

Divisão de Urbanismo e Planeamento

TC

- Ao Dr. António Pedro,
para analisar os projectos
de urbanismo

Titular do Processo: INZO Care Lda

MGD n.º 31771 de 10/09/2024, complementado pelo reg.º n.º 16948 de 08/05/2025 e n.º 18672 de 19/05/2025

Local da Obra: Rua Correia Leite, União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira

O Presidente da Câmara Municipal de Ovar

A Câmara Municipal de Ovar



OVAR CÂMARA MUNICIPAL

Domingos Silva
Com competências delegadas por deliberação da Câmara Municipal de Ovar de 04.04.2024
Chefe da Divisão de Urbanismo e Planeamento

21/6/2025

CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR
REUNIAO DE 05.06/2025
DELIBERAÇÃO Nº 379
Deliberado, p.m., sujeitar a discussão pública, a proposta de Declaração de Interesse Municipal de Empreendimento de Carácter Estratégico - Unidade de Cuidados Continuados na modalidade de Unidade de Longa Duração Manutenção (UCC-ULDM), nos termos da alínea a) da proposta insita na informação da Chefe da Divisão de Urbanismo e Planeamento, datada de 09.05.2025, e proceder nos termos das alíneas b) e c) da mencionada proposta.

Despacho
Parecer

Assunto: Pedido de Declaração de Interesse Municipal de Empreendimento de Carácter Estratégico - Unidade de Cuidados Continuados, na modalidade de Unidade de Longa Duração Manutenção (UCC-ULDM).

Com a P.M. - e Com a P.P. -
na S.ª P.M. - e P.M. - e P.P. -

30.5.2025

António Bebiano
30.05.2025

António Bebiano
Com competências delegadas e subdelegadas, por despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 04.04.2024, proferido na sequência de deliberação da Câmara Municipal, da mesma data

Exmo. Sr. Vereador Arquitecto António Bebiano,

Através de email datado de 06/09/2024, registado na Câmara Municipal sob o nº 31771 de 10/09/2024, foi requerido, pela empresa INZO CARE – Serviços Sociais,Lda., contribuinte fiscal n.º 513558330, com CAE Principal: 871100 (R3) *Atividades dos Estabelecimentos de Cuidados Continuados, com Alojamento* e CAE Secundário: 87301 (R3) *Atividades de Apoio Social para Pessoas Idosas, com Alojamento*, Pedido de Declaração de Interesse Municipal de Empreendimento de Carácter Estratégico - Unidade de Cuidados Continuados, na modalidade de Unidade de Longa Duração e Manutenção (UCC-ULDM).

Consta do teor do requerimento apresentado, que:

- i) a empresa INZO CARE, pretende implantar a nova UCC-ULDM, no mesmo prédio e prédios contíguos, onde se encontra edificada e em funcionamento a Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), com Alvará de Utilização n.º 115/2021 e Licença de Funcionamento n.º 1/2022;
- ii) se encontra em Espaço de Baixa Densidade, apresentando uso compatível com serviços e com equipamentos de utilização colectiva de acordo com o n.º 2 do artigo 87.º do PDMO, contudo o regime de edificabilidade não observa o disposto para esta categoria de espaço no artigo 88.º do PDMO;
- iii) no âmbito do artigo 33.º do PDMO o projeto de criação de uma nova UCC-ULDM reveste-se de especial interesse para o município, cumprindo claramente os critérios estabelecidos nas alíneas b) e d), sendo um investimento na área da saúde, superior 1.500.000,00 €;
- iv) assim, vem pedir o reconhecimento do interesse estratégico do projeto apresentado, pelo seu especial impacto e relevância para o desenvolvimento económico e social do concelho, para efeitos de enquadramento no regime especial previsto nos artigos 33.º a 35.º do PDMO.

Acompanha o requerimento apresentado, memória descritiva da intenção da pretensão, um Plano de Negócios com a Demonstração da Viabilidade Económica e Financeira do projeto, e constante do mesmo Plano de Negócios extratos do projeto de arquitetura da futura UCC-ULDM (a fls 23 a 25).

Foi elaborada pela Técnica Superior Florbela Santos, (MGD n.º 956 de 10/01/2025) Informação Técnica onde consta análise económica e financeira do Plano de Negócios, concluindo pela sua viabilidade bem como "(...) reúne as condições de "Reconhecimento de Interesse Municipal".

Foi opção estratégica do Plano Diretor Municipal a introdução de uma norma regulamentar com o intuito de viabilizar investimentos que pudessem surgir e que se mostrassem estruturantes para o desenvolvimento do concelho, mas sem forma nem definição suficiente, para os quais o plano não reservou áreas do seu território para a sua instalação.

