação ao longo de todo o procedimento, os artigos 88.º e 89.º do RJIGT prevê a participação concretizada através de uma discussão pública formal, a qual corresponde a uma participação/ audição dos particulares após a conclusão do período de acompanhamento e concertação da elaboração do Plano de Pormenor do Cais.

A ponderação dos resultados da discussão pública, nos termos do RJIGT, deu lugar ao cumprimento dos seguintes atos e formalidades:

- Ponderação das reclamações, sugestões, observações e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares;
- Resposta fundamentada aos interessados, que nas suas participações invocaram, designadamente:
 - i. A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
 - ii. A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - iii. A lesão de direitos subjetivos
- Esclarecimento direto aos interessados, sempre que necessário ou conveniente e, por vezes, através dos seus próprios técnicos.

1.2. Período de discussão pública

O período de Discussão Pública decorreu entre 1 de agosto de 2025 e 20 de agosto de 2025, dado que o mesmo havia sido fixado em 20 dias, contabilizados em dias seguidos (incluindo sábados, domingos e feriados), uma vez que havia condições para uma efetiva participação dos interessados com a exposição da proposta do Plano, em lugares de acesso público em continuidade, designadamente, no Gabinete de Atendimento Integrado da Câmara Municipal de Aveiro e no Museu da Cidade de Aveiro, bem como na sítio eletrónico do Município de Aveiro (www.cm-aveiro.pt).

Durante este período foi disponibilizado, em todos os locais de consulta, um formulário, em modelo próprio (em anexo), que poderia ser entregue diretamente, por correio registado ou por correio eletrónico.

Nos pontos seguintes explicita-se e demonstram-se todos os procedimentos e publicações inerentes ao Período de Discussão Pública, desde a sua abertura até ao processo de ponderação das reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares.

1.2.1. Publicitação e divulgação

O período e o respetivo modo de participação, foram divulgados das seguintes formas:

- Aviso n.º 18722-A/2025/2, do Diário da República n.º 142/2025, 2º Suplemento, Série II de 25 de julho de 2025;
- Edital n.º 176/2025 de 28 de julho;
- Publicação na comunicação social;
- Sítio da internet da Câmara Municipal;
- Plataforma colaborativa de gestão territorial.

1.2.2. Publicitação em Diário da República e Edital

Dando cumprimento ao quadro legal vigente, em reunião Municipal Ordinária de 24 de julho, a Câmara Municipal aprovou a proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, e determinou a abertura de um período de discussão pública de 20 dias, publicando-se no Aviso n.º 18722-A/2025/2, do Diário da República n.º 142/2025, 2.º Suplemento, Série II de 25 de julho de 2025.



SUPLEMENTO 2.ª série

N.º 142

25-07-2025

MUNICÍPIO DE AVEIRO

Aviso n.º 18722-A/2025/2

Sumário: Discussão pública da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso – Discussão Pública

José Agostinho Ribau Esteves, presidente da Câmara Municipal de Aveiro:

Torna público que, nos termos e para efeitos do disposto nos números 1 e 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), a Câmara Municipal de Aveiro deliberou, na sua reunião realizada a 24 de julho de 2025, proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, através de Aviso a publicar no *Diário da República* (2.ª série), período esse que se fixa em 20 dias, contabilizados em dias seguidos (incluindo sábados, domingos e feriados), uma vez que se mantém as condições para uma efetiva participação dos interessados com a exposição da proposta do Plano em lugar de acesso público em continuidade.

O período de Discussão Pública terá início a partir do 5.º dia útil após a data da publicação do presente Aviso no *Diário da República* e será divulgado na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial, bem como no sítio eletrónico do Município de Aveiro: www.cm-aveiro.pt.

A proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, acompanhada pelo respetivo Relatório de fundamentação para a não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), pela ata da Conferência Procedimental e demais pareceres emitidos, pode ser consultada no Atendimento Público da Câmara Municipal de Aveiro, sito no Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200 Aveiro, todos os dias úteis das 8:30 h às 16:30 h, na Loja, Turismo e Museu (Museu da Cidade), sito na Rua João Mendonça, n.º 9/11, 3800-200 Aveiro, todos os dias das 10:00 h às 12:30 h e das 13:30 h às 18:00 h, e ainda no sítio eletrónico do Município de Aveiro.

Durante o período de Discussão Pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou por modelo próprio disponibilizado nos locais de consulta, assim como no sítio da internet do Município, para o correio eletrónico geral@cm-aveiro.pt, bem como por correio registado para a morada – Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200 Aveiro.

24 de julho de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, José Agostinho Ribau Esteves, eng.º

619356233

Figura 1- Aviso de publicitação da Discussão Pública.

Através do Edital n.º 176/2025 de 28 de julho de 2025, foi publicitado o período de Discussão Pública da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, fixado entre 1 de agosto de 2025 e 20 de março de 2026.

**MUNICÍPIO DE AVEIRO****EDITAL N.º 176/2025****Discussão Pública
da Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso****JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Torna público, para efeitos do artigo 89.º do Decreto Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que o período de Discussão Pública para apresentação de reclamações, observações ou sugestões sobre a proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, decorre de 1 a 20 de agosto nos termos da publicação do Aviso n.º 18722-A/2025, no Diário da República n.º 142/2025, Suplemento, Série II de 25 de julho.

A proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, acompanhada pelo respetivo Relatório de fundamentação para a não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), pela ata da Conferência Procedimental e demais pareceres emitidos, pode ser consultada no Atendimento Público da Câmara Municipal de Aveiro, sito no Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200 AVEIRO, todos os dias úteis das 8:30 h às 16:30 h, na Loja, Turismo e Museu (Museu da Cidade), sito na Rua João Mendonça, n.º 9/11, 3800-200 AVEIRO, todos os dias das 10:00 h às 12:30 h e das 13:30 h às 18:00 h, e ainda no sítio eletrónico do Município de Aveiro: www.cm-aveiro.pt.

Os interessados podem apresentar eventuais reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou por modelo próprio, disponibilizado nos locais de consulta, assim como no sítio da internet do Município, para o correio eletrónico geral@cm-aveiro.pt, bem como por correio registado para a morada - Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800 – 200 Aveiro.

Para constar, se lavrou o presente Edital e outros de igual teor, que vai ser publicitado no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Aveiro e afixado nos locais de estilo.

Aveiro, 28 de julho de 2025

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

[Assinatura Qualificada]
José Agostinho Ribau
Esteves

Assinado de forma digital por
[Assinatura Qualificada] José
Agostinho Ribau Esteves
Dados: 2025.07.28 12:01:55
+01'00'

(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)

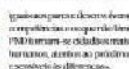
Figura 2- Edital de publicitação do período de Discussão Pública.

- Diário de Aveiro;
- Sítio da internet do Município de Aveiro;
- Plataforma colaborativa de gestão territorial.

A nova litografia dedicada ao Santo é apresentada amanhã, pelas 20 horas, no adro da Capela de São Gonçalo. Uma noite especial, que terá início com um concerto da Quarenta Bira, seguida de um espetáculo de marionetas de Zé Miro.

Associação Pais Habilitar Termina hoje o campo de férias inclusivo que, durante cinco semanas, ocupou de forma divertida, educativa e segura crianças com e sem perturbações do desenvolvimento.

As crianças com TND (Distúrbios do Neurodesenvolvimento) estão integradas nas escolas públicas e secundárias da rede e, em muitos casos, recebem serviços terapêuticos e de adaptação que as ajudam a superar as dificuldades de aprendizagem.



Reassessed risk status

Responsável pelo planejamento destas pesquisas, Isabel Simão garante ao leitor de *América* que um trabalho com plântas de madeira desde a colheita à identificação que até a elaboração de suas crônicas, passando pelo levantamento dos montes, cerca de dez por semana, é demorado, e certamente



Para dar resposta às mais apertadas às necessidades, a associação pretende aplicar este modelo de vários outros municípios, como por exemplo nos fregues de Póvoa e na zona do 1.º acastelo. «São dois que levantam as maiores dificuldades às famílias», diz Isabel Santos, a presidente da junta, acrescentando que pretende, para proporcionar as crianças ao jozeiro, criar 1903 locais de habitação e autonomia, incluindo mais, mantendo o impacto deste tipo de perturbações no município e na família.

population and the size of the sample.

Isabel Nogueira, uma das responsáveis da Associação Pais e Professores responde: «ofertas curriculares desequilibradas, sem respeito para com o aluno...». «Mas as opções por responder a atividades professorais durante o tempo para fazerem os seus cursos de momentos, outros fazem férias repartidas e não coincidentes para obter o mesmo tempo previsto do verão, outros fazem os filhos para os estudos de trabalho, outros ainda desequilibrados para não dar apoio, por vezes distantes da realidade».

Foi possível este quadro só-dal principal parceiro da Pale Habitat, a empresa, com um corpo de técnicos dedicados. A seleção "amor" em 2003, com um processo transparente, a eleição do ano passado contou para as quatro e este ano, chegou às cinco semanas. Em crescimento, "tempo" pela procura de materiais, alguns, sempre, lota de importação, que chega às 15 semanas. Para cada semana administram 30 unidades, sendo que quase metade é entregue por crianças com 150, porque as outras com de férias também.

Ainda por ser uma empresa estatística para todos porque apresenta alguns dados de interesse para o IBGE e demais

Quando para o futuro, esta responsabilidade dual, certamente, a primeira é a que este projeto marca com a criação de uma estrutura e a segunda é que o setor empresarial e institucional se deva envolver e apoiar mais, e alisar o reconhecimento da presença desses dois agentes, que têm sido até aqui o fundamento de 30 mil ações. A ajuda pode ser de muitas formas: apoio administrativo para as atividades, podendo assumir algumas rotinas, podendo ajudar com o transporte, podendo dar um local, até disponibilizar serviços.

Habitualmente, a Zona Municipal de Andorra, em breve, aqui interpretada financeiramente, é logicamente, o empenho e o esforço, que não é, a ideia de «a ciência promover» o campo de férias e a Pais Habitual em um como porção direta, assegurando o seu desenvolvimento.

Para a semana sendo finalizada as lutas de 2009, sendo que as inscrições, para participantes e monitores, abrem em maio. Com que está atencioso, abri-



Rodrigo Brandão é mestre em Etnologia. Viveu o resto da infância no desafio de ser monitor nos campos de férias da Pátria Habitada. Uma experiência que quer reser a superar as mínimas expectativas: «que tem tanto de desafiante como de enriquecedor». Traduzimos seus artigos que, de lá de suas condições, são difíceis, mas não podemos deixar de lê-los. Ele menciona isso. Hoje é dia de despedida e o dia final saudado, mas também a certeza de que ficamos com uma dívida.

7

CISION

Diário de Aveiro

Meio: Imprensa
País: Portugal
Área: 278,67cm²

Âmbito: Regional
Period.: Diária
Pág.: 3,1

ID: 118433495

30-07-2025

Discussão pública do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso começa na sexta-feira

Entrada Entre os dias 1 e 20 de agosto será possível dar opinião sobre o Plano de Pormenor que está previsto para esta zona da cidade de Aveiro, que a autarquia classifica de «vazio urbano de importância estratégica»

A discussão pública da proposta do Plano Pormenor do Cais do Paraíso, em Aveiro, começa esta sexta-feira e decorre por um período de 20 dias, até ao dia 20 de agosto.

Durante este período, qualquer interessado poderá apresentar reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado e dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves.

Reconversão de um vazio urbano

O plano em causa visa a reconversão de um vazio urbano de importância estratégica, situado numa das principais portas de entrada da cidade,



A autarquia reconhece potencial económico e turístico nesta zona de entrada da cidade

promovendo a qualificação e a integração harmoniosa entre o tecido urbano e os canais da

Ria de Aveiro, avança a autarquia em comunicado. Ainda de acordo com a câ-

mara, e a propósito desta intervenção, «na senda da prioridade que vem sendo dada à

valorização das frentes de ria como estratégia municipal e pelo enquadramento que a área envolve nesta estratégia, enquanto território de onde resulta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, e que potenciam a vivência dos espaços em harmonia com a sua condição natural, o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso assume-se como um instrumento fundamental para a concretização efetiva e integrada de uma importante "porta de entrada" da cidade», defendeu em comunicado.

Concluiu o período de participação pública, todas as contribuições serão objeto de análise, seguindo-se uma nova apreciação do documento por parte do executivo municipal, antes da sua deliberação final pela Assembleia Municipal de Aveiro.

As participações podem ser submetidas através de correio eletrónico para enderego.geral@cm-aveiro.pt, por correio registado enviado para a morada: Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800-200 Aveiro, ou ainda mediante entrega presencial, utilizando o modelo próprio que será disponibilizado nos locais de consulta pública, assim como no sítio oficial da internet do município aveiro.pt.

Figura 3- Publicitação Discussão Pública, Jornal Diário de Aveiro.

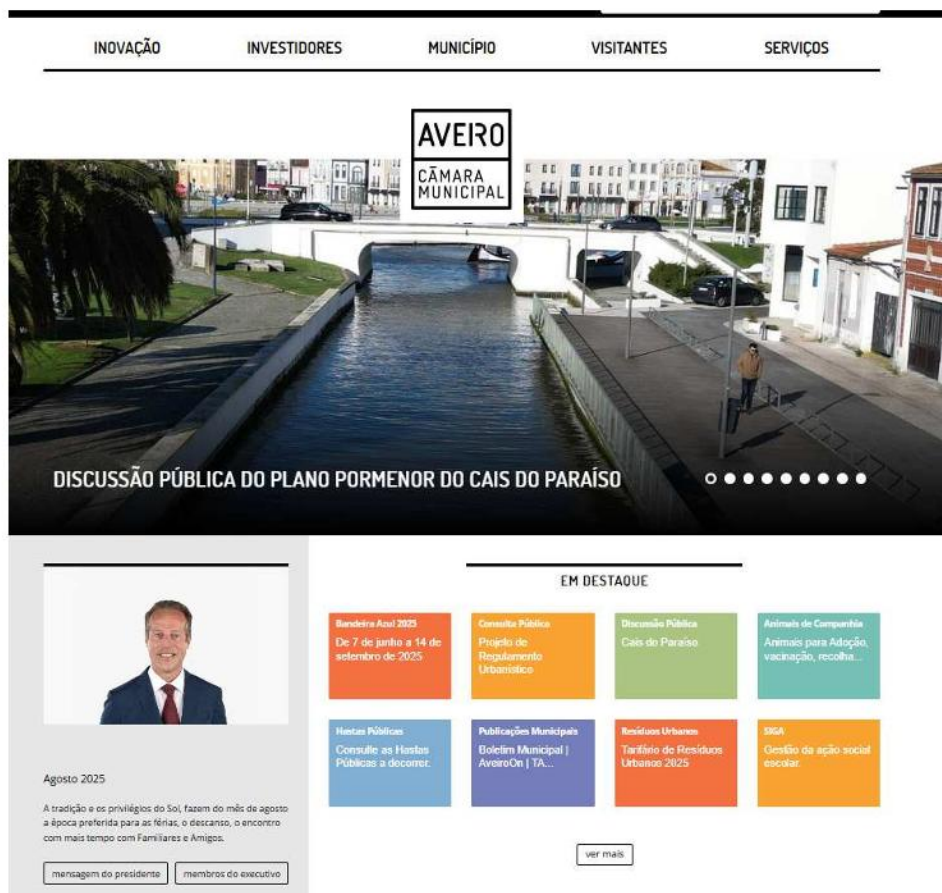


Figura 4- Publicitação Discussão Pública, sítio da internet do Município de Aveiro.

Figura 5 - Divulgação do período de Discussão Pública no sítio da internet do Município de Aveiro.

INICIAR SESSÃO

PCGT Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

BIBLIOTECA PESQUISA CONTACTE-NOS PERGUNTAS FREQUENTES

Pesquisa

Âmbito nacional e regional
☐ Plano Nacional de Ordenamento do Território

☐ Programa Setorial
☐ Programa Especial
☐ Programa Regional

Âmbito municipal/intermunicipal

☐ Plano Diretor Municipal
☐ Plano de Pormenor
☐ Plano de Urbanização
☐ Programa Intermunicipal

NUTS II e III

CENTRO

Município

AVERO

Início » Lista de procedimentos

Lista de procedimentos

Resultados da pesquisa: 1 procedimentos.

ID	Título	Município	NUTS	Procedimento	Fase	Prazo de elaboração
653 (Ex-613)	Plano de Pormenor do Centro	AVERO	CENTRO	Revisão	Discussão pública	12 meses

31.6

Figura 6 - Procedimento Discussão Pública, Plataforma colaborativa de gestão territorial

Decisão de início	Acompanhamento	Concertação	Discussão pública	Aprovação/Publicação	Depósito						
DR Discussão Pública: Título: Discussão pública - Aviso n.º 18722-A/2025/2, 25/07 Proposta para discussão pública: Sem ficheiros. Diário da República (DP): Título: Aviso n.º 18722-A/2025/2, 25/07 Período de discussão pública: - Resultados da discussão pública: - Título: PP Cais do Paraíso DP Proposta para discussão pública: <table border="1"> <thead> <tr> <th>ficheiro</th> <th>Tamanho</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> constituem.zip</td> <td>9.08 MB</td> </tr> <tr> <td> acompanham.zip</td> <td>62.05 MB</td> </tr> </tbody> </table> Diário da República (DP): - Período de discussão pública: 01/08/2025 a 20/08/2025 Resultados da discussão pública: -						ficheiro	Tamanho	constituem.zip	9.08 MB	acompanham.zip	62.05 MB
ficheiro	Tamanho										
constituem.zip	9.08 MB										
acompanham.zip	62.05 MB										

Figura 7 - Procedimento Discussão Pública, Plataforma colaborativa de gestão territorial

1.2.4. Documentos Disponibilizados e Locais de Consulta.

Tal como foi publicitado através do Aviso n.º 18722-A/2025/2, publicado no Diário da República, a 25 de julho, decorridos os 5 dias desta publicação, a Câmara disponibilizou a proposta do Plano de Pormenor do Cais, acompanhada pelo respetivo Relatório de Fundamentação para não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), pela ata da Conferência Procedimental, pelos demais pareceres emitidos e os resultados da Concertação, nos seguintes locais:

- Em formato papel e digital, no Gabinete do Atendimento Integrado da Câmara Municipal, Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3810-200 Aveiro, de segunda a sexta-feira das 8h30 às 16h30;
- Em formato papel no Museu Cidade de Aveiro, R. João Mendonça 9, 3800-200 Aveiro, de terça-feira a domingo das 10h00 – 12h30 e das 13h30 – 18h00;
- Sítio da Internet do Município de Aveiro, <https://www.cm-aveiro.pt/servicos/planeamento-territorial/discussao-publica/discussao-publica-cais-do-paraíso>

Os documentos e elementos que constituem e acompanham o Plano, disponibilizados para consulta no sítio da Internet e nos demais locais enunciados, foram os seguintes:

DOCUMENTOS

- Aviso n.º 18722-A/2025/2 de 25 de julho de 2025
- Deliberação
- Modelo de participação
- Edital n.º 176/2025 de 28 de julho de 2025

ELEMENTOS QUE CONSTITUEM

- Regulamento
- Planta de Implantação
- Planta de Implantação - Distribuição Funcional por Pisos
- Planta de Condicionantes

ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM

- Relatório de Fundamentação da Proposta e Execução do Plano
- Relatório de Fundamentação para a não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica [AEA]
- Planta de Localização
- Planta da Situação Existente
- Extrato do PDM | Ordenamento
- Extrato do PDM | Ordenamento - Património Arqueológico
- Extrato do PDM | Condicionantes
- Extrato do PDM | Carta da REN
- Planta de Zonamento

- Infraestruturas | Rede de Abastecimento de Águas e Hidrantes
- Infraestruturas | Rede de Águas Pluviais
- Infraestruturas | Rede de Gás
- Infraestruturas | Rede de Média e Alta Tensão
- Infraestruturas | Rede de Baixa Tensão e Iluminação Pública
- Infraestruturas | Rede de Saneamento
- Infraestruturas | Rede de Telecomunicações
- Planta de Compromissos Urbanísticos
- Mapa de Ruído | Extrato Classificação de Zonas Sensíveis e Mistas
- Mapa de Ruído | Extrato LDEN
- Mapa de Ruído | Extrato LN
- Mapa de Ruído | Extrato Mapa de Compatibilidades LDEN
- Mapa de Ruído | Extrato Mapa de Compatibilidades LN
- Planta de Modelação do Terreno e Perfis
- Ficha de Dados Estatísticos
- Relatório de Procedimentos
- Memorando de Ponderação dos Pareceres



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: _____
Morada: _____
Telf: _____ E-mail: _____
Documento de Identificação n.º _____

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Data: _____ Assinatura: _____

Figura 8 – Formulário de Participação Discussão Pública.

2. PARTICIPAÇÕES

Durante o período da Consulta Pública (CP), foram registadas 44 (quarenta e quatro) participações, tendo sido rececionada 1(uma) fora de prazo, que apesar desse facto, tem a respetiva ponderação no quadro síntese das participações.

Os conteúdos são reproduzidos, integralmente, nos Anexos deste Relatório, que irá ser divulgado e publicitado nos termos legais.

As participações foram analisadas e ponderadas, procedendo-se à sua agregação em diferentes grupos por tipologia das temáticas abordadas.

Destaca-se aqui uma exposição/reclamação em particular (Participações 14 e 30) que fazendo uma extensa abordagem jurídica, mereceu análise específica, com acompanhamento da Divisão de Apoio Jurídico da CMA.

No ponto seguinte apresenta-se a ponderação efetuada em conformidade com os grupos/tipologias dos conteúdos abordados nas participações.

2.1. Ponderação

Sumariamente as diferentes participações consubstanciam reclamações. Se por um lado, a necessidade de uma intervenção na área do Plano é consensual, por outro, a volumetria da nova edificação é contestada por unanimidade.

Das outras matérias destacam-se, nomeadamente, as relativas à importância/obrigatoriedade de a intervenção carecer de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), à abrangência/proximidade da Rede Natura 2000, à afetação decorrente da eventual sobrecarga sobre as infraestruturas gerais, questões de mobilidade e impactes ambientais afetos à tipologia da intervenção.

De salientar ainda algumas sugestões apresentadas que ressaltam positivamente a abordagem do Plano sobre o moinho, chegando a sugerir programa específico para a sua reabilitação, no contexto do espaço verde. Outras referem a importância da conexão com os espaços urbanos envolventes (Rossio, Alboi, Rua da Pega e Universidade de Aveiro) através da promoção de ligações pedonais e de bicicleta, que terão enquadramento implícito no desenho urbano do Plano.

Apresenta-se um quadro com a sistematização das participações, com identificação da respetiva ponderação, com correspondência às diferentes tipologias de ponderação/resposta, seguido da respetiva discriminação sequencial.

Os conteúdos das participações acolhidas na proposta do plano estão identificados a “negrito”.

Participação Nº	Tipo de participação	Motivo da participação – síntese	Ponderação
1	Esclarecimentos	Solicita inscrição na Discussão pública do Plano	Esclareceu-se, via email, que não se efetuam inscrições para a Discussão Pública. Identificaram-se os locais e os termos da participação, em conformidade com o publicitado através do Edital n.º 176/2025.
2	Reclamação / observação/ sugestão	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana) . Sugere <i>criação de espaços públicos de qualidade em terrenos vagos</i>	R1
3	Reclamação /observação/ sugestão	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana; . Avaliação Ambiental Estratégica; . Rede Natura 2000; . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade . Impactes Ambientais; Propõe um sessão pública de esclarecimento fora do período de férias	R1, R2, R3, R4, R5
4	Reclamação / sugestão	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Proposta de 3 ou 4 pisos subterrâneos	R1
5	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade	R1, R4
6	Reclamação/ sugestão	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . SUGESTÃO: - programa para a recuperação do moinho; espaços verdes e articulação pedonal com o Alboi	R1
7	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade . Avaliação Ambiental Estratégica	R1, R2, R4
8	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Avaliação Ambiental Estratégica . Impactes Ambientais . Rede Natura 2000	R1, R2, R3, R5

Participação Nº	Tipo de participação	Motivo da participação – síntese	Ponderação
9	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Referência aos pareceres das entidades . Programa de execução e perequação	R1, R6, R9
10	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; . Referência aos pareceres das entidades; . Programa de execução e perequação;	R1, R4, R6, R9
11	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Período da DP (férias) . Referência ao regulamento	R1, R8,
12, 13, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 28	Reclamação / Sugestão	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); - Atividade turística SUGESTÃO: Espaços públicos de convivência; árvores e sombreamento; organização do estacionamento; habitação social.	R1, R5, R10
14	Reclamação	. Diversas temáticas	R14
16	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Programa de execução e perequação;	R1, R9
20	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Interesse público e privado . Avaliação Ambiental Estratégica	R1, R2, R12
25	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Interesse público e privado	R1, R12
26	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Impactes Ambientais . Avaliação Ambiental Estratégica	R1, R2, R5,
27	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Período da DP (férias)	R1, R8

Participação Nº	Tipo de participação	Motivo da participação – síntese	Ponderação
29	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Interesse público e privado . Impactes Ambientais . Atividade turística e localização . Referência aos pareceres das entidades; . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; SUGESTÃO: ligação à Rua Pega	R1, R4, R5, R6, R10, R12
30	Reclamação	. Diversas temáticas	R14
31	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Impactes Ambientais . Outras participações - Estabilidade estrutural dos edifícios . Período da DP (férias) . Interesse público e privado	R1, R5, R7, R8, R12
32	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; . Atividade turística e localização; . Impactes Ambientais	R1, R4, R5, R10
33	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Rede Natura 2000; . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; . Impactes Ambientais; . Avaliação Ambiental Estratégica	R1, R2, R3, R4, R5
34	Reclamação / Sugestão	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Rede Natura 2000; . Impactes Ambientais; . Atividade turística e localização; SUGESTÃO: Ligação do canal à UA	R1, R3, R5, R10
35	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Rede Natura 2000; . Impactes Ambientais; . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; . Avaliação Ambiental Estratégica	R1, R2, R3, R4, R5
36	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana); . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; . Impactes Ambientais;	R1, R4, R5

Participação Nº	Tipo de participação	Motivo da participação – síntese	Ponderação
37	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana);	R1
38	Observação / Sugestão	. Correção de lapso de numeração no regulamento . Regulamento - Contributos	R7, R13
39	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana; . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; . Atividade turística	R1, R4, R10
40	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana; . Avaliação Ambiental Estratégica; . Rede Natura 2000; . Impactes Ambientais;	R1, R2, R3, R5
41	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana; . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade; . Atividade turística	R1, R4, R10
42	Reclamação	. Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana; . Referência aos pareceres das entidades; . Sobrecarga sobre as infraestruturas /Questões de acessibilidade e mobilidade	R1, R4, R6,
43	Observação	A observação sobre o estado de conservação da infraestrutura está fora do da área do Plano.	Fora de contexto da DP. Encaminhamento para os serviços competentes.
44	Reclamação/ Observação/ Sugestão	. Avaliação Ambiental Estratégica . Arqueologia . Oposição à proposta (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana; SUGESTÃO: Diminuir a área de estacionamento subterrâneo, com promoção da mobilidade suave pedonal e ciclável , através de ponte até ao Rossio	R1, R2, R11
Participação entrada fora de prazo.	-	-	. As matérias abordadas têm respaldo nas respostas R1, R2, R3, R5

R1. OPOSIÇÃO À PROPOSTA (número de pisos/volumetria, rotura de escala, impacto visual e na paisagem urbana)

O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso constitui um instrumento estratégico de regeneração urbana, que visa transformar uma frente urbana expectante, fragmentada e desqualificada, que constitui um passivo ambiental com a saída da unidade industrial, numa nova centralidade urbana.

A proposta do Plano traduz uma operação que dialoga com a envolvente, promovendo uma valorização e articulação entre os diferentes espaços públicos, designadamente, através do alargamento do canal urbano, da criação de áreas para zonas verdes de fruição pública, introduzindo percursos pedonais e mobilidade suave, integrados na rede atual e que vêm reforçar a relação com a Ria de Aveiro, ao mesmo tempo que promove uma mudança de perspetiva e abordagem deste território urbano, introduzindo uma rutura na leitura da cidade e da malha que a fundamenta, criando novas referências urbanas, concentrando a edificabilidade num ponto estratégico, em linha com as prescrições implícitas no PDM.

Este modelo de cidade “compacta”, defendido por conceitos contemporâneos, permite racionalizar o uso do solo, reduzir a pressão sobre o território e criar condições para maior eficiência energética e resiliência climática.

A solução de um edifício isolado traduz um marco urbano singular, um sinal de arquitetura contemporânea que altera a legibilidade da cidade e que, ao contrário de a cristalizar numa imagem estática, a projeta para o futuro como referência, respondendo ao desígnio de criar novas centralidades, vitalidade e diversidade funcional.

R2. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA/ AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL/ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

De acordo com o atual Regime Jurídico de AIA (RJIA), definido pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, e em particular o seu Anexo II, alínea 12 c), o projeto do hotel não está sujeito a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, uma vez que esta alínea se refere a *“Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados”*, e a área onde se prevê a instalação do hotel, insere-se em Solo Urbano - Espaço Central Tipo 1 (Sublinhado nosso), estando, por isso, este uso em conformidade com o previsto no PDM, artigo 93º do Regulamento : *“...os usos preferenciais são os de habitação, comércio e serviços, admitindo-se outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos, empreendimentos turísticos...”*.

Não constituindo o hotel um projeto tipificado no Anexo II do RJIA, daqui não decorre obrigatoriedade de o Plano ser sujeito a AAE.

A proposta do Plano não vem alterar as prescrições regulamentares da 1.ª revisão do PDM, efetuada em 2019, que foi objeto de avaliação ambiental, abrangendo as orientações estratégicas aplicáveis a esta área.

R3. REDE NATURA 2000

Pese embora a área do Plano esteja integrada na descrição da delimitação da Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial (ZPE)- Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro, a mesma está inserida em perímetro urbano (ponto 2 do Artigo 2º do Decreto-Lei n.º 384-B/99 de 23 de setembro), pelo que, a aplicação das respetivas orientações e condicionantes fica excluída (Relatório do Plano ponto 3.3 Condicionantes – pag.44).

R4. SOBRECARGA SOBRE AS INFRAESTRUTURAS /QUESTÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Para minimizar a sobrecarga induzida pela nova ocupação, a proposta do Plano vem introduzir melhorias ao nível da segurança rodoviária e de acessibilidade ao “interior” da área do Plano, na medida em que promove a deslocalização do ponto de entrada mais próximo da rotunda, aumentando o seu afastamento e concentrando as saídas no cruzamento entre a Rua Eduardo Ala Cerqueira e a Rua do Alavário.

O desenho da infraestrutura viária acolhe a possibilidade de paragem temporária de um veículo pesado de passageiros/transporte público, bem garante o acesso dedicado para cargas e descargas do hotel.

A previsão de estacionamento subterrâneo vem responder às necessidades da unidade hoteleira e ainda suprir carências no espaço público.

As demais redes de infraestruturas indicadas no Plano (abastecimento de água, águas residuais-saneamento e pluviais, gás, eletricidade e telecomunicações) serão objeto de projeto de execução específico, identificando soluções que integram substituição, redimensionamento e a criação de novas infraestruturas em conformidade com as necessidades previsionais.

R5. IMPACTES AMBIENTAIS (Tráfego, qualidade do ar, ruído, ventos, escoamento das águas e perturbação da avifauna e ecossistemas aquáticos envolventes)

Os potenciais impactes ambientais relativos, designadamente, a alterações no escoamento de águas, sombreamento, e os decorrentes do acréscimo de tráfego, são mitigados através de soluções urbanísticas e arquitetónicas adequadas, amplamente reconhecidas pela prática contemporânea. Nesta senda, e em linha com o projeto “Aveiro STEAM City”, poderá recorrer-se à incorporação de instrumentos de monitorização ambiental, por exemplo, sensores de qualidade do ar e do ruído.

A ocupação do solo prevista no Plano não vem alterar a condição “impermeável” que caracterizou este território, com a anterior localização da unidade industrial, restringindo-se fundamentalmente à implantação da nova edificação, ao mesmo tempo que prevê uma envolvente de espaços verdes, admitindo-se, ao longo da execução do Plano, a possibilidade de poderem vir a ser ampliados.

A nível microclimático, a garantia das vivências pedonais em ambiente urbano confortável pode ser obtida através de mecanismos, materiais e elementos arquitetónicos que atenuem o efeito de canalização atmosférica e dissipem fluxos descendentes, bem como a instalação de barreiras vegetais ou elementos de desenho urbano que reduzem a aceleração do vento nos espaços intersticiais.

Quanto ao sombreamento, a implantação e a modulação volumétrica do edifício foram orientadas para preservar corredores de luz natural e minimizar a sombra projetada sobre habitações vizinhas e áreas de fruição pública.

No domínio da mobilidade, o impacto do tráfego foi ponderado na proposta, podendo ser minimizado desde logo através da inclusão de áreas verdes com percursos pedonais e cicláveis articulados na rede da cidade, e da própria capacidade de promover interface com a rede de transportes coletivos, ao mesmo tempo que se asseguram acessos dedicados, zonas específicas de carga e descarga.

Quanto ao risco de gentrificação, a intervenção potencia vitalidade económica e turística sem comprometer a autenticidade do tecido residencial existente, sendo de salientar que a área do plano é uma ínfima parcela de terreno no contexto da cidade e que, por esse facto, a mesma não teria potencial para resolver problemas socioeconómicos e de habitação.

R6. REFERÊNCIA AOS PARECERES DAS ENTIDADES

As matérias levantadas pela APA no seu parecer inicial, relativas ao Domínio Público Marítimo, foram sanadas em sede da Concertação efetuada na Conferência Procedimental, decorrente da assunção pela Câmara Municipal das alterações propostas pela entidade, tendo conduzido à alteração do sentido do parecer, tal como consta da respetiva Ata.

As posições da CCDRC e do Turismo de Portugal não manifestam oposição expressa à proposta do plano, recomendam apenas alguma reflexão.

R7. OUTRAS PARTICIPAÇÕES

Face às preocupações mencionadas (Participação 31) relativas à estabilidade estrutural dos edifícios envolventes, **foram incorporadas** num novo ponto do artigo 18.º - Condições de edificabilidade do regulamento do Plano:

“Na construção dos pisos abaixo do solo devem ser garantidas as condições de estabilidade e segurança das edificações adjacentes, e prevenir riscos para

“pessoas e bens, em conformidade com os princípios da segurança e da proteção do interesse público”.

Por indicação de uma participação, **foi corrigida a sequência de numeração a partir do artigo 29.º do regulamento.**

R8. PERÍODO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

O prazo de elaboração dos planos municipais é determinado na abertura do procedimento e só pode ser prorrogado, por uma única vez por um período máximo igual ao previamente estabelecido.

Ora, tendo sido estabelecido o prazo de 18 meses e tendo sido já prorrogado por mais seis meses, a não aprovação do plano dentro do prazo determina a caducidade deste procedimento, pelo que a programação do período de Discussão Pública foi determinada por esta condição.

Não obstante a referida coincidência com o período de férias, foram asseguradas as condições necessárias para a efetiva participação dos cidadãos e demais interessados, através da disponibilização da proposta em locais de acesso público com horário alargado e no sítio eletrónico do Município, disponível em qualquer lugar e em permanência, garantindo-se, assim, o cumprimento dos princípios da publicidade, da transparência e da participação democrática consagrados na lei.

R9. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO

A manifestação de intenções de intervenção, quer públicas quer privadas, sugere e assegura a concretização dos objetivos definidos para o Plano, com as opções e soluções que visam garantir o equilíbrio e coerência formal do conjunto.

Na proposta do Plano, o inerente interesse público e coletivo na transformação e revitalização de uma área degradada da cidade, articulado à manifestação de interesse de investimento privado formaram as premissas para a importância da iniciativa municipal de elaboração do Plano, com adoção do sistema de “cooperação” para execução dos investimentos previstos.

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

A CMA dará prioridade às intervenções públicas estruturantes na área do Plano, nomeadamente a concretização e continuidade dos percursos pedonais e cicláveis e os espaços verdes.

Havendo ainda outras áreas necessárias à concretização integral do Plano, destinadas, na generalidade, a espaços públicos, nomeadamente os espaços da envolvente ao moinho e na

frente da Rua do Alavário, a CMA assumiu, para o efeito, vir a desencadear os mecanismos adequados para a sua execução, pelo que, neste contexto, não se definiu qualquer mecanismo de perequação compensatória. Em último caso, se não for alcançado entendimento para esta concretização, poder-se-á recorrer a outros mecanismos legais, fundamentados na necessidade de execução do Plano, nos termos do RJIGT.

R10. ATIVIDADE TURÍSTICA

Aveiro é um território de grande potencial turístico, área económica que representa hoje um peso inequívoco no desenvolvimento económico de qualquer região, promovendo transversalmente diversos setores que contribuem para o crescimento da economia local. A dinamização da economia é uma preocupação central do Município, como forma de permitir a criação de riqueza, de postos de trabalho e o reforço da coesão social.

Por outro lado, o local do Plano, pela sua geografia, recursos naturais endógenos e acessibilidade estruturante, que outrora favoreceu a instalação da unidade industrial, também agora favorece a localização de funções de maior especificidade, em detrimento de outras, nomeadamente, as de carácter habitacional.

Pretende-se que esta unidade hoteleira venha introduzir uma maior diversidade e complementaridade na oferta de alojamento turístico, enquanto atividade emergente, sujeita às regras de mercado.

R11. ARQUEOLOGIA

As matérias relativas à salvaguarda de eventual património arqueológico histórico estão expressas no regulamento deste Plano, bem como no do PDM, em conformidade com as orientações e determinações definidas pelo Património Cultural, I.P..

R12. INTERESSES PÚBLICO E PRIVADO

A par de um esforço público na construção da cidade, a componente privada é fundamental para a sua concretização, pelo que o sistema de execução adotado do plano é o da cooperação.

Perante as oportunidades, o desafio principal é encontrar e alcançar o equilíbrio entre o interesse público e do interesse privado, sendo que a este está sempre associado a sustentabilidade económica de qualquer investimento, e é a partir deste equilíbrio que se consegue avaliar o impacto e o sucesso de qualquer intervenção de transformação e regeneração das cidades e dos centros urbanos.

