



Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro

Termos de Referência

julho 2023



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. ANTECEDENTES DO PLANO	6
3. ENQUADRAMENTO LEGAL	8
3.1 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial	8
3.2 Avaliação Ambiental Estratégica	9
3.3 Outros diplomas legais	11
4. CARTOGRAFIA DE BASE	12
5. ACOMPANHAMENTO	12
6. AVALIAÇÃO TERRITORIAL	12
6.1 Relatório do Estado do Ordenamento do Território	12
6.2 O concelho em números	14
7. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL NA ÁREA DO PLANO	26
7.1 Plano Diretor Municipal	26
7.2 Outros Planos, Projetos e Programas Municipais Estratégicos	34
Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro - PEDUCA	35
Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas - PMAAC	36
Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro UNIR@RegiãodeAveiro ..	36
Projeto de desenvolvimento agrícola do Vouga (PDAV)	38
Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C)	38
8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	40
9. DINÂMICAS URBANÍSTICAS	44
10. OPORTUNIDADE E PARÂMETROS DE REFERÊNCIA	45
11. PROGRAMA DE EXECUÇÃO (1.ª revisão do PDM)	50
12. CONTEÚDO MATERIAL	51
13. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO	53
14. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Extrato da Planta de Ordenamento, PDM – 1ª revisão.....	27
Figura 2- Extrato da Planta de Condicionantes, PDM – 1ª revisão	28
Figura 3 - Extrato da Carta de delimitação da REN	29
Figura 4 - Extrato da Planta de perigosidade de incêndio rural, PDM-1ª revisão.....	30
Figura 5- Extrato da Planta de Ordenamento Aproveitamento Agrícola do Vouga , PDM-1ª revisão	31
Figura 6 - Extrato da Planta de Valores Naturais, PDM – 1ª revisão.....	32
Figura 7- Extrato da Planta da Estrutura Ecológica, PDM – 1ª revisão	33
Figura 8 - Planta de Enquadramento do limite do Plano de Pormenor com ortofotomapa	40
Figura 9 – Quinta da Condessa, Taboeira – Fonte: SIPA- Sistema de informação para o património arquitetónico.....	41
Figura 10 – Enquadramento – vista aérea (Fonte: Google Earth Pro)	41
Figura 11 – Enquadramento no sistema urbano.....	42
Figura 12 – Quinta da Condessa, Taboeira – Fonte: SIPA- Sistema de informação para o património arquitetónico.....	43
Figura 13 – Paisagens (Fonte: https://www.google.pt/maps).....	43
Figura 14 - Registo cartográfico de requerimentos (2013- 2023).....	44

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - População por grandes grupos etários (%).....	15
Gráfico 2 - População por grandes grupos etários (%).....	
Gráfico 3 – Nascimentos e óbitos e Taxa bruta de natalidade (2022)	
Gráfico 4 – Dimensão das famílias (%)	
Gráfico 5 – Proporção (%) dos edifícios do concelho por freguesia	19
Gráfico 6 - Variação do n.º de edifícios e de alojamentos 2011-2021 (%).....	19
Gráfico 7 – Poder de compra per capita - 2019	21
Gráfico 8 – Empresas no sector da Cultura e Desporto no total de empresas (%) – 2021	23
Gráfico 9 – Empresas do sector do alojamento, restauração e similares %	23
Gráfico 10 - Dormidas nos alojamentos turísticos por 100 habitantes – 2022	
Gráfico 11 – Proporção de hóspedes estrangeiros nos alojamentos turísticos -2022.....	24

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Critérios gerais para a qualificação de um plano para efeitos de sujeição a AAE,.....	10
Tabela 2 - Evolução da população residente	14
Tabela 3- População residente no concelho e freguesia 2011-2021	15
Gráfico 4 - População por grandes grupos etários (%).....	15
Tabela 5 – indivíduos por alojamento familiar.....	18
Tabela 6– Número de edifícios no concelho de Aveiro, 2011-2021	18
Tabela 7– Regime de ocupação dos alojamentos familiares de residência habitual, 2011-2021	20
Tabela 8 - Número de empresas e pessoal ao serviço, por CAE no concelho de Aveiro, 2011 e 2021	22
Tabela 9- Número de empresas por dimensão no concelho de Aveiro, 2011 e 2021.....	23

1. INTRODUÇÃO

A decisão de elaborar este Plano de Pormenor visa completar a implementação do Parque Desportivo de Aveiro, assente numa estratégia de desenvolvimento urbano, numa dimensão que extravasa a municipal e mesmo regional, assumindo as componentes desportivas, de lazer e turísticas como alavanca para o desenvolvimento socioeconómico, num patamar diferenciador.

A par dos equipamentos desportivos e infraestruturas existentes, assim como daquelas cujas execuções já se encontrem programadas, a estratégia aponta para que o seu funcionamento e rendimento pleno, necessita de um contexto urbano que permita uma forte intensidade de vivências, o que só poderá acontecer numa conjugação multifuncional de usos. É, pois, imprescindível dotar este espaço de uma forte diversidade de usos complementares, garantindo vivências urbanas e densidades de ocupação equilibradas das diferentes funções.

Face ao contexto social e económico, colocam-se múltiplos desafios no que concerne às políticas de habitação, exigindo uma abordagem às reais necessidades das pessoas e das famílias, constituindo uma problemática que se pretende vertida nas opções de ocupação e desenvolvimento da proposta do plano. Neste âmbito, a oferta de habitação a custos controlados, tem sido uma aposta municipal, através da qual se pretende fomentar a regulação do mercado, essencialmente, para promover o acesso à habitação por parte de níveis diversificados de rendimentos familiares.

A introdução de novas zonas habitacionais, comerciais, de equipamentos, serviços e de funções empresariais, constitui um contributo potenciador do reordenamento e requalificação do tecido urbano existente na envolvente, garantindo a coesão e sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

O Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro apresenta já um longo historial que remonta a 1995, tendo ainda passado a Plano de Urbanização, com versão final, submetida a pareceres das entidades, mas que, contudo, não chegou a entrar em vigor.

Nesta fase, o limite do PPPDA restringe-se ao perímetro designado por UOPG1 na primeira revisão do PDM, com pequenas aferições, correspondendo a área rústica, não devendo, de todo, ficar descurada a necessária articulação com a área urbana envolvente, nomeadamente com a área de equipamentos que esteve na sua génese e que, por já se encontrar em grande parte estabilizada, não integra o perímetro da proposta do Plano. Pela localização e relação direta com o espaço natural, a componente ambiental deverá funcionar como elemento estruturante e elo de conexão de toda a proposta.

Neste enquadramento, a integração do Plano em Solo Rústico, nos termos do RJIGT, determina que, para a sua reclassificação como Solo Urbano, seja sujeita à elaboração de Plano de Pormenor com efeitos registrais.

2. ANTECEDENTES DO PLANO

A Câmara Municipal de Aveiro tem vindo a demonstrar nos diversos modelos de desenvolvimento municipal, traduzidos na formalização de vários Instrumentos de gestão territorial municipais, a intenção de dotar o concelho de um complexo desportivo de âmbito supramunicipal.

Esta intenção já havia sido vertida no Plano Diretor Municipal, publicado em 1995, com a identificação da UOPG nº 73 “Plano de Pormenor da área desportiva de Azurva”, com uma abrangência territorial mais reduzida.

Por deliberação de 16.01.95 a Câmara Municipal de Aveiro tinha concretizado a intenção de elaboração do um plano de pormenor, pretendendo “construir um complexo desportivo de âmbito distrital que considere no desenvolvimento do programa a ponderação da inclusão das seguintes valências, sem embargo de outros equipamentos que venham a revelar-se de interesse para o concelho”.

Reconhecendo-se que uma ocupação e estruturação do parque desportivo de Aveiro, com uma intervenção de dimensão ambiciosa e com impacto regional, constituiria mais um fator de competitividade de Aveiro no desenvolvimento da região ao nível turístico, social, cultural, económico e, em especial, no domínio do desporto, procedeu-se à atualização do conceito inicial do parque e à correspondente adequação da área de intervenção então programada no PDM, capaz de integrar um programa vasto com equipamentos de grande dimensão e com exigências de espaço muito específicas.

A proposta do Plano de Pormenor, entretanto desenvolvida, orientou a construção do estádio municipal e respetivas acessibilidades e áreas de estacionamento, para integrar a realização do EURO 2004, bem como apoiou a elaboração de um projeto de golfe, com tramitação autónoma de consulta às entidades e que obteve DIA favorável condicionada.

Para uma melhor prossecução dos objetivos e maior flexibilização das opções face às exigências à época, em 2006 a Câmara Municipal entendeu alterar a modalidade “Plano de Pormenor” para “Plano de Urbanização”, por considerar ser este o modelo mais adequado e conveniente à implementação e gestão desta área, com atualizações face à conjuntura e consequentes ajustamentos de programa. A aquisição pela Câmara Municipal da “Quinta da Condessa” no extremo Noroeste do Plano e a inclusão de áreas de Reserva (Agrícola e Ecológica) como área de proteção ao Golfe no extremo Sudoeste, configuraram os limites para a elaboração do Plano de Urbanização, que totalizou cerca de 290 ha.

Decorridos cerca de 10 anos da última versão do Plano de Urbanização, impuseram-se novas exigências de abordagem ao território, decorrentes das alterações substanciais nas dinâmicas socioeconómicas, que exigem agora uma abordagem atualizada, focada na resposta às necessidades inerentes àqueles âmbitos. Entretanto, consolidaram-se algumas das áreas programadas, traduzidas na construção do Complexo de Campos de Treino do

Estádio Municipal de Aveiro – Mário Duarte em conjunto com a intervenção da Associação de Futebol de Aveiro, para concretização da Aldeia do Futebol.

Ao longo do processo de revisão do PDM, prosseguiu-se, em traços gerais, os objetivos e linhas estratégicas que pretendiam afirmar a centralidade desportiva de Aveiro no contexto nacional, nomeadamente, através da implementação global do parque desportivo, enquanto equipamento de nível regional que integrava já a construção do estádio de futebol e a programação financeira de diversos equipamentos, cuja execução se encontra em curso ou com procedimentos a decorrer, sendo ao mesmo tempo uma oportunidade para a concretização de um modelo urbano que privilegiasse os espaços públicos e contrariasse o monofuncionalismo.

Contudo, face aos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidos pelo RJGIT, na 1ª revisão do PDM a área agora proposta para o Plano foi determinada a sua definição, em função da sua aptidão de aproveitamento, como Solo Rústico, tendo sido desde logo integrada na delimitação de unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG 1) que corresponde, *grosso modo*, à área do parque desportivo ainda não intervencionada e infraestruturada.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

3.1 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial

A política de solos, do ordenamento do território e do urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, de âmbito municipal, *“desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação do solo de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral”*.

A elaboração do Plano de Pormenor do parque desportivo de Aveiro, tem enquadramento nos termos do disposto no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo (LBGPPSOTU), que estabelece que o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, no âmbito das respetivas atribuições e competências, previstas na Constituição e na lei, ou seja, tem o dever de planear e programar o uso do solo, bem como promover a respetiva concretização.

A elaboração do Plano obedecerá ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, em concreto ao disposto no seu artigo 76.º, o qual define que a elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da Câmara Municipal, que estabelece os prazos de elaboração e o período de participação preventiva (audiência prévia), informações a serem publicadas no Diário da República e divulgadas através da comunicação social, bem como disponibilizadas na plataforma colaborativa de gestão territorial e na página eletrónica municipal. Igualmente, será elaborado de acordo com os artigos 85.º a 90.º quanto ao procedimento, com os artigos 101.º e 102.º, no que respeita ao objeto e conteúdo material e com o artigo 107.º, no referente ao conteúdo documental.

Em virtude deste plano implicar a reclassificação de solo rústico para solo urbano, com carácter excecional, nos termos do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto e também nos termos do artigo 72.º do Decreto 80/2015 de 14 de maio, constituir-se-á como um plano de pormenor com efeitos registais.

Esta reclassificação do solo deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, o que obriga à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de

redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

Ainda nos termos deste quadro legal, a transformação do solo implica também a demonstração da sustentabilidade económica e financeira, nos seguintes termos:

- a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;*
- b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;*
- c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.*

3.2 Avaliação Ambiental Estratégica

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com a atual redação, estabelece o Regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente (RJAAE). A avaliação ambiental estratégica de planos territoriais vem prevista, com especificidades, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em especial, no que respeita aos planos de pormenor, no art. 78.º.

De acordo com o respetivo n.º 1, os planos de pormenor apenas são objeto de avaliação ambiental, no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

No caso do presente **Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PPPDA)**, a previsão de empreendimentos turísticos e comerciais, aliada à circunstância de a área de intervenção se localizar em área sensível, aconselha a que, por aplicação do disposto no Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro - Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), na sua redação atual, o Plano de Pormenor deva ser objeto de Avaliação Ambiental Estratégica, por enquadrar projetos que podem vir a estar sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental.

CRITÉRIOS GERAIS DE QUALIFICAÇÃO

Os critérios gerais estão definidos no n.º 1 do artigo 3.º do RJAAE e a sua aplicabilidade à elaboração do PPPDA está sistematizada no quadro 1:

CRITÉRIO A
Os planos e programas para os mais diversos setores de atividade, designadamente agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, ordenamento rural ou ainda utilização dos solos que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a procedimento de AIA, nos termos dos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, que estabelece o Regime de Avaliação de Impacte Ambiental, na sua redação atual.
APLICABILIDADE: Aplicável
De acordo com os termos de referência, o PPPDA contempla usos e projetos abrangidos pelo Anexo II do RJAIA, em que a sujeição a AIA é obrigatória, nomeadamente no que respeita aos limiares estabelecidos para loteamentos urbanos com áreas ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos, e áreas ≥ 2 ha para áreas sensíveis, definidos na alínea b) do ponto 10 - Infraestruturas, ou ainda os limiares para os aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos (em área ≥ 10 ha ou ≥ 50 camas) e campos de golfe (≥ 18 buracos ou ≥ 45 ha), definidos nas alíneas c) e f) do ponto 12 – Turismo.
CRITÉRIO B
Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista Nacional de Sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devem ser sujeitos ao procedimento em apreço
APLICABILIDADE: Aplicável
O Plano tem uma abrangência pontual por áreas do Sítio da Rede Natura 2000: Ria de Aveiro (PTCON0061) classificada pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março, e Zona de Proteção Especial: Ria de Aveiro (PTZPEO004) , classificada pelo Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro.
CRITÉRIO C
Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelos critérios anteriores, constituem enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.
APLICABILIDADE: Aplicável
Pese embora, para verificação da qualificação do plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, seja necessário a determinação dos critérios específicos referidos no n.º 6 do Art.º 3.º do RJAAE, no presente caso, tal torna-se redundante, face à aplicabilidade dos critérios A e B anteriores. É, contudo, de fácil perceção, a suscetibilidade de ter efeitos significativos no ambiente, face à dimensão da área abrangida, valores naturais em presença do PDAV - Baixo Vouga, como espécies de aves e galerias ripícolas do Bocage, e linhas de água (Ribeira de Eirinha e afluentes que integram o sistema hídrico) com ligação à Pateira de Taboeira e Rio Vouga.

Tabela 1 - Critérios gerais para a qualificação de um plano para efeitos de sujeição a AAE,
Fonte: adaptado de RJAAE

Desta análise, conclui-se que a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro apresenta enquadramento nos critérios gerais de qualificação para efeitos de sujeição a AAE, devendo ser objeto de Avaliação Ambiental Estratégica.

