



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.

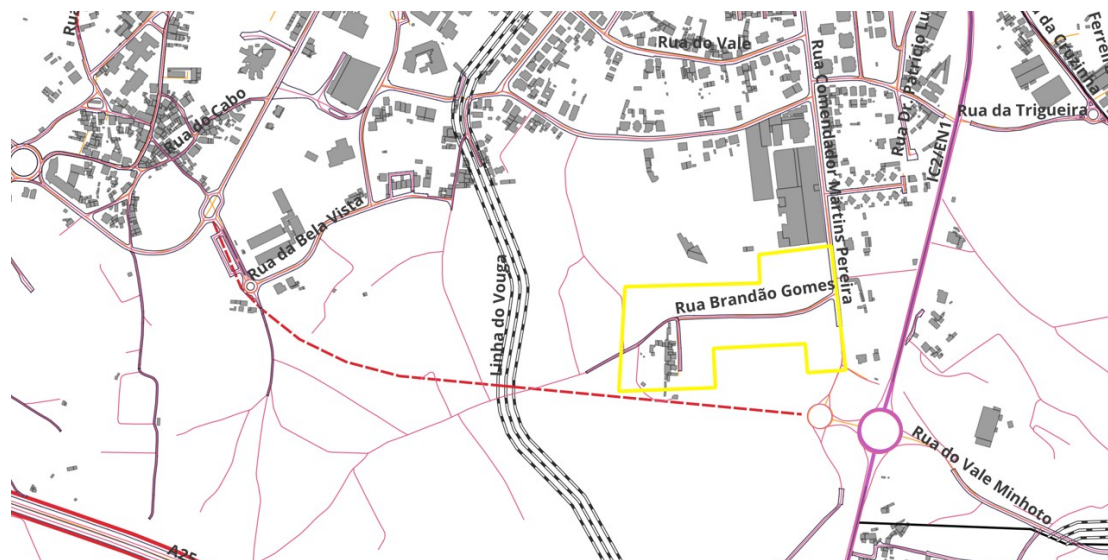


Figura 1 – Extrato da Planta topográfica com a delimitação da área de intervenção

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 (RJIGT), 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).

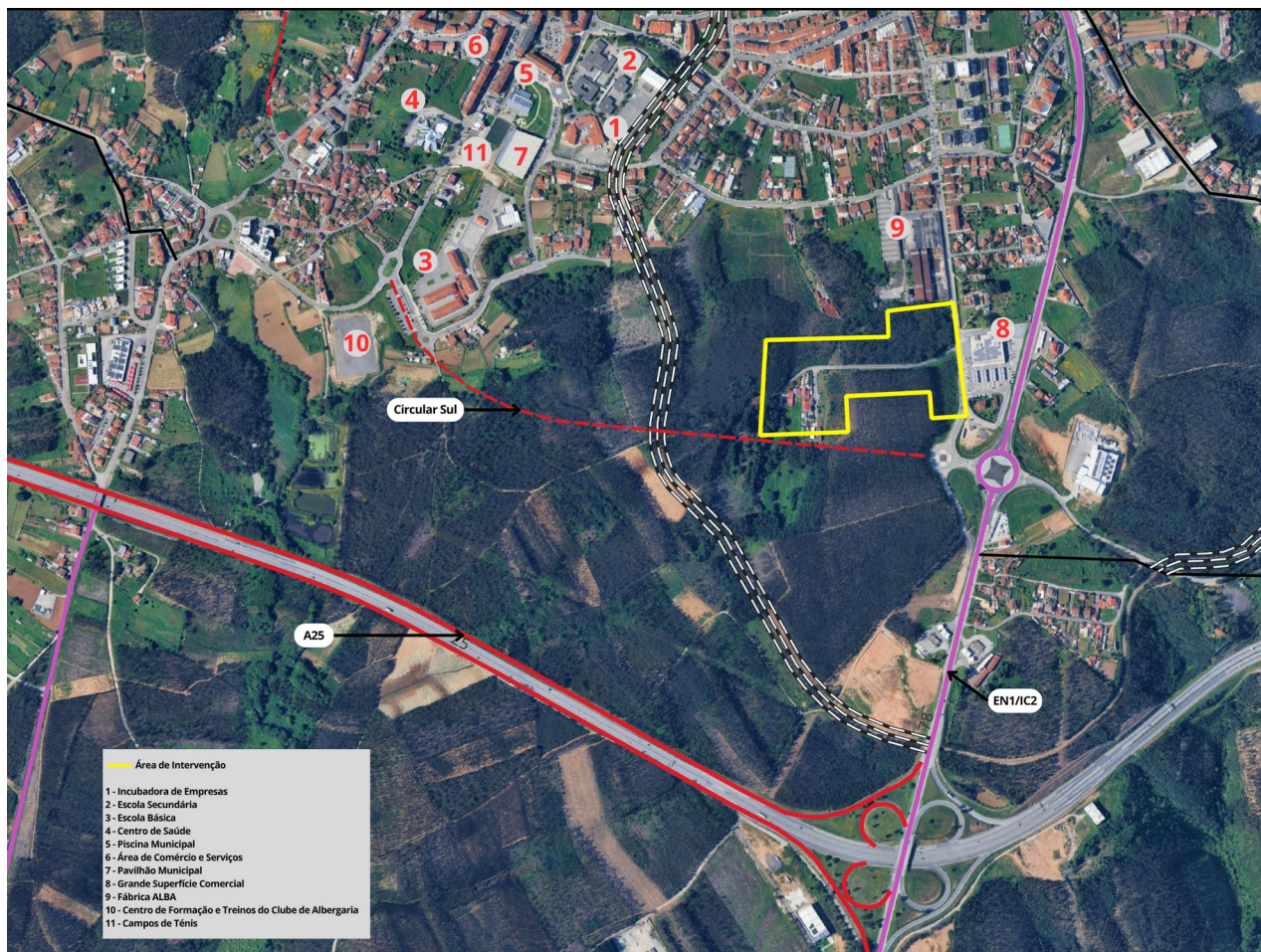


Figura 2 – Extrato de Ortofotomapa com a delimitação da área de intervenção



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).