R13. REGULAMENTO

O contributo/proposta de alteração teve a devida ponderação e a sua integração deu origem à seguinte redação dos artigos referidos:

Artigo 17.º - Integração visual

1. (...)
2. **Devem ser incorporadas tecnologias passivas de eficiência energética, ventilação natural, sombreamento e utilização de materiais de baixo impacte ambiental, assegurando que o edifício se afirme como referência de arquitetura contemporânea sustentável.**

Artigo 18º - Condições de edificabilidade

1. (...)
2. (...)
3. **Na construção dos pisos abaixo do solo devem ser garantidas as condições de estabilidade e segurança das edificações adjacentes, e prevenir riscos para pessoas e bens, em conformidade com os princípios da segurança e da proteção do interesse público.**

Artigo 22.º - Coberturas

As coberturas do edifício devem ser planas, devendo incorporar soluções de “cobertura verde” concebidas com vegetação autóctone ou adaptada ao clima local, assegurando funções de isolamento térmico, retenção de águas pluviais e incremento da biodiversidade.

Artigo 24.º - Equipamentos técnicos e de apoio

1. (...)
2. (...)
3. **Para além do referido no ponto anterior os sistemas de produção de energias renováveis (painéis solares fotovoltaicos e térmicos) são obrigatórios e não podem anular as soluções de “cobertura verde”.**

Artigo 29.º - Espaço Verde Urbano

O Espaço Verde Urbano incorpora áreas verdes e arborizadas, nele se admitindo:

- a) **Infraestruturas, que se venham a demonstrar como necessárias à utilização e permanência no espaço verde, desde que não ponham em causa as características de Espaço Verde;**
- b) (...)

R14. DIVERSAS TEMÁTICAS

1. Enquadramento Legal e Procedimental

1. Contexto

Quanto à alegação de inexistência de termos de referência claros e de desconsideração da posição jurídica dos Requerentes, importa esclarecer que o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) foi conduzido em estrita conformidade com os artigos 77.º, 101.º e seguintes do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (doravante, RJIGT), assegurando a publicidade, participação e ponderação de todos os interessados desde a fase de abertura do procedimento.

Os termos de referência aprovados pela Câmara Municipal identificaram de forma expressa os objetivos estratégicos subjacentes à elaboração do plano, plenamente coerentes com o disposto no artigo 93.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, que qualifica o “Espaço Central Tipo 1”. Cumpre ainda esclarecer que tais termos de referência se encontram — e sempre se encontraram — devidamente publicitados no sítio institucional da Câmara Municipal de Aveiro, na área dedicada ao “PP Cais do Paraíso | Elaboração”, em conformidade com o previsto no artigo 76.º, n.º 1 e 3 do RJIGT, que impõem a definição e divulgação dos objetivos estratégicos dos planos territoriais na fase de abertura do procedimento. Estas peças instrutórias têm natureza preliminar e cessam a sua função autónoma logo que é apresentada a proposta de plano, passando os objetivos e opções estratégicas a integrar o respetivo relatório e regulamento.

Não assiste razão à alegação de que o município teria ignorado a vocação edificatória da parcela dos Requerentes. A qualificação do solo como espaço verde decorre de uma opção urbanística legítima, destinada a reforçar a qualidade ambiental e a fruição pública, compatível com a matriz funcional do PDM e com o interesse público urbanístico prosseguido. Nenhum direito de edificação absoluto foi violado, porquanto os planos municipais não conferem, por si próprios, direitos adquiridos a construir, mas estabelecem regras gerais de uso do solo a concretizar por planos de pormenor ou operações urbanísticas subsequentes

Quanto às alegações relativas a suposta “aprovação liminar” de um projeto hoteleiro em momento anterior ao plano, cumpre esclarecer que qualquer divulgação comercial por entidades privadas não se confunde com decisão administrativa, não gerando efeitos vinculativos para a Câmara Municipal nem condicionando a elaboração do plano.

Em síntese, o PP-CP foi elaborado de forma transparente e fundamentada, respeitando o regime jurídico aplicável e ponderando adequadamente os interesses públicos e privados envolvidos, não se verificando o alegado vício de violação de direitos de propriedade nem a preterição de formalidades essenciais do procedimento.

Em concreto:

Sec. I – A caducidade do procedimento

Decorre do artigo 158.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro (seguidamente, CPA) que a publicação dos atos administrativos só é obrigatória quando exigida por lei, sendo a publicação condição da sua eficácia. Mais resulta do artigo 76.º em conjugação com o artigo 191.º, n.º 4, al. c), do RJIGT que a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República.

O ato que determinou a aprovação da elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, tendo para tal definido o prazo de 18 meses, foi aprovado em reunião de câmara de 03/08/2023, tendo sido objeto de publicação por intermédio do Aviso n.º 17031/2023, publicado na 2.ª Série do Diário da República n.º 173, de 6 de setembro de 2023, pelo que o referido prazo de 18 meses teve início em 6 de setembro de 2023, terminando em 6 de março de 2025, e não em 3 de fevereiro de 2025, como alegado pelo Município.

Tendo sido aprovada, em reunião de câmara de 6 de fevereiro de 2025 a sua prorrogação por mais 6 meses, tal prazo iniciou-se, em tempo, em 6 de março de 2025, com termo em 6 de setembro de 2025 (tal como publicado por Aviso n.º 5328/2025, publicado na 2.ª Série do Diário da República n.º 39, de 25 de fevereiro de 2025),

Relativamente às medidas preventivas, na sequência dos artigos 138.º, n.º 6 e 191.º, n.º 4, al. h), do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, estas foram aprovadas pelo prazo de 18 meses, pela Câmara Municipal, em reunião de Câmara de 03/08/2023 e pela Assembleia Municipal, em reunião de 18/10/2023, e foram objeto de publicação no Diário da República (no Aviso n.º 21540/2023, na 2.ª Série do Diário da República n.º 216/2023, de 08/11/2023). Mais deliberou a Câmara Municipal de Aveiro, na reunião de 6 de fevereiro de 2025, e na reunião de 20 de fevereiro de 2025, determinar a prorrogação do prazo das Medidas Preventivas por motivo de Elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, por mais 6 meses, a contar da data da conclusão do período inicialmente fixado, nos termos e de acordo com os objetivos publicados na 2.ª série do Diário da República n.º 216, de 8 de novembro de 2023, através do Aviso n.º 21540/2023. Coincidindo os prazos de prorrogação das medidas preventivas e de elaboração do plano, ficou determinada a manutenção a suspensão da eficácia do plano na área abrangida por aquelas medidas, nos termos do artigo 134.º, n.º 2 do supracitado diploma legal, enquanto vigorarem as referidas medidas.

Em conclusão, não se verifica a caducidade do procedimento.

Sec. II – A participação preventiva.

Não demonstra o Município em que medida não foi sopesada a participação de André Bóia. Decorre do artigo 6.º, n.ºs 1 e 2, do RJIGT, que todas as pessoas, singulares e coletivas, incluindo as associações representativas dos interesses ambientais, económicos, sociais e culturais, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas e dos planos territoriais e que o direito de participação referido no número anterior

compreende, designadamente, a possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento.

Do n.º 6 do mesmo artigo resulta que estão sujeitas ao dever de ponderação das propostas apresentadas, bem como de resposta fundamentada aos pedidos de esclarecimento formulados.

Tal como resulta do Relatório do Programa de Execução, disponível na página do Município, o período de participação pública decorreu de 13 de setembro a 3 de outubro de 2023, em cumprimento do disposto no artigo 88.º, n.º 2 do RJIGT, tendo sido efetuada a ponderação de sete participações e incorporadas no desenvolvimento da proposta do Plano grande parte das sugestões formuladas, que, na sua maioria, corresponderam aos objetivos e programação constantes dos Termos de Referência.

Tais participações, incluindo a do acima identificado Município, foram sopesadas nos termos da lei, tal como consta da p. 18 do Relatório de Procedimentos, publicado na página do Município, esclarecendo-se que sendo certo que a lei obriga ao dever de ponderação das sugestões e participações relativamente ao procedimento de planeamento em curso, não é, no entanto, o local/procedimento apropriado para a apreciação e pronúncia relativamente a projetos de obras particulares, o que deve ocorrer (como ocorreu) em sede de gestão urbanística.

Termos em que não houve violação do direito de participação legalmente garantido.

A Discussão pública

Relativamente ao prazo de discussão pública, o artigo 89.º, n.º 2, do RJIGT, prevê um período de 20 dias, não especificando se estes são úteis ou seguidos. Não obstante tratar-se de um prazo procedimental, e, por isso, em princípio, contado em dias úteis, por se associar ao horário de funcionamento dos serviços municipais, vem referindo a Doutrina, a este propósito, que nada obsta a que os referidos prazos sejam contabilizados em dias seguidos (incluindo sábados, domingos e feriados) desde que tal especificação conste expressamente do aviso de abertura da discussão pública, e que nesses dias não úteis se mantenham as condições para uma efetiva participação dos interessados, nomeadamente a exposição da proposta de plano em lugar de acesso público (Cfr. Oliveira, Fernanda Paula, *in Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, Comentado*, Coimbra, Almedina, p. 277), posição essa sufragada no parecer da CCDR-Centro, DSAJAL 187/09, de 16/11/2009, disponível em <https://www.ccdrc.pt/pt/34018/>

Consta do Aviso n.º 18722-A/2025/2, publicado no DR, 2.ª Série n.º 142, de 25/07/2025, tal como no Edital n.º 176/2025, publicado nos locais de estilo do Município e respetivo site, que a proposta do plano e todos os documentos associados ao procedimento se encontram disponíveis para consulta, designadamente, nos dias úteis, das 8:30h às 16:30h no edifício Centro de Congressos e todos os dias das 10:00h às 12:30h e das 13:30h às 18:00h, na Loja Turismo e Museu (Museu da Cidade), mais se informando que os interessados podem apresentar eventuais reclamações, observações ou sugestões por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou por modelo próprio disponibilizado nos locais de consulta, para além dos meios informáticos

disponibilizados em permanência, pelo que foi efetivamente garantido o direito de participação dos particulares em sede de discussão pública, no período de 1 a 20 de agosto de 2025.

No que respeita à alegação de que a discussão pública do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) se realizou num período inadequado — entre 1 e 20 de agosto —, cumpre esclarecer que a tramitação do plano obedeceu integralmente ao regime jurídico aplicável aos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (RJIGT).

A escolha deste período resultou da necessidade objetiva de cumprimento do calendário procedimental, uma vez que o prazo para aprovação formal do plano se encontra prorrogado até 6 de setembro de 2025. Caso o plano não fosse aprovado dentro deste prazo, seria necessária a abertura de novo procedimento, e, conseqüente, perda significativa de tempo e recursos públicos.

Acresce que, ainda que o mês de agosto seja tradicionalmente associado a férias, tal circunstância não consubstancia qualquer limitação legal à realização da discussão pública. Pelo contrário, pode constituir uma oportunidade de maior disponibilidade dos munícipes e interessados para análise da documentação e apresentação de contributos, cumprindo-se assim o princípio da participação consagrado no artigo 6.º do RJIGT.

Relativamente à alegação de que o período coincide com o fim do mandato autárquico, importa esclarecer que os instrumentos de gestão territorial não se subordinam a ciclos eleitorais, mas sim à legalidade administrativa e ao interesse público. O planeamento urbano, enquanto função administrativa vinculada, não pode ser condicionado por estratégias eleitorais ou por alterações no elenco de titulares de cargos políticos, devendo respeitar a continuidade das políticas públicas de ordenamento do território.

A calendarização do procedimento resultou, não de uma qualquer arbitrariedade, mas da necessidade de respeitar o limite temporal de vigência estabelecido para a aprovação formal, sob pena de caducidade do processo.

Em conclusão, a realização da discussão pública no período referido não afeta a legalidade nem a transparência do processo, encontrando-se plenamente salvaguardados os direitos de participação dos particulares e das entidades públicas, bem como o dever da Administração de assegurar a aprovação do plano dentro do prazo legalmente fixado, evitando a caducidade do procedimento e garantindo a prossecução do interesse público no ordenamento qualificado do território.

2. Classificação do Solo e Função Social da Propriedade

Premissas

O PDM qualifica o “Espaço Central Tipo 1” como uma área urbana multifuncional, de elevada centralidade e valor patrimonial, onde se privilegia a coexistência de habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos e espaços verdes. Nos termos do artigo 93.º do respetivo Regulamento, os usos preferenciais são a habitação, o comércio e os serviços, admitindo-se usos

complementares e compatíveis, incluindo empreendimentos turísticos. Esta qualificação do solo não garante, por si só, edificabilidade para fins habitacionais em cada parcela, sendo, em casos mais complexos, necessária a respetiva concretização através de instrumentos de execução — como os planos de pormenor — que densificam e compatibilizam os usos do solo.

O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) enquadra-se, precisamente, no objetivo de execução, permitindo ajustar a vocação geral do PDM à realidade física e fundiária da área de intervenção. A função do PP é operacionalizar a estratégia de ordenamento definida pelo PDM, conciliando a reabilitação urbana com a diversificação funcional e a valorização ambiental, em conformidade com os artigos 101.º e seguintes do RJGT.

A afetação de determinadas parcelas — como a propriedade dos Requerentes — a espaço verde estruturante resulta de uma opção urbanística legítima, orientada para reforçar a qualidade ambiental e paisagística e de continuum verde, sem que tal constitua violação do PDM. Com efeito, o regime do “Espaço Central Tipo 1” admite áreas de utilização coletiva e espaços públicos qualificados, sendo estas intervenções compatíveis com a matriz funcional definida para o centro urbano.

Relativamente à questão de que o prazo de revisão do PP-CP não permitiria uma perspetiva mais abrangente, importa sublinhar que o plano seguiu todos os trâmites legalmente exigidos, incluindo consultas às entidades competentes e discussão pública, cumprindo o dever de fundamentação previsto nos artigos 152.º e 153.º do Código do Procedimento Administrativo bem como o princípio da transparência.

Em suma, o PP-CP não contraria as disposições do PDM nem desconsidera a qualificação do solo dos Requerentes. Pelo contrário, concretiza a estratégia municipal de regeneração urbana, articulando funções residenciais, turísticas e de espaço público, e garantindo a prossecução do interesse público urbanístico.

Erro Palmar

No que respeita à alegação de que o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) padece de um “erro manifesto” ao classificar o terreno dos Requerentes como espaço verde, importa, antes de mais, sublinhar que a definição de usos do solo efetuada pelos planos de pormenor constitui um ato de natureza regulamentar, elaborado nos termos do RJGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e que visa concretizar e compatibilizar as orientações estratégicas do Plano Diretor Municipal (PDM) com a realidade urbanística específica da área a intervencionar.

A classificação da parcela em causa como espaço verde estruturante não resulta de qualquer erro ou arbitrariedade, mas da opção deliberada de criar continuidade paisagística e qualificação ambiental numa frente urbana estratégica, atendendo ao princípio da prevalência do interesse público no ordenamento do território, consagrado no RJGT. A afetação a espaço verde não elimina os direitos de propriedade, que se mantêm plenamente reconhecidos nos termos do artigo 1305.º do Código Civil, mas define restrições urbanísticas adequadas ao fim público prosseguido, restrições essas legítimas e proporcionais à luz do artigo 18.º da Constituição da República Portuguesa.

No tocante aos instrumentos de programação urbanística invocados — Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) — cumpre esclarecer que estes documentos têm natureza meramente estratégica e programática, não prevalecendo sobre o conteúdo normativo do PDM ou de um Plano de Pormenor. As menções a usos habitacionais nestes programas não conferem automaticamente direitos edificatórios, funcionando apenas como referenciais de orientação para políticas públicas.

A circunstância de que a parcela dos Requerentes pudesse eventualmente ter vocação habitacional ou de existir procura acrescida por habitação multifamiliar não impede que, no quadro do planeamento urbanístico atual, a Câmara Municipal opte por afetar o solo a espaço verde. Tal opção visa alcançar equilíbrio funcional, diversidade de usos e qualificação ambiental, objetivos explicitamente previstos no artigo 93.º do Regulamento do PDM, para áreas classificadas como solo urbano — espaço central tipo 1 —, que admitem habitação, comércio, serviços, turismo e equipamentos, mas igualmente áreas de utilização coletiva e de estrutura ecológica urbana.

Relativamente à alegação de que o plano favoreceria a função turística em detrimento da habitacional, cumpre salientar que a criação de uma unidade hoteleira de referência não exclui nem impede a construção de habitação noutros pontos do centro urbano. Pelo contrário, a concentração de edificabilidade numa parcela específica permite libertar outros “vazios urbanos” para usos residenciais, conciliando a requalificação com as políticas municipais de incentivo à habitação. A afirmação de que um hotel de cinco estrelas “não responde às necessidades habitacionais” não tem relevância jurídica, uma vez que o plano não se propõe substituir a função habitacional pela turística, mas diversificar as funções urbanas, em consonância com as orientações europeias e nacionais para a regeneração das cidades.

Importa, também, reforçar que todas as entidades competentes que acompanharam a elaboração do PP-CP — nomeadamente a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) e a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) — emitiram pareceres no âmbito do procedimento legalmente previsto, não tendo identificado qualquer vício de classificação do solo ou incoerência na definição de usos. Este escrutínio externo reforça a conformidade do plano com o ordenamento jurídico e afasta a existência de qualquer “erro manifesto de apreciação” suscetível de comprometer a sua legalidade ou validade.

Em conclusão, a classificação do terreno como espaço verde estruturante é legítima, juridicamente fundada e coerente com os objetivos de ordenamento territorial definidos no PDM e no RJIGT, não constituindo um erro técnico nem uma violação dos direitos de propriedade, mas uma concretização do princípio da função social do solo urbano e da prossecução do interesse público na requalificação e valorização do território.

A Manifesta Incoerência (bis)

No que respeita à alegação de “manifesta incoerência” do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP), cumpre esclarecer que o plano foi elaborado em estrita conformidade com o Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDM) e com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, garantindo a prossecução do interesse público e o equilíbrio entre as diferentes funções urbanas — habitacional, económica, turística e de qualificação ambiental.

Quanto à questão relativa à “substituição” da habitação multifamiliar por valências turísticas, importa salientar que a classificação da área de intervenção como solo urbano – espaço central tipo 1 no PDM permite, nos termos do artigo 93.º do respetivo Regulamento, a coexistência de habitação, comércio, serviços e empreendimentos turísticos, não existindo qualquer exclusividade da função habitacional. O PP-CP não impede, nem afasta, a criação de novos programas residenciais no centro urbano.

No que concerne à alegada contradição com os objetivos municipais de ajustamento da densidade urbana, é de referir que o PDM define parâmetros gerais, cabendo aos planos de pormenor, nos termos do RJGT, concretizar soluções urbanísticas específicas em função das características de cada local. A verticalidade proposta, materializada num edifício de 12 pisos, não representa um afastamento arbitrário do modelo territorial, mas antes uma opção deliberada de concentração volumétrica num ponto estratégico, que permite libertar solo para espaço público, ordenar frentes urbanas e qualificar a paisagem ribeirinha. Trata-se de uma aplicação do princípio contemporâneo da densidade seletiva, recomendada pelas políticas europeias de regeneração urbana, que privilegia a compacidade e a diversidade funcional em detrimento do crescimento urbano disperso.

Mais se refere que nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 77.º do regulamento do PDM 1ª Revisão, os empreendimentos hoteleiros são considerados elementos de exceção podendo ultrapassar as cêrceas dominantes na envolvente.

A recomendação da CCDRC no sentido de se ponderar o impacto volumétrico traduz uma apreciação prudencial, mas não consubstancia qualquer incompatibilidade legal nem impede a aprovação do plano, competindo à Câmara Municipal proceder à ponderação de todos os interesses relevantes — urbanísticos, ambientais, económicos e sociais — como determina o RJGT.

Em resumo, o PP-CP não viola o PDM nem os instrumentos estratégicos municipais, antes concretiza os objetivos de qualificação urbana e diversificação funcional consagrados no RJGT. A concentração edificatória num único polo, associada à criação de espaços verdes e de uso público, à melhoria das condições de mobilidade e à valorização paisagística, representa uma solução urbanística coerente com o interesse público, conciliando a atratividade turística com as demais funções existentes na envolvente, assegurando uma regeneração urbana sustentável, contemporânea e juridicamente válida.

O Terreno Alheio

No que respeita à alegação de que a parcela destinada à implantação do hotel integra o domínio público marítimo e, por essa razão, seria insuscetível de apropriação privada, cumpre esclarecer, antes de mais, que o regime jurídico que versa as águas e respetivas margens encontra-se atualmente consagrado na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água), e no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, consagrando os artigos 18.º e 19.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público, os princípios da imprescritibilidade e inalienabilidade dos bens do domínio público.

Nos termos do artigo 84.º, n.º 1, al. a), da Constituição da República Portuguesa, integram o domínio público, entre outros, as águas do mar e os terrenos que lhes estão sujeitos, incluindo as margens das águas navegáveis ou flutuáveis. Esta delimitação tem natureza técnico-jurídica

e vincula a Administração e os particulares, garantindo a salvaguarda do uso público desses bens, competindo, designadamente, à APA, a sua gestão e administração, nos termos do Decreto-Lei n.º 56/2012, de 12 de março, na redação em vigor.

No caso vertente, o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) foi instruído com a informação cadastral existente, estando assim como, compatível com a cartografia oficial. A parcela em questão encontra-se classificada como solo urbano – espaço central tipo 1 no Plano Diretor Municipal de Aveiro e registada como propriedade privada, não havendo registo de desafetação ou integração formal no domínio público marítimo. A eventual invocação genérica de que o terreno integra o domínio público não dispensa a necessária prova por ato formal de delimitação, publicado nos termos legais, condição indispensável para que se produza qualquer efeito jurídico de indisponibilidade ou inalienabilidade.

Mesmo que existam processos administrativos em curso relacionados com a revisão ou atualização da linha de delimitação do domínio público marítimo, tal facto não invalida automaticamente a legitimidade das operações urbanísticas projetadas, as quais continuam a depender de títulos jurídicos válidos, incluindo direitos reais sobre o solo e licenciamento municipal conforme ao PDM e ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor (adiante, RJUE),. Acresce que, nos termos do artigo 1305.º do Código Civil, o proprietário tem plena e exclusiva faculdade de uso, fruição e disposição do prédio, salvo restrições legais ou administrativas expressamente impostas.

Quanto ao alegado parecer desfavorável emitido pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), importa esclarecer que o mesmo foi objeto de reavaliação no âmbito da Conferência Procedimental realizada em 17/07/2025, tendo sido concertadas as posições das entidades intervenientes. Tal revisão fundamentou-se na constatação de que a aplicação automática e indiferenciada de determinadas prescrições conduziria, em virtude das características singulares do território de Aveiro, à inviabilização prática de grande parte das operações urbanísticas legítimas.

Com efeito, foram tidos em consideração os contributos das entidades externas, tendo existido mudança no sentido dos pareceres. Este procedimento promovendo a devida coordenação entre as entidades da administração pública envolvidas, obedeceu ao disposto no artigo 84.º, n.º 2, do RJIGT, que refere: *“2 - A posição manifestada pelos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas na comissão consultiva substitui os pareceres que aqueles serviços e entidades devem emitir, a qualquer título, sobre o plano, nos termos legais e regulamentares, ficando expressamente proibida a emissão de parecer escrito ou outra forma de pronúncia.”*, tendo sido desenrolados os demais trâmites, tal como previstos nos termos do artigo 85.º do mesmo diploma legal.

A alteração e harmonização do parecer encontram-se expressamente registadas na ata da referida Conferência Procedimental, documento que comprova a conformidade do processo com as exigências legais e procedimentais aplicáveis, que se encontra disponível na página do Município, tal como do memorando de ponderação de pareceres de julho de 2025.

Por fim, a sugestão de que houve prevalência de um interesse privado sobre o interesse habitacional não encontra suporte legal. Tal como já referido, o PP-CP foi elaborado segundo critérios de legalidade e prossecução do interesse público, promovendo requalificação urbana, diversificação funcional e valorização do espaço público, em plena conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor.

Em conclusão, a parcela destinada ao hotel, ou a sua utilização não viola o regime jurídico aplicável à propriedade privada ou o domínio público marítimo. O PP-CP cumpre as disposições do PDM, do Código Civil e da Lei da Água, assegurando que qualquer intervenção futura respeitará as condicionantes legais estabelecidas.

4. Justificação Urbanística do Hotel de 12 Pisos

A Mudança

O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso constitui um instrumento estratégico de regeneração urbana, que visa transformar uma frente urbana expectante, fragmentada e desqualificada numa nova centralidade urbana.

A proposta do Plano traduz uma operação que dialoga com a envolvente, promovendo uma valorização e articulação entre os diferentes espaços públicos, designadamente, através do alargamento do canal urbano, da criação de áreas para zonas verdes de fruição pública, introduzindo percursos pedonais e de mobilidade suave, integrados na rede atual e que vêm reforçar a relação com a Ria de Aveiro, ao mesmo tempo que promove uma mudança de perspetiva e abordagem deste território urbano, introduzindo uma rutura na leitura da cidade e da malha que a sustenta, criando novas referências urbanas, concentrando a edificabilidade num ponto estratégico.

Este modelo de cidade “compacta”, defendido por conceitos contemporâneos, permite racionalizar o uso do solo, reduzir a pressão sobre o território e criar condições para maior eficiência energética e resiliência climática.

As opções previstas pelo Plano, através da reabilitação/revitalização de um espaço que constituiu um passivo ambiental com a saída da unidade industrial, vêm reforçar a atratividade económica e turística da cidade, diversificar e qualificar a oferta hoteleira e gerar emprego qualificado.

A solução de um edifício isolado traduz um marco urbano singular, um sinal de arquitetura contemporânea que altera a legibilidade da cidade e que, ao contrário de a cristalizar numa imagem estática, a projeta para o futuro como referência, respondendo ao desígnio de criar novas centralidades, vitalidade e diversidade funcional.

A criação de uma unidade hoteleira de referência, inserida num contexto de regeneração urbana, não configura uma prevalência arbitrária da função turística sobre a habitacional. Pelo contrário, constitui uma oportunidade para diversificar e qualificar a oferta hoteleira e aumentar a atratividade económica da cidade, potenciando sinergias com a função habitacional e com o comércio local.

Quanto à questão do número de pisos do hotel há a referir que o mesmo está de acordo com o n.º 2 do artigo 77.º do regulamento do PDM onde estas situações já estão excecionadas dos limites impostos pela cêrcea da envolvente. Ainda assim, refere-se, a título de clarificação de conceitos, que é legalmente admissível, no âmbito de um plano de pormenor, introduzir soluções diferenciadas quando devidamente fundamentadas e integradas na estratégia global de ordenamento. O RJGT prevê expressamente que os planos de pormenor podem inovar em

relação ao plano diretor, desde que respeitem as orientações estratégicas essenciais, situação que aqui também se verifica.

Por fim, importa assinalar que todas as entidades competentes — incluindo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) — acompanharam o processo, emitindo pareceres no âmbito legalmente previsto. A eventual recomendação de ponderação sobre os impactes não constitui uma objeção vinculativa, mas um convite à reflexão, devidamente incorporado no processo de elaboração do plano, tal como acima já foi referido, em sede de conferência procedimental

Em conclusão, a solução edificatória proposta pelo PP-CP, ainda que distinta da cércea dominante, não desrespeita o PDM nem a identidade morfológica urbana, antes introduz uma referência arquitetónica contemporânea, coerente com a estratégia municipal de regeneração e diversificação funcional, legitimada por instrumentos legais e sustentada por critérios objetivos de interesse público.

Ainda a Valência Turística

Quanto à alegação de “incoerência evidente” face ao Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), cumpre referir que este plano estratégico tem natureza programática, não vinculativa, e aponta linhas gerais de intervenção para a dinamização do centro urbano, incluindo expressamente a possibilidade de instalação de equipamentos turísticos de referência. O PP-CP, enquanto instrumento de natureza regulamentar, concretiza essas orientações no quadro legal vigente, articulando a reabilitação urbana com a atração de investimento qualificado.

A valorização da oferta turística não colide com a política habitacional municipal que se encontra patente no Plano Municipal de Habitação e Alojamento de Aveiro. A intervenção potencia vitalidade económica e turística sem comprometer a autenticidade do tecido residencial existente. É importante lembrar que esta é uma ínfima parcela do território da cidade e que a mesma não teria potencial para resolver os problemas socioeconómicos e de habitação do Município. Importa, ainda, lembrar que, muitas vezes, os processos associados ao alojamento local, por falta de oferta de unidades hoteleiras também tem impacto na disponibilidade de habitação no centro da cidade, pelo que é essencial encontrar um equilíbrio.

Em suma, o PP-CP respeita integralmente o PDM e os regimes jurídicos aplicáveis, conciliando a valência turística com a função habitacional e garantindo que a requalificação urbana não se traduz em exclusão social ou funcional, mas antes na criação de uma frente urbana qualificada, competitiva e sustentável, em consonância com as melhores práticas de planeamento contemporâneo.

5. Perequação Urbanística e Equilíbrio de Interesses

A Graduação dos Interesses Coenvolvidos

No que respeita à alegação de que o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) não evidencia um “fio condutor” na graduação dos interesses públicos e privados envolvidos, cumpre salientar que a elaboração de qualquer instrumento de gestão territorial rege-se por um quadro

normativo estrito, definido pelo RJGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e orientado pelo Plano Diretor Municipal (PDM), que consagra as opções estratégicas de ordenamento para todo o território municipal.

Nos termos do RJGT, os planos municipais devem prosseguir o interesse público e assegurar a utilização sustentável e equilibrada do solo, promovendo simultaneamente a diversidade funcional e a qualificação urbanística. O PP-CP foi objeto de um procedimento transparente e participado, sujeito a pareceres das entidades competentes — nomeadamente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), sem que estas tivessem identificado insuficiências ou vícios na ponderação dos interesses em presença.

A opção por integrar no plano uma unidade hoteleira de referência não traduz qualquer “prevalência arbitrária do interesse privado” sobre o interesse habitacional dos particulares, mas antes resulta de uma escolha urbanística legitimada por critérios objetivos já referenciados.

No que concerne à afetação do terreno dos Requerentes a espaço verde, tal decisão não configura sacrifício desproporcionado, mas sim uma medida de ordenamento coerente com os princípios da função social da propriedade e da prevalência do interesse público urbanístico. A criação de espaço verde estruturante visa reforçar a continuidade ecológica, melhorar a qualidade do espaço público e qualificar a envolvente edificada, beneficiando igualmente o valor urbano do conjunto. Não se trata de um ato discricionário arbitrário, mas de uma escolha planeada e juridicamente fundada, cuja legitimidade foi reconhecida pela ausência de objeções das entidades durante o procedimento.

O plano fundamenta as opções tomadas, evidenciando a sua conformidade com o PDM, com a estratégia municipal de requalificação urbana e com o princípio da proporcionalidade: a concentração da edificabilidade num polo delimitado — nomeadamente, através de um edifício de 12 pisos — permite libertar solo para espaço público e mitigar pressões difusas sobre outras áreas.

Por fim, importa realçar que o PP-CP promove uma frente urbana mista, com integração de habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes, materializando os objetivos de diversidade funcional consagrados no RJGT e no PDM. A alegação de “injustiça” ou “falta de equilíbrio” não se verifica, na medida em que o plano aplica critérios urbanísticos uniformes, proporcionais e objetivamente fundamentados, resultantes de um processo de planeamento participado e escrutinado por entidades independentes.

Em conclusão, não existe violação dos princípios da proporcionalidade, da igualdade ou da legalidade. O PP-CP reflete uma ponderação criteriosa dos interesses em presença, alinhada com o ordenamento jurídico vigente e com as melhores práticas de planeamento urbano, assegurando a prossecução do interesse público na requalificação e valorização da cidade de Aveiro.

Os Mecanismos de Perequação

No que respeita à alegação de que o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) viola o dever de perequação urbanística, importa esclarecer que se trata, de um mecanismo cuja aplicação depende da concreta configuração fundiária da área de intervenção, das opções urbanísticas tomadas e da viabilidade da operação de perequação.

É admissível que a Câmara Municipal, mediante fundamentação adequada, opte por dispensar a aplicação integral dos mecanismos de perequação sempre que a natureza ou a dimensão da operação urbanística o justifique, designadamente em áreas consolidadas ou com forte diversidade de usos. No caso do PP-CP, a eventual dispensa da perequação decorre da especificidade fundiária e funcional da área de intervenção, circunstância expressamente admitida pela lei.

Cumpra ainda salientar, mais uma vez, que o procedimento de elaboração do plano foi sujeito a parecer das entidades competentes, nomeadamente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), não tendo sido detetadas irregularidades ou vícios jurídicos no enquadramento dos encargos urbanísticos ou da necessidade de sistema perequativo e a sua fundamentação consta do relatório do plano, onde é referida a inviabilidade prática de aplicar um modelo formal de perequação em virtude da heterogeneidade das parcelas abrangidas e da existência de áreas afetas a domínio público.

A repartição equitativa de benefícios e encargos foi devidamente ponderada no PP-CP, tendo o município feito uso legítimo da faculdade de adequar os mecanismos de perequação às circunstâncias concretas, conforme previsto nos artigos 176.º e seguintes do RJIGT, correspondendo ao dever de fundamentação imposto pelos artigos 99.º, 152.º e 153.º do Código do procedimento Administrativo.

Não se verificam, portanto, as alegadas violações legais, mantendo-se a plena conformidade do plano com os princípios da legalidade, da igualdade e da prossecução do interesse público urbanístico.

O Plano de Financiamento

No que concerne às críticas dirigidas ao plano de financiamento associado ao Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP), cumpre esclarecer que a natureza jurídica de um plano de pormenor, nos termos do artigo 101.º do RJIGT, é a de um instrumento regulamentar de ordenamento do território, destinado a definir parâmetros urbanísticos, usos e formas de ocupação do solo, não lhe competindo fixar em definitivo os mecanismos financeiros de execução de projetos privados. Os modelos de financiamento ou estimativas de investimento constantes do relatório do plano têm caráter meramente indicativo, como resulta expressamente das disposições regulamentares e do regime jurídico aplicável, não constituindo obrigações vinculativas. A execução material das operações urbanísticas previstas dependerá, em momento próprio, da celebração de contratos, instrumentos de cooperação e licenciamento municipal, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), garantindo-se nessa fase a plena transparência e equidade no relacionamento entre o município, os investidores e os proprietários.

Contudo, **em virtude desta observação foi clarificado na tabela 4 - Programa de execução e Plano de financiamento que o privado responsável pela execução da ampliação do canal será o proprietário da parcela 6.**

Quanto à alegada falta de articulação entre interesses privados e públicos, cumpre referir que o PP-CP foi objeto de análise e de parecer obrigatório das entidades da Administração Central e

Regional competentes, não tendo sido suscitadas, no decurso do processo, objeções quanto à suficiência do quadro estratégico e operacional apresentado, quanto à respetiva fundamentação financeira ou quanto à articulação dos interesses em presença, o que reforça a legalidade e a solidez procedimental do plano.

No tocante à estimativa do valor de aquisição de terrenos, sublinha-se que tais valores, constantes do plano, têm carácter meramente prospetivo, não vinculativo, devendo ser aferidos em momento posterior, à luz das regras do mercado e das condições contratuais a definir. A eventual perceção de desajustamento entre a estimativa apresentada e a qualificação urbana do local não invalida a legalidade nem a validade substantiva do plano, que se limita a enunciar orientações para a execução.

Também não procede a objeção relativa ao financiamento de espaços públicos com fundos privados. Nos termos do artigo 44.º do RJUE, as operações urbanísticas devem garantir a criação e a cedência de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva como condição da sua aprovação, não configurando qualquer privilégio indevido para o promotor, mas antes uma exigência legal de interesse público, devidamente enquadrada nos instrumentos de execução do plano. A ampliação do canal e a qualificação das frentes ribeirinhas visam beneficiar toda a comunidade urbana, reforçando a atratividade e a coesão territorial, e não apenas a atividade turística projetada.

Em conclusão, não se verificam as alegadas insuficiências nem qualquer violação procedimental ou substantiva. O PP-CP cumpre integralmente o quadro legal aplicável, tendo sido objeto de escrutínio pelas entidades competentes sem que tenham sido identificadas incongruências ou omissões que afetem a sua validade. A previsão de investimento e a execução do plano obedecerão às regras próprias em sede contratual e de licenciamento, salvaguardando o interesse público, a equidade entre agentes e a prossecução de uma requalificação urbana sustentável e juridicamente adequada.

6. Avaliação Ambiental

Sec. III – A dispensa de avaliação ambiental estratégica

No que respeita à não sujeição a avaliação ambiental estratégica (AAE) do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP), tendo sido efetuada a correspondente análise à luz dos critérios definidos pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro nas suas redações em vigor, remete-se para o detalhado *Relatório de fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica*, disponível na página do município.

Não estando o projeto abrangido pelo Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro RJAIA, Anexo II, alínea 12 c), não decorre qualquer obrigatoriedade legal de sujeição do PP-CP a AAE autónoma, tanto mais que a revisão do PDM em 2019 foi objeto de avaliação ambiental, abrangendo as orientações estratégicas aplicáveis à área.

Relativamente aos pareceres da APA e da CCDR-C, resultou da reunião da Conferência Procedimental 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 (como foi o caso do parecer da CCDR-C), ao cumprimento das questões de legalidade e de conformidade ou compatibilidade com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor identificadas. Tendo-se procedido à ponderação das posições manifestadas e os interesses em presença tendo a proposta colocada à discussão pública, refletiu já a concertação entre a Câmara Municipal de Aveiro e as entidades que emitiram os pareceres em causa.

7. Conclusão

Em síntese, o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PP-CP) foi elaborado em estrita conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Aveiro, garantindo:

- o cumprimento das formalidades procedimentais (publicidade, participação, discussão pública e prazos);
- a legitimidade da classificação de usos do solo, em respeito pela função social da propriedade;
- a correta ponderação entre interesses habitacionais, turísticos, económicos e ambientais;
- a compatibilidade com os instrumentos de planeamento superiores;
- a legalidade dos mecanismos de perequação, financiamento e execução;
- a inexistência de obrigatoriedade legal de nova avaliação ambiental estratégica.