3.3 Outros diplomas legais

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJIGT, há diversos diplomas a considerar e de aplicação direta na elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, nomeadamente:

- Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho – define os requisitos, as condições e as regras de funcionamento e de utilização da plataforma informática destinada ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação no Diário da República e para depósito na Direção-Geral do Território;
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto – estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
- Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de novembro – procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;
- Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio - estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAE), de aplicação subsidiária ao RJIGT;
- Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto - altera os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
- Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro - regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia topográfica e topográfica de imagem a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e na cartografia temática;
- Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterada pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto – aprova o Regulamento Geral do Ruído;
- Decreto-lei n.º 199/2015, de 16 de setembro – procede à 1.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que aprova o regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto - procede à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 2 de novembro, 96/2013, de 19 de julho, e 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro – aprova a revisão das orientações estratégicas nacionais e regionais previstas no regime jurídico da reserva ecológica nacional, com uma primeira alteração pela Portaria n.º 264/2020, de 13 de novembro;
- Portaria n.º 343/2016, de 30 de dezembro - institui e define o procedimento de submissão automática para publicação e depósito dos atos mencionados nos artigos 12.º e 13.º do regime jurídico da REN;
- Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro - Código do Procedimento Administrativo (CPA).
- Decreto-Lei nº 80/2017, de 30 de junho, procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos;
- Decreto-Lei nº 49/2022 de 19 de julho - segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, que estabelece o Sistema de gestão integrada de fogos rurais.

4. CARTOGRAFIA DE BASE

Relativamente à cartografia de base a utilizar para efeito da elaboração de Plano de Pormenor (n.º 3 do artigo 203.º do RJIGT), aplica-se o disposto no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que procede à sétima alteração ao Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho - *Princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional*, o qual determina que a cartografia em formato vetorial a utilizar, deve observar, à data da deliberação municipal que determina o início do procedimento de elaboração do plano, prazo inferior a três anos, relativo à data de edição ou de despacho de homologação, caso se trate, respetivamente de cartografia oficial ou homologada.

Nos casos em que a cartografia homologada já não cumpra o prazo referido, mas ainda se encontre atualizada nos termos das normas e especificações técnicas aplicáveis, pode ser requerida a renovação do ato de homologação.

Assim, para a elaboração deste Plano deverá ser providenciada a disponibilidade de cartografia vetorial à escala 1:2000, nos termos referidos.

5. ACOMPANHAMENTO

Tendo presente que, em conformidade com o artigo 86.º do RJIGT, o acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor é facultativo e uma vez que não haverá quaisquer outros planos, programas e projetos, de interesse municipal ou intermunicipal com os quais seja necessário promover a respetiva conformidade, e face aos antecedentes do plano já com fortes contributos das diversas entidades com interesses na área, entende-se não solicitar o acompanhamento do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro.

6. AVALIAÇÃO TERRITORIAL

6.1 Relatório do Estado do Ordenamento do Território

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

território, identificando as dinâmicas sociais, económicas e do sistema urbano, bem como, os fatores que as justificam.

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

Neste enquadramento, no essencial, o REOT procedeu à atualização da abordagem da anterior versão do relatório e traduziu uma continuidade de avaliação dos planos eficazes, agora adequado às novas orientações estabelecidas pelo PDM 1ª revisão, conjugada com opções de outros instrumentos de gestão do território e com análises setoriais.

Esta avaliação constituiu um importante suporte de referência para a programação e definição dos termos e propostas de ocupação deste Plano. Neste âmbito, salientam-se da abordagem efetuada no REOT – 2020, alguns princípios fundamentais a considerar:

- Embora à data do REOT o PDM tivesse apenas um ano de vigência, o que inviabilizou a avaliação geral da sua implementação, este PMOT assumiu para Aveiro uma visão centrada na promoção da qualidade de vida para todos, na valorização e integração dos recursos naturais e dos recursos humanos altamente qualificados, apostando na inovação, na investigação e internacionalização, no estímulo à coesão social, à participação e promoção da cidadania ativa e no trabalho em rede entre entidades parceiras.
- Noutro âmbito, a elaboração da revisão da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Aveiro (EIDT-RA 2030), iniciado em 2019 pelo Conselho Intermunicipal da CIRA, visando a sua definição para o período 2020/2027, na qual a Região de Aveiro se projeta com uma visão abrangente focada na criação de equilíbrios e complementaridades entre a sustentabilidade ambiental, da inclusão, inovação, qualificação e competitividade, com objetivos estratégicos definidos para as dimensões: Valorização das pessoas e dos recursos endógenos; Manutenção de um contexto empreendedor e competitivo; Inovação e qualificação dos serviços.
- Na atual conjuntura económica cresceram os múltiplos desafios económicos, funcionais, ambientais e sociais que se colocam à política de habitação e à reabilitação e que se têm evidenciado ao longo dos anos, a premência de uma abordagem integrada flexível e dinâmica, adaptada às reais necessidades das famílias e às características específicas do edificado, territórios e comunidades. Da análise qualitativa das dinâmicas e carências habitacionais das famílias do Concelho é possível observar a dificuldade de acesso ou de manutenção dos encargos mensais associados à habitação, situação frequentemente relacionada com a precariedade e

instabilidade das condições laborais das famílias, que as remetem para fenómenos geradores e/ou preconizadores de pobreza.

De seguida apresentam-se algumas análises, refletindo também a atualização de alguns dados estatísticos constantes do REOT-2020, designadamente, os dos Censos 2021, disponibilizados pelo INE, sublinhando-se, no âmbito territorial, os índices referentes ao concelho, à Região de Aveiro e à Zona Centro, que face à abrangência programática do plano, se sobrepõem e prevalecem relativamente às referências às duas freguesias abrangidas pela área delimitada para o plano – Esgueira e Eixo e Eirol.

6.2 O concelho em números

População e habitação

A posição geoestratégica impar e de grande centralidade de Aveiro em relação ao país, sobre os principais eixos de comunicação Norte – Sul, e do seu excelente enquadramento natural proporcionado pela Ria de Aveiro, assumindo-se a cidade como o centro de uma região alargada com relações fortes de dependência e complementaridade a vários níveis, nomeadamente, administrativo, socioeconómico e cultural, fundamenta as dinâmicas positivas que o município tem verificado.

De acordo com os dados mais recentes dos Censos 2021, o Município de Aveiro tem mantido uma tendência de crescimento populacional positivo ao longo das décadas, tendo na última década registado um aumento de cerca de 3,2%, contrariando o decréscimo populacional generalizado verificado no Centro, na Região de Aveiro e no Continente.

	2011	2021	Varição 2021-2011(%)
Aveiro- concelho	78 450	80 954	3.2
Aveiro - região	370 394	367 403	- 0.8
Região Centro	2 327 755	2 227 239	- 4.3
Continente	10 047 621	9 855 909	- 1,9

Tabela 2 - Evolução da população residente
Fonte: INE - Censos 2021

Da análise do quadro seguinte, referente à distribuição da população pelas freguesias do concelho, confirma-se a maior concentração e o maior aumento da população residente na freguesia que constitui a cidade (Glória e Vera Cruz), com 21 227 habitantes e um crescimento, face a 2011, de 11,7%, logo seguida das periurbanas, nomeadamente as freguesias de Aradas e S. Bernardo, que verificaram maior aumento populacional. Estas duas

freguesias, associadas à de Esgueira, complementam o perímetro da cidade e concentram mais de 50% da população do concelho.

	2011	2021	Varição 2021-2011 (%)
Aveiro- concelho	78 450	80 978	3.2
Aradas	9 157	10 087	9.2
Cacia	7 354	6 830	-7.7
Eixo e Eirol	6 324	6 190	-2.2
Esgueira	13 431	13 505	0.6
Oliveirinha	4 817	4 675	-3.0
Requeixo, N. Sr ^a Fátima e Nariz	4 564	4 383	-4.1
Santa Joana	8 094	8 026	-0.8
São Bernardo	4 960	5 273	5.9
São Jacinto	993	758	0.3
Glória e Vera Cruz	18 756	21 227	11.7

Tabela 3- População residente no concelho e freguesia 2011-2021

Fonte: INE - Censos 2021

Ao nível da estrutura etária da população, o concelho enquadra-se na tendência que se tem verificado ao nível nacional, existindo um decréscimo da proporção da população jovem e da população em idade ativa, em contraponto com a tendência de crescimento da população idosa.

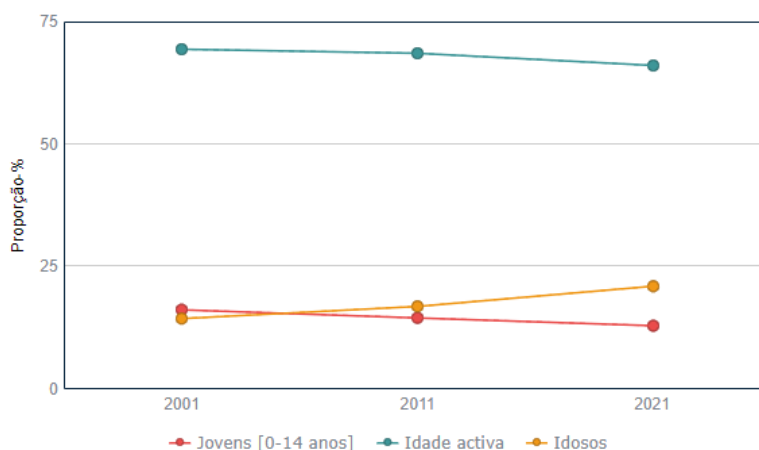


Gráfico 1 - População por grandes grupos etários (%)

Fonte: PORDATA/INE - Censos 2021

Ainda assim, conforme se pode verificar nas análises comparativas patentes nos gráficos seguintes (fonte: <https://www.pordata.pt/municipios>) o Município e a Região de Aveiro apresentam uma

população jovem, sendo que o grupo etário com maior proporção é o da população em idade ativa.

Ainda assim, conforme se pode verificar nas análises comparativas patentes nos gráficos seguintes (fonte: <https://www.pordata.pt/municipios>) O Município e a Região de Aveiro apresentam uma população jovem, sendo que o grupo etário com maior proporção é o da população em idade ativa.

Realça-se ainda o facto de no Concelho de Aveiro, ao nível da distribuição etária da população, o grupo etário idosos é o que apresenta a menor proporção.

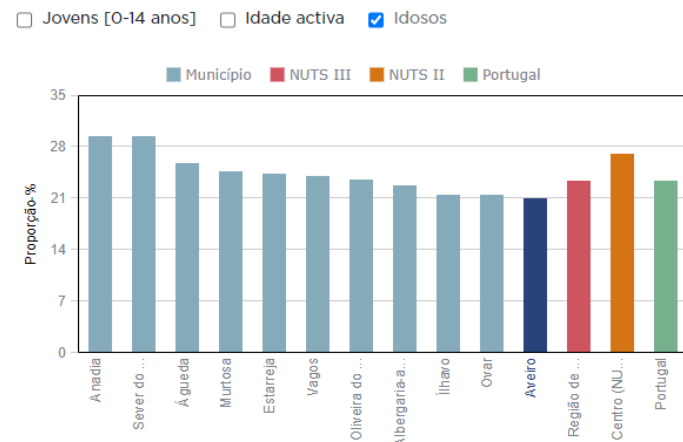
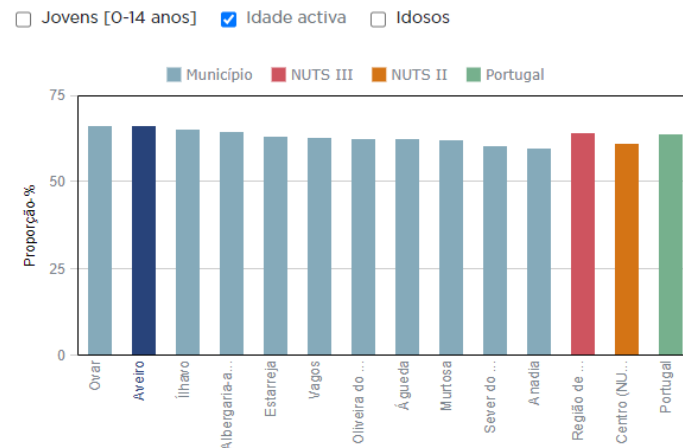
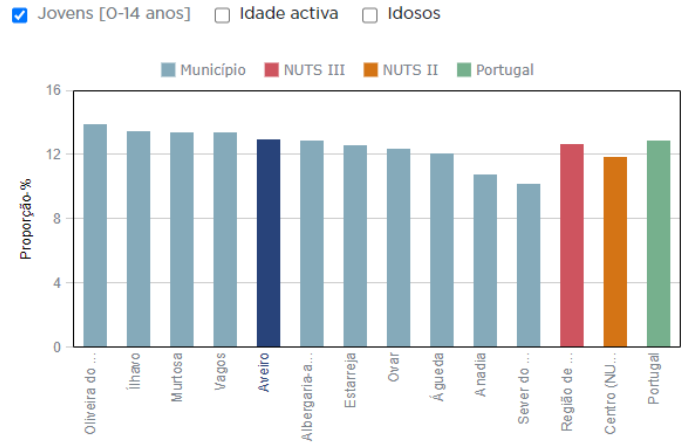


Gráfico 2 - População por grandes grupos etários (%)
Fonte: PORDATA/INE - Censos 2021

A tendência de aumento do número de nascimentos registado no último ano (2022) coloca o Concelho de Aveiro numa posição favorável, com uma taxa de natalidade superior à Região de Aveiro e Centro, aproximando-se da taxa verificada em Portugal.

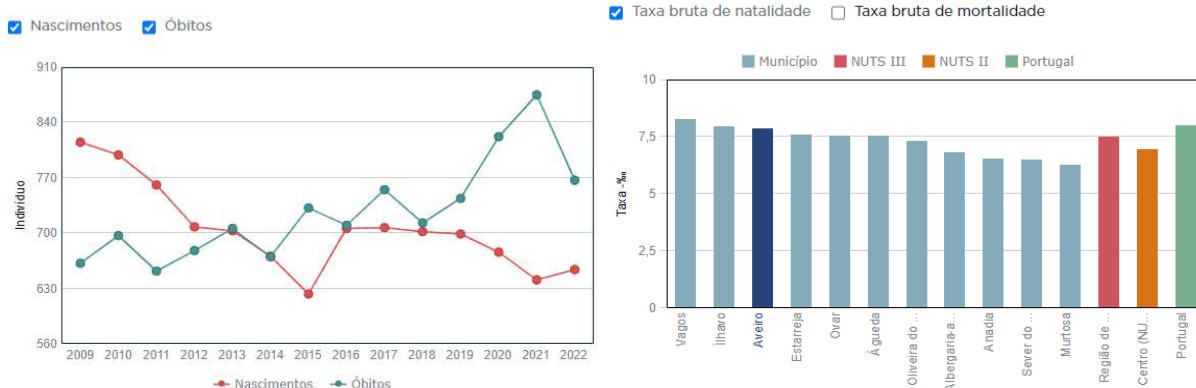


Gráfico 3 – Nascimentos e óbitos e Taxa bruta de natalidade (2022)
Fonte: PORDATA/INE

Quanto ao nível de escolarização da população, verifica-se que, na generalidade, aumentou de forma significativa nos últimos 10 anos, com o reforço da população com ensino superior e com o ensino secundário e pós-secundário. Destaca-se o valor registado no concelho com 25%, face aos valores verificados no Continente e Região de Aveiro de 17% e 16%, respetivamente.

	Níveis de ensino (%)							
	Nenhum		Básico		Sec. e pós secundário		Superior	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Continente	19	14	55	47	14	21	12	17
Aveiro - região	18	13	58	50	13	20	12	16
Aveiro - concelho	16	12	51	41	12	41	21	25

Tabela 4 - Variação da População residente por níveis de ensino 2011-2021 (%)
Fonte: INE resultados provisórios dos censos 2021

Quanto aos agregados familiares tem-se vindo a evidenciar uma tendência crescente do padrão de famílias muito pequenas. No gráfico seguinte verifica-se um decréscimo, desde 2001, da proporção de famílias com mais de 3 pessoas, traduzindo-se no aumento da proporção de famílias constituídas por 1 e 2 pessoas.

