

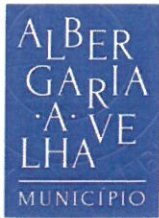
## DELIBERAÇÃO

17.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDMAV) – Abertura de Procedimento.

Foi presente uma informação da Unidade de Planeamento, Ordenamento do Território e Requalificação Urbana, de 26.03.2026, que se transcreve: " A 17.<sup>a</sup> Alteração à 1.<sup>a</sup> Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDMAV) surge na sequência de diversos requerimentos apresentados à Câmara Municipal por proprietários de terrenos situados na zona sul da cidade. Esta área, que constitui uma das principais portas de entrada no perímetro urbano, assume um papel estratégico na estruturação e na perceção da cidade, reforçando a necessidade de uma abordagem planeada e coerente ao seu desenvolvimento. 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. 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 m<sup>2</sup> (5,5 ha). A presente alteração 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 (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 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. 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 elevar 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 alteração proposta, não implica nem produz efeitos significativos no ambiente pelo que se considera que o ponto 6 do relatório: Termos de referência, fundamenta a dispensa do 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.



A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, desencadear o procedimento legal de Alteração do PDM de Albergaria-a-Velha, de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação, e expressamente:

- Determinar o início do procedimento por deliberação a publicar na 2ª Série da Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da página da Internet do município;
- Aprovar o documento que organiza e sintetiza os “Termos de Referência” do Processo da 17ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Albergaria-a-Velha;
- Promover a participação pública, com duração mínima de 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração (n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT);
- Dispensar a alteração em causa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

O prazo de elaboração do presente procedimento é de 18 meses prorrogáveis nos termos da lei (artigo 76.º do RJIGT).

Paços do Município de Albergaria-a-Velha, 02 abril de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal,

José Carlos Estrela Coelho