Não se verificam, assim, os vícios alegados de ilegalidade ou violação de direitos, encontrando-se o PP-CP sustentado em critérios urbanísticos, jurídicos e ambientais válidos, em prossecução do interesse público.

PARTICIPAÇÕES

Enviado: 4 de agosto de 2025 10:44
Para: [Redacted]
Assunto: RE: Inscrição no debate cais do paraíso
Importância: Alta

Exmos Senhores:

Serve o presente e-mail para informar que não se efetuam inscrições para a Discussão Pública da Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.
Em conformidade com o Edital n.º 176/2025, publicitado nos locais de estilo e disponível na página da Internet do Município de Aveiro (<https://www.cm-aveiro.pt/servicos/planeamento-territorial/discussao-publica/discussao-publica-cais-do-paraíso>), "os interessados podem apresentar eventuais reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, ou por modelo próprio, disponibilizado nos locais de consulta, assim como no sítio da internet do Município, para o correio eletrónico geral@cm-aveiro.pt, bem como por correio registado para a morada - Edifício Centro de Congressos, Cais da Fonte Nova, 3800 – 200 Aveiro".

No link acima indicado poderão consultar os elementos do Plano e obter o modelo de participação.

Os melhores cumprimentos,

[Redacted]
Câmara Municipal de Aveiro | Municipality of Aveiro
Morada | Address: Cais da Fonte Nova 3810 - 200 Aveiro, Portugal
Telefone | Phone: +351 234 406 300 Extensão: 1613
www.cm-aveiro.pt | [f](https://www.facebook.com/municipiodeaveiro) /municipiodeaveiro

Enviada: 1 de agosto de 2025 12:14
Para: Câmara Municipal de Aveiro <geral@cm-aveiro.pt>
Assunto: Inscrição no debate cais do paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Boa tarde

Venho por este meio fazer a inscrição do sr [Redacted] na discussão publica sobre o cais do Paraíso.



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

2

Reclamação/Sugestão N.º

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 48847 de 04-08-2025

Nome: |
Morada:
Telf:
Docume

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Exmos. Senhores,

Agradeço, em primeiro lugar, a oportunidade concedida à comunidade para participar na Discussão Pública, manifestando as suas opiniões sobre os projetos urbanísticos em curso.

Venho por este meio expressar a minha firme oposição à proposta de construção de um hotel de 12 pisos numa zona da cidade onde, até à data, a cêrcea máxima tem sido significativamente inferior. Esta proposta representa uma rutura evidente com a escala urbana existente e configura uma agressão visual ao tecido urbano envolvente.

O impacto negativo será visível não apenas na área imediata, mas também em zonas emblemáticas do centro da cidade, como o Rossio, que, pela sua conhecida escassez de arvoredo, terá vista desafogada para um edifício de natureza privada que, além de tapar a luz solar, comprometerá de forma irreversível a paisagem urbana e a identidade arquitetónica daquela zona.

Lamento profundamente que, mais uma vez, a Câmara Municipal não tenha dado a devida prioridade ao planeamento e criação de espaços públicos de qualidade em terrenos vagos, optando antes por favorecer interesses privados, em prejuízo da comunidade e do equilíbrio urbanístico.

Com os melhores cumprimentos,

Data: 04/08/2025 Assinatura: _____

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

No

Mo

Tel:

Do

Venho apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, o seguinte parecer.

PREÂMBULO

Apresento o meu contributo à discussão pública do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso na dupla qualidade de residente em Aveiro há 45 anos, com profundo conhecimento da realidade local, e de profissional com sólida experiência nacional e internacional na avaliação de impactes ambientais e sociais de projetos de diversa natureza e complexidade.

A análise técnica do presente instrumento de planeamento, conjugada com o conhecimento aprofundado do território e da sua evolução ao longo das últimas décadas, suscita-me sérias preocupações quanto à adequabilidade e sustentabilidade da proposta urbanística em discussão. O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso é um mau Plano do ponto de vista técnico e a sua eventual aprovação seria uma decisão errada de consequências urbanísticas irreparáveis.

Apresento este parecer com o intuito de contribuir para um processo de planeamento mais equilibrado, que valorize o património natural e cultural de Aveiro, promovendo soluções urbanísticas sustentáveis e integradas.

OBJETO E CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

Ao contrário do manifestado aquando da sua apresentação em Agosto de 2023, o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso não concebe “novas formas de urbanidade” e não “reorganizará as malhas”. Dificilmente criará “novas atividades indutoras de múltiplas vivências urbanas”. O Plano de Pormenor do Cais do Paraíso tem como objetivo único e central permitir a construção de um empreendimento turístico do tipo hotel, categoria mínima de 4 (quatro) estrelas, com os seguintes parâmetros quantitativos:

- **Capacidade máxima:** 600 camas instaladas em 300 unidades de alojamento
- **Tipologia:** Máximo de 50 apartamentos, restantes quartos de hotel
- **Volumetria:** 12 pisos acima do solo
- **Altura:** 44,0 metros acima da cota de soleira natural do terreno.
- **Categoria:** Mínimo 4 estrelas

A localização, dimensão e escala do projeto constituem o cerne das preocupações que motivam o presente parecer.

POSIÇÃO

O presente parecer manifesta **posição desfavorável** ao Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, pelos fundamentos técnicos e urbanísticos que se expõem.

FUNDAMENTAÇÃO

1. Impacto na Identidade e Paisagem Urbana

Observa-se, nas últimas décadas, um processo progressivo de descaracterização do centro histórico de Aveiro, que tem vindo a ser *Disneyficado* numa espécie de parque temático, onde elementos tradicionais como os moliceiros são despojados da sua autenticidade funcional e onde proliferam estabelecimentos comerciais que procuram recriar uma tradição artificial ou *glamourizar* atividades sem qualquer tradição histórica.

A comunidade aveirense encontra-se ainda em processo de recuperação do impacto causado pela remoção das históricas palmeiras do Rossio, intervenção que alterou profundamente uma das imagens mais emblemáticas da cidade.

O projeto em discussão configura uma nova fase desta transformação, propondo uma abordagem de densificação urbana em altura que contrasta radicalmente com a escala e carácter da cidade tradicional, numa lógica que pode ser caracterizada como uma "*Dubaificação*" da principal porta de entrada da cidade remetendo para modelos de desenvolvimento urbano verticalizados, desajustados ao contexto histórico e paisagístico de Aveiro. Tal proposta surge em claro contraste com a visão de "cenário infinito" promovida em 2024 no âmbito de Aveiro Capital Portuguesa da Cultura. Este risco poderá ser ampliado com os efeitos cumulativos de outros projetos atualmente em desenvolvimento noutras frentes urbanas de Aveiro.

Neste contexto, a aprovação do presente Plano de Pormenor representa uma rutura definitiva e irremediável com a identidade paisagística consolidada de Aveiro.

2. Lições da História Urbana Local

A experiência dos últimos cinquenta anos demonstra as dificuldades inerentes à integração harmoniosa entre o tecido urbano tradicional aveirense e edificações de grande altura. Exemplos como o Edifício Veneza, o Edifício Vera Cruz ou a sede regional da Segurança Social ilustram como, mesmo após décadas, estas construções continuam a constituir elementos dissonantes na paisagem urbana, não tendo sido absorvidas de forma natural pela morfologia da cidade, pelo tecido urbano mais próximo e pelos seus habitantes quotidianos.

É particularmente significativo o contraste com a solução adotada para o Fórum de Aveiro, construído precisamente no local onde estava inicialmente prevista a edificação de um prédio de aproximadamente vinte andares. A opção por uma solução de muito menor impacto visual demonstrou ser acertada, constituindo hoje um equipamento valorizado pela população. Esta decisão permite-nos hoje imaginar qual teria sido o impacto irreversível de uma torre de tal magnitude no coração da cidade.

3. Tendências Nacionais de Correção Urbanística

A nível nacional, tem-se verificado uma crescente consciência sobre os erros urbanísticos do passado, materializando-se na demolição de edifícios de grande altura que se revelaram inadequados aos respetivos contextos urbanos e paisagísticos. Exemplos como o Prédio Coutinho em Viana do Castelo, as Torres do Aleixo no Porto, ou as intervenções em Ofir e Torralta, entre outros, demonstram um reconhecimento generalizado dos impactes negativos de soluções desenquadradas de edificação excessiva.

Perante esta tendência nacional de correção de erros urbanísticos baseados em critérios paisagísticos e de integração urbana, a proposta da Câmara Municipal de Aveiro surge na contracorrente, propondo precisamente o tipo de intervenção que outras autarquias têm vindo a reverter.

4. Impactes Ambientais e Sociais Significativos

A existência de um edifício com a volumetria e uso propostos, gerará impactes ambientais e sociais de grande magnitude, nomeadamente:

- A magnitude do **impacto paisagístico** é tão evidente que dispensa análises detalhadas. Não existe capacidade de absorção visual na paisagem local que permita assegurar a integração de uma massa construída desta dimensão. Embora os promotores argumentem que "a edificação deverá constituir um elemento arquitetónico de referência contemporânea, que adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada, devidamente integrada no contexto urbano e valorizadora da imagem da entrada na cidade", tal formulação genérica não resolve a incompatibilidade fundamental entre a escala proposta e o contexto existente. Mesmo que a proposta arquitetónica seja de elevada qualidade, tal não mitiga o impacto de uma volumetria desproporcionada face ao enquadramento urbano e paisagístico.
- Conforme explicitado na Planta de Condicionantes, o PP do Cais do Paraíso está totalmente integrado na Zona de Proteção Especial (ZPE) – Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro, constituindo uma Área Sensível nos termos da legislação em vigor. A ZPE Ria de Aveiro integra a rede Natura 2000, sendo designada especificamente para a conservação de aves selvagens e seus habitats naturais. Esta área protegida constitui uma das zonas húmidas mais importantes de Portugal, desempenhando um papel fundamental para aves aquáticas migratórias e residentes. A relevância ecológica da ZPE, e em particular da zona imediatamente adjacente ao PP, é evidenciada pela presença regular de bandos de flamingos, que se tornaram um elemento icónico e distintivo da paisagem aveirense, contribuindo significativamente para a imagem e identidade natural da cidade. A implantação de uma massa construída de tal dimensão numa área ecologicamente sensível representa **uma ameaça direta aos valores naturais** que justificaram a classificação desta zona, podendo comprometer localmente os objetivos de conservação estabelecidos para a rede Natura 2000.
- A presença de uma edificação de 12 andares nesta localização provocará uma **alteração profunda dos padrões de vento locais**, criando zonas de forte aceleração do escoamento atmosférico a barlavento. No verão, com ventos predominantes de sul, o impacto será sentido com maior intensidade na zona do Alboi; no inverno, afetará o lado

do Rossio. Trata-se de um impacto particularmente crítico, dado tratar-se de uma zona naturalmente ventosa. A aceleração do escoamento atmosférico será sentida com máxima intensidade nos espaços intersticiais entre o hotel e as edificações residenciais preexistentes, criando condições de desconforto significativo.

- A edificação provocará uma extensa área de **sombreamento**, afetando em particular as habitações preexistentes imediatamente a nascente e, em determinadas épocas do ano, poderá atingir o bairro do Alboi. É provável que, em alguns dias de inverno, o pôr do sol deixe de poder ser apreciado no Rossio, alterando uma das características mais apreciadas desta zona histórica da cidade.
- Um hotel de 600 camas constituirá um grande **gerador de tráfego rodoviário**, tanto de veículos ligeiros como pesados (autocarros de turismo e apoio logístico). Este impacto ocorrerá numa zona de acesso primordial da cidade, às "Pontes", ao Hospital e à Universidade, agravando significativamente os problemas de mobilidade já existentes.
- A procura turística gerada pelo hotel prolongará e intensificará o processo de **gentrificação** em curso, nomeadamente para o setor dos serviços, com destaque para a restauração. O impacto será sentido com particular acuidade na zona do Alboi, contribuindo para a perda de autenticidade e acessibilidade económica desta área residencial.

5. Deficiências no Processo de Avaliação Ambiental do PP do Cais do Paraíso

5.1. Avaliação Ambiental Estratégica

A avaliação ambiental estratégica (AAE) aplica-se a planos e programas que estabeleçam o quadro para futuros projetos e que possam ter impactes significativos no ambiente. No caso de um qualquer Plano de Pormenor, a AAE ganha particular relevância quando esse PP altera o uso previsto no PDM. É esse o caso do Cais do Paraíso.

O “Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica” produzido pela Câmara Municipal de Aveiro afirma que “Não se prevê a aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 151- B/2013, de 31 de outubro.” E, como tal conclui que “as suas ações não serão suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”. Trata-se de uma afirmação totalmente incorreta: o Anexo II do Decreto-Lei n.º 151- B/2013, de 31 de outubro refere de forma inquestionável no seu ponto 12.c) que para “hotéis, hotéis-apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais com 300 camas ou mais”, a Avaliação de Impacte Ambiental é de aplicação obrigatória. Ou seja, trata-se de um Plano suscetível de gerar impactes ambientais e sociais significativos e como tal sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica

Ora, incompreensivelmente, o Plano de Pormenor não foi sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), perdendo-se uma oportunidade fundamental de utilizar este instrumento como mecanismo formal de participação pública e de diálogo interinstitucional, bem como de balanceamento entre as várias dimensões sociais e ambientais que serão afetadas com a aprovação do Plano de Pormenor.

O direito à avaliação ambiental não foi salvaguardado. Acresce que a opção de promover a consulta pública entre 1 e 20 de agosto não favorece a participação cidadã, coincidindo com o período de férias da generalidade da população.

5.2. Futura Obrigatoriedade de AIA

O projeto hoteleiro (600 camas) estará obrigatoriamente sujeito a AIA nos termos do DL 151-B/2013, Anexo II, alínea 12c).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face à gravidade dos impactes identificados, considero que o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, na sua versão atual, não reúne as condições necessárias para aprovação, representando um risco muito grave e irreversível para a identidade paisagística de Aveiro e para a qualidade de vida dos seus habitantes.

A dimensão e localização do projeto proposto contrariam as lições aprendidas com experiências passadas e as tendências nacionais de correção urbanística, constituindo um retrocesso nas práticas de planeamento urbano sustentável.

Face aos argumentos expostos, considero fundamental:

1. A não aprovação do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.
2. A realização de uma Avaliação Ambiental Estratégica prévia a qualquer nova proposta para esta área;
3. O desenvolvimento de alternativas de Plano que respeitem a escala urbana tradicional de Aveiro e o carácter particular do Bairro do Alboi.
4. Reafirmar que, de acordo com o atual regime jurídico de AIA (RJIA), definido pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, e em particular o seu Anexo II, alínea 12c) o projeto do hotel terá **obrigatoriamente** de ser sujeito a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, dado que prevê a construção de um hotel com bem mais do que o limiar de 300 camas fixado no referido Anexo II.
5. A convocação de uma sessão pública de esclarecimento, fora do período de férias, para debater presencialmente as implicações deste Plano com a população afetada.

Sublinho que as deficiências procedimentais identificadas, nomeadamente a ausência de AAE, constituem vícios que poderão fundamentar a anulação do Plano por via contenciosa, caso seja aprovado na presente forma.

Agradeço a oportunidade de participar neste processo de discussão pública, expressão fundamental da participação democrática no ordenamento do território. Espero que os argumentos técnicos e as preocupações apresentadas sejam devidamente considerados na tomada de decisão final.

Data: 8 de agosto de 2025



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º

Registo MGD 51548 de 18-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nom
Mora
Telf:
Docu

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Sugestão:

Acho que deveria ser revista a volumetria em altura do edifício em questão.

Doze andares, no local onde é, parece-me muito exagerado e descontextualizado com a zona envolvente.

Se destes doze andares, 3 ou 4 forem subterrâneos (garagem, locais de apoio à estrutura) ainda acharia razoável.

Data: 17/08/2025

De: [Redacted]
Enviado:
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Participação na consulta pública - Reclamação contra a Proposta de construção de um hotel de 12 pisos no Cais do Paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

Eu, [Redacted], no âmbito da consulta pública do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso e na qualidade de cidadã interessada, apresentar a seguinte participação relativamente à proposta de construção de um hotel de 12 pisos.

Observações / Fundamentação

Impacto urbanístico e paisagístico: a volumetria proposta (12 pisos) irá completamente descaracterizar a malha urbana existente, nomeadamente da zona em causa, afetando a harmonia visual e a identidade arquitetónica da cidade.

Mobilidade e tráfego: o aumento do fluxo automóvel e de visitantes pode agravar a pressão sobre as infraestruturas rodoviárias e estacionamento da zona envolvente.

Património cultural e natural: importa garantir que o projeto respeita o enquadramento histórico e paisagístico da Ria de Aveiro.

Alternativas: sugere-se avaliar soluções de menor altura, com integração paisagística mais equilibrada e de acordo com o perfil urbano da cidade.

Face ao exposto, solicito que estas preocupações sejam devidamente consideradas no processo de decisão, de forma a garantir um desenvolvimento urbano sustentável, equilibrado e em consonância com a identidade de Aveiro.

Com os melhores cumprimentos,

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 6

Registo MGD 51807 de 19-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome
Morad
Telf:
Docun

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

No seguimento do que se tinha enviado na 1ª fase de discussão pública, reforçamos alguns pontos anteriores bem como sugerimos algumas alterações ao projeto agora elaborado:

- Unidade hoteleira: a construção da unidade hoteleira deve integrar a paisagem e estar alinhada com a visão estratégica de crescimento turístico e urbanístico da cidade, bem como ambientalmente sustentáveis. Neste ponto, consideramos que 12 pisos de construção terão um impacto estético e prático desproporcional com a área circundante (nomeadamente bairro do Alboi e edifícios existentes no Cais do Paraíso), pelo que se sugere que seria mais adequado 5 pisos, ou que pelo menos a ala NE (Nordeste) fosse limitada a este número de pisos. Os edifícios circundantes a essa unidade podem ser adornados com murais que celebrem a rica história de Aveiro, contribuindo para a sua integração harmoniosa no contexto do Cais do Paraíso e por entendimento com os proprietários dos edifícios (exemplo murais rotunda da Barra).
- Recuperação do Moinho histórico: transformar o moinho num ponto de interesse turístico e cultural de destaque. Considerar a viabilidade de criação de café/bar ou outra atividade que atraia visitantes para esta área pitoresca (único exemplar de funcionamento eólico remanescente na cidade).
- Criação de espaços verdes e paisagismo: desenvolver áreas verdes e espaços paisagísticos que ofereçam oportunidades de lazer e contacto com a natureza na zona envolvente do moinho. Estes locais podem ser enriquecidos com equipamentos desportivos semelhantes aos encontrados no Canal de São Roque, encorajando a prática de desporto e atividade física.
- Acessibilidade e mobilidade: estabelecer passadiços que facilitem o acesso à zona do moinho, com a perspetiva de conectá-los à área do Alboi. Também é fundamental considerar melhorias na infraestrutura viária, idealmente incorporando ciclovias para promover uma mobilidade mais sustentável.

Data: 13/08/2025 Assinatura: _____



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 7

Registo MGD 51887 de 19-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nor

Mor

Telf

Doc

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Temos alertado reiteradamente para os perigos de edificar em áreas vulneráveis, defendendo que a precaução deve ser prioridade no ordenamento do território.

1. Impacto ambiental e paisagístico: Um edifício de grande altura pode comprometer a integridade visual e ambiental da zona contígua à Ria, área sensível e simbólica de entrada na cidade.

O Cais do Paraíso está numa zona baixa, junto à Ria de Aveiro, potencialmente sujeita a inundações, agravadas pela subida do nível do mar e eventos extremos cada vez mais frequentes devido às alterações climáticas.

2. A altura e volumetria da torre vão alterar significativamente a paisagem e o enquadramento visual da zona posterior (moradores/municípios) e entrada na cidade.

3. Pressão adicional nesta zona sobre o sistema de esgotos e estações elevatórias, que podem ter falhas com impacto mais grave no ambiente.

4. O aumento significativo do tráfego automóvel que um hotel desta dimensão pode gerar poderá sobrecarregar a malha viária já limitada da zona, agravando problemas de congestionamento e poluição atmosférica, para além da contínua diminuição de espaços de estacionamento face ao aumento de habitantes.

5. É necessária uma avaliação ambiental estratégica.

6. Face ao exposto, um projeto desta escala, numa zona sensível, exige pelo menos algumas condicionantes que mitiguem o impacto ambiental, mais alinhado com o equilíbrio desta zona e do planeta, sob pena de se comprometerem valores naturais e segurança da população.

7. Ao destruírem-se estes valores naturais com infraestruturas que mais não servem



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

senão como dormitórios para quem visita Aveiro, acabará por ser contraproducente, não só para o próprio turismo como para os munícipes que veem a sua cidade descaracterizada e qualidade ambiental a decair.

Data: 19/08/2025 Assinatura: _____



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 8

Registo MGD 51908 de 19-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome
Morar
Telf:
Docui

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

No âmbito da discussão pública do *Plano de Pormenor do Cais do Paraíso*, venho manifestar a minha **discordância** relativamente à proposta em análise, em particular no que respeita à construção de um **hotel de 12 andares** na frente ribeirinha.

A minha oposição fundamenta-se nos seguintes pontos:

1. **Desproporção volumétrica e impacto urbano** – a envolvente é caracterizada por edifícios de 4 a 5 pisos. A introdução de uma construção com 12 pisos representa mais do dobro da altura dominante, configurando uma rutura drástica com a escala urbana e afetando negativamente a harmonia arquitetónica, a paisagem e a identidade da frente ribeirinha.
2. **Impactos ambientais e ecológicos significativos** – a proximidade da **Ria de Aveiro**, classificada como **Zona de Proteção Especial (ZPE)** e **Zona Especial de Conservação (ZEC)** da Rede Natura 2000, exige especial precaução. Um hotel desta dimensão pode gerar:
 - Alteração irreversível da paisagem natural e cultural;
 - Perturbação da avifauna e dos ecossistemas aquáticos devido ao ruído, iluminação e aumento de pressão humana;
 - Riscos de poluição difusa (escoamento pluvial, águas residuais) e sobrecarga das infraestruturas urbanas;
 - Aumento de tráfego e emissões, com efeitos negativos na qualidade do ar e no ruído.



3. **Obrigatoriedade de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)** – nos termos do **art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007**, que transpõe a Diretiva 2001/42/CE, planos suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente devem ser sujeitos a Avaliação Ambiental Estratégica. Um projeto desta escala e localização exige igualmente **estudo de impacte ambiental detalhado**, sob pena de incumprimento do princípio da precaução.
4. **Alternativa mais equilibrada** – uma solução de **5 andares** seria mais proporcional e compatível com a morfologia urbana existente, conciliando a valorização do território com a preservação da paisagem, a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável.

Face ao exposto, entendo que o *Plano de Pormenor do Cais do Paraíso* deve ser **revisto**, de forma a:

- Reduzir a volumetria máxima para uma escala compatível com a envolvente (até 5 andares);
- Garantir a realização de **Avaliação Ambiental Estratégica e estudo de impacte ambiental**;
- Promover uma requalificação sustentável que respeite a Ria de Aveiro e valorize o espaço público em benefício da cidade e da comunidade.

Data: 19/08/2025 Assinatur



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 9

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 51939 de 19-08-2025

Nome:
Morada:
Telf:
Docum:

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

quero manifestar a minha oposição a construção de um hotel de 12 andares, sendo eu proprietário de um apartamento no imóvel a proximidade dele na rua Condessa Nuno Álvares Dias, pelas razões seguintes:

- 1/- Compromete a paisagem urbana e o equilíbrio morfológico e visual da cidade,
- 2/- Contraria pareceres técnicos (incluindo da Turismo de Portugal) que alertam para a dissonância urbanística e a possível desvalorização turística, contrária a tudo o que se faz em termos urbanísticos no resto da Europa,
- 3/- Envolve potenciais riscos de expropriação injusta de proprietários locais

Por isso, peço a suspensão imediata do plano e a abertura de um processo de consulta pública mais transparente.

Data: 18/08/2025 Assinatura:



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 10

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 51969 de 20-08-2025

Nome:
Morada:
Telf: 96
Docum

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

1. A CMA decidiu elaborar um plano de pormenor para a valorização e requalificação de uma das principais entradas na cidade, que tal como a frente do Canal de S. Roque define o perfil/silhueta que caracteriza Aveiro, a sua imagem de fora para dentro, desde a Ria para a cidade.

É referido nos documentos que consultei que se pretende uma abordagem integrada para o território, que se pretende evitar processos de urbanização fragmentada, privilegiando a integração paisagística, etc., etc.

Ora, considero que o plano em nada corresponde a estes objetivos – a “variedade” de construções existentes, exemplos de um urbanismo “ausente” vai passar a coexistir com um edifício novo, introduzido à força nesta área, impondo-se também pelo excesso de volume que apresenta – 12 pisos acima do solo!

Esta construção virá causar, irremediavelmente, um grande impacto negativo, em termos visuais, em termos de enquadramento na paisagem urbana, pela desproporção e discordância com a escala da envolvente. O seu impacto negativo é também ao nível das infraestruturas – redes básicas e rede viária, face à capacidade de alojamento que o hotel que irá albergar, pela decorrente sobrecarga e aumento de tráfego (não há estudo de tráfego que suporte a localização dos acessos e a viabilidade dos dois pisos de estacionamento subterrâneo para responder às necessidades do hotel e às públicas gerais e de apoio ao equipamento existente- Clube Sal).

Se um dos objetivos do plano é afirmar as “*especificidades paisagísticas e urbanísticas, garantindo a integração urbana e a sustentabilidade territorial*”, a



proposta do hotel com 12 pisos deveria ser melhor refletida técnica e estrategicamente.

Pergunto também se foi devidamente equacionada a situação/possibilidade de o investimento feito no edifício não “resultar”, como se transforma o hotel? Passa a apartamentos, com um novo plano? Ou ficará tão só mais um passivo ambiental?

2. A planta de implantação tem a representação do Domínio Público Marítimo em cima do edifício novo do hotel, o que me levou a consultar o parecer da APA: “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”.

Neste “cenário” pergunto: é legal haver um edifício que irá ser construído por iniciativa privada em domínio público?

3. Relativamente ao “Programa das ações previstas e plano de financiamento”, não vi qualquer ação prevista para o 3.º período de execução previsto entre 2030-2035. Porque foi o mesmo considerado? Só posso inferir que seja para acolher eventuais derrapagens na sua execução. Não será um exagero um prazo “sem ações” (5 anos) igual ao prazo de execução “com ações” previstas (5 anos)?

Está previsto um investimento global de cerca de 1 950 000€, repartido entre o Município, com recurso a fundos comunitários, e o investimento privado. A sustentabilidade financeira deste investimento deveria ter sido explicitamente fundamentada no comportamento orçamental (receitas e despesas) e na capacidade de endividamento do Município.

Neste âmbito dos investimentos, pergunto ainda: porquê um investimento exclusivamente privado na ampliação do canal, um bem público? Será uma “contrapartida”? De quê?...

4. Estranha-se a elaboração de um plano de pormenor, onde apenas um proprietário tem direito a construir de novo e massivamente, recorrendo também a propriedade municipal/pública, sendo que todos os restantes proprietários abrangidos pelo plano não constroem um único m², nem lhes são conferidas quaisquer “compensações”, na medida em que não foi calculada uma perequação/“mecanismo de perequação compensatória”.

Este plano é, pois, “um fato à medida”, sendo os outros proprietários “facilitadores” do “grande investimento”!

5. Por tudo o que aqui apresentei, como aveirense, aqui nascido, criado e morador,



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

considero este plano um erro urbanístico no desenvolvimento da nossa cidade, pelo que manifesto desagrado e discordância total à proposta do plano de pormenor do Cais do Paraíso.

Data: _____ Assinatura: _____

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 11

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 51995 de 20-08-2025

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Como manda a lei, José Agostinho Ribau Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, informou o público, através do edital n.º 176/2025 de 28/07/2025 que o período de Discussão Pública para apresentação de reclamações, observações ou sugestões sobre a proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, decorreria entre "1 a 20 de agosto".

Dado que no mesmo edital é referido que os "interessados podem apresentar eventuais reclamações, observações ou sugestões", depreende-se que o assunto em discussão apenas será relevante para os "interessados" e que se espera que a importância do assunto não suscite particular discussão.

Mas o assunto interessa a todos os Aveirenses que apreciam a sua cidade e gostariam que o seu crescimento/desenvolvimento ocorra de forma harmoniosa. Não me parece que implantação de um edifício com a volumetria e a cerca apresentada na proposta acolha a concordância da maioria dos designados "interessados".

Na verdade, a consulta pública é apenas um formalismo que tem de ser cumprido, daí a opção por fazer coincidir o período de discussão pública com o período de férias da maior parte das pessoas e não incluir o conteúdo das 7 participações da consulta pública que decorreu em 2023 na informação disponibilizada. Quanto menos participações, menos haverá que ler. Quanto ao que seja proposto, pois sim, é uma opinião válida, uma ideia interessante, uma reclamação a ter em consideração..., mas há que seguir caminho.



A decisão está tomada.

O Sr. Presidente foi eleito e tem toda a legitimidade para governar o município, mas não para a tomada de decisões com impactos significativos no meio urbano, com repercussões no futuro e cujas mais-valias para o bem público sejam nulas ou se limitem a meros arranjos florais.

Que o Cais do Paraíso merece uma intervenção urbanística, penso que é unânime. O que não será certamente, é a opção de plantar um "mamarracho" numa das principais entradas da cidade de Aveiro.

Está-se no fim de um processo que visa a reabilitação de um espaço urbano em que, por questões financeiras ou outras, foram feitas cedências a alguns em prejuízo de todos. Processo esse que está explanado logo no início do preâmbulo do Regulamento do Plano de Pormenor: "O presente Regulamento visa transpor as opções estratégicas que decorreram do processo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, de forma a concretizar territorialmente os objetivos da sua elaboração (...)".

Como? As opções estratégicas foram tomadas no decorrer da elaboração do plano? Concretizar os objectivos da sua elaboração? Do plano, do regulamento? Mas afinal, o que deve ser concretizado não são os objectivos definidos na estratégia estabelecida? Ou será que o plano em si mesmo, é o objectivo e não existiu qualquer estratégia?

Tudo em consonância, tal como está explanado no regulamento, nomeadamente:

1) "Artigo 11.º - Condições de incompatibilidade

Considera-se existirem condições de incompatibilidade de usos sempre que a ocupação, edificação ou a atividade: (...)

e) Configure intervenções que contribuam para a descaraterização ambiental ou provoquem efeitos nocivos para o ambiente; (...)

f) Contribua para a desqualificação estética da envolvente, pelas suas dimensões ou outras caraterísticas não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente;"

Absolutamente de acordo. A opção da construção do edifício com 44 metros de altura naquele local está imbuída de uma perfeita e inabalável intenção de salvaguardar as características urbanísticas do espaço e da sua envolvente.

2) "Artigo 12.º - Eficiência e Sustentabilidade

Visando o equilíbrio do ambiente urbano, a eficiência energética e a utilização racional dos recursos, contribuindo para a captura de carbono e a redução da temperatura urbana, nas intervenções no espaço público e nas operações urbanísticas deve privilegiar-se: (...)

b) O aumento de áreas permeáveis e restringir a impermeabilização em locais que



condicionem o funcionamento do sistema hídrico;”

Sim, de acordo. A concretização da obra permitirá, com as suas áreas relvadas libertar terreno que ficará disponível para que os aspersores da rega manifestem a sua liberdade.

E os arruamentos, parque de estacionamento e o próprio edifício serão construídos em betão poroso.

Tudo porque é importante garantir a permeabilidade do solo de modo a garantir a reposição dos lençóis freáticos e evitar as inundações.

3) “Artigo 17.º - Integração visual

A edificação deverá constituir um elemento arquitetónico de referência contemporânea, que adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada, devidamente integrada no contexto urbano e valorizadoras da imagem da entrada na cidade.”

Sem dúvida que o “elemento arquitetónico” será uma referência contemporânea. Dentro de décadas, se a área ainda não estiver inundada, será lindo de ver e de lembrar os gloriosos tempos actuais.

E sem dúvida que o dito elemento ficará perfeitamente integrado, alicerçado em robustas estacas de betão armado valorizará a entrada da cidade. Nunca mais será a mesma – palavra de honra!

E prova disso mesmo, é o que é dito no Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica:

“A área constitui uma das mais simbólicas e dinâmicas entradas na cidade. Trata-se de uma porção do território municipal situada numa zona de fronteira, na transição entre as marinhas da ampla laguna da ria de Aveiro e o perímetro urbano central (...).”

Os “objetivos genéricos considerados para este tipo de espaço são “a reabilitação urbana com a preservação das características gerais da malha urbana (...).”

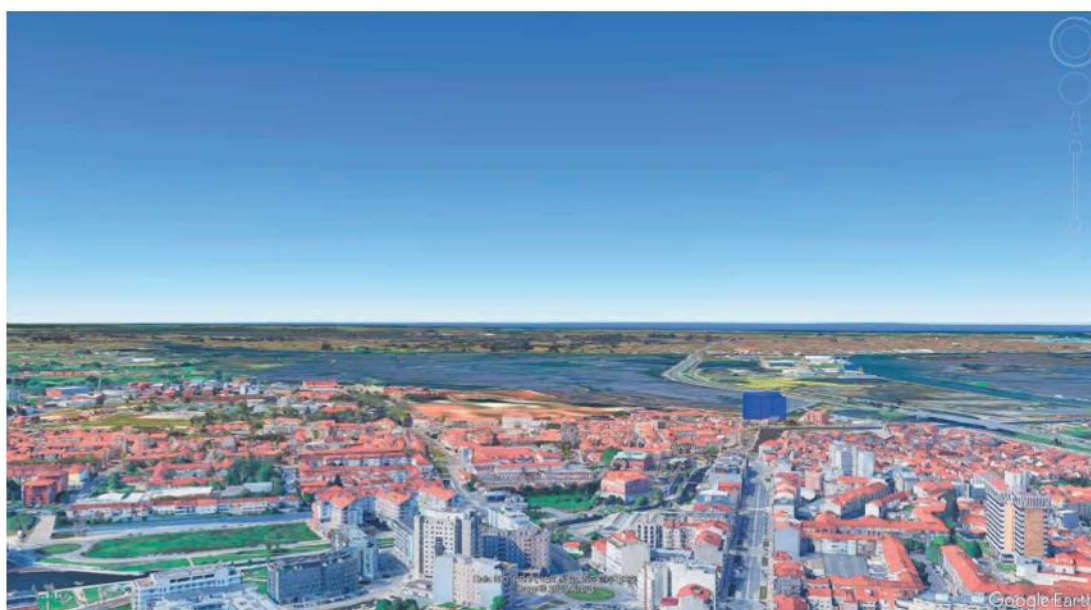
Tudo bem espelhado nas imagens seguintes.



In: <https://www.noticiasdeaveiro.pt/aveiro-imobiliario-terrenos-da-antiga-boia-irmao-colocados-a-venda/>

As seguintes, são do autor e criadas no Google Earth com o objectivo de apreciar a grandeza do “elemento arquitectónico”.





Posto isto, e visto que a decisão está tomada, considere estes meus singelos e, talvez, inoportunos comentários, como um simples desabafo de quem se sente um inútil perante a grandeza da visão estratégica de um prezado edil.

Data: _____ Assinatura: _____

De:
Enviado:
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: NÃO AO HOTEL DE 12 ANDARES EM AVEIRO

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
 - Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
 - Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
 - Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

De:
Enviado:
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Cais do Paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves:

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
 - Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
 - Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
 - Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

Exm.º Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

..., comproprietários de um conjunto de parcelas urbanas sitas na Zona Cais do Paraíso, Rua do Alvário (antiga Estrada da Barra) – em concreto, dos imóveis inscritos na Conservatória do Registo Predial de Aveiro com os números 2524, 2525 e 2526 da Freguesia da Glória e inscritos nos artigos matriciais urbanos números 3542, 3544 e 3546, todas da União de Freguesias de Glória e Vera Cruz –, vêm, ao abrigo do artigo 89.º do RJIGT, dizer o seguinte em sede de **discussão pública** versando a proposta do denominado *Plano de Pormenor Cais do Paraíso*:

I. Contexto

1.º Segundo o punho do legislador, a deliberação de elaboração de um PP (que, como se sabe e assim dispensa explicitação, é o plano que mais, e sérias, consequências acarreta para o direito de propriedade) deve, desde logo, identificar os *termos de referência* em que assenta.

2.º Ou seja, nada mais, nada menos, do que os objectivos que com ele concretamente se visam prosseguir e inerentes interesses públicos, porventura acompanhados pela estampa das soluções que, já cogitadas ou esboçadas, se pretendem nele implementar.

3.º *Ratio essendi*: para que todos saibam quais são os interesses públicos, desde logo de cariz prevalente e eminentemente urbanístico, que impulsionam e movem dita decisão de intervir no, e conformar o, solo.

4.º E daí, portanto, a sujeição, por lei imposta, de semelhante acto decisório à participação preventiva dos interessados.

5.º Pois bem:

6.º Dos genéricos termos de referência, aliás não publicitados em sede de discussão pública, depreendia-se que era a requalificação da área em causa, a começar pelo colmatar do vazio existente traduzido no aumento do leque habitacional e do comércio e serviços (aspecto a que regressaremos *infra*), o objectivo estrutural prosseguido.

7.º Absolutamente nada, portanto, os mesmos de concreto referindo, sequer em sentido contrário – bem ao invés –, acerca da específica ocupação que se pretendia atribuir à propriedade dos Requerentes, cuja vocação edificatória, nesta consonância e ao que tudo indicava, se manteria inalterável.

8.º Efectivamente, o objecto dos mesmos incidia (como incide) apenas e só sobre os terrenos do *Bóia e Irmão* e o antigo aquartelamento, assim dele se excluindo o terreno dos Requerentes – cf. p. 5 dos sobreditos termos, constantes do pa. a fls. ...

