

CÂMARA MUNICIPAL de AVEIRO

Plano de Pormenor do Centro -

ALTERAÇÃO

Edital n.º 307/2011 – DR – II Série - n.º 60 – 25.03.2011

Relatório de Ponderação e Apuramento dos Resultados da Participação Pública

INDICE

1. Discussão Pública

1.1. Publicitação do Projecto de Alteração ao Plano de Pormenor do Centro

1.2 . Documentos publicitados

1.3. Modelo de Ficha de Participação

2. Resultados da Discussão Pública

3. Ponderação global dos resultados e conclusões

1. Discussão Pública

Concluído o período de acompanhamento e decorrido o período adicional de concertação, nos termos do Artigo 75.º -C do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro, a Câmara Municipal deliberou:

“Nos termos do n.º3 do artigo 77.º do RJIGT, a abertura de um período de discussão pública, relativo à proposta de alteração do Plano de Pormenor do Centro, pelo prazo de 22 dias, com início após cinco dias úteis contados a partir da publicação do Diário da República.

A proposta do Plano, acompanhada dos respectivos pareceres, emitidos pelas Entidades consultadas, da acta da reunião de conferência de serviços, das actas de concertação e do relatório de pré-avaliação ambiental, está disponível para consulta na Divisão de Planeamento da Câmara Municipal de Aveiro, situada no edifício do Centro de Congressos de Aveiro, na sede da Junta de freguesia da Vera Cruz, na sede da Junta de freguesia da Glória e ainda na Internet no sítio da Câmara Municipal.

Durante este período, os interessados poderão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, através do preenchimento de fichas disponibilizadas para o efeito ou através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Aveiro.”

1.1. Publicitação do Projecto de Alteração ao Plano de Pormenor do Centro

A alteração ao Plano de Pormenor do Centro foi divulgada através de:

- Diário da República, 2.ª Série, n.º 235 de 6 de Dezembro de 2010 - Edital n.º 1224/2010;
- Sítio da Câmara Municipal na Internet – www.cm-aveiro.pt
- Comunicação Social (Diário das Beiras, Diário de Aveiro e Sol)

Foi ainda disponibilizada informação para consulta na Divisão de Planeamento da Câmara Municipal de Aveiro e nas Juntas de Freguesia da Vera Cruz e Glória.

1.2. Documentos disponibilizados

Nas Juntas de Freguesia foram disponibilizados os seguintes elementos:

- Regulamento
- 1. Planta de Implantação – esc. 1/ 1 000
- 2. Planta de Condicionantes – esc. 1/ 1 000
- Relatório
- Relatório de Pré-avaliação Ambiental
- 11. Planta das Alterações
- Pareceres

Para além destes documentos, na Divisão de Planeamento estiveram ainda disponíveis:

- Programa de Execução e Plano de Financiamento
- Memórias Descritivas das Infra-estruturas
- 3. Estrutura Fundiária:
 - 3a.** Planta de cadastro original – esc. 1/ 1 000
 - 3b.** Planta das operações de transformação fundiária – esc. 1/ 1 000
- 4. Planta de Enquadramento – esc. 1/ 5 000
- 5. Planta da Situação Existente – esc. 1/ 1 000
- 6. Extractos do Plano de Urbanização do Programa Polis
 - 6a.** Planta de Zonamento
 - 6b.** Planta de Condicionantes
 - Regulamento
- 7. Extractos do Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro
 - 7a.** Planta de Zonamento
 - 7b.** Planta de Zonamento – proposta de correcção material
 - 7c.** Planta de Condicionantes
 - Regulamento
- 8. Infra-estruturas
 - 8a.** Planta da Rede de Abastecimento de Água – esc. 1/ 1 000
 - 8b.** Planta da Rede de Águas Pluviais – esc. 1/ 1 000
 - 8c.** Planta da Rede de Gás – esc. 1/ 1 000
 - 8d.** Planta da Rede de Média Tensão – esc. 1/ 1000
 - 8e.** Planta da Rede de Baixa Tensão e Iluminação Pública – esc. 1/ 1000
 - 8f.** Planta da Rede de Saneamento – esc. 1/ 1 000
 - 8g.** Planta da Rede de Telecomunicações – esc. 1/ 1 000
- 9. Planta das Operações Urbanísticas
- 10. Mapa de Ruído
 - 10a.** Classificação de zonas sensíveis e mistas
 - 10b.** Extracto do mapa de ruído – LDEN
 - 10c.** Extracto do mapa de ruído – LN
 - Relatório acústico
 - Ficha de dados estatísticos

1.3. Modelo de Ficha de Participação

Durante o período de discussão pública, os interessados puderam apresentar as suas observações e sugestões por escrito, através do preenchimento de uma Ficha de Participação disponibilizada em ficheiro, para download, através do site da Câmara Municipal. Nos locais de consulta pública indicados, essa ficha foi igualmente disponibilizada em papel.

