



## **AVISO**

### **Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Avenida Draveil, em Esmoriz Período de Participação Pública**

Alexandre Valente Rosas Caetano, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Ovar, torna público, nos termos do n.º 3 do artigo 127.º e artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua reunião de 18 de julho de 2024, deliberou dar início ao procedimento de participação pública de 20 dias úteis para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a Revogação Parcial do Pormenor da Avenida Draveil, em Esmoriz.

Durante este prazo os interessados poderão participar por escrito, através do correio eletrónico [gapresidencia@cm-ovar.pt](mailto:gapresidencia@cm-ovar.pt), por via postal ou por entrega pessoal (no balcão de atendimento, sito na Praça da República, 3880-141 Ovar), dirigidos ao Presidente da Câmara Municipal de Ovar, Praça da República, 3880-141 Ovar (sob a referência em epígrafe). Os interessados poderão consultar os elementos disponíveis na página da internet da Câmara Municipal (<https://www.cm-ovar.pt/>), bem como solicitar esclarecimentos na Divisão de Urbanismo e Planeamento, sita no <https://www.cm-ovar.pt/>, mediante marcação prévia a efetuar pelo contacto 256 581 384, todos os dias úteis, entre as 10h00 e as 12h00 e entre as 14h00 e as 16h00 ou pelo correio eletrónico [diviurbanismo@cm-ovar.pt](mailto:diviurbanismo@cm-ovar.pt).

E, para que conste, mandei publicar este Aviso no Diário da República e outros de igual teor, que serão afixados nos locais de estilo e publicitados na comunicação social e na página da internet da Câmara Municipal de Ovar.

08 de agosto de 2024

O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Ovar

Alexandre Rosas



assunto “Plano de Pormenor da Avenida Draveil – Esmoriz | Proposta de alteração”, que aqui se dá por integralmente reproduzida, o Exmo. Chefe da DPOM, Eng<sup>o</sup> José Pinto, escreveu, nomeadamente, que:

“(…) Analisado o Plano, verificou-se que o mesmo prevê, para o Esmoriztur, a manutenção da mancha de implantação do edifício inicial e uma futura ampliação com um corpo de quatro pisos, na frente da Avenida da Praia.

Salvo melhor opinião, o previsto no Plano não se coaduna com as necessidades e realidades atuais da zona, pois a ampliação do edifício em 1.620 m<sup>2</sup> de área de construção com 13 fogos, sem qualquer incremento de lugares de estacionamento, irá aumentar a lacuna de estacionamento que hoje já ocorre, mesmo sem qualquer espetáculo no edifício.

Considerando a situação, propõe-se que a DUP, em articulação com a DPOM, promova a alteração do referido Plano de Pormenor, com a adequação da mancha de implantação do projeto a concurso (acréscimo de 64 m<sup>2</sup>), a eliminação da ampliação em altura, com a conseqüente redução da área de construção de 1.556 m<sup>2</sup> e a criação do máximo número de lugares de estacionamento na envolvente, eventualmente com a deslocação da área verde prevista a nascente e reformulação do estacionamento na parcela XVIII.”.

Perante esta Informação e o desconhecimento prévio do relatado, emiti parecer a sugerir a eventual ponderação de “suspensão imediata” (parcial) do Plano de Pormenor, vigorando apenas para o local o PDM de Ovar, tendo presente o (de)curso do prazo de apresentação de propostas no procedimento de concurso público para a formação do contrato de empreitada de “Requalificação do edifício Esmoriztur – Esmoriz – Alterações/Conclusão”.

O Exmo. Chefe da DPOM elaborou nova Informação registada na aplicação de gestão documental MyDoc Win sob o n<sup>o</sup> 12921, de 12.04.2024, a referir que:

“(…) No seguimento da informação prestada a 08/04/2024, registada no MGD sob o n<sup>o</sup> 12005, relativamente ao incumprimento do projeto do Esmoriztur ao previsto no Plano de Pormenor, cumpre informar que, após uma análise mais aprofundada ao projeto, constata-se que o mesmo respeita a área bruta de construção e a área de implantação prevista no Plano, para a Parcela 21, 4.098 m<sup>2</sup> e 2.514 m<sup>2</sup>, respetivamente.

No entanto, não respeita na íntegra a mancha de implantação na parte posterior do edifício, pois há uma deslocação de 3,5 m de parte da fachada norte.

