

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

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

UOT-DOT 408/2026
Proc: PDM-AV.02.00/1-26

2026-07-21

ASSUNTO: 17ª Alteração ao PDM de Albergaria-a-Velha
Emissão de parecer final (n.º 3 do artigo 86º do RJIGT, aprovado pelo
D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio)

Através de mensagem eletrónica remetida pela PCGT (Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial), essa Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha remeteu uma proposta de 17ª alteração ao Plano de Diretor Municipal em vigor, solicitando a realização de uma conferência procedimental, 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, para a conferência procedimental agendada para o dia 22.07.2026 foi convocada apenas a DGT, a quem compete verificar as questões relacionadas com a homologação da cartografia.

Contudo aquela Direção-Geral, por mensagem eletrónica, informou não ter disponibilidade para participar na reunião e disponibilizou o respetivo parecer, globalmente favorável, na PCGT (Ofício S-DGT/2026/1672, de 08/07/2026).

Não se justifica, assim, a realização da conferência procedimental, transmitindo-se, de seguida, o parecer desta CCDRC IP.

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 dar resposta/acolher diversos requerimentos

apresentados à Câmara Municipal por munícipes proprietários de terrenos localizados na zona sul da cidade de Albergaria-a-Velha, numa área contígua à Rua Comendador Augusto Martins Pereira e à Rua Brandão Gomes, através da alteração da qualificação do solo, que atualmente já é urbano, promovendo uma utilização mais intensiva e diversificada do território.

É, assim, proposta a alteração da qualificação atual do solo, de Espaço Habitacional para a categoria de Espaço Central – Nível 1. Esta alteração permite uma maior intensidade de ocupação urbana do território em questão, possibilitando o aumento do número de fogos habitacionais face à situação atual, e, consequentemente, o aumento da oferta habitacional em consonância com as necessidades atuais e com os princípios de desenvolvimento urbano sustentável.

A área abrangida pela presente proposta de requalificação apresenta uma superfície total de 52 451 m² (5,5 ha).

Refere essa CM que a reabilitação e reconversão da Fábrica ALBA, contígua a Norte à área em análise, 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 e fazer face às crescentes necessidades de habitação.

Mais refere que a escassez de habitação constitui atualmente um dos principais desafios no concelho de Albergaria-a-Velha, sendo por isso fundamental assegurar uma resposta urbanística adequada, capaz de promover o aumento da oferta habitacional.

2. ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR

Conforme já referido, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor o terreno em questão está classificado como Solo Urbano, na categoria de Espaço Habitacional.

Em matéria de classificação e qualificação do solo, a proposta consubstancia, assim, apenas, a requalificação do solo na área em questão, orientada para a intensificação e diversificação dos usos admissíveis.

Com efeito, o Espaço Habitacional compreende os espaços complementares à zona urbana central, apresentando menor densidade de ocupação e a primazia da função habitacional, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante. Já o Espaço Central Nível 1 e Nível 2 compreende áreas que desempenham funções de centralidade e onde se verifica uma concentração de atividades terciárias, funções residenciais e outros usos compatíveis com a utilização dominante, admitindo uma maior densidade de ocupação.

De acordo com o Regulamento do PDM, no Espaço Habitacional são admitidos, no máximo, 20 fogos/ha de habitação unifamiliar isolada, 30 fogos/ha de habitação unifamiliar em banda e 40 fogos/ha de habitação coletiva. Em contrapartida, no Espaço Central os limiares máximos permitidos são de 80 fogos/ha de habitação unifamiliar isolada, 100 fogos/ha de habitação unifamiliar em banda e 100 fogos/ha de habitação coletiva, valores que possibilitam uma maior rentabilização do solo e o aumento da oferta habitacional, permitindo uma maior satisfação das necessidades atuais de habitação.

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 – a 17ª alteração à 1ª Revisão do PDM - foi decidida em reunião ordinária pública da Câmara Municipal realizada a 2 de abril de 2026, tendo a respetiva deliberação sido publicada no Diário da República, 2ª Série, n.º 96, de 19.05.2026, através do Aviso n.º 11675/2026/2.

O referido Aviso foi publicitado através do Edital n.º 070/2026 e em dois jornais, nomeadamente no “Diário de Aveiro” de 25 de abril de 2026, e no “Jornal de Noticias” de 24 de abril de 2026, 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 20 de maio de 2026 e o dia 11 de junho de 2026, 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 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.

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, e o relatório de fundamentação da proposta ao Plano.

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 RJIGT.

4. APRECIÇÃO DA PROPOSTA

A presente proposta consubstancia a requalificação de uma área de solo urbano de cerca de 52 451 m² (5,5 ha), atualmente qualificada como Espaço Habitacional, para Espaço Central de Nível 1, de modo a possibilitar a permitir uma melhor rentabilização do solo urbano, através da construção de um maior número de fogos habitacionais face ao que seria permitido no Espaço Habitacional, respondendo assim melhor às necessidades atuais de habitação.

O Relatório apresentado fundamenta e enquadra devidamente a proposta apresentada.

Estando em causa uma opção da competência exclusiva da Câmara Municipal na gestão do seu território, uma vez que o solo já é atualmente urbano e não interfere com quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, e verificando-se o cumprimento da legislação em vigor no que ao procedimento e tramitação diz respeito, nada há a obstar à proposta apresentada.

Face ao exposto e nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, esta CCDRC IP emite **parecer favorável** à proposta de 17ª alteração ao PDM em vigor apresentada.

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: 21/07/2026 às 14:34:52



(Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)

AG/