9.º Foi assim que um dos ora Requerentes, e somada a alusão a uma inovadoramente preponderante *faceta turística* também a prosseguir, alertou o município para o dever legal que sobre si impendia de seguida:

10.º qual seja, justamente, o de, aquando da elaboração propriamente dita do plano, ponderar as posições jurídicas de vantagem por si, Requerentes, detidas,

11.º não fora dar-se desde logo o caso de o seu terreno (continuar a) estar qualificado pelo recente PDM como detendo expressa e prioritária vocação edificatória para a finalidade habitacional,

12.º ademais por si *reconhecidamente* pretendida executar (foram pelo menos três os pedidos de índole urbanística formulados num curto intervalo de tempo) – cf. a sua pronúncia em sede de participação preventiva, constante do *site* institucional do município a fls. ... , e o artigo 93.º, n.º 3, do PDM de Aveiro.

13.º E, de facto, é inegável (e independentemente da desacertada opção municipal provisoriamente projectada) que a parcela dos Requerentes detém inequívoca, ostensiva e incontestável vocação edificatória intrínseca,

14.º sendo, pois, um relance de olhos suficiente para o verificar:

15.º ela, inserida que está em zona urbana, é servida por todas as infraestruturas necessárias à edificação (de saneamento, de electricidade, ...) e desde pelo menos 1890, detendo, ademais, especial valor sentimental, pois foi nela (numa das casas nela existentes) que os seus Avós viveram e os seus Pais nasceram – cf. fotos históricas que se juntam como doc. n.º 1.

16.º Não obstante, revela abertamente agora o município que é sua intenção transformá-la em ... jardim (*espaços verdes*).

17.º Jardim, ou quintal, que passará a debruar as traseiras de um megalómano empreendimento hoteleiro de doze (doze!) pisos que o, por certo exultante, investidor vizinho poderá agora *desafogadamente* implementar e em terreno que nem seu é.

18.º Cuidamos aqui daquele terreno que, em 2022

19.º – num momento, portanto, em que nem uma qualquer decisão de elaborar um plano existia (esta só viu a luz em Agosto de 2023) –

20.º viu publicitada, em espanhol, inglês, português e chinês e pela *Remax*, a aprovação liminar do projecto de edificar dita torre (perdão, *hotel*):

21.º

“Venda de terreno por 20.000.000€

Localização premium exclusiva situada na “Upper” Aveiro com deslumbrantes vistas panorâmicas de 360º.

O uso pretendido deste terreno é para hotelaria e habitação elegível para Golden VISA. Temos o Aeroporto do Porto a 75Km e a capital Lisboa a 250Km, as acessibilidades rodoviárias são óptimas – A25, A29, A1, A17, A8, A2.

Este projeto tem aprovação preliminar para um hotel de luxo de alto padrão e unidades de apartamentos com serviços.

Este é um projeto arquitetónico icónico numa região com potencial incrível no sector do turismo. Aveiro tem as praias mais próximas de Madrid, Espanha. Para mais detalhes, por favor entre em contacto connosco” – cf. doc. n.º 2.

22.º É essencialmente este enquadramento que nos serve de incentivo aos seguintes parágrafos:

II. Observações

Sec. I) A caducidade do procedimento

23.º Com a publicitada deliberação de elaboração do plano datada de 03.08.2023, procedeu-se, entre o mais e como se impunha, à estipulação do prazo para o efeito - cf. peça disponibilizada pelo município no seu *site* institucional a fls. ...

24.º A saber: 18 meses – cf. *ibidem*.

25.º Temos, assim, que dito prazo findou em 03.02.2025.

26.º Ora, no dia 6 de Fevereiro de 2025, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou prorrogá-la

27.º Tal, contudo, não nos deve distrair do essencial: é impossível prorrogar um prazo que, por exaurido, é insusceptível de o ser.

28.º O que significa (*rectius*: só pode significar) que o procedimento que nos ocupa está, e há muito, caduco, caducidade que, de resto, funciona *ex lege* ou automaticamente – cf. o artigo 76.º, n.º 7, do RJIGT.

29.º Por isso, o que a autarquia deveria ter feito era ter deliberado o início de um novo procedimento, aproveitando os actos e formalidades praticados no pretérito e extinto procedimento (*lex dixit*).

30.º O que, de todo, não fez.

31.º Logo, inquinado está o procedimento em apreço, ostensivamente emoldurado que é por um acto (o que determinou dita prorrogação, datado de 06.02.2025) nulo por carência de objecto ou, no mínimo e em subsidiária arguição, de preliminar vício de violação de lei por erro nos seus pressupostos de facto e de direito, e que tudo contamina.

32.º Escusado sendo dizer que esta evidência releva igualmente no que à prática dos actos de gestão urbanística praticados pelo município ao abrigo das medidas preventivas decretadas concerne, caducas que estão desde há muito e que, nesta exacta medida, não podem ser revivificadas ou prorrogadas.

33.º E, estando caducas, então (*xeque-mate* da lógica) a suspensão do PDM também deixou desde então de vigorar, continuando, assim, até aos dias de hoje, os terrenos dos Requerentes a revestir-se de plena e redobrada aptidão construtiva.

34.º Sem prescindir:

Sec. II) A participação preventiva

35.º O primeiro vértice do problema que se agiganta é que se desconhece em que medida efectiva é que a intervenção do Requerente [REDACTED] em sede de participação preventiva foi sopesada.

36.º É que, não obstante a lei ser clara em estatuir que existe um dever de ponderação das participações em sede de participação preventiva – precisamente aquela fase em que os

interessados podem influenciar, até com vasta latitude, as diversas alternativas de planeamento que, claro, têm que estar em aberto –,

37.º nem uma, mas uma só, linha se adianta a este respeito – cf. p. 42 do Relatório do PP (*“Feita a ponderação das diferentes participações”*, escreve-se hieroglificamente) e p. 17 do Relatório de Procedimentos, ambos constantes do *site* institucional do município.

38.º Resultado: a par com uma clara ausência de fundamentação, violados estão os direitos de participação (esta, reduzida a uma mera e estéril formalidade) e de ponderação, consagrados, e designadamente, nos artigos 6.º, n.º 4, e 88.º, n.º 2, do RJIGT.

39.º Deveres de ponderação e de fundamentação que, no caso e desde logo face ao consignado nos precedentes pontos 7 e 11 a 15, eram de observância acrescida.

Sec. III) A dispensa da avaliação ambiental estratégica

40.º Noutro ângulo, temos que o município dispensou a sujeição do PP a procedimento de avaliação ambiental estratégica, em virtude de ter entendido:

- (i) que está prevista a utilização de uma pequena área do território local,

- (ii) que já fora feita uma avaliação dessa natureza em 2019, com a revisão do PDM e
- (iii) que as iniciativas decorrentes da aprovação do PP não são susceptíveis de ter efeitos significativos do ambiente – cf. relatório que fundamentou esta actuação, constante que é do *site* institucional do município.

41.º Só que:

- (i) pretende-se edificar uma torre hoteleira de 12 andares com 40.000m² de área de construção (!);
- (ii) a AAE que foi levada a efeito no âmbito da revisão do PDM arvora-se em distinto projecto, podendo bem algum dos estudos efectuados estar agora desactualizado, já para se não cuidar do facto de só perante um projecto concreto se pode analisar devidamente determinados aspectos;
- (iii) com excepção do atinente com a alínea f) (*valor e vulnerabilidade*), a análise dos critérios da determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente que constam do Anexo ao DL n.º 232/2007 é ostensivamente abstracta, genérica e conclusiva, chegando mesmo a usar conceitos indeterminados, em momento algum permitindo saber as específicas razões (como, porquê e em que medida) em que se esteia o município para decidir a dispensa que decretou – cf. pp. 6-7 do relatório aludido.

42.º Não sendo assim de estranhar que a CCDRC tenha dito o que disse.

43.º A saber:

*... "competem-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." – cf. parecer constante do site institucional do município.*

44.º Contudo, para um empreendimento desta portentosa envergadura, dispensa-se a análise da ocorrência de eventuais efeitos significativos no ambiente...

45.º Facto adicional:

46.º Aquando do recente pedido de licenciamento de habitações multifamiliares formulado pelos Requerentes, o município de Aveiro promoveu a auscultação da APA.

47.º Entidade que, por sua vez, se pronunciou nos seguintes impressivos termos:

“A proposta apresentada para a construção da edificação prevê a realização de piso em cave abaixo da cota de zonas inundáveis, pelo que a APA, IP – ARHC desaconselha tal pretensão face à premente necessidade de salvaguarda de pessoas e bens.” - cf. pa. a fls. ...

48.º Ora, o PP prevê dois pisos baixo do solo!

49.º Nesta conformidade, jamais, em legalidade, poderia ter existido dispensa de uma avaliação desta jaez, profundamente desacertada que é, e violados estão, também, os princípios da transparência, da justiça e da precaução.

50.º Sempre sem prescindir;

Sec. IV) A elaboração do PP

A. Premissas

51.º Em 2008, o município de Aveiro encetou a revisão do seu PDM.

52.º Fê-lo, sob a bandeira do reforço da coesão territorial e da valorização das componentes ambientais, que ergueu a objectivos estratégicos - cf., por exemplo, pp. 4 e 47 do Relatório da Revisão do PDM in <https://filesx.cm-aveiro.pt/index.php/s/y6Y3DjgW8iQAonn>; objectivos que reiterou aquando da sua aprovação final, cf. o aviso 19708/19, de 09.12, constante do DR n.º 236/2009, Série II, de 09.12.2019.

53.º Égide sob a qual, e no que à classificação e qualificação dos solos concerne, promoveu uma (sic) ponderação exaustiva da consolidação das áreas urbanas inseridas no perímetro urbano (cf. fls. 54 e ss. de dito relatório de revisão do PDM),

54.º assim tendo levantado todos os dados que conduziram às opções tomadas e que desaguarão, no caso dos Requerentes, em considerar o solo sua propriedade solo urbano e, concretamente e no que toca à tipologia de ocupação, em *Espaço Central*:

55.º aquele, portanto, que o legislador qualifica como “*área urbana de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração de actividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade*” – cf. o artigo 25.º, al. a), do Dec. Reg. n.º 15/2005.

56.º Tendo, ainda no que à qualificação do solo concerne, inserido os mesmos em “*Espaço Central Tipo 1*” e com base também na seguinte justificação:

“Espaço Central Tipo 1

*Coincide com a **Área de Reabilitação Urbana**, estendendo-se em alguns casos a zonas contíguas a esta. Nesta área, para além de se privilegiar a **mistura de funções**, procura-se uma atenção especial ao património e **enquadramento urbano** das novas intervenções”* – cf. p. 60 do sobredito Relatório da Revisão do PDM.

57.º Numa frase, o município integrou os terrenos dos Requerentes nesta específica categoria, insuflada que é, recorde-se, pelos valores estratégicos da reabilitação e coesão,

58.º e que correspondem a tecido urbano estabilizado, polvilhado por áreas a colmatar, sendo centrais e revestidos de “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” - cf. o aviso n.º 19708/2019, de 09.12, lavrado pelo município de Aveiro e constante do DR n.º 236/2009, Série II, de 09.12.2019.

59.º Ainda por diferentes palavras, à luz daqueles estruturais, ou estratégicos, objectivos, o município continuou a dotar a parcela de terreno dos Autores de expressa capacidade construtiva, destinada a colmatar vazios e a contribuir para o reforço da morfologia urbana e arquitectónica,

60.º em especial para **finalidades habitacionais**, as quais, inclusive e ademais, qualifica como **preferenciais e, assim, como prioritárias** face a um hipotético e acessório, ou subordinado, uso turístico, aliás se com aqueles compatível – cf. o artigo 93.º do PDM de Aveiro e as pp. 60 e ss. do relatório aludido.

61.º Tal está, efectivamente, escrito e possui valor normativo:

“Artigo 93.º

Caracterização e usos

1 — O Espaço Central Tipo 1 corresponde a 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.

2 — São objectivos genéricos para este espaço a reabilitação urbana com a preservação das caraterísticas gerais da malha urbana e a qualificação do espaço público, promovendo a multifuncionalidade.

3 — Neste Espaço, os usos preferenciais são 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 neste regulamento.”

62.º Sendo que estas soluções iriam vigorar por 10 anos e, assim, até 2029 – cf. p. 38 do Relatório da Revisão do PDM disponibilizado no *site* institucional do município.

63.º Este brevíssimo recuo no tempo permite-nos ter uma melhor perspectiva da actuação sufragada pela Câmara Municipal de Aveiro e em escrutínio, obrigando-nos à seriedade de referir o seguinte:

B. A mudança

64.º Compulsados os objectivos estratégicos que entretecem o PDM revisto e aqueles que se diz insuflar o PP *in fieri*, poder-se-á anuir em como os mesmos são formalmente compatíveis:

65.º o intuito de colmatação de vazios, a requalificação e a valorização ambiental para o espaço em que o solo dos Requerentes se integra mantêm-se como razões e metas a atingir com a elaboração do plano.

66.º Mas, de lá para cá, é palpável a ocorrência de uma alteração substancial: a forma de prosseguir ditos objectivos estratégicos mudou e substancialmente.

67.º Agora, e no espaço de que cuidamos, a valência turística,

68.º então reduzida a pouco mais do que uma página no relatório de revisão do PDM (aquele que tudo *exaustivamente* ponderara) e de putativa ocupação acessória face às funções habitacionais e desde que com elas compatíveis (cf. o artigo 93.º deste instrumento),

69.º mas actualmente assente numa alegada carência de hotelaria tradicional (cf., desde logo, a p. 5 do relatório do PP),

70.º passou a ser primordial.

71.º Prevendo-se, pois, a construção de uma gigantesca torre hoteleira com 12 pisos rasgando com estrépito o espaço que a envolve e que nenhuma identidade com ele, assim subjugado, possui.

72.º Justamente aquela ocupação que a CCDRC sustentou merecer meditação – cf. o parecer da entidade referida a fls. ..., constante do *site* institucional do município.

73.º A CCDRC e não só – cf., e a título ilustrativo, a opinião de Ilustre Professor da Universidade de Aveiro tecida a este respeito que se junta como doc. n.º 3.

C. Oposição

§1.º Erro palmar

74.º Liminarmente cumpre referir que a previsão do solo dos Requerentes como espaço verde padece de erro manifesto de apreciação.

75.º Na realidade, os lugares de intervenção, com resposta de turismo, que vêm mencionados pelo plano em elaboração reportam-se à zona dos terrenos da outrora indústria Bóia e Irmão e ao aquartelamento marítimo:

“Esta área integra-se, ainda, no objectivo preconizado no âmbito da 1.ª Revisão do PDM, de reconversão de unidades industriais inseridas em espaços urbanos fora das áreas de atividades económicas, proporcionando a substituição de um uso industrial associado à unidade fabril desativada e do velho aquartelamento da Polícia Marítima que aqui existiam (entretanto demolidos dado o seu estado de ruína e de usos que colocavam em causa a salubridade e a segurança dos Cidadãos), por uma unidade hoteleira de referência, revitalizando, assim, um espaço expectante e abandonado.” - cf. p. 13 e, do mesmo modo, p. 19, dos Termos de Referência.

76.º Não, portanto, ao terreno dos Requerentes.

77.º E, se assim é, como é efectivamente, então só resta ao terreno dos Requerentes, sito que está fora dessas duas referências espaciais, o que o PDM determina como preferencial: a habitação (cf. o seu já citado artigo 93.º)

78.º Sendo esta, precisa e concordantemente, a específica vocação edificatória e uso que constam da **representação gráfica** feita e cristalizada pelo próprio município na página 52 do seu relatório de plano, na qual, portanto, **todo o terreno dos Requerentes é identificado como sendo de tipologia multifamiliar**:

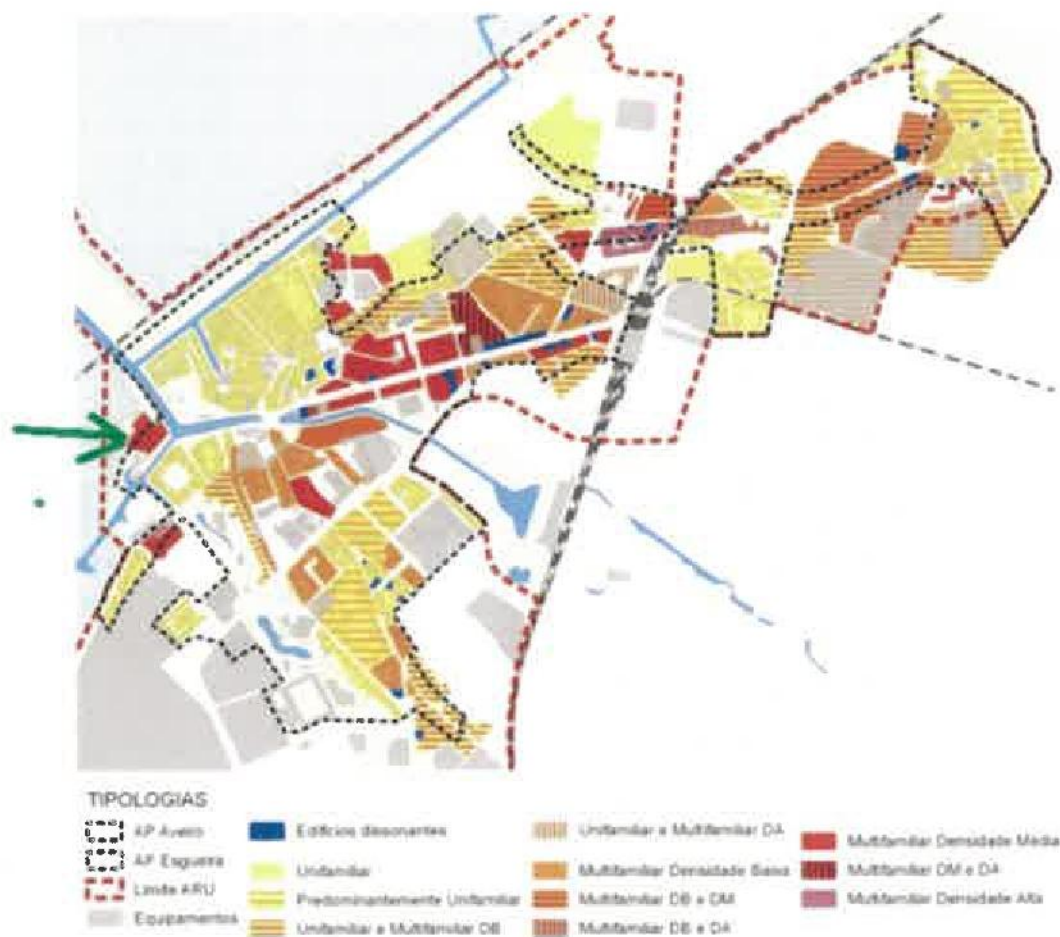


Fig. 30. Tipologias

79.º Ficando o registo expresso de que são vários os trechos, também da lavra do próprio município, atestando redobradamente este ostensivo erro de previsão.

80.º É o impressionante caso (que também não poderia ser mais claro) de o plano estratégico definir para as áreas críticas expectantes a construção de novos edifícios:



“Saliente-se, ainda, a qualificação urbanística das áreas envolventes a zonas industriais degradadas e abandonadas, que carecem de estudos de estruturação e reconversão que possam valorizar e promover a sua localização privilegiada, dada pela frente ribeirinha e reforçar as suas relações de complementaridade e integração/articulação de malhas, dignificando-as como portas da cidade. Na qualificação destas áreas será necessário associar o investimento na requalificação dos edifícios existentes e construção de novos edifícios, permitindo usos com padrões de desempenho e eficiência mais elevados, garantindo a reconversão e revitalização desses territórios” – cf. p. 93 do Relatório do PP, sendo os sublinhados nossos.

81.º Ou aqueloutro, e sempre a título meramente ilustrativo, em que se consigna que as especificidades urbanas naquele território são de habitação multifamiliar, sendo o princípio primordial a afirmação e preservação das mesmas – devendo assim, acrescentamos nós, o terreno dos Requerentes obedecer ao mesmo princípio:

“3 - OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)/PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) em Aveiro em vigor.

Município de Aveiro

II.6 Diagnóstico das Áreas Territoriais Prioritárias de Intervenção

Estes territórios pela posição que ocupam enquanto centro de identidade cultural e polarizadores da vida económica e social da cidade, onde as funções acontecem, abrangendo diferentes níveis e escalas territoriais, constituem o motor da vida urbana. O princípio primordial é a afirmação e preservação das especificidades morfológicas deste território, como prevenção de processos de descaraterização que têm acontecido, potenciando estes valores com um crescimento programado. “ – cf. p. 50 do Relatório do PP.

§2.º A manifesta incoerência (bis)

82.º Sob outro enfoque:

83.º A previsão do solo dos Requerentes como espaço verde está em evidente *contraciclo* com o objectivo do reforço da coesão territorial,

84.º assente que está na já abordada colmatação de vazios através de uma morfologia urbana e arquitectónica equilibrada e entretecida pela mistura de usos com preferência pela habitação.

85.º Na verdade, para além de ser facto pertencente ao domínio público que se vive uma crise habitacional,



86.º é o próprio município a registar que a cidade de Aveiro sofreu um aumento assinalável de residentes (mormente estrangeiros e jovens), acoplado uma crescente procura de habitações (sobretudo de menor dimensão e, em especial, em edifícios multifamiliares, como os pretendidos pelos Requerentes),

87.º carecendo, pois, de colmatar as prementes necessidades de habitação que experimenta, desde logo através da (sic) “*renovação/substituição do parque habitacional*”.

88.º São justificações, estas, que estão por si escritas e assumidas, bastando ler o relatório (peça chave na tarefa planeadora e que tudo deve evidenciar) que motiva este projectado plano — cf., por exemplo, as fls. 10 a 12 do seu relatório.

89.º Este relatório, mas também aquele que, também sendo deveras elucidativo, é relativo ao estado e do ordenamento do território em 2024 e à luz do qual se dá detalhada nota que a população da freguesia subiu fortemente, tal como no concelho, mas que o número de edifícios diminuiu, sendo, pois, necessário aumentar a oferta de habitação residencial - cf. p. 7 do aludido relatório.

90.º Todavia, restringe-se, reduzindo mesmo a zero, a oferta de habitação, qualificando-se o terreno dos Requerentes, dotado que é de imanente aptidão construtiva habitacional desde 1890, como jardim...

91.º Um caso de estudo, este.

92.º Ou, se se preferir, a manter-se esta qualificação, quer as deliberações que lhe dão azo, quer as normas que lhe irão dar corpo, padecem de erro manifesto de apreciação ou, mas só para começar, de vício de violação de lei por afronta crassa aos princípios da igualdade imanente ao plano, da proporcionalidade e da justiça, perpassado que é pelo vício de forma por falta de fundamentação, tamanha é a incoerência entre o que se aventa pretender ser necessidades a colmatar e o que se oferece como solução.

§3.º O terreno alheio

93.º Segundo a APA, a parcela vizinha dos Requerentes que irá receber a torre hoteleira,

94.º aquela, portanto, que terá vistas completamente desimpedidas de edificações, como as pretendidas por aqueles Requerentes (*"vistas panorâmicas a 360.º"*, publicitou o investidor

uns anos antes), e que ficará ainda mais valorizada com o jardim que a propriedade com aptidão construtiva destes lhe proporcionará,



95.º a parcela vizinha, dizíamos, integra o domínio público marítimo, sendo, nesta exacta e acabada medida, insusceptível, como é, de ser objecto de apropriação privada e de fraccionamento – cf. parecer da APA constante do *site* institucional do município a fls. ...

96.º Gostaríamos de repetir:

97.º em causa está um terreno no qual se pretende erigir um hotel sem que dele se seja, ou sequer se possa ser, proprietário e para cujo intento assim se não possui legitimidade.

98.º Proprietário é, isso sim, o Estado, que, de resto, pode muito bem nem sequer autorizar a sempre precária ocupação do seu solo por aquele hotel.

99.º Percebe-se, portanto, que o demolidor parecer da APA tecido antes da conferência procedimental em que interveio o município tenha sido desfavorável.

100.º E, se é certo que, face (*sic*) “às preocupações e aos argumentos apresentados pela Câmara Municipal” naquela conferência, tal parecer passou a condicionado conquanto município:

- (i) alterasse a delimitação do domínio público marítimo da Ria de Aveiro;
- (ii) riscasse/corrigisse as diversas menções que, atestando a violação do regime jurídico do domínio público, referem que causa está domínio *municipal* ou acessos/espacos/áreas pertença de *privados*;
- (iii) plasmasse no plano o que a lei estatui e, assim, que os terrenos só podem ser ocupados mediante específico título autorizante – cf. parecer constante do relatório de procedimentos constante do *site* institucional do município a fls. ...,

101.º também inequívoco é que não só se não revela a arguida argumentação municipal esgrimida para vingar a intenção planificadora, como,

102.º e para além de ser perfeitamente irrelevante que se proceda a rectificações *formais* (o que conta é a realidade),

103.º é indubitável que o que o projecto de plano está a fazer é a inscrever uma pretensão privada que dá como certa – construção da torre hoteleira em terreno do qual se não é proprietário (proprietário é o Estado) –, quando ela de certeza nada tem: **certezas só mesmo a de que o terreno não é do privado investidor.**

104.º Conjugadas as coordenadas de que se dispõe, quer parecer que o terreno em que nos movemos não se presta a raiz firme, sendo propenso a distintas dúvidas,

105.º como aquela de que a finalidade de interesse público urbanístico inerente à opção planificadora em análise será acessória do empreendimento hoteleiro e não, como deve, primordial,

106.º sabido que é que as razões – como as de carácter estritamente económico-social ou de oportunidade empresarial, por exemplo – que têm que fundamental ou primeiramente entretecer a actividade de planeamento são as que se prendem com o ordenamento do território (Fernanda Paula Oliveira).

107.º Aliás (p. 54 do relatório elaborado pelo punho municipal):

“O interesse manifestado por um investidor, articulado ao inerente interesse público e colectivo da implementação deste Plano, formaram as premissas para a importância da iniciativa municipal e da adopção do sistema de cooperação para a execução dos instrumentos previstos” - cf., a propósito, opinião já junta como doc. n.º 3.

108.º E, de facto, foi em Abril de 2019 que se conheceu o “Projecto Mully” (cf. doc. n.º 4), agora fiel e integralmente incluído no PP, a que se acrescenta a extensão e o alargamento do Esteiro do Matadouro até ao hotel (atente-se bem na mancha fotográfica que desde logo tudo atesta):



109.º Interim (ano 2020) durante o qual houve uma tentativa de aquisição do terreno da família dos Requerentes por duas agências imobiliárias (*Raízes Seculares* e *Remax*), bem como uma reunião que contou com a presença, também, do Senhor Presidente da Câmara Municipal, e no âmbito da qual se equacionou uma eventual permuta dos terrenos propriedade destes Requerentes com o investidor do pretendido hotel – cf., a propósito, os anúncios de venda do terreno por 20 milhões de euros em 2022, já juntos como doc. n.º 2.

110.º Sumariando este ciclo, as deliberações tomadas até ao momento, a principiar pela que decidiu elaborar o plano, e as normas do plano em devir que lhes dão guarida enfermam de

vício de violação de lei por impossibilidade jurídica do seu objecto e por plúrimos erros seus nos pressupostos de facto e de direito, quer por afronta palmar aos princípios da transparência, da proporcionalidade e da justiça.

111.º E idêntico peso parece ter a próxima reflexão:

§4.º Ainda a valência turística

112.º A intenção de requalificação urbana substancialmente assente na edificação de um empreendimento turístico em franco detrimento da aposta na edificação de habitações, em especial multifamiliares, consagrada no PDM e pelos Requerentes projectada (e indeferida), suscita sérias reservas.

113.º Na realidade, a justificação desenhada para uma actual suposta premência do vector turístico não convence, estando longe disso mesmo.

114.º Primeiramente, na medida em que os parcos dados adiantados pelo município para motivar uma pretensa (*sic*) *“urgência e pertinência de consolidar uma estratégia de qualificação e diversificação da oferta turística”* com elas não quadram:

115.º o crescimento do número de hóspedes (2013 a 2024) é de 172% e o crescimento da taxa de ocupação (2013 a 2024) é de mais 20 pontos percentuais, o que demonstra que o crescimento do turismo foi acompanhado por um aumento da oferta, sim, em especial pós pandemia, mas nada de extraordinário (bem ao invés) – cf. p. 13 do relatório.

116.º Saltando à vista, adicionalmente, que nada se explica sobre a evolução da oferta em alojamentos locais, hotéis e *hostels*, relativamente aos quais, ademais, se não vive, e ao contrário do que sucede com a habitação, qualquer crise ou carestia.

117.º Depois, ou quiçá sobretudo, é patente o reconhecimento do papel urbano habitacional desta área por comparação directa e análoga com a área do PP Centro, cuja densidade habitacional tem vindo a crescer enormemente, tendo, por opção municipal, como principal resposta a edificação multifamiliar, assim instituída que foi para ultrapassar os vazios referidos e deixados pelo passado:

118.º *“Por outro lado, destaca-se ainda a afinidade entre a génese e a especificidade territorial desta área com a do Plano de Pormenor do Centro, cuja 1ª revisão foi recentemente aprovada. Ambos os territórios partilham características históricas e urbanísticas de áreas com passado de ocupação industrial, junto das principais vias de comunicação e transporte, margens de canais ou do caminho de ferro, que lhes serviam de suporte, por facilidade de escoamento dos produtos e de chegada de matérias-primas. (...) O fim das indústrias que se localizavam nestas áreas, ditados por distintos*

contextos sociais e económicos, resultaram em efetivos “vazios urbanos” ao longo de períodos temporais mais ou menos longos, mas que acabam por ser assimilados no tecido urbano, no processo de crescimento e evolução da cidade, através da ocupação por malhas urbanas recentes e de reabilitação de edifícios, que, associados à qualificação do espaço público, constituem elementos de referência na leitura da cidade e contributo para a promoção das vivências urbanas.” – cf. p. 20 do relatório do plano em discussão pública.

119.º O que acentua a evidente incoerência que trespassa a justificação assente exclusivamente no turismo.

120.º Mais:

121.º No relatório que entretece o plano projectado lê-se que “No âmbito do PARU – Plano de Acção de Regeneração Urbana, que é um instrumento financiado no quadro do Portugal 2020 com o objetivo de qualificar os espaços urbanos consolidados e promover a revitalização das cidades, foram definidos objectivos específicos orientados para a melhoria da qualidade de vida urbana, a valorização do património e a coesão territorial. Este plano visa ainda intervir sobre áreas degradadas ou subutilizadas, incluindo a reconversão e descontaminação de zonas industriais abandonadas”.

122.º E este PARU nada refere como solução um empreendimento turístico: muito pelo contrário, ela defende, e como se demonstrou *supra*, a construção de habitação.

123.º Continuando a ser o município quem alude às características tipo-morfológicas identificadas – as de habitação multifamiliar, como vimos – como constituindo a orientação estratégica de adequação de investimento por si definida:

124.º “4.4. Estudar e orientar intervenções para as áreas expectantes

Dignificar as entradas e a imagem da cidade, valorizando e qualificando a paisagem da frente de Ria.

Estruturar e qualificar as antigas áreas industriais abandonadas, como áreas de referências que necessitam de reconversão para potenciar a transformação urbanística. Oportunidade de consolidação e expansão do núcleo central da cidade.

Promover a articulação e estruturação entre as malhas urbanas, orientando e adequando os investimentos ao tecido existente e às características tipo-morfológicas existentes na envolvente” – cf.

p. 88 do Relatório do PP, sendo os sublinhados nossos.

125.º Os exemplos desta perfeitamente errónea opção são, aliás, vastos e deles podemos apontar mais este:

“Foram consideradas as seguintes categorias e subcategorias, relativas ao Solo Urbano, estabelecidas pelo PDM: • Espaço Central: – Espaço Central Tipo 1 – caracterizada pela sua

função de centralidade e de coexistência de usos, nomeadamente, habitação, serviços e turismo” (cf. p. 41 do relatório do PP);

126.º todavia, esta ordem sequencial de importância referenciada contradiz o que a pena municipal, no sentido de privilegiar o turismo para aquela zona, escreveu.

127.º E também este exemplo:

“A visão detalhada da evolução da população e do parque habitacional serviu como suporte técnico para a definição das opções do Plano, traduzindo uma cidade em processo de crescimento populacional, uma atracção de uma população cada vez mais jovem e uma renovação/substituição do parque habitacional e correspondente espaço público, conferindo a localização central da área do Plano, um papel significativo na estrutura urbana da cidade, caracterizada por maior densidade populacional, diversidade funcional e transformação urbana acelerada” (cf. p. 12 do relatório do plano),

128.º o que é um verdadeiro e risível contrassenso: então, com este diagnóstico, a resposta única de novo edificado é criar um hotel de 5 estrelas superior para dar resposta às necessidades de habitação? ...

129.º Ou este:

"2.3 PROGRAMA DE EXECUÇÃO do PDM

(...) "Neste âmbito, salientam-se os seguintes objetivos estratégicos: Fortalecer o modelo territorial, restringindo perímetros urbanos, revitalizando centros urbanos, ajustando os níveis de densidade urbana" (cf. p. 16 do relatório),

130.º em que o município escreve que é seu objectivo estratégico ajustar os níveis de densidade urbana, mas procede ao alinhamento da área erigindo a construção de uma única e nova torre de hotelaria de 12 andares como bitola exclusiva para dito alinhamento e, por conseguinte, para novas construções em todo o quarteirão, quanto *entra pelos olhos dentro* que devia ser o contrário, devendo alinhar-se a densidade urbana por toda a área territorial em causa.

131.º E mais este:

"Competitividade e Desenvolvimento Económico

Neste contexto, destaca-se a proposta de instalação de um hotel no âmbito do Plano, entendida como um catalisador de investimento privado, requalificação urbana e reforço da centralidade funcional da área de intervenção. Centralidade naquele quarteirão pressupõe uma vizinhança e periferia urbana contígua" (cf. p. 58 do relatório).

132.º Ora, se o hotel é uma centralidade que pressupõe uma periferia urbana contígua, mas este plano *seca tudo à sua volta*, como pode haver essa centralidade e contiguidade urbana?

133.º Ou ainda este:

“Principais Pontos Fracos: ... Especulação imobiliária que contribuiu para a fuga para as periferias e redução da função habitacional ” (cf. p. 73 do relatório do plano),

134.º ressaltando à mais *distraída* lucidez que o aumento de oferta residencial no centro da cidade é uma resposta óbvia e ostensivamente adequada a um dos principais pontos fracos diagnosticados.

135.º Ouçamos, aliás e concordantemente, a CCDRC (cujo parecer, como se sabe, é obrigatório, mas não vinculativo) convidando à meditação:

“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 cêrcea 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 (parecer da entidade referida a fls. ..., constante do site institucional do município),

136.º secundada que é pelo próprio Turismo de Portugal, IP, quando, alertando para a franca possibilidade de, atendendo ao número de pisos previsto, significativamente acima da envolvente, dito hotel poder bem configurar uma dissonância urbanística que não concorre para a qualidade da paisagem urbana e, por esta via, para a valorização turística da cidade – cf. sobredito parecer constante do site do município a fls. ...

137.º E reflecta-se, de facto, um pouco: mas alguém, alguém mesmo, considera congruente que “a âncora de requalificação deste território”, visando “a colmatação de vazios urbanos” e observando “os pressupostos de revisão do PDM ... assente na territorialização das fortes relações Homem/Natureza e História/Futuro” consista... na “instalação de um hotel de referência”?

138.º Como se impõe atentar, dita construção irá, isso sim, é pressionar os preços da habitação na cidade, sendo mais um factor de expulsão dos aveirenses para fora do centro, em nada contribuindo para o problema da falta de habitação.

139.º Conclusão – a de sempre: as deliberações camarárias prolatadas até ao momento ao abrigo deste procedimento e as normas do plano em devir que lhe dão guarida enfermam de vício de violação de lei por múltiplos erros nos seus pressupostos de facto e de direito e por afronta palmar aos princípios da igualdade imanente do plano, da transparência, da proporcionalidade e da justiça, estando, as mais das vezes, carentes de fundamentação, ora por insuficiência, ora por clara incoerência.

140.º *Post scriptum*: não há rasto de qualquer exercício por bandas da autarquia visando cumprir a sobredita recomendação de ponderação emanada pela CCDRC – cf. o intitulado “memorando de ponderação” disponibilizado pelo município no seu *site* institucional e o correspondente zero que aquele repto lhe mereceu.

§5.º A graduação dos interesses coenvolvidos

141.º Um outro prisma intimamente conexionado com o que temos vindo a arguir, visto não serem problemas separados, nem poderem ser concebidos como tal, consiste no facto de pura

e simplesmente não existir um *fio condutor* para a graduação dos interesses que o município exerceu e é por lei imposta,

142.º desconhecendo-se, pois, quais foram os critérios que objectivamente presidiram à prevalência do (*sic*) “luxuoso” interesse privado hoteleiro face ao interesse habitacional dos Requerentes e em que medida específica é que eles foram ponderados,

143.º para mais quando, e apesar de muito se escrever, não passa despercebido que os critérios da *raridade*, da *situação factual* e do *número de pessoas afectadas pelo plano* que são pacífica e correntemente mobilizados para a pesagem dos interesses coenvolvidos depõem contra a opção que foi feita.

144.º Com efeito, da pleiade de alternativas para este espaço, e assim sabido que muitos outros projectos poderiam ser concebidos cumprindo os objectivos divulgados, não está demonstrada nem a hierarquização operada, nem a necessidade de se sacrificar os interesses dos Requerentes em detrimento dos de dita torre ou hotel de luxo – que, diga-se, podiam muito bem conviver.

145.º Eles, que sempre utilizaram o seu solo para construção (desde 1890), que o viram até há muito pouco dotado de inegável valor urbanístico e arquitectónico, assim especialmente talhado para habitação e comércio e serviços,

146.º que pretendiam edificar a mesma tipologia de edificações existentes na envolvente e destinadas à habitação e que corporiza acrescido facto que redobra de significância se se tiver presente, como deve, a conjuntura de fortíssima crise vivida a este respeito, assim a afectar um círculo de interesses bem mais amplo que o seu próprio,

147.º eles, que há pouco tempo assistiram a uma ponderação exaustiva (são palavras do município) da realidade e opções de conformação do solo sob a égide das mesmíssimas metas da coesão territorial e da valorização ambiental, cristalizadas que foram no seu plano director municipal e a vigorar em previsível normalidade por uma década (até 2029, comprometeu-se o município e sem que para tal estivesse por lei obrigado).

