



**CÂMARA MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA**

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA**

**PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO**

**15ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PDM DE ALBERGARIA-A-VELHA**

**RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO – TERMOS DE REFERÊNCIA**

**setembro 2025**



---

## ÍNDICE

|                                                                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  Introdução.....                                                                                                                                                                   | 4  |
| 2  Breve Caracterização da Situação de Referência.....                                                                                                                               | 5  |
| 3  Enquadramento Legal.....                                                                                                                                                          | 6  |
| 1  Enquadramento do Pedido.....                                                                                                                                                      | 7  |
| 2  Enquadramento do Terreno no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor.....                                                                                                           | 10 |
| 4  Compatibilidade da Proposta com o Plano Diretor Municipal (PDM).....                                                                                                              | 15 |
| 5  Fundamentação para a proposta de Alteração.....                                                                                                                                   | 18 |
| 6  Sujeição da Proposta de Alteração a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).....                                                                                                    | 24 |
| 6.1 – Âmbito de aplicação de procedimento de AAE.....                                                                                                                                | 24 |
| 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.....        | 25 |
| 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..... | 25 |
| 6.4 - Conclusão.....                                                                                                                                                                 | 27 |
| 7  Conteúdo Material e Documental.....                                                                                                                                               | 28 |
| 8  Fases e Prazo de Elaboração.....                                                                                                                                                  | 29 |

O presente documento a submeter à apreciação da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha nos termos e para efeitos do n.º 3 do Artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consubstancia e fundamenta a necessidade de se proceder à **15ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal**, de Albergaria-a-Velha, plenamente eficaz e em vigor.

A **1ª Revisão ao Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha**, foi publicada com o Aviso n.º 2536/2015 - Diário da República, 2ª série – N.º 47 – 9 de março de 2015;

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 15ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha surge na sequência de um requerimento submetido à Câmara Municipal com o objetivo de viabilizar a instalação de um Equipamento de Utilização Coletiva, concretamente uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) e uma Unidade de Cuidados Continuados (UCC), num terreno localizado na Rua do Salgueiral, freguesia de Angeja, Concelho de Albergaria-a-Velha.

Para o efeito, pretende-se proceder à reclassificação do solo, numa área localizada na Rua do Salgueiral, freguesia de Angeja, atualmente classificada como Solo Rústico – Espaço Florestal de Produção (EFP), para Solo Urbano – Espaço Habitacional (EH), permitindo assim enquadrar urbanisticamente o uso pretendido e garantir a compatibilização com os instrumentos de gestão territorial em vigor.

A área objeto desta reclassificação apresenta uma superfície total de 8.295 m².

Esta alteração enquadra-se no disposto no n.º 7 do artigo 72.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação atual, considerando tratar-se de uma intervenção justificada para o interesse público, que visa reforçar a resposta social e de saúde à população local, nomeadamente à população idosa.

**A 15ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha**, tem enquadramento legal nos artigos 115.º e 118.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)*

*“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.º 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 que é fixado o respetivo prazo de execução”*

*(n.º 7 do artigo 72.º do RJIGT)*

Alexandra Sofia Tavares dos Santos apresentou requerimento à Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, solicitando a alteração do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDM-AV), concretamente a reclassificação da classe de solo Rústico, atualmente classificado como Espaço Florestal de Produção (EFP), para Solo Urbano – Espaço Habitacional (EH).

A pretensão visa viabilizar a construção de um equipamento de utilização coletiva, a implantar em terreno de sua propriedade, localizado na Rua do Salgueiral, freguesia de Angeja, Concelho de Albergaria-a-Velha (ver figuras 1, 2,3 e 4).

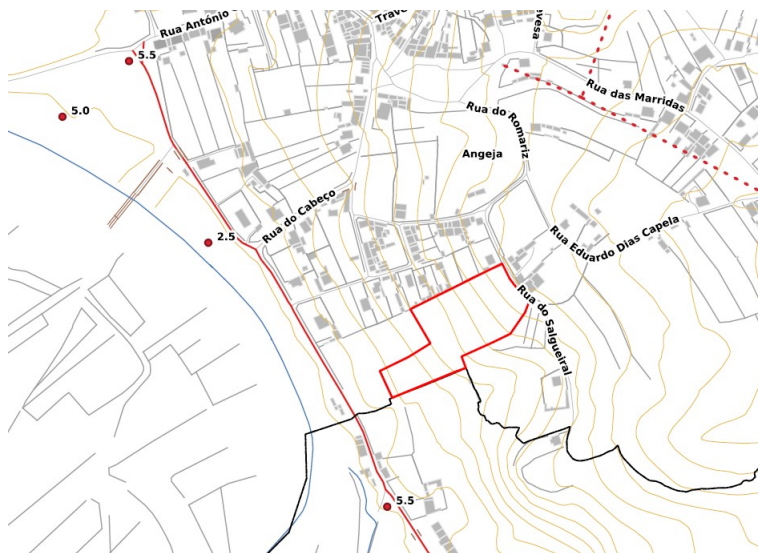


Figura 1 – Planta de localização – Rua do Salgueiral - Angeja



Figura 2 –Ortofotomapa com a localização





Figura 3 – Vista Geral com o local onde se pretende a alteração



Figura 4 – Vista Geral com o local onde se pretende a alteração



### **1.1. Breve descrição da Pretensão**

A requerente pretende a construção de um Equipamento de Utilização Coletiva destinado ao acolhimento e cuidado de pessoas idosas, concebido não apenas como uma unidade de assistência, mas como um verdadeiro lugar de vida, um espaço onde o envelhecimento seja vivido com dignidade, conforto e proximidade com a natureza.