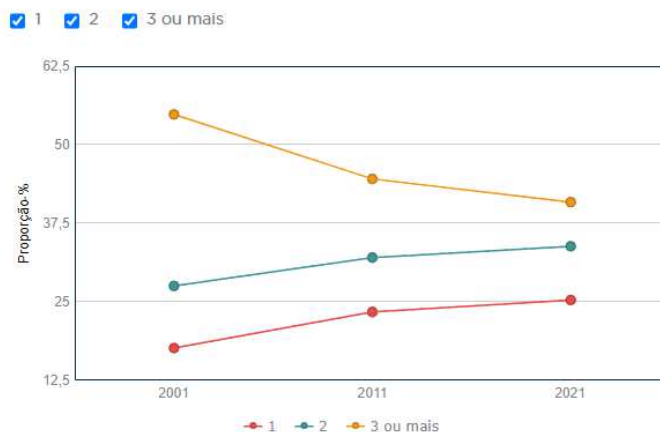


Gráfico 4 – Dimensão das famílias (%)

Fonte: PORDATA/INE

Neste contexto, também o número de habitantes por alojamento familiar clássico tem vindo a decrescer, registando-se valores no Município de Aveiro de 2,43, ligeiramente inferiores aos da Região de Aveiro, que são de 2,53.

	Ano 2021
Centro	2.40
Região de Aveiro	2.53
Concelho de Aveiro	2.43

Tabela 4 – indivíduos por alojamento familiar

Fonte: INE - Censos 2021

No campo da habitação, a avaliação das dinâmicas e das tendências de evolução do parque habitacional é essencial para a programação da ocupação urbana na área do Plano.

Os dados mais recentes indicam que, em 2021, existiam no concelho 23 058 edifícios, mais 241 (1,1%) que em 2011, dos quais 99,0% eram exclusivamente residenciais. Entre os dois mais recentes Censos, registou-se um aumento de 9,9% do número de edifícios exclusivamente residenciais no Concelho, uma proporção superior à verificada na Região de Aveiro, Centro e Portugal.

	Edifícios			Edifícios exclusivamente residenciais		
	2021	Variação 2011- 2021		2021	Variação 2011-2021	
	nº	nº	%	nº	nº	%
Portugal	3 573 416	29 027	0,8	3 547 159	242 097	7,3%
Centro (NUTS II)	1 116 787	4 835	0,4	1 113 330	66 427	6,3%
Região de Aveiro (NUTS III)	142 828	1 341	0,9	142 390	10 149	7,7%
Aveiro	23 058	241	1,1	22 833	2 061	9,9

Tabela 5– Número de edifícios no concelho de Aveiro, 2011-2021

Fonte: PMAC, maio 2023 /INE- Censos 2021

Em 2021, tendo presente os dados por freguesia, destaca-se que a maior concentração de edifícios era verificada nas freguesias de Glória e Vera Cruz, de Esgueira e de Aradas, as freguesias mais populosas e que constituem o núcleo da “cidade alargada” de Aveiro.

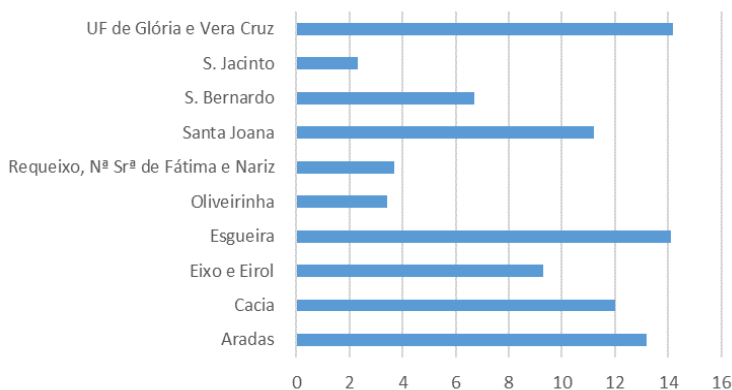


Gráfico 5 – Proporção (%) dos edifícios do concelho por freguesia
Fonte: INE - Censos 2021

Da análise da evolução do número de edifícios em função da tipologia e dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, revelou um aumento generalizado do número de edifícios e alojamentos, salientando-se o crescimento expressivo do nº de alojamentos face ao nº de edifícios, com maior prevalência nas freguesias mais urbanas, sendo que os valores do Concelho se evidenciam face aos da Região.

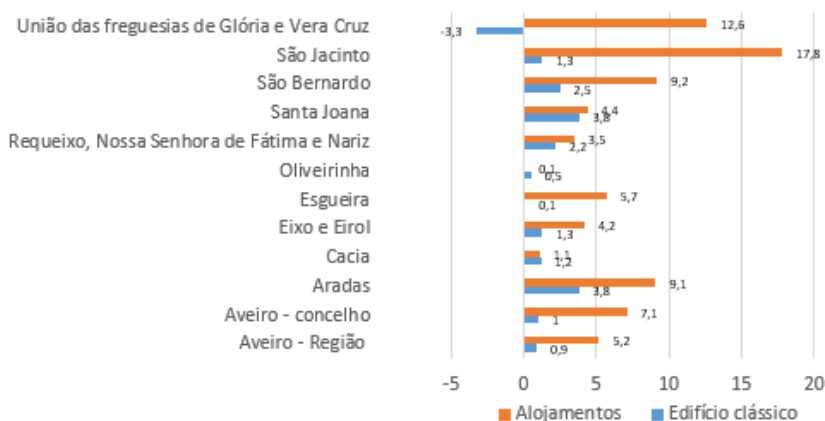


Gráfico 6 - Variação do n.º de edifícios e de alojamentos 2011-2021 (%)

Ao nível do regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, embora se verifique que a maioria dos alojamentos familiares de residência habitual seja ocupada por proprietário ou coproprietário, evidencia-se uma forte presença do arrendamento devido à presença de estabelecimentos de ensino superior, que impulsionam a dinamização deste

setor, com destaque para a freguesia de Glória e Vera Cruz, onde 40,2% dos alojamentos familiares clássicos são ocupados por arrendatários ou subarrendatários, um contexto certamente influenciado pela sua centralidade e proximidade ao Campus Universitário.

	Total		Propriedade ou copropriedade		Arrendamento ou subarrendamento		Outra situação	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Portugal	4 142 581	3 991 112	2 900 093	2 923 271	922 810	794 465	319 678	273 376
Centro (NUTS II)	907 883	893 857	701 937	727 091	143 234	111 946	62 712	54 820
Região de Aveiro (NUTS II)	143 268	135 753	107 357	107 798	25 323	18 659	10 588	9 296
Aveiro	32 853	30 518	21 868	21 905	8 849	6 744	2 136	1 869
Aradas	4 090	3 717	2 577	2 608	1 278	877	235	232
Cacia	2 606	2 577	2 103	2 135	318	278	185	164
Eixo e Eirol	2 409	2 308	1 867	1 903	392	276	150	129
Esgueira	5 429	5 120	3 700	3 761	1 363	1 033	366	326
Oliveirinha	1 679	1 678	1 281	1 335	288	252	110	91
Requeixo, N ^a Sr ^a de Fátima e Nariz	1 665	1 607	1 273	1 346	254	173	138	88
Santa Joana	3 088	2 951	2 242	2 249	653	523	193	179
São Bernardo	2 040	1 853	1 521	1 488	412	294	107	71
São Jacinto	326	384	239	256	62	87	25	41
UF de Glória e Vera Cruz	9 521	8 323	5 065	4 824	3 829	2 951	627	548

Tabela 6– Regime de ocupação dos alojamentos familiares de residência habitual, 2011-2021
 Fonte: PMAC, maio 2023/ INE- Censos 2021

Estrutura socioeconómica

A dinâmica económica tem um papel preponderante na atratividade que é impulsionada pelo tecido empresarial, comercial e industrial existente. A oferta de equipamentos, nas áreas do desporto, da cultura, da saúde ou administração, entre outros, contribui para reforçar essa capacidade de atração.

Em Aveiro encontramos uma interação de grande qualidade entre o Homem e a Natureza, entre a Tradição e a Modernidade, que a transformam num dos mais importantes centros urbanos do país, reconhecido como uma das melhores cidades para viver, visitar ou fazer negócios no país. Aveiro é, de facto, constituída por um ecossistema empreendedor, caracterizado pela presença de um tecido empresarial com forte capacidade produtiva e exportadora, e com elevados índices de inovação.

Este contexto traduz-se ainda no poder de compra *per capita*, enquanto indicador que traduz o bem-estar material da população, salientando-se, neste âmbito, a posição de

destaque do concelho de Aveiro, que apresenta um valor de 122%, face ao valor registado para o Centro e para os restantes concelhos que compõem a Região de Aveiro, tendo por referência o valor nacional (Portugal = 100).

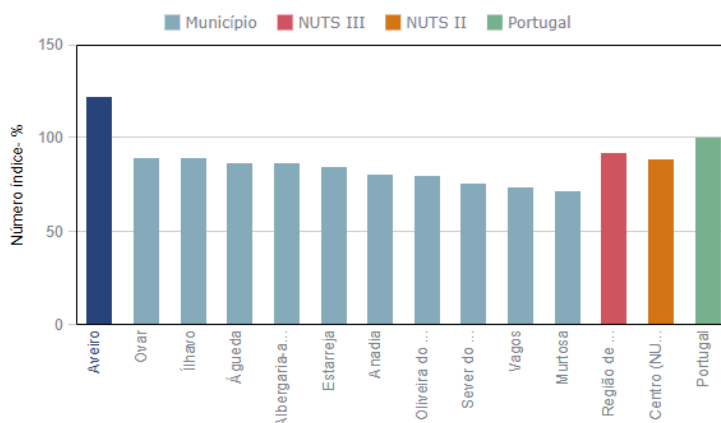


Gráfico 7 – Poder de compra per capita - 2019
Fonte: PORDATA/INE

Numa avaliação da dinâmica económica no concelho, tendo em consideração a evolução do n.º de empresas e respetivo pessoal ao serviço, segundo as CAE (Classificação Portuguesa de Atividades Económicas) e no período em análise, face aos valores apresentados na tabela seguinte, verifica-se que o maior número de empresas são as G - Comércio por grosso e a retalho, M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares e N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio. Este retrato evidencia a terciarização do concelho e revela a importância da sua base económica, a nível sub-regional e regional, constituindo-se Aveiro como centro urbano estruturante com elevada concentração de comércio e serviços de interesse geral.

No que se refere ao pessoal ao serviço por CAE, verifica-se que é o setor das indústrias transformadoras (CAE C) o maior empregador do concelho de Aveiro com 8 831 pessoas ao serviço das 542 empresas, o que corresponde, em média, a aproximadamente 16 colaboradores por empresa. Esta CAE sofreu uma variação positiva no número de pessoal ao serviço no período entre 2011 e 2021 (5,9%). De relevar que a CAE com o maior aumento do número de trabalhadores foi a N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio, com um crescimento de 205,5% entre 2011 e 2021, contando neste último ano com 5 823 trabalhadores. (In PMAC, maio 2023)

CAE ¹	Empresas			Pessoal ao serviço		
	(n.º)		Variação (%)	(n.º)		Variação (%)
	2021	2011	2011-2021	2021	2011	2011-2021
Total	10 678	9 241	16,6	39 239	31 841	30,3
A	340	147	109,9	482	235	86,1
B	7	2	133,3	9	n.d.	12,5
C	542	741	-2,3	8 831	9 824	5,9
D	49	1	1 533,30	104	n.d.	44,4
E	9	3	-10	286	272	-28,5
F	631	1 047	-9,3	1 916	2 710	-3,6
G	1 748	2 250	-9,6	5 677	6 809	-3,3
H	218	102	131,9	509	699	-18
I	773	576	31,9	2 782	2 261	29,3
J	310	184	82,4	1 763	480	35,6
L	460	195	111	715	389	86,7
M	1 422	1 146	15,7	3 195	1 751	43,2
N	1 732	1 072	25,2	8 656	2 268	205,5
P	713	592	-3,5	1 089	904	-2,2
Q	887	543	27,4	1 989	2 149	35,1
R	319	195	23,6	444	249	28,3
S	518	445	23,6	792	731	8,6

Tabela 7 - Número de empresas e pessoal ao serviço, por CAE no concelho de Aveiro, 2011 e 2021
Fonte: PMAC, maio 2023/INE2021

Neste âmbito e tendo em conta o programa funcional estruturante do PP do Parque Desportivo, numa análise da especificidade das empresas, salienta-se a relevância da percentagem de empresas no setor da cultura e desporto, pertencente à CAE – R, face ao verificado na Região de Aveiro, Centro e em Portugal. É igualmente importante a percentagem de empresas do setor de alojamento, restauração e similares (CAE – I) no total das empresas registadas em 2021, apresentando uma proporção superior ao registado na Região de Aveiro e aproximando-se do valor verificado no Centro.

¹ A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca; B - Indústrias extrativas; C - Indústrias transformadoras; D - Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio; E - Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição; F - Construção; G - ; reparação de veículos automóveis e motociclos; H - Transportes e armazenagem; I - Alojamento, restauração e similares; J - Atividades de informação e de comunicação; L - Atividades imobiliárias; M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares; N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio; P - Educação; Q - Atividades de saúde humana e apoio social; R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas; S - Outras atividades de serviços.

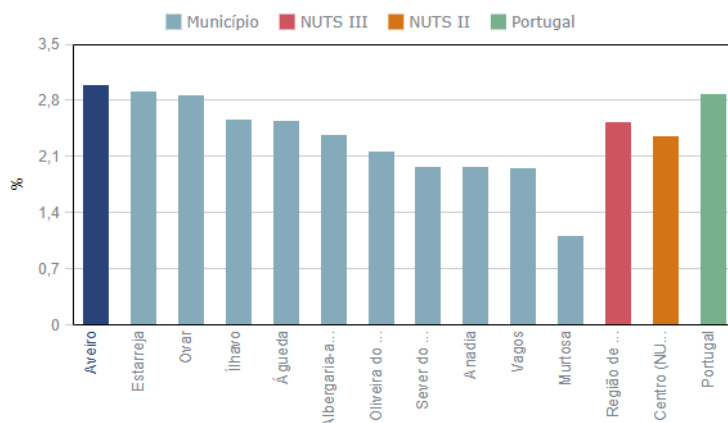


Gráfico 8 – Empresas no sector da Cultura e Desporto no total de empresas (%) – 2021
Fonte: PORDATA/INE

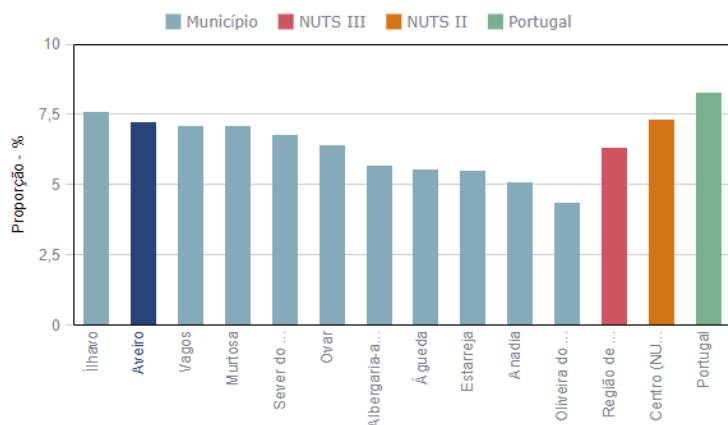


Gráfico 9 – Empresas do sector do alojamento, restauração e similares %
Empresas do sector no total de empresas - 2021
Fonte: PORDATA/INE

No que se refere à dimensão das empresas, em 2021, no Concelho predominavam as pequenas e médias empresas (PME), verificando-se entre 2011 e 2021 um aumento de todas as dimensões. Neste período destaca-se o relevante aumento do número de empresas de grande dimensão, correspondendo a cerca de 61.5%, enquanto que as PME aumentaram cerca de 16,5%, conforme se pode concluir da análise dos valores constantes da tabela seguinte.

	Total		Pequenas Médias Empresas (nº)		Grandes	
			total PME			
	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Portugal	1342 116	1113 559	1340 801	1112 521	1315	1038
Centro (NUTS II)	273 145	241 573	272 935	241 430	210	143
Região Aveiro (NUTS II)	44 968	38 776	44 900	38 734	68	42
Aveiro	10 678	9 155	10 657	9 142	21	13

Tabela 8- Número de empresas por dimensão no concelho de Aveiro, 2011 e 2021
Fonte: PMAC, maio 2023/INE 2021

Não obstante o período de pandemia Covid-19 que se fez sentir em todos o mundo e abalou fortemente o setor turístico, este continua a assumir um papel determinante no sistema produtivo, quer do Município, quer da Região de Aveiro. De acordo com dados do Observatório do Turismo Sustentável do Centro de Portugal, relativos a 2021, o número de hóspedes no Município de Aveiro totalizava 139.961 turistas e, na Região Centro, 2.427.176 turistas, conferindo assim ao Município uma representatividade de cerca de 5,76% do número total de hóspedes da Região Centro.