148.º Permita-se-nos insistir:

149.º A qualificação do terreno dos Requerentes (e numa lógica subsidiária face ao que se alegou previamente) como jardim público não se encontra justificada em lado nenhum do plano.

150.º A sistematização das estratégias apresentada por quadrante é ostensivamente deficiente, pois apenas refere deturpadamente estratégias que visam em pleno um sector: o da hotelaria.

151.º Não sendo assim apresentadas todas as estratégias alternativas possíveis como resposta e que se coadunam com o diagnóstico e os objectivos traçados e em que a construção de habitação foi perniciosamente preterida.

152.º Repare-se que, entre o muito que se arguiu e provou já, no âmbito da sua concepção e implementação, o PEDUCA estabeleceu como *“Objectivos Estratégicos (...) o reforço da estrutura urbana e da qualidade de vida das populações”* (cf. p. 22 do relatório do plano) — e a vocação edificatória do prédio dos Requerentes não colide com este objectivo estratégico, sendo, isso sim, com ele compatível.

153.º Depois, lê-se assim nos termos de referência (p. 22):

“Neste enquadramento e contexto legal, são estabelecidos, para o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, os seguintes objetivos genéricos: a) Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente d) Definir critérios de localização de usos habitacionais e das atividades turísticas, comerciais, de serviços e de equipamentos.”

154.º Porém, jamais se dá a conhecer qual foi o critério de localização habitacional.

155.º *“Neste contexto, importa salientar o potencial positivo da proposta, na vertente de requalificação ambiental de uma área degradada, de antiga atividade industrial abandonada”*
(p. 43).

156.º Contudo, o terreno não era uma antiga actividade abandonada, pelo que a solução turística encontrada para os terrenos vizinhos degradados nem sequer comprometida é pela vocação edificatória da parcela dos Requerentes.

157.º (Bis):

“Fraquezas

Vazio urbano desqualificado: Presença de terrenos devolutos, resultantes da demolição de edifícios industriais e de serviços.

Condicionantes ambientais e infraestruturais: inserção em áreas sujeitas a restrições, como zona inundável e domínio público marítimo.

Descontinuidade urbana: transição entre malhas antigas e recentes, dificultando a coesão morfológica.

Ruptura entre cidade e paisagem lagunar” – cf. p. 35 do Relatório do PP.

158.º Fraquezas que podem muito bem ser resolvidas com a manutenção da vocação edificatória do terreno propriedade dos Requerentes.

159.º Entre parêntesis:

a. as considerações expendidas também ponderaram, naturalmente, o teor do ponto 5 do relatório, em abstracto aplicável a uma outra qualquer opção e que assim nada de concreto ou relevante aduz, não permitindo distinguir, por exemplo, a opção pela Torre de 12 andares em detrimento de uma outra,

b. ponto este em que, no quadro da matriz SWOT, as oportunidades referenciadas não são as identificadas no diagnóstico levantado umas linhas antes, mas antes umas pretensas, hipotéticas e circunscritas oportunidades agora alavancadas para o restrito sector turístico, patenteando, pois, dita SWOT um palmar erro técnico-económico.

160.º Resumindo e concluindo:

(i) é patente a preponderância das estratégias levantadas visando em pleno um sector: o da hotelaria;

(ii) porém, não são nem apresentadas todas as estratégias alternativas possíveis como resposta (e muitas há), nem a forma como se ponderaram as demais em abstracto equacionadas e, pior, não se explica o que levou a que o até intrinsecamente construtivo terreno dos Requerentes passe agora a quintal ou jardim daquele luxuoso complexo hoteleiro, assim dotado de

preponderância, para mais no contexto que já nos é familiar, em que tudo aponta para o inverso e mesmo para a sua coexistência.

161.º Destarte, porque as deliberações que entretecem o procedimento de elaboração do plano e as normas urbanísticas projectadas à sua luz não evidenciam o concreto balanceamento de todos os interesses em equação na área de influência do PP e, assim, os motivos pelos quais, perante as diversas alternativas de planeamento em equação, foram os interesses hoteleiros a sobrelevar os dos Requerentes,

162.º afrontado está o dever de ponderação e, consequentemente, o de participação na presente discussão pública, tolhida que está, além de ser patente a afronta crassa aos princípios da transparência, da igualdade imanente ao plano, ou da proibição do arbítrio, e da justiça, quadro sempre e invariavelmente perpassado por uma manifesta falta de fundamentação – cf., designadamente, os artigos 2.º, c), 6.º, c), 8.º, b), 4.º, n.º 2, e 5.º da LBOTU e 4.º, n.º 1, 8.º, n.º 1, e 31.º, b), do RJGT.

§6.º Os mecanismos de perequação

163.º Este município, como qualquer outro, sabe, nem tem como não saber, que a perequação de benefícios e encargos é um dever que sobre si impende e um direito dos afectados pelo plano.

164.º Dever do qual só excepcionalmente se pode desonerar: só em *casos contados* assim pode actuar e sempre mediante a devida fundamentação.

165.º Ora, a motivação que a dispensa de dito dever leva ínsita foi a de que está previsto o (*sic*) “desencadear os mecanismos adequados” para a execução do plano – cf. relatório do plano a fls. ...

166.º Trata-se de uma minguada e conclusiva fundamentação que de clara (e as palavras devem servir é para revelar) nada tem.

167.º Pelo que afrontado está dito dever, que é como quem diz, violados estão os artigos 18.º da LBPOTU, e 176.º, n.º 1, e 177.º do RJIGT.

168.º A caminhar para o fim:

§7.º O plano de financiamento

169.º Não é novidade, por certo, para ninguém que o plano aludido em epígrafe, muitas vezes arredado da atenção que lhe é devida, corporiza um documento importantíssimo, visto ser ele que permite verificar se o plano possui viabilidade económico-financeira e, assim, se existe uma adequada avaliação económica da ordenação urbanística e se existem meios suficientes para tanto

170.º Sucede, todavia, que o plano de financiamento divulgado pelo município é esparso, dúbio e insuficiente.

171.º Com efeito:

- (i) a articulação a que alude só é visível na forma como atende aos interesses do investidor, o que não acontece em relação com os outros proprietários e de que os Requerentes são exemplo;
- (ii) a relação investidor/município não é explícita ou clara (a começar por não se saber quem é que avalia o quê);

- (iii) o valor previsto para a aquisição de terrenos não é compatível com a localização “premium” a que o anúncio junto como doc. n.º 2 faz referência, corroborado que é com a exclusividade do lugar concedida pelo PP;
- (iv) a ampliação do canal é feita, refere-se, com fundos privados, mas não se justifica porquê, o que se reveste de especial pertinência se se atender, como deve, ao facto de se fazerem alusões (veja-se a p. 43 do relatório, por exemplo) a actividades de uso público não exclusivamente afectas à torre hoteleira;
- (v) do mesmo modo, aduz-se que os espaços verdes são financiados com fundos privados e públicos, mas a sua repartição não se encontra clara e suficientemente motivada.

172.º Acrescendo que, do quadro constante de fls. 59 do relatório do plano, onde se desvelam os indicadores de monitorização da execução do plano, se constata que a fonte de avaliação é a torre hoteleira, nada se dizendo (o que é extraordinário) sequer quanto à expectativa de novos empregos criados, nem quanto à capacidade de alojamentos turísticos.

173.º Não obstante, estipula-se como objectivo deste PP o desenvolvimento económico... e deixa-se os parâmetros de Competitividade e Desenvolvimento Económico à avaliação do “hotel”...

174.º Uma vez mais, é patente, portanto, a falta de fundamentação em que se arvora este projecto de PP, que é tudo, menos claro.

§8.º A discussão pública em curso

175.º Para terminar, importa dar nota que a presente discussão pública:

- (i) decorre em pleno mês de Agosto (dias 1 a 20), mês em que a maioria dos Portugueses se encontra de férias e, assim, desligada do quotidiano, podendo muito bem nem saber que esta importantíssima etapa está a decorrer;
 - (ii) tem por base um prazo que, estando em perfeita contravenção com o que a lei procedimental administrativa prescreve, foi fixado em dias corridos e assim ilegalmente encurtado,
 - (iii) tem lugar em momento em que o mandato autárquico está a findar e é, por lei, insusceptível de ser renovado, havendo mesmo candidatos que são vocais em exprimir a sua profunda discordância para com as novas provisórias directrizes de conformação do solo da cidade de Aveiro que esta intenção de plano encerra,
- pelo que se encontra já, e pelo menos a quatro passos, ilicitamente espartilhada,

176.º e isto caso a mesma, como se espera, sirva efectivamente para tudo ponderar, porquanto, a alinhar também pelas recentes declarações públicas que se ouviram na passada reunião pública camarária ocorrida em 24.06.2025

177.º – ...*“vamos aprovar o projecto e espero conseguir (...)”*; *“...trazer o projecto ao executivo para lançarmos o concurso público na hora”* –

178.º a aprovação do plano estará eminente – cf., a propósito, doc. n.º 3.

Termos em que,

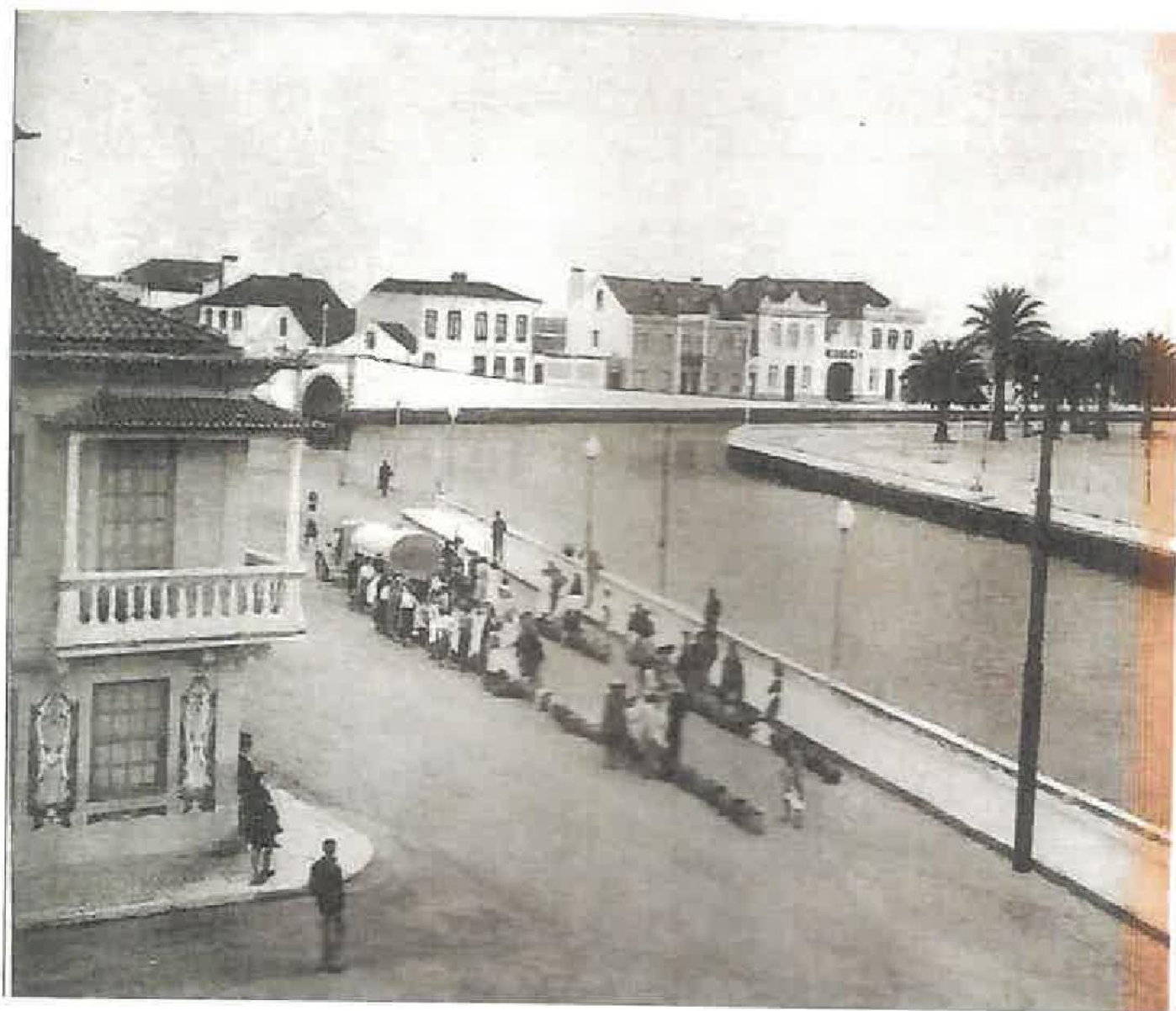
devem as presentes observações ser providas, com todas as consequências legais.

Junta: quatro (4) documentos.

Os Requerentes,

Documento N.º 1





Documento N.º 2

23:10

5G

Terreno - Aveiro

20 000 000 €

terreno em venda a 20.000.000€

Exclusiva ubicación premium situada en "Upper" Aveiro con impresionantes vistas panorámicas de 360°. El uso previsto de este terreno es para hostelería y vivienda elegible para Golden VISA, tenemos el aeropuerto de Oporto a 75 km y la capital, Lisboa, a 250 km. La accesibilidad por carretera es excelente: A25, A29, A1, A17, A8, A2. Este proyecto cuenta con la aprobación preliminar para un hotel de lujo de alta gama y unidades de apartamentos con servicios. Este es un proyecto arquitectónico icónico en una región con un potencial increíble en el sector turístico. Aveiro tiene las playas más cercanas a Madrid, España. Para más detalles, por favor contáctenos.

Detalhes

Área Bruta Privativa m ²	6 175	Área Bruta m ²	40 000
Área Total do Lote m ²	6 175	Área Útil m ²	40 000
Quartos	--	Ano de construção	
Piso	--	WCs	0
Elevador	Não	Estacionamento	Não

Detalhes Energéticos

Eficiência energética



Contactar agente

remax.pt

00:07

Terreno - Aveiro

20 000 000 €

upayog aatmy aur aavaas ke lie goidan veeza ke lie yogy hai, hamaare paas porto havaee adda 75 kimee door hai aur raajadhaanee lisban 250 kimee door hai, sadak kee pahunch bahut badhiya hai - e 25, e 29, e 1, e 17, e 8, e 2, is pariyojana ko ek lakjaree haee-end hotel aur sarvisd apaartment ikaiyon ke lie praarambhik sveekrti milee hai. paryatan kshetr mein avishvasaneey kshamata vaale kshetr mein yah ek pratishthit vaastushilp pariyojana hai, evero mein maidrid, spen ke nikatatam samudr tat hain. adhik jaanakaaree ke lie, krpaye hamase sampark karen.

Vende-se terreno por 20.000.000€

Localização premium exclusiva situada na "Upper" Aveiro com deslumbrantes vistas panorámicas de 360°. O uso pretendido deste terreno é para hotelaria e habitação elegível para Golden VISA, temos o Aeroporto do Porto a 75Km e a capital Lisboa a 250Km, as acessibilidades rodoviárias são ótimas - A25, A29, A1, A17, A8, A2. Este projeto tem aprovação preliminar para um hotel de luxo de alto padrão e unidades de apartamentos com serviços. Este é um projeto arquitetónico icónico numa região com um potencial incrível no setor do turismo. Aveiro tem as praias mais próximas de Madrid, Espanha. Para mais detalhes, por favor entre em contato conosco.

土地出售价格为 20,000,000 欧元

位于“上”阿威罗的独家优质位置，享有令人惊叹的 360 度全景。这块土地的预期用途是招待和符合黄金签证资格的住房，我们距离波尔图机场 75 公里，距离首都里斯本 250 公里，道



Contactar agente



AA

remax.pt



Imóvel à venda em Aveiro

Aveiro e Vera Cruz



20 000 000 €

Id. 124841013-152

Venda

6 175 m²

< Detalhes

Mapa

Contactar Agente

Simulador Credi...

Detalhes

Área Bruta Privativa m ²	6 175	Área Bruta m ²	40 000
Área Total do Lote m ²	6 175	Área Útil m ²	40 000
Quartos	--	Ano de construção	
Piso	--	WCs	0
Elevador	Não	Estacionamento	Não

Detalhes Energéticos

 **Rui Antunes**
RE/MAX Universal

Contactar agente









Documento N.º 3



Podcasts Universidade Cidade Região País Opinião Estagiário

Rdio
Chec

OPINIÃO

"Afimil o que está errado com o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso?", opinião de Fernando Nogueira

Fernando Nogueira é professor auxiliar e diretor do Mestrado em Planeamento Regional e Urbano da Universidade de Aveiro, onde desenv investigao nas áreas da coesão territorial, participao pública e políticas urbanas.  vereador pelo PS na Câmara Municipal de Aveiro. Com experiência acadmica e profissional em Portugal e Angola, coordenou vários planos estratégicos e colaborou na elaborao de PDMs e processos de coesão municipal.





Quase tudo! O Plano de Pormenor é um ardil para dar legitimidade política e legal a um processo de investimento "por antecipação", engrenado num modelo privado de viabilidade financeira.



• A proposta de elaboração do Plano de Pormenor (PP) decorre da vontade política do presidente da Câmara e da sua governação de verem concretizado um hotel naquele espaço da cidade, assumida previamente a qualquer discussão estruturada sobre a conveniência de autorizar o referido empreendimento ou sobre os pressupostos e objetivos que deviam orientar a transformação daquela parcela de território.

• O PP é um "fato é medida" para o referido empreendimento. Mesmo antes da decisão de elaborar o Plano, em janeiro de 2019, Ribau Esteves assumiu publicamente a necessidade de acomodar "os pressupostos dos promotores do investimento em causa [que] não parecem flexíveis em relação à ideia 'em cima da mesa'" porque, como afirmou, "Se não for assim, não o vamos ter". Não é inusitado um PP servir para apoiar intenções de investimento privadas, se tutelado o interesse coletivo. Mas esse foi atropelado desde os pressupostos: o projeto, inflexível, dos investidores estabelece a altura e volumetria e a Câmara dá o seu aval, defendendo que o mesmo decorre "da inerente viabilidade económico financeira da

intervenção". O Plano de Pormenor é um ardil para dar legitimidade política e legal a um processo de licenciamento "por antecipação", engrenado num cálculo privado de viabilidade financeira.

3 - É boa prática urbanística que a execução de um PP seja feita por meio de perequação. Ou seja, todos os que têm capacidade de edificação devem ser considerados na proposta de urbanização. A Câmara considerou desnecessário proceder dessa maneira, adiantando ter sido adotado o sistema de "cooperação" (aspas no original) para a execução do plano.

Da leitura do relatório do PP fica claro que a referida "cooperação" é apenas uma astúcia semântica, uma vez que aos restantes proprietários restará escolherem entre venderem as suas parcelas aos investidores do hotel, se estes lhas quiserem comprar, ou serem expropriados nos termos da lei, por força do próprio PP. Talvez por causa deste expediente de retórica, escape à CCDR a ultrapassagem de direitos consignados na lei que aqui se prefigura.

4 - Noutro registo, é curioso que seja a própria autoridade do Turismo a considerar que a solução edificatória pode não contribuir para a valorização turística da cidade. O parecer da Turismo de Portugal I. P. refere "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". Este parecer, remete para o facto de a cidade ser território comum e para a maneira como ela pode ser apropriada por alguns com impactos na urbanidade de todos, tendo também a decisão para a CMA. A volumetria é discutível em termos estéticos e paisagísticos, mas também quanto às cargas sobre as infraestruturas e serviços urbanos e sobre as questões económicas e ambientais. É meu entendimento que matérias desta natureza não deveriam ser decididas pela Câmara de forma unilateral, nem sustentadas num processo de discussão pública de "faz de conta".

Oportunisticamente, o período de participação dos cidadãos e entidades da sociedade civil ocorre em agosto, está sujeito ao costumeiro processo de receção de "críticas e sugestões" pelo executivo, que as ponderará a par do de qualquer discussão coletiva, com base em "racionalidades prévias". Cinicamente, refere-se no relatório do PP que "Contamos, como sempre, com a participação ativa dos Cidadãos, das Empresas, das Instituições Públicas e de todos os que acreditam no potencial de crescimento e de desenvolvimento de Aveiro." O princípio, esse, é o mesmo de sempre: se não houver nada ilegal, pode (e deve) fazer-se.

Finalmente, o debate que decorre na esfera pública está enviesado. É voz corrente de que ali se fará um hotel e esse tem sido o "objeto" da discussão. O

relatório do PP, referencia o conteúdo funcional do empreendimento como tratando-se de “um novo edifício destinado a hotel com oferta de serviços complementares, integrando, nomeadamente, valências funcionais de apoio ao turismo de negócios, eventos e atividades culturais.” Escapará ao leitor menos atento, que não se debruce sobre o Regulamento do PP, que no seu artigo 16º, nº2, se estabelece que “A capacidade máxima do empreendimento turístico é de 600 (seiscentas) camas instaladas em 300 (trezentas) unidades de alojamento (UA), das quais 50, no máximo, podem ser apartamentos.” Na verdade, até podem ser apartamentos em regime de apart-hotel, mas negócio bem diferente do da hotelaria, e da posição assumida pela Câmara em defesa da promoção do hotel, resultará da autonomização e promoção imobiliária destes 50 apartamentos.

Cumpre-me denunciar, enquanto cidadão, professor de urbanismo e vereador em exercício, que a CMA promove, com sentido de propósito, a entorse de direitos privados e do direito de todos à cidade, usando os instrumentos de urbanismo em sentido contrário ao dos pressupostos que, em primeira instância, levaram à criação dos mesmos.

Recomendações



OPINIÃO

"Porquê orgulho? Porque ainda não é seguro viver sem medo", opinião de Hugo Filipe Nunes

Júlio é o mês do Orgulho LGBTQIA+.

OPINIÃO

"Mudar o Paradigma de Gestão e de Governança da UA", opinião de Filipa Brandão
Mudar o Paradigma da Gestão e de

OPINIÃO

"O que se segue depois do desastre eleitoral?", opinião de Bruna Vilhena
No passado dia 15 de maio, o Partido

OPINIÃO

"Depois das eleições, a esquerda combativa continua a fazer falta" opinião de Hugo Filipe Nunes
As eleições legislativas do passado 10 de

Últimas



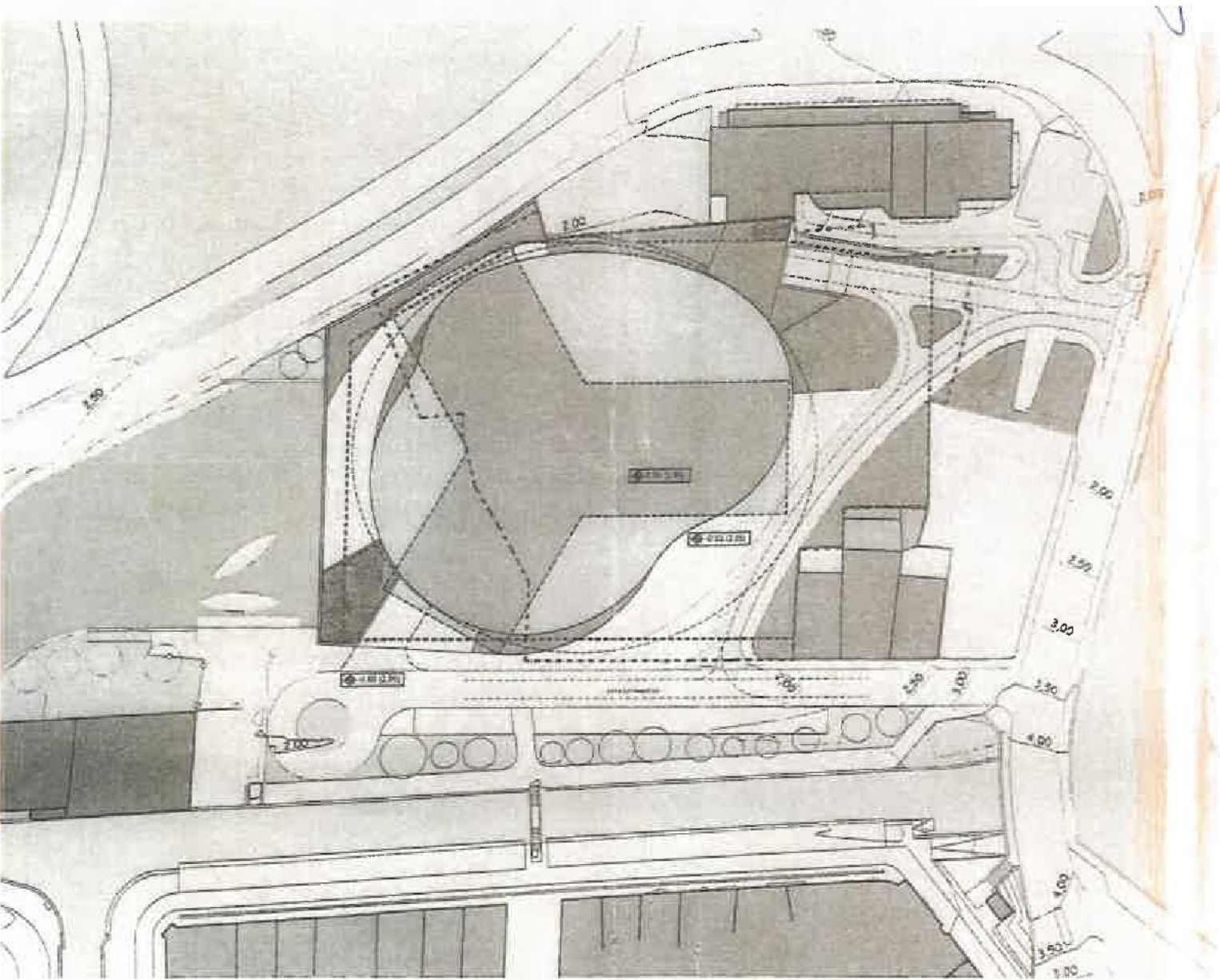
OPINÃO

Largo da Felra de Elxo já está a ser requalificado

O objetivo, diz a autarquia, é a qualificação



Documento N.º 4



= 6.284,40 m² ----- ÁREA DE CAVE = 6.900,00 m²

PROJEÇÃO DOS PISOS SUPERIORES ZONAS DE ALOJAMENTO
 ÁREAS AJARDINADAS

Engenheiro OSCAR SANTOS L. ENGENHARIA E DECORAÇÃO LDA. Rua da	PROMOTOR CAIS DO PARAÍSO S.A.	PROJECTO UNIDADE HOTELEIRA (5^a) TÉCNICO RESPONSÁVEL Inscrito no ... com o nº ...	SUPERVISÃO ARQUITECTURA LOCAL AVEIRO	TÍTULO ESTUDO VOLUMÉTRICO DESCRIÇÃO IMPLANTACÃO
---	---	---	---	--



lura e Engenharia

ER OSCAR SANTOS
IA, ENGENHARIA E DECORAÇÃO LDA.

1711 - 1000-000 - LISBOA, PORTUGAL
- ANA RODRIGUES 918 21
918 21 11 11 - 918 21 11 11

PROJECTOR

CAIS DO PARAISO S.A.

PROJETO

UNIDADE HOTELEIRA (5*)

PROJECCIONISTAS

Assinado por: _____ com o AP: _____

ESPESALHADO

ARQUITECTURA

LOCAL

AVISO

FASE

ESTUDO VOLUMETRICO

CONCEPCAO
PROPOSTA I
ESTUDO DE VOLUMES

RL372707026PT
 AVEIRO
 01-03-2019 11:18:32
 3810 AVEIRO
 €6,70
 R
 RL372707026PT

Ex^{mo} Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

Elizira. Centro de Congressos

Cais da Fria Nova

38010-200 Aveiro

20-08-25
 P. M. L. f.

De:
Enviado:
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr.
Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,
Ribau Esteves,

Venho, por este meio, discordar com a proposta apresentada do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.
Mais um hotel? Aveiro não precisa! — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

Aveiro precisa:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
- Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
- Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
- Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional.

O turismo pede uma cidade com identidade, cultura...

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Este plano precisa ser repensado e que coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

--
--
--

Atentamente,
Best regards



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 16

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 52052 de 20-08-2025

Nor
Moi
Telt
Doc

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

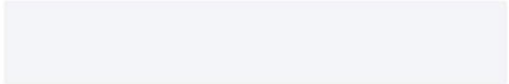
- 1.
2. E, os mesmos são titulares, em comum e sem determinação de parte, de dois prédios rústicos, sitos no local, objeto do presente Plano de Pormenor do Cais do Paraíso inscritos na matriz sob os artigos 1067 e 1068 e descritos na Conservatória do Registo Predial sob os números 3790 e 3468 – como documentam as respetivas certidões que se anexam ao presente como ANEXO II.
3. Como resulta das plantas constantes do referido Plano de Pormenor, a parte poente do Plano pretende abranger uma área, superior a sete mil metros quadrados, a qual será retirada dos indicados prédios dos Requerentes.
4. Pelo que, os Requerentes não concordam com o referido Plano de Pormenor porquanto, o mesmo pretende transformar a parte dos seus prédios num lago e acesso à ria, e em zona de jardim.
5. Quando, contíguo ao referido espaço se pretende permitir a edificação de um conjunto urbanístico de elevadíssima volumetria, pretendendo-se com isso servir e beneficiar a pretendida edificação, subvalorizando, incomensuravelmente, a identificada área de terreno da titularidade dos Requerentes.
6. Ora, esta decisão é manifestamente prejudicial aos Requerentes que vêm a parte dos seus prédios serem claramente desvalorizada, pois, deixa de ter apetência construtiva e, saliente-se, apenas para benefício das edificações contíguas pretendidas.



7. Verificando-se assim um claro desequilíbrio de interesses, entre proprietários de prédios contíguos integrados num mesmo perímetro.
8. Pois, no entendimento dos Requerentes, a referida área da sua titularidade ficaria toda integrada no perímetro do Plano de Pormenor em causa, destinada a continuação da ria – canal de acesso à mesma, e em jardins, quando deveria ter apetência construtiva, não com as dimensões propostas para os edifícios a construir (porque não se concorda com a exageradíssima volumetria dos mesmos), mas outro tipo de edificações de menores dimensões.
9. Até porque, recorda-se a existência de edificações nas mediações, senão mesmo confinantes desta área da titularidade dos Requerentes, já existentes e devidamente licenciadas, tais como, o edifício habitacional, localizado frente à denominada rotunda das Pirâmides, o edifício, também habitacional, localizado no local onde se encontrava o anterior pavilhão do Beira Mar, estes, ambos, igualmente com volumetrias significativas, bem como, as edificações localizadas a sul do canal da paraíso, concretamente, diversas moradias, a poucos metros do canal e dos prédios dos Requerentes.
10. Ora, todas estas circunstâncias devem determinar que a área de terreno da titularidade dos Requerentes, sublinhe-se, superior a sete mil metros quadrados possa ter alguma apetência construtiva e não destiná-la, na sua totalidade, em canal de acesso à ria e jardim.
11. Não podem, pois, as decisões desta Câmara demonstrar um manifesto desequilíbrio entre proprietários de prédios contíguos de tal modo que valorize exponencialmente uns e desvalorize na mesma medida exponencial outros, como é o caso.
12. Pelo exposto, os Requerentes requerem seja alterado o Plano de Pormenor, no sentido de permitir a edificação, na proporção, dimensão e volumetria que se considerar mais apropriada, na área da titularidade dos Requerentes, uma vez que na área envolvente foram sendo permitidas edificações e, com este Plano de Pormenor, de forma desproporcionada, atenta a volumetria das edificações previstas no mesmo.

Pedem deferimento.

Vão dois Anexos.

De: 
Enviado:
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Contestação ao Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Eng.º Ribau Esteves,

Escrevo-lhe para manifestar a minha oposição à proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. A construção de mais um hotel, sobretudo com 12 andares, não corresponde às necessidades reais da cidade. Este projeto favorece exclusivamente o turismo, ignorando os desafios que os cidadãos enfrentam diariamente.

O que Aveiro precisa verdadeiramente é de:

- Espaços públicos de lazer e convivência, onde moradores e famílias possam usufruir da cidade;
- Habitação acessível, que permita fixar população e travar a escalada dos preços de arrendamento;
- Estruturas culturais comunitárias, capazes de dinamizar a vida local e preservar a identidade aveirense;
- Mais árvores, sombra e zonas verdes junto à Ria, essenciais para o bem-estar e para responder às alterações climáticas;
- Soluções organizadas de estacionamento, evitando a atual desordem que dificulta a mobilidade no centro.

Para além disso, Aveiro precisa de planear e criar serviços complementares que permitam acolher os visitantes sem comprometer a qualidade de vida dos residentes. É fundamental também apostar em atividades e roteiros coordenados com os municípios vizinhos, para que os turistas permaneçam mais tempo na região, em vez de limitar a sua estadia a apenas duas noites.

Uma cidade viva não se constrói apenas com hotéis. O excesso de dependência do turismo está a comprometer a autenticidade de Aveiro, a afastar residentes e a colocar em risco o património social e cultural que nos distingue.

Peço, por isso, que esta proposta seja revista e que o desenvolvimento urbano coloque as pessoas - e não apenas o lucro - no centro das prioridades.

--
Os meus cumprimentos.

De:

Enviado:

Para:

Câmara Municipal de Aveiro
Hotel Cais do Paraíso a/c Ribas Esteves

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
 - Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
 - Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
 - Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

De:
Enviado:
Para: Câmara Municipal de Aveiro; presidente
Assunto: Não escolha fazer mal a Aveiro

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
- Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
- Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
- Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

Obter o [Outlook para iOS](#)



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 20

Registo MGD 52072 de 20-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: _____
Morada _____
Telf: _____
Documento: _____

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

Agradeço a oportunidade de contribuir para este plano, que visa reconverter um vazio urbano na entrada da cidade, promovendo o turismo e a qualificação do espaço junto à Ria. No entanto, manifesto a minha oposição veemente ao edifício hoteleiro proposto para a Parcela 6, com 12 pisos acima do solo e uma volumetria máxima de 13.312 m², conforme o Regulamento e o Quadro Síntese (Anexo I). **Embora não tenha nada contra a edificação em altura**, quando integrada de forma harmoniosa e sustentável, considero que este edifício, com as suas características e volumetria, representa um crime urbanístico que desfiguraria a porta de entrada na cidade para todo o sempre.

Basicamente, aprovar este projeto seria equivalente a construir uma nova "Torre da Segurança Social", mas desta vez em terreno nevralgico para Aveiro – uma área icónica junto ao Cais do Paraíso, que serve como cartão de visita para visitantes e residentes. A torre da Segurança Social já é um exemplo notório de como uma construção imponente e descontextualizada pode ferir a paisagem urbana para sempre, com a sua volumetria excessiva e falta de integração estética. Aqui, o risco é agravado: o hotel, com até 600 camas e 300 unidades de alojamento, prioriza a maximização da densidade construtiva (implantação de 3.947 m² abaixo do solo e 13.312 m² acima), mas descarta a qualidade arquitetónica e o impacto visual na Ria e no centro histórico. O regulamento menciona a necessidade de uma "referência arquitetónica contemporânea" (Artigo 17.º) e materiais de "alta qualidade e inovação" (Artigo 23.º), mas o projeto, que remonta a conceções de 2019 e parece inflexível face aos interesses dos investidores, não cumpre essas premissas. Em vez de uma estrutura inovadora que valorize a identidade aveirense – inspirada nas linhas suaves da Ria ou nos palheiros da Costa Nova –, prevê-se um edifício genérico, com cobertura plana e varandas limitadas a 2 metros de profundidade, que mais parece uma caixa funcional para maximizar lucros, à custa da harmonia paisagística.

Nota-se um grande cuidado por parte da Câmara Municipal de Aveiro em dar todas as condições aos investidores, como a prorrogação de prazos (até fevereiro de 2025) e a cooperação na execução (Artigo 36.º), incluindo partilha de custos de urbanização (Artigo 37.º). Contudo, da parte dos investidores, não se nota cuidado nenhum em oferecer um edifício de qualidade à cidade de Aveiro. O foco está na "máxima volumetria possível, mas com o mínimo de qualidade e valor arquitetónico", gerando o máximo de mais-valias possíveis, sem considerar o legado permanente para a comunidade. Isso contraria os objetivos do plano de promover a sustentabilidade e a integração urbana (Preâmbulo e Artigo 13.º), podendo transformar a entrada da cidade numa barreira visual opressiva, em vez de um espaço acolhedor e inclusivo.

Sugiro, pois, a revisão do plano para impor requisitos mais rigorosos: obrigatoriedade de concurso arquitetónico internacional para o hotel, incorporação de elementos identitários locais (como fachadas com materiais regionais e integração de espaços verdes permeáveis, ampliando o Artigo 18.º), e incentivos fiscais apenas para projetos de excelência sustentável. Além disso, alargar a avaliação ambiental estratégica, dispensada indevidamente, para mitigar impactos na Ria e na mobilidade.

Acredito que estas alterações preservariam o potencial turístico do Cais do Paraíso sem comprometer a essência de Aveiro e o seu potencial como destino turístico.

Espero que as minhas observações sejam ponderadas na versão final do plano.



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Data: 11/06/2025 _____ Assinatura:

Enviado: 20 de agosto de 2025 11:39
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Nada de mais hotéis!!!

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
 - Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
 - Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
 - Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos.

Enviado: 20 de agosto de 2025 12:08
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: construção do hotel de 12 andares

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses dos empreiteiros e do setor hoteleiro em detrimento das pessoas que vivem aqui.

Uma das belas características de Aveiro é a quase ausência de prédios altos, que em muitos sentidos prejudicado a cidade!

