



CÂMARA MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA

PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO

**17ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PDM DE ALBERGARIA-A-VELHA
RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO – TERMOS DE REFERÊNCIA**

março 2026

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1 Introdução..... | 4 |
| 2 Breve Caracterização da Situação de Referência..... | 6 |
| 3 Enquadramento Legal..... | 7 |
| 4 Caracterização da área de intervenção..... | 8 |
| 5 Proposta / Fundamentação..... | 11 |
| 6 Sujeição da Proposta de Alteração a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)..... | 16 |
| 6.1 – Âmbito de aplicação de procedimento de AAE..... | 16 |
| 6.2 – Avaliação de Eventuais Efeitos Significativos no Ambiente Considerando os Fatores Ambientais (E) do n.º1 do Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho..... | 17 |
| 6.3 – Análise e ponderação dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente de acordo com anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho..... | 17 |
| 6.4 - Conclusão..... | 19 |
| 7 Conteúdo Material e Documental..... | 20 |
| 8 Fases e Prazo de Elaboração..... | 21 |

O presente documento, a submeter à apreciação da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, nos termos e para os efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tem por objetivo fundamentar e enquadrar a necessidade de proceder à **17.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDMAV)**, atualmente plenamente eficaz e em vigor.

Neste contexto, o documento define e justifica a oportunidade da abertura do respetivo procedimento de alteração ao plano, apresentando de forma sintética os fundamentos técnicos, territoriais e administrativos que sustentam a presente iniciativa.

A **1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha** foi publicada através do Aviso n.º 2536/2015, no Diário da República, 2.ª série, n.º 47, de 9 de março de 2015. Desde a sua entrada em vigor, o plano foi objeto de diversas correções materiais e alterações, decorrentes da necessidade de adaptação a novos enquadramentos legais, bem como da atualização de instrumentos de gestão territorial de nível superior e de ajustamentos resultantes da dinâmica territorial e administrativa.

Assim, ao longo da sua vigência, a 1.ª revisão do PDM de Albergaria-a-Velha foi objeto das seguintes correções e alterações:

1.ª Correção Material do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha, Aviso n.º 3407/2016, Diário da República, 2.ª série — N.º 51 — 14 de março de 2016;

1.ª Alteração por Adaptação à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a - Velha, Aviso n.º 3998/2016, Diário da República, 2.ª série — N.º 58 — 23 de março de 2016,

2.ª Alteração por Adaptação à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a - Velha, Aviso n.º 4751/2016, Diário da República, 2.ª série — N.º 69 — 8 de abril de 2016;

4.ª Alteração por Adaptação à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a -Velha, Aviso n.º 3457/2017, Diário da República, 2.ª série — N.º 66 — 3 de abril de 2017;

3.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha, Aviso n.º 8278/2017, Diário da República, 2.ª série — N.º 141 — 24 de julho de 2017;

5.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha, Aviso n.º 488/2018, Diário da República, 2.ª série — N.º 6 — 09 de janeiro de 2018;

6.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha, Aviso n.º 15184/2018, Diário da República, 2.ª série — N.º 203 — 22 de outubro de 2018;

8.ª Alteração por Adaptação à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha, Aviso n.º 19046/2021, Diário da República, 2.ª série — N.º 196 — 12 de julho de 2021;

7.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha. Aviso n.º 8553/2022, Diário da República, 2.ª série — N.º 81 — 27 de abril de 2022; de seguida é publicada

2.ª Correção Material à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha, Aviso n.º 13846/2022, Diário da República, 2.ª série — N.º 133 — 12 de julho de 2022;

11.ª Alteração por Adaptação à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha, Aviso n.º 22632/2022, Diário da República, 2.ª série — N.º 228 — 25 de novembro de 2022;

10.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha, Aviso n.º 13823/2022, Diário da República, 2.ª série — N.º 140 — 20 de julho de 2023;

12.ª Alteração por Adaptação à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha, Declaração n.º 95/2023, Diário da República, 2.ª série — N.º 207 — 25 de outubro de 2023.

13.ª Alteração por Procedimento Simplificado à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria -a -Velha, Aviso n.º 24068/2024, Diário da República, 2.ª série — N.º 210 — 29 de outubro de 2024.

14.ª Alteração por Adaptação à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha, Declaração n.º 47/2025, Diário da República, 2.ª série — N.º 62 — 28 de março de 2025.

2| BREVE CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA

A 17.^a Alteração à 1.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDMAV) surge na sequência de diversos requerimentos apresentados à Câmara Municipal por munícipes proprietários de terrenos localizados na zona sul da cidade de Albergaria-a-Velha. Pretende-se promover uma alteração ao PDMAV, através da **requalificação** da categoria do solo urbano atualmente definido como Espaço Habitacional para a categoria de Espaço Central – Nível 1, numa área contígua à Rua Comendador Augusto Martins Pereira e à Rua Brandão Gomes.