Em termos de evolução da procura turística, Aveiro registou uma variação aproximada de 80% no número de hóspedes entre 2013 (119.308 hóspedes) e 2019 (215.338 hóspedes), similar ao crescimento registado na Região de Aveiro que rondou, em 2019, os 446.545 hóspedes, face aos 235.807 hóspedes em 2013, representando assim o Município de Aveiro 48% do número total de hóspedes da Região.

Esta representatividade do setor turístico assume expressão territorial mais evidente no núcleo central e histórico, quer ao nível da oferta de estabelecimentos hoteleiros (hotéis e alojamentos locais), quer ao nível da oferta de comércio dirigido ao turista, reunindo, assim, condições para a valorização e potenciação de Aveiro como destino turístico multitemático que exigirá, também, a criação de um produto turístico complementar à cidade, integrando redes turísticas temáticas e articuladas, reduzindo a sua sazonalidade.

Aveiro oferece vários fatores que contribuem para o bem-estar físico, mental e social da população residente. O património físico, natural e cultural é suporte das atividades locais e, em simultâneo, serve de atração ao turismo e a outras dinâmicas económicas. Este potencial tem-se revelado, nomeadamente, pela importante expressão do rácio de dormidas por 100 habitantes que o concelho verificou em 2022, face ao valor registado na Região de Aveiro e Centro, sendo ainda mais relevante a proporção de hóspedes estrangeiros.

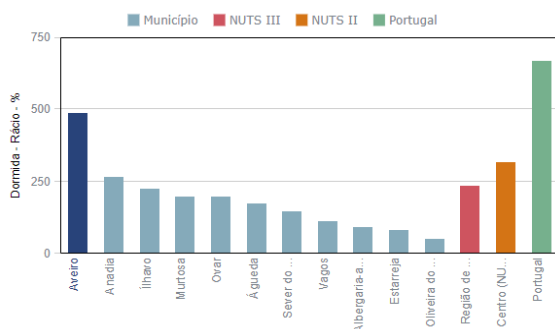


Gráfico 10 - Dormidas nos alojamentos turísticos por 100 habitantes – 2022

Fonte: PORDATA/INE

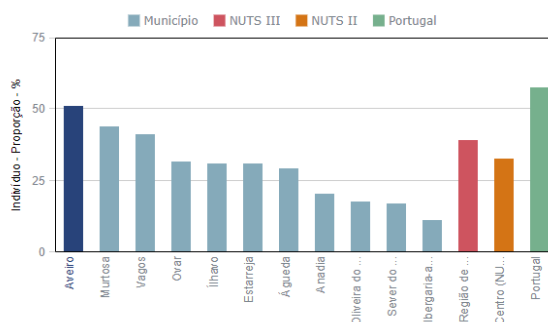


Gráfico 11 – Proporção de hóspedes estrangeiros nos alojamentos turísticos -2022

Fonte: PORDATA/INE

Conclusão

A par do potencial da posição geoestratégica na rede principal de acessibilidades e de infraestruturas logísticas, bem como da grande diversidade e qualidade dos recursos naturais presentes, a análise efetuada neste ponto evidência a qualidade dos recursos humanos existentes e a dinâmica socioeconómica e habitacional na última década, reforçando o papel da cidade na atração e promoção de investimento e na geração de oportunidades de negócio.

De facto, ao nível da demografia, Aveiro tem mantido um crescimento populacional positivo contrariando a tendência de decréscimo verificado ao nível nacional, prevalecendo o grupo da população ativa e de jovens face ao grupo etário mais alto, sendo a proporção de idosos a mais baixa dos âmbitos de análise de referência.

Realçam-se os elevados níveis de instrução da população do concelho, ao apresentar uma das mais altas taxas de conclusão do ensino superior, sendo a taxa da população em idade ativa com o ensino superior completo também elevada, oferecendo um perfil de população associado a rendimentos mais altos, constituindo uma referência quanto aos indicadores relacionados com o emprego qualificado. Este potencial humano constitui um quadro favorável que justifica a forte dinâmica económica e empresarial que o concelho tem verificado na última década.

Neste contexto, o valor de poder de compra *per capita* de 122%, enquanto indicador que traduz o bem-estar material da população, destaca-se face ao valor registado para o Centro e para os restantes concelhos que compõem a Região de Aveiro, tendo por referência o valor nacional (Portugal = 100).

Ao nível do mercado habitacional, na última década dos Censos verificou-se, ao nível de edifícios, uma dinâmica moderada, ligeiramente superior à média registada em Portugal, mas com uma maior relevância do nº de alojamentos, em especial na freguesia da Glória e Vera Cruz, que se poderá justificar pela expressiva reabilitação de edifícios integrados na ARU. Esta temática, integrada num quadro global da política de habitação e reabilitação, tem evidenciado ao longo dos anos, a premência de uma abordagem integrada, flexível e dinâmica, adaptada às reais necessidades das famílias e às características específicas do edificado, territórios e comunidades.

7. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL NA ÁREA DO PLANO

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 22.º do RJGT e no n.º 4 do artigo 76.º do mesmo diploma, a elaboração de planos municipais obriga a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontram em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações.

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

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 80 -A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação n.º 103/2007, de 2 de novembro);
- b) Plano Rodoviário Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de outubro, e alterado pela Lei nº 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de agosto;
- c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela primeira Declaração de Retificação n.º 16/2019 de 12 de abril de 2009;
- d) Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115 - A/2008, de 21 de julho;
- e) Plano Nacional de Água aprovado pelo Decreto-Lei nº 76/2016, 9 de novembro;
- f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52/2016, de 20 de setembro, e retificada pela Declaração de Retificação nº 22-B/2016, de 18 de novembro;

7.1 Plano Diretor Municipal

A 1.ª revisão do PDM (2019), que constitui o Instrumento de Gestão Territorial em vigor abrangendo a área do Plano a elaborar, estabelece uma base estratégica sólida e concertada para todas as intervenções no território municipal, sejam estas de promoção privada ou pública, podendo apresentar as mais variadas escalas.

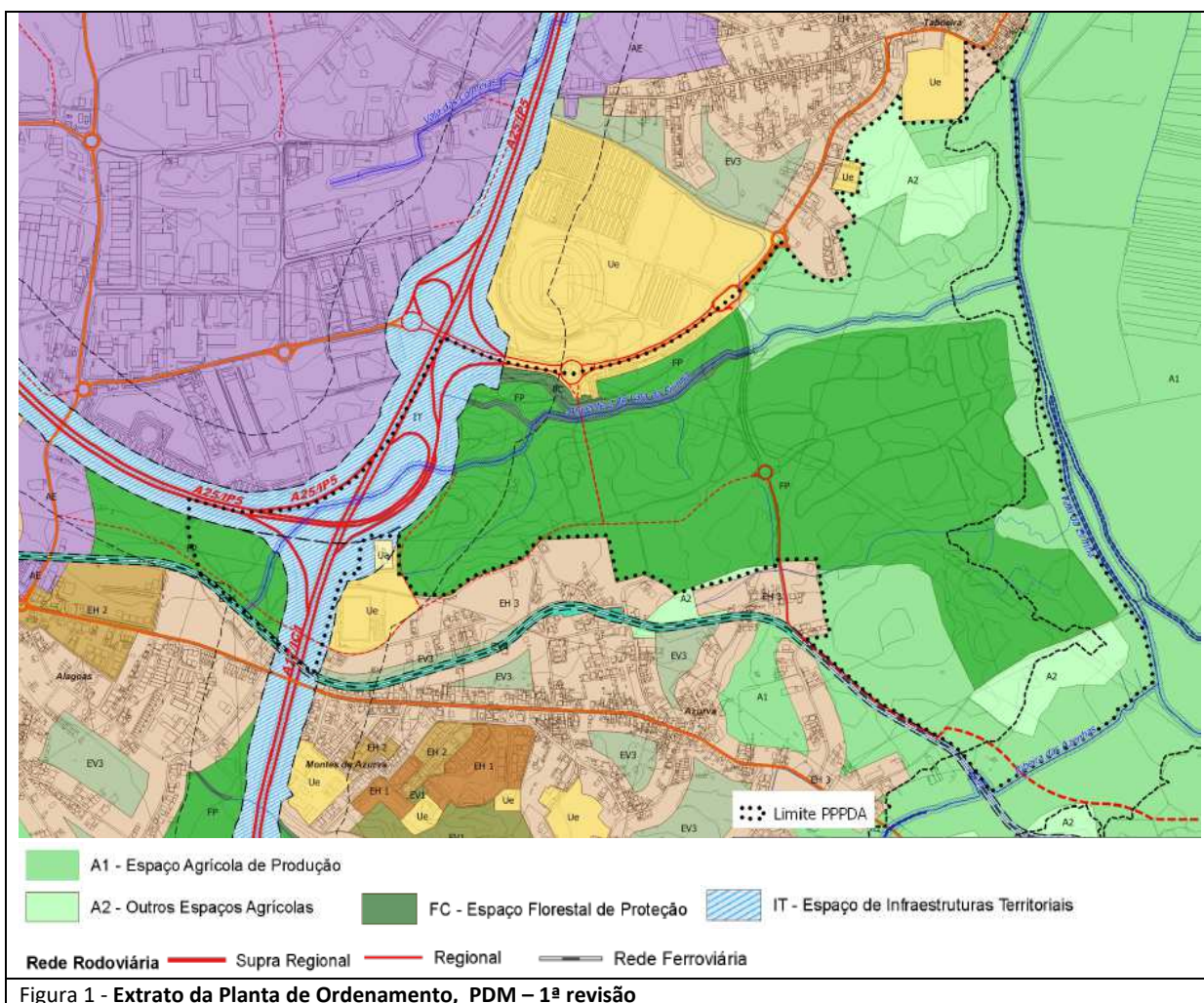
O modelo de desenvolvimento e de ordenamento territorial, que o PDM visa concretizar, assenta num conjunto de vetores estratégicos, dos quais se destacam:

- g) Reforçar o modelo territorial, através da contenção dos perímetros urbanos, revitalização dos centros urbanos, da adequação dos níveis de densificação urbana, da racionalização da rede de equipamentos e consolidação dos valores patrimoniais;
- h) Valorizar as componentes ambientais, através da preservação e revitalização da estrutura ecológica, da identificação e prevenção de riscos naturais e tecnológicos e da utilização racional da energia, privilegiando as energias renováveis;
- i) Afirmar Aveiro como centro polarizador da região com a consolidação e valorização de um referencial identitário nas componentes: cultural, ambiental, do conhecimento/ novas tecnologias, dos serviços qualificados e turística;
- j) Coordenar as políticas de mobilidade com as de ordenamento reduzindo a dependência de transporte individual poluente, promovendo a diferenciação do trânsito de atravessamento para libertar o trânsito local e diversificando percursos pedonais, cicláveis e fluviais.

As Unidade Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção onde se pretende desenvolver e concretizar as propostas de organização espacial e definir com maior detalhe a sua ocupação. Na Planta de Ordenamento do plano está identificada a UOPG1 – Parque Desportivo de Aveiro, corresponde à área deste plano de pormenor.

Em seguida, procede-se ao enquadramento da área do plano nas diversas plantas que constituem e que acompanham o PDM.

Planta de Ordenamento



Em conformidade com a Planta de Ordenamento, a área integra-se em Solo Rústico e abrange a categoria de Espaços Agrícolas - subcategorias Espaço Agrícola de Produção e Outros Espaços Agrícolas, a categoria Espaços Florestais - subcategoria Espaço Florestal de Proteção e a categoria Espaços Equipamento, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações - subcategoria Espaço de Infraestruturas Territoriais.

Na generalidade, os Espaços Agrícolas abrangem solos com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola, integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN), incluindo os perímetros do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga, dos Regadios de Eiról e Requeixo e do

Emparcelamento Rural e outros que pelas suas características intrínsecas ou atividades desenvolvidas pelo homem, se adequam ao desenvolvimento da atividade agrícola e pecuária, bem como de atividades complementares e de apoio. O Espaço Florestal de Proteção é constituído por áreas sensíveis e de valor ambiental, que contribuem para a manutenção da diversidade biológica dos habitats, das espécies de flora e da fauna e que exercem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, de recuperação de solos degradados, e de enquadramento de aglomerados urbanos e paisagens.

No Espaço de Infraestruturas Territoriais estão integradas as infraestruturas rodoviárias (A25 e A17) e ferroviárias (Linha do Vouga) e respetivas zonas de servidão, que coincidem, na generalidade, com a delimitação dos Espaços Canais.