Anexa-se planta com a medição da área de implantação e cópia da planta do Plano de Pormenor da Avenida Draveil.”.

Perante as Informações prestadas e as potenciais conseqüências delas resultantes, efetuei a análise do Plano de Pormenor da Avenida Draveil, Esmoriz e o projeto de execução da empreitada, sendo que considero necessário e urgente referir o seguinte, tendo presente o procedimento de formação do contrato de empreitada em curso, sem prejuízo da análise detalhada e técnica, a efetuar pela Divisão de Urbanismo e Planeamento [adiante designada DUP], em articulação com a DPOM, que é necessário realizar, com a maior brevidade:

. O Plano de Pormenor da Avenida Draveil, Esmoriz foi elaborado ao abrigo do Decreto-lei 69/90, de 2 de março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei 211/92, de 8 de outubro, e foi publicado no Diário da República n<sup>o</sup> 3, I Serie B, de 05.01.1999. Foi objeto de alteração, que incide sobre a planta de implantação e respetivo quadro síntese e do quadro 1 anexo ao Regulamento, conforme publicação efetuada no Diário da República n<sup>o</sup> 214, II Série, de 10.09.2004, decorrente apenas de “acertos de cartografia determinados por incorreções inerentes a ajustes de projeto ao nível da execução do Plano de Pormenor”. Todas as peças escritas e desenhadas, incluindo o Regulamento, são parte integrante o Plano de Pormenor (cfr. o artigo 1<sup>o</sup>).

Do respigado do regime legal subjacente à elaboração do Plano de Pormenor, importa referir que, de acordo com o artigo 2º, 1, c) os planos de pormenor tratam, em detalhe, áreas referidas no Plano Diretor Municipal e em Planos de Urbanização; nos termos do 9º, 4 do referido diploma legal, *“O plano de pormenor define, com minúcia, a tipologia de ocupação de qualquer área específica do município, estabelecendo a concepção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para a transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres.”*; de acordo com o artigo 10º, são elementos fundamentais do plano de pormenor o regulamento e a tradução gráfica em plantas: a planta de implantação (planta de síntese), e a planta de condicionantes. *“5 – A planta de implantação estabelece, designadamente, o parcelamento, alinhamentos, implantação de edifícios, número de pisos ou cérceas, número de fogos e respetiva tipologia, área total de pavimento e respetivos usos, demolição, manutenção ou reabilitação de construções existentes e natureza e localização dos equipamentos, bem como os arranjos urbanísticos e outras intervenções.”*; são elementos complementares dos planos, nomeadamente os previstos no artigo 11º, 1, a) (relatório, planta de enquadramento, programa de execução e plano de financiamento) e constituem anexos aos planos de pormenor *“as plantas de trabalho, contendo os elementos técnicos definidores de modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas.”* (artigo 12º, 2).

. O Regulamento do Plano de Pormenor da Avenida Draveil, Esmoriz é composto por 20 artigos e é integrado por um quadro 1, com a identificação das áreas de construção/número de fogos/lugares de estacionamento das 23 parcelas que o compõem e a planta de implantação, que integra a quadro síntese.

O cineteatro Esmoriztur está integrado na parcela XXI, da qual consta a unidade de construção nº 21, está desenhado na planta de implantação com a menção a “ce” e tracejado, constando da legenda que “ce” corresponde a “Cineteatro (existente)” e “Construção a manter/reabilitação”; do quadro síntese consta que a parcela 21 tem a área de implantação de 2.514 m<sup>2</sup> e a área bruta de construção de 4.089 m<sup>2</sup>, permitindo a construção de edifício com rés-do-chão e 3 pisos, destinado a comércio, serviços e/ou habitação (consoante os pisos), com a cércea máxima de 14 m, com 13 fogos e sem lugares de estacionamento; da planta de implantação consta a localização deste edifício.