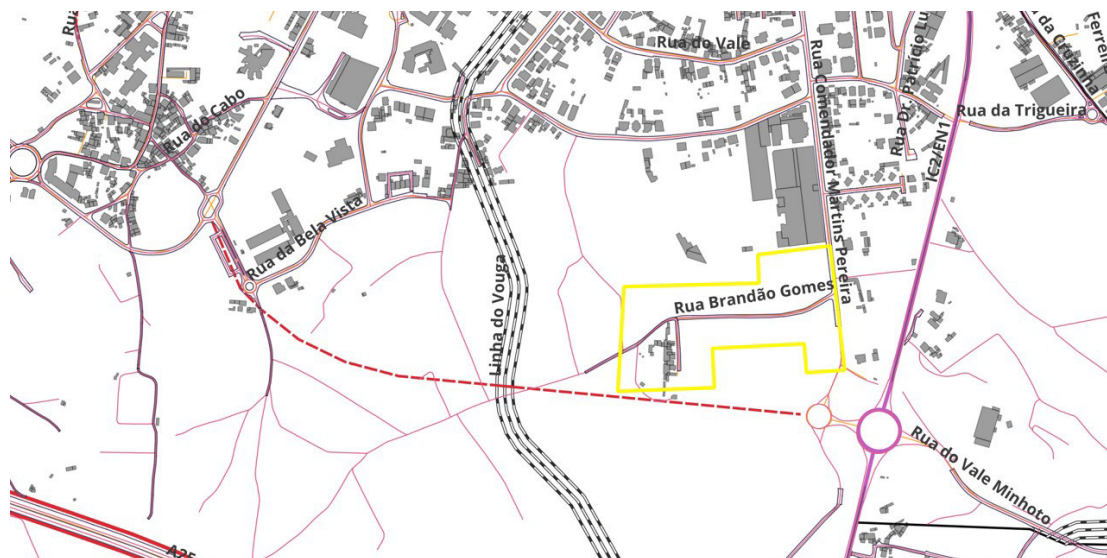


Figura 1 – Extrato da Planta topográfica com a delimitação da área de intervenção

O objetivo desta intervenção é alinhar a qualificação do solo urbano da zona sul da cidade com as dinâmicas urbanas existentes, refletindo a evolução das condições sociais e económicas e apoiando as perspetivas de desenvolvimento local. A intervenção pretende, assim, promover uma utilização mais intensiva e diversificada do território. A área abrangida pela presente proposta de requalificação apresenta uma superfície total de 52451 m² (5,5 ha).

A presente alteração enquadra-se no disposto da alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º e no artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), na sua redação atual, considerando tratar-se de uma intervenção que prossegue objetivos de interesse público. Entre estes destacam-se o reforço da oferta habitacional, a dinamização económica, a valorização do tecido urbano existente e a expansão ordenada da zona sul da Cidade de Albergaria-a-Velha.

Importa ainda salientar que a classificação da área como Espaço Central – Nível 1 permite uma maior intensidade de ocupação urbana, possibilitando o aumento do número de fogos habitacionais face à situação atual. Esta alteração contribui, assim, para uma utilização mais eficiente do solo urbano, promovendo uma maior capacidade de oferta habitacional em consonância com as necessidades do território e com os princípios de desenvolvimento urbano sustentável (ver figura 1).

A 17ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDMAV), tem enquadramento legal nos artigos 115.º, 118.º e 119.º do denominado Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e seguirá o procedimento constante do n.º 1 do artigo 119.º desse mesmo diploma, na atual redação. Esta alteração é de natureza territorial.

A dinâmica dos planos territoriais, prevista nos referidos artigos 115.º e 118.º do RJIGT, prevê que o PDM possa ser objeto de alteração no decurso, nomeadamente:

- a) “Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;**
- b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;*
- c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.”*

(n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT)

“Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função 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.”

(artigo 118.º do RJIGT)

4| CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção localiza-se na zona Sul da cidade de Albergaria-a-Velha, constituindo uma das principais portas de entrada no perímetro urbano, assumindo um papel relevante na estruturação e perceção da cidade. Esta área é delimitada e estruturada, designadamente, pela Rua Comendador Augusto Martins Pereira e pela Rua Brandão Gomes, e apresenta-se como uma zona de transição com elevado potencial de qualificação urbana (ver figuras 1, 2 e 3).