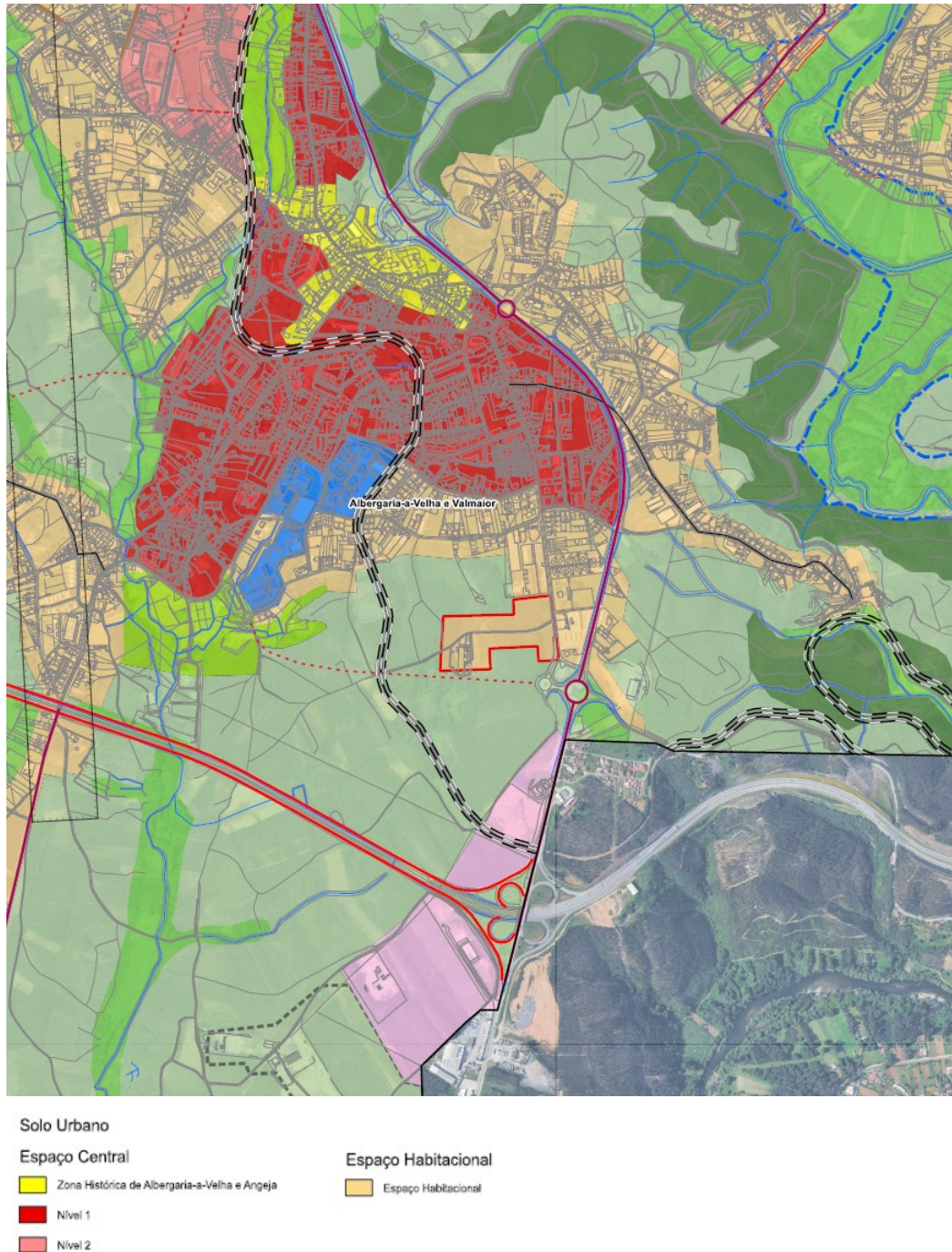


Figura 7 – Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo com a delimitação da área de intervenção

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.