Da leitura do clausulado do Regulamento resulta a disciplina das edificações a executar nas várias parcelas do Plano de Pormenor, remetendo-se quanto às cérceas e caves para a planta de implantação, quadro síntese e quadro 1 (cfr. os artigos 5º e 6º); é proibida a construção de garagens ou anexos nos logradouros (artigo 7º) e o artigo 8º rege quanto à tipologia, prevendo que *“1 – A área abrangida pelo presente Plano destina-se à implantação das funções residenciais, comerciais e de serviços. O conjunto é constituído, na sua maior parte, por edifícios de quatro pisos acima do nível do solo com uma organização tipológica de esquerdo/direito (nomeadamente as unidades de construção nºs 2 a 9, 14 a 17 e 21 a 23). 2 – A unidade hoteleira (unidade de construção nº 18) e os edifícios que confrontam com os arruamentos a norte e a sul da Avenida Draveil aparecem como exceção ao conjunto atrás descrito, estando previstos com uma volumetria de seis pisos acima do nível do solo (nomeadamente as unidades de construção nºs 1, 10 a 13 e 18 a 20).”*; são estabelecidas regras para as frentes das parcelas e afastamentos, cotas de implantação das habitações e profundidade da construção (artigos 9º, 10º, 11 e 12º); o artigo 13º rege quanto aos

alinhamentos, determinando que “1 – Os alinhamentos da planta de implantação deverão ser respeitados. 2 – O respeito pelos alinhamentos passa pela não introdução de elementos salientes em relação ao plano de fachada – pequenos volumes, varandas, terraços e outros elementos susceptíveis de alterarem a volumetria e a leitura dos planos de fachadas dos edifícios”; há ainda normas sobre corte transversal tipo, muros, coberturas e pisos recuados, tratamento de áreas livres, materiais e cores (artigos 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º e 20º).

✓ . Ou seja, o Plano de Pormenor da Avenida Draveil, Esmoriz consagra as regras de ocupação do solo da área por ele abrangida, estabelecendo, nas suas peças escritas e desenhadas, as condições gerais de edificação para as 23 unidades de construção previstas; as unidades de construção não são coincidentes com as parcelas, numeradas de I a XXIII, inserindo-se aquelas nestas.

Analisei o processo de elaboração e alteração do Plano de Pormenor e não constato a existência de qualquer *regulação* quanto ao edifício existente destinado a cineteatro (Esmoriztur), considerado a manter/reabilitar, apenas se referindo a sua preexistência, nos termos desenhados no cadastro, e prevendo-se a possibilidade de ampliação, em parte, em mais 3 pisos, de acordo com a unidade de construção nº 21.

Salvo melhor entendimento, as regras constantes do clausulado do Regulamento são aplicáveis às unidades de construção, em coerência com o previsto no quadro síntese da planta de implantação e no quadro 1; a única referência ao cineteatro (Esmoriztur) encontra-se na planta de implantação e na respetiva legenda, referindo-se a edifício existente, a manter/reabilitar. Assim, não se afigura que a questão suscitada pela DPOM quanto ao cumprimento da área de implantação e da área bruta de construção constante da unidade de execução nº 21 seja aplicável ao edifício Esmoriztur (mas sim a edifício de rés-do-chão e 3 pisos, destinado a comércio, serviços e/ou habitação passível de ser aí construído), pese embora se refira o seu cumprimento; a única eventual limitação que poderá subsistir refere-se ao prescrito no artigo 13º, em matéria de alinhamentos, considerando que o projeto de execução destinado à conclusão da requalificação do edifício Esmoriztur implica “*uma deslocação de 3,5 m de parte da fachada norte*”; o que, em todo o caso, apenas ocorrerá – aí sim –, violando o Plano de Pormenor, se for considerado que o artigo 13º é aplicável a edificações existentes e que a referida deslocação de parte da fachada norte implica a violação dos alinhamentos definidos na planta de implantação, pela introdução de elementos salientes em relação ao plano de fachada que alterem a volumetria e a leitura dos planos das fachadas do edifício.

✓ Na minha opinião – como já referi – no espírito ou *ratio* municipal que presidiu à elaboração do Plano de Pormenor da Avenida Draveil, Esmoriz, o artigo 13º apenas é aplicável às edificações integradas nas unidades de construção previstas (no caso concreto, na unidade de construção nº 21) e não ao já existente, integrado nas parcelas – no caso concreto, o cineteatro, representado graficamente na planta de implantação, inserido na parcela XXI e previsto apenas como a manter/reabilitar na legenda, de acordo com o desenho do cadastro; e, ainda que assim não se entenda, importará sempre aquilatar tecnicamente se a pequena deslocação projetada de parte da fachada norte implica a alteração (cumulativa) da volumetria (o que não se afigura, porque a volumetria refere-se ao número de pisos das edificações nas unidades de construção, de acordo com a planta de volumetria que consta do processo) e da leitura do plano da referida fachada (o que, empiricamente, pela sua reduzida expressão, na continuidade do existente, também se alvitra não existir), suscetível, globalmente, de violar o alinhamento definido na planta de implantação (trata-se da fachada

## INFORMAÇÃO INTERNA



situada nas traseiras do Esmoriztur, que confronta com espaço de circulação, com lugares de estacionamento previstos na parcela e não na unidade de construção nº 21, que não os contempla). Trata-se, porém, de matéria de natureza eminentemente técnica que reclama a análise da DUP.