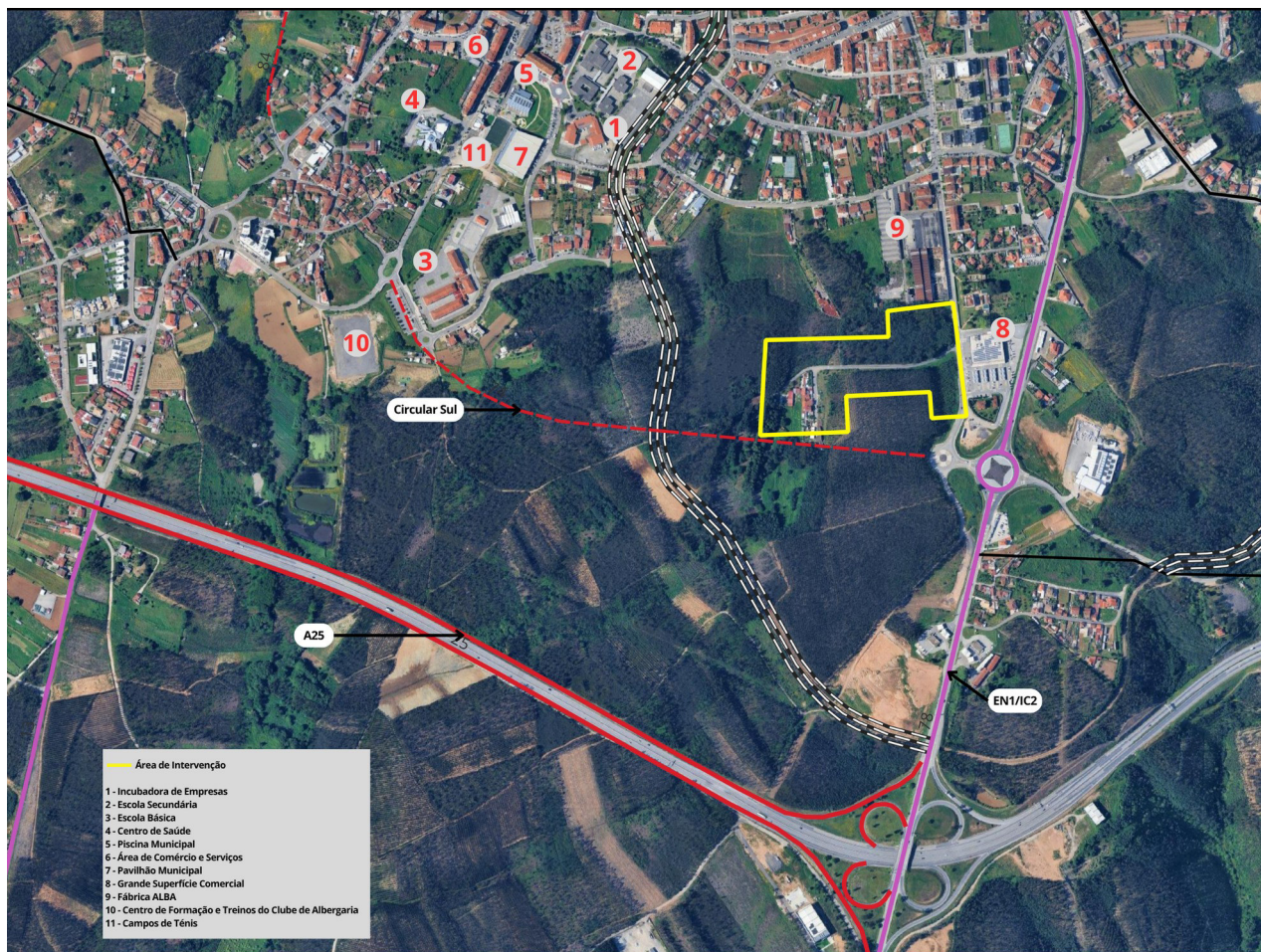


Figura 2 – Extrato de Ortofotomapa com a delimitação da área de intervenção



Figura 3 – Imagens da Rua Comendador Augusto Martins Pereira e da Rua Brandão Gomes

A zona Sul mantém-se como uma área expectante, onde subsiste uma bolsa significativa de parcelas de grande dimensão, que não foram objeto de transformação urbanística relevante ao longo das últimas décadas. Estas parcelas apresentam condições particularmente favoráveis ao desenvolvimento urbano, encontrando-se excluídas dos regimes da RAN e da REN, o que reforça o seu potencial de valorização e intervenção (ver figura 4).

Importa ainda referir que esta área se encontra numa posição estratégica relativamente à estrutura urbana existente, situando-se na proximidade de diversas centralidades e de um conjunto alargado de equipamentos e serviços públicos, nomeadamente estabelecimentos de ensino, pavilhão desportivo, piscinas municipais, campos de jogos e outras infraestruturas coletivas, maioritariamente localizadas a Poente (ver figura 2).



Figura 4 – Imagem aérea de Poente para Nascente com a delimitação da área de intervenção

A envolvente contigua à área que se pretende requalificar, caracteriza-se pela presença de usos diversificados, incluindo áreas residenciais de diversas tipologias, uma superfície comercial e a fábrica ALBA (desativada).

A área beneficia de uma boa acessibilidade rodoviária, decorrente da proximidade a eixos estruturantes como a A25 e a EN1/IC2. Acresce a previsão de execução da Circular Sul, infraestrutura viária estruturante que assegurará a ligação entre a entrada Sul da cidade e a zona Poente, permitindo uma melhor articulação com as áreas onde se concentram equipamentos, comércio e serviços. Esta via terá igualmente um papel relevante na redistribuição dos fluxos de tráfego, contribuindo para a redução da pressão sobre o núcleo central da cidade (ver figuras 2 e 4).

Para além disso, a Circular Sul assume-se como um elemento fundamental na estruturação da expansão urbana da zona Sul da cidade, criando as condições para a consolidação de novas frentes urbanas e para a integração de áreas que, até ao momento, se mantiveram sem transformação (ver figura 2).

No interior da área de intervenção destaca-se o complexo das antigas instalações da Fábrica ALBA, atualmente devoluto e em avançado estado de degradação. Este conjunto edificado assume particular relevância não apenas pela sua dimensão, mas também pelo seu valor histórico, simbólico e identitário, constituindo um elemento marcante da memória industrial e cultural do Concelho (ver figura 5).



Figura 5 – Imagem geral da Rua Comendador Augusto Martins Pereira e a Fábrica ALBA



Figura 6 – Imagem geral dos terrenos expectantes na Rua Brandão Gomes e na Rua Comendador Martins Pereira

Neste enquadramento, a reabilitação e reconversão da Fábrica ALBA, associada ao potencial de transformação das parcelas envolventes e à futura concretização da Circular Sul, configuram uma oportunidade estratégica para a afirmação de uma nova centralidade urbana, capaz de estruturar e qualificar a expansão da zona Sul da cidade de Albergaria-a-Velha (ver figuras 5 e 6).