O projeto integra duas tipologias complementares de resposta social e de saúde: uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) e uma Unidade de Cuidados Continuados (UCC), com capacidade para 100 utentes em regime permanente. Adicionalmente, prevê-se a criação de 6 unidades habitacionais autónomas do tipo T1, concebidas como “bungalows privados” com acompanhamento assistido. Essas unidades destinam-se a pessoas com maior grau de autonomia, oferecendo um compromisso entre independência e segurança, num ambiente protegido, mas não institucional.

Este tipo de equipamento, requer um programa funcional de elevada complexidade técnica, que exige espaços amplos, altamente especializados e interconectados, com zonas distintas para alojamento, serviços clínicos, áreas técnicas, espaços comuns e zonas exteriores de fruição. Estima-se uma área bruta de construção na ordem dos 2.000 m<sup>2</sup>, organizada de forma a promover uma simbiose eficiente entre os espaços interiores e exteriores, permitindo que a vivência dos residentes se estenda para além dos limites físicos do edifício.

O terreno para o efeito possui uma área total de 11.494,56 m<sup>2</sup>, sendo que apenas 3.924,30 m<sup>2</sup> estão atualmente classificados, de acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor como Solo Urbano – Espaço Habitacional (EH). A alteração ao PDM visa permitir a reclassificação da área remanescente, classificada como Solo Rústico – Espaço Florestal de Produção (EFP), viabilizando a execução integral do projeto.

A implantação deste Equipamento neste local, pretende tirar partido da orientação solar e das vistas sobre o vale do rio Vouga, privilegiando a exposição nascente/poente e promovendo o conforto ambiental.

A organização funcional será definida por uma setorização clara dos diferentes serviços, com percursos intuitivos, acessibilidades universais, e uma articulação fluida entre os diversos núcleos funcionais e os espaços exteriores ajardinados. Esta abordagem permitirá criar um ambiente calmo, harmonioso e seguro, essencial para o bem-estar físico e emocional dos utentes.

## 2| ENQUADRAMENTO DO TERRENO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) EM VIGOR

### 2.1 – Ordenamento:

De acordo com o extrato da Planta de Ordenamento “Classificação e Qualificação do Solo” do Plano Diretor Municipal (PDM) atualmente em vigor, o terreno em questão encontra-se parcialmente inserido na classe de Solo Urbano, na categoria de Espaço Habitacional (EH), e parcialmente na classe de Solo Rústico, na categoria de Espaço Florestal de Produção (EFP). A área total do terreno é de 11.494,56 m<sup>2</sup>, dos quais 3.924,30 m<sup>2</sup> estão integrados em Solo Urbano, Espaço Habitacional (EH) e os restantes 7.570,26 m<sup>2</sup> em Solo Rústico – Espaço Florestal de Produção (EFP) ver Figura 5.