Planta de Condicionantes

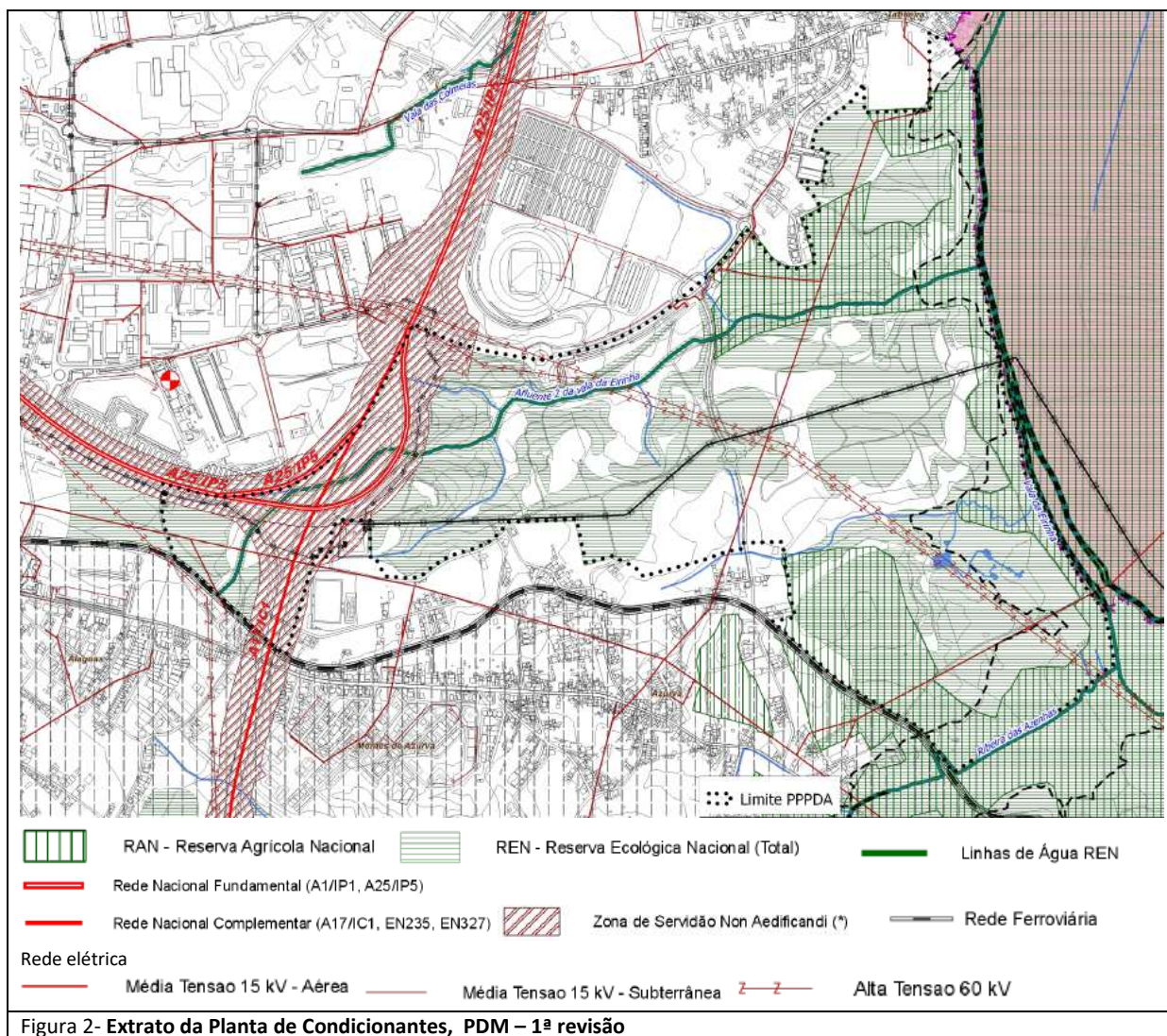


Figura 2- Extrato da Planta de Condicionantes, PDM – 1ª revisão

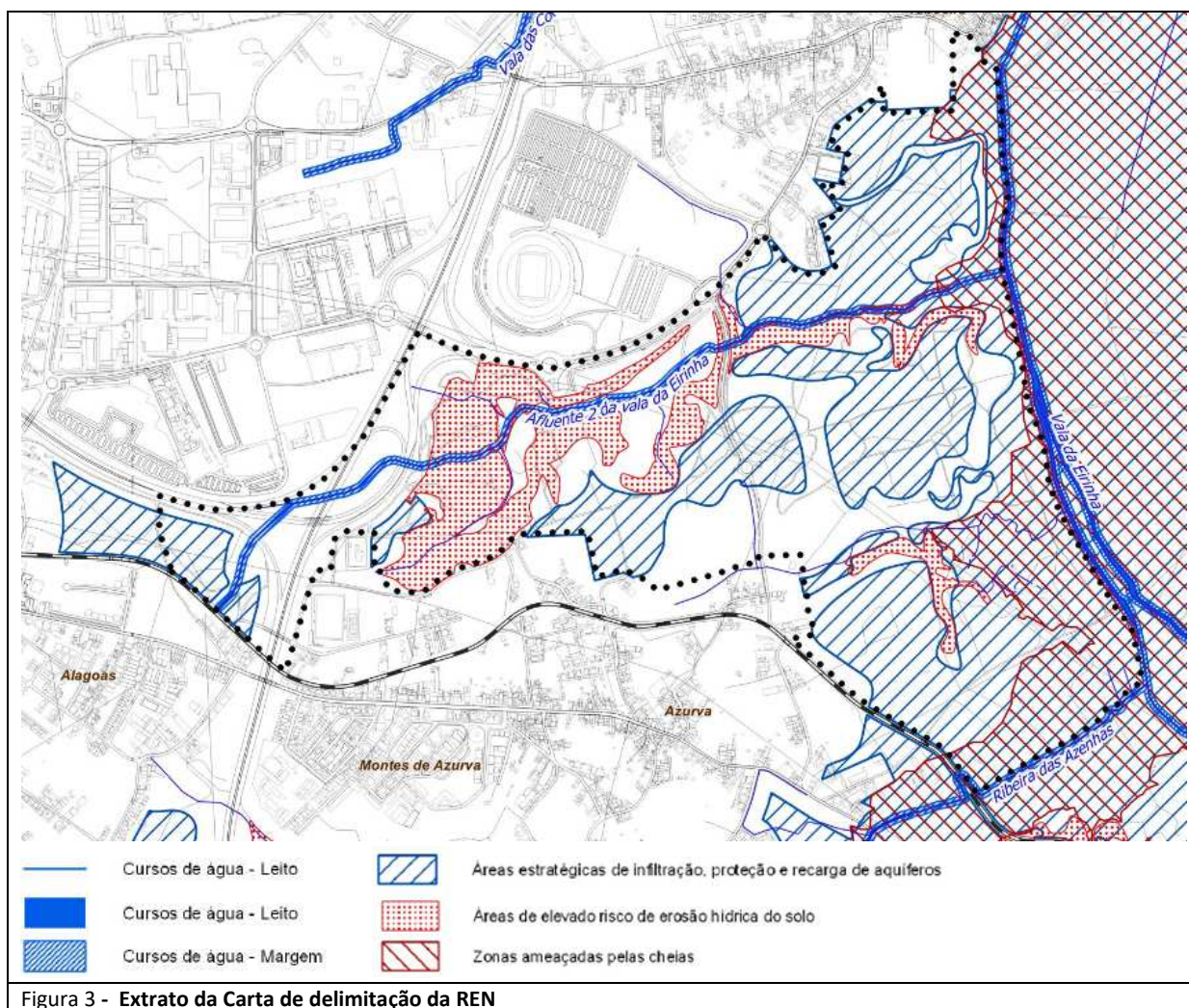
Como já referido nos antecedentes do Plano, face à proposta programática e ao enquadramento que este plano teve no âmbito do processo de revisão do PDM,

permanecendo a área não infraestruturada em solo rústico, é objetivo elaborar um Plano de Pormenor com efeitos registrais, uma vez que é a única modalidade que permite a reclassificação de solo e, como tal, a concretização do modelo que vem sendo delineado para esta área desde 1995.

Contudo, explanam-se as condicionantes atualmente em vigor, em conformidade com a respetiva Planta de Condicionantes. Verifica-se a abrangência por servidões e restrições de utilidade pública nos seguintes âmbitos:

- **Recursos naturais** - Recursos hídricos - Domínio Público Hídrico - Leitos e margens dos cursos de água e Zonas Inundáveis.
- **Recursos agrícolas e florestais:** Reserva Agrícola Nacional – RAN; Aproveitamentos Hidroagrícolas e Reserva Ecológica Nacional – REN.
- **Infraestruturas:** - Rede elétrica - Linhas de Média Tensão 15 KV e de Alta Tensão 60 KV; Gasodutos – 1ª escalão e 2ª escalão; Rede rodoviária – Rede nacional (A25) e rede complementar (A17) e Rede ferroviária – Linha do Vouga.

Carta da Reserva Ecológica Nacional

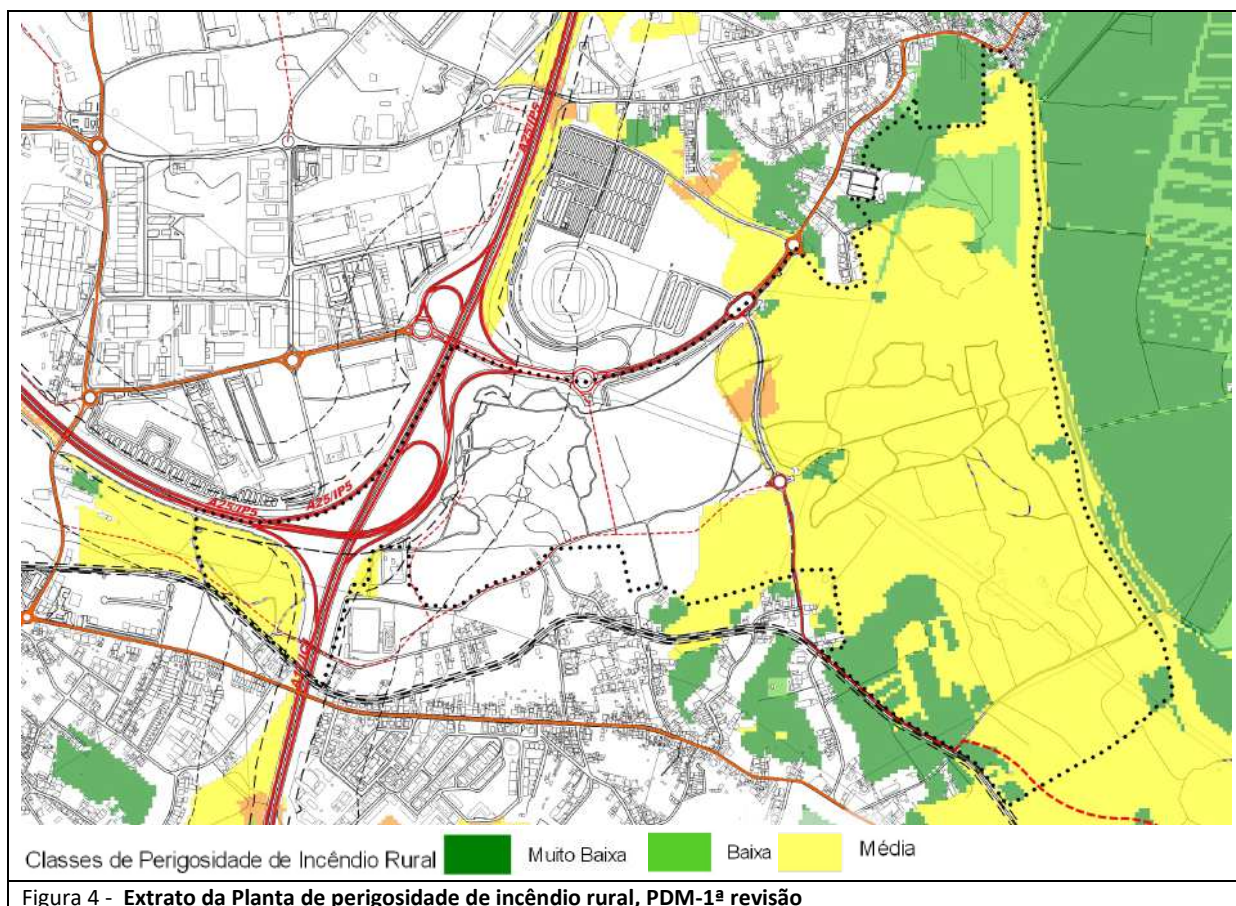


De acordo com a Carta de delimitação da REN em vigor, verifica-se a abrangência nas seguintes categorias:

- ✓ *Áreas Relevantes para a Sustentabilidade do Ciclo Hidrológico*
 - Leito e Margem de Curso de Água
 - Áreas Estratégicas de Infiltração, Proteção e Recarga de Aquíferos

- ✓ *Prevenção de Riscos Naturais*
 - Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo
 - Áreas Ameaçadas pelas Cheias

Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndio Rural



Face à Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndio Rural, a área é abrangida por diversas classes de perigosidade de incêndio rural: Muito Baixa, Baixa e Média.

Planta de Ordenamento - Aproveitamento Agrícola do Vouga

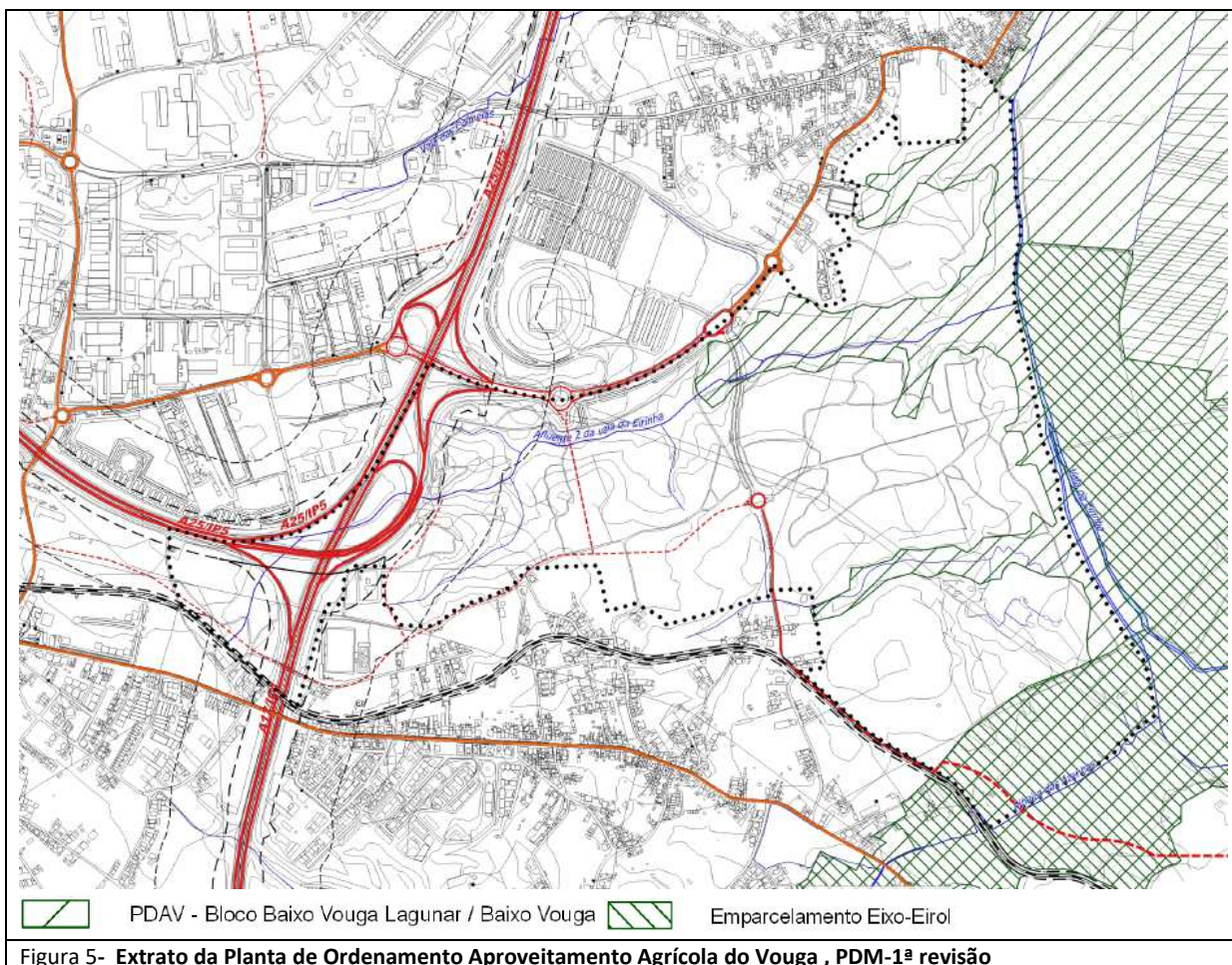


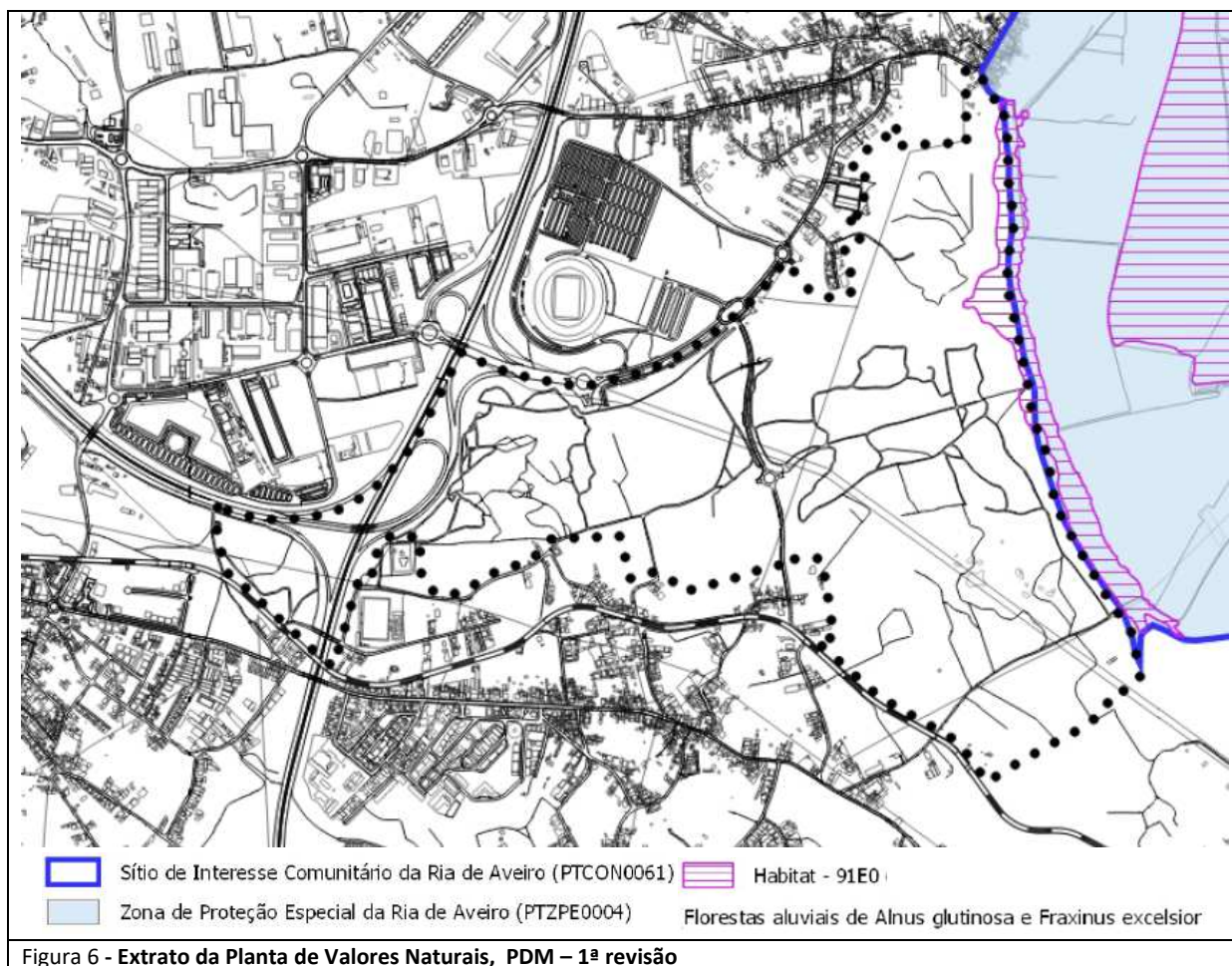
Figura 5- Extrato da Planta de Ordenamento Aproveitamento Agrícola do Vouga , PDM-1ª revisão

Analisando a Planta de Ordenamento – Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga, verifica-se que a área do Plano é abrangida pelo perímetro do Bloco do Baixo Vouga, no qual se inclui o Emparcelamento Eixo-Eirol.