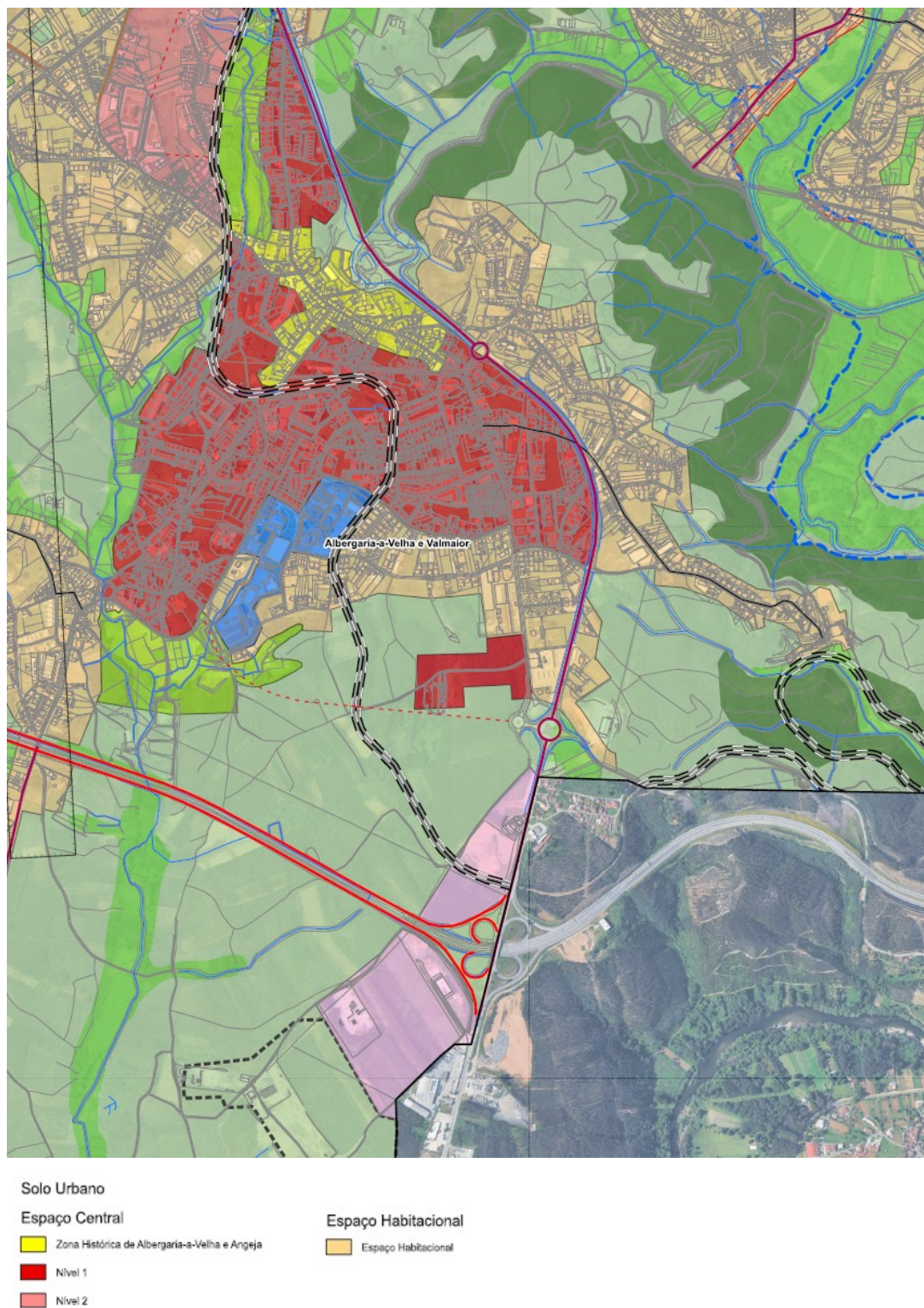


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo com a proposta de alteração

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)	Frente Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m) (2)	Afastamentos Laterais (n.º) (3)	Afastamentos Laterais (m) (4)	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)	Fronto Urbana (m)	Profundidade Média (m)	Profundidade Construção (m) (2)	Afastamentos Laterais (n.º) (3)	Afastamentos Laterais (m) (4)	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 RJGT, 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.

De: CM Albergaria - Gabinete de Apoio à Presidência [gap@cm-albergaria.pt]
Enviado: 30 de janeiro de 2026 10:16
Para: CM Albergaria - Correspondência Geral
Cc: Mónica Bandeira
Assunto: Fw: Pedido de alteração de PDM - Duritinvest-Alba
Anexos: ALBA PEDIDO ALTERAÇÃO PDM_janeiro2026.pdf

Com os melhores cumprimentos,
Artur Chaves
Gabinete de Apoio à Presidência



Praça Comendador Ferreira Tavares
3850-053 Albergaria-a-Velha

tel. +351 234 529 300
Chamada para a rede fixa nacional

www.cm-albergaria.pt
geral@cm-albergaria.pt

N.I.P.C. 506 783 146

De: Adolfo Vidal <Adolfo.Vidal@grupodurit.pt>
Enviado: 29 de janeiro de 2026 15:37
Para: CM Albergaria - Gabinete de Apoio à Presidência
Cc: Mónica Bandeira
Assunto: Pedido de alteração de PDM - Duritinvest-Alba

Exmo. Senhores,
Encarrega-me a Administração da Duritinvest, Investimentos Imobiliários, S.A., NIPC 506823326, de remeter a V.Exas. a Memória Descritiva do pedido de alteração do PDM que serve de base para o desenvolvimento de uma operação urbanística/imobiliária de construção de habitação coletiva e reabilitação/transformação de ex-espço industrial, integrado em ARU.

Com os melhores cumprimentos,

Adolfo Vidal
+351 966415456
Sustentabilidade e Infraestruturas

www.grupodurit.pt



HIGH
PERFORMANCE
ALLIANCES

DURIT DURIT COATINGS DURIT CAST DUROMIN HELITENE MoldIT INDUSTRIES vitricer

CONFIDENTIALITY NOTICE: This email message, including any attachments, is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and privileged information. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply email and destroy all copies of the original message. DISCLAIMER: This email message is intended only for the use of the individual or

Memória descritiva e justificativa

Assunto: Pedido de alteração do Regulamento do PDM (aumento do n.º máximo de pisos acima do solo)

Obra: Reabilitação e ampliação de instalações industriais para centro de negócios,
com construção de empreendimento de habitação coletiva

Localização: Rua Comendador Augusto Martins Pereira, Albergaria-a-Velha,
Freguesia de Albergaria-a-Velha e Valmaior, Concelho de Albergaria-a-Velha, Distrito de Aveiro

Requerente: Duritinvest - Investimentos Imobiliários, S.A.

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao **pedido de alteração do regulamento do PDM (aumento do número máximo de pisos acima do solo para habitação coletiva inserida em solo urbano com a categoria espaço central e subcategoria espaço habitacional)**, com o objetivo de viabilizar a execução de uma operação de loteamento com obras de urbanização (construção de empreendimento de habitação coletiva) e, paralelamente, desenvolver uma operação de reabilitação das antigas instalações da metalúrgica “Alba”, com a criação de um “centro de negócios”.

Pretende-se que o atual número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira dê origem a 6 pisos, permitindo uma construção sustentável e com viabilidade económica, dando origem a um investimento privado com uma dimensão considerável no município de Albergaria-a-Velha. Esta alteração vai conseqüentemente viabilizar outros investimentos imobiliários no concelho de modo a colmatar a atual falta de oferta de habitação, criando um incentivo para investimento nesta área e dando resposta às necessidades resultantes do incremento do tecido industrial local.

A requerente é a empresa “Duritinvest - Investimentos Imobiliários, S.A.”, número de identificação de pessoa coletiva 506823326, com sede em Arruamento C, Zona Industrial de Albergaria-a-Velha, 3850-184 Albergaria-a-Velha, Freguesia de Albergaria-a-Velha e Valmaior, Concelho de Albergaria-a-Velha, Distrito de Aveiro.

A “Duritinvest” é uma empresa portuguesa em cujo objeto social está descrita a compra e venda de bens imobiliários, revenda dos imóveis adquiridos para esse fim, arrendamento, gestão e administração de bens imóveis e serviços conexos e prestação de serviços de consultoria de gestão e negócios, que não jurídica. Possui CAE principal 70220-R3 (outras atividades de consultoria para os negócios e a gestão) e CAE secundário 68100-R3 (compra e venda de bens imobiliários).

Faz o presente pedido na qualidade de proprietária.

A propriedade localiza-se na Rua Comendador Augusto Martins Pereira, em Albergaria-a-Velha, Freguesia e Concelho de Albergaria-a-Velha, Distrito de Aveiro.

