

CERTIDÃO

EU, IOLANDA MARIA MARTINS MARQUES, CHEFE DA UNIDADE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E DE ATENDIMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA, -----

CERTIFICO QUE, do Livro de Atas da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha número 90, arquivado nesta Unidade, consta a seguinte deliberação, tomada em reunião ordinária de 02 de outubro de 2025:

"VII. 15.ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA – ABERTURA DO PROCEDIMENTO -----

Foi presente uma informação da Unidade de Planeamento, Ordenamento do Território e Requalificação Urbana, de 22 do passado mês de setembro, que se transcreve: "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). 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. 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 m², dos quais 3.924,30 m² estão integrados em Solo Urbano, Espaço Habitacional (EH) e os restantes 7.570,26 m² em Solo Rústico – Espaço Florestal de Produção (EFP). 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. 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. 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 salvaguardar, 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).* 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. 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; Criação de emprego e dinamização económica; Reforço dos serviços de proximidade; Promoção da fixação de população; Valorização e ordenamento do território. 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 m², 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. A área abrangida pela presente proposta de reclassificação de Solo Rústico para Solo Urbano corresponde a uma parcela com 8.295 m², 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. O processo de Alteração referido, enquadra-se num Procedimento de Reclassificação do Solo, de acordo com o estipulado no número 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. (n.º 7 do artigo 72.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". 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, será constituída pela Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo n.º 1 e 1D e ainda pelo relatório que fundamenta a proposta ao Plano. 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. Assim, a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, deverá desencadear o procedimento legal de Alteração do PDM de Albergaria-a-Velha, de acordo com o disposto nos artigos 76.º, 119.º e 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) 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 15ª 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). Fazendo disso constar na Deliberação final.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, desencadear o procedimento legal de Alteração do PDM de Albergaria-a-Velha, de acordo com o disposto nos artigos 76.º, 119.º e 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) 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 15ª 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). Fazer disso constar na deliberação final. -----

O documento que organiza e sintetiza os “Termos de Referência” do Processo da 15ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha dá-se aqui como inteiramente reproduzido, para todos os efeitos legais, e fica anexo à presente ata, fazendo parte integrante desta deliberação (Doc. 6 – fls 17).” -----

Por ser verdade, passei a presente certidão, composta por dezanove folhas, que assino e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município. -----

Albergaria-a-Velha e Unidade de Gestão Administrativa e de Atendimento, 10 de outubro de 2025. ----

A Chefe de Unidade, _____

