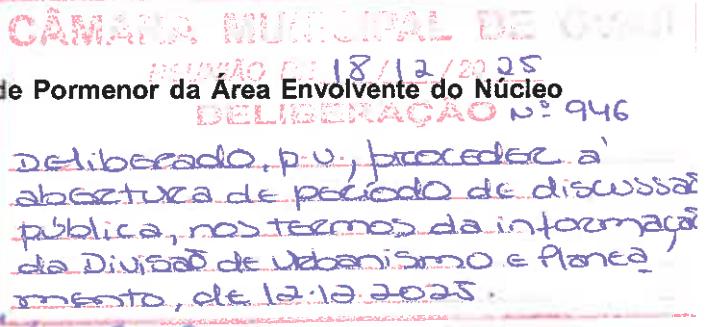


**Assunto: Proposta de Revogação Parcial do Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar**

**Despacho**

- Encoro à Câmara para discussão



**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  
e subdelegadas, por despacho  
conjunto do Presidente da Câmara  
Municipal, de 03.11.2025,  
procedido na sequência  
de deliberação da Câmara  
Municipal, da mesma data, com  
produção retroativa de efeitos a  
data da sua publicação, incluindo

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 Bebiano

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.

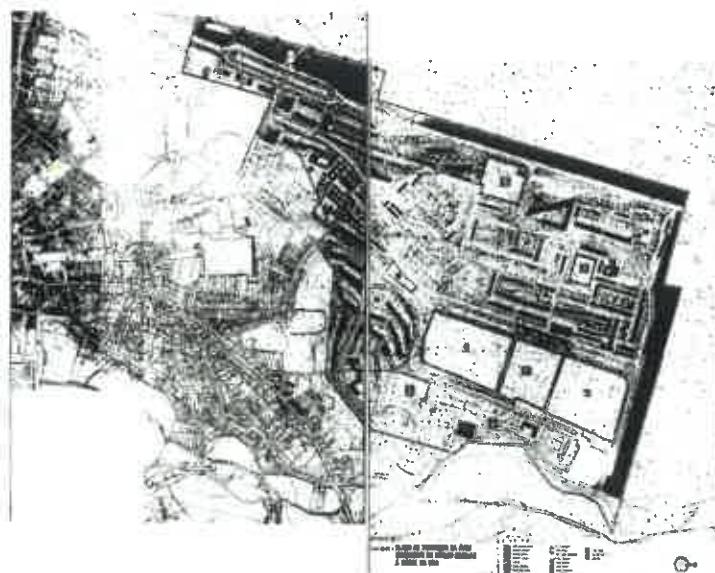


Figura 1 - Planta de Síntese, Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte da Vila – DR. N.º 47, 2.ª série, 25/02/1992

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 (...)”.