5| PROPOSTA / FUNDAMENTAÇÃO

A presente proposta de alteração ao PDMAV visa a requalificação do regime de uso do solo, incidindo sobre uma área atualmente integrada em solo urbano e classificada como Espaço Habitacional, propondo-se a sua **requalificação** para Espaço Central – Nível 1, de forma a adequar o enquadramento urbanístico às dinâmicas territoriais, funcionais e económicas existentes e emergentes (ver figuras 7, 8, 9 e 10).

A área objeto desta requalificação apresenta uma superfície total de 52451 m² (5,5 ha).

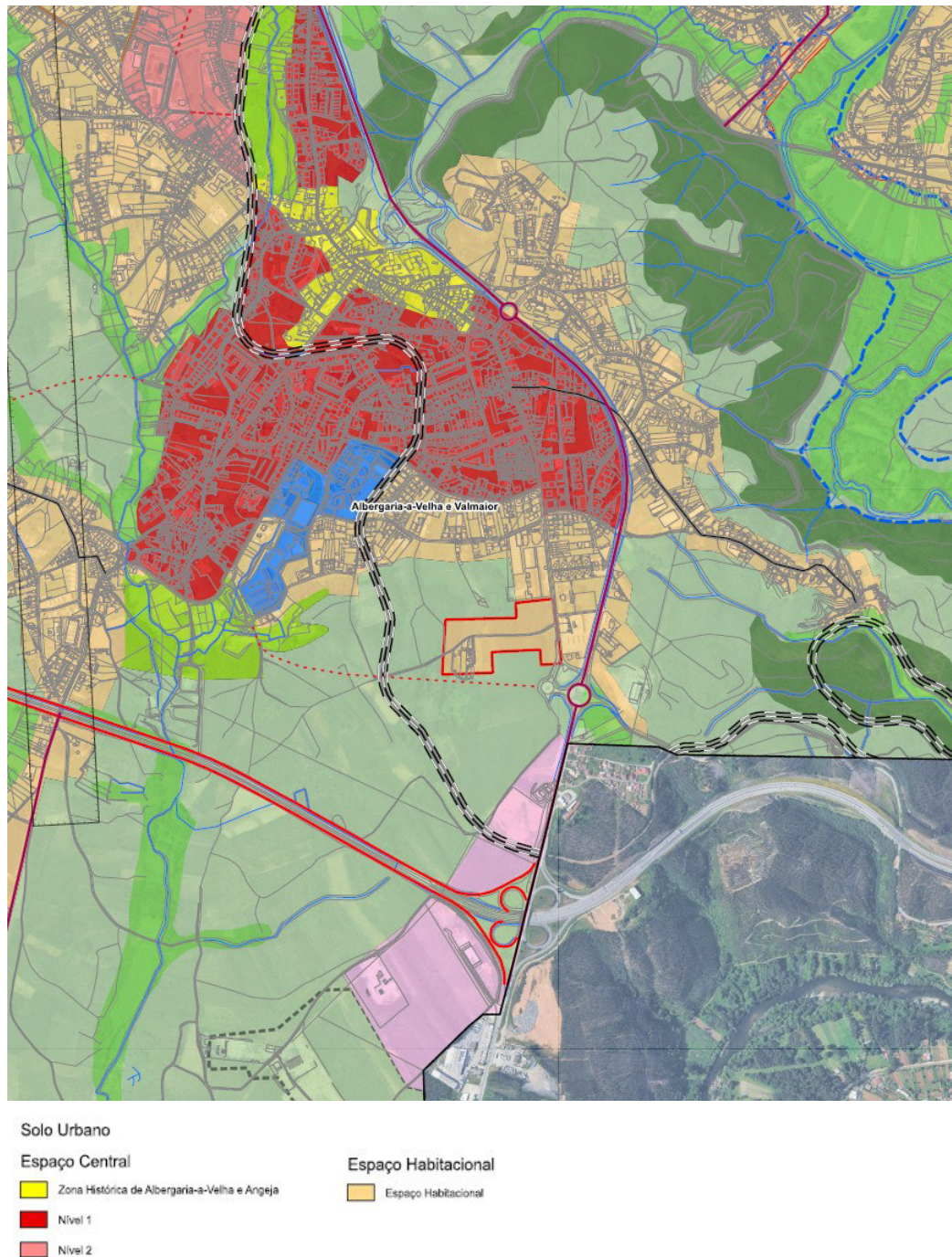


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo com a delimitação da área de intervenção

Importa sublinhar que a presente intervenção não configura uma reclassificação de solo, mantendo-se integralmente a sua natureza como solo urbano, tratando-se antes de uma alteração qualitativa do regime urbanístico aplicável, orientada para a intensificação e diversificação dos usos admissíveis.