Ainda que se defenda – como entendo – e se demonstre tecnicamente que não existe violação do Plano de Pormenor no caso em análise, importará sempre, como opção autónoma de planeamento, que a Câmara Municipal avalie o exposto pelo Exmo. Chefe da DPOM, em 08.04.2024 e, se assim entender, promova o procedimento de alteração do Plano, ao abrigo das disposições legais aplicáveis.

A apreciação técnica dos aspetos suscitados não é despicienda, por razões de segurança e certeza, uma vez que, caso se conclua que há violação do Plano de Pormenor urge pôr termo ao procedimento de formação do contrato de empreitada iniciado por deliberação da Câmara Municipal, de 26.10.2023, que também aprovou o projeto de execução da referida empreitada de “*Requalificação do edifício Esmoriztur – Esmoriz – Alterações/Conclusão*” – cujo prazo de apresentação de propostas termina a 26.04.2024 –, considerando a nulidade das deliberações, assim como ponderar os procedimentos a adotar quanto ao projeto de execução e em matéria de planeamento urbanístico. Entendo, assim, que a DUP deverá pronunciar-se, com a maior brevidade.

À consideração superior.”

Após análise efetuada pela DUP e mediante reunião interna realizada para apreciação do assunto e a definição dos procedimentos a seguir, orientando-se esta Unidade Orgânica no sentido de existência de desrespeito do artigo 13º do Plano de Pormenor da Avenida Draveil – Esmoriz no que respeita ao alinhamento do edifício Esmoriztur em parte da sua fachada norte, por força da ampliação executada em 3,5 m, mas sem desconsiderar:

- . a emergência suscitada pela *revisitação* de uma ponderação mais ampla quanto às opções de planeamento e urbanísticas constantes do Plano, em função da evolução da realidade local desde 1999, das “*tendências e dinâmicas socio-urbanísticas*” e “*o seu contributo para o desenvolvimento urbano*”;

- . sendo ainda certo que está em curso um procedimento para alteração do Plano, que visa a eliminação da previsão de construção de uma unidade hoteleira na parcela XVIII e unidade de construção nº 18, pela sua inadequação atual, em função da evolução da realidade desde 1999;

- . a que acresce a potencial ponderação da alteração de lugares de estacionamento e a realização de arranjos urbanísticos envolventes do edifício Esmoriztur, que poderão também implicar futuras alterações ao desenho do Plano;

- . assim como a consolidação das edificações executadas nas parcelas XXII e XXIII, sendo que, da aplicação das regras urbanísticas previstas no PDM de Ovar, não resulta qualquer afetação de direitos adquiridos pelos particulares;

foi elaborada, pela Exma. Chefe da DUP, a Informação registada na aplicação de gestão documental MyDoc Win sob o 17012, de 20.05.2024, que, pela sua relevância, se anexa a esta Informação e aqui é dada como integralmente reproduzida para todos os devidos efeitos.

Respiga-se o que é dito na parte final da Informação da DUP:

“(…) Uma vez que o edifício Esmoriztur está inserido numa unidade de construção que à data do PPAD já se encontrava consolidada, e por forma a que a requalificação do Edifício possa ser culminada, poderá ser deliberada a Revogação parcial do PPAD na área que está totalmente executada, parcelas XI, XXII e XXIII. A aplicabilidade do PDM ao local induz uma maior liberdade futura, tanto na parcela pública – Solo Urbano, Urbanizado, Espaço de Uso Especial – Equipamento, como nas duas parcelas privadas – Solo Urbano, Urbanizado, Espaço Residencial Grau I. (…)

Assim, perante o argumentário, e face aos atuais objetivos estratégicos de desenvolvimento futuro, com a capacidade de albergar e integrar diferentes expressões artísticas, científicas e de comunicação para este edifício/equipamento, proponho a Revogação Parcial do PPAD, de Esmoriz, tendo em consideração:

- a) As opções ao nível da estratégia de organização espacial do território e da intervenção urbanística.
- b) A área identificada na figura 4, como a Revogar, está totalmente consolidada, identificando-se que as parcelas privadas XXII e XXIII, já se encontram totalmente executadas, pelo que a aplicação do PDM em vigor para o local não colide com direitos urbanísticos já constituídos;
- c) Na parcela pública, XXI, e restantes arranjos urbanísticos, poderá ser adotada uma solução em cumprimento do PDM em vigor, que melhor se enquadre nas necessidades atuais.