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
 - Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
 - Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
 - Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Teresa M. Catalão

Enviado: 20 de agosto de 2025 12:32
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: NÃO AO HOTEL DE 12 ANDARES EM AVEIRO

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
 - Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
 - Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
 - Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Teresa M. Catalão

Postdoctoral researcher
GreenPaths_ CES (University of Coimbra)

Enviado: 20 de agosto de 2025 12:49
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Pedido de revogação do novo hotel no centro de Aveiro

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
 - Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
 - Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
 - Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

Assunto: FW: Discussão pública Cais do Paraíso

De: Artur Carlos D. Andrade [mailto:artur@arturcarlosdandrade.com]

En: 20-08-2025 14:22:12

Para: Câmara Municipal de Aveiro <geral@cm-aveiro.pt>

Assunto: Discussão pública Cais do Paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Boa tarde,

Anexo a minha opinião acerca do plano supra.

Melhores cumprimentos



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º **25**

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome _____
Morada _____
Telf: _____
Documento _____

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Aveiro é uma cidade em que as construções são, por regra, baixas, salvo alguns casos que não teriam razão de ser nos dias de hoje, nomeadamente os edifícios Veneza, Vera Cruz e Segurança Social.

Um edifício como este, ainda para mais localizado numa entrada da cidade, junto às marinhas e a uma cota quase 0, teria um impacto BRUTAL na leitura do perfil do edificado da cidade.

A "razão" de viabilizar a rentabilidade económica da operação hoteleira não faz sentido.

Os particulares cuidam dos seus negócios, o político tem de cuidar do interesse público.

Sou absolutamente CONTRA este plano, descontextualizado, quer em termos de cêrcea quer em termos de localização Urbanística.

Data: 20 de agosto de 2025

Assinatura: _____



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 26

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 52120 de 20-08-2025

Nome:
Morada
Telf:
Docume

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Posição desfavorável à proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, fundamentado nas características urbanísticas do mesmo, nomeadamente na sua volumetria (12 pisos acima do solo e 44 metros de altura) e nos respetivos impactes abaixo expostos.

Fundamentação

O objeto em discussão incrementa de forma muito significativa, pela negativa, a transformação do tecido urbano Aveirense, no qual ainda persistem feridas não cicatrizadas como são exemplo os edifícios Vera Cruz, Veneza e até mesmo a sede da Segurança Social.

Costuma-se dizer que uma imagem vale por mil palavras e, neste caso, o ditado assenta que nem uma luva feita por medida. Veja-se a imagem abaixo em que a proposta apresentada assume uma total rutura quer com o tecido urbano da área envolvente, de baixa volumetria, com valor histórico, paisagístico e identitário, quer com a paisagem lagunar.



Projeto para a zona da antiga fábrica Bóia e Irmão, Aveiro.

Fonte: <https://www.noticiasdeaveiro.pt/aveiro-imobiliario-terrenos-da-antiga-boia-irmao-colocados-a-venda/>



Veja-se ainda o perfil de seguida apresentado, constante da Documentação do Plano de Pormenor (PP), em que o bairro do Alboi 'desaparece' na sombra do hotel, uma autêntica muralha entre a Ria e o Alboi.



Só com base nas imagens apresentadas é possível identificar um vasto conjunto de impactes negativos significativos que ocorrerão, caso a presente proposta de PP seja aprovada.

Tal como é referido na própria documentação submetida a consulta pública «*A área constitui uma das mais simbólicas e dinâmicas entradas na cidade. Trata-se de uma porção do território municipal situada numa zona de fronteira, na transição entre as marinhas da ampla laguna da ria de Aveiro e o perímetro urbano central (...)*».

As características de edificabilidade propostas para esta zona de fronteira fundamenta a ocorrência dos seguintes impactes negativos significativos:

- **Impacte paisagístico** – a magnitude e abrangência do impacte paisagístico não se cingirá à malha urbana Aveirense, mas a grande parte da área envolvente, sendo o edifício visível a partir do concelho vizinho de Ílhavo, nomeadamente da Gafanha da Nazaré. Este impacte assumirá particular intensidade durante a noite quando o edifício estiver iluminado, sendo a iluminação artificial, também ela, um fator de impacte paisagístico. Localmente, uma estrutura desta volumetria, independentemente da qualidade arquitetónica e das medidas de enquadramento que venham a ser propostas, assume uma total disrupção com a identidade urbana local;
- **Sombreamento** – O edifício com a volumetria e altura propostas criará uma extensa área de sombreamento sobre as edificações existentes, nomeadamente sobre o Bairro do Alboi, alterando, de forma muito significativa, a qualidade de vida da população que ali reside. Acresce que, ao longo do ciclo anual, serão vários os locais residenciais e de espaço público da área envolvente que deixarão de ter visibilidade para o pôr-do-sol, aspeto que também contribuirá para a perda de qualidade de vida dos residentes e da imagem identitária destes bairros da beira-mar;
- **Incremento de tráfego rodoviário** numa das principais portas de entrada da cidade. As centenas de camas que são propostas para o empreendimento terá associado um incremento significativo de tráfego de veículos ligeiros agravando os problemas de mobilidade já existentes numa área estratégica de distribuição de tráfego como é a rotunda das pirâmides

Face ao exposto, conclui-se que **a proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, não apresenta condições para ser aprovado, consistindo num impacte muito significativo sobre a imagem identitária Aveirense e sobre a qualidade de vida da população residente.**



Avaliação Ambiental Estratégica

Face aos impactes anteriormente identificados e à análise processual de seguida apresentada, verifica-se que a conclusão constante no 'Relatório de Fundamentação para a não sujeição do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso a Avaliação Ambiental Estratégica' referente à «... *dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica do Plano Pormenor do Cais do Paraíso, assente nos pressupostos de que é prevista a utilização de pequena área territorial a nível local e que as iniciativas decorrentes da aprovação do Plano não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente*» está enviesada.

Ora vejamos! O relatório de fundamentação refere que:

- «a) *Não se prevê a aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro;*»

Ora, segundo o Artigo 16º do Regulamento - Tipologia e capacidade: o empreendimento turístico (do tipo hotel) terá uma capacidade máxima de 600 (seiscentas) camas instaladas em 300 (trezentas) unidades de alojamento (UA), das quais 50, no máximo, podem ser apartamentos.

Segundo o Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação atual, o procedimento de avaliação de impacte ambiental (AIA) é obrigatório para 'Hotéis com mais de 300 camas'.

Assim, ao contrário do referido no Relatório de fundamentação, o PP proposto abrange um projeto enquadrado no regime jurídico de AIA.

- «(...) *embora o Plano constitua enquadramento para a futura aprovação de projetos, face aos pressupostos da intervenção, às atividades em apreço, e fundamentalmente, face à sua localização em Zona Urbana, as suas ações não serão suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.*»

Ora, segundo o explanado nas páginas 1 e 2 do presente Parecer, a intervenção proposta, independentemente de estar localizada em Zona Urbana, é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

Importante referir, como informação para a equipa que redigiu o relatório de fundamentação, que, segundo o regime jurídico de AIA, os efeitos significativos no ambiente se referem a alterações relevantes que um projeto pode causar nas componentes ambientais, sociais e culturais, pelo que, no presente contexto, se destacam os efeitos significativos em fatores como a 'população e saúde humana' o clima' e a 'paisagem'.

Considera-se, ainda, que o argumento relativo ao facto do «(...) *PDM de Aveiro ter sido sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica aquando da sua aprovação, e esta área já se encontrar classificada como Solo Urbano, em que os objetivos de ocupação do PP estão em convergência com as opções estratégicas do PDM*», não tem aqui qualquer fundamento na medida em que:

- Em 2023 foi aprovada a proposta de Medidas Preventivas estabelecidas por motivo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (Aviso n.º 21540/2023), a qual assume que:
 - «A concretização de uma solução integrada mostra-se incompatível com a realização de quaisquer operações urbanísticas isoladas, de acordo com o PDM em vigor, pelo que a decisão da Câmara Municipal de elaborar um Plano de Pormenor para a área em causa, faz-se acompanhar da decisão de estabelecer Medidas Preventivas;»
 - E que «As Medidas Preventivas terão como efeito a suspensão da eficácia do



Plano Municipal em vigor, sendo a consequência da adoção destas medidas a suspensão do PDM, na área por elas abrangida».

Assim, estando o PDM suspenso para a área em causa, independentemente da área de intervenção estar inserida em solo urbano, as premissas e liberdade de edificabilidade possibilitada pela suspensão, não se enquadra na Avaliação Ambiental Estratégica realizada aquando da aprovação do PDM, considerando-se assim, que, cumulativamente com os impactes identificados, a mesma não seja válida para o presente exercício de planeamento.

Conclusão

Tendo por base os argumentos apresentados, tal como já referido, a presente proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso não apresenta condições de sustentabilidade para ser aprovada, devendo a mesma ter passado pela realização de uma Avaliação Ambiental Estratégica, a qual deveria ter avaliado as devidas opções e alternativas estratégicas, entre as quais alternativas de respeito da escala urbana na qual a área de implantação do Plano de Pormenor se insere.

Reconhecendo-se a extrema importância de requalificação da área em causa, sugere-se a revisão do PP em conformidade com os argumentos técnicos apresentados no presente parecer, e, mantendo-se a suspensão do PDM no decurso da elaboração e apresentação de uma nova proposta de Plano de Pormenor, que o PP seja acompanhado da respetiva Avaliação Ambiental Estratégica.

Com os melhores cumprimentos,

Data:20/08/2025

Assinatura:

Enviado: 20 de agosto de 2025 14:39
Para: presidente; Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: CAIS DO PARAÍSO

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Estimados,

O que vem a ser este cancro urbanístico que se preparam para aprovar no Cais do Paraíso??
Uma cópia barata do Hotel Fontenay em Hamburgo?

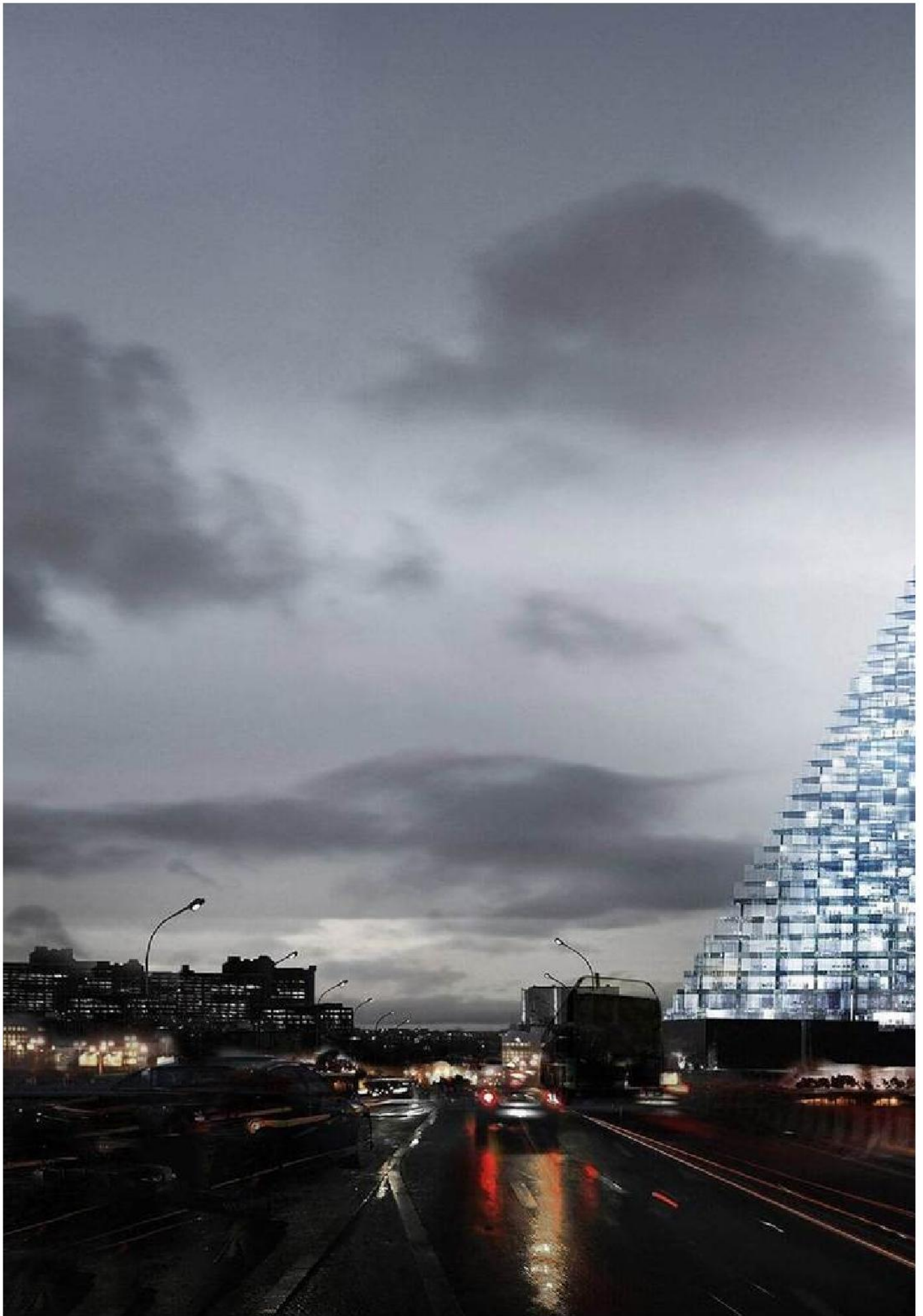
Em nenhuma cidade do mundo (bem gerida) uma coisa destas seria aprovada pela edilidade, nunca na vida. Naquele local só uma construção icónica e arquiteturalmente relevante teria alguma vez ter lugar e não uma tentativa de aprovação por baixo da mesa para um edifício tosco, barato e simplório que mais parece saído de um bairro soviético nos anos 80...

Se for esse a arquitetura e design do edifício.. Horrível. Vai ficar rapidamente emblemático na cidade pelos piores motivos.

Hoje em dia existem softwares mais do que capazes de fazer modelação em 3D da cidade como ficaria com esse mamarracho, mesmo modelar a incidência do sol e estudar a sua relação com a sombra no Rossio e na envolvente, porque razão não se fez isso? Para quê toda esta cortina de fumo e falta de transparência? Um desrespeito total aos eleitores que deram a maioria absoluta na convicção que resolveria os problemas da cidade e não criaria mais nenhuns... nada mais errado...



O edifício poderia ser em forma de pirâmide, para fazer parecer as pirâmides de sal ali ao lado (imagem em baixo).



Há tantas coisas que poderiam ser concebidas, para serem um ex-libris da cidade (e houve mais do que tempo para isso, uma vez que este projeto esteve na gaveta mais de 5 anos, mas o atual executivo decidiu tratar os aveirenses como burros e fazer passar este cancro urbanístico a 50 dias das eleições no meio do Verão, socorrendo-se do CPA e da maioria absoluta para retirarem valor à cidade em prol de interesses privados e específicos.

Com obras deste género, Aveiro passará facilmente a ser uma cidade ridícula e será apenas ponto obrigatório de passagem para ser exemplo daquilo que não deveria ser feito a nível autárquico. Uma Disneyland de cancros urbanísticos.

E ainda não vimos o PP do Parque Desportivo, esse ainda deve ser pior em termos de onerar a cidade e despojá-la da última oportunidade de construir um novo centro urbano de raiz (desta vez bem e sem os erros e vícios do passado), por exemplo, Aveiro precisa urgentemente de um novo Centro Comercial de grandes dimensões, pois Glicínias e Fórum são manifestamente insuficientes para a procura que existe e estão constantemente em sobrecapacidade. Se Aveiro não aproveitar esta oportunidade estou a ver outras cidades da Região Centro a chegarem-se à frente e a aproveitarem a oportunidade que Aveiro não se dignou a aproveitar porque andaram a ser jogados jogos de favorecimento a este ou aquele...

O futuro delegará as culpas a quem teve a oportunidade de decidir e não o fez (ou fez mal).

Ana Teresa M. Catalão

Enviado: 20 de agosto de 2025 15:10
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: NÃO AO HOTEL DE 12 ANDARES EM AVEIRO

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, Ribau Esteves,

Text

Venho, por este meio, apresentar a minha profunda discordância com o conteúdo da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Aveiro não precisa de mais um hotel — especialmente um edifício de 12 pisos, que só serve interesses do turismo em detrimento das pessoas que vivem aqui.

O que esta área realmente precisa é de:

- Espaços públicos de convivência, onde famílias e habitantes possam estar e conviver;
- Habitação social acessível, para combater a gentrificação e os preços elevadíssimos de arrendamento no centro;
- Um centro cultural comunitário, para promover atividades locais e reforçar a identidade da cidade;
- Árvores e zonas de sombra, que permitam desfrutar da Ria com conforto e resiliência às ondas de calor.
- Estacionamento organizado e funcional, porque o estacionamento clandestino está a estrangular a zona... mas não queremos mais carros, queremos melhor organização para quem já vive aqui;

Aveiro já está demasiado dependente do turismo, o que está a descaracterizar a cidade, expulsar residentes e destruir aquilo que faz de Aveiro um lugar tão especial. Peço, por isso, que repensem este plano e coloquem as pessoas — e não o lucro — no centro das decisões.

Com os melhores cumprimentos,

Ana Teresa M. Catalão



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 29

Registo MGD 52157 de 20-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome:
Morada
Telf:
Docume

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Envio nas páginas 2 a 5 deste documento, assinado digitalmente, a minha opinião e sugestão sobre a Proposta de Plano de Pormenor do Cais do Paraíso Com os melhores cumprimentos,

Data: 20/08/2025 Assinatura: Assinado digitalmente

Porque devemos ser contra o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso?



Será porque a entrada de Aveiro deixa de ser um paraíso? Porque se mudam as regras de jogo a meio? Porque se permite a maximização de lucro num investidor que comprou o terreno com outras regras? Porque os pressupostos principais – ser um projeto único e diferenciador do mesmo não se verifica? Tudo isto e muito mais nos leva a um projeto que poderia ser construído noutro local. Não ali.

Está a decorrer o período de discussão pública do Plano de Pormenor do Caís do Paraíso. Embora o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso se apresente como uma iniciativa para requalificar uma área degradada e resolver passivos urbanos, a sua abordagem levanta sérias preocupações que comprometem o futuro de Aveiro. Não vou entrar em questões técnicas, pois essas devem ser esgrimidas pelos técnicos, entre os quais uma série de elementos que escreveram pareceres no relatório – e que todos deveríamos ler.

Falo como aveirense. Não tenho histórias que invoquem o espaço – até porque com o antigo matadouro e as fábricas, era mesmo um local de pouco interesse e muita insalubridade. Mas, paredes meias com a Ria e o Alboi, este espaço merece cuidado.

Com a Pólis, já permitiram construção em altura no local – cinco andares, que aliás, se esse plano tivesse ido para a frente, seria igual em toda a frente do Canal Central. Felizmente não foi, e durante vinte anos, a grande diferença foi a saída da fábrica Bóia & Irmão do local e também da Polícia Marítima.

Um investidor adquiriu esse terreno e até uma célebre imagem desse projeto esteve visível, à venda, numa imobiliária. Depois desapareceu, porque, é claro, não podia ser licenciado com o PDM que estava em vigor.

Mas, é claro que a autarquia tratou de fazer um Plano de Pormenor à medida, algo assumido pelo Presidente da Autarquia. Através das Medidas Preventivas, a autarquia optou por, claramente, **suspender um instrumento de gestão territorial (PDM) para beneficiar um investimento privado que, como é do conhecimento público, comprou o terreno com outras regras**

Se, por princípio, até entendo que, nomeadamente em situações relacionadas com Zonas Industriais, se altere os pressupostos existentes, no caso em apreço, podemos por em causa a legitimidade de mudar as regras a meio do jogo – não gosto que se concessionem espaços e depois se permitam esplanadas que são maiores do que os espaços concessionados, não gosto que autorizem prolongamentos de prazos de construção sem justificação válida ou outras alterações. **Terão existido outros investidores que decidiram de forma racional e que por isso não avançaram.** Com este plano de pormenor, a autarquia assumiu os riscos de um negócio privado e mesmo a perspetiva do investimento privado é claramente inferior aos custos do erário público.

Declaro, de antemão, que sou genericamente apologista do aumento da capacidade construtiva em altura nas zonas novas da cidade. Devemos construir em altura para aumentar a oferta imobiliária e a preços mais acessíveis, sendo igualmente a favor da criação de silos-auto, com a vantagem dos custos associados serem muito mais baixos. Mas o Plano de Pormenor em apreço contém falhas graves em vários aspetos, que a seguir discrimino.

Aqui ficam os cinco grandes eixos de análise:

Oportunidade da Localização e do Investimento - Aveiro vai ter novos hotéis e com modelos de tipologia muito parecidos. Um deles também, igualmente, com chegada por barco. Quanto à questão do centro de congressos inserido no projeto e à volumetria prevista, entendo que há locais em Aveiro onde se enquadraria melhor, poderia ter melhores acessos e mais estacionamento. Esta tipologia (como conceito e com construção em altura era perfeitamente viável nas Agradas do Norte, nas antigas piscinas, junto à Universidade ou na Avenida Europa, seja na Força II ou junto ao futuro Parque da Cidade. Poderia, igualmente, ter sido aprovado no empreendimento Foz de Prata, por exemplo. Não é este claramente o local, nem desta forma. Todos os locais referidos têm melhores acessos, menor impacto paisagístico, e correta integração com públicos-alvo, para além das questões de segurança que refiro no próximo parágrafo.

Para finalizar a componente de oportunidade, considero que há questões de segurança que deveriam ser tidas em conta na aprovação deste Plano de Pormenor. Quais as condições caso haja um acidente/incêndio grave? Como proceder a evacuações e acesso aos meios de socorro e carros de Grande Altura necessários para um edifício que será um dos três mais altos de Aveiro?

Impacto paisagístico – O relatório técnico descreve o novo edifício como um "elemento de referência contemporânea, disruptivo e marcante da entrada na cidade" e um "hotel de referência, com características de excecionalidade arquitetónica e ambiental". Menciona também que a "intensificação urbana qualificada, com densidade e altura, tendo em conta a escala da paisagem natural envolvente e tornando-se uma referência no skyline de Aveiro, marcando a entrada na cidade". Gostava de saber estas não são meras palavras para permitir uma volumetria excessiva – e não sou eu que o digo, é o Turismo de Portugal. Esta abordagem "disruptiva" pode colidir com a natureza de "território de transição entre as áreas outrora de salicultura da Ria de Aveiro e a malha urbana consolidada", que possui "relevante valor paisagístico, ecológico e patrimonial". Mais uma vez, não sou eu que o preciso escrever... são as entidades que deram pareceres.

Trânsito, Localização e Envolvente – A componente ligada à mobilidade suave está cheia de boas intenções, mas estamos a introduzir numa área reduzida e com acessos em via única uma infraestrutura turística com 300 quartos e um centro de congressos. Será que os dois andares de estacionamento subterrâneo são suficientes para um hotel de 300 quartos, ou isso apenas intensificará a pressão sobre o espaço público já saturado? A nova via terá capacidade de receber autocarros de turismo? Como será o fluxo de autocarros e outros veículos na Rua Eduardo Ala Cerqueira, uma rua sem saída? Um espaço que já recebe estacionamento de empresas e espaços de restauração e diversão nas imediações em grande quantidade, conseguirá absorver a pressão? Ou vai ser o erário público a investir para satisfazer necessidades privadas?

Não nos vamos esquecer que é um futuro hotel cinco estrelas e centro de congressos, o que levará a cargas excessivas em momentos específicos.

Quanto à localização do projeto, desejo boa sorte ao promotor imobiliário e um voto de apreço à engenharia portuguesa que terá, mais uma vez, que espetar estacas a uns 50/60 metros de profundidade.

Oportunidades Perdidas – Mesmo não sendo engenheiro nem arquiteto, acho curioso como neste Plano de Pormenor se desperdiçam oportunidades. O lago, descrito como um investimento que caberá ao privado é, claramente para privilegiar o privado, ampliando o esteiro já existente e permitindo o acesso por barco ao novo hotel. Curiosamente, algo já existente noutras instalações hoteleiras a criar ou já criadas.

Para além da criação de um "novo lago" (que só serve ao privado, como referido) e "parque verde urbano linear", porque é que não se pensou na criação de uma ligação pedonal entre este novo parque e a Rua da Pega, num projeto de futuro? E

em termos viários, porque é que não se acede ao Hotel através da Condessa Mumadona Dias, permitindo respirar ao único arruamento de acesso ao contrário da via proposta?

Ruptura com a Relação Histórica – Reconheço que o projeto tem virtudes, como a intenção de reabilitar o moinho e alguma componente verde associada. No entanto, a magnitude e o estilo "disruptivo" do novo edifício, ao invés de "marcar a entrada na cidade" de forma positiva, cria uma "ruptura" que subalterniza os elementos históricos e paisagísticos existentes, alterando irremediavelmente o skyline e a "proteção de imagem" da cidade. Ou seja, o volume e o tipo de intervenção são tão avassaladores que a reabilitação do moinho se torna um gesto simbólico insuficiente para preservar a verdadeira identidade do local, da sua história e dos espaços adjacentes.

Depois da autorização de tal projeto, o novo presidente da autarquia pode autorizar qualquer ponte no Canal Central. A visualização que vamos ter das “Pontes” será tão diferente que não vale a pena estarmos a utilizar argumentos esbatidos de proteção de imagem e do skyline.

Concluindo, mais que uma oportunidade de futuro que permitiria dotar Aveiro de um espaço ímpar, é um autêntico abrir de portas para futuras propostas para estragar Aveiro.



Exm.º Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

89.º do RJIGT, dizer o seguinte em sede de **discussão pública** versando a proposta do denominado *Plano de Pormenor Cais do Paraíso*:

I. Contexto

1.º Segundo o punho do legislador, a deliberação de elaboração de um PP (que, como se sabe e assim dispensa explicitação, é o plano que mais, e sérias, consequências acarreta para o direito de propriedade) deve, desde logo, identificar os *termos de referência* em que assenta.



2.º Ou seja, nada mais, nada menos, do que os objectivos que com ele concretamente se visam prosseguir e inerentes interesses públicos, porventura acompanhados pela estampa das soluções que, já cogitadas ou esboçadas, se pretendem nele implementar.

3.º *Ratio essendi*: para que todos saibam quais são os interesses públicos, desde logo de cariz prevalente e eminentemente urbanístico, que impulsionam e movem dita decisão de intervir no, e conformar o, solo.

4.º E daí, portanto, a sujeição, por lei imposta, de semelhante acto decisório à participação preventiva dos interessados.

5.º Pois bem:

6.º Dos genéricos termos de referência, aliás não publicitados em sede de discussão pública, depreendia-se que era a requalificação da área em causa, a começar pelo colmatar do vazio existente traduzido no aumento do leque habitacional e do comércio e serviços (aspecto a que regressaremos *infra*), o objectivo estrutural prosseguido.



7.º Absolutamente nada, portanto, os mesmos de concreto referindo, sequer em sentido contrário – bem ao invés –, acerca da específica ocupação que se pretendia atribuir à propriedade dos Requerentes, cuja vocação edificatória, nesta consonância e ao que tudo indicava, se manteria inalterável.

8.º Efectivamente, o objecto dos mesmos incidia (como incide) apenas e só sobre os terrenos do *Bóia e Irmão* e o antigo aquartelamento, assim dele se excluindo o terreno dos Requerentes – cf. p. 5 dos sobreditos termos, constantes do pa. a fls. ...

9.º Foi assim que um dos ora Requerentes, e somada a alusão a uma inovadoramente preponderante *faceta turística* também a prosseguir, alertou o município para o dever legal que sobre si impendia de seguida:

10.º qual seja, justamente, o de, aquando da elaboração propriamente dita do plano, ponderar as posições jurídicas de vantagem por si, Requerentes, detidas,

11.º não fora dar-se desde logo o caso de o seu terreno (continuar a) estar qualificado pelo recente PDM como detendo expressa e prioritária vocação edificatória para a finalidade habitacional,



12.º ademais por si *reconhecidamente* pretendida executar (foram pelo menos três os pedidos de índole urbanística formulados num curto intervalo de tempo) - cf. a sua pronúncia em sede de participação preventiva, constante do *site* institucional do município a fls. ... , e o artigo 93.º, n.º 3, do PDM de Aveiro.

13.º E, de facto, é inegável (e independentemente da desacertada opção municipal provisoriamente projectada) que a parcela dos Requerentes detém inequívoca, ostensiva e incontestável vocação edificatória intrínseca,

14.º sendo, pois, um relance de olhos suficiente para o verificar:

15.º ela, inserida que está em zona urbana, é servida por todas as infraestruturas necessárias à edificação (de saneamento, de electricidade, ...) e desde pelo menos 1890, detendo, ademais, especial valor sentimental, pois foi nela (numa das casas nela existentes) que os seus Avós viveram e os seus Pais nasceram – cf. fotos históricas que se juntam como doc. n.º 1.

16.º Não obstante, revela abertamente agora o município que é sua intenção transformá-la em ... jardim (*espaços verdes*).



17.º Jardim, ou quintal, que passará a debruçar as traseiras de um megalómano empreendimento hoteleiro de doze (doze!) pisos que o, por certo exultante, investidor vizinho poderá agora *desafogadamente* implementar e em terreno que nem seu é.

18.º Cuidamos aqui daquele terreno que, em 2022

19.º – num momento, portanto, em que nem uma qualquer decisão de elaborar um plano existia (esta só viu a luz em Agosto de 2023) –,

20.º viu publicitada, em espanhol, inglês, português e chinês e pela *Remax*, a aprovação liminar do projecto de edificar dita torre (perdão, *hotel*):

21.º

“Venda de terreno por 20.000.000€

Localização premium exclusiva situada na “Upper” Aveiro com deslumbrantes vistas panorâmicas de 360º.

O uso pretendido deste terreno é para hotelaria e habitação elegível para Golden VISA. Temos o Aeroporto do Porto a 75Km e a capital Lisboa a 250Km, as acessibilidades rodoviárias são óptimas – A25, A29, A1, A17, A8, A2.



Este projeto tem aprovação preliminar para um hotel de luxo de alto padrão e unidades de apartamentos com serviços.

Este é um projeto arquitetónico icónico numa região com potencial incrível no sector do turismo. Aveiro tem as praias mais próximas de Madrid, Espanha. Para mais detalhes, por favor entre em contacto connosco” – cf. doc. n.º 2.

22.º É essencialmente este enquadramento que nos serve de incentivo aos seguintes parágrafos:

II. Observações

Sec. I) A caducidade do procedimento

23.º Com a publicitada deliberação de elaboração do plano datada de 03.08.2023, procedeu-se, entre o mais e como se impunha, à estipulação do prazo para o efeito - cf. peça disponibilizada pelo município no seu *site* institucional a fls. ...

24.º A saber: 18 meses – cf. *ibidem*.

25.º Temos, assim, que dito prazo findou em 03.02.2025.



26.º Ora, no dia 6 de Fevereiro de 2025, a Câmara Municipal de Aveiro deliberou prorrogá-lo.

27.º Tal, contudo, não nos deve distrair do essencial: é impossível prorrogar um prazo que, por exaurido, é insusceptível de o ser.

28.º O que significa (*rectius*: só pode significar) que o procedimento que nos ocupa está, e há muito, caduco, caducidade que, de resto, funciona *ex lege* ou automaticamente – cf. o artigo 76.º, n.º 7, do RJIGT.

29.º Por isso, o que a autarquia deveria ter feito era ter deliberado o início de um novo procedimento, aproveitando os actos e formalidades praticados no pretérito e extinto procedimento (*lex dixit*).

30.º O que, de todo, não fez.

31.º Logo, inquinado está o procedimento em apreço, ostensivamente emoldurado que é por um acto (o que determinou dita prorrogação, datado de 06.02.2025) nulo por carência de objecto ou, no mínimo e em subsidiária arguição, de preliminar vício de violação de lei por erro nos seus pressupostos de facto e de direito, e que tudo contamina.



32.º Escusado sendo dizer que esta evidência releva igualmente no que à prática dos actos de gestão urbanística praticados pelo município ao abrigo das medidas preventivas decretadas concerne, caducas que estão desde há muito e que, nesta exacta medida, não podem ser revivificadas ou prorrogadas.

33.º E, estando caducas, então (*xeque-mate* da lógica) a suspensão do PDM também deixou desde então de vigorar, continuando, assim, até aos dias de hoje, os terrenos dos Requerentes a revestir-se de plena e redobrada aptidão construtiva.

34.º Sem prescindir:

Sec. II) A participação preventiva

35.º O primeiro vértice do problema que se agiganta é que se desconhece em que medida efectiva é que a intervenção do Requerente [REDACTED] em sede de participação preventiva foi sopesada.

36.º É que, não obstante a lei ser clara em estatuir que existe um dever de ponderação das participações em sede de participação preventiva – precisamente aquela fase em que os



interessados podem influenciar, até com vasta latitude, as diversas alternativas de planeamento que, claro, têm que estar em aberto –,

37.º nem uma, mas uma só, linha se adianta a este respeito – cf. p. 42 do Relatório do PP (*“Feita a ponderação das diferentes participações”*, escreve-se hieroglificamente) e p. 17 do Relatório de Procedimentos, ambos constantes do *site* institucional do município.

38.º Resultado: a par com uma clara ausência de fundamentação, violados estão os direitos de participação (esta, reduzida a uma mera e estéril formalidade) e de ponderação, consagrados, e designadamente, nos artigos 6.º, n.º 4, e 88.º, n.º 2, do RJIGT.

39.º Deveres de ponderação e de fundamentação que, no caso e desde logo face ao consignado nos precedentes pontos 7 e 11 a 15, eram de observância acrescida.

Sec. III) A dispensa da avaliação ambiental estratégica

40.º Noutro ângulo, temos que o município dispensou a sujeição do PP a procedimento de avaliação ambiental estratégica, em virtude de ter entendido:

- (i) que está prevista a utilização de uma pequena área do território local,



- (ii) que já fora feita uma avaliação dessa natureza em 2019, com a revisão do PDM e
- (iii) que as iniciativas decorrentes da aprovação do PP não são susceptíveis de ter efeitos significativos do ambiente – cf. relatório que fundamentou esta actuação, constante que é do *site* institucional do município.

41.º Só que:

- (i) **pretende-se edificar uma torre hoteleira de 12 andares com 40.000m² de área de construção (!);**
- (ii) a AAE que foi levada a efeito no âmbito da revisão do PDM arvora-se em distinto projecto, podendo bem algum dos estudos efectuados estar agora desactualizado, já para se não cuidar do facto de só perante um projecto concreto se pode analisar devidamente determinados aspectos;
- (iii) com excepção do atinente com a alínea f) (*valor e vulnerabilidade*), a análise dos critérios da determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente que constam do Anexo ao DL n.º 232/2007 é ostensivamente abstracta, genérica e conclusiva, chegando mesmo a usar conceitos indeterminados, em momento algum permitindo saber as específicas razões (como, porquê e em que medida) em que se esteia o município para decidir a dispensa que decretou – cf. pp. 6-7 do relatório aludido.

42.º Não sendo assim de estranhar que a CCDRC tenha dito o que disse.



43.º A saber:

*... “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.”* – cf. parecer constante do site institucional do município.

44.º Contudo, para um empreendimento desta portentosa envergadura, dispensa-se a análise da ocorrência de eventuais efeitos significativos no ambiente...

45.º Facto adicional:

46.º Aquando do recente pedido de licenciamento de habitações multifamiliares formulado pelos Requerentes, o município de Aveiro promoveu a auscultação da APA.

47.º Entidade que, por sua vez, se pronunciou nos seguintes impressionantes termos:



“A proposta apresentada para a construção da edificação prevê a realização de piso em cave abaixo da cota de zonas inundáveis, pelo que a APA, IP – ARHC desaconselha tal pretensão face à premente necessidade de salvaguarda de pessoas e bens.” - cf. pa. a fls. ...

48.º Ora, o PP prevê dois pisos baixo do solo!

49.º Nesta conformidade, jamais, em legalidade, poderia ter existido dispensa de uma avaliação desta jaez, profundamente desacertada que é, e violados estão, também, os princípios da transparência, da justiça e da precaução.

50.º Sempre sem prescindir:

Sec. IV) A elaboração do PP

A. Premissas

51.º Em 2008, o município de Aveiro encetou a revisão do seu PDM.



52.º Fê-lo, sob a bandeira do reforço da coesão territorial e da valorização das componentes ambientais, que ergueu a objectivos estratégicos - cf., por exemplo, pp. 4 e 47 do Relatório da Revisão do PDM in <https://filesx.cm-aveiro.pt/index.php/s/y6Y3DjgW8iQAonn>; objectivos que reiterou aquando da sua aprovação *final*, cf. o aviso 19708/19, de 09.12, constante do DR n.º 236/2009, Série II, de 09.12.2019.

53.º Égide sob a qual, e no que à classificação e qualificação dos solos concerne, promoveu uma (*sic*) **ponderação exaustiva** da consolidação das áreas urbanas inseridas no perímetro urbano (cf. fls. 54 e ss. de dito relatório de revisão do PDM),

54.º assim tendo levantado todos os dados que conduziram às opções tomadas e que desaguarão, no caso dos Requerentes, em considerar o solo sua propriedade solo urbano e, concretamente e no que toca à tipologia de ocupação, em *Espaço Central*:

55.º aquele, portanto, que o legislador qualifica como “*área urbana de usos mistos que integram **funções habitacionais** e uma concentração de actividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de **centralidade***” – cf. o artigo 25.º, al. a), do Dec. Reg. n.º 15/2005.

56.º Tendo, ainda no que à qualificação do solo concerne, inserido os mesmos em “*Espaço Central Tipo 1*” e com base também na seguinte justificação:



“Espaço Central Tipo 1

*Coincide com a **Área de Reabilitação Urbana**, estendendo-se em alguns casos a zonas contíguas a esta. Nesta área, para além de se privilegiar a **mistura de funções**, procura-se uma atenção especial ao património e **enquadramento urbano** das novas intervenções”* – cf. p. 60 do sobredito Relatório da Revisão do PDM.

57.º Numa frase, o município integrou os terrenos dos Requerentes nesta específica categoria, insuflada que é, recorde-se, pelos valores estratégicos da reabilitação e coesão,

58.º e que correspondem a tecido urbano estabilizado, polvilhado por áreas a colmatar, sendo centrais e revestidos de *“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”* - cf. o aviso n.º 19708/2019, de 09.12, lavrado pelo município de Aveiro e constante do DR n.º 236/2009, Série II, de 09.12.2019.