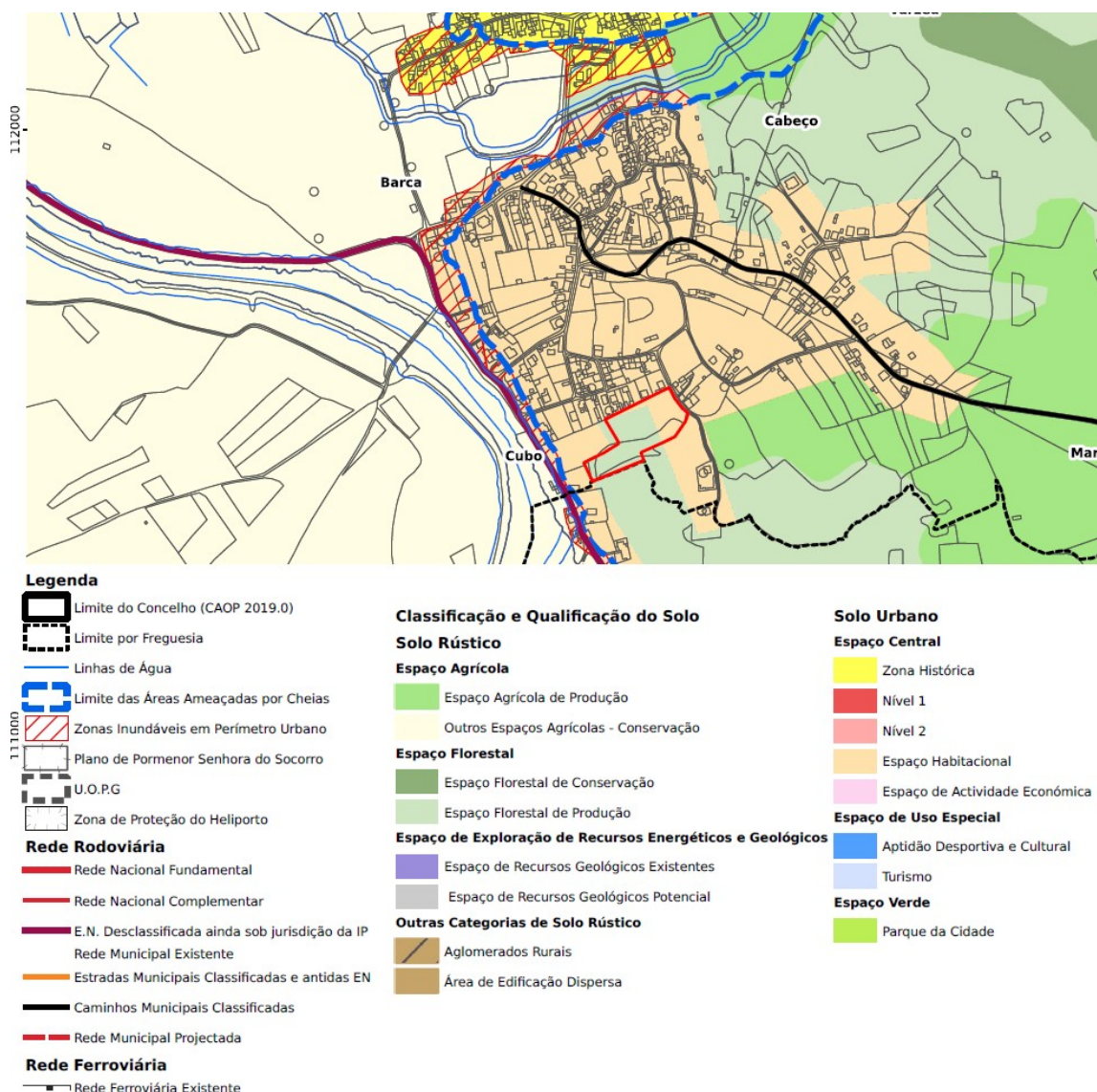


Figura 5– Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo do PDM em vigor

**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 PDM 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.

**O Espaço Florestal de Produção – EFP**, corresponde as áreas ocupadas por povoamentos florestais, matos, áreas aridas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e os terrenos improdutivos ou estéreis do ponto de vista da existência de comunidades vegetais e de acordo com a classificação do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios e do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

No **EFP**, são para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admissíveis os seguintes usos considerados compatíveis:

Habitação unifamiliar, para residência de quem exerça atividade silvícola ou atividades conexas ou complementares à atividade silvícola, centros de Interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico-educacional similares, parques de recreio e de lazer e vias cicláveis; Instalações de vigilância e combate aos incêndios florestais, construções de apoio aos percursos pedestres, Instalação de infraestruturas destinadas à produção de energias renováveis, Infraestruturas que pela sua natureza não se possam localizar em solo urbano, **Equipamentos de Utilização Coletiva**, empreendimentos turísticos, atividades industriais do tipo 2 e 3, de armazenagem e comércio por grosso (apenas nos casos em que se relacione com atividades silvícolas), exploração de recursos geológicos, instalações de apoio à exploração silvícola, agrícola, pecuária e agropecuária, atividades económicas de base local vocacionadas para o desenvolvimento de atividades de artesanato e de exploração de oportunidades e recursos energéticos e ambientais sustentáveis (ver figuras 5 e 6).





Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento com a delimitação do Terreno da requerente



## 2.2 – Condicionantes:

No que se refere às condicionantes do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, o terreno em questão não se encontra abrangido por áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN), da Reserva Ecológica Nacional (REN), nem por quaisquer outras condicionantes à urbanização (ver Figuras 7,8 e 9).

