

**Assunto:** Proposta de Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar

Despacho

**CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR**  
18/12/2025  
DELIBERAÇÃO Nº 946  
Deliberado, p.u., proceder à  
abertura de período de discussão  
pública, nos termos da informação  
da Divisão de Urbanismo e Planea-  
mento, de 12.12.2025.

— Queiroz à Câmara  
para deliberação

Parecer

Exmo. Sr. Presidente Dr. Domingos Silva

e

Exmo. Sr. Vereador Arq. António Bebiano

O Presidente da Câmara  
Municipal de Ovar

Domingos Silva  
Com competências delegadas, por  
deliberação da Câmara Municipal  
de 03.11.2025

O Vereador

TC. António Bebiano  
Com competências delegadas, por  
despacho conjunto do Presidente da  
Câmara Municipal de 03.11.2025,  
produzido na sequência  
de deliberação da Câmara  
Municipal, da mesma data, com  
produção retroativa de efeitos a  
partir de 03.11.2025, inclusive

Na sequência de reunião realizada com Vossa Exa. e o despacho do Exmo. Sr. Vereador Arq. António Bebiano, datado de 7/11/2025, no sentido de “À DUP para avaliar eventual revogação parcial do Plano de Pormenor”, anexo a Proposta da 2.ª Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar.

À Consideração Superior,

A Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento

Marília Avelar

Com competências delegadas e subdelegadas, por despacho conjunto do  
Presidente da Câmara Municipal e dos Vereadores em regime de  
permanência, de 03/11/2025, (conforme, também, as deliberações da  
Câmara Municipal de 03/11/2025, com produção de efeitos a partir  
daquela data)

12. Dez. 2025

**Assunto:** Proposta de Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar

**Despacho**

**Parecer**

Exmo. Sr. Presidente Dr. Domingos Silva

e

Exmo. Sr. Vereador Arq. António Bebianco

O Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar, doravante PP, da Câmara Municipal de Ovar, foi aprovado por *Despacho Ministerial* de 09/11/1977, publicado em *Diário da República* n.º 47, 2.ª série, de 25 de fevereiro de 1992, e tinha como principal ambição a implantação de cooperativas de habitação e equipamentos.

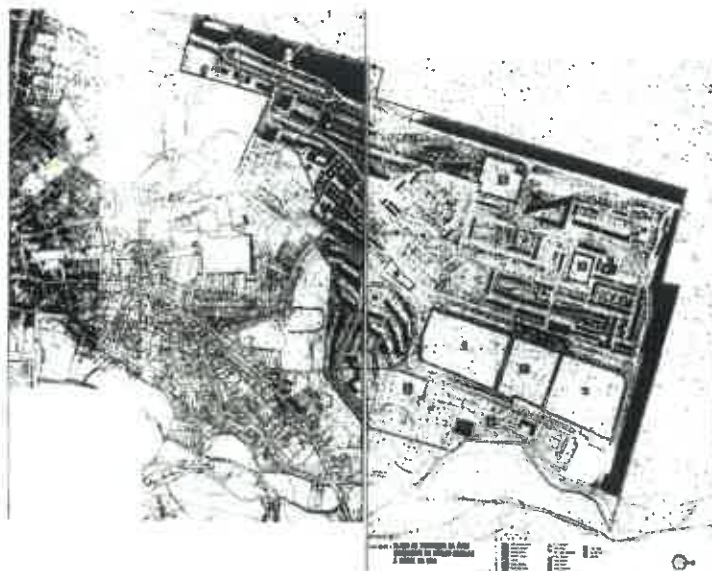


Figura 1 - Planta de Síntese, Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte da Vila – DR. N.º 47, 2.ª série, 25/02/1992

O PP apresentava uma área de 64 ha, localizada a norte do núcleo urbano consolidado da cidade de Ovar, que confina a Nascente com a Av. Sá Carneiro, uma das vias principais de acesso e escoamento do tráfego da cidade, a poente e a norte com mancha florestal e a sul com o tecido urbano consolidado e mais antigo da cidade, onde predomina a função habitacional, comércio, e serviços de apoio à mesma.