59.º Ainda por diferentes palavras, à luz daqueles estruturais, ou **estratégicos, objectivos**, o município continuou a dotar a parcela de terreno dos Autores de expressa capacidade construtiva, destinada a colmatar vazios e a contribuir para o reforço da morfologia urbana e arquitectónica,



60.º em especial para **finalidades habitacionais**, as quais, inclusive e ademais, qualifica como **preferenciais e, assim, como prioritárias** face a um hipotético e acessório, ou subordinado, uso turístico, aliás se com aqueles compatível – cf. o artigo 93.º do PDM de Aveiro e as pp. 60 e ss. do relatório aludido.

61.º Tal está, efectivamente, escrito e possui valor normativo:

“Artigo 93.º

Caracterização e usos

1 — O Espaço Central Tipo 1 corresponde a 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.

2 — São objectivos genéricos para este espaço a reabilitação urbana com a preservação das caraterísticas gerais da malha urbana e a qualificação do espaço público, promovendo a multifuncionalidade.

3 — Neste Espaço, os usos preferenciais são 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 neste regulamento.”



62.º Sendo que estas soluções iriam vigorar por 10 anos e, assim, até 2029 – cf. p. 38 do Relatório da Revisão do PDM disponibilizado no *site* institucional do município.

63.º Este brevíssimo recuo no tempo permite-nos ter uma melhor perspectiva da actuação sufragada pela Câmara Municipal de Aveiro e em escrutínio, obrigando-nos à seriedade de referir o seguinte:

B. A mudança

64.º Compulsados os objectivos estratégicos que entretecem o PDM revisto e aqueles que se diz insuflar o PP *in fieri*, poder-se-á anuir em como os mesmos são formalmente compatíveis:

65.º o intuito de colmatação de vazios, a requalificação e a valorização ambiental para o espaço em que o solo dos Requerentes se integra mantêm-se como razões e metas a atingir com a elaboração do plano.

66.º Mas, de lá para cá, é palpável a ocorrência de uma alteração substancial: a forma de prosseguir ditos objectivos estratégicos mudou e substancialmente.

67.º Agora, e no espaço de que cuidamos, a valência turística,



68.º então reduzida a pouco mais do que uma página no relatório de revisão do PDM (aquele que tudo *exaustivamente* ponderara) e de putativa ocupação acessória face às funções habitacionais e desde que com elas compatíveis (cf. o artigo 93.º deste instrumento),

69.º mas actualmente assente numa alegada carência de hotelaria tradicional (cf., desde logo, a p. 5 do relatório do PP),

70.º passou a ser primordial.

71.º Prevendo-se, pois, a construção de uma gigantesca torre hoteleira com 12 pisos rasgando com estrépito o espaço que a envolve e que nenhuma identidade com ele, assim subjugado, possui.

72.º Justamente aquela ocupação que a CCDRC sustentou merecer meditação – cf. o parecer da entidade referida a fls. ..., constante do *site* institucional do município.

73.º A CCDRC e não só – cf., e a título ilustrativo, a opinião de Ilustre Professor da Universidade de Aveiro tecida a este respeito que se junta como doc. n.º 3.



C. Oposição

§1.º Erro palmar

74.º Liminarmente cumpre referir que a previsão do solo dos Requerentes como espaço verde padece de erro manifesto de apreciação.

75.º Na realidade, os lugares de intervenção, com resposta de turismo, que vêm mencionados pelo plano em elaboração reportam-se à zona dos terrenos da outrora indústria Bóia e Irmão e ao aquartelamento marítimo:

“Esta área integra-se, ainda, no objectivo preconizado no âmbito da 1.ª Revisão do PDM, de reconversão de unidades industriais inseridas em espaços urbanos fora das áreas de atividades económicas, proporcionando a substituição de um uso industrial associado à unidade fabril desativada e do velho aquartelamento da Polícia Marítima que aqui existiam (entretanto demolidos dado o seu estado de ruína e de usos que colocavam em causa a salubridade e a segurança dos Cidadãos), por uma unidade hoteleira de referência, revitalizando, assim, um espaço expectante e abandonado.” - cf. p. 13 e, do mesmo modo, p. 19, dos Termos de Referência.

76.º Não, portanto, ao terreno dos Requerentes.



77.º E, se assim é, como é efectivamente, então só resta ao terreno dos Requerentes, sito que está fora dessas duas referências espaciais, o que o PDM determina como preferencial: a habitação (cf. o seu já citado artigo 93.º)

78.º Sendo esta, precisa e concordantemente, a específica vocação edificatória e uso que constam da **representação gráfica** feita e cristalizada pelo próprio município na página 52 do seu relatório de plano, na qual, portanto, **todo o terreno dos Requerentes é identificado como sendo de tipologia multifamiliar:**



Município de Aveiro

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

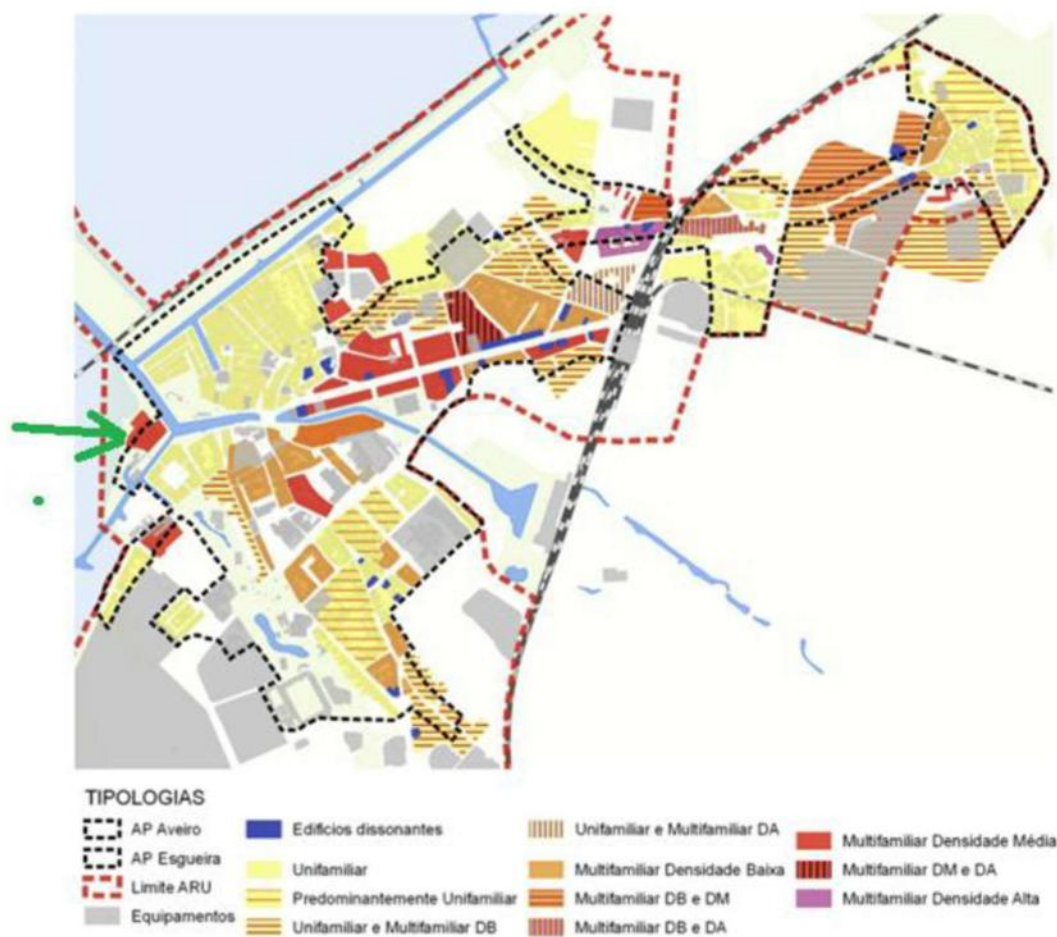


Fig. 30. Tipologias

79.º Ficando o registo expresso de que são vários os trechos, também da lavra do próprio município, atestando redobradamente este ostensivo erro de previsão.



80.º É o impressionante caso (que também não poderia ser mais claro) de o plano estratégico definir para as áreas críticas expectantes a construção de novos edifícios:

“Saliente-se, ainda, a qualificação urbanística das áreas envolventes a zonas industriais degradadas e abandonadas, que carecem de estudos de estruturação e reconversão que possam valorizar e promover a sua localização privilegiada, dada pela frente ribeirinha e reforçar as suas relações de complementaridade e integração/articulação de malhas, dignificando-as como portas da cidade. Na qualificação destas áreas será necessário associar o investimento na requalificação dos edifícios existentes e construção de novos edifícios, permitindo usos com padrões de desempenho e eficiência mais elevados, garantindo a reconversão e revitalização desses territórios” – cf. p. 93 do Relatório do PP, sendo os sublinhados nossos.

81.º Ou aqueloutro, e sempre a título meramente ilustrativo, em que se consigna que as especificidades urbanas naquele território são de habitação multifamiliar, sendo o princípio primordial a afirmação e preservação das mesmas – devendo assim, acrescentamos nós, o terreno dos Requerentes obedecer ao mesmo princípio:

“3 - OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)/PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) em Aveiro em vigor.

Município de Aveiro



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) / PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

II.6 Diagnóstico das Áreas Territoriais Prioritárias de Intervenção

Estes territórios pela posição que ocupam enquanto centro de identidade cultural e polarizadores da vida económica e social da cidade, onde as funções acontecem, abrangendo diferentes níveis e escalas territoriais, constituem o motor da vida urbana. O princípio primordial é a afirmação e preservação das especificidades morfológicas deste território, como prevenção de processos de descaraterização que têm acontecido, potenciando estes valores com um crescimento programado. “ – cf. p. 50 do Relatório do PP.

§2.º A manifesta incoerência (bis)

82.º Sob outro enfoque:

83.º A previsão do solo dos Requerentes como espaço verde está em evidente *contraciclo* com o objectivo do reforço da coesão territorial,

84.º assente que está na já abordada colmatção de vazios através de uma morfologia urbana e arquitectónica equilibrada e entretecida pela mistura de usos com preferência pela habitação.



85.º Na verdade, para além de ser facto pertencente ao domínio público que se vive uma crise habitacional,

86.º é o próprio município a registar que a cidade de Aveiro sofreu um aumento assinalável de residentes (mormente estrangeiros e jovens), acoplado uma crescente procura de habitações (sobretudo de menor dimensão e, em especial, em edifícios multifamiliares, como os pretendidos pelos Requerentes),

87.º carecendo, pois, de colmatar as prementes necessidades de habitação que experimenta, desde logo através da (*sic*) “*renovação/substituição do parque habitacional*”.

88.º São justificações, estas, que estão por si escritas e assumidas, bastando ler o relatório (peça chave na tarefa planeadora e que tudo deve evidenciar) que motiva este projectado plano – cf., por exemplo, as fls. 10 a 12 do seu relatório.

89.º Este relatório, mas também aquele que, também sendo deveras elucidativo, é relativo ao estado e do ordenamento do território em 2024 e à luz do qual se dá detalhada nota que a população da freguesia subiu fortemente, tal como no concelho, mas que o número de edifícios diminuiu, sendo, pois, necessário aumentar a oferta de habitação residencial - cf. p. 7 do aludido relatório.



90.º Todavia, restringe-se, reduzindo mesmo a zero, a oferta de habitação, qualificando-se o terreno dos Requerentes, dotado que é de imanente aptidão construtiva habitacional desde 1890, como jardim...

91.º Um caso de estudo, este.

92.º Ou, se se preferir, a manter-se esta qualificação, quer as deliberações que lhe dão azo, quer as normas que lhe irão dar corpo, padecem de erro manifesto de apreciação ou, mas só para começar, de vício de violação de lei por afronta crassa aos princípios da igualdade imanente ao plano, da proporcionalidade e da justiça, perpassado que é pelo vício de forma por falta de fundamentação, tamanha é a incoerência entre o que se aventa pretender ser necessidades a colmatar e o que se oferece como solução.

§3.º O terreno alheio

93.º Segundo a APA, a parcela vizinha dos Requerentes que irá receber a torre hoteleira,

94.º aquela, portanto, que terá vistas completamente desimpedidas de edificações, como as pretendidas por aqueles Requerentes (*“vistas panorâmicas a 360.º”*), publicitou o investidor



uns anos antes), e que ficará ainda mais valorizada com o jardim que a propriedade com aptidão construtiva destes lhe proporcionará,

95.º a parcela vizinha, dizíamos, integra o domínio público marítimo, sendo, nesta exacta e acabada medida, insusceptível, como é, de ser objecto de apropriação privada e de fraccionamento – cf. parecer da APA constante do *site* institucional do município a fls. ...

96.º Gostaríamos de repetir:

97.º em causa está um terreno no qual se pretende erigir um hotel sem que dele se seja, ou sequer se possa ser, proprietário e para cujo intento assim se não possui legitimidade.

98.º Proprietário é, isso sim, o Estado, que, de resto, pode muito bem nem sequer autorizar a sempre precária ocupação do seu solo por aquele hotel.

99.º Percebe-se, portanto, que o demolidor parecer da APA tecido antes da conferência procedimental em que interveio o município tenha sido desfavorável.



100.º E, se é certo que, face (*sic*) “às preocupações e aos argumentos apresentados pela Câmara Municipal” naquela conferência, tal parecer passou a condicionado conquanto o município:

- (i) alterasse a delimitação do domínio público marítimo da Ria de Aveiro;
- (ii) riscasse/corrigisse as diversas menções que, atestando a violação do regime jurídico do domínio público, referem que causa está domínio *municipal* ou acessos/espacos/áreas pertença de *privados*;
- (iii) plasmasse no plano o que a lei estatui e, assim, que os terrenos só podem ser ocupados mediante específico título autorizante – cf. parecer constante do relatório de procedimentos constante do *site* institucional do município a fls. ...,

101.º também inequívoco é que não só se não revela a arguida argumentação municipal esgrimida para vingar a intenção planificadora, como,

102.º e para além de ser perfeitamente irrelevante que se proceda a rectificações *formais* (o que conta é a realidade),

103.º é indubitável que o que o projecto de plano está a fazer é a inscrever uma pretensão privada que dá como certa – construção da torre hoteleira em terreno do qual se não é proprietário (proprietário é o Estado) –, quando ela de certeza nada tem: **certezas só mesmo a de que o terreno não é do privado investidor.**



104.º Conjugadas as coordenadas de que se dispõe, quer parecer que o terreno em que nos movemos não se presta a raiz firme, sendo propenso a distintas dúvidas,

105.º como aquela de que a finalidade de interesse público urbanístico inerente à opção planificadora em análise será acessória do empreendimento hoteleiro e não, como deve, primordial,

106.º sabido que é que as razões – como as de carácter estritamente económico-social ou de oportunidade empresarial, por exemplo – que têm que fundamental ou primeiramente entretecer a actividade de planeamento são as que se prendem com o ordenamento do território (Fernanda Paula Oliveira).

107.º Aliás (p. 54 do relatório elaborado pelo punho municipal):

*“O interesse manifestado por um investidor, articulado ao inerente interesse público e colectivo da implementação deste Plano, **formaram as premissas** para a importância da iniciativa municipal e da adopção do sistema de cooperação para a execução dos instrumentos previstos”* - cf., a propósito, opinião já junta como doc. n.º 3.



108.º E, de facto, foi em Abril de 2019 que se conheceu o “Projecto Mully” (cf. doc. n.º 4), agora fiel e integralmente incluído no PP, a que se acrescenta a extensão e o alargamento do Esteiro do Matadouro até ao hotel (atente-se bem na mancha fotográfica que desde logo tudo atesta):



109.º interim (ano 2020) durante o qual houve uma tentativa de aquisição do terreno da família dos Requerentes por duas agências imobiliárias (*Raízes Seculares* e *Remax*), bem como uma reunião que contou com a presença, também, do Senhor Presidente da Câmara Municipal, e no âmbito da qual se equacionou uma eventual permuta dos terrenos propriedade destes Requerentes com o investidor do pretendido hotel – cf., a propósito, os anúncios de venda do terreno por 20 milhões de euros em 2022, já juntos como doc. n.º 2.

110.º Sumariando este ciclo, as deliberações tomadas até ao momento, a principiar pela que decidiu elaborar o plano, e as normas do plano em devir que lhes dão guarida enfermam de



vício de violação de lei por impossibilidade jurídica do seu objecto e por plúrimos erros seus nos pressupostos de facto e de direito, quer por afronta palmar aos princípios da transparência, da proporcionalidade e da justiça.

111.º E idêntico peso parece ter a próxima reflexão:

§4.º Ainda a valência turística

112.º A intenção de requalificação urbana substancialmente assente na edificação de um empreendimento turístico em franco detrimento da aposta na edificação de habitações, em especial multifamiliares, consagrada no PDM e pelos Requerentes projectada (e indeferida), suscita sérias reservas.

113.º Na realidade, a justificação desenhada para uma actual suposta premência do vector turístico não convence, estando longe disso mesmo.

114.º Primeiramente, na medida em que os parques dados adiantados pelo município para motivar uma pretensa (*sic*) “urgência e pertinência de consolidar uma estratégia de qualificação e diversificação da oferta turística” com elas não quadram:



115.º o crescimento do número de hóspedes (2013 a 2024) é de 172% e o crescimento da taxa de ocupação (2013 a 2024) é de mais 20 pontos percentuais, o que demonstra que o crescimento do turismo foi acompanhado por um aumento da oferta, sim, em especial pós-pandemia, mas nada de extraordinário (bem ao invés) – cf. p. 13 do relatório.

116.º Saltando à vista, adicionalmente, que nada se explica sobre a evolução da oferta em alojamentos locais, hotéis e *hostels*, relativamente aos quais, ademais, se não vive, e ao contrário do que sucede com a habitação, qualquer crise ou carestia.

117.º Depois, ou quiçá sobretudo, é patente o reconhecimento do papel urbano habitacional desta área por comparação directa e análoga com a área do PP Centro, cuja densidade habitacional tem vindo a crescer enormemente, tendo, por opção municipal, como principal resposta a edificação multifamiliar, assim instituída que foi para ultrapassar os vazios referidos e deixados pelo passado:

118.º *“Por outro lado, destaca-se ainda a afinidade entre a génese e a especificidade territorial desta área com a do Plano de Pormenor do Centro, cuja 1ª revisão foi recentemente aprovada. Ambos os territórios partilham características históricas e urbanísticas de áreas com passado de ocupação industrial, junto das principais vias de comunicação e transporte, margens de canais ou do caminho de-ferro, que lhes serviam de suporte, por facilidade de escoamento dos produtos e de chegada de matérias-primas. (...) O fim das indústrias que se localizavam nestas áreas, ditados por distintos*



contextos sociais e económicos, resultaram em efetivos “vazios urbanos” ao longo de períodos temporais mais ou menos longos, mas que acabam por ser assimilados no tecido urbano, no processo de crescimento e evolução da cidade, através da ocupação por malhas urbanas recentes e da reabilitação de edifícios, que, associados à qualificação do espaço público, constituem elementos de referência na leitura da cidade e contributo para a promoção das vivências urbanas.” – cf. p. 20 do relatório do plano em discussão pública.

119.º O que acentua a evidente incoerência que trespassa a justificação assente exclusivamente no turismo.

120.º Mais:

121.º No relatório que entretece o plano projectado lê-se que *“No âmbito do PARU – Plano de Acção de Regeneração Urbana, que é um instrumento financiado no quadro do Portugal 2020 com o objetivo de qualificar os espaços urbanos consolidados e promover a revitalização das cidades, foram definidos objectivos específicos orientados para a melhoria da qualidade de vida urbana, a valorização do património e a coesão territorial. Este plano visa ainda intervir sobre áreas degradadas ou subutilizadas, incluindo a reconversão e descontaminação de zonas industriais abandonadas”*.



122.º E este PARU nada refere como solução um empreendimento turístico: muito pelo contrário, ela defende, e como se demonstrou *supra*, a construção de habitação.

123.º Continuando a ser o município quem alude às características tipo-morfológicas identificadas – as de habitação multifamiliar, como vimos – como constituindo a orientação estratégica de adequação de investimento por si definida:

124.º “4.4. Estudar e orientar intervenções para as áreas expectantes

Dignificar as entradas e a imagem da cidade, valorizando e qualificando a paisagem da frente de Ria.

Estruturar e qualificar as antigas áreas industriais abandonadas, como áreas de referências que necessitam de reconversão para potenciar a transformação urbanística. Oportunidade de consolidação e expansão do núcleo central da cidade.

Promover a articulação e estruturação entre as malhas urbanas, orientando e adequando os investimentos ao tecido existente e às características tipo-morfológicas existentes na envolvente” – cf.

p. 88 do Relatório do PP, sendo os sublinhados nossos.

125.º Os exemplos desta perfeitamente errónea opção são, aliás, vastos e deles podemos apontar mais este:

“Foram consideradas as seguintes categorias e subcategorias, relativas ao Solo Urbano, estabelecidas pelo PDM: • Espaço Central: – Espaço Central Tipo 1 – caracterizada pela sua



função de centralidade e de coexistência de usos, nomeadamente, habitação, serviços e turismo” (cf. p. 41 do relatório do PP);

126.º todavia, esta ordem sequencial de importância referenciada contradiz o que a pena municipal, no sentido de privilegiar o turismo para aquela zona, escreveu.

127.º E também este exemplo:

“A visão detalhada da evolução da população e do parque habitacional serviu como suporte técnico para a definição das opções do Plano, traduzindo uma cidade em processo de crescimento populacional, uma atracção de uma população cada vez mais jovem e uma renovação/substituição do parque habitacional e correspondente espaço público, conferindo a localização central da área do Plano, um papel significativo na estrutura urbana da cidade, caracterizada por maior densidade populacional, diversidade funcional e transformação urbana acelerada” (cf. p. 12 do relatório do plano),

128.º o que é um verdadeiro e risível contrassenso: então, com este diagnóstico, a resposta única de novo edificado é criar um hotel de 5 estrelas superior para dar resposta às necessidades de habitação? ...



129.º Ou este:

“2.3 PROGRAMA DE EXECUÇÃO do PDM

(...) “Neste âmbito, salientam-se os seguintes objetivos estratégicos: Fortalecer o modelo territorial, restringindo perímetros urbanos, revitalizando centros urbanos, ajustando os níveis de densidade urbana” (cf. p. 16 do relatório),

130.º em que o município escreve que é seu objectivo estratégico ajustar os níveis de densidade urbana, mas procede ao alinhamento da área erigindo a construção de uma única e nova torre de hotelaria de 12 andares como bitola exclusiva para dito alinhamento e, por conseguinte, para novas construções em todo o quarteirão, quanto *entra pelos olhos dentro* que devia ser o contrário, devendo alinhar-se a densidade urbana por toda a área territorial em causa.

131.º E mais este:

“Competitividade e Desenvolvimento Económico

Neste contexto, destaca-se a proposta de instalação de um hotel no âmbito do Plano, entendida como um catalisador de investimento privado, requalificação urbana e reforço da centralidade funcional da área de intervenção. Centralidade naquele quarteirão pressupõe uma vizinhança e periferia urbana contígua” (cf. p. 58 do relatório).



132.º Ora, se o hotel é uma centralidade que pressupõe uma periferia urbana contígua, mas este plano *seca tudo à sua volta*, como pode haver essa centralidade e contiguidade urbana?

133.º Ou ainda este:

“Principais Pontos Fracos: ... Especulação imobiliária que contribuiu para a fuga para as periferias e redução da função habitacional “ (cf. p. 73 do relatório do plano),

134.º ressaltando à mais *distraída* lucidez que o aumento de oferta residencial no centro da cidade é uma resposta óbvia e ostensivamente adequada a um dos principais pontos fracos diagnosticados.

135.º Ouçamos, aliás e concordantemente, a CCDRC (cujo parecer, como se sabe, é obrigatório, mas não vinculativo) convidando à meditação:

“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 (parecer da entidade referida a fls. ..., constante do site institucional do município),

136.º secundada que é pelo próprio Turismo de Portugal, IP, quando, alertando para a franca possibilidade de, atendendo ao número de pisos previsto, significativamente acima da envolvente, dito hotel poder bem configurar uma dissonância urbanística que não concorre para a qualidade da paisagem urbana e, por esta via, para a valorização turística da cidade – cf. sobredito parecer constante do site do município a fls. ...

137.º E reflecta-se, de facto, um pouco: mas alguém, alguém mesmo, considera congruente que “a âncora de requalificação deste território”, visando “a colmatação de vazios urbanos” e observando “os pressupostos de revisão do PDM ... assente na territorialização das fortes relações Homem/Natureza e História/Futuro” consista... na “instalação de um hotel de referência”?



138.º Como se impõe atentar, dita construção irá, isso sim, é pressionar os preços da habitação na cidade, sendo mais um factor de expulsão dos aveirenses para fora do centro, em nada contribuindo para o problema da falta de habitação.

139.º Conclusão – a de sempre: as deliberações camarárias prolatadas até ao momento ao abrigo deste procedimento e as normas do plano em devir que lhe dão guarida enfermam de vício de violação de lei por múltiplos erros nos seus pressupostos de facto e de direito e por afronta palmar aos princípios da igualdade imanente do plano, da transparência, da proporcionalidade e da justiça, estando, as mais das vezes, carentes de fundamentação, ora por insuficiência, ora por clara incoerência.

140.º *Post scriptum*: não há rasto de qualquer exercício por bandas da autarquia visando cumprir a sobredita recomendação de ponderação emanada pela CCDRC – cf. o intitulado “memorando de ponderação” disponibilizado pelo município no seu *site* institucional e o correspondente zero que aquele repto lhe mereceu.

§5.º A graduação dos interesses coenvolvidos

141.º Um outro prisma intimamente conexionado com o que temos vindo a arguir, visto não serem problemas separados, nem poderem ser concebidos como tal, consiste no facto de pura



e simplesmente não existir um *fio condutor* para a graduação dos interesses que o município exerceu e é por lei imposta,

142.º desconhecendo-se, pois, quais foram os **critérios que objectivamente presidiram à prevalência** do (*sic*) “luxuoso” interesse privado hoteleiro face ao interesse habitacional dos Requerentes e em que **medida específica é que eles foram ponderados**,

143.º para mais quando, e apesar de muito se escrever, não passa despercebido que os critérios da *raridade*, da *situação factual* e do *número de pessoas afectadas pelo plano* que são pacífica e correntemente mobilizados para a pesagem dos interesses coenvolvidos depõem contra a opção que foi feita.

144.º Com efeito, da *pleiade* de alternativas para este espaço, e assim sabido que muitos outros projectos poderiam ser concebidos cumprindo os *objectivos divulgados*, não está demonstrada nem a *hierarquização operada*, nem a *necessidade de se sacrificar os interesses dos Requerentes em detrimento dos de dita torre ou hotel de luxo* – que, diga-se, podiam muito bem conviver.



145.º Eles, que sempre utilizaram o seu solo para construção (desde 1890), que o viram até há muito pouco dotado de inegável valor urbanístico e arquitectónico, assim especialmente talhado para habitação e comércio e serviços,

146.º que pretendiam edificar a mesma tipologia de edificações existentes na envolvente e destinadas à habitação e que corporiza acrescido facto que redobra de significância se se tiver presente, como deve, a conjuntura de fortíssima crise vivida a este respeito, assim a afectar um círculo de interesses bem mais amplo que o seu próprio,

147.º eles, que há pouco tempo assistiram a uma ponderação exaustiva (são palavras do município) da realidade e opções de conformação do solo sob a égide das mesmíssimas metas da coesão territorial e da valorização ambiental, cristalizadas que foram no seu plano director municipal e a vigorar em previsível normalidade por uma década (até 2029, comprometeu-se o município e sem que para tal estivesse por lei obrigado).

148.º Permita-se-nos insistir:

149.º A qualificação do terreno dos Requerentes (e numa lógica subsidiária face ao que se alegou previamente) como jardim público não se encontra justificada em lado nenhum do plano.



150.º A sistematização das estratégias apresentada por quadrante é ostensivamente deficiente, pois apenas refere deturpadamente estratégias que visam em pleno um sector: o da hotelaria.

151.º Não sendo assim apresentadas todas as estratégias alternativas possíveis como resposta e que se coadunam com o diagnóstico e os objectivos traçados e em que a construção de habitação foi perniciosamente preterida.

152.º Repare-se que, entre o muito que se arguiu e provou já, no âmbito da sua concepção e implementação, o PEDUCA estabeleceu como *“Objectivos Estratégicos (...) o reforço da estrutura urbana e da qualidade de vida das populações”* (cf. p. 22 do relatório do plano) – e a vocação edificatória do prédio dos Requerentes não colide com este objectivo estratégico, sendo, isso sim, com ele compatível.

153.º Depois, lê-se assim nos termos de referência (p. 22):

“Neste enquadramento e contexto legal, são estabelecidos, para o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, os seguintes objetivos genéricos: a) Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente d) Definir critérios de localização de usos habitacionais e das atividades turísticas, comerciais, de serviços e de equipamentos.”



154.º Porém, jamais se dá a conhecer qual foi o critério de localização habitacional.

155.º *“Neste contexto, importa salientar o potencial positivo da proposta, na vertente de requalificação ambiental de uma área degradada, de antiga atividade industrial abandonada”*
(p. 43).

156.º Contudo, o terreno não era uma antiga actividade abandonada, pelo que a solução turística encontrada para os terrenos vizinhos degradados nem sequer comprometida é pela vocação edificatória da parcela dos Requerentes.

157.º (Bis):

“Fraquezas

Vazio urbano desqualificado: Presença de terrenos devolutos, resultantes da demolição de edifícios industriais e de serviços.

Condicionantes ambientais e infraestruturais: inserção em áreas sujeitas a restrições, como zona inundável e domínio público marítimo.

Descontinuidade urbana: transição entre malhas antigas e recentes, dificultando a coesão morfológica.

Ruptura entre cidade e paisagem lagunar” — cf. p. 35 do Relatório do PP.



158.º Fraquezas que podem muito bem ser resolvidas com a manutenção da vocação edificatória do terreno propriedade dos Requerentes.

159.º Entre parêntesis:

a. as considerações expendidas também ponderaram, naturalmente, o teor do ponto 5 do relatório, em abstracto aplicável a uma outra qualquer opção e que assim nada de concreto ou relevante aduz, não permitindo distinguir, por exemplo, a opção pela Torre de 12 andares em detrimento de uma outra,

b. ponto este em que, no quadro da matriz SWOT, as oportunidades referenciadas não são as identificadas no diagnóstico levantado umas linhas antes, mas antes umas pretensas, hipotéticas e circunscritas oportunidades agora alavancadas para o restrito sector turístico, patenteando, pois, dita SWOT um palmar erro técnico-económico.

160.º Resumindo e concluindo:

(i) é patente a preponderância das estratégias levantadas visando em pleno um sector: o da hotelaria;

(ii) porém, não são nem apresentadas todas as estratégias alternativas possíveis como resposta (e muitas há), nem a forma como se ponderaram as demais em abstracto equacionadas e, pior, não se explica o que levou a que o até intrinsecamente construtivo terreno dos Requerentes passe agora a quintal ou jardim daquele luxuoso complexo hoteleiro, assim dotado de



preponderância, para mais no contexto que já nos é familiar, em que tudo aponta para o inverso e mesmo para a sua coexistência.

161.º Destarte, porque as deliberações que entretecem o procedimento de elaboração do plano e as normas urbanísticas projectadas à sua luz não evidenciam o concreto balanceamento de todos os interesses em equação na área de influência do PP e, assim, os motivos pelos quais, perante as diversas alternativas de planeamento em equação, foram os interesses hoteleiros a sobrelevar os dos Requerentes,

162.º afrontado está o dever de ponderação e, consequentemente, o de participação na presente discussão pública, tolhida que está, além de ser patente a afronta crassa aos princípios da transparência, da igualdade imanente ao plano, ou da proibição do arbítrio, e da justiça, quadro sempre e invariavelmente perpassado por uma manifesta falta de fundamentação – cf., designadamente, os artigos 2.º, c), 6.º, c), 8.º, b), 4.º, n.º 2, e 5.º da LBOTU e 4.º, n.º 1, 8.º, n.º 1, e 31.º, b), do RJGT.

§6.º Os mecanismos de perequação



163.º Este município, como qualquer outro, sabe, nem tem como não saber, que a perequação de benefícios e encargos é um dever que sobre si impende e um direito dos afectados pelo plano.

164.º Dever do qual só excepcionalmente se pode desonerar: só em *casos contados* assim pode actuar e sempre mediante a devida fundamentação.

165.º Ora, a motivação que a dispensa de dito dever leva ínsita foi a de que está previsto o (*sic*) “desencadear os mecanismos adequados” para a execução do plano – cf. relatório do plano a fls. ...

166.º Trata-se de uma minguada e conclusiva fundamentação que de clara (e as palavras devem servir é para revelar) nada tem.

167.º Pelo que afrontado está dito dever, que é como quem diz, violados estão os artigos 18.º da LBPOTU, e 176.º, n.º 1, e 177.º do RJIGT.

168.º A caminhar para o fim:



§7.º O plano de financiamento

169.º Não é novidade, por certo, para ninguém que o plano aludido em epígrafe, muitas vezes arredado da atenção que lhe é devida, corporiza um documento importantíssimo, visto ser ele que permite verificar se o plano possui viabilidade económico-financeira e, assim, se existe uma adequada avaliação económica da ordenação urbanística e se existem meios suficientes para tanto

170.º Sucede, todavia, que o plano de financiamento divulgado pelo município é esparso, dúbio e insuficiente.

171.º Com efeito:

- (i) a articulação a que alude só é visível na forma como atende aos interesses do investidor, o que não acontece em relação com os outros proprietários e de que os Requerentes são exemplo;
- (ii) a relação investidor/município não é explícita ou clara (a começar por não se saber quem é que avalia o quê);



- (iii) o valor previsto para a aquisição de terrenos não é compatível com a localização “premium” a que o anúncio junto como doc. n.º 2 faz referência, corroborado que é com a exclusividade do lugar concedida pelo PP;
- (iv) a ampliação do canal é feita, refere-se, com fundos privados, mas não se justifica porquê, o que se reveste de especial pertinência se se atender, como deve, ao facto de se fazerem alusões (veja-se a p. 43 do relatório, por exemplo) a actividades de uso público não exclusivamente afectas à torre hoteleira;
- (v) do mesmo modo, aduz-se que os espaços verdes são financiados com fundos privados e públicos, mas a sua repartição não se encontra clara e suficientemente motivada.

172.º Acrescendo que, do quadro constante de fls. 59 do relatório do plano, onde se desvelam os indicadores de monitorização da execução do plano, se constata que a fonte de avaliação é a torre hoteleira, nada se dizendo (o que é extraordinário) sequer quanto à expectativa de novos empregos criados, nem quanto à capacidade de alojamentos turísticos.

173.º Não obstante, estipula-se como objectivo deste PP o desenvolvimento económico... e deixa-se os parâmetros de Competitividade e Desenvolvimento Económico à avaliação do “hotel”...



174.º Uma vez mais, é patente, portanto, a falta de fundamentação em que se arvora este projecto de PP, que é tudo, menos claro.

§8.º A discussão pública em curso

175.º Para terminar, importa dar nota que a presente discussão pública:

(i) decorre em pleno mês de Agosto (dias 1 a 20), mês em que a maioria dos Portugueses se encontra de férias e, assim, desligada do quotidiano, podendo muito bem nem saber que esta importantíssima etapa está a decorrer;

(ii) tem por base um prazo que, estando em perfeita contravenção com o que a lei procedimental administrativa prescreve, foi fixado em dias corridos e assim ilegitimamente encurtado,

(iii) tem lugar em momento em que o mandato autárquico está a findar e é, por lei, insusceptível de ser renovado, havendo mesmo candidatos que são vocais em exprimir a sua profunda discordância para com as novas provisórias directrizes de conformação do solo da cidade de Aveiro que esta intenção de plano encerra,

pelo que se encontra já, e pelo menos a quatro passos, ilicitamente espartilhada,



176.º e isto caso a mesma, como se espera, sirva efectivamente para tudo ponderar, porquanto, a alinhar também pelas recentes declarações públicas que se ouviram na passada reunião pública camarária ocorrida em 24.06.2025

177.º – ...*“vamos aprovar o projecto e espero conseguir (...)”*; *“...trazer o projecto ao executivo para lançarmos o concurso público na hora”* –

178.º a aprovação do plano estará eminente – cf., a propósito, doc. n.º 3.

Termos em que,

devem as presentes observações ser providas, com todas as consequências legais.

Junta: quatro (4) documentos.

Os Requerentes,



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 31

Registo MGD 52165 de 20-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome
Morac
Telf:
Docur

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Um manifesto de contestação em nome
de Comissão de condénios do Rio
Pinheiro, sita na Rua Condesse Armadora
Dias, Aveiro

Data: 20. 8. 2025 Assinatur

Manifesto de contestação ao Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Aveiro, 19 de agosto de 2025

Exmo. Senhor

Presidente da Assembleia Municipal de Aveiro,

Na qualidade de moradores e proprietários de frações do Prédio Pirâmides sito na Rua Condessa Mumadona Dias, constituímos uma comissão de condóminos e participámos numa reunião na Câmara Municipal de Aveiro (CMA), no passado dia 12, para tomarmos conhecimento do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso (PPCP).

Esta comissão é constituída por um morador de cada bloco e por um representante da Mesa da Assembleia-Geral de Condóminos do referido prédio. Estiveram

Em relação ao referido Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, temos a referir os seguintes pontos:

1. A localização de um projeto de tal dimensão (torre com doze pisos acima e mais dois pisos abaixo do solo) é significativamente desproporcional ao da cércea existente no local, que respeita os parâmetros do Plano Diretor Municipal.
2. Trata-se de uma estrutura de forte impacto visual com nefastas consequências na circulação automóvel e geral, dada a sua volumetria e grande desproporção relativamente aos edifícios existentes no perímetro do PPCP, localizado na principal entrada para o centro da cidade de Aveiro.
3. A referida zona é um local muito sensível, inserido nas marinhas da Ria de Aveiro, facto que prejudica a sua fauna, nomeadamente avifauna.
4. A intervenção no local irá, provavelmente, originar o aparecimento de fissuras e consequentes danos exteriores e interiores nos apartamentos do

nosso edifício. Além disso, a construção de doze pisos acima e duas caves abaixo do solo, próxima do Prédio Pirâmides representa um risco elevado para a estabilidade estrutural do mesmo e poderá colocar em perigo a segurança dos habitantes.