É de reforçar ainda, que à área de Revogação do Plano aplicar-se-ão as normas dos Instrumentos de Gestão Territorial eficazes, em vigor, designadamente, o Plano Diretor Municipal (Aviso nº 10445/2015, de 14 de setembro) e dos demais Planos ou Programas hierarquicamente superiores.

Esta revogação do Plano não produz qualquer efeito sobre a eficácia das Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública em vigor na área.

### **Conclusão**

Face ao exposto, salvo melhor entendimento, ajuízo propor que a Câmara Municipal delibere:

a) Dispensar a participação pública de 20 dias úteis, prevista no artigo 89º do RJIGT, com enquadramento no nº 3 do artigo 127º do RJIGT e por se verificar que a presente proposta de Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Avenida Draveil não colide com direitos urbanísticos já constituídos pelos privados da área a revogar;

b) Remeter à Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal, a Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Avenida Draveil, Esmoriz, de acordo com as disposições do nº 3 do artigo 127º conjugado com o artigo 90º do RJIGT.

b.1) A deliberação da Assembleia Municipal deverá ser publicada em Diário da República para produção de efeitos.”

Esta Informação da Exma. Chefe da DUP, Eng<sup>a</sup> Marília Avelar, foi objeto da deliberação nº 362, de 29.05.2024, da Câmara Municipal de Ovar, do seguinte teor: “*Deliberado, por maioria, com os votos contra dos Senhores Vereadores eleitos pela lista do Partido Socialista, aprovar a proposta de*

*revogação parcial do Plano de Pormenor da Avenida Draveil – Esmoriz, nos termos e fundamentos da informação da Divisão de Urbanismo e Planeamento, de 20.05.2024, e remetê-la à Assembleia Municipal.”.*

O processo foi remetido à Assembleia Municipal, vindo a constar da ordem dia da reunião ordinária de junho de 2024, sendo, porém, o assunto retirado, a pedido da Câmara Municipal, a fim de ser reponderada a atuação a seguir, nomeadamente quanto à discussão pública da proposta de revogação parcial do Plano.

Está em curso o procedimento de formação do contrato de empreitada de “*Requalificação do edifício Esmoriztur – Esmoriz – Alterações/Conclusão*”, tendo as propostas sido abertas, mas não tendo ainda sido elaborado o Relatório preliminar. Este procedimento visa a celebração de contrato para a conclusão da obra de requalificação do edifício iniciada ao abrigo do contrato de empreitada de “*Requalificação do edifício Esmoriztur – Esmoriz*”, celebrado em 18.03.2018, que foi objeto de declaração de conformidade pelo Tribunal de Contas, e que veio a ser objeto de acordo de revogação celebrado em 09.10.2020.

Importa, então, informar.

1. Compulsadas as peças do projeto de execução da empreitada de “*Requalificação do edifício Esmoriztur – Esmoriz*” aprovado, por unanimidade, em reunião da Câmara Municipal de 19.01.2017, alterada pela deliberação de 08.08.2017, que deu origem ao contrato de empreitada celebrado em 16.03.2018, com a sociedade Binómio Elevado – Técnicas de Engenharia e Construção, Lda. e aos contratos adicionais numerados de 1 a 5, e que vieram a ser objeto de revogação, por acordo celebrado em 09.10.2020, verifica-se que a designada ampliação em 3,5 m de parte da fachada norte do edifício Esmoriztur já estava aí contemplada e foi executada ao abrigo do referido contrato de empreitada revogado <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Com efeito, nas cláusulas técnicas gerais e especiais do caderno de encargos referentes ao projeto de arquitetura, a fls. 8, lê-se o seguinte:

*“(…) 5.3. paredes exteriores – novas*

*No alçado norte. será edificado um compartimento adocado à construção existente. Para conformar a divisória com o exterior preconiza-se a edificação de alvenaria simples que no interior ficará com as juntas afagadas, pronta a receber pintura directa de acabamento. Pela face exterior será executado chapisco, emboço e reboco hidrófugo, do tipo “WEBER.REV CLASSIC” ou equivalente, com acabamento areado sobre o qual será implementado acabamento com o sistema ETICS, dando continuidade ao revestimento das restantes fachadas. (...)” [sublinhado nosso]*

Na memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura, lê-se, a fls. 2:

*“(…) A partir do exterior, a norte, implementa-se a entrada de artistas que garante acesso para o backstage e ou acesso independente à sala de aquecimento que face às preexistências ficará implementada na cave.*

*Esta configuração, tem também a possibilidade de garantir um uso autónomo deste espaço, nomeadamente para que aí se desenvolvam atividades culturais e ou de formação. Este espaço para além da sala de aquecimento propriamente dita possui um pequeno arrumo e instalação sanitária o que aliado a acesso independente e direto para*

2. A alteração introduzida no edificado existente/a reabilitar visou a garantia de acesso direto exterior do/aos diferentes espaços, otimizando a sua utilização e garantindo as condições de segurança e acessibilidade do equipamento.

3. O projeto de execução de “*Requalificação do edifício Esmoriztur – Esmoriz – Alterações/conclusão*” trata o existente como consolidado, especificando a construção de um

---

*o exterior, cria condições suficientes para um funcionamento autónomo para além de sempre que necessário se garantir através de acesso interno, o apoio aos espetáculos a decorrer no grande auditório.*

*O backstage é composto por diferentes espaços que se adoçam em torno do palco.*

*Este núcleo envolve o palco e remata a construção no topo norte da edificação.*

*A intervenção neste sector confere a esta sala de espetáculos uma maior valência já que para além de se incrementar a profundidade do palco, se implementa um grande arrumo/oficina, para por exemplo, aí se construir guardar cenários ou outros elementos cénicos. Uma carência detetada foi também suprida com a implementação de acesso direto ao exterior, fundamental para este tipo de equipamentos para cargas e descargas.*

*A completar este núcleo de bastidores existem dois camarins de menor dimensão que serão dotados de instalações sanitários e base de duche. As restantes áreas de apoio são a instalação sanitária de apoio ao palco, um pequeno arrumo e uma área técnica com acesso direto ao exterior.”*

*(...) O edifício já dispõe de estacionamento automóvel em parque que se manterá a nascente dentro do lote. (...).”*

Também a verificação das peças desenhadas permite concluir pela previsão da ligeira ampliação de parte do alçado norte do edifício, conferindo um novo alinhamento à parede exterior norte (cfr. a planta da situação atual – levantamento topográfico, a planta de implantação – arquitetura e a planta dos alçados norte e sul – arquitetura).

O projeto de arquitetura foi acompanhado de termo de responsabilidade emitido pelo autor do projeto, datado de 13.12.2016, no qual declara que o projeto de execução de arquitetura de “*Requalificação do edifício Esmoriztur*” “*a) Observa as normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Regulamento do PDM de Ovar, o Decreto-lei nº 163/2006, de 8 de Agosto, o Decreto-lei nº 220/2008, de 12 de novembro na redação introduzida na redação pelo Decreto-lei nº 224/2015, de 9 de Outubro e a Portaria nº 1532/2008, de 29 de Dezembro. b) Está conforme os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão*”. O mesmo técnico, na qualidade de coordenador do projeto de arquitetura e de especialidades, emitiu, também, termo de responsabilidade, na mesma data, no qual declara, nomeadamente, que o projeto de execução “*Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente*”, o RJUE, o RGEU, os planos municipais de ordenamento do território, nomeadamente o PDM de Ovar e as servidões e restrições de utilidade pública, a RMUE e o Regulamento de Segurança contra Incêndios (com as limitações especificadas, por se tratar de edifício existente) e “*2. Mais se informa que:*” “*(...) a operação em causa não origina ou agrava a desconformidade com as normas em vigor e que observa as opções de construção adequadas à segurança estrutural do edifício;*” “*(...) a operação em causa tem como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação e observa as opções de construção adequadas à segurança estrutural do edifício.*”.

corredor de segurança no interior da fachada norte, como saída de emergência (as alterações não se referem ao exterior do edificado, mas em especial à sala de espetáculos) <sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> O primeiro procedimento de formação deste contrato de empreitada, ao abrigo deste projeto foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal, de 18.05.2023 (com o n.º 289), que também aprovou o projeto de execução, vindo o relatório final a ser elaborado em 19.07.2023 e a ser objeto de deliberação (n.º 473) da Câmara Municipal, revogando-se a decisão de contratar, por deserção do procedimento, nos termos dos artigos 79.º, 1, a) e 80.º, 1 do CCP.