Possui **42.826** m² de área total e é constituída atualmente por 2 terrenos confinantes e contíguos, descritos na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Albergaria-a-Velha sob os artigos:

- 1- N.º **4024/19940411**, com a matriz urbana n.º **2943**, com **22.726** m² de área;
- 2- N.º **7492/20120605**, com a matriz rústica n.º **8146**, com **20.100** m² de área.

2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

A proposta arquitetónica abrange área classificada atualmente como “Solo Urbano - Espaço Central - Espaço Habitacional” e “Solo Rústico - Espaço Florestal - Espaço Florestal de Produção”, assim definido na Planta de Ordenamento de Plano Diretor Municipal em vigor.

O artigo urbano está integrado em Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha.

3. DESCRIÇÃO GERAL DA PROPOSTA

A “ALBA” representa no imaginário de Albergaria-a-Velha muito mais do que uma indústria. É ainda hoje aquilo que se denomina como “marca”, com a presença que teve em termos industriais, mas também sociais e culturais. É todo um património material e imaterial que é pertença de todos os albergarienses e da região em geral.

Nessa perspetiva, importa nesta altura, estudar os caminhos que proporcionem que a marca “ALBA” renasça com a “roupagem” ajustada aos dias de hoje.

O acelerado estado de degradação física dos edifícios do complexo, tornam urgente que se definam os caminhos futuros do projeto.

O desafio que nos é colocado centra-se assim em preservar o património material e imaterial, promovendo em paralelo a ALBA como novo polo de desenvolvimento económico, habitacional, social e cultural, tanto ao nível local como regional.

Para tal, temos em estudo uma proposta de solução global que integra 2 dimensões de desenvolvimento económico:

- (1) Desenvolver uma **operação de valorização imobiliária** da área autónoma, a sul/poente do Polígono Industrial da ALBA, potenciando tanto quanto possível, os índices de construção, respondendo assim à procura de habitação multifamiliar de qualidade média-alta em Albergaria, que não possui nesta altura, qualquer tipo de oferta para este segmento de mercado, ainda mais numa localização privilegiada como aquela que estamos a propor. Acresce que esta falta de oferta é comum à Região, sendo que, subsidiariamente, no caso particular da cidade e concelho de Aveiro, os preços proibitivos, abrem a porta a uma procura crescente nos municípios vizinhos. E nesse contexto, Albergaria-a-Velha está em posição altamente favorável para responder a essa demanda.
- (2) **Criação de um centro de negócios** flexível na oferta e na dimensão, adaptado às novas tendências de procura das áreas de acolhimento de empresas tecnológicas e de serviços, com espaços de “cowork” e “flex offices”, inspirados em alguns exemplos de reconhecido êxito (Lionesa Business Hub, Candal Park, Sarcol, ...), respondendo à procura crescente deste tipo de espaços no contexto regional das cidades médias.
Paralelamente, investir-se-ia na componente cultural e da realização de eventos, abertos à comunidade local, com a utilização de espaços comuns e a reabilitação do antigo refeitório para espetáculos de média dimensão, congressos, seminários, complementando a oferta municipal prestada pelo Cineteatro Alba.

4. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA NO CONTEXTO LOCAL REGIONAL E NACIONAL AO NÍVEL DO MERCADO DA HABITAÇÃO

O mercado habitacional português enfrenta, de forma cada vez mais evidente, uma **escassez estrutural de oferta residencial adequada às necessidades da população ativa**, especialmente nos segmentos de rendimento médio e médio-alto. A pressão sobre os centros urbanos e a elevação dos preços tornaram evidente a necessidade de desenvolver soluções habitacionais de qualidade em **zonas com boa acessibilidade e qualidade de vida** — como é o caso de **Albergaria-a-Velha**.

Localizado numa posição estratégica na zona litoral do distrito de Aveiro, a 12 km da cidade capital de distrito, Albergaria-a-Velha **combina centralidade, tranquilidade e boa rede viária**, constituindo-se como uma **alternativa residencial atrativa para famílias da classe média-alta** que procuram habitação moderna, acessível e com qualidade de construção superior.

Atualmente, o concelho apresenta uma **oferta habitacional reduzida ou inexistente em empreendimentos novos e bem projetados**, sobretudo no segmento da **habitação coletiva de gama média-alta**, com boas áreas, acabamentos de qualidade, eficiência energética e integração urbana cuidada. A procura por este tipo de produto tem vindo a aumentar, não apenas por residentes locais, mas também por quem se desloca diariamente para os centros urbanos vizinhos.

Este projeto de **habitação coletiva** pretende dar resposta a essa lacuna, oferecendo **apartamentos bem dimensionados e bem localizados**, pensados para responder às expectativas de **famílias com estabilidade económica e exigência em termos de conforto e funcionalidade**. O foco estará na **qualidade construtiva, no desempenho energético**, na

valorização arquitetónica e na integração harmoniosa no tecido urbano de Albergaria-a-Velha.

Além da procura interna, o município tem beneficiado da **descentralização de investimento e residência a partir da cidade de Aveiro**, tornando-se uma zona de expansão residencial natural e sustentável.

O desenvolvimento da Área de Acolhimento Empresarial com um recente impulso de investimento municipal (já visível atualmente na instalação de novas empresas de dimensão relevante) torna ainda mais premente e justificada, a criação de oferta de habitação que permita fixar este universo de famílias que pretendem instalar-se próximo do seu futuro local de trabalho.

Neste cenário, o investimento apresenta-se como **estrategicamente sólido**, respondendo a uma **necessidade real do mercado**, com **potencial de valorização a médio e longo prazo**, ao mesmo tempo que contribui para a **renovação urbana e qualificação do parque habitacional do concelho**.

Como sublinha o Art.º 65 da Constituição portuguesa: “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. Com efeito, o acesso à habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Assim sendo, constitui uma prioridade a efetivação do direito fundamental à habitação, assegurando que todos cidadãos têm acesso a uma habitação em condições condignas.

Nessa sequência, o Programa do XXIV Governo Constitucional e a Nova Estratégia para a Habitação apresentada em maio de 2024, são muito claros na sinalização da prioridade dada ao aumento da oferta do parque habitacional nas suas variadas dimensões.