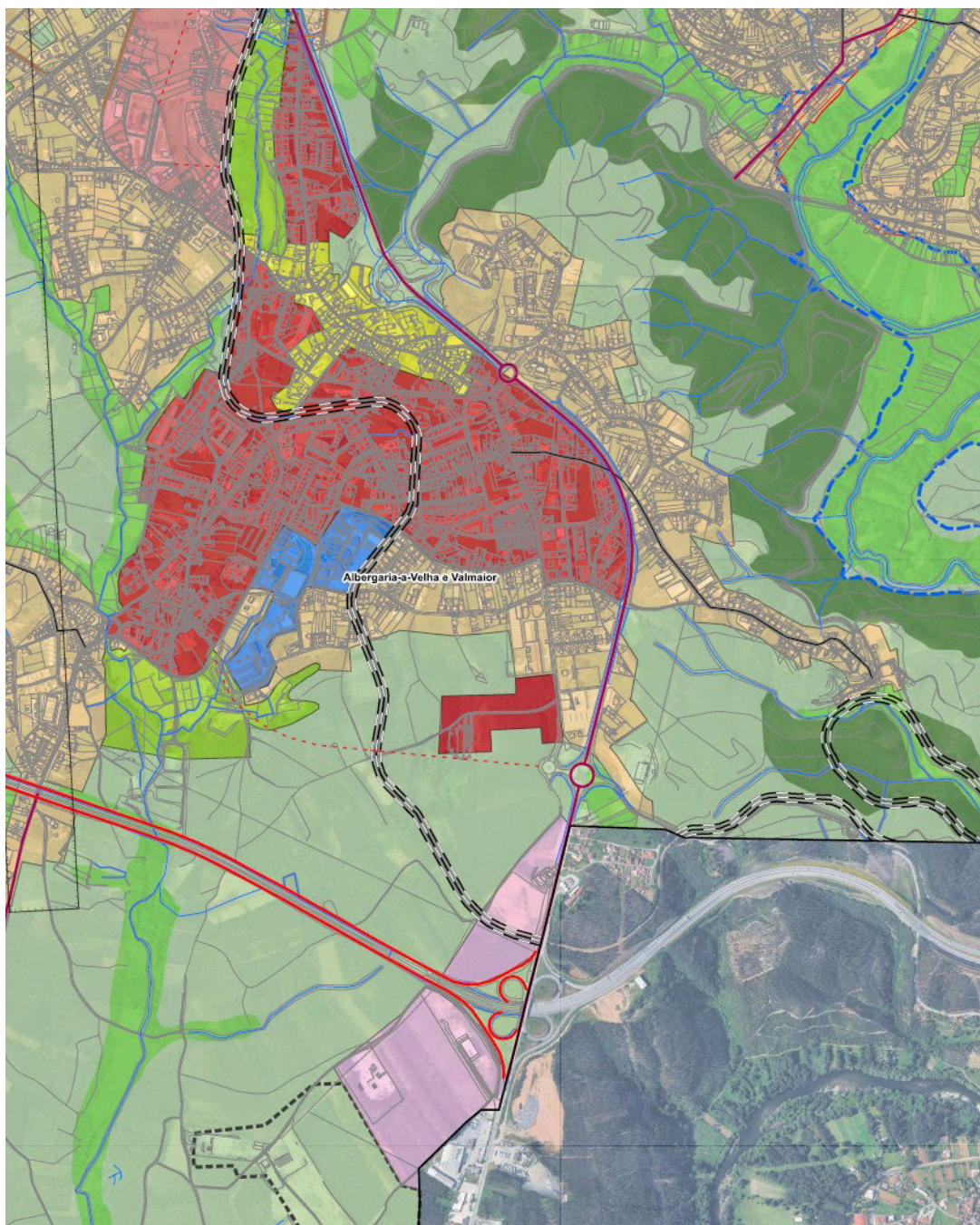


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo com a proposta de alteração

O Espaço Habitacional – EH, compreende os espaços complementares à zona urbana central, apresentando menor densidade de ocupação e caracterizam-se fundamentalmente pela função habitacional podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Quanto aos usos e condições de ocupação do Solo, no EH de acordo com o Regulamento do PDMAV em vigor, são admissíveis os seguintes usos: habitação, comércio (comércio a retalho), serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, infraestruturas urbanas e edifício anexo de apoio aos usos principais.

Artigo 74.º

Regime de Edificabilidade

1 — Consideram-se os seguintes parâmetros e índices urbanísticas:

TABELA N.º 9

| Usos e Funções/Espaço Habitacional | Configuração do Prédio (1) | | | Implantação Construção | | | N.º máx. de Pisos acima do Solo | | Índices (4) | | | |
|--|----------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|-------|-----------------|----------------|
| | Área (m²) | Fronte Urbana (m) | Profundidade Média (m) | Profundidade Construção (m) (2) | Afastamentos Laterais (n.º) | Afastamentos Laterais (m) (3) | Edificação principal (n.º) (3) e (4) | Anexo (n.º) | IOS | IUS | N.º de fogos/ha | Estacionamento |
| Habitação unifamiliar isolada | ≥500 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 2 | 1 | ≤0,50 | ≤0,80 | ≤20 | Artigo 62.º |
| Habitação unifamiliar em Banda | ≥500 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 2 | 1 | ≤0,50 | ≤0,80 | ≤30 | Artigo 62.º |
| Habitação Coletiva | ≥500 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 2 | 1 | ≤0,50 | ≤1,00 | ≤40 | Artigo 62.º |
| Comércio | ≥500 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 2 | 1 | ≤0,50 | ≤1,00 | – | Artigo 62.º |
| Serviços | ≥500 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 2 | 1 | ≤0,50 | ≤1,00 | – | Artigo 62.º |
| Equipamentos de Utilização Coletiva | ≥500 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 3 | 1 | ≤0,50 | ≤1,00 | – | Artigo 62.º |
| Empreendimentos Turísticos | ≥800 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 3 | 1 | ≤0,50 | ≤1,00 | – | Artigo 62.º |
| Alojamento Local | ≥500 | ≥15,00 | ≥30,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 2 | 1 | ≤0,50 | ≤1,00 | – | Artigo 62.º |
| Indústria, Armazenagem e Comércio por grosso | ≥800 | ≥20,00 | ≥50,00 | ≤30,00 | 2 | ≥6,00 | 2 | 1 | ≤0,50 | ≤1,00 | – | – |