5. Lembramos, desde já, que Prédio Pirâmides se encontra apoiado em grandes sapatas da remanescente estrutura da antiga empresa Boia & Irmão. Essas sapatas estão bem visíveis nas garagens do nosso Prédio. O piso dessa antiga empresa é constituído por enormes lajes de betão, atualmente visíveis a olho nu, onde estava apoiada a maquinaria pesada. Dada a continuidade da estrutura, a remoção dessas lajes irá afetar gravemente a estrutura do Prédio Pirâmides.
6. Além disso, conforme nos foi apresentado na reunião que tivemos na CMA, esta zona apresenta significativos riscos de inundação.
7. Não se compreende a urgência na aprovação do PPCP, no final do mandato do atual executivo, tendo em conta a dimensão exagerada proposta, com o impacto que afetará bastante o ambiente.
8. Não se entende que o prazo de consulta pública seja em agosto, não permitindo a necessária e conveniente discussão mais pormenorizada do referido plano.
9. Vivemos num estado de direito democrático, e não entendemos que este processo do PPCP possa privilegiar interesses privados em detrimento do equilíbrio ecológico e do bem comum.

DE: COMISSÃO DE CONDÓMINIOS
PRÉDIO. PIRÃMIDES
R. SENDESSA MACHADO DA SILVA
3810-088 AVEIRO

EXMO SENHOR
PRESIDENTE DA
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE AVEIRO

(PMP)



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 32

Registo MGD 52169 de 20-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome
Morad
Telf:
Docur

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

A área do Cais do Paraíso é um ponto de ligação central de Aveiro, relevante para residentes, turistas e para a própria identidade urbana da cidade, pela proximidade às salinas e ao canal central. Nesse contexto, o Plano de Pormenor apresentado pela Câmara Municipal de Aveiro levanta-me várias preocupações:

1. A volumetria proposta para uma nova edificação nesta área excede em muito a volumetria dos edifícios existente não só nesta zona, como em toda as zonas limítrofes, constituindo uma barreira visual, mas também ambiental (luz, ventos) para todos os edifícios circundantes, o que atenta contra as expectativas de todos moradores. A altura de 12 andares levanta também sérias dúvidas sobre o sombreamento de espaços públicos nomeadamente do Rossio.
2. Com o edifício proposto, presume-se também uma maior atração de pessoas que se deslocam em viatura própria e que precisem de parquear. Não obstante a proximidade física dos parques de estacionamento como o do Rossio, a verdade é que na prática não existe um fácil acesso, mesmo no pressuposto da construção de um parque subterrâneo o mesmo não comporta lugares suficientes para aquilo que é a proposta de capacidade de albergue do novo edifício.
3. Dada a necessidade de fazer chegar pessoas através de transportes coletivos (autocarros) a proposta do novo arruamento não prevê estacionamento para autocarros nem tem em consideração o espaço necessário para os mesmos manobram.
4. Um equipamento hoteleiro de grande dimensão pode gerar distorções de mercado, criando uma pressão artificial sobre a rede de pequenas e médias unidades já existentes. Este efeito pode comprometer a sustentabilidade económica local e ameaçar postos de trabalho em vez de os valorizar. A concorrência deve ser saudável e equilibrada, sem favorecer concentrações que podem prejudicar a diversidade da oferta.
5. Não colocando em causa os diversos estudos apresentados, assim como pareceres diversos, a proposta de pormenor peca por excesso de impactos negativos que podem e devem ser minorados revendo a dimensão do projeto em altura e/ou volumetria.

Exige-se a compatibilização do desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, a mobilidade sustentável e a vitalidade económica plural de Aveiro.

Data: _____ Assinatura: _____

Enviado: 20 de agosto de 2025 16:48
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Discussão Pública da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Venho por este meio, mostrar o meu completo desagrado perante o projeto apresentado por vós para o futuro do Cais do Paraíso.

O plano de Pormenor do Cais do Paraíso com o hotel de 12 andares perto da Ria caracteriza-se por:

Desproporção volumétrica e impacto urbano – a envolvente é caracterizada por edifícios de 4 a 5 pisos. A introdução de uma construção com 12 pisos representa mais do dobro da altura dominante, configurando uma rutura drástica com a escala urbana e afetando negativamente a harmonia arquitetónica, a paisagem e a identidade da frente ribeirinha.

Impactos ambientais e ecológicos significativos – a proximidade da Ria de Aveiro, classificada como Zona de Proteção Especial (ZPE) e Zona Especial de Conservação (ZEC) da Rede Natura 2000, exige especial precaução. Um hotel desta dimensão pode gerar:

Alteração irreversível da paisagem natural e cultural;

Perturbação da avifauna e dos ecossistemas aquáticos devido ao ruído, iluminação e aumento de pressão humana;

Riscos de poluição difusa (escoamento pluvial, águas residuais) e sobrecarga das infraestruturas urbanas;

Aumento de tráfego e emissões, com efeitos negativos na qualidade do ar e no ruído.

Obrigatoriedade de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) – nos termos do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, que transpõe a Diretiva 2001/42/CE, planos suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente devem ser sujeitos a Avaliação Ambiental Estratégica. Um projeto desta escala e localização exige igualmente estudo de impacte ambiental detalhado, sob pena de incumprimento do princípio da precaução.

Alternativa mais equilibrada – uma solução de 5 andares seria mais proporcional e compatível com a morfologia urbana existente, conciliando a valorização do território com a preservação da paisagem, a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável.

Espero que haja bom senso e estando perto de mudanças na Câmara Municipal de Aveiro não se destrua uma das entradas da cidade pelo 'deixar obra feita'. Contruir sim, mas dentro da morfologia do local.

Com os melhores cumprimentos

Enviado: 20 de agosto de 2025 21:02
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Plano de Pormenor do Cais do Paraíso - Pronúncia em sede de Consulta Pública

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

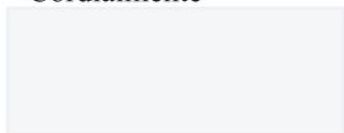
Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

No âmbito da Consulta Pública a que se encontra votado a proposta de Plano de Pormenor do Cais do Paraíso venho expressar a minha discordância com as opções urbanísticas ali previstas baseando-me nos seguintes:

1. O impacto visual numa das principais entradas da cidade, zona de transição entre o espaço urbano e o espaço natural da Ria de Aveiro, resultante do índice de construção proposto e mormente no que ao edifício de doze andares diz respeito, é enorme e desproporcional face às demais construções existentes, resultando numa rutura drástica com a envolvente;
2. Seria paisagisticamente mais interessante manter naquela zona a identidade ribeirinha a par da suavidade espacial observada no Bairro do Alboi, não ultrapassando assim o número de pisos ali observado. Aliás parece-me incongruente que naquele bairro existam restrições às cotas dos edifícios projetando-se ao lado edifícios de grande concentração e altura;
3. O Por-do-Sol de Aveiro é uma das suas imagens mais veiculadas e são incontáveis as fotografias dele partilhadas a partir do Rossio e das Pontes; a construção de um bloco com ca de 36 metros de altura obstará a esse aproveitamento natural de uma das nossas riquezas;
4. O impacto visual de tal edifício, bem como a sombra resultante, terão fortes implicações no aproveitamento do Rossio enquanto espaço de fruição e promoção de eventos, mas também no Canal das Pirâmides e em quem nele voga de moliceiro;
5. O impacto ambiental será também prejudicado na medida em que certamente influenciará os corredores de aves migratórias - aliás pergunto-me se as alterações atualmente propostas não deveriam ser avaliadas em sede de estudo de impacte ambiental (ou mesmo em AAE);
6. Relembra-se não só a proximidade mas a pertença deste espaço alargado à Ria de Aveiro, classificada como Zona de Proteção Especial (ZPE) e Zona Especial de Conservação (ZEC) da Rede Natura 2000;
7. Um tal índice de construção resultará num aumento de tráfego e de emissões, com efeitos negativos na qualidade do ar e no ruído - saliente-se o estado limite do escoamento de tráfego da cidade impondo-se mesmo o desenvolvimento de um Plano de Vias de Acesso à cidade encontrando-se formas adequadas de deslocação, mas também alternativas ao fluxo de trânsito que atualmente se concentra em meia dúzia de locais;
8. A cidade precisa de habitação mas não de forma a impactar na sua identidade;
9. A cidade já tem estruturas hoteleiras adequadas à sua dimensão e à atratividade turística que gera;
10. A construção de um hotel com valências diversas ao nível p.ex. da realização de seminários e congressos será sempre uma mais valia para a cidade mas poderá ser construído noutro local (por trás da estação p.ex.)
11. Será no meu entender de manter a zona como de transição valorizando o canal do paraíso, o seu lago (que pode ser protegido ou que pode incluir a sua ligação ao Canal das Pirâmides e nele se dinamizarem atividades diversas), a ligação por canal da Ria à Universidade de Aveiro;

Discordo pois da opção urbanística indicada na proposta de plano de pormenor do Cais do Paraíso, esperando que as opiniões formuladas tenham impacto na avaliação da proposta em curso.

Cordialmente



Ana Teresa M. Catalão

Enviado: 20 de agosto de 2025 21:07
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Oposição ao projeto de construção de edifício com 12 pisos na frente da Ria de Aveiro

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Exmos. Senhores,

Venho, pela presente, manifestar a minha oposição ao projeto em apreço, com fundamento nos seguintes pontos:

1. Incongruência volumétrica e impacto urbanístico

A área envolvente caracteriza-se por construções com 4 a 5 pisos. A edificação proposta, com 12 pisos, representa mais do dobro da cêrcea predominante, configurando uma ruptura substancial com a morfologia urbana consolidada. Tal situação gera um efeito desproporcionado, comprometendo a coerência arquitetónica, a paisagem e a identidade da frente ribeirinha.

2. Efeitos ambientais e ecológicos significativos

A proximidade da Ria de Aveiro, classificada como Zona de Proteção Especial (ZPE) e Zona Especial de Conservação (ZEC) no âmbito da Rede Natura 2000, exige a adoção de medidas de especial cautela. A implantação de um empreendimento desta escala pode determinar:

- alteração irreversível da paisagem natural e cultural;
- perturbação da avifauna e dos ecossistemas aquáticos, em virtude do ruído, iluminação artificial e aumento da pressão antrópica;
- riscos de poluição difusa, nomeadamente por escoamento pluvial e efluentes domésticos, bem como sobrecarga das infraestruturas urbanas;
- aumento do tráfego automóvel e das emissões atmosféricas, com consequências negativas para a qualidade do ar e ambiente acústico.

3. Obrigatoriedade de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

Nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, que transpõe para a ordem jurídica nacional a Diretiva 2001/42/CE, os planos suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente devem ser objeto de Avaliação Ambiental Estratégica. Atento ao porte e localização da intervenção, torna-se igualmente exigível a realização de Estudo de Impacte Ambiental rigoroso, sob pena de violação do princípio da precaução.

4. Alternativa proporcional e sustentável

A limitação do projeto a 5 pisos constituiria uma solução equilibrada, compatível com a morfologia urbana existente e apta a harmonizar a valorização territorial com a proteção paisagística, a salvaguarda ambiental e o desenvolvimento sustentável.

Nestes termos, e com o devido respeito, solicito que esta oposição seja considerada no processo de apreciação do referido projeto.

Com os melhores cumprimentos,

Artur Araújo Pereira



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º **36**

Registo MGD 52210 de 21-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nom
Mora
Telf:
Docu

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Exmos. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

Venho por este meio manifestar a minha oposição relativamente à eventual construção de um edifício de 12 andares no centro de Aveiro.

Considero que um projeto desta dimensão não é adequado ao contexto histórico, arquitetónico e cultural da cidade, podendo comprometer o equilíbrio urbanístico, a identidade patrimonial e a qualidade de vida dos residentes. Para além do impacto visual e ambiental, tal construção poderá ainda trazer consequências negativas ao nível da mobilidade, do trânsito e da preservação do caráter único da nossa cidade.

Importa ainda sublinhar que o que distingue Aveiro de tantas outras cidades é a sua luminosidade e a forma como o sol se reflete nas salinas, um património natural e cultural de enorme valor. Um edifício desta envergadura poderá comprometer essa característica tão singular, diminuindo o encanto e a autenticidade que fazem de Aveiro uma cidade especial.

Gostaria igualmente de recordar que, no passado, alguns edifícios altos construídos no centro histórico já contribuíram para a descaracterização da cidade antiga, quebrando a harmonia da paisagem urbana e afastando-a da sua identidade original. A aprovação de um novo projeto deste tipo não só agravaria esse problema, como abriria um precedente para futuras construções de igual ou maior dimensão, colocando em risco a autenticidade e a escala que tornam Aveiro única.

Neste sentido, solicito que a Câmara Municipal reavalie esta decisão, privilegiando soluções que respeitem a escala e a identidade do centro de Aveiro, em consonância com o interesse da comunidade.

Com os melhores cumprimentos,

Data: 20/08/2025

Assinatura:

Assunto:

FW: Edital n.º 176/2025

Participação 37
Registo MGD 52211 de 21-08-2025

De:

Env

Par

Assunto: Edital n.º 176/2025

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

No âmbito da consulta pública relativa à "Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso", apresento, em anexo, as minhas observações.

Cumprimentos,



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º

37

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: _____
Morada: _____
Telf: _____
Docume _____

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Em termos de edificado na cidade de Aveiro, a mais horrorosa obra/edifício é, em minha opinião, o edifício da Segurança Social.

A actual proposta de construção do polémico edifício no Cais do Paraíso poderá rivalizar com aquela aberração que alberga a Seg. Social e possivelmente poderá até ser pior.

Espero que não seja cometida tal atrocidade.

Cumprimentos,

Data: 20-08-2025

Assinatura: _____

Ana Teresa M. Catalão

Enviado: 21 de agosto de 2025 00:00
Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Discussão Pública - Plano de Pormenor do Cais do Paraíso
Anexos: modelo_da_participacao.pdf

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

Caríssimos,

envio em anexo o documento da minha participação na Discussão Pública - Plano de Pormenor do Cais do Paraíso.

NOTA: o documento "Regulamento", omite na sua numeração os artigos 30.º e 31.º.

Com os melhores cumprimentos,

Rui Soares Campelo



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 38

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nom
(
Mor
(
Telf:
Doc

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Artigo 17.º – Integração visual (nova redação)

1. A edificação deverá constituir um elemento arquitetónico de referência contemporânea, que adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada, devidamente integrada no contexto urbano e valorizadora da imagem da entrada na cidade.
2. Na conceção arquitetónica devem ser privilegiadas soluções sustentáveis e biofílicas, nomeadamente a utilização de fachadas verdes ou revestimentos vegetais, varandas com vegetação integrada e sistemas que permitam a redução do impacto visual da volumetria, promovendo a ligação do edifício ao espaço natural envolvente da Ria e canais urbanos.
3. Devem ser incorporadas tecnologias passivas de eficiência energética, ventilação natural, sombreamento e utilização de materiais de baixo impacto ambiental, assegurando que o edifício se afirme como referência de arquitetura contemporânea sustentável.

Artigo 20.º – Pisos (nova redação)

1. Pela excecionalidade da natureza e função programada, o número máximo de pisos admitido acima do solo é de 9 (nove), conforme estabelecido na Planta de Implantação e na Planta de Implantação – Distribuição funcional por pisos e respetivo quadro de áreas.



2. A altura entre pisos acima do solo terá como referência o valor mínimo de 3,40 m (três metros e quarenta centímetros) e o máximo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).
3. O número de pisos abaixo do solo é fixado em 3 (três), sendo obrigatória a afetação de 2 (dois) pisos a estacionamento público, cuja exploração será assegurada por prazo não inferior a 30 anos, a definir em contrato de urbanização a celebrar entre o empreendimento turístico e o Município.

Artigo 22.º – Coberturas (nova redação)

1. A cobertura do edifício deve ser plana, devendo obrigatoriamente integrar soluções de “cobertura verde” e/ou telhados-jardim, concebidas com vegetação autóctone ou adaptada ao clima local, assegurando funções de isolamento térmico, retenção de águas pluviais e incremento da biodiversidade urbana.
2. Na cobertura poderão ser instalados sistemas de produção de energias renováveis (como painéis solares fotovoltaicos e térmicos), devendo a sua implantação respeitar princípios de integração arquitetónica e não comprometer o impacto visual positivo da cobertura verde.

Artigo 28.º – Canais Urbanos (nova redação)

Os Canais Urbanos integram o Esteiro do Matadouro, que se pretende alargar para criação de um plano de água. É vedada a instalação de cais de embarcações no Esteiro do Matadouro, devendo o mesmo assumir prioritariamente funções de enquadramento paisagístico, fruição pedonal e valorização ambiental da frente urbana.

Artigo 29.º - Espaço Verde Urbano (nova redação)

O Espaço Verde Urbano incorpora áreas verdes e arborizadas, nele se admitindo:

- a) Infraestruturas que se venham a demonstrar como necessárias à utilização e permanência no espaço verde, desde que não ponham em causa as características de Espaço Verde;
- b) Pequenos edifícios ou estruturas leves de apoio à fruição destas áreas desde que:
 - i. Se desenvolvam num só piso ou que, justificadamente, resultem de uma adequada adaptação à topografia do local;
 - ii. A área de implantação não exceda 15 % da área pública em que se localizam;
 - iii. Não ponham em causa o valor patrimonial, a identidade do local e as características de Espaço Verde;
 - iv. Não coloquem em causa a segurança de pessoas e bens.

Artigo 33.º – Estacionamento (nova redação dos n.ºs 2 e 5)

2. Para além das áreas necessárias à garantia de estacionamento suficiente na Parcela 6 para o funcionamento do empreendimento turístico, é obrigatória a criação de estacionamento público subterrâneo, distribuído por dois dos três pisos referidos no n.º 3 do artigo 20.º, cuja capacidade mínima será de 450 lugares.

5. O estacionamento público subterrâneo será objeto de contrato de concessão entre



o Município de Aveiro e o promotor, garantindo a gestão e exploração em regime de utilização pública, podendo ser pago.

Artigo 39.º – Regime supletivo (adição de n.º 2)

2. Em tudo o que se refira à exploração do estacionamento público subterrâneo, aplica-se o disposto no contrato de urbanização e concessão celebrado entre o Município e o promotor, prevalecendo o interesse público na garantia da sua utilização.

Data: 20/08/2025

Assinatura

Alameda Maria Cândida

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 39

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD52213 DE 21-08-2025

Nome: Rui Carlos Vieira da Rocha Martins
Morada: Rua Hinge Ribeiro, 72, 2º - 3800-358 Aveiro
Telf: 914925543 Email: rui.vieira.martins@gmail.com
Documento de Identificação: 113838721-9200

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Após leitura atenta do Relatório do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, venho expressar a minha discordância relativamente a algumas das opções assumidas, em particular quanto à volumetria do edifício previsto (12 andares) e ao enquadramento dado à sua função turística.

1. Skyline e Identidade Urbana

O documento refere explicitamente que o edifício deverá “marcar o skyline da cidade” e constituir um elemento “disruptivo e marcante da entrada na cidade” (cf. capítulo 5.3, Objetivos Estratégicos)

Ora, considero que esta fundamentação é profundamente questionável:

O skyline de Aveiro não deve ser marcado à entrada da cidade, na Rotunda das Pirâmides, mas sim preservado e valorizado em áreas de vocação natural para edifícios de maior escala, como a frente da Foz da Prata.

A aposta na “disrupção” visual contradiz outros objetivos do mesmo plano, que apelam à “integração paisagística”, à “correção de descontinuidades urbanas” e ao “respeito pela estrutura ecológica”

Um edifício com 12 andares naquela localização cria um contraste negativo com a morfologia envolvente e desvirtua a transição urbano-lagunar que o próprio relatório reconhece como valor distintivo.

2. Mobilidade e Acessibilidades

O relatório sublinha que a área é contígua a uma das principais portas de entrada de Aveiro, a Rotunda das Pirâmides, ponto de receção do tráfego da A25 Contudo, não apresenta soluções credíveis para lidar com o acréscimo de trânsito que um hotel desta dimensão trará. Pelo contrário:

A mobilidade já é um ponto crítico naquela zona, como o próprio diagnóstico



reconhece, referindo “conflitos de mobilidade” e necessidade de “soluções de desenho urbano para evitar riscos aos modos suaves”

A introdução de mais centenas de camas hoteleiras, com circulação diária de hóspedes, fornecedores e serviços associados, só agravará os congestionamentos, a poluição atmosférica e o ruído.

Não se encontra, no relatório, qualquer estudo de impacte de tráfego ou medidas compensatórias robustas. Fica a sensação de que se assume o crescimento da pressão automóvel como inevitável, em clara contradição com os princípios do PMUSA (Plano de Mobilidade Urbana Sustentável) invocados pelo próprio relatório.

3. Oferta Hoteleira e Justificação Económica

O plano justifica a necessidade do hotel com base no crescimento do turismo em Aveiro (Gráfico 2). Porém:

Esse mesmo crescimento já motivou projetos alternativos, como o hotel previsto para a Foz da Prata, onde a volumetria tem enquadramento urbano mais adequado.

O relatório não prova a existência de procura adicional suficiente que justifique dois empreendimentos de grande escala em simultâneo.

A análise apresentada reduz-se a indicadores quantitativos (número de hóspedes e taxa de ocupação), sem considerar a capacidade de carga da cidade, a sustentabilidade do turismo ou os impactos na mobilidade.

É contradição afirmar que Aveiro precisa diversificar a oferta turística e depois optar por mais um hotel convencional, de volumetria massiva, em vez de soluções descentralizadas e sustentáveis.

4. Coerência com os Objetivos do Plano

O Relatório enuncia objetivos como “valorização ambiental”, “resiliência climática” e “integração morfológica”. A proposta de um edifício de 12 andares falha em todos estes pontos:

Não valoriza a envolvente natural, antes a subordina a uma lógica de marca arquitetónica.

Não aumenta a resiliência climática — pelo contrário, acrescenta pressão numa zona reconhecida como inundável e próxima de áreas REN.

Não integra morfológicamente a paisagem urbana, criando antes uma rutura na escala construída.

5. Alternativa Viável

A necessidade de reforçar a oferta turística pode ser satisfeita de forma mais equilibrada com:

O hotel da Foz da Prata, já previsto, cuja implantação é mais adequada e menos impactante.

A reabilitação do edificado existente e a valorização de empreendimentos de menor escala, em linha com a lógica de integração defendida noutros pontos do relatório.



Conclusão

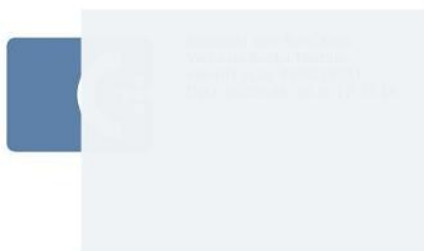
Face ao exposto, considero que o Plano de Pormenor, tal como redigido, não apresenta fundamentação válida e bastante para justificar a volumetria proposta no Cais do Paraíso. Em vez de resolver os problemas diagnosticados (pressão urbanística, conflitos de mobilidade, descontinuidade urbana), corre o risco de os agravar.

Solicito, por isso, que a volumetria prevista seja revista em baixa e que se explorem alternativas que assegurem uma verdadeira integração paisagística e urbana, garantindo que o Cais do Paraíso se transforma num espaço de qualificação da cidade, e não num elemento de rutura.

Com os melhores cumprimentos,



Data: 20Agosto2025 Assinatura: _____



Para: Câmara Municipal de Aveiro
Assunto: Manifesto desagrado plano do cais do paraíso

Atenção: Este email foi originado fora da CM Aveiro. Por favor, não clique em links nem abra anexos, a não ser que conheça o remetente e saiba que o seu conteúdo é seguro.

P

Exmo srs.

Venho dar a minha palavra e desagrado sobre a construção de um hotel de 12 andares no cais do Paraíso. Sou um cidadão activo e o meu desagrado manifesta-se no que irei numerar:

- Desproporção volumétrica e impacto urbano : uma estrutura com 12 pisos afecta a escala urbana, a paisagem e a frente ribeirinha.
- impactos ambientais e ecológicos com a proximidade com zona de Proteção Especial (ZPE), a Zona Especial de Conservação (ZEC) da Rede Natura 2000.
- Alteração sem reverso de uma paisagem natural, ecossistemas :
Como a perturbação da avifauna, dos ecossistemas aquáticos causada pelo aumento da população, do ruído sonoro e da iluminação pública.
- poluição difusa causada pelo aumento de águas residuais e pelo escoamento pluvial, para além do aumento das infraestruturas urbanas.
- aumento de emissões sonoras e aéreas que irão afectar não só o ruído como o ar.

Obrigatoriedade de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) – nos termos do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, que transpõe a Diretiva 2001/42/CE e que consiste em , planos que podem produzir efeitos no Ambiente e deverão ter uma Avaliação Ambiental Estratégica

Este projecto deverá ser objecto de estudo no impacte ambiental

A construção só 5 andares era mais ambientalista, iria preservar o ambiente e promover um desenvolvimento sustentável.

Desejo que esta exposição seja muito para alertar consciências dos elementos escolhidos democraticamente.



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º **41**

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 52216 DE 21-08-2025

Nome: .

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Participo nesta consulta pública para manifestar a minha preocupação com o Plano de Pormenor do Cais do Paraíso. Apesar do esforço de enquadramento apresentado, considero que algumas opções não servem os melhores interesses da cidade.

1. Dimensão e impacto visual

O edifício proposto, com 12 andares, é desproporcional para a zona em causa. Não encontro no relatório razões que justifiquem semelhante volumetria. Pelo contrário, a própria caracterização feita aponta para a necessidade de integração morfológica e respeito pela envolvente. Um volume desta escala não valoriza a paisagem urbana, mas impõe-se de forma excessiva na entrada da cidade.

2. Trânsito e acessibilidades

Quem conhece o tráfego junto à Rotunda das Pirâmides sabe que a zona já está sobrecarregada. Acrescentar um hotel com centenas de camas trará mais pressão automóvel, mais ruído e mais poluição. O plano menciona mobilidade suave, mas não apresenta medidas concretas que possam compensar este acréscimo.

3. Oferta turística e racionalidade económica

O relatório apresenta números do crescimento do turismo em Aveiro para justificar mais hotelaria. Mas ignora que já está previsto um novo hotel na Foz da Prata, numa localização mais apropriada, com menor impacto visual e urbanístico. Esse projeto, somado à atual oferta, será suficiente para responder à procura. Duplicar empreendimentos de grande escala não me parece prudente.

4. Contradições internas



O plano fala em sustentabilidade, integração paisagística e valorização ambiental, mas a solução apontada contradiz esses objetivos. A escala do edifício não respeita a transição urbano-lagunar, não resolve problemas de mobilidade e não promove uma vivência urbana equilibrada.

Em síntese, considero que a proposta precisa de ser revista. A requalificação do Cais do Paraíso é necessária, mas deve ser feita com moderação, evitando volumetrias desajustadas e aproveitando melhor os projetos já previstos para outras zonas da cidade.

Data: _____ Assinatura: _____



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º **42**

Registo 52217 de 21-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: Miguel António Marques Gomes
Morada: Rua da Alegria Nº 17, 8000-000 Aveiro
Telf: 96314014 Email: miguelmarquesgomes@gmail.com
Documento de Identificação: 31262589

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Venho por este modo manifestar a minha discordância ao Plano de Pormenor do Cais do Paraíso apresentado pelos seguintes motivos:

- O projeto excede o limite de altura estabelecido pelo Plano Diretor Municipal (PDM) e altera significativamente a morfologia urbana junto à Ria de Aveiro.
- O PP do Cais do Paraíso é um plano feito à medida, desenhado especificamente para os investidores privados
- Documentação oficial da Direção Geral do Território mostra zero quilómetros de rede viária, ciclovias ou passeios pedonais existentes ou propostos para o desenvolvimento, sugerindo uma completa ausência de planeamento infraestrutural para um empreendimento desta magnitude. O Turismo de Portugal emitiu um parecer negativo, alertando que a solução de 12 andares "poderá traduzir-se numa dissonância urbanística, não concorrendo para a qualidade da paisagem urbana e, por esta via, para a valorização turística da cidade"
- A poluição visual e o impacto paisagístico constituem preocupações centrais, com o edifício de 12 andares considerado desproporcional para o contexto histórico e natural do Cais do Paraíso, descrito como uma "porta de entrada nobre" da cidade que liga os espaços urbanos aos canais da Ria.
- A volumetria é manifestamente exagerada para a entrada nobre da cidade junto ao canal central da Ria. O Cais do Paraíso e toda a zona ligada à Ria de Aveiro deve ser tratado como zona nobre e deve ser feito um plano para unificar estas zonas sobre o grande desígnio de unir a cidade de Aveiro à Ria.
- Não há qualquer plano para a circulação de autocarros de passageiros que poderão aceder ao local sem haver condições para estacionamento de veículos pesados e sua movimentação.
- O estacionamento para ligeiros é manifestamente inferior à capacidade hoteleira do empreendimento.

Data: 20/08/2027

Assinatura:



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

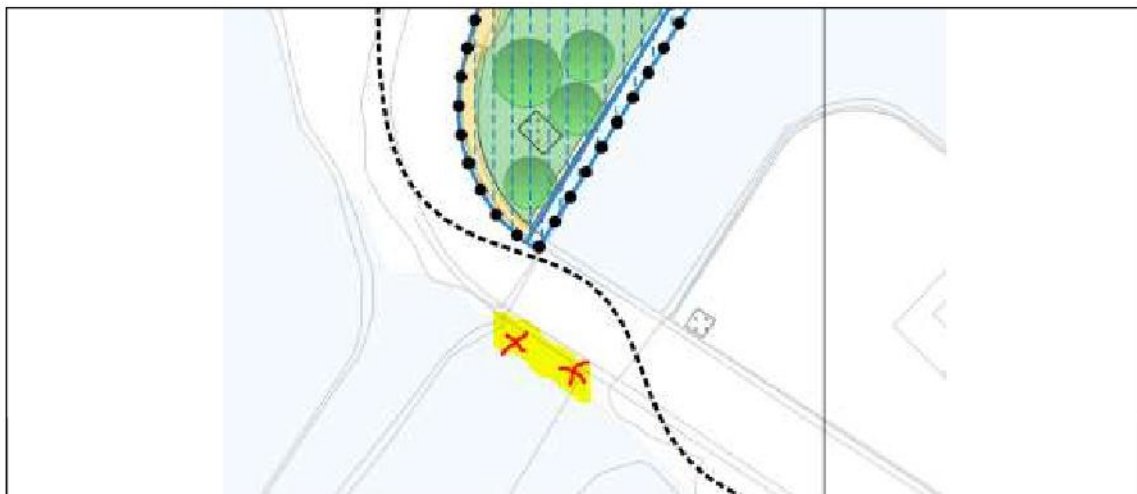
Reclamação/Sugestão N.º 43

Registo MGD 52219 DE 21-08-2025

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Nome: Antonio Paulo Mendes de Sousa, Eng.º
Morada: Rua Dr. Antonio Christo nº42 3400-161 Aveiro
Telf: 999126302 E-mail: apm9612@gmail.pt
Docume: Cartão de Identificação nº 0312 1993 42/44

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:



No Canal do Paraíso, já fora do limite do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, chama-se a atenção para a necessidade de intervenção, a bem da segurança pública, nas **bases dos pilares de suporte** da estrutura do passadiço de madeira, paralela à ponte da estrada pública Rua Condessa Mumadona Dias.

Ver fotos inclusas.



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO



Data: 20 Agosto 2025

Assinatura

Mendes da Sousa



Proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Discussão Pública

Reclamação/Sugestão N.º 44

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Aveiro

Registo MGD 52219 DE 21-08-2025

Nor
Moi

Tel
E-m
Doc

Vem apresentar junto de V. Ex.^a, ao abrigo do artigo n.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, no âmbito do período de **Discussão Pública** da proposta do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, as seguintes reclamações/observações/sugestões:

Após análise de toda a documentação disponibilizada na página da Câmara Municipal de Aveiro (<https://www.cm-aveiro.pt/servicos/planeamento-territorial/discussao-publica/discussao-publica-cais-do-paraiso>), venho apresentar algumas “reclamações, observações ou sugestões”. Neste sentido, considerando que:

- 1) A área territorial referente a este plano constitui-se como uma das mais simbólicas e dinâmicas entradas na cidade numa zona de confronto entre a malha urbana citadina e o espelho de água constituído pela laguna de Aveiro;
- 2) Até recentemente, em área significativa deste local, estiveram instaladas unidades industriais, que, entretanto, foram desativadas, originando um vazio urbano;
- 3) É necessária a elaboração de um Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, de forma a reabilitar esta zona da cidade de Aveiro;
- 4) Este local funciona como uma das janelas da cidade com vista para o espraiado da laguna de Aveiro, onde até recentemente era possível observar as fortes imagens impressas na paisagem da intensa atividade da extração do sal ou da atividade extrativa e comercial exercida pelas embarcações tradicionais da laguna, encabeçadas pelos moliceiros e mercantéis;
- 5) Historicamente, nesta área da então antiga vila de Aveiro, esteve localizado o antigo Porto, estaleiros de construção naval e estruturas de apoio ao comércio aqui efetuado, como a alfândega, em zona extra-muralhas, adjacente às Portas de Rabães e do Alboi, com grande relevância a partir do início da época moderna;
- 6) Neste local se encontra, muito provavelmente, o último exemplar dos



moinhos de vento existentes nesta região, incluindo nos areais das Gafanhas;

- 7) Embora neste local não estejam registados sítios arqueológicos, em zona adjacente, em terra, localizam-se os sítios com CNS 37514 - Aveiro - Rua Homem de Cristo Filho, 49-51 e CNS 38145 - Aveiro - Rua dos Combatentes da Grande Guerra, 12, e em meio subaquático os sítios CNS 24274 – Ria de Aveiro B, CNS 23952 Ria de Aveiro C, CNS 24307 – Ria de Aveiro D e CNS 24312 – Ria de Aveiro H;

Sou a propor as seguintes observações:

- 1) Não obstante a justificação de isenção de Avaliação Ambiental Estratégica – AAE emitida pela Autarquia justificando que “as suas ações não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, e considerando a intervenção global apresentada para o sítio, seria extremamente importante a realização de um estudo de AAE, por forma a permitir avaliar conveniente e cabalmente os eventuais efeitos ambientais significativos resultantes da implementação deste Plano;
- 2) Para salvaguarda de eventual património arqueológico e histórico devem ser implementadas eficazmente as condicionantes vinculativas emitidas pelo Património Cultural, IP, nomeadamente “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”, e “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”;
- 3) Com a eventual deteção de estruturas arqueológicas ou a recolha de materiais arqueológicos significativos para a compreensão da história de cidade, da região ou mesmo do país (note-se que em área adjacente localizavam-se as antigas olarias da transição da época medieval para a época moderna, onde foram produzidas peças cerâmicas, que tiveram um forte papel no comércio, nomeadamente no ocorrido no período dos “Descobrimentos”, onde se destaca a designada Cerâmica do Açúcar, e o porto e entreposto comercial por onde eram exportadas), deverá ser equacionada a sua musealização *in situ* ou em estrutura adaptada a esse fim, a efetuar no projeto de construção proposto no plano;
- 4) A reabilitação do Moinho de Vento, única referência patrimonial existente materialmente identificada, deverá ser efetuada segundo as orientações técnicas definidas nas convenções internacionais adotadas pelo estado português, visando a sua revitalização para equipamento de educação ambiental, histórica e/ou museológica, dando-lhe preferencialmente dimensão de fruição pública. Ademais, deverá ser reabilitado com materiais e técnicas construtivas tradicionais, compatíveis com as já existentes;
- 5) A volumetria, mas essencialmente a altura do novo edifício a construir, com 12 pisos acima do solo – que, se se considerar como referência máxima de altura entre pisos a definida no Regulamento (4,5m), poderá vir a ficar com cerca de 54m -, é manifestamente excessivo, ficando



desenquadrado do tecido urbano consolidado, tornando-se um elemento provocatoriamente dissonante na paisagem, com um impacto negativo muito significativo, mesmo que o edifício a construir seja “de referência, com características de excecionalidade arquitetónica e ambiental”. Será, claramente, um elemento dissonante e terá implicações na leitura do conjunto paisagístico e urbanístico. Neste sentido, manifesto veementemente que o projeto da unidade hoteleira deverá ser readaptado, traduzindo-se numa significativa diminuição de pisos permitidos, de forma a diminuir drasticamente os significativos impactes que a sua construção provocaria.

O Hotel, a construir, deverá ficar com a cêrcea máxima dos edifícios contíguos preexistentes. A executar como agora proposto, tratar-se-á de uma estrutura fortemente dissonante do conjunto urbano e ambiental, indo ao arrepio das melhores práticas urbanísticas claramente desenquadrado da maior valia patrimonial e paisagística que apenas esta região pode apresentar. Entendemos que o resultado pode traduzir-se no contrário do desejado e exposto como as premissas adotadas para a elaboração do PP em apreço, nomeadamente:

“- Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente;

- Garantir a qualidade ambiental e a valorização do espaço público;
- Adotar medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas, bem como de eficiência energética e de utilização racional dos recursos;
- Definir os parâmetros urbanísticos e de distribuição dos usos e funções programados.

- Assumir a instalação de um hotel de referência, capaz de responder a uma procura diferenciada e com elevado padrão de exigência, como âncora da intervenção de requalificação deste território.”

- 6) De igual modo, surpreende a necessidade de construção de tão amplo parque de estacionamento subterrâneo, existindo, nas proximidades o recente e muito impactante parque de estacionamento do Rossio. A ligação entre margens poder-se-ia promover através de uma ponte de ligação pedonal e ciclável, permitindo, assim, uma significativa diminuição do impacto da intervenção proposta, diminuindo riscos para o património natural e para o património arqueológico patrimonial, bem como da estabilidade da área onde se insere.

