

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha
PC Ferreira Tavares
3850-053 ALBERGARIA-A-VELHA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
	24.11.2025	UOT-DOT 1082/2025 Proc: PDM-AV.02.00/2-25	2026-01-05

ASSUNTO: 14ª Alteração à 1ª Revisão do PDM ALBERGARIA-A-VELHA (reclassificação de solo para construção de ERPI) - PCGT ID 1319
Pedido de conferência procedimental para emissão de parecer final

Através de mensagem eletrónica remetida pela PCGT (Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial), essa Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha solicita a realização de uma conferência procedimental para emissão de parecer final sobre uma proposta de alteração – a 15ª alteração - ao Plano de Diretor Municipal em vigor, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio.

Para o efeito, disponibilizou a deliberação da Câmara Municipal, os termos de referência e oportunidade de elaboração da referida alteração, a proposta de alteração (Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo alterada) e o respetivo relatório, que inclui um capítulo com a justificação da não sujeição deste procedimento a avaliação ambiental estratégica.

Face à natureza e dimensão das alterações pretendidas, constata-se a desnecessidade de consulta de outras entidades para além desta CCDRC IP, não havendo, assim, necessidade de promover a conferência procedimental.

Assim e após análise dos elementos enviados, informa-se V. Exa. o seguinte:

1. APRESENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

De acordo com os Termos de Referência e o Relatório de Fundamentação apresentados, a presente proposta tem por objetivo viabilizar a instalação de um Equipamento de Utilização Coletiva, nomeadamente uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) e uma Unidade de Cuidados Continuados (UCC) e abrange uma área com cerca de 8.295 m², localizada na Rua do Salgueiral, na freguesia de Angeja, concelho de Albergaria-a-Velha.

Esta alteração ocorre em área contígua ao aglomerado urbano de Angeja e tem como finalidade criar as condições necessárias à instalação de infraestruturas sociais e de saúde, reforçando a resposta social e assistencial à sua população, em especial à população idosa.

Deste modo, a presente proposta de alteração ao PDM é justificada pela CM pela relevância e o elevado impacto social e estratégico do projeto, na medida em que este irá contribuir para:

- O reforço da rede de equipamentos coletivos no concelho;
- A promoção da coesão social e do bem-estar da população envelhecida;
- A otimização do uso do solo, através da reconversão de uma área com baixa aptidão agrícola/florestal em espaço urbano qualificado;
- A valorização do tecido urbano existente, integrando de forma harmoniosa novos usos de interesse público.

Com estes objetivos, é proposta a reclassificação da área em questão como Solo Urbano – Espaço Habitacional (EH), em coerência com a classificação e qualificação do solo na área envolvente e uma vez que nestes espaços é admitida a construção de equipamentos, de acordo com a respetiva regulamentação no Regulamento do PDM em vigor.

Refere, ainda, essa CM que a proposta de classificação da totalidade da área decorre do alargado programa funcional inerente à ERPI e à UCC, que inclui a implantação dos edifícios, zonas de circulação, áreas técnicas, espaços verdes e de lazer, bem como para a criação de condições de acessibilidade e qualidade ambiental compatíveis com o tipo de equipamento previsto.

2. ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor, que já incluiu as regras de classificação e qualificação do solo de acordo com o estabelecido no artigo 199º do RJIGT, o terreno em questão encontra-se parcialmente inserido na classe de Solo Urbano, na categoria de Espaço Habitacional (cerca de 3.924,30 m²), e parcialmente na classe de Solo Rústico, na categoria de Espaço Florestal de Produção (7.570,26 m²), sendo apenas sobre esta última parte do terreno que incide a proposta de alteração.

Em matéria de classificação e qualificação do solo, a proposta consubstancia, assim, a reclassificação de solo rústico para solo urbano na área em questão.

De acordo com a Planta de Condicionantes do PDM, a área não interfere com quaisquer restrições ou servidões de utilidade pública legalmente existentes.

3. DO PROCEDIMENTO

A presente proposta de alteração foi decidida em reunião ordinária pública da Câmara Municipal realizada a 2 de outubro de 2025, tendo a respetiva deliberação sido publicada no Diário da República, 2ª Série, n.º 202, de 20.10.2025, através do Aviso n.º 26199/2025/2.

O referido Aviso foi publicitado através do Edital n.º 320/2025 e em dois jornais, nomeadamente o “Diário de Aveiro” e o “Jornal de Notícias”, ambos de 21 de outubro de 2025, bem como na página web da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha.