A viabilidade económica das atividades agrícolas e conexas nestas áreas deve assentar, fundamentalmente, numa ótica de aproveitamento das suas características únicas e de grande valor, visando a conservação e valorização da paisagem natural que constitui um património natural singular.

Planta dos Valores naturais

É apenas no espaço de fronteira, a Nascente da área do Plano de Pormenor, que se identifica a presença de biótipos, de habitats e de valores naturais relevantes, constituindo um enquadramento natural de excelência, que contribuirá para a valorização da qualidade ambiental e paisagística e para o enriquecimento do conteúdo programático do plano.



Planta da Estrutura Ecológica

Ao definir o modelo de organização territorial do município, o PDM determina os critérios de sustentabilidade a adotar, bem como os meios disponíveis a as ações propostas, que sejam necessários à proteção dos valores e recursos naturais, recursos hídricos, culturais, agrícolas e florestais constituintes da Estrutura Ecológica.

A Estrutura Ecológica (EE) identifica áreas com valor natural que devem ser preservadas e requalificadas de forma a garantir conectividade entre os vários ecossistemas da malha urbana e do espaço rural e estabelece-se em coerência com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), que consiste num conjunto de áreas de mais-valia ambiental e de corredores ecológicos, tidas como o garante de uma rede de conectividade entre os ecossistemas, contribuindo para uma maior recuperação dos habitats e das espécies face as alterações climáticas, possibilitando as adaptações necessárias aos sistemas biológicos para que mantenham as suas funções.

Os corredores ecológicos estruturantes, que assentam nas principais linhas de água e o corredor ecológico secundário, identificado pelo Plano de Ordenamento Florestal Centro Litoral, salvaguardam a ligação e os intercâmbios entre diferentes áreas nucleares de conservação, promovendo a continuidade espacial e a conectividade das componentes da biodiversidade.

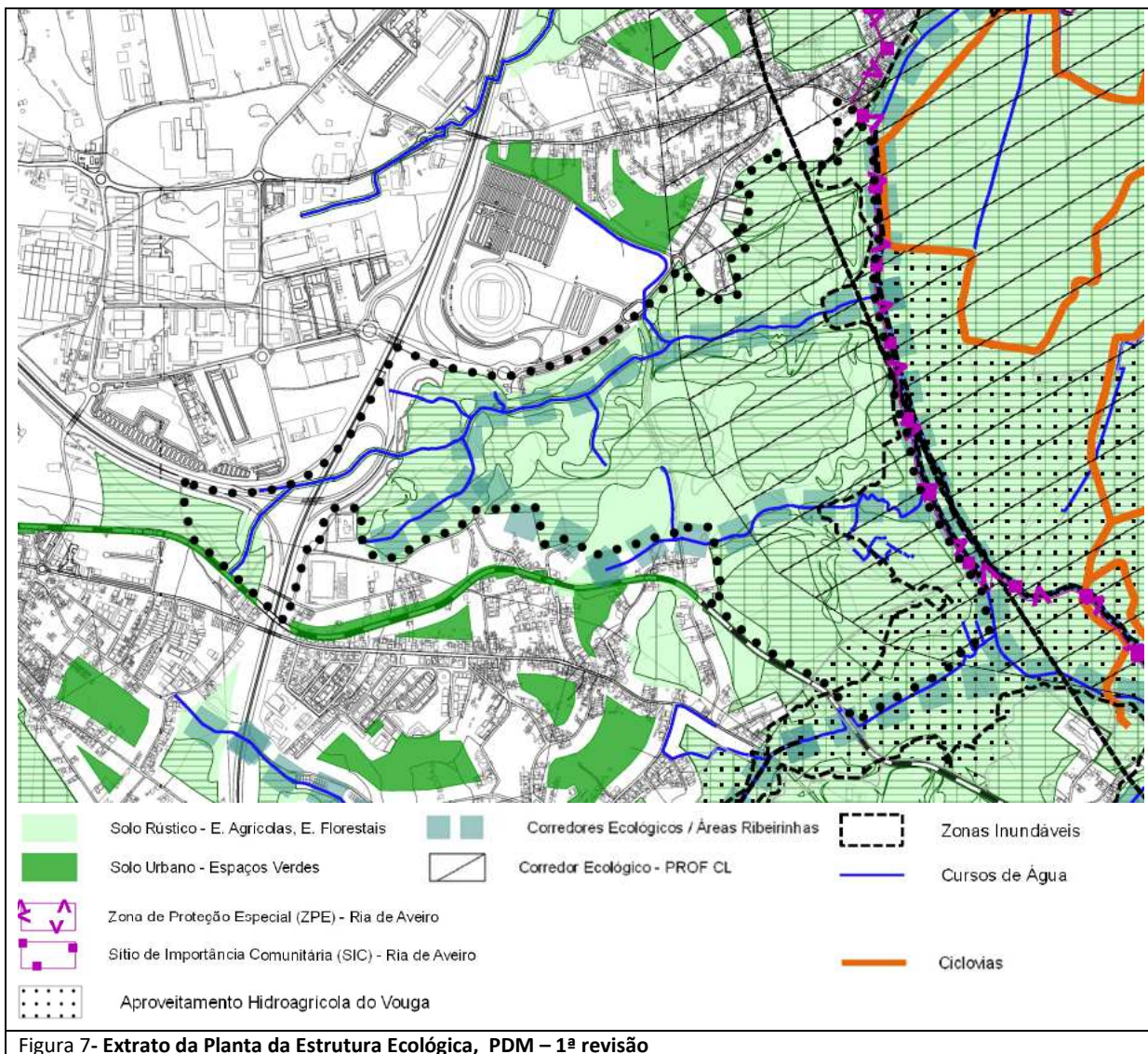


Figura 7- Extrato da Planta da Estrutura Ecológica, PDM – 1ª revisão

Por forma a assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e lazer e o bem-estar das populações, através da definição dos parâmetros e das condições de ocupação e de utilização do solo, a EE integra os Espaços Verdes, os Espaços Naturais e as restantes subcategorias do Solo Rústico (Espaços Agrícolas e Espaços Florestais). Em contexto urbano, assume-se como elemento de equilíbrio da área construída, através de parques, pequenos jardins, alinhamentos de árvores e todos os elementos verdes.

7.2 Outros Planos, Projetos e Programas Municipais Estratégicos

Pelo disposto no nº.2 do artigo 76.º do RJIGT, a elaboração de planos municipais obriga a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa.

Os planos, programas e projetos que se enunciam de seguida, pese embora a sua abrangência possa não ser coincidente com a área que se pretende programar com este plano de pormenor, constituem um conjunto de documentos que traduzem uma estratégia de desenvolvimento municipal, numa perspetiva transversal às diversas temáticas que os compõem.

Beneficiando da oportunidade de financiamento dos Fundos Comunitários do Portugal 2020, foram ainda vários os planos e projetos desenvolvidos pela Autarquia que prosseguem os fins e os princípios gerais da política pública de ordenamento do território e de urbanismo, visando promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada do solo urbano, associadas a formas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial.

No contexto regional identificam-se os documentos da proposta do PROT-Centro, do Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro – UNIR@Região de Aveiro, bem como o Projeto de Desenvolvimento Agrícola do Vouga- PDAV.

Dos últimos documentos estratégicos e de ordenamento do território e na sequência das ações que tem vindo a ser implementadas a nível municipal, salienta-se aqui o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Aveiro (PEDUCA), a criação de Rede ciclável (a par do Programa de Sensibilização para os modos suaves, com a Implementação de Sistema de Bicicletas Partilhadas [BUGA] e projeto UBIKE, promovido pela Universidade de Aveiro) e ainda o Aveiro Tech City Living Lab – uma iniciativa que visa utilizar a tecnologia como meio para melhorar a qualidade de vida de todos os cidadãos, ajudando as entidades de gestão a recolher e partilhar informação sobre novas formas de gerir a cidade, desde a mobilidade, educação, cultura e ambiente .

Tendo em conta os objetivos, princípios, direitos e deveres estabelecidos pela Lei de Bases do Clima (Lei n.º 98 /2021, de 31 de dezembro), bem como a Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAC 2020) e o Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030), principal instrumento de política energética e climática para a década 2021-2030, foi concluído, em 2021, o Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC) para o concelho de Aveiro.

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro - PEDUCA

A reabilitação urbana, com base em orientações estratégicas claras, acompanhadas de um quadro legal e fiscal mais favorável, inverte o sentido seguido nas últimas décadas e constitui-se como um caminho prioritário para reanimar as cidades e as suas periferias urbanas, melhorando a qualidade de vida dos residentes, dinamizando o comércio e outras atividades, e reforçando a atratividade turística.

A sua ambição centra-se em intervenções integradas de qualificação do espaço público, de revitalização urbana e de reabilitação do edificado, com particular relevância para a componente habitacional, reforçando a atratividade do centro urbano para diferentes públicos: habitantes, visitantes ou investidores, e de uma apropriação continuada pela comunidade, para o exercício de urbanidade e cidadania, fundamentais à coesão social e territorial.

O **PEDUCA**, desenvolvido em 2016, estabeleceu uma estratégia de intervenção, nas componentes de regeneração urbana, de mobilidade urbana sustentável e de intervenção em comunidades desfavorecidas, tratadas em três planos de ação: o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) e o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

Através do **PARU** pretendia-se a revitalização das cidades e das zonas industriais abandonadas e, conseqüentemente, a melhoria do ambiente urbano, tendo como objetivos específicos: o reforço e valorização das características diferenciadoras de Aveiro, promovendo a qualidade do ambiente urbano e as vivências urbanas, garantindo a coesão dos diferentes territórios. Dos vários projetos/ações concretizadas, evidenciam-se as que estão relacionadas com os Canais Urbanos e que visam promover a qualidade do sistema ecológico urbano, garantindo as condições de funcionamento, segurança para as populações e a sua utilização como suporte de atividades de lazer, contribuindo para o desenvolvimento da oferta ambiental e turística.

Visando a Promoção de estratégias de baixo teor de carbono, o **PMUSA** definiu como objetivos específicos: alterar a preferência modal, do automóvel privado para o transporte público, investindo na introdução do modo elétrico; promover a acessibilidade universal, enquanto fator de inclusão e justiça social; valorizar o uso da bicicleta e as deslocações pedonais e promover o ambiente e a saúde pública, numa lógica de promoção da prática desportiva e hábitos de vida saudável.

Visando promover a mobilidade sustentável, a estratégia desenhada no âmbito do PMUSA prevê a integração de diferentes tipologias de percursos na **rede ciclável** alargada. O Município tem vindo a desenvolver um conjunto de ações no sentido de melhorar, em termos de conforto e segurança, as condições para a circulação de bicicletas em meio urbano, não só construindo eixos específicos (corredor entre o Campus da UA e a Estação da C.P, a intervenção na Av. Dr. Lourenço Peixinho e a ligação da cidade à Marinha da Troncalhada e Rua do Sal, através da requalificação urbana em curso, na área adjacente ao

Canal das Pirâmides), como também introduzindo esta preocupação em todos os projetos viários em curso, melhorando infraestruturas, e também distribuindo suportes para o estacionamento de bicicletas e implementando o relançamento do sistema de bicicletas partilhadas para a cidade – a **BUGA 2**.

A criação da BUGA, que remonta a 1999 e foi o primeiro sistema de bicicletas partilhadas e gratuito em Portugal. O novo sistema de *bikesharing*, integrado e inteligente tem gestão e utilização através de uma *app* móvel, contemplou, na primeira fase, a instalação das 20 Estações a que correspondem 308 docas para 204 bicicletas, de design renovado. Com a ativação da BUGA 2 será lançada uma ação de promoção da utilização da bicicleta privada ('BUGA 3'), incrementando o uso da bicicleta nos circuitos casa/escola/trabalho em todo o concelho.

Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas - PMAAC

As alterações climáticas estão entre os maiores desafios ambientais, sociais e económicos que a humanidade enfrenta e são cada vez mais necessárias ações urgentes para as manter a um nível controlável e prevenir danos físicos e económicos sérios.

No desenvolvimento do PMAAC foi considerado o *Plano Diretor Municipal (PDM)* e o *Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)*, bem como o contexto da integração de Aveiro na *Rede de Cidades Verdes Cencyl*. A estratégia de adaptação apresentada, segue a metodologia proposta pelo *Joint Research Centre (JRC)* e pelo *Pacto de Autarcas para o Clima e Energia*, baseando-se num planeamento energético e climático integrado e inclusivo, no qual os atores locais têm um papel ativo a desempenhar.

Tal estratégia tem em conta as características particulares e as especificidades do concelho de Aveiro, incluindo a análise de eventos climáticos já ocorridos e previstos. Nesse sentido, o PMACC efetua a identificação e análise detalhada dos impactos provenientes das alterações climáticas, destacando as seguintes variáveis climáticas: temperaturas extremas/ ondas de calor, precipitação excessiva/ tempestades e ventos fortes.

O PMACC enquadra várias medidas de mitigação e adaptação que devem ser incorporadas na elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, no sentido de reforçar a estratégia concelhia no cumprimento das boas práticas de gestão do território face aos objetivos de incrementar a eficiência ambiental em face das alterações climáticas.

Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro | UNIR@Região de Aveiro

O Programa Estratégico Intermunicipal da Região de Aveiro – Horizonte 2030 (UNIR@Região de Aveiro) constitui-se como pilar para uma abordagem integrada de base territorial e estratégica que assume como objetivos gerais definir as grandes opções estratégicas de organização do território e do investimento público, as suas prioridades e a

respetiva programação, em articulação com as estratégias definidas nos programas de âmbito nacional e regional, atentas as especificidades e os recursos diferenciadores do território da Região de Aveiro, bem como definir as diretrizes e as orientações para os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal e para as redes de infraestruturas, equipamentos e serviços e ainda estabelecer os padrões mínimos e os objetivos a atingir em matéria de qualidade ambiental e de conservação da natureza.

A visão para o modelo de desenvolvimento integrado para a Região de Aveiro assenta no conjunto de prioridades estratégicas transversais e de prioridades estratégicas de especialização que traduzem a aposta numa cidade-região, ancorada num sistema urbano policêntrico e qualificado (funções industrial/empresarial, habitacional, espaços de conhecimento, turismo, mobilidade, etc.), potenciada por redes e modelos de conectividade sustentáveis que garantem a preservação e valorização das especificidades únicas dos ecossistemas deste território e que respondem às necessidades locais e aos desafios climáticos globais.