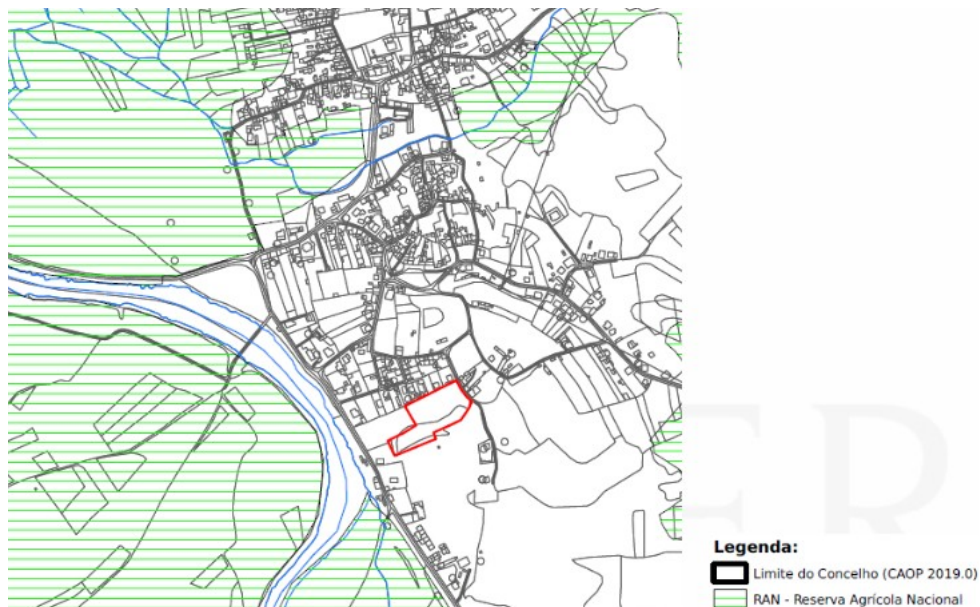


Figura 7 – Extrato da Planta de Condicionantes RAN do PDM em vigor

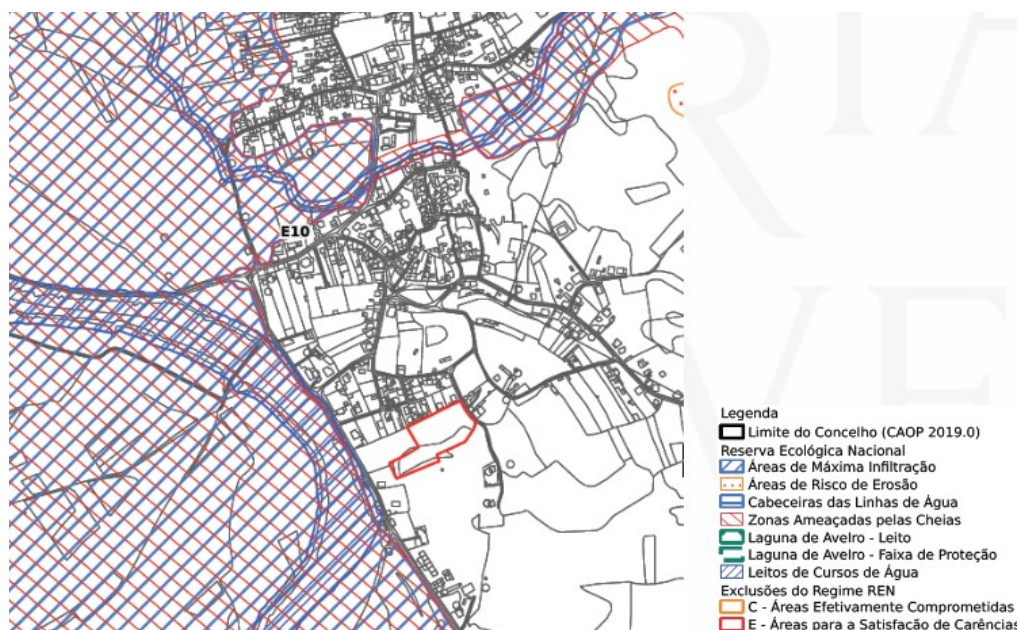


Figura 8 – Extrato da Planta de Condicionantes REN do PDM em vigor

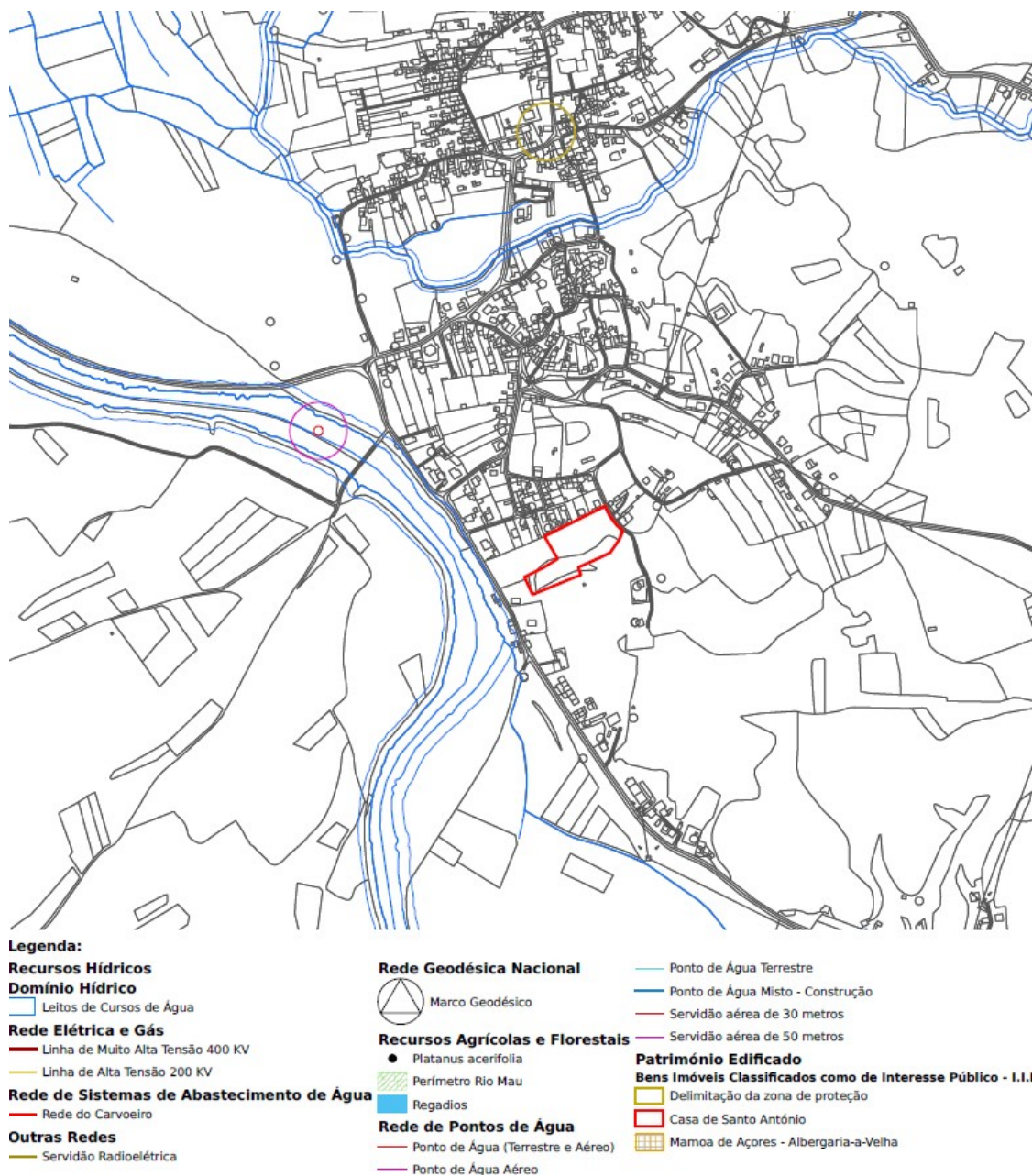


Figura 9 – Extrato da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes à Urbanização do PDM em vigor

#### 4| COMPATIBILIDADE DA PROPOSTA COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

De acordo com o regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Albergaria-a-Velha atualmente em vigor, o uso do solo para **Equipamentos de Utilização Coletiva** é compatível tanto em Solo Urbano – Espaço Habitacional (EH) como em Solo Rústico – Espaço Florestal de Produção (ver figura 10).

No que respeita ao Solo Urbano – Espaço Habitacional (EH), os parâmetros urbanísticos definidos para Equipamentos de Utilização Coletiva são os seguintes:

- Índice de Ocupação do Solo (IOS):  $\leq 0,50$
- Índice de Utilização do Solo (IUS):  $\leq 1,00$

##### Espaço Habitacional

##### Artigo 74.º

##### Regime de Edificabilidade

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

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)                  | Frete Urbana (m) | Profundidade Média (m) | Profundidade Construção (m) (2) | Afastamentos Laterais (n.º) | Afastamentos Laterais (m) (4) | Edificação principal (n.º) (3) e (4) | Anexo (n.º) | IOS         | IUS   | N.º de fogos/ha | Estacionamento |
| Habituação unifamiliar isolada .....               | ≥500                       | ≥15,00           | ≥30,00                 | ≤30,00                          | 0 a 2                       | ≥3,00                         | 2                                    | 1           | ≤0,50       | ≤0,80 | ≤20             | Artigo 62.º    |
| Habituação 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    |
| Habituação 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 10 – Tabela N.º 9 do Regulamento do PDM – Regime de edificabilidade do Espaço habitacional (EH)

No Solo Rústico, classificado como Espaço Florestal de Produção (EFP), os parâmetros urbanísticos para Equipamentos de Utilização Coletiva preveem um Índice de Ocupação do Solo (IOS) de, no máximo, 0,10, e um Índice de Utilização do Solo (IUS) de, no máximo, 0,20 (ver figura 11).