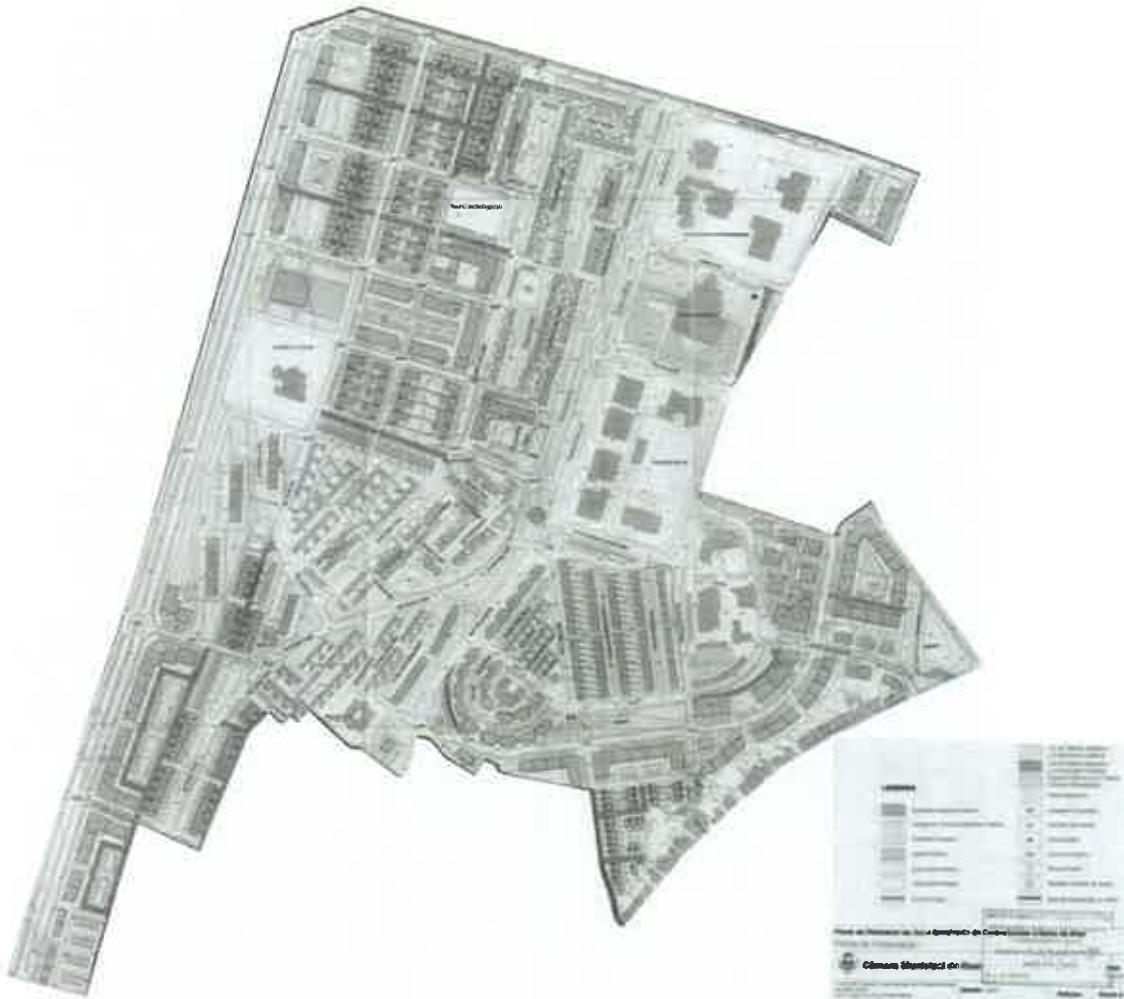


Figura 2 - Planta de Implantação, Plano de Pormenor da Área Envolvente do Núcleo Escolar a Norte de Ovar – RCM n.º 70/2007

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<sup>a</sup> série, através do Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto, que revogou o Plano de Pormenor inicial – artigo 109º do respetivo Regulamento.

Decorrente de uma proposta da CERCIVAR – Cooperativa para a Reabilitação de Crianças Inadaptadas de Ovar, este PP mereceu a sua 1<sup>a</sup> 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

PP DA ZONA INHABITADA DO NUCLEO ESCOLAR A NORTE DE CHIA - SECTOR 6									
Período	Ano	Intervenção	Objetivo	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade	Observações
01/01/2010	2010	Atividade	Percentagem	Atividade	Percentagem	Atividade	Percentagem	Atividade	Percentagem
01/01/2010	2010	Atividade	Percentagem	Atividade	Percentagem	Atividade	Percentagem	Atividade	Percentagem

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

Parcela	Área total da parcela edificada (ha)	PP DA ZONA ENVOLVENTE DO NÚCLEO ESCOLAR A NORTE DE OVAR - SECTOR D										Observações	
		Implantação (m²)			Pisos		Utens		n.º pisos		n.º imóveis		
		garagem	apart.	loj.	Sup.	Cave	total	VC	pisos sup.	logos	escol. em serv./paragem	cárcas	
100	261,0	261,0	0,0	3	1		783,0	H	H	6	8	8	Hab. Plurifamiliar
101	261,0	261,0	0,0	3	1		783,0	H	H	6	8	8	Hab. Plurifamiliar
102	416,0	416,0	0,0	2	1		223,0	H	H	1	1	1	Hab. Unifamiliar
103	551,0	551,0	0,0	3	1		1623,0	CSF	H	12	12	10	Hab. Plurifamiliar
104	197,0	197,0	0,0	3	1		594,0	CSF	H	4	6	10	Hab. Plurifamiliar
105	197,0	197,0	0,0	3	1		594,0	CSF	H	4	6	10	Hab. Plurifamiliar
106	197,0	197,0	0,0	3	1		594,0	CSF	H	4	6	10	Hab. Plurifamiliar
107	524,0	524,0	0,0	2	1		904,0	CSF	H	2	3	8	Hab. Plurifamiliar
108	107,0	107,0	0,0	1	0		107,0	EQ		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 – RJIGT, *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.