A concretização da Estratégia Regional 2030 envolve a implementação de múltiplos projetos, nos quais se incluem ações específicas, que respondem diretamente à implementação das prioridades estratégicas, com destaque para os seguintes âmbitos:

Inclusão social

PR 10.4 - Reforço e qualificação de equipamentos desportivos e de recreio/lazer

- UOPG Parque Desportivo de Aveiro
- Piscina Municipal
- Pavilhão Municipal
- Complexo de campos de treino EMA
- Cidade do Futebol da AFA

Rede de infraestruturas para a competitividade e coesão

PR 18 - Infraestruturas ferroviárias

- Requalificação da linha do Vouga - O projeto consiste na reabilitação e modernização de toda a extensão da linha entre Espinho e Aveiro, permitindo o seu desenvolvimento integrado na malha urbana da região, com atravessamento de várias localidades. A melhoria da qualidade do serviço permitirá aumentar significativamente a procura do transporte ferroviário nesta linha, e a manutenção da bitola métrica permite, também, manter e desenvolver a atividade de turismo ferroviário, com a circulação de comboios históricos nesta linha e a valorização do património ferroviário.

Descarbonização

PR 27.4 - Mobilidade sustentável

- Estruturação e continuidade das vias cicláveis
- Reforço do sistema público de bicicletas partilhadas – BUGA2
- Intervenções em Interfaces de transportes públicos – Parques de estacionamento periféricos de apoio à intermodalidade

Qualidade do ambiente urbano e habitação

PR 29 - Reforço e qualificação da oferta habitacional

- Diversificação e adequação da oferta - As mudanças demográficas, bem como os novos modelos de vida e preferências de consumo têm impactos também no setor imobiliário e na habitação. O aumento da esperança média de vida, as novas formas de família e a diminuição média da sua dimensão resultam no aparecimento de novas necessidades na habitação. Assim, esta ação visa promover a diversificação e adequação da oferta habitacional às dinâmicas atuais e futuras da população.

Cultura e turismo

PR 39 - Valorização de produtos turísticos integrados

- Tendo em vista o aumento da competitividade do setor turístico na Região de Aveiro, esta ação visa a valorização dos produtos turísticos já consolidados e a integração de novos modelos, atenção a tendências e padrões de consumos, com foco na diferenciação e reinvenção permanente da oferta, para que este seja um destino turístico atrativo todo o ano.

Projeto de desenvolvimento agrícola do Vouga (PDAV)

O Projeto de Desenvolvimento Agrícola do Vouga conta já com cerca de três décadas de existência, desde que em 1972 a Comissão de Planeamento da Região Centro apresentou uma proposta de aproveitamento do rio Vouga. Sucederam-se vários planos e projetos e a criação do Gabinete de Estudos do Baixo Vouga em 1984. Data de então o “Esquema Geral do Aproveitamento do Baixo Vouga Lagunar” que contemplou obras de drenagem, redes de rega e viária associadas a projetos de reestruturação fundiária, com vista à redução da fragmentação e dispersão da propriedade, como forma de permitir um melhor aproveitamento das potencialidades agrícolas da região.

O Município de Aveiro é abrangido por dois blocos do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga, que apresentam atributos diferenciados, inscrevendo-se parte da área do Plano no perímetro do Bloco do Baixo Vouga – Emparcelamento Eixo-Eirol. No âmbito do Projeto de Desenvolvimento Agrícola do Vouga, o quadro de investimento assenta, fundamentalmente, numa ótica de conservação, em que a viabilidade económica da agricultura local/regional permitirá a promoção e sustentabilidade ambientais.

Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C)

A fim de dar cumprimento à Resolução do Conselho de Ministros nº 171/2021, foram apresentadas as Opções Estratégicas de Base Territorial (OEBT), assim como a Proposta de Sistema Urbano Regional, tendo em conta as orientações da Estratégia Portugal 2030 e todo um conjunto de desafios transversais, que abrangem a localização estratégica da Região Centro, a identidade territorial, as questões demográficas e as alterações climáticas, economia e circularidade.

Orientadas por estes desafios, as OEBT estão organizadas por diversas áreas temáticas, incorporando informações relevantes, orientadas para o desenvolvimento de projetos piloto que têm como objetivo ensaiar e criar modelos de ação com impacto regional ou com o potencial de serem replicados em diversos pontos do território.

Sistema Económico

O desígnio do crescimento económico passa pelo progresso técnico e o consequente aumento da produtividade, associados à valorização dos recursos endógenos, à promoção da inovação territorial e das atividades económicas sustentáveis e competitivas, nas quais se integra o setor do turismo.

O aumento da competitividade neste setor está relacionado com fatores de atratividade, de melhoria dos níveis de qualificação académica e profissional dos profissionais da fileira do turismo, do desenvolvimento de produtos turísticos inovadores e da estruturação de produtos compósitos orientados para o bem-estar, saúde e atração de turistas seniores.

Sistema Social

São condições necessárias à atração de população ativa qualificada e de quem busca modos de vida alternativos, a prestação de serviços de saúde de qualidade e a oferta de habitação de qualidade, enquadrada num espaço público e em infraestruturas de qualidade.

Sistema Natural

Num contexto de escassez crescente dos recursos hídricos, é necessário garantir o uso eficiente da água, através da racionalização do desenho e articulação dos sistemas de abastecimento, drenagem e tratamento, tendo em vista a eliminação de fatores de insustentabilidade ambiental, técnica e económica.

Conservar, regenerar e valorizar os recursos naturais, a biodiversidade e as paisagens são prioridades para uma sociedade ambientalmente sustentada e baseados nos serviços prestados pelos ecossistemas, que constituem fatores de desenvolvimento e coesão.

Sistema de Energia e Mobilidade

Para um ordenamento sustentável do território devem ser criadas condições favoráveis ao aproveitamento passivo da energia solar pelos edifícios, à produção local dispersa de energia de fontes renováveis, sem descurar a promoção do transporte coletivo nos movimentos pendulares e dos modos suaves e partilhados em ambiente urbano, de forma integrada, com o objetivo de diminuir a quota modal do transporte individual motorizado, contribuindo assim para a descarbonização do setor dos transportes e para a redução do congestionamento nos centros urbanos.

Sistema Urbano

Num contexto de crescente concorrência urbana, no qual se visa a captação de residentes e visitantes, as características urbanas intrínsecas – o desenho urbano, a qualidade dos espaços públicos, a arquitetura, a oferta habitacional e de cultura, lazer, desporto, entre outras) devem constituir vantagens diferenciadoras e de promoção de modelos urbanos mais sustentáveis e saudáveis e mais compatíveis com as especificidades físicas do território (clima, relevo, recursos hídricos).

8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área definida para a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro situa-se no extremo Nascente da cidade, ocupando uma área de cerca de **192** hectares, situada parcialmente na freguesia de Esgueira (a Norte) e a restante (a Sul) na freguesia de Eixo. É delimitada a poente pela A25 e pela A17, a norte pelo aglomerado de Taboeira, a sul pelo aglomerado de Azurva e pela linha Vouga e a Nascente pela vala da Eirinha.



Figura 8 - Planta de Enquadramento do limite do Plano de Pormenor com ortofotomapa

A posição adjacente às infraestruturas da rede rodoviária nacional, que confere a esta zona um posicionamento privilegiado, colocando o Parque Desportivo equidistante de Coimbra e do Porto e mesmo com ligação favorecida a Espanha através da A25, torna-se, assim, um fator decisivo para o fortalecimento de redes de complementaridades destes territórios, determinando a afirmação de Aveiro na consolidação e estruturação do sistema urbano regional.

Acresce ainda, relativamente às acessibilidades, a intenção da implementação da uma variante ao núcleo de Eixo, alternativa ao traçado da ex-EN230 e a programação da execução da ligação rodoviária Aveiro-Águeda, localizada a sul da área de intervenção, que irá permitir a articulação do sistema viário norte-sul com os territórios dos municípios a

Nascente, bem como o plano em curso de modernização da linha do Vouga, através da qual se estabelecem conexões com o centro da cidade.



Figura 9 – Quinta da Condessa, Taboeira – Fonte: SIPA- Sistema de informação para o património arquitetónico

A nível local, os arruamentos existentes, enquadrados na estruturação viária que serviu de suporte à construção do Estádio Municipal de Aveiro, constituem hoje a conexão entre as áreas urbanas a nascente da A17 com os equipamentos desportivos e a Área de Atividades Económicas Norte – Taboeira.

Na identificação abrangente deste território, adquire especial destaque a localização do Estádio Municipal de Aveiro, projeto do Arquiteto Tomás Taveira, construído para albergar jogos do Campeonato Europeu de futebol, em 2004, sendo, portanto, um equipamento desportivo de referência do Concelho de Aveiro, mas também o único a nível regional com capacidade de acolher acontecimentos de grande escala, face à sua capacidade (30.127 lugares).



Figura 10 – Enquadramento – vista aérea (Fonte: Google Earth Pro)

Na sua envolvente, foi inaugurado em 2021 o Complexo de Campos de Treino do Estádio Municipal de Aveiro – Mário Duarte, com 4 campos de futebol para a prática nas diversas

modalidades e que ocupam uma área de 3.500 m², integrado numa estratégia que envolve a Aldeia do Futebol da Associação de Futebol de Aveiro e a construção do futuro Pavilhão Desportivo Municipal – Pavilhão Oficina, que terá capacidade para receber cerca de 2500 pessoas e da Piscina Municipal, aproveitando, assim, todas as sinergias destas infraestruturas desportivas de grande relevância, pela concentração dos seus vários serviços, numa lógica de rentabilização de recursos.

A área do plano beneficia ainda da proximidade de um vasto e diversificado leque de equipamentos e serviços de nível superior, que, na hierarquia dos centros urbanos da Região, capacitam Aveiro como seu principal centro urbano polarizador.



Figura 11 – Enquadramento no sistema urbano

Num contexto de referências patrimoniais, para além do espaço natural envolvente – Baixo Vouga, sublinha-se a presença da Quinta da Condessa, elemento histórico importante na estruturação e ocupação desta área, bem como o seu significado na dimensão social e cultural. A casa, sobre a qual há registos referentes à sua administração que datam do séc. XVII e que no séc. XX foi residência da Condessa de Taboeira, está atualmente, na sequência de incêndio, bastante degradada e tinha adossada a capela de N^a Sr^a da Conceição, que

juntamente com os jardins, formavam um conjunto arquitetónico de valor patrimonial distinto.



Figura 12 – Quinta da Condessa, Taboeira – Fonte: SIPA- Sistema de informação para o património arquitetónico

A área de intervenção é caracterizada pela presença de espaços florestais e algumas bolsas agrícolas, sendo atravessada, no sentido poente/nascente, por dois vales, onde correm duas linhas de água que afluem para Este, no rio Eirinha.



Figura 13 – Paisagens (Fonte: <https://www.google.pt/maps>)

As especificidades naturais desta área, que apresenta acidentes topográficos com alguma expressão, sobretudo na zona poente, contrariam as características que, de uma forma geral, são reconhecidas ao concelho de Aveiro, como um território de baixa altitude. Este contexto vem condicionar a implantação e posicionamento de alguns equipamentos, cuja dimensão exige áreas planas ou pouco declivosas.

A toda esta diversidade geográfica corresponde uma diferenciação paisagística e cultural, de exploração de recursos e de organização territorial, de ocupação e povoamento humano, que apresentam grande potencial de desenvolvimento das atividades relacionadas com o recreio e lazer, desporto e atividades ao ar livre, bem como das económicas, designadamente, na vertente do turismo.

9. DINÂMICAS URBANÍSTICAS

A intenção de elaboração de um plano municipal e conseqüente implementação do Parque Desportivo, tendo por base um conceito de parque multifuncional, distribuído por polos, ancorados por grandes equipamentos e empreendimentos, complementares e articulados entre si, por razões financeiras e administrativas, não atingiu a concretização desejada, tornando esta área expetante ao longo do tempo, tal como é evidenciado pela ausência de registo de operações urbanísticas ou quaisquer outros procedimentos.

Esta circunstância deve-se, fundamentalmente, aos seguintes fatores:

1. A CMA estabeleceu uma sociedade com uma empresa privada, a “PDA”, que tinha como objetivo a coordenação e gestão das ações e intervenções em conformidade com o estabelecido nas propostas de plano anteriores;
2. A PDA é a detentora da maioria das propriedades, o que condicionou a dinâmica e a iniciativa de intervenções;
3. O âmbito e especificidade das propostas de plano, bem como a ausência de infraestruturização.

O enquadramento deste plano num concelho onde se têm evidenciado dinâmicas urbanísticas, que advém do crescimento populacional, do elevado nível de instrução, da percentagem de população jovem e ativa e das tendências crescentes do parque habitacional qualificado e dos dados relativos aos rendimentos e ao consumo, que revelam valores superiores aos verificados a nível nacional, regional ou sub-regional, constituem um substrato que sugere uma dinâmica potencial importante na implementação do plano.

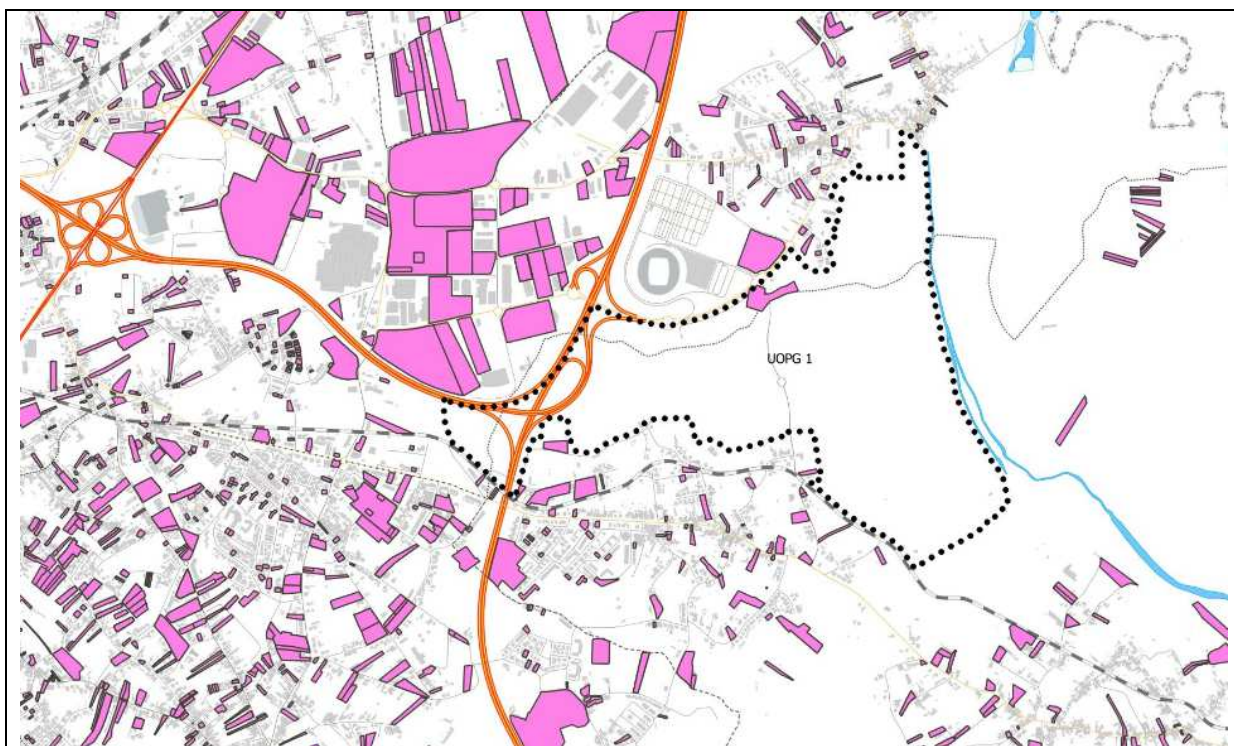


Figura 14 - Registo cartográfico de requerimentos (2013- 2023)

10. OPORTUNIDADE E PARÂMETROS DE REFERÊNCIA

O Município de Aveiro, através do cunho estratégico que se imprimiu no PEDUCA, ambiciona também dar prosseguimento no seu território à Estratégia da UE / Portugal 2030, no sentido cumprir as suas metas, definindo os objetivos, as prioridades e as intervenções a realizar. Assente na Estratégia de Desenvolvimento Local, Aveiro pretende assumir-se como um território estruturante na consolidação do sistema urbano regional, distinguindo-se como âncora de desenvolvimento da região, como espaço de excelência para residir, trabalhar, investir e visitar, valorizando o seu posicionamento estratégico, o vetor conhecimento/investigação e as características singulares do território, como fatores diferenciadores.