TABELA N.º 3

| Usos e Funções/Espaço Florestal de Produção                                                        | Prédio<br>Área (m²)                                                                                          | Altura<br>da Fachada (7)<br>Metros | Pisos (4)<br>N.º máx. | Índices Máximos   |      |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------|------|-----------------|
|                                                                                                    |                                                                                                              |                                    |                       | IUS               | IOS  | Estacionamentos |
| Habitação Unifamiliar Isolada . . . . .                                                            | (1)                                                                                                          | —                                  | 2                     | Máximo 500 m² (3) |      |                 |
| Comércio e Serviços (5) . . . . .                                                                  | (1)                                                                                                          | —                                  | 2                     | 0,20              | 0,10 | Artigo 62.º     |
| Equipamentos de Utilização Coletiva (5) . . . . .                                                  | (1)                                                                                                          | 9                                  | —                     | 0,20              | 0,10 | Artigo 62.º     |
| Indústria Tipo 2 e 3, Armazenagem e Comércio por Grosso (5) . . . . .                              | (1)                                                                                                          | 9                                  | —                     | 0,50              | 0,40 | Artigo 62.º     |
| Instalações Agrícolas, Pecuárias e Agropecuárias (2) . . . . .                                     | (1)                                                                                                          | 9                                  | —                     | (6)               | (6)  | —               |
| Recursos Geológicos . . . . .                                                                      | (1)                                                                                                          | 9                                  | —                     | (6)               | (6)  | —               |
| Empreendimentos turísticos (5) . . . . .                                                           | (1)                                                                                                          | 9                                  | —                     | 0,50              | 0,40 | Artigo 62.º     |
| Edifícios anexos afetos a explorações, agrícolas, pecuárias e geológicas . . . . .                 | Desde que não excedam os 20% da área de implantação das edificações principais afetas à exploração.          |                                    |                       |                   |      |                 |
| Centros de Interpretação da Natureza ou outros de carácter Lúdico/educacionais similares . . . . . | Depende do programa específico a implementar e dos regimes e pareceres das Entidades com Jurisdição na área. |                                    |                       |                   |      |                 |

(1) A implantação da edificação no prédio tem de cumprir os afastamentos às extremas definidos no PMDFCI, ou se não existir, os definidos pela legislação em vigor sobre o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios. Excetua-se do cumprimento desta norma, a implantação de Estufas. A área mínima da parcela é de 3,25 hectares ou outra definida em programa regional.

(2) Nas novas instalações agropecuárias e pecuárias, deve garantir-se um afastamento mínimo de 200 metros a edificações existentes destinadas a habitação, comércio e serviços e instalações de uso coletivo e promover a criação de uma “cortina verde” de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais (ENEAPAI).

(3) Inclui edifício anexo de apoio à habitação.

(4) O número máximo de pisos não integra o aproveitamento de sótão e compreende apenas os pisos acima do solo. O edifício de anexo à habitação, comércio e serviços, não pode ser desenvolvido em mais de um piso acima do solo.

(5) Desde que a erigir em prédio que confine com via pública e desde que apresente soluções para as infraestruturas básicas.

(6) Os Índices IUS e IOS admissíveis dependem da viabilidade económica da empresa ou exploração e a parecer da entidade coordenadora do respetivo licenciamento.

(7) Em situações tecnicamente fundamentadas e indispensáveis ao normal funcionamento do edifício e/ou da atividade instalada, este parâmetro pode admitir outros valores.

(-) Não se aplica.

Figura 11 – Tabela N.º 3 do Regulamento do PDM – Regime de edificabilidade do Espaço Florestal de Produção (EFP)

Apesar de ser permitido o uso de Equipamentos de Utilização Coletiva em Solo Rústico, mais concretamente em Espaço Florestal de Produção, importa ressaltar que, nesta classe e categoria de espaço, a nota (1) da tabela n.º 3 do Regulamento do PDM, impõe que qualquer edificação deve garantir, na sua implantação no terreno, o seguinte:

*a) As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvar, na sua implantação no terreno, o cumprimento dos condicionalismos da edificação estabelecidos na legislação em vigor (atualmente Decreto -Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro).*

Este diploma (Decreto -Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro), estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental e define as respetivas regras de funcionamento. O n.º 1 do artigo 61.º estipula:



1- “...as obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais, quando se situem em território florestal ou a menos de 50 metros de territórios florestais, devem cumprir as seguintes condições cumulativas:

- a) Adoção pelo interessado de uma faixa de gestão de combustível com a largura de 50 metros em redor do edifício ou conjunto de edifícios;
- b) Afastamento à estrema do prédio, ou à estrema do prédio confinante pertencente ao mesmo proprietário, nunca inferior a 50 metros...”

Adicionalmente, o n.º 3 do mesmo artigo prevê uma exceção aplicável a determinadas situações:

“Nas obras de ampliação de edifícios inseridos exclusivamente em empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, e nas obras de construção ou ampliação de edifícios destinados exclusivamente às atividades agrícola, pecuária, aquícola, piscícola, florestal, incluindo atividades industriais conexas e exclusivamente dedicadas ao aproveitamento e valorização dos produtos e subprodutos da respetiva exploração, ou de edifícios integrados em infraestruturas de produção, armazenamento, transporte e distribuição de energia elétrica, ou ao transporte de gás, de biocombustíveis e de produtos petrolíferos, pode o município a pedido de interessado e em função da análise de risco subscrita por técnico com qualificação de nível 6 ou superior em proteção civil ou ciências conexas, reduzir até um mínimo de 10 m a largura da faixa prevista nas alíneas a) e b) do n.º 1, desde que verificadas as restantes condições previstas no mesmo número e obtido parecer favorável da comissão municipal de gestão integrada de fogos rurais ...)”