Legenda:

- (1) Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de uma das variáveis da configuração do Prédio.
 - (2) Em casos excecionais devidamente justificados, admite-se que a profundidade exceda o valor previsto.
 - (3) Admite-se o aproveitamento de sótão.
 - (4) Em casos excecionais, devidamente fundamentados e tecnicamente justificados, com base no desenho do espaço público ou na especificidade do programa a instalar, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados.
- (-) Não se aplica

Figura 9 – Tabela N.º 9 do Regulamento do PDM – Regime de edificabilidade do Espaço habitacional (EH)

O Espaço Central Nível 1 e Nível 2 – ECN1 e ECN2, compreende a área central de Albergaria - a-Velha e Branca que desempenham funções de centralidade e onde se verifica uma concentração de atividades terciárias, funções residenciais e outros usos compatíveis com a utilização dominante.

Neste Espaço são admissíveis os seguintes usos: habitação, comércio (a retalho), serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, infraestruturas urbanas e edifício anexo de apoio aos usos principais.

Artigo 71.º

Regime de Edificabilidade do Espaço de Nível 1 e Nível 2

TABELA N.º 7

| Usos e Funções/ Central de Nível 1 | Configuração do Prédio (1) | | | Implantação Construção | | | N.º máx. de Pisos acima do Solo | | Índices (4) | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|-------|-----------------|----------------|
| | Área (m²) | Fronte Urbana (m) | Profundidade Média (m) | Profundidade Construção (m) (2) | Afastamentos Laterais (n.º) | Afastamentos Laterais (m) (3) | Edificação principal (n.º) (3) e (4) | Anexo (n.º) | IOS | IUS | N.º de fogos/ha | Estacionamento |
| Habitação unifamiliar isolada | ≥250 | ≥9,00 | ≥15,00 | ≤30,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 3 | 1 | ≤0,80 | ≤1,00 | ≤80 | Artigo 62.º |
| Habitação unifamiliar em Banda | ≥250 | ≥9,00 | ≥15,00 | ≤20,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 3 | 1 | ≤0,80 | ≤1,00 | ≤100 | Artigo 62.º |
| Habitação Coletiva | ≥250 | ≥9,00 | ≥15,00 | ≤20,00 | 0 a 2 | ≥6,00 | 6 | 1 | ≤0,80 | ≤2,00 | ≤100 | Artigo 62.º |
| Comércio | ≥250 | ≥9,00 | ≥15,00 | ≤20,00 | 0 a 2 | ≥6,00 | 6 | 1 | ≤0,80 | ≤2,00 | – | Artigo 62.º |
| Serviços | ≥250 | ≥9,00 | ≥15,00 | ≤20,00 | 0 a 2 | ≥6,00 | 6 | 1 | ≤0,80 | ≤2,00 | – | Artigo 62.º |
| Equipamentos de Utilização Coletiva | ≥250 | ≥9,00 | ≥15,00 | ≤20,00 | 0 a 2 | ≥6,00 | 6 | 1 | ≤0,80 | ≤2,00 | – | Artigo 62.º |
| Empreendimentos Turísticos | ≥800 | ≥20,00 | ≥50,00 | ≤20,00 | 0 a 2 | ≥6,00 | 6 | 1 | ≤0,80 | ≤2,00 | – | Artigo 62.º |
| Alojamento Local | ≥250 | ≥9,00 | ≥15,00 | ≤20,00 | 0 a 2 | ≥3,00 | 3 | 1 | ≤0,80 | ≤1,00 | – | Artigo 62.º |

Legenda:

- (1) Admitem-se como viáveis todas as situações em que sejam cumpridos, pelo menos, os valores mínimos de uma das variáveis da configuração do Prédio.
 - (2) Em casos excecionais devidamente justificados, admite-se que a profundidade exceda o valor previsto.
 - (3) Admite-se o aproveitamento de sótão.
 - (4) Em casos excecionais, devidamente fundamentados e tecnicamente justificados, com base no desenho do espaço público ou na especificidade do programa a instalar, podem adotar-se outros valores para os parâmetros e índices indicados.
- (-) Não se aplica

Figura 10 – Tabela N.º 7 do Regulamento do PDM – Regime de edificabilidade do Espaço Central (ECN1)

A **requalificação** proposta visa não apenas a otimização do solo urbano existente, mas também a estruturação de uma nova frente urbana qualificada, capaz de afirmar a zona sul de Albergaria-a-Velha como um novo polo de centralidade, com capacidade de atração residencial, económica e funcional.

Neste contexto, assume particular relevância a intervenção prevista para a antiga Fábrica ALBA, atualmente devoluta, cuja reabilitação e reconversão para um centro de negócios, atividades empresariais e de serviços integrando espaços de *coworking* e escritórios flexíveis, se configura como um elemento âncora desta nova centralidade urbana.