Destaca-se em Aveiro a interação entre a Tradição e a Modernidade, entre o Homem e a Natureza, à qual se junta uma oferta muito diversa de oportunidades que, associadas a um conjunto de indicadores económicos, educativos, ambientais e sociais, fazem com que muitos escolham Aveiro como o local ideal para viver, para residir, trabalhar, estudar, investir ou viver momentos de cultura e de lazer.

A *Estratégia Turismo 2027* define, como visão nacional, a afirmação do turismo como um hub para o desenvolvimento económico, social e ambiental, comprometendo-se com metas de sustentabilidade nestes domínios, que promova a valorização do território e impulse a economia, assegurando coesão territorial e a geração de impactos positivos nas populações residentes.

Neste enquadramento, pretende-se que o Plano seja um motor para o desenvolvimento e aumento da competitividade no setor do turismo e do comércio e serviços, reforçando a atratividade para visitantes, residentes, investidores e talentos vindos do exterior, fomentando o empreendedorismo e a inovação em atividades e novos projetos empresariais adaptados às novas realidades do setor, desenvolvendo produtos turísticos inovadores e estruturando produtos compósitos orientados para a saúde e bem-estar, para o desporto e turismo de natureza e turismo residencial.

A esta ambição do Plano, associa-se uma outra, que reforça a componente do desporto, visando completar e complementar todas as infraestruturas executadas ou em curso. O Plano, pelo âmbito e diversidade dos espaços e equipamentos que irá integrar, assume-se como um pilar decisivo de desenvolvimento e promoção do recreio e lazer e das indústrias dos tempos livres, apostando na diversidade e diferenciação da oferta recreativa e desportiva, proporcionando um alargado universo de opções.

Esta opção converge para a garantia do princípio da compatibilidade de usos, favorecendo a coexistência de usos compatíveis e complementares, a multifuncionalidade e a integração e flexibilidade de utilizações adequadas a cada uso do solo, contribuindo para uma maior diversidade e sustentabilidade territoriais.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*, e da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*, ficam estabelecidos os fins pelos quais se devem pautar os planos de ordenamento do território:

- Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades;
- Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário, tendo em vista evitar a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral;
- Aumentar a resiliência do território aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos, combater os efeitos da erosão, minimizar a emissão de gases com efeito de estufa e aumentar a eficiência energética e carbónica;
- Salvaguardar e valorizar a identidade do território, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
- Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos;
- Promover a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
- Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico.

Neste enquadramento e no âmbito da primeira revisão do PDM, foram identificados espaços específicos de intervenção municipal (UOPG – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão), que visam a execução programada daquele plano, concretizando propostas de organização espacial.

Para a UOPG1 – Parque Desportivo de Aveiro foram estabelecidos, em regulamento, os seguintes objetivos:

- a) *Dotar a cidade de Aveiro de uma área destinada ao desporto e ao lazer, de âmbito local, regional e mesmo nacional, proporcionando a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, complementados com áreas de lazer e habitacionais, comércio e serviços;*
- b) *Criar condições para a localização de equipamentos desportivos destinados a modalidades com grande projeção nacional, mas com carência de infraestruturas, como sejam, o futebol e o hipismo;*

- c) *Criar condições para a implantação de equipamentos desportivos atualmente inexistentes na região, com grandes potencialidades de fixação e de desenvolvimento, nomeadamente o golfe;*
- d) *Localizar equipamentos "âncora", fundamentais numa perspetiva de desenvolvimento e reforço turístico da região;*
- e) *Recuperar zonas ambientalmente degradadas;*
- f) *Prever a localização de estabelecimentos hoteleiros e de zonas habitacionais;*
- g) *Recuperar as edificações da Quinta da Condessa;*
- h) *Reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente;*
- i) *Criar áreas públicas de lazer;*
- j) *Promover uma boa relação espacial peão/automóvel;*
- k) *Implementar uma rede de vias cicláveis em toda a área do plano.*

Face à conjuntura socioeconómica e à crescente necessidade de diversificar a oferta do mercado habitacional, tendo ainda em conta a proximidade a uma área de atividades económicas de grandes dimensões e com elevada dinâmica, assim como, considerando a premente preocupação com as questões de sensibilidade ambiental e a necessidade de garantir um contributo para o tecido económico municipal, pela promoção de novos postos de trabalho e dinamização do sector do turismo, acrescentam-se, aos objetivos já definidos no PDM 1ª revisão, os seguintes:

- l) *Adotar medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas, bem como de eficiência energética e de utilização racional dos recursos;*
- m) *Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente;*
- n) *Garantir a qualidade ambiental e a valorização do espaço público;*
- o) *Garantir um desenho urbano diferenciado, potenciando a criação de elementos edificados isolados singulares, com uma linguagem arquitetónica contemporânea e características excecionais, promovendo uma imagem urbana qualificada, face à posição estratégica relativamente à A25 e A17 e aos espaços públicos de grandes dimensões e equipamentos de grande volumetria existentes.*
- p) *Dotar a área de espaços destinados à promoção de habitação a custos controlados.*

Com o intuito de alcançar estes objetivos, no regulamento da primeira revisão do PDM de Aveiro são estabelecidos como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) *Espaços destinados a habitação unifamiliar: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30%; índice máximo de utilização do solo (Iu) =60%;*
- b) *Espaços destinados a habitação multifamiliar: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25%; índice máximo de utilização do solo (Io) =150%;*

- c) Espaços destinados a habitação multifamiliar de baixa densidade: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 30%; índice máximo de utilização do solo (Io) =120%;
- d) Espaços de atividades económicas: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 40%; índice máximo de utilização do solo (Io) =150%;
- e) Espaços verdes: o índice máximo de ocupação do solo com construções é de Io= 1%;
- f) Espaços destinados a Equipamentos desportivos: o índice máximo de ocupação do solo com construções de apoio é de Io= 50%;
- g) Espaços destinados a Estabelecimentos Hoteleiros: índice máximo de ocupação do solo (Io) = 25%; índice máximo de utilização do solo (Iu) =150%.

A área de intervenção representa, assim, um território onde sobressai um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, em estreita ligação com o espaço natural que o margina.

A localização privilegiada em termos de acessibilidades contribui para uma utilização com alcance de uma dimensão suprarregional, face aos equipamentos já instalados e programados. Contudo, a área onde se inserem carece ainda de consolidação capaz de promover uma utilização permanente e, essencialmente, com urbanidade, criando complementaridades funcionais e que ofereçam condições de segurança na sua fruição. É, pois, indispensável a qualificação urbanística, a reconversão ambiental e a promoção de oferta de alojamentos e habitação diversificada, colmatando a elevada carência a este nível, numa área de forte proximidade ao núcleo urbano mais central e a um centro de atividades económicas de grandes dimensões, forte gerador de necessidades de alojamento.

Face à inexistência de outra localização com características idênticas e considerando os investimentos já executados e as atividades instaladas decorrentes de uma estratégia que já se iniciou em 1995, apoiada numa primeira fase na construção do estádio e diversas infraestruturas e ancorada numa perspetiva de desenvolvimento que passou pelas estratégias contempladas na elaboração do Plano de Pormenor do Estádio, posteriormente Plano de Urbanização que, embora tenha tido progressos substanciais em articulação com as entidades não chegou a ser formalmente concluído, considera-se, premente a concretização da urbanização desta área, assegurando as necessárias adaptações ao contexto socioeconómico atual.

Grande parte dos investimentos realizados na área de intervenção inseriram-se num quadro da sociedade “PDA” que é, atualmente, proprietária maioritária na área de intervenção do Plano e que pretende concluir os objetivos gerais iniciais que estiveram na génese do mesmo, não só rentabilizando os investimentos que já foram realizados e que decorrem de compromissos prévios, como também promovendo a qualificação urbana de toda a área, que foi pensada num contexto de intervenção global.

Nestes termos, a proposta do Plano deve equacionar as seguintes temáticas:

Ocupação urbana

- Implementar diversidade de usos / multifuncionalidade;
- Promover as relações e dependências com os territórios contíguos;
- Afirmação da área como uma área diferenciada que alberga equipamentos de relevo.

Para um desenvolvimento urbano equilibrado é essencial contrariar a monofuncionalidade, que se verifica nesta área em termos de concentração de equipamentos, criando condições de proximidade urbana, promovendo o aumento da densidade e variedade de vivências.

Pretende-se uma aposta na colmatação das deficiências deste espaço que se apresenta subaproveitado, apostando na qualidade do espaço público como indutor do desenvolvimento de soluções arquitetónicas de excelência e ambientalmente sustentáveis.

Ambiente

- Afirmar e valorizar a singularidade ambiental e paisagística da área de intervenção como complemento à oferta municipal a este nível.
- Promover o conhecimento e valorização ecológica do território.

Acredita-se que a disponibilidade de habitação, nesta área de grande proximidade à área de atividades económicas será, também, uma aposta sustentável em termos e ambientais pela possibilidade de redução de deslocações, favorecendo, ainda o usos de modos suaves graças à redução de distâncias.

A estrutura ecológica deve ser fio condutor e elo de conexão de toda a proposta, promovendo-se espaços verdes estruturantes e significativos que contribuam para o bem-estar da população e dos visitantes.

Visando o equilíbrio do ambiente urbano e a eficiência energética, deverá privilegiar-se a adoção de sistemas de recolha e reutilização das águas pluviais para rega dos espaços verdes, bem como a utilização de energias renováveis.

Mobilidade

- Garantir e qualificar ligações pedonais e cicláveis, confortáveis e seguras, integrando e completando trajetos já existentes.
- Consolidar as ligações pedonais com os espaços urbanos envolventes.
- Assegurar estacionamento adequado às características urbanas e compatível com necessidades face aos usos instalados.
- Integrar a componente viária existente, minimizando o seu impacte territorial.

Neste domínio há que considerar que, fruto de investimentos associados à construção do estádio, a área já se encontra parcialmente infraestruturada em termos de acessibilidades.

Será, pois, fundamental enquadrar e articular as vias de acesso local com as de nível superior, devendo assegurar-se, face ao tráfego de atravessamento, a proteção do espaço de vivência urbana, através da criação de soluções integradas de minimização de impactes.

Desenvolvimento económico e turismo

- Potenciar a criação de novas atividades indutoras de vivências urbanas.
- Reforçar o tecido económico de base local.
- Promover a atratividade turística com um âmbito diverso e complementar à oferta já existente no Município.

Dada a localização privilegiada e face ao crescente aumento do número de turistas e visitantes, na persecução do objetivo de diminuir a sazonalidade na procura turística, pretende-se favorecer o desenvolvimento da componente comercial e turística numa perspetiva diferenciada, potenciando o investimento privado nestes setores de atividade e, assim, favorecendo a criação de novos postos de trabalho.

11. PROGRAMA DE EXECUÇÃO (1.ª revisão do PDM)

O Programa de Execução e o Plano de Financiamento do PDM-1ª revisão traduzem e priorizam as opções de ordenamento e consequente execução das infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva, obedecendo a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira.

A UOPG - Parque Desportivo de Aveiro, encontra-se prevista no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PDM-1ª revisão, ao nível da estruturação urbana proposta, possuindo como objetivos avaliar a aposta na maior racionalidade de exploração dos recursos urbanos municipais, e maior equidade territorial na qualificação da componente ambiental urbana, com repercussão nos padrões de qualidade de vida, com a proposta de criação de espaços verdes, com um investimento de 1,52% do valor total dos investimentos previstos no PDM.

No quadro de investimentos previstos no Programa de Execução e Plano de Financiamento, a ação UOPG1 - Parque Desportivo de Aveiro possui enquadramento ao nível da requalificação urbana e qualidade de vida, com a criação de espaços verdes e da mobilidade e acessibilidade (rede ciclável), bem como no património natural e qualidade dos

parâmetros ambientais (valorização dos espaços naturais) e ao nível da competitividade e desenvolvimento económico (promoção da identidade).

A execução da ação encontra-se prevista a 10 anos, tendo como entidades promotoras a CMA e privados num investimento temporal (2019-2028) de 1 000 000,00 euros, com origem de financiamento de 10% da CMA e 90% por parte dos privados.

Na área consolidada do Parque Desportivo, e que não foi integrada na delimitação do Plano de Pormenor, identificam-se alguns equipamentos estruturantes executados, nomeadamente, o complexo de treinos da EMA e a Cidade do Futebol da AFA, e em fase de projeto, a Piscina Municipal e Pavilhão Municipal.

12. CONTEÚDO MATERIAL

Uma vez que a elaboração do presente plano implica reclassificação do solo devem ser consideradas as disposições do artigo 72.º do Decreto Lei n.º80/2015 de 14 de maio, nomeadamente, o número 4 que determina que *“a reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo”*.

Nos termos do disposto no artigo 107.º do RJIGT, o Plano será constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, a área de construção e respetivos usos, a natureza e eventual localização dos equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano será ainda acompanhado por:

- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial.

Tratando-se de um plano com efeitos registrais tanto as peças escritas como desenhadas referidas anteriormente devem conter os elementos definidos no n.º3 do artigo 107.º, nomeadamente:

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
 - b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
 - d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
 - e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
 - g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- Programa de execução das ações previstas;
 - Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
 - Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente;
 - Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
 - Planta ou relatório, com indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
 - Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçadas das infraestruturas;
 - Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

Em conformidade com o artigo 102.º do RJGIT, o Plano de Pormenor deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos

fundamentos técnicos previstos nestes termos de referência, estabelecendo, nomeadamente:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, e todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f) As regras para a ocupação e para a gestão de espaços públicos;
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h) A regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

13. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO

O período previsto para a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro é de 18 (dezoito) meses.

A elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro compreenderá as seguintes fases:

- a) Deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do procedimento da elaboração do Plano;
- b) Período de prévia participação pública de 15 dias;
- c) Análise e enquadramento dos resultados da participação pública;
- d) Elaboração da proposta do Plano;
- e) Apresentação da proposta do Plano à CCDR-C para conferência procedimental;

- f) Conferência procedimental, coordenada pela CCDR-C;
- g) Parecer final da CCDR-C; eventual reunião de concertação com as entidades que na conferência procedimental tenham discordado expressa e fundamentadamente da proposta do Plano;
- h) Deliberação da Câmara Municipal para abertura do período de Discussão Pública;
- i) Período de Discussão Pública de 20 dias;
- j) Elaboração do relatório de ponderação das participações recebidas em sede de Discussão Pública;
- k) Ponderação da Câmara Municipal sobre as reclamações, observações, sugestões apresentadas, respondendo por escrito e diretamente aos interessados;
- l) Elaboração da versão final da proposta do Plano;
- m) Deliberação da Câmara Municipal para envio da versão final da proposta do Plano para aprovação da Assembleia Municipal;
- n) Discussão e aprovação do Plano em sessão da Assembleia Municipal;
- o) Publicação em Diário da República e depósito.

Acresce que, tendo-se concluído que a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro apresenta enquadramento nos critérios gerais de qualificação para efeitos de sujeição a AAE, devendo ser objeto de Avaliação Ambiental Estratégica. Neste caso, a Câmara Municipal determinará o âmbito da Avaliação Ambiental e o alcance e pormenorização da informação a incluir no Relatório Ambiental, e solicita às ERAE pareceres sobre o âmbito da Avaliação Ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental, as quais emitirão os respetivos pareceres solicitados no prazo de 20 dias (RJIGT, art. 78º, nº 4).

14. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica a designar, responsável pela elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro, terá uma constituição multidisciplinar, assegurando as áreas disciplinares de arquitetura, urbanismo, arquitetura paisagista, ambiente, engenharia, económico-financeira, direito e notarial, e será coordenada pela chefia da Divisão de Planeamento do Território da CMA.

Anexo: Delimitação da área de intervenção do Plano.