No documento estratégico apresentado que integra 30 medidas para enfrentar a crise da habitação destacamos:

- Medida 8: Pacto com Agentes do Sector para aumento da capacidade construtiva – estabilidade da capacidade produtiva, industrialização do processo, atração e qualificação de mão-de-obra residente
- Medida 9: Redução de IVA para a taxa mínima de 6% para as obras de reabilitação e construção de Habitação, com limites em função dos preços
- Medida 18: Revisão do Simplex Urbanístico
- Medida 20: Implementação da utilização metodologia BIM e aproximação de plataformas municipais de licenciamento de interface com os agentes económicos
- Medida 24: Garantia pública aos jovens para viabilizar o financiamento bancário

Ao nível local, e nomeadamente das autarquias (Câmaras Municipais), atores verdadeiramente nucleares em todo o processo de agilização e execução no terreno das políticas públicas de habitação, a aprovação nos últimos anos das Estratégias Locais de Habitação (ELH) veio contribuir de sobremaneira para a criação dos instrumentos que permitem dar sequência à política de cariz mais geral.

No que se refere ao Município de Albergaria-a-Velha a sua ELH, tem como missão “Assegurar o acesso a uma habitação condigna e a preços adequados a todas as famílias residentes em Albergaria-a-Velha, promovendo soluções inovadoras e sustentáveis que contribuam para a qualidade de vida da população, unindo esforços públicos e privados, e aproveitando todos os instrumentos financeiros disponíveis.”

Ali se sublinha “(...) que só com uma intensa colaboração entre o município e a sociedade civil será possível que a Estratégia Local de Habitação obtenha realmente êxito, resolvendo as carências habitacionais existentes no concelho (...)”.

“Em síntese, a Estratégia Local de Habitação do Município de Albergaria-a-Velha visa dar um contributo relevante para melhorar as condições de acesso da população à habitação, ao proporcionar, não só um diagnóstico e reflexão profunda sobre a atual situação, mas também, e sobretudo, o estabelecimento de objetivos e medidas para o setor habitacional do concelho”

A ELH de Albergaria-a-Velha realça “(...) a importância que a habitação tem para a atração e fixação de população, para a modernização da base económica e para a promoção do bem-estar da população de Albergaria-a-Velha. É, pois, crucial a implementação de medidas dirigidas ao setor da habitação e da reabilitação que criem as condições adequadas para fomentar um ambiente mais coeso e acolhedor e, simultaneamente, mais inovador e competitivo.”

Realça-se neste contexto (ELH):

Objetivo 1: Garantir uma Habitação Condigna a Todas as Famílias

- Medida 1.7: Potenciar parcerias entre proprietários e investidores aumentando o leque da promoção de habitação

Objetivo 3: Qualificar o Tecido Habitacional e Promover o Bem-Estar Social

- Medida 3.1: Facilitar a integração territorial e as opções de escolha habitacional
- Medida 3.3: Fomentar a diversidade tipológica das habitações e a diversidade funcional

Finalmente, em termos territoriais a estratégia que está subjacente ao modelo de planeamento e ordenamento do território do Concelho de Albergaria-a-Velha, sustenta-se num conjunto de vetores:

- i. Afirmação da cidade de Albergaria-a-Velha como um polo urbano de relevância regional e, naturalmente, como espaço capital do sistema urbano concelhio;
- ii. Definição dos perímetros urbanos dos polos do sistema urbano, contendo a dispersão atualmente existente;
- iii. Estruturação de uma rede viária que garanta boa acessibilidade a todo o território concelhio, facilitando a circulação de pessoas e bens;
- iv. Salvaguarda e valorização do património natural e construído existente;
- v. Fixação e aumento da população;
- vi. Promoção do dinamismo social e económico.

4

A dimensão de valorização imobiliária perspetivada neste pedido está assim alinhada e pretende contribuir para a prossecução dos objetivos definidos não só ao nível local, mas também a nível deste desígnio nacional que é a resolução do grave problema de carência habitacional.

5. ASPETOS DA PROPOSTA IMOBILIÁRIA

A solução arquitetónica proposta contempla, cumulativamente, a execução de obras para construção de um complexo destinado a habitação coletiva, denominado por “Alba Residence”, na base de um loteamento com as competentes obras de urbanização.

O complexo foi projetado com o intuito de satisfazer as necessidades de um estilo de vida moderno, aliando qualidade estética com desenho minimalista e contemporâneo.

As edificações são compostas por 6 pisos acima e 1 piso abaixo da cota de soleira. Os pisos inferiores destinam-se aos estacionamento privativos das habitações. Existem igualmente áreas de arrumos para apoio ao condomínio. Os restantes pisos possuem habitações de tipologia T1, T2 e T3.

Cada apartamento está desenhado de modo a separar duas zonas funcionalmente distintas. A área social é constituída pela sala e cozinha (distribuídos em “open space” nas tipologias T2 e T1, numa solução de “kitchenette”). A zona privativa é formada pelos quartos e instalações sanitárias de apoio. Cada fração possui um quarto com instalação sanitária privativa. Nas tipologias T3 existem sanitários complementares à zona social.

A transição interior/exterior da habitação é efetuada através de amplas áreas de varandas e terraços. Nestes espaços estão previstas estruturas em tubo de alumínio para ocultação de zonas exteriores para tratamento de roupa (lavagem e secagem de roupa) e de equipamento técnico, nomeadamente de ar condicionado. As varandas são os elementos de destaque na composição estética do conjunto.

Cada habitação possui uma área específica para o tratamento e secagem de roupas.

As infraestruturas de instalação de equipamentos de climatização, exaustão, ventilação chaminés, painéis de energia solar e outros dispositivos necessários, foram projetadas de modo a não serem visíveis do espaço público ou que a sua visualização seja devidamente tratada.

Relativamente à localização espacial do empreendimento no contexto urbano da cidade de Albergaria-a-Velha, há a considerar que o mesmo se situa no atual extremo sul/poente do perímetro urbano, junto ao acesso à A25, a cerca de 300 metros do polo escolar, o que permitirá dar sequência ao desenvolvimento da cidade nesta área, previsto aliás no PDM, nomeadamente através da construção da “Circular Sul de Albergaria-a-Velha (cfr. Planta de Ordenamento/Rede Municipal Projetada).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para a elaboração do projeto de arquitetura serão consideradas as orientações dadas pela legislação atual, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), as normas técnicas de acessibilidade aos edifícios (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto) e o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDM).