Pela sua dimensão e impacto funcional, a reconversão da Fábrica ALBA constitui um fator catalisador da transformação urbana da zona sul, promovendo a intensificação dos fluxos de população e atividades, bem como o reforço da atratividade territorial.

Esta dinâmica implicará um acréscimo significativo da procura habitacional. **Importa salientar que a escassez de habitação constitui atualmente um dos principais desafios a nível nacional**, refletindo-se também no concelho de Albergaria-a-Velha. Neste sentido, torna-se fundamental assegurar uma resposta urbanística adequada, capaz de promover o aumento da oferta habitacional.

Assim, revela-se indispensável a criação de condições no âmbito do PDMAV que permitam o reforço da componente habitacional, num contexto marcado pela crescente escassez de oferta habitacional, através da intensificação dos parâmetros urbanísticos, designadamente ao nível da densidade construtiva, do índice de utilização do solo e da altura das edificações, viabilizando soluções edificatórias mais adequadas à consolidação de um tecido urbano mais denso, contínuo e qualificado.

Esta abordagem assume particular relevância face à atual falta de habitação, constituindo uma resposta necessária para a fixação de população ativa, para a promoção de um adequado equilíbrio entre funções urbanas e para a sustentabilidade do sistema urbano a médio e longo prazo, reforçando a pertinência da presente requalificação urbana.

A requalificação proposta revela-se, assim, fundamental para assegurar, num contexto marcado pela escassez de habitação, uma resposta integrada às dinâmicas territoriais emergentes:

- A viabilização da reconversão funcional da Fábrica ALBA, enquanto âncora de uma nova centralidade urbana;
- A criação de um parque habitacional mais denso e diversificado, capaz de responder à procura induzida pela dinamização económica;
- A estruturação de uma nova frente urbana na zona Sul, em articulação com a futura Circular Sul e com o sistema urbano existente;
- A promoção de um modelo urbano mais compacto, funcionalmente misto e territorialmente equilibrado.

Em síntese, a presente alteração configura uma intervenção de natureza estruturante, orientada para a criação de uma nova centralidade urbana qualificada, assente na regeneração de um espaço industrial devoluto e na alteração da categoria do solo urbano, permitindo uma intensidade edificatória superior. Ao promover uma organização funcional integrada, esta requalificação pretende lançar o arranque da expansão da zona sul da cidade, contribuindo para a formação de um tecido urbano mais coeso, eficiente e atrativo.

Simultaneamente, constitui uma resposta concreta aos desafios atuais de desenvolvimento territorial, nomeadamente no que respeita à escassez de habitação e à necessidade de reforçar a competitividade e atratividade do concelho.

Esta estratégia é sustentada por um conjunto de condições objetivas que reforçam a adequação da requalificação proposta, designadamente a inserção da área em contexto urbano com potencial de expansão qualificada, a proximidade a centralidades existentes e a uma rede consolidada de equipamentos e serviços, a elevada acessibilidade com ligação a eixos estruturantes como a A25 e a EN1/IC2, bem como à futura Circular Sul e, ainda, a presença de estruturas edificadas com elevado potencial de reconversão, como a antiga Fábrica ALBA.

6| SUJEIÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)

6.1 – ÂMBITO DE APLICAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE AAE

Considerando que a presente proposta de alteração:

- a) Incide apenas na requalificação do regime de uso do solo, incidindo sobre uma área atualmente integrada em solo urbano e classificada como Espaço Habitacional, propondo-se a sua **requalificação** para Espaço Central – Nível 1, de forma a adequar o enquadramento urbanístico às dinâmicas territoriais, funcionais e económicas existentes.
- b) Configura uma operação integrada de requalificação urbanística, na qual a regeneração de um espaço industrial devoluto e a intensificação da função económica se articulam com o reforço da função habitacional, visando dar resposta à escassez de habitação e à necessidade de reforçar a competitividade e atratividade do concelho, promovendo um modelo urbano mais equilibrado, compacto e funcionalmente misto.

Nestes termos, o Município de Albergaria-a-Velha decidiu dispensar a elaboração do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do Decreto - Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugado com o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

Efetivamente, considera-se que a presente proposta de alteração não se enquadra no disposto no n.º1 do Artigo 3.º - “Âmbito de aplicação” do Decreto-lei 232/2007, de 15 de junho, que define as situações que exigem procedimento de avaliação ambiental estratégica, nomeadamente, pelas seguintes razões:

- a) A alteração proposta não prevê nem enquadra a possibilidade de aprovação e concretização de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei 69/2000, de 3 de maio, com a redação que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de novembro.
- b) A alteração proposta não incide nem produz quaisquer efeitos sobre Sítios da Lista Nacional, Sítios de Interesse Comunitário, Zona Especial de Conservação ou Zona Especial de Proteção, não estando sujeita a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei 140/99, de 24 de abril, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto- Lei 49/2005, de 24 de fevereiro.

6.2 – AVALIAÇÃO DE EVENTUAIS EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE CONSIDERANDO OS FATORES AMBIENTAIS (E) DO N.º1 DO ARTIGO 6.º DO DECRETO-LEI N.º 232/2007 DE 15 DE JUNHO.