Importa ainda salientar que a exigência de um afastamento mínimo de 50 metros à estrema do prédio para a implantação de edificações, conforme estipulado no n.º 1 do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, constitui um condicionante significativa ao desenvolvimento do projeto na área em causa, uma vez que limita substancialmente a superfície útil disponível para a implantação do edifício.

Por outro lado, a exceção prevista no n.º 3 do mesmo artigo, que admite a redução da faixa de gestão de combustível até ao limite mínimo de 10 metros, mediante análise de risco e parecer favorável da Comissão Municipal de Gestão Integrada de Fogos Rurais, não é aplicável à instalação de Equipamentos de Utilização Coletiva.

Esta exceção restringe-se a usos específicos, nomeadamente turísticos (turismo de habitação e turismo em espaço rural), atividades produtivas diretamente associadas aos setores agrícola, pecuário, aquícola, piscícola ou florestal, bem como a infraestruturas de energia, não abrangendo os Equipamentos de Utilização Coletiva, o que reforça os constrangimentos existentes à viabilidade do projeto no local pretendido.

## 5| FUNDAMENTAÇÃO PARA A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

O Equipamento de Utilização Coletiva pretendido, enquadra-se na categoria de Projeto de Interesse Social, dada a sua relevância nas vertentes social, económica e territorial. A requerente pretende que a Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) integre diversas valências, nomeadamente residenciais, cuidados continuados, serviços de fisioterapia, diagnóstico e acompanhamento de doenças mentais, entre outras respostas de elevado interesse público.

A alteração proposta fundamenta-se em diversos fatores de interesse estratégico para o Concelho, alinhados com objetivos de coesão social, desenvolvimento territorial e resposta a necessidades emergentes:

- **Resposta às necessidades sociais e demográficas:** O envelhecimento progressivo da população, confirmado pelas tendências demográficas atuais, justifica a necessidade urgente de aumentar a oferta de respostas sociais dirigidas à população sénior.
- **Criação de emprego e dinamização económica:** A construção e funcionamento da ERPI contribuirá para a criação de postos de trabalho diretos e indiretos, potenciando a economia local, através do envolvimento de empresas e serviços da região.
- **Reforço dos serviços de proximidade:** A ERPI permitirá aumentar a oferta de cuidados de saúde e apoio social de proximidade, com impacto positivo na qualidade de vida da população idosa e das suas famílias.
- **Promoção da fixação de população:** A existência de respostas sociais de qualidade constitui um fator de atratividade para a fixação de famílias, promovendo a sustentabilidade demográfica e social do concelho.
- **Valorização e ordenamento do território:** O investimento previsto constitui uma infraestrutura duradoura, de elevado valor social, que contribui para a qualificação e valorização do território, de forma integrada e sustentável.

O terreno destinado à implementação da ERPI apresenta características excecionais de localização e acessibilidade. Está 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.

Adicionalmente, trata-se de um espaço privilegiado, com vista panorâmica sobre o Rio Vouga, localizado numa área tranquila, isenta de fontes de ruído, odores, fumos ou qualquer tipo de poluição que possa comprometer a qualidade de vida dos futuros residentes.

A proximidade a infraestruturas essenciais, nomeadamente à Unidade de Saúde Familiar de Angeja, bem como ao parque de merendas e lazer da localidade, “O Parque do Areal”, reforça significativamente a atratividade e funcionalidade do local, oferecendo um enquadramento territorial adequado à missão e objetivos da ERPI.



Figura 12 – Vista aérea com a localização do terreno

O local reúne condições físicas e urbanísticas favoráveis à implantação do projeto, integrando-se de forma harmoniosa na malha urbana existente e estando em conformidade com o estipulado na portaria n.º 349/2023, de 13 de novembro, que define as condições de organização, funcionamento e instalação a que devem obedecer as estruturas residenciais para pessoas idosas (ERPI).

Estas características contribuem para a viabilidade da proposta e estão alinhadas com os princípios de desenvolvimento sustentável promovidos pelo Município de Albergaria-a-Velha.

**O projeto proposto visa conjugar a vertente social com o desenvolvimento económico e territorial, enquadrando-se nos objetivos estratégicos de coesão e sustentabilidade definidos para o concelho.**



Tendo em conta que entre a Unidade de Saúde existente e o terreno destinado à construção da Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) se encontra uma faixa de terreno com aproximadamente 711 m<sup>2</sup>, classificada como Solo Rústico – Espaço Florestal de Produção, propõe-se que a presente alteração ao plano inclua também essa área, com o objetivo de consolidar o tecido urbano existente.

Nesse sentido, propõe-se um ajustamento pontual e devidamente fundamentado do perímetro urbano, de forma a integrar uma zona que, embora atualmente classificada como solo rústico, apresenta características e potencial de integração no tecido urbano (ver Figuras 12 e 13).

A área abrangida pela presente proposta de reclassificação de Solo Rústico para Solo Urbano corresponde a uma parcela com 8.295 m<sup>2</sup>, que engloba tanto o terreno destinado à instalação da ERPI como a mencionada faixa de terreno adjacente, situada a nascente da atual Unidade de Saúde.