O Plano Diretor Municipal de Ovar consagra no seu Regulamento, Secção III com epígrafe Empreendimentos de Carácter Estratégico, os artigos 33.º, 34.º e 35.º, que correspondem a iniciativas com grande impacte territorial, económico e social e possam constituir um interesse público para o concelho.

Contudo, ao abrigo do prescrito, no número 1 do artigo 34.º do mesmo Regulamento, a proposta de **Declaração de Interesse Municipal de Empreendimento de Carácter Estratégico**, carece de:

- "a) *A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico formais e paisagísticos;*
- b) *A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos proposto com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento".*

Relativamente ao conteúdo da alínea a) do artigo em referência, designadamente a avaliação das incidências ambientais, a Técnica Superior Mariana Carvalho, da Divisão de Ambiente, emitiu informação técnica, em 01/04/2025, no sentido de (...) *o terreno onde se insere a pretensão não está condicionado por quaisquer condicionantes ambientais, pelo que, salvo melhor opinião, não está sujeito a AAE*, que se dá por integralmente reproduzido.

No que respeita à alínea b), do artigo 34.º, no referente aos Instrumentos de Gestão Territorial, Servidões e Restrições de Utilidade Pública e nos termos do Plano Diretor Municipal de Ovar, publicado em Diário da República, através do Aviso n.º 9622/2015, de 26 de agosto (PDM), alterado pelo Aviso n.º 12001/2024/2 de 6 de junho, a área de intervenção tem o seguinte enquadramento:

i) Plantas de Ordenamento:

- Classificação e Qualificação do uso do solo: **Solo Urbano, Urbanizado – Espaços Urbanos de Baixa Densidade;**
- Zonamento Acústico: Zona Mista;
- Planta do Património Arquitetónico e Arqueológico: não aplicável;
- Faixas de Proteção e de Salvaguarda: não aplicável;

ii) Plantas de Condicionantes:

— Risco de Incêndio/Perigosidade: maioritariamente: Alta e parcialmente Muito Alta;

No que concerne ao **Uso - Serviços**, o mesmo é compatível com a classificação e qualificação do solo em que se insere, em conformidade com n.º 2 do artigo 87º, do PDM.

Apreciação técnica do projeto de arquitetura de acordo com o PDM e RMUE

A operação urbanística em causa, diz respeito a obras de ampliação de edificação existente onde se encontra em funcionamento a Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), com Alvará de Utilização n.º 115/2021 e Licença de Funcionamento n.º 1/2022.

A proposta, obras de ampliação, integrará uma Unidade de Cuidados Continuados, na modalidade de Unidade de Longa Duração e Manutenção (UCC-ULDM), com a instalação de 70 camas, com o objetivo, mormente, de disponibilizar cuidados de saúde e apoio social a pessoas em situação de dependência prolongada, beneficiando de programas terapêuticos contínuos e com enfoque na estabilização clínica.

Consta do processo o parecer favorável da Equipa de Coordenação Regional do Centro, referente à fase de Estudo Prévio do Projeto de Arquitetura, recomendando que sejam tidos em conta os pontos enumerados no parecer no desenvolvimento do Projeto de Execução.

Por forma, a uma melhor apreensão da operação urbanística ao regime de edificabilidade prescrito no artigo 88.º do regulamento do PDM, para o prédio, procedeu-se à sistematização dos valores, conforme quadro infra.

| Regime de edificabilidade | PDM | | Existente | | Pretensão | |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---|
| Área total do terreno | 5524,90 m ² | | 5524,90 m ² | | 5524,90 m ² | |
| Índice de ocupação do solo | 50% | 2762,45m ² | 12,89% | 712,71m ² | 42,17% | 712,71 + 1617,22 = 2329,93m ² |
| Índice de utilização do solo | 0,60 | 3314,94m ² | 0,17 | 981,23m ² | 1,15* | 981,23 + 5344,65 = 6325,88m ² |
| Índice de impermeabilização do solo | 70% | 3867,43m ² | 32,96% | 1820,85m ² | 63,31% | 1820,85 + 1677,05 = 3497,90m ² |
| Número de pisos acima da cota de soleira | 2 | | 2 | | 3 | |
| Altura da fachada | 7,5m | | 6,5m | | 12,6m | |

*Majoração até 75%, que no presente caso seria de 1,35.