Nesta área encontram-se implantados os seguintes equipamentos: Escola Secundária Dr. José Macedo Fragateiro, Escola Básica António Dias Simões, Piscina Municipal, CERCIVAR – Cooperativa para a Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Ovar CRL. Na concretização de política de solos e com o objetivo de satisfação das necessidades habitacionais surgiram as Cooperativas de Habitação e Construção Civil de Ovar CRL, Habitovar, e de Habitação e Construção S. Cristóvão de Ovar CRL. Neste tecido urbano verifica-se ainda pontualmente, edificações com as atividades de comércio e serviços.

A área de intervenção deste plano, situa-se aproximadamente a 1 km do centro da cidade, podendo-se considerar, atendendo às tipologias e densidades de ocupação, que se insere numa área de transição permitindo que na mesma surja o crescimento e expansão do núcleo urbano existente e já consolidado.

### **Cronologia das Revisões e Alterações ao PP**

Apesar de terem sido executadas algumas das suas propostas em matéria de habitação, equipamentos escolares e desportivos, a implantação das edificações não foi respeitada rigorosamente, muito por força das limitações logísticas e técnicas da altura. Assim, foi entendido ser oportuno, conforme consta do preâmbulo da *Resolução de Concelho de Ministros* n.º 70/2007, de 23 de maio, publicado no *Diário da República* em 23/05/2007 que "(...) Os limites da área de intervenção da presente revisão não são coincidentes com os do PP em vigor, procedendo-se a ampliações a sul, nascente e poente e a exclusões de algumas áreas também em vários locais (...)".