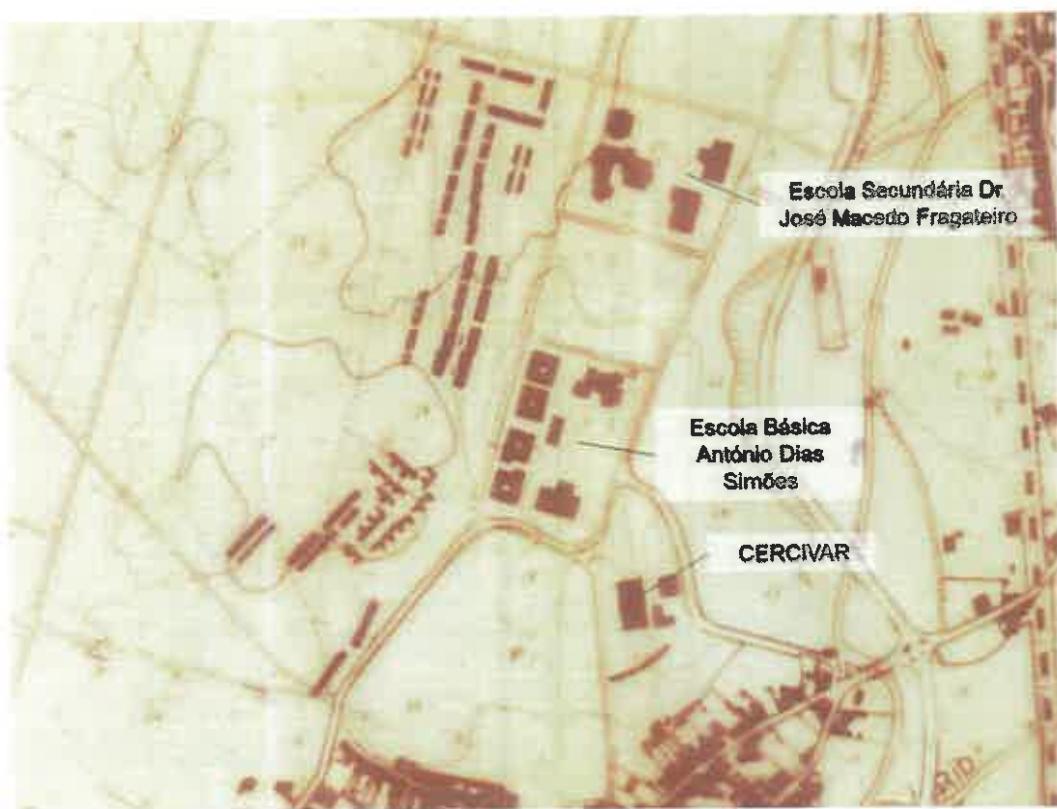


Figura 7 – Extrato de Levantamento aerofotogramétrico de 1979

### 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.

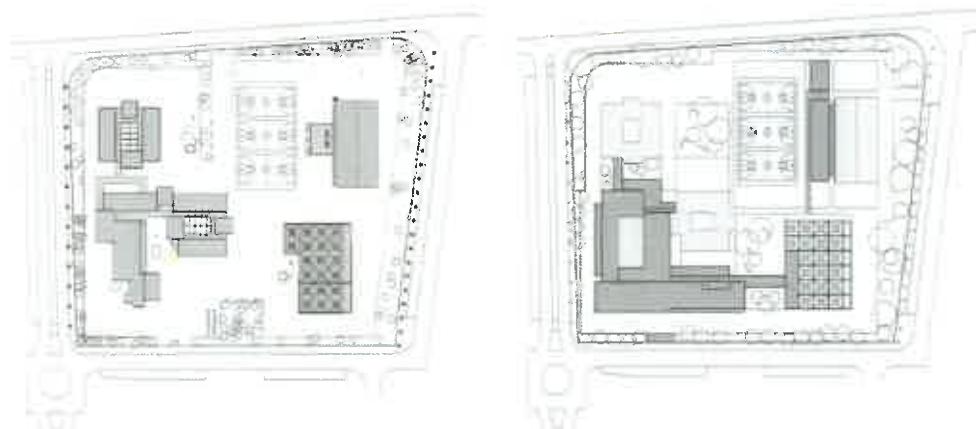


Figura 8 – Esquerda: Plano do Existente; Direita: Plano da Proposta



Figura 9 – Ortofotomaps 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: Ortofotomap de 2001; Direita: Ortofotomap de 2023

Aquela unidade orgânica, contratualizou com a Empresa Ripótico 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 (céreia) 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
Céreia (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 ginnodesportivo, com a criação de uma sala de aula de apoio.*”

As obras ainda não se encontram realizadas, mas com a ampliação prevista do pavilhão ginnodesportivo, 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 Frigateiro, 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 ginnodesportivo, 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*, 2.ª 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 Servições 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 RJIGT, 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 (RJIGT);
- 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).

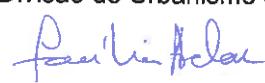
À Consideração Superior,

A Técnica superior



Ana Dias

A Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento



Marília Avelar

12.Dez. 2025