No que concerne à verificação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico estabelecidos no artigo 35.º do regulamento do PDM, prescrevem as alíneas a) e b) do seu n.º 2, respetivamente, que pode, “Ser autorizada uma majoração até 75 % do maior índice de utilização previsto para a área em causa” e “Ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaço Florestal de Conservação e Espaço Verde, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco, e desde que tal dispensa seja devidamente

fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico”

No presente caso a proposta apresenta um índice de utilização do solo de 1,15, em observância do índice máximo de utilização do solo (0,6) acrescido da majoração de 75%, que resulta num índice de 1,35, de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 35.º do PDM. É ainda proposta a possibilidade de execução de 3 pisos acima da cota da soleira, prevendo uma altura máxima de fachada de 12,6m, que se fundamenta na topografia do terreno, que apresenta um desnível de cerca de 12m, na frente confinante com a Rua Correia Leite, merecendo enquadramento na alínea b) do n.º 2 do artigo 35.º do PDM. Assim, através da leitura do quadro em referência a pretensão verifica o disposto no artigo 35.º.

Contudo, para melhor enquadramento da pretensão e adaptação à envolvente, impõe-se desde já, que seja suprimido o balanço do designado “Pavimento 1” na fachada para a Rua Correia Leite.



Ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 44º do RJUE conjugado com a alínea e) do artigo 74.º do RMUE, a operação urbanística considera-se geradora de impacte urbanístico relevante, pelo que deverá ser prevista a cedência ao município de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva, nos termos do artigo 102.º do PDM, e/ou ser previsto o pagamento de uma compensação. Em cumprimento do disposto, conjugadamente, no artigo 44.º do RJUE e no artigo 102.º do PDM, o requerente deveria ceder para integração no domínio municipal, as seguintes áreas:

1.496,50m² para espaços verdes públicos e

1.336,16m² para equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

A pretensão não prevê as áreas de cedência obrigatórias, contudo, atendendo às características do terreno que será objeto da operação urbanística, não se justifica a existência de áreas de cedência para a implantação de equipamentos ou de espaços verdes públicos, pelo que, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, devendo ser efetuado o pagamento de uma compensação ao município pelas áreas não cedidas, que totalizam 2832,66m².

No mesmo sentido, no referente ao dimensionamento dos lugares de estacionamento, o projeto deverá observar o disposto no artigo 97.º do PDM, garantindo nomeadamente, 1 lugar por cada 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/500m², para veículos pesados de passageiros, sendo acrescidos mais 30% deste número, para estacionamento público. Não sendo possível garantir os lugares de estacionamento impostos, deverá ser prestada compensação ao município, pela não cedência dos lugares em falta nos termos do artigo 98.º do PDM, conjugado com o n.º 4 do artigo 71.º do RMUE.

Considerando,

- 1- Que a empresa INZO Care desenvolve a sua atividade no local desde 2021, mantendo-se em funcionamento;
- 2- Que as suas instalações são insuficientes para responder às necessidades de internamento;
- 3- Que é um equipamento de extrema necessidade no concelho e com impacto no desenvolvimento económico e social do território
- 4 – Que a operação urbanística que a Requerente pretende levar a cabo encontra-se inserida em solo urbano, destinada à ampliação de equipamento de apoio social e saúde, no âmbito da sua missão e área de intervenção, enquanto entidade do setor social e solidário;
- 5- Que o seu Plano de Negócios apresenta viabilidade económica e financeira e reúne as condições de “Reconhecimento de Interesse Municipal”;
- 6- Que atualmente a unidade emprega 20 colaboradores, pretendendo contratar mais mão-de-obra especializada, perfazendo um total de 53 trabalhadores;
- 7- As informações técnicas prestadas no âmbito do presente processo encontram-se anexas à presente proposta, fazendo dela parte integrante;
- 8- Que dispõe o artigo 33º n.º 1 do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar que:

“Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental (...).”

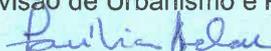
Proposta

Proponho, face aos factos e aos fundamentos que se deixam acima expostos, que se promovam os seguintes procedimentos:

- a) Remeter a presente proposta de *Pedido de Declaração de Interesse Municipal de Empreendimento de Caracter Estratégico - Unidade de Cuidados Continuados, na modalidade de Unidade de Longa Duração Manutenção (UCC-ULDM)*, ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal, Dr. Domingos Silva, para que a Câmara Municipal delibere no sentido de sujeitar o procedimento a discussão pública de forma idêntica aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo, após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal, conforme requisito imposto no n.º 3 do artigo 34.º do PDM.
- b) O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 20 dias, conforme definido no n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT, para os planos de pormenor.
- c) Após a conclusão do período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os respetivos resultados e, se for caso disso, altera o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal, nos termos do n.º 3 do artigo 35.º do PDMO.

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 26/03/2024, (conforme, também, as deliberações da Câmara Municipal de 04/04/2024, com produção de efeitos a partir daquela data)

29. Mai. 2025