Na mesma deliberação foi decidido estabelecer um período de participação pública de 15 dias úteis, que decorreu entre o dia 21 de outubro de 2025 e o dia 11 de novembro de 2025, e durante a qual não foi recebida nenhuma participação.

Foi ainda deliberado, pela CM, dispensar o presente procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, decisão que se encontra fundamentada nos termos de referência que acompanharam a deliberação e que consta de forma expressa do Aviso n.º 26199/2025/2 anteriormente referido.

Quanto ao procedimento de dinâmica adotado, a presente proposta de alteração é enquadrada nos artigos 115º (n.º 2, al. a)) e 118º do RJIGT que estabelecem que a alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção, e pode ocorrer em resultado da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Estando em causa a reclassificação de solo rústico, a CM enquadra esta proposta no artigo 72º do RJIGT, nomeadamente no seu n.º 7 que estabelece que *“A reclassificação para solo urbano que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva obedece aos critérios previstos nos n.ºs 1 e 4, e, quando se justifique, no n.º 2, e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão e de alteração de planos territoriais, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.”*

Ao nível do conteúdo material e documental da proposta de alteração, estabelece o RJIGT, no seu artigo 119º, que as alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no mesmo para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, pelo que o conteúdo material e documental é o que se encontra definido nos artigos 96º e 97º do RJIGT com as necessárias adaptações, em função da natureza e objetivos da alteração da proposta.

Nesse sentido, foram apresentadas as peças do Plano que são objeto de alteração, nomeadamente a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo n.º 1 e 1D, e ainda pelo relatório que fundamente a proposta ao Plano.

Contudo, estando em causa uma reclassificação do solo enquadrada no n.º 7 do artigo 72º do RJIGT, a mesma está sujeita ao disposto nos n.ºs 1 e 4, e, quando se justifique, no n.º 2, do mesmo artigo, ou seja, em termos de conteúdo material, a proposta deve integrar, também:

- a demonstração da existência de necessidades, no presente caso sociais, que suportem a reclassificação, dado o caráter excecional de que se deve revestir (n.º 1);

- a demonstração de que a reclassificação para solo urbano contribui, de forma inequívoca, para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, na deliberação de reclassificação, dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos (n.º 2);
- o 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, se for o caso, elementos que devem constar da deliberação da reclassificação (n.º 4, al. a));
- a demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e as de investimento público (n.º 4, al. b)).

O Relatório de Fundamentação apresenta os diversos fatores e razões que fundamentam a necessidade e o interesse estratégico do projeto para o Concelho e a sua articulação com objetivos de coesão social, desenvolvimento territorial e resposta a necessidades emergentes, considerando-se que o mesmo permite dar cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 72º do RJGT antes referido.

Quanto ao estabelecido no n.º 2 e na alínea b) do n.º 4 do artigo 72º do RJGT, anteriormente referidos, considera-se que não se aplicam nesta situação, dado que está em causa uma pretensão cuja execução e financiamento serão assegurados pelo interessado/proprietário do terreno.

Conclui-se, assim que a proposta dá cumprimento ao disposto nos artigos 76º (Elaboração), 78º (Avaliação ambiental), 88º (Participação), 96º (Conteúdo material) e 97º (Conteúdo documental), atendo o disposto no artigo 119º (Alteração – procedimento), do RJGT, **devendo, contudo, a deliberação da reclassificação conter os elementos referidos na alínea a) do n.º 4 do artigo 72º do RJGT, para cumprimento do estabelecido no n.º 7 do mesmo artigo.**

4. APRECIÇÃO DA PROPOSTA

Conforme referido anteriormente, a presente proposta consubstancia a reclassificação de solo rústico para urbano – Espaços Habitacionais, de uma pequena área (cerca de 8.295 m²), com o fundamento de ali poder viabilizar a instalação de um Equipamento de Utilização Coletiva, nomeadamente uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) e uma Unidade de Cuidados Continuados (UCC).

O Relatório apresentado fundamenta devidamente a necessidade e importância deste projeto para o concelho, destacando-se:

- a) o facto de que se tratar de uma área contígua ao perímetro urbano existente e de a pretensão apresentada se integrar funcional e urbanisticamente no tecido urbano envolvente, contribuindo para a sua valorização e qualificação.