Para a elaboração dos projetos de especialidades será respeitada a legislação e os regulamentos aplicáveis em vigor.

Pretende-se com o presente pedido, dar corpo a um projeto sustentado, que integra a componente imobiliária de qualidade, a criação de espaço público de valorizado para a comunidade, mas também viabilizar a reabilitação, viabilização e valorização de um “ativo imóvel” importante localizado no concelho e com enorme potencial em termos de criação de um centro de negócios que materialize e perpetue o valor histórico da “Alba”.

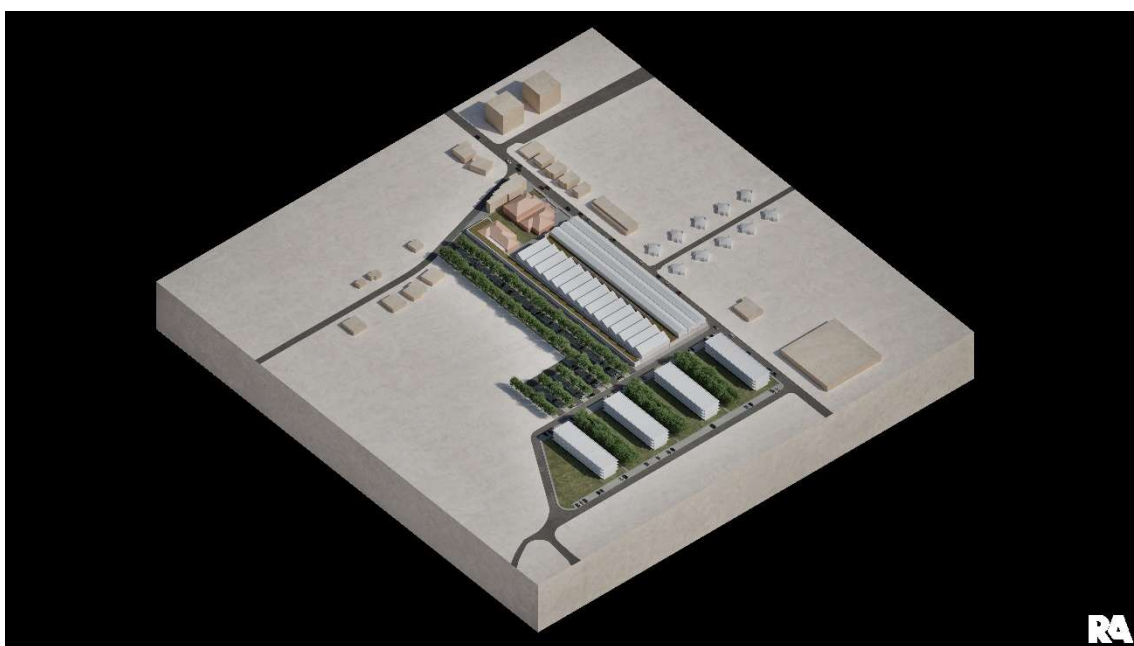
Pretende-se envolver a Câmara na discussão de ideias que contribuam para tornar mais atrativo o plano de intervenção proposto, de modo a ser uma mais-valia para o município, para a comunidade local e que seja sustentável em termos económicos. Uma intervenção que contribua cumulativamente para oferecer ao mercado imobiliário um complexo habitacional num período de escassez da oferta, para a criação de emprego e para gerar equipamento público para a uso da comunidade

A solução apresentada, para além da reabilitação e da construção de empreendimento imobiliário, apresenta elevado carácter inovador, faz um investimento na área da cultura, potencia a criação de elevado número de empregos e implica um investimento global largamente superior a trinta milhões de euros.

7. Proposta



6



Albergaria-a-Velha, junho de 2025

Exposição - Alteração PDM

Ana Rita Moura <moura.anarita@gmail.com>

qui 29-01-2026 13:05

Para:CM Albergaria - Gabinete de Apoio à Presidência <gap@cm-albergaria.pt>; CM Albergaria - Geral <geral@cm-albergaria.pt>;

Cc: Bruno Teixeira <bbt.arquitectura@gmail.com>;

 2 anexos (1 MB)

EXPOSIÇÃO_PDM_01_signed.pdf; CertidaoPermanente-PP-2783-29667-010201-002712 (2)-3.pdf;

Ex.mo Sr Presidente da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha,

Na qualidade de proprietários do prédio urbano, com o Artigo Matricial nº 5298, com uma área total de 8433.00m², localizado em Rua Brandão Gomes, Freguesia e Concelho de Albergaria-a-Velha, vem por este meio solicitar que na próxima revisão do PDM de Albergaria-a-Velha, a parcela em causa possa alterar a classificação do espaço existente de Espaço habitacional e Espaço Florestal de produção, passando a ser classificado na sua totalidade em Espaço central de Nível 2, apresentando a seguir os seguintes elementos justificativos para o efeito, na exposição anexa.

Pede Deferimento,

Ana Rita Moura
Bruno Botelho Teixeira



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2783-29667-010201-002712

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: GAIA.

SITUADO EM: Albergaria-a-Velha

ÁREA TOTAL: 8433 M2

ÁREA DESCOBERTA: 8433 M2

MATRIZ nº: 5298 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Albergaria-a-Velha e Valmaior.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno destinado a construção.

Norte: herdeiros de Custódio Pereira de Almeida; Sul: caminho; Nascente: Alberico Martins Pereira; Poente: José Marques Coelho.

Usada a faculdade de atualização de área prevista no nº 2, do artigo 28.º-C, alínea b) i), do Código do Registo Predial.