Plano de Pormenor do Centro - alteração Discussão Pública

Ao abrigo do art. n.º 77 do D.L. n.º 380 / 99 de 22 de Setembro
na sua redacção actual

Reclamação/Sugestão N.º

IDENTIFICAÇÃO

Entidade:

Nome:

Morada:

Localidade:

Telf:

Fax:

2. Resultados da Discussão Pública

Nos termos do n.º 5 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º380/99 de 22 de Setembro, na sua redação actual, a Câmara pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento redacção actual.

As participações recebidas foram as seguintes:



Plano de Pormenor do Centro - alteração Discussão Pública

Ao abrigo do art. n.º 77 do D.L. n.º 380 / 99 de 22 de Setembro
na sua redacção actual

Reclamação/Sugestão N.º

IDENTIFICAÇÃO

Entidade: Múncipe
Nome: Manuel Teixeira
Morada: Rua Da Amizade 5, 3º Dto
Localidade: Aveiro
Telf: 966746424
Fax:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

Em resposta ao convite da vossa autarquia, dirigido a todos os interessados, para formularem sugestões ou apresentarem informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de alteração do Plano de Pormenor do Centro, venho contribuir para se procurar reflectir sobre a necessidade de valorização do resultado final da alteração em curso.

Como é sabido, o actual o Plano de Pormenor do Centro é altamente deficitário em equipamentos de cariz local, que possam servir a população que ocupará os "2.105 fogos" previstos (se 2,7 habitantes por fogo => 5.684 habitantes). Contudo, quando totalmente ocupada, esta será uma das zonas de maior densidade populacional da cidade e do concelho.

Como se prevê na alteração em curso um aumento para "2.337 fogos" (+11%), o défice de equipamentos será ainda mais agravado para os futuros presumíveis 6.310 habitantes!

Dada a evidência do problema, venho sugerir que sejam aplicados com algum rigor os critérios estabelecidos pelos organismos responsáveis pela programação de equipamentos dos sectores da Educação, Saúde, Segurança Social, Desporto e Segurança Pública. Para o efeito, poderá ser consultada a publicação da Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano do ano de 2002: "NORMAS PARA A PROGRAMAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COLECTIVOS".

A sugestão passa por fazer com que a alteração prevista para o Plano não transforme área de comércio e serviços em área habitacional adicional, mas antes em área para equipamentos com destaque para os de proximidade ao nível da unidade de vizinhança local e para os compatíveis com as características de grandes níveis de centralidade da zona em causa!

Uma adequada programação de equipamentos abonará em favor do futuro equilíbrio funcional e da futura qualidade do espaço urbano local e central, permitindo uma vivência mais qualificada para os moradores e frequentadores deste espaço tão central em Aveiro, com especial atenção especial para os equipamentos dirigidos à terceira idade, à infância e à

juventude - equipamentos dos sectores da Educação, Saúde, Segurança Social, Desporto e Segurança Pública!

Aveiro, 28 de Dezembro 2010



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

DPT/DP

Plano de Pormenor do Centro - alteração

Discussão Pública

Ao abrigo do art. n.º 77 do D.L. n.º 380 / 99 de 22 de Setembro
na sua redacção actual

Reclamação/Sugestão N.º

IDENTIFICAÇÃO

Entidade: Hotti - Aveiro Hoteis, S.A.
Nome: Meliá Ria Hotel & Spa
Morada: Cais Da Fonte Nova, Lote 5
Localidade: Aveiro
Telf: 234401000
Fax: 234401009

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

Hotti – Aveiro Hoteis, S.A., com sede no Cais da Fonte Nova, Lote 5, 3800 Aveiro, NIPC 504 908 162 vem pelo presente expor e requerer a Vossa Excelência o que se segue:

1. Por escritura de compra e venda celebrada a 27 de Dezembro de 2002, a Câmara Municipal de Aveiro vendeu à sociedade Rosas II – Investimentos Imobiliários, S.A., pelo preço de € 2.249.578,52, um prédio urbano, lote de terreno com o número cinco, para construção, com 3400m2 de área, inserido no Plano de Pormenor do Centro, Zona Agras de Baixo, (Agregado Industrial das Fábricas Jerónimo Pereira Campos Filhos SARL), inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 4043, com o valor patrimonial de € 1.119.302,48 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Aveiro sob o número 875/Glória.
2. A aquisição do lote implicava a obrigatoriedade, por parte da sociedade adquirente, de nele construir prédio urbano, destinado a fins hoteleiros, com o número de pisos e implantação indicados no Plano de Pormenor em vigor para o local.
3. Na mesma data, vendeu à sociedade Rosas II – Investimentos Imobiliários, S.A. à ora signatária o mencionado lote, nas mesmas condições.
4. A construção do hotel, com utilidade turística e classificação de quatro estrelas a construir no terreno vendido teve o seu início no ano de 2004 e a sua conclusão em 2005.
5. O estabelecimento hoteleiro é composto por 128 unidades de alojamento, sendo certo que na altura existiram conversações junto do Presidente da Câmara