- b) que o terreno destinado à implementação da ERPI apresenta características excecionais de localização e acessibilidade, estando inserido numa zona urbana consolidada, com acesso direto por via pública pavimentada e totalmente infraestruturada, garantindo excelentes condições logísticas para a construção e operação da infraestrutura.
- c) a proposta apresentada ter por objetivo principal a viabilização de um projeto de elevado interesse público e social, que contribuirá para o reforço da oferta de equipamentos de saúde e apoio social no concelho, contribuindo para a promoção da coesão social e, em particular, do bem-estar da população envelhecida;
- d) o projeto não terá efeitos significativos sobre o meio ambiente, sobre as redes gerais de infraestruturização ou sobre o sistema de mobilidade e circulação;
- e) não está em causa uma área sensível, REN e/ou RAN,
- f) a área estar já dotada de infraestruturas urbanas e serviços associados, designadamente a Unidade de Saúde localizada a poente, transportes públicos, abastecimento de água e saneamento, distribuição de energia elétrica e telecomunicações;
- g) a proximidade a infraestruturas essenciais, nomeadamente à Unidade de Saúde Familiar de Angeja, bem como ao parque de merendas e lazer da localidade, oferecendo um enquadramento territorial adequado à missão e objetivos da ERPI.

A CM enquadra a proposta no procedimento estabelecido no artigo 72º do RJGT, nomeadamente no seu n.º 7, que estabelece que *“A reclassificação para solo urbano que se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva obedece aos critérios previstos nos n.ºs 1 e 4, e, quando se justifique, no n.º 2, e processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão e de alteração de planos territoriais, nos quais é fixado o respetivo prazo de execução.”*

De acordo com o estabelecido no artigo 72º do RJGT, **a reclassificação para solo urbano só pode processar-se através:**

- a) da elaboração, revisão ou alteração de **plano de pormenor com efeitos registais** e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo;
- b) através da **elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais** quando se destine exclusivamente à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva ou à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, bem como à habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.ºs 7 e 8 do artigo 72º do RJGT, respetivamente;
- c) do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A do RJGT, quando se destine a espaço de atividades económicas, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos não inserido em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.

d) do regime especial de reclassificação para solo urbano previsto no artigo 72.º-B, com finalidade habitacional e usos complementares, de acordo com os critérios estabelecidos no mesmo.

Ou seja, no atual quadro legal, a adoção do procedimento de alteração do PDM tendo em vista a reclassificação de solo rústico para solo urbano só é possível nas situações referidas na anterior alínea b) ou seja, quando essa reclassificação se destine **exclusivamente** à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva ou à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, ou a portos secos, bem como à habitação destinada ao alojamento de trabalhadores agrícolas.

A reclassificação para solo urbano que se destine a habitação (com exceção da referida no parágrafo anterior) ou a categorias do solo que admitam habitação, não tem enquadramento naquele procedimento, só podendo realizar-se através da elaboração, revisão ou alteração de um PP com efeitos registais ou ao abrigo do artigo 72º-B, nas situações especiais ali definidas.

Face ao exposto, não obstante nada haja a opor relativamente à proposta de reclassificação do solo para o fim pretendido, a proposta de qualificação do solo deve ser corrigida/alterada para “Espaço de Uso Especial”, de modo a garantir que a área em questão se destinará, exclusivamente, à execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva.

Assim, e nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do D.L. n.º 80/2015, de 14/05, na sua atual redação, esta CCDRC IP emite **parecer favorável** à proposta apresentada, **condicionado** aos seguintes aspetos: do disposto no n.º 7 do artigo 72º do RJIGT

- a área objeto de alteração deve ser qualificada como Espaço de Uso Especial e não como Espaço Habitacional, de modo a garantir a conformidade com o disposto no n.º 7 do artigo 72º do RJIGT;
- a deliberação da Câmara Municipal que proceda à reclassificação do solo deve conter os elementos referidos na alínea a) do n.º 4 do artigo 72º do RJIGT, para cumprimento do estabelecido no n.º 7 do mesmo artigo.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora da Unidade de Ordenamento do Território

Assinado por: Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento

Num. de Identificação: BI07804640

Data: 05/01/2026 às 16:23:23



(Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)

Subdelegação de Competências, Despacho N.º 10480/2025
(publicado no DR n.º 171, 2ª Série, de 5 de setembro de 2025)

AG/