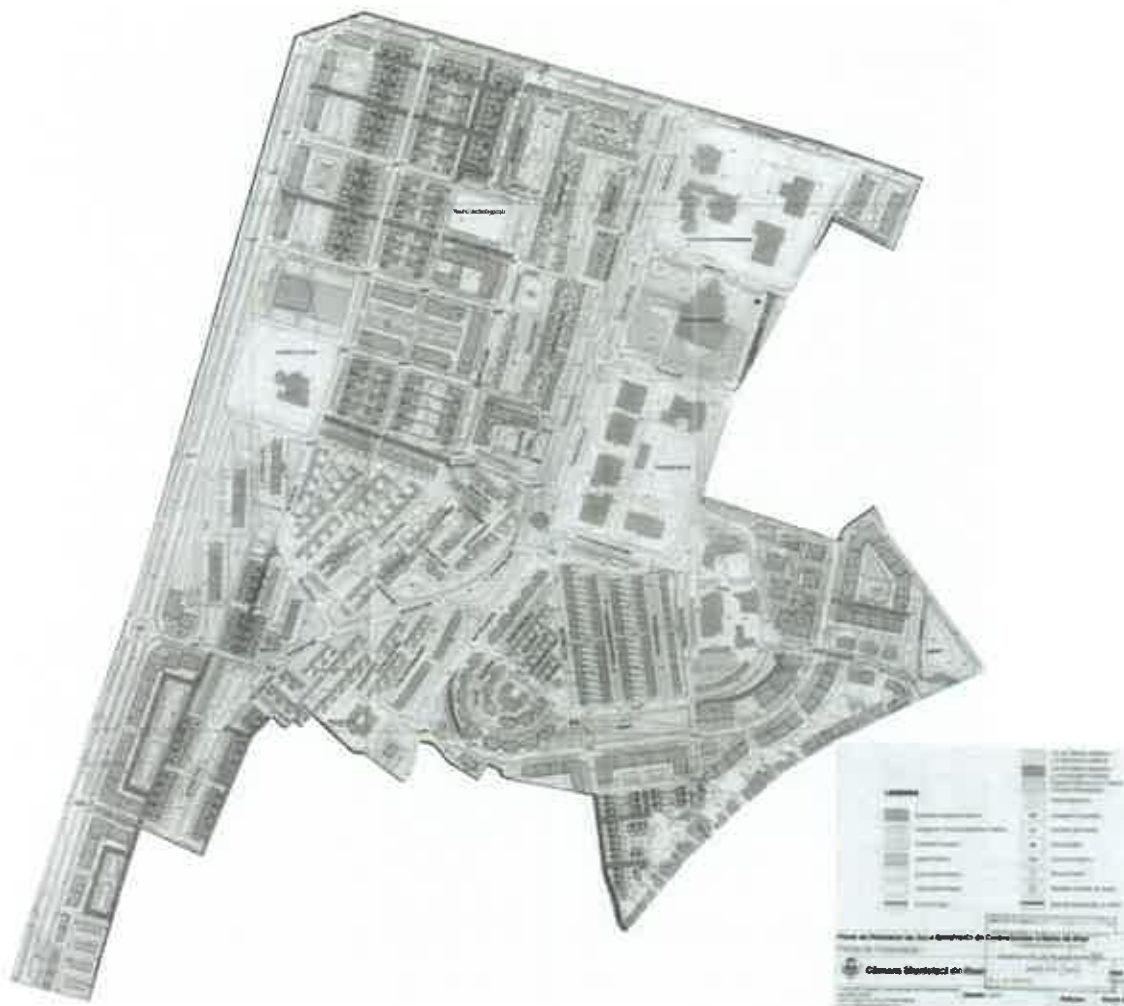


Figura 2 - Planta de Implantação, Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar – RCM n.º 70/2007

Posteriormente, em 2010, foi proposta uma alteração ao PP cujo objetivo era o enquadramento do Centro Educativo Ovar Norte, com medidas preventivas aprovadas em Reunião Câmara datada de 27/05/2010 e retificada a sua deliberação em 09/06/2010. Este processo visava também o estabelecimento de regras para as áreas que não constavam da revisão. Contudo, este processo não foi concluído pelo facto de se terem alterado as estratégias e políticas de construção de novos centros educativos, e pela entrada em vigor da Revisão do PDM de Ovar, publicado em *Diário da República*, 2.ª série, através do Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto, que revogou o Plano de Pormenor inicial – artigo 109.º do respetivo Regulamento.

Decorrente de uma proposta da CERCIVAR – Cooperativa para a Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Ovar, este PP mereceu a sua 1.ª Alteração por Adaptação, nos termos do Aviso n.º 2770/2015, publicada em *Diário da República*, 2.ª série n.º 51, de 13 de março, que incidiu apenas na planta de implantação, consistindo na aglutinação das áreas de construção previstas para as parcelas C4.2, C4.3 e C4.5 numa só edificação, com o objetivo de desempenhar funções de Residência e ou Lar Residencial.

Em 2020, ocorreu a *Revogação Parcial*, nos termos do *Aviso n.º 19369/2020*, publicada em *Diário da República*, 2.ª série n.º 230, de 25 de novembro. A solução do PP para a Rua Dr. José Falcão, revelou-se inviável, mormente, decorrente de um cadastro não rigoroso, parâmetros de edificabilidade por vezes inexequíveis e tipologias desadequadas, não se enquadrando na malha urbana existente e consolidada. O plano inicial previa também reparcelamentos cujos proprietários dos prédios não se mostraram interessados em concretizar.

Esta *Revogação Parcial* permitiu o desenvolvimento de uma outra solução, mais em consonância com as necessidades atuais dos proprietários, sem perverter os princípios estratégicos do PP.



Figura 3 - Planta de Implantação, Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar – Aviso n.º 19369/2020



Figura 4 - Parcelas revogadas

A 2ª Alteração do PP, nos termos do Aviso n.º 8422/2021, publicada em *Diário da República*, 2.ª série n.º 88, de 6 de maio, surge essencialmente da necessidade de adequação de duas edificações, implantadas e inacabadas nas parcelas, D102 e D107, previstas no PP face à realidade socioeconómica e ao respetivo enquadramento edificativo e funcional na envolvente. No âmbito deste procedimento foi promovida a alteração de uso da parcela D102, de *jardim-de-infância/ATL* para habitação unifamiliar, e da parcela D107, de *anfiteatro/restaurante/escritórios* para habitação plurifamiliar.



Figura 5 – Planta de Implantação, Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar – Aviso n.º 19369/2020

PP DA ZONA ENVOLVENTE DO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR - SECTOR D											
OCUPAÇÃO MÁXIMA ADMISSÍVEL											
Parcela	Área total da parcela	Implantação (m²)		Piso		Uso	n.º máx.		elev. em esteir / garagem	cobr. max	Observações
		edifício	garagem + anexos	Sup	Cave		total	plano			
188	261,0	261,0	0,0	3	1	H	6	6	6	6	Hab. Plurifamiliar
189	261,0	261,0	0,0	3	1	H	6	6	6	6	Hab. Plurifamiliar
190	419,0	120,0	0,0	3	1	H	11	11	11	11	Hab. Unifamiliar
191	551,0	551,0	0,0	3	1	CSA	12	12	12	10	Hab. Plurifamiliar
194	197,0	197,0	0,0	3	1	CSA	4	4	6	10	Hab. Plurifamiliar
195	197,0	197,0	0,0	3	1	CSA	4	4	6	10	Hab. Plurifamiliar
196	197,0	197,0	0,0	3	1	CSA	4	4	6	10	Hab. Plurifamiliar
197	524,0	524,0	0,0	3	1	CSA	11	11	11	10	Hab. Plurifamiliar
198	107,0	107,0	0,0	1	0	EQ	0	0	0	4	Instalações Sanitárias