De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, em especial no disposto na alínea e) do n.º 1 do Artigo 6.º, os fatores ambientais a considerar no âmbito do processo de AAE, enquadram-se nas seguintes temáticas ambientais: **a) biodiversidade, b) a população, c) a saúde humana, d) a fauna, e) a flora, f) o solo, g) a água, h) a atmosfera, i) os fatores climáticos, j) os bens materiais, l) o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, m) a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados.**

Tendo por base a análise e ponderação da proposta de alteração sobre os fatores ambientais apresentados no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, não são exetáveis quaisquer efeitos significativos sobre o ambiente em geral e sobre os referidos fatores ambientais mencionados, em particular.

6.3 – ANÁLISE E PONDERAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE DE ACORDO COM ANEXO AO DECRETO-LEI N.º 232/2007, DE 15 DE JUNHO.

Conforme se estipula no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, mais concretamente o **Anexo referenciado pelo n.º6 do Artigo 3.º**, apresenta-se a listagem de critérios e a respetiva ponderação no âmbito da alteração do PDM da ALBERGARIA-A-VELHA proposta.

No n.º 1 do referido anexo ponderam-se as características do procedimento de alteração do PDM de Albergaria-a-Velha considerando um conjunto de critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente.

- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;
- e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente;

A análise e ponderação deste conjunto de critérios de determinação de probabilidade de efeitos significativos sobre o ambiente não revela quaisquer efeitos significativos sobre o ambiente nem sequer, encontra objetividade na aplicação ao caso da presente alteração regulamentar.

No n.º 2 do referido anexo, ponderam-se as características dos impactes e da área suscetível de ser afetada considerando um outro conjunto de critérios. Considerando as características a tipologia e a natureza da proposta de alteração do PDM de Albergaria-a-Velha não se consideraram aplicáveis as características dos impactes e da sua área suscetível de ser afetada, referidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, nomeadamente os estabelecidos no n.º 2 do disposto no Anexo a esse diploma e que dele faz parte integrante.

São eles:

- a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;
- b) A natureza cumulativa dos efeitos;
- c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) O valor da vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada devido a: - Características naturais específicas ou património cultural; - Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, utilização intensiva do solo;
- g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

6.4 - CONCLUSÃO

Considerando que a 17ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de ALBERGARIA-A-VELHA assenta na **requalificação do regime de uso do solo**, mantendo a sua classificação como solo urbano, mas procedendo à sua qualificação como **Espaço Central – Nível 1**. Esta alteração permite **eleva a intensidade de uso do solo**, através do aumento da densidade construtiva, da altura das edificações e da diversidade funcional admissível que não implica quaisquer efeitos significativos sobre o modelo de ordenamento, antes o consolida e afirma, não colidindo com nenhuma área sensível de RAN e de REN, **não se consideraram aplicáveis** as características dos impactes e da sua área suscetível de ser afetada, referidos no **Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho**, nomeadamente os estabelecidos no **n.º2 do disposto no Anexo** a esse diploma e que dele faz parte integrante.

Entende-se que a 17ª alteração à 1ª Revisão do PDM da ALBERGARIA-A-VELHA proposta, não implica nem produz efeitos significativos no ambiente pelo que se considera que o presente ponto deste relatório, fundamenta a **dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica** nos termos e para os efeitos do disposto no n.º1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho.

7| CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A presente alteração ao PDM será constituída pelo conteúdo material e documental previsto nos artigos 96.º e 97.º do RJIGT, com as adaptações necessárias, em função da natureza e objetivos da alteração da proposta. Neste sentido, a proposta de alteração ao Plano será constituída pelas peças do Plano alvo de alteração, nomeadamente a Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo (desenho 1B), e ainda pelo relatório que fundamente a proposta ao Plano.

8| FASES E PRAZO DE ELABORAÇÃO

A elaboração da 17ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Albergaria-a-Velha observará as seguintes fases procedimentais:

- Abertura do procedimento da alteração do PDM nos termos do n.º1 do Artigo 76.º do RJIGT.
- Abertura de um período de participação pública, com a duração mínima de 15 dias úteis, destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões relevantes no âmbito do procedimento, conforme previsto nos n.º 1 e 2 do artigo 88.º do RJIGT.
- Elaboração e submissão da proposta de alteração do Plano à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), para efeitos de realização da Conferência Procedimental (CP), nos termos do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT.
- Realização da CP pela CCDRC, da qual é lavrada ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º do RJIGT.
- Abertura do período de Discussão Pública (DP), após a CP, mediante aviso a publicar na 2ª série do Diário da República e a divulgar através dos meios de comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e do sítio da Internet do Município. Este período deve ser anunciado com uma antecedência mínima de 5 dias e ter uma duração não inferior a 30 dias, nos termos do n.º1 e 2 do artigo 89.º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.
- Ponderação dos resultados da discussão pública pela Câmara Municipal (CM), incluindo reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados, e eventual introdução de alterações à proposta.

A versão final é então submetida à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos dos artigos 89.º e 90.º do RJIGT.

- Aprovação pela Assembleia Municipal e subsequente publicação da deliberação na 2.ª série do Diário da República, conforme o disposto no n.º 7 do artigo 191.º do RJIGT.
- Prazo de elaboração: o procedimento de alteração do PDM tem a duração máxima de 18 meses, prorrogável por igual período, nos termos do artigo 76.º do RJIGT.