O(A) Conservador(a) de Registos
Graça Maria Rocha Correia e Almeida da Benta

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Albergaria-a-Velha
AP. 1310 de 2022/03/21 2022/03/21 11:58:28 - ANOTAÇÃO
Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registos
Anabela Borges de Matos Esculcas

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Albergaria-a-Velha
AP. 2542 de 2023/09/26 12:56:05 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2023/09/26 12:56:05 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ANA RITA MARQUES PEREIRA MOURA

NIF 219539170

Casado/a com JOÃO ANDRÉ FREIRE DE GONÇALVES PEREIRA no regime de Comunhão de adquiridos
NIF do Conjuge 213686813

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Rua António da Rocha Madail, nº 42, Bloco 1, 4º esqº, Urbanização Sá Barrocas

Localidade: Aveiro

** BRUNO BOTELHO TEIXEIRA

NIF 219564256

Casado/a com CLÁUDIA RAQUEL NECHO RODRIGUES FERREIRA no regime de Comunhão de adquiridos

NIF do Conjuge 216755964

Morada: Rua do Vale, Edifício Flor do Vale, Bloco Norte, 2º direito

Localidade: Albergaria-a-Velha

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA JOÃO LEMOS PINTO BASTOS

NIF 180512684

O(A) Conservador(a) de Registos
Graça Maria Rocha Correia e Almeida da Benta

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

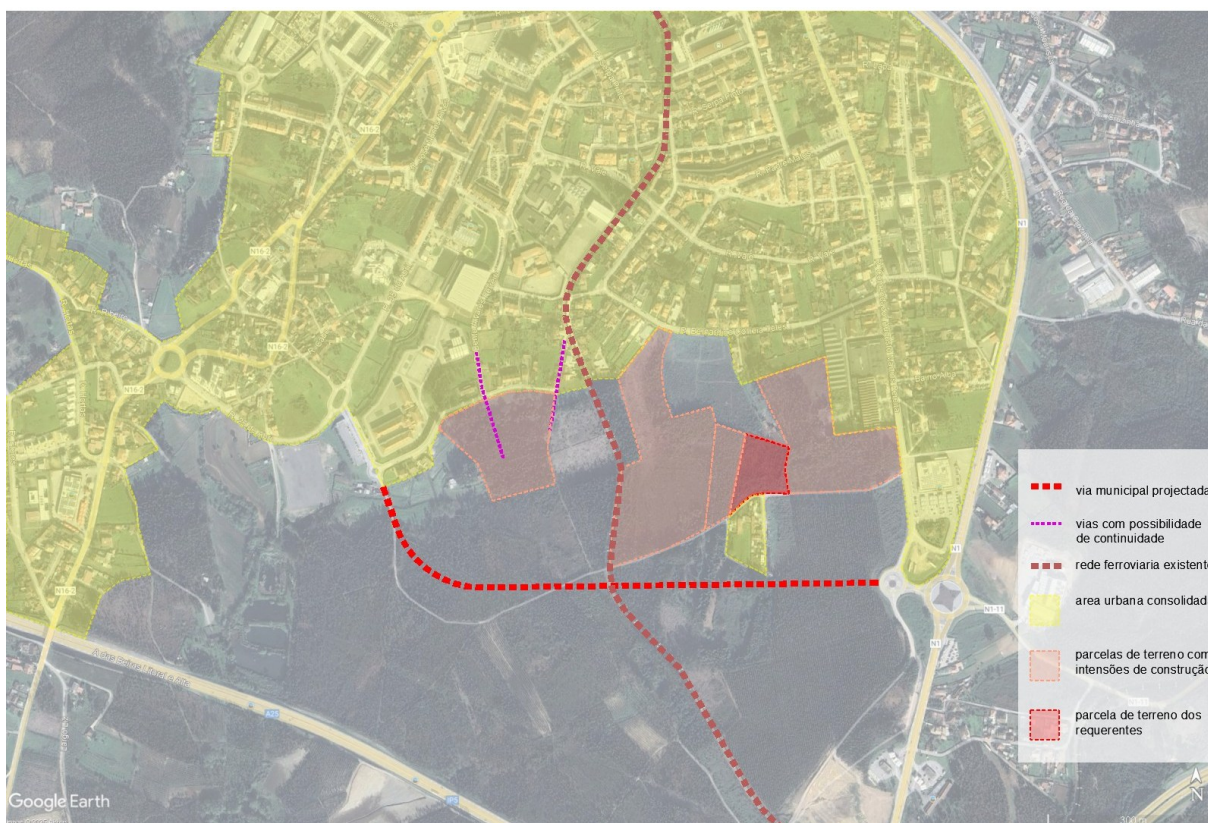
Certidão permanente disponibilizada em 25-09-2023 e válida até 25-03-2024

BRUNO BOTELHO TEIXEIRA
ANA RITA PEREIRA MOURA

EXPOSIÇÃO:

Na qualidade de proprietários do predio urbano, com o Artigo Matricial nº 5298, com uma area total de 8433.00m², localizado em Rua Brandão Gomes, Freguesia e Concelho de Albergaria-a-Velha, vem por este meio solicitar que na proxima revisão do PDM de Albergaria-a-Velha, a parcela em causa possa alterar a classificação do espaço existente de Espaço habitacional e Espaço Florestal de produção, passando a ser classificado na sua totalidade em Espaço central de Nivel 2, apresentando a seguir os seguintes elementos justificativos para o efeito.

Contextualização da situação urbana e enquadramento no PDM existente



Enquadramento Urbano existente

O nucleo central da Cidade de Albergaria-a-Velha, encontra-se condicionado na sua expansão da malha urbana a Nascente pelo via EN1, a Norte, pela N16, Variante do Sobreiro e a Zona Industrial de Albergaria-a-Velha.

Ao longo da última década a expansão desenvolveu-se para Poente, com características predominantemente de habitações unifamiliares, com a disponibilização de pequenas parcelas de terrenos e/ou com operações de loteamentos, sempre destinadas a habitação unifamiliar.

A Sul, junto à entrada da cidade, encontra-se uma bolsa de parcelas de dimensões significativas (as mais reduzidas com cerca de 8000m²), que não foram objecto de intervenção urbana e com grande potencial de expansão da malha urbana.

Esta bolsa de parcelas encontram-se excluídas das áreas RAN e REN.

Verifica-se a intenção clara do município em expandir a área urbana da cidade de Albergaria-a-Velha, com a via projectada de ligação da entrada Sul da cidade à zona poente, zona essa onde se localiza vários equipamentos públicos (escola básica, pavilhão desportivo, piscinas municipais, campo de jogos, e outros). Esta via teria a função de evitar grandes fluxos de trânsito no núcleo central da cidade.

Verifica-se também a existência de uma bolsa de parcelas entre a via projectada e a área urbana consolidada, que se mantém sem alterações à várias décadas.