Figura 6 -- Sinalização das parcelas alvo de alteração

**Fundamentação da Proposta para Revogação das seguintes parcelas do SECTOR C e arruamentos****1- Parcelas que se pretendem revogar do plano**

Este PP faz parte de um conjunto de 7 Planos de Pormenor em vigor no Município de Ovar, verificando-se que este instrumento teve uma génese em 1977 e foi publicado/revisto há cerca de 20 anos, tornando-se oportuno analisar a sua execução e o seu contributo para o desenvolvimento urbano. A avaliação dos planos municipais de ordenamento é uma componente determinante no processo de planeamento, cabendo ao município promover a avaliação da adequação e concretização das opções definidas nos planos.

Desde a entrada em vigor do PP, decorreu uma profunda alteração no quadro legislativo em matéria de ordenamento do território e urbanismo, mormente, pela publicação da nova Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo – LBPSOTU, *Lei* n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual e pela publicação do novo Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial – RJGT, *Decreto-Lei* n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Conforme exposto, este PP tinha como principal ambição a implantação de cooperativas de habitação e de equipamentos. No que concerne aos equipamentos, designadamente a Escola Secundária Dr. José Macedo Fragateiro, a Escola Básica António Dias Simões e a CERCIVAR – Cooperativa para a Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Ovar, estes encontram-se consolidados há longos anos.