O preço base foi alterado e foi iniciado o novo procedimento, por deliberação de 26.10.2023, mantendo-se o projeto de execução dos exatos termos do anterior procedimento concursal. O procedimento tramitou, encontrando-se na fase de análise de propostas.

De acordo com o novo projeto de execução:

No documento contém as cláusulas técnicas gerais e especiais do caderno de encargos referentes ao projeto de arquitetura, datado de novembro de 2022, a fls. 8, lê-se o seguinte:

*“(...) 5.3. paredes exteriores – novas*

*No alçado norte, será edificado um corredor – saída de emergência, adocado à construção existente.*

*Para conformar a divisória com o exterior preconiza-se a edificação de alvenaria simples que no interior ficará com as juntas afagadas, pronta a receber pintura directa de acabamento. [sublinhado nosso]*

Na memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura, datada de novembro de 2022, lê-se, a fls. 2:

*“(...) A partir do exterior, a norte, implementa-se a entrada de artistas que garante acesso para o backstage e ou acesso independente à sala de aquecimento que face às preexistências ficará implementada na cave.*

*Esta configuração, tem também a possibilidade de garantir um uso autónomo deste espaço, nomeadamente para que aí se desenvolvam atividades culturais e ou de formação. Este espaço para além da sala de aquecimento propriamente dita possui um pequeno arrumo e instalação sanitária o que aliado a acesso independente e direto para o exterior, cria condições suficientes para um funcionamento autónomo para além de sempre que necessário se garantir através de acesso interno, o apoio aos espetáculos a decorrer no grande auditório.*

*O backstage é composto por diferentes espaços que se adoçam em torno do palco.*

*Este núcleo envolve o palco e remata à construção no topo norte da edificação.*

*A intervenção neste sector confere a esta sala de espetáculos uma maior valência já que para além de se incrementar a profundidade do palco, se implementa um grande arrumo/oficina, para por exemplo, aí se construir guardar cenários ou outros elementos cénicos. Uma carência detetada foi também suprida com a implementação de acesso direto ao exterior, fundamental para este tipo de equipamentos para cargas e descargas.*

*A completar este núcleo de bastidores existem dois camarins de menor dimensão que serão dotados de instalações sanitários e base de duche. As restantes áreas de apoio são a instalação sanitária de apoio ao palco, um pequeno arrumo e uma área técnica com acesso direto ao exterior.”*

*(...) O edifício já dispõe de estacionamento automóvel em parque que se manterá a nascente dentro do lote. (...)”*

Também a verificação das peças desenhadas permite concluir pela inexistência de alterações na ligeira ampliação executada do alçado norte do edifício, mantendo-se alinhamento da parede exterior norte (cfr. a planta da situação atual – levantamento topográfico, a planta de implantação – arquitetura e a planta dos alçados norte e sul – arquitetura).

4. Mantenho o entendimento que expressei na Informação nº 40/DAJF/SP, de 17.04.2024, face à *ratio* do PPAD, no que respeita à reabilitação do equipamento Esmoriztur, o que é reforçado pela fundamentação constante das peças do projeto de execução e termos de responsabilidade juntos, visando-se a melhoria/otimização das condições de acessibilidade, segurança e utilização do equipamento em função dos usos previstos e da evolução da realidade subjacente à obra de requalificação do edifício existente e sendo respeitadas as regras urbanísticas e índices previstos para a unidade de construção nº 21 integrada na Parcela XXI.

5. Se nos colocarmos perante a hipótese de raciocínio de violação do PPAD decorrente das alterações introduzidas, resta ao Município a reposição da legalidade urbanística, o que sempre importaria, como *ultima ratio* e *no limite da atuação administrativa*, a demolição do executado em desconformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes [cfr. os artigos 102º e seguintes do RJUE].