Importa referir que esta área não interfere com zonas classificadas como sensíveis pela RAN – Reserva Agrícola Nacional, nem pela REN – Reserva Ecológica Nacional (ver Figuras 7 e 8).



Figura 13 – Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo - Alteração de Reclassificação

Adicionalmente, importa referir que, a norte, o território já se encontra integralmente consolidado como Solo Urbano, classificado como Espaço Habitacional, o que reforça a coerência, continuidade e coesão urbana da área em análise. A integração da faixa atualmente classificada como Solo Rústico permitirá, assim, completar o tecido urbano existente, promovendo uma transição harmoniosa entre os diferentes usos do solo e reforçando a funcionalidade do conjunto edificado.

Importa ainda salientar que a presente proposta respeita plenamente os princípios orientadores do modelo territorial definido no plano municipal em vigor, não originando qualquer descontinuidade, fragmentação ou alteração estrutural das opções estratégicas de ordenamento do território. Pelo contrário, configura-se como um ajustamento pontual, devidamente justificado, que contribui para a racionalização e qualificação da malha urbana, em conformidade com os objetivos de desenvolvimento territorial sustentável.

#### 5.1- Razões que fundamentam a presente **Reclassificação**:

- a) Trata-se de uma área contígua ao perímetro urbano, já consolidada, estruturada e dotada de infraestruturas, caracterizada por dinâmicas e atividades geradoras de fluxos, como comércio, equipamentos e serviços de apoio;
- b) A área dispõe de acesso facilitado e de redes públicas de infraestrutura, não sendo necessária a realização de quaisquer obras de urbanização, uma vez que se trata de um espaço já devidamente infraestruturado;
- c) A reclassificação viabiliza a instalação de um equipamento social de elevada relevância, uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), em localização estratégica e com excelentes condições técnicas, funcionais e ambientais;
- d) Garante a possibilidade de expansão futura, tanto da ERPI quanto da atual Unidade de Saúde, permitindo uma resposta mais eficaz e integrada às necessidades da população;
- e) Permite a instalação de um investimento com potencial para gerar emprego no município, contribuindo para o desenvolvimento socio-económico local;
- f) Potencia o aproveitamento das sinergias com os equipamentos já existentes na zona, promovendo uma articulação funcional entre diferentes serviços;
- g) Não implica impactos significativos sobre o modelo de ordenamento territorial em vigor, antes o consolida e valoriza;
- h) Contribui para o reforço da centralidade urbana existente, promovendo a qualificação do território, a coesão territorial e a melhoria da qualidade de vida da população;
- i) Não acarreta impactos significativos sobre o meio ambiente nem sobre as redes gerais de infraestrutura;
- j) Possibilita, no futuro, uma ligação mais eficaz entre a EN-230-2 e a Rua do Salgueiral, promovendo a conexão entre a cota alta e a cota baixa e melhorando a mobilidade local.



## 5.2- Viabilidade económica-financeira da proposta

O projeto em análise corresponde a um investimento privado, com um montante estimado em cerca de 3,5 milhões de euros, prevendo-se a criação de 60 novos postos de trabalho, dos quais cerca de 20% serão empregos qualificados (técnicos superiores: médicos, enfermeiros, fisioterapeutas, direção técnica e direção).

O funcionamento deste novo equipamento de utilização coletiva permitirá ainda a geração de emprego indireto, associado ao desenvolvimento e dinamização de atividades complementares aos serviços a prestar.

A conclusão da execução do projeto está prevista até ao final do ano de 2029, sem que tal implique qualquer esforço financeiro por parte do município.

A alteração em apreço enquadra-se num procedimento de **Reclassificação para Solo Urbano**, conforme previsto no n.º 7 do artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

## **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 reclassificação de uma área em Solo Rústico – EFP para Solo Urbano EH, contigua a uma zona consolidada, estruturada e infraestruturada. Trata-se de um acerto e fecho na malha urbana, permitindo a possibilidade de instalação de um novo investimento já programado;

Por essas razões, 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 15ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de ALBERGARIA-A-VELHA é apenas um ajuste de natureza territorial, 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 15ª 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 Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo n.º 1 e 1D, e ainda pelo relatório que fundamente a proposta ao Plano.

A elaboração da 15ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Albergaria-a-Velha cumprirá o estipulado no n.º 7 do Artigo 72.º do RJIGT.

- Participação Pública, com duração mínima de 15 dias úteis, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento (artigo 88.º RJIGT).
- Uma conferencia procedimental, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas alterações o disposto no artigo 84.º do RJIGT.
- Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo de consulta pública, a CM - Câmara Municipal procede às alterações que entende necessárias e submete a proposta a aprovação da AM - Assembleia Municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para efeito (artigos 89.º e 90.º do RJIGT).
- A deliberação da AM que aprova a reclassificação do solo é publicada na 2ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º do RJIGT.
- O prazo de elaboração do presente procedimento de alteração do PDM de Albergaria-a-Velha é de 18 meses, prorrogável por igual período nos termos do artigo 76.º do RJIGT.