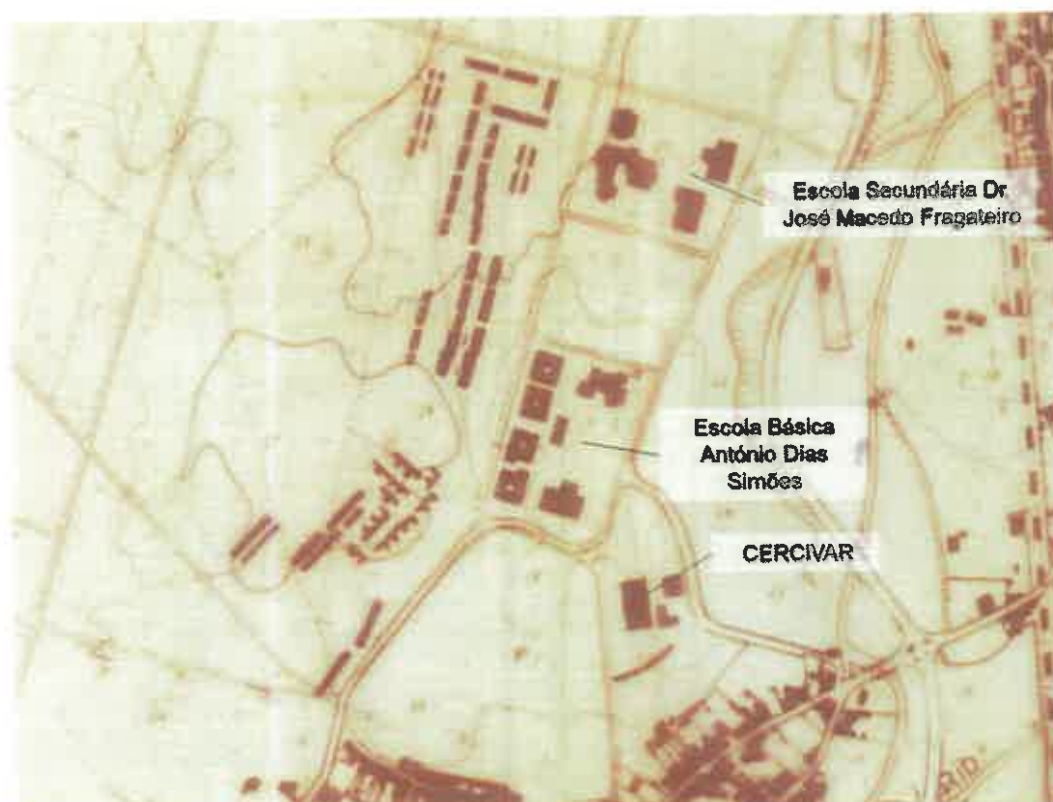


Figura 7 – Extrato de Levantamento aerofotogramétrico de 1979



### Parcela C1

A Escola Secundária Dr. José Macedo Fragateiro, parcela C1, tem a sua origem na Escola Industrial de Ovar, criada em 13 de outubro de 1960 e oficializada através do *Decreto-Lei* n.º 43401, de 15 de dezembro de 1960, composta por cinco blocos ou pavilhões independentes.

Em 2010, no âmbito do Programa de Modernização das Escolas levado a cabo pela *PARQUE ESCOLAR, EP*, este equipamento sofreu uma intervenção profunda nos seus blocos, sendo de realçar a construção de um novo corpo central que, conjuntamente com passadiços, unifica física e funcionalmente todos os outros edifícios remodelados.

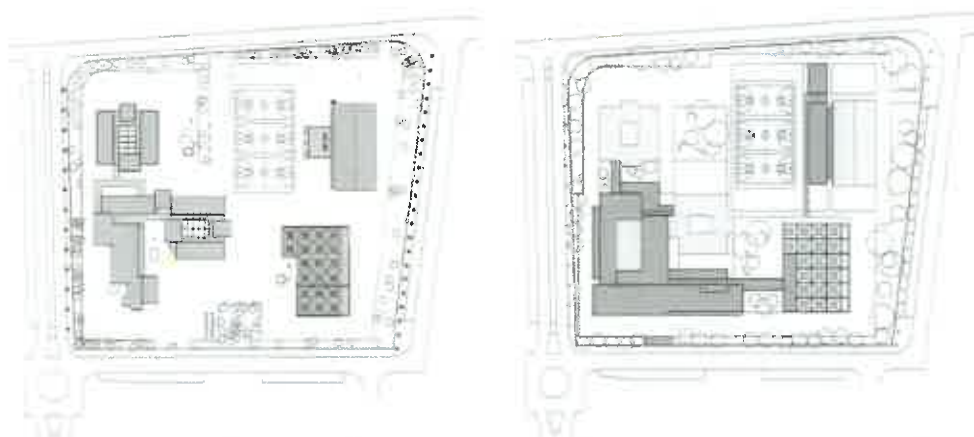


Figura 8 – Esquerda: Plano do Existente; Direita: Plano da Proposta



Figura 9 – Ortofotomapas de 2001 e 2023

Contudo, as obras de ampliação deste equipamento não deram cumprimento ao regime de edificabilidade definido no PP, como se observa nas imagens supra e infra.



Figura 10- Esquerda: Extrato da Planta de Implantação do Plano em vigor; Direita: Planta de Implantação do Projeto do Parque escolar

### Parcela C2

A Piscina Municipal, constitui um equipamento desportivo património deste Município, inaugurada em 1994, ou seja, construída há mais de 30 anos, inserindo-se na parcela C2, tendo como finalidade o fomento e a prática desportiva na área das atividades aquáticas, nomeadamente, a adaptação ao meio aquático, a aprendizagem, o aperfeiçoamento e a competição da natação, bem como a hidroginástica e outras atividades de manutenção da condição física, tendo uma função complementar de centro de ocupação de tempos livres e de lazer.

Em 2022, decorrente de orientações superiores, e de modo a garantir as condições de base para a sua boa operacionalidade e gestão, foi elaborado pela DPOM um programa preliminar para a elaboração de projeto de reabilitação das instalações da Piscina Municipal.



Figura 11 – Esquerda: Extrato da Planta de Implantação do PP; Meio: Ortofotomapa de 2001; Direita: Ortofotomapa de 2023

Aquela unidade orgânica, contratualizou com a Empresa Ripórtico a elaboração de Estudo Prévio para a obra de “Reabilitação do Edifício da Piscina Municipal de Ovar”, constando da memória descritiva e justificativa o quadro sinóptico, onde é descrito, mormente, a área da parcela, área de implantação, altura da edificação (cércea) e número de pisos, do existente apurado por aquela equipa e da proposta a reabilitar.