Esta bolsa de parcelas que em tempos foram classificadas como espaços Urbanizáveis, não obtiveram qualquer intervenção urbanística.

Posteriormente, foram classificadas como espaço habitacional, dando capacidade construtiva predominantemente para habitações unifamiliares, mas também não foram objecto de qualquer pedido de urbanização ou construção.

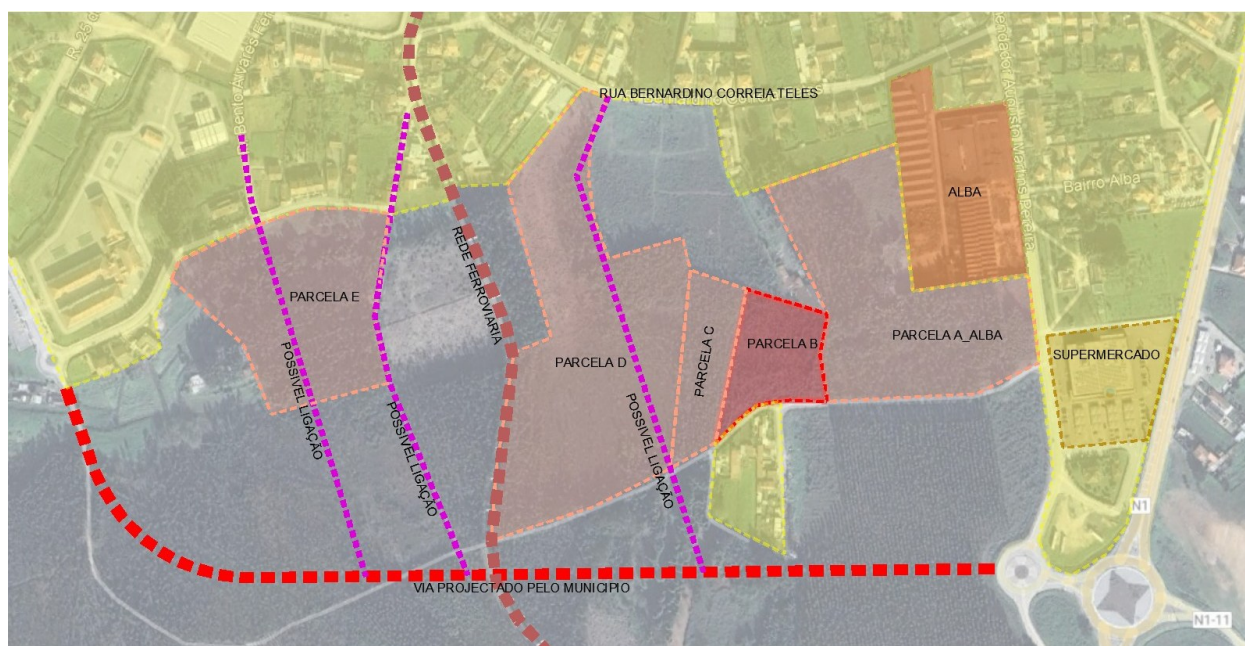
Enquadramento do Contexto Social/Económico Existente

No contexto actual do País (e da Europa), ao qual Albergaria-a-Velha não é alheio, existe uma pressão significativa para a construção de habitações em escala, o que promove a construção de habitação em modelos de edifícios multifamiliares.

Nos dois/três últimos anos, foram propostos alguns (3 a 4) projectos para habitação multifamiliar em Albergaria-a-Velha (Cidade), em terrenos disponíveis inseridos na malha urbana, com as condicionantes envolventes, o que proporciona limitações quer ao nº de Frações e de Área bruta de construção.

Além da situação existente no mercado da habitação (pouca oferta e muita procura), acresce que em Albergaria-a-Velha, por visão estratégica municipal, promoveu-se o alargamento da Zona Industrial de Albergaria-a-Velha, para a instalação de novas unidades empresariais (algumas multinacionais, como a Tesco) que se prevê uma maior pressão na procura de habitação, seja para compra como para o mercado de arrendamento.

Contextualização Especifica



Nova Centralidade

Este conjunto de parcelas é servido de dois edificios com componentes de transformação/revitalização da area urbana, com grande potencial de edificios ancoras para uma nova centralidade..

Temos um estabelecimento comercial de media dimensão (Supermercado) que gera uma circulação intensa.

Tambem é existente um edificio emblematico para a cidade de Albergaria-a-Velha, a antiga Fabrica Alba. Está previsto a revitalização deste edificio com novas valencias no ambito empresarial, comercial, de serviços mas tambem cultural.

A parcela de terreno (A) adçoado à fabrica Alba (dos proprietarios da Alba), pretendem, alem da revitalização do edificio da Alba, construir um conjunto de edificios multifamiliares e espaços urbanos conexos, o que promove a continuidade pelas parcelas adjacentes (B/C/D).

Tambem, para alem da capacidade construtiva, fica potenciada a possibilidade da expansão da malha urbana, com novas ligações viarias.

Pretensão de Alteração de Classificação do espaço

Pelo que ja foi exposto, as parcelas identificadas, tem dimensões substanciais:

A_23.000.00m2

B_8433.00m2

C_7200.00m2

D_34000.00m2

Estas parcelas são as que dispomos de informação, pelo que existem outras de iguais dimensões que pelo efeito agregador de urbanização, poderão seguir as mesmas pretensões.

O facto da dimensão destas parcelas, resulta que são pouco apelativas para a construção de habitação unifamiliar, que promove uma habitação com áreas enormes de logradouro, ou a promoção de loteamentos, o que também não é apelativo pelos custos avultados das infraestruturas urbanas em comparação com os lotes. Por essa razão a classificação de espaço habitacional não nos parece o mais indicado.

Também não nos parece razoável a classificação do espaço em Nivel 1, que potencia a construção de edifícios até 6 pisos, o que resulta de uma desconformidade da volumetria urbana.

Por essa razão, sugerimos a classificação do espaço em Nivel 2, que promove a construção de edifícios de habitação colectiva até 4 pisos, o que do ponto de vista urbanístico é perfeitamente aceitável e enquadrável com as edificações pré existentes, e por outro lado, torna economicamente viável o investimento privado.

Albergaria-a-Velha, 28 de Janeiro de 2026

Bruno Botelho Teixeira

Ana Rita Pereira Moura