E assim, porque é desígnio do Município de Ovar a sua execução [*rectius*, manutenção], por razões justificadas de segurança, circulação e acessibilidade, será legítimo questionar se poderá ser promovido o *ajustamento* do PPAD, mediante a adoção do procedimento adequado, à luz do disposto no Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio [diploma que aprovo a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial, adiante designado RJIGT], na redação atual, evitando-se a demolição e uma nova edificação imediata, de acordo com o atualmente existente.

6. Não subsistem dúvidas que, do ponto de vista da racionalidade económica, da eficiência, da eficácia, da proporcionalidade e da oportunidade, esta última atuação é a que melhor se compagina com a satisfação do interesse público municipal, restando, porém, a necessidade da sua compatibilização com os princípios normativos e as disposições aplicáveis no que respeita ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor no local, sendo certo que *foge à lógica* do legislador como *leit motiv* da alteração dos planos a sua adequação à realidade que surgiu ao contrário da lei, mas antes a sua utilização como instrumentos de concretização de uma visão global e estratégia de desenvolvimento e organização territorial que, em diferentes níveis/escalas e de forma articulada, constituem o planeamento e o ordenamento do território.

7. Foi na ponderação de todas as questões expostas e na adequação do PPAD à nova realidade e dinâmica urbanística e sociológica que se considera relevante a revogação parcial do PPAD, nos termos constantes da Informação da Exma. Chefe da DUP, de 20.05.2024.

---

O projeto de arquitetura é acompanhado de termos de responsabilidade do autor do projeto e do coordenador do projeto de execução, nos exatos termos do projeto anterior, sendo subscritos também pelo mesmo técnico.

É também nessa ponderação e enquadramento legal que se devem manter as construções existentes que possam preencher (ou vir a preencher) os requisitos legais e regulamentares.

8. Afigura-se, porém, adequado que a proposta de revogação parcial do PPAD seja sujeita a discussão pública, por um período de 20 dias, nos termos previstos no artigo 89º do RJIGT, uma vez que a não afetação de direitos constituídos não consubstanciará, *por si*, razão suficiente para a dispensa da participação dos interessados, atenta a sua natureza mais abrangente, em função dos objetivos do plano, a par da transparência procedimental, não decorrendo diretamente a sua não realização do disposto no artigo 127º, 3 do RJIGT.

A revogação parcial do PPPAD, nos termos propostos, permite a regularização/conformação da situação do edificado e a conclusão da obra de requalificação do edifício Esmoriztur, nos termos do projeto de execução da empreitada aprovado em 2023, assim como a posterior eventual aprovação e realização de arranjos urbanísticos na envolvente (não contemplados no projeto de execução da empreitada), que poderão implicar com a reorganização do espaço público, incluindo estacionamento e áreas verdes, e que, *desta feita*, ficarão apenas sujeitos às regras do PDM de Ovar em vigor. Também elimina a construção de mais 3 pisos sobrepostos ao rés-do-chão que constitui o edifício Esmoriztur e o uso habitacional na parcela XXI e unidade de construção nº 21, que o Município de Ovar entende não ser de executar/prever, no quadro global da ponderação atual efetuada.

Nestes termos e em conclusão, a merecer acolhimento o exposto na presente informação, proponho que o assunto seja remetido a reunião da Câmara Municipal, a fim de ser proferida deliberação no sentido de:

a) Prosseguir e concluir o procedimento destinado à revogação parcial do PPAD, nos termos constantes da Informação nº 17012, de 20.05.2024, da Exma. Chefe da DUP, Eng<sup>a</sup> Marília Avelar, sendo realizada a respetiva discussão pública, pelo prazo de 20 dias, nos termos do artigo 89º do RJIGT, e a subsequente sujeição a deliberação da Assembleia Municipal e respetiva publicação, o que implica a alteração e substituição parcial da deliberação da Câmara Municipal nº 236, de 29.05.2024;

b) Tramitar e concluir o procedimento de formação do contrato de empreitada de “*Requalificação do edifício Esmoriztur – Esmoriz – Alterações/Conclusão*”, com vista à celebração do contrato e à conclusão da obra.

À consideração superior.

**A Diretora de Departamento Administrativo, Jurídico e Financeiro**

SUSANA  
CRISTINA  
TEIXEIRA PINTO

Assinado de forma digital  
por SUSANA CRISTINA  
TEIXEIRA PINTO  
Dados: 2024.07.15 09:35:41  
+01'00'