Comparando os dados quantitativos e parâmetros de edificabilidade do edifício da Piscina Municipal existente, descritos na memória descritiva e justificativa, com os constantes do PP, verifica-se que não é dado cumprimento aos parâmetros de ocupação máxima admissíveis e prescritos no PP.

Tabela 1 – Comparação dos valores definidos no PP e o Existente

Piscina Municipal de Ovar	PP	Existente
Área total da Parcela (m <sup>2</sup> )	9692,00	9116,00
Área de Implantação (m <sup>2</sup> )	3228,00	3416,00
Área Bruta de construção (m <sup>2</sup> )	3228,00	4624,00
Cércea (m)	8,00	9,60
Pisos acima da cota de soleira	1	2
Pisos abaixo da cota de soleira	0	1

### Parcela C3

A Escola Básica António Dias Simões, parcela C3, foi construída na década de 70, mantendo-se até à data a sua área de implantação e construção, tendo ocorrido apenas obras de manutenção.

Contudo em 2022, e por forma a resolver problemas existentes, mas também para criar melhores condições de funcionalidade, conforto e segurança, e a adaptação à nova legislação, a DPOM elaborou o Programa Preliminar para a elaboração do projeto da obra de “Requalificação Escola Básica António Dias Simões”. Em 2023, foi adjudicada a elaboração de projeto de arquitetura e especialidades da obra à empresa RYB – Raise Your Business, sendo uma das intervenções a realizar a “*Ampliação de pavilhão gimnodesportivo, com a criação de uma sala de aula de apoio.*”

As obras ainda não se encontram realizadas, mas com a ampliação prevista do *pavilhão gimnodesportivo*, não será dado cumprimento aos parâmetros de ocupação máxima admissíveis e prescritos no PP.





Figura 12 - Esquerda: Extrato da Planta de Implantação do PP; Meio: Ortofotomapa de 2001; Direita: Ortofotomapa de 2023

### Parcela C4 e Subparcelas

A CERCIVAR – Cooperativa de Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Ovar, nasceu no ano de 1976 mercê da vontade de um grupo de pais e encarregados de educação de crianças e jovens com deficiência. Dedicou-se durante os primeiros anos ao apoio de crianças e jovens apenas como Escola de Ensino Especial, e ocupa a parcela C4. Atualmente identificam-se pequenas construções implantadas em desconformidade com o Plano.

Adjacente a esta parcela limitada pelo arruamento *Via Particular da Cercivar*, existem as subparcelas C4.1, C4.2, C4.3 C4.4 e a C4.5. Destas, apenas se encontram edificadas a C4.1, C4.3 e C4.4.



Figura 13 - Esquerda: Extrato da Planta de Implantação do PP; Meio: Ortofotomapa de 2001; Direita: Ortofotomapa de 2023

## 2- Arruamentos

No que concerne aos arruamentos que delimitam estes equipamentos, designadamente, a Alameda do Poder Local, a Rua Dr. José Amador, Rua Tenente Coronel Salgueiro Maia, Rua Francisco Carrelhas e a Rua da Cercivar, arruamentos rodoviários que dão resposta a um conjunto variado de funções urbanas e de ligação aos espaços urbanos contíguos, observa-se que os seus traçados não cumprem na íntegra o desenho e dimensionamento previsto no PP.



**Considerando que:**

- O PP inicial que data do ano 1977, foi publicado apenas em 1992, e já nessa data se encontravam edificados os seguintes equipamentos: Escola Secundária Dr. José Macedo Fragateiro, Escola Básica António Dias Simões e parte da CERCIVAR – Cooperativa para a Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Ovar;
- No PP, publicado em 1992, já se observava alguma falta de rigor na quantificação das áreas das parcelas e de construção das referidas edificações;
- Pese embora a primeira revisão do PP tenha ocorrido no ano de 2007, não foram acauteladas as áreas reais existentes dos equipamentos referidos;
- A 1.ª *Alteração* ocorrida em 2015, requerida pela CERCIVAR, resumiu-se à junção das áreas de construção previstas para as parcelas C4.2, C4.3 e C4.5, numa só edificação, com o objetivo de desempenhar funções de Residência e ou Lar Residencial;
- A *Revogação Parcial* de 2020, traduziu-se apenas na verificação da inviabilidade de execução do plano, resultante de um cadastro não rigoroso, parâmetros de edificabilidade por vezes inexequíveis e tipologias desadequadas, não se enquadrando na malha urbana existente e consolidada;
- A 2.ª *Alteração* ocorrida em 2021, requerida pelos titulares das parcelas: D102 e D107, incidiu na adequação de duas edificações implantadas e inacabadas a novos usos, para habitação unifamiliar e habitação plurifamiliar;
- A ampliação da Escola José Fragateiro, parcela C1, no âmbito do Programa de Modernização das Escolas levado a cabo pela *PARQUE ESCOLAR, EP*, não observa o prescrito no PP;
- A intenção, em 2023, de Requalificação Escola Básica António Dias Simões, parcela C3, prevendo a possível *Ampliação de pavilhão gimnodesportivo, com a criação de uma sala de aula de apoio*, não dará cumprimento aos parâmetros de ocupação máxima admissíveis e prescritos no PP;
- Na *Revisão* do PP em 2007, não foi acautelada a área da parcela onde se insere a piscina municipal, bem como, as suas áreas de implantação, construção, altura da edificação (cércea) e número de pisos, e pretendendo-se, atualmente, proceder-se a obras de reabilitação naquele equipamento;
- Identificam-se várias incongruências e discrepâncias entre o PP e os equipamentos edificados;
- A responsabilidade da Câmara Municipal foi ampliada, em resultado da transferência de competências dos equipamentos escolares;
- Existe a necessidade e intenção de dotar a Piscina Municipal, parcela C2, de condições de acessibilidade e segurança;
- Foram identificadas áreas de construção na parcela C4 da Cercivar que carecem de regularização, face à rigidez do desenho das implantações das edificações previstas, que atualmente não se coadunam com as necessidades da instituição, entendendo-se de ser oportuno garantir maior liberdade no desenho das edificações, salvaguardando-se os parâmetros de edificabilidade existentes;
- Adjacente à parcela C4 limitada pelo arruamento *Via Particular da Cercivar*, existem as subparcelas C4.1, C4.2, C4.3 C4.4 e a C4.5, e destas, apenas se encontram edificadas a C4.1, C4.3 e C4.4;
- Os arruamentos envolventes aos equipamentos não respeitam o traçado e dimensionamento previsto no PP;

- O instrumento de gestão territorial para toda a área em vigor, é o Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar, PP, sendo que as parcelas e subparcelas que se pretendem revogar: C1, C2, C3, C4 e as subparcelas: C4.1, C4.2, C4.3 C4.4 e C4.5, estão classificadas no PDM de Ovar, como *Solo Urbano - Espaços de Uso Especial – Equipamentos*, seguindo o regime previsto nos seus artigos 84.º e 85.º.

Assim, ponderando todos os argumentos aduzidos, propõe-se a *2.ª Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Núcleo Escolar a Norte de Ovar*, referente às parcelas e subparcelas, a saber: C1, C2, C3 e C4 e as subparcelas: C4.1, C4.2, C4.3 C4.4 e C4.5 e arruamentos envolventes.

É ainda de reforçar que, à área de Revogação do Plano de Pormenor, aplicar-se-ão as normas dos Instrumentos de Gestão Territorial eficazes e em vigor, designadamente, o Plano Diretor Municipal de Ovar, publicado em *Diário da República*, 2ª série, através do *Aviso* n.º 9622/2015, de 26 de agosto, na sua redação atual, bem como normas legais e regulamentares aplicáveis. Esta revogação do Plano não produz qualquer efeito sobre a eficácia das Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública em vigor na área.



Figura 14 – Identificação da Área a Revogar

### Proposta

Perante o exposto, sem prejuízo deste procedimento ser dispensado de participação pública nos termos do n.º 3 do artigo 127.º do RJGT, salvo melhor entendimento, ajuízo de propor que a Câmara Municipal delibere em sua **Reunião Pública**:

a) A abertura de período de discussão pública, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e com a duração de 20 dias, nos termos do n.º 2 do artigo 89.º do *Decreto-Lei* 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJGT);

b) A publicação da deliberação através de *Aviso* a publicar em *Diário da República* e a divulgar através da comunicação social, e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão pública, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, e os locais onde se encontra disponível a proposta.

#### Anexam-se os seguintes elementos:

- Planta 1 – Planta de Implantação da 2.ª Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar.
- Planta 1.1 - Planta de Implantação da 2.ª Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar (Zoom à área a revogar).

À Consideração Superior,

A Técnica superior



Ana Dias

A Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento



Marília Avelar

12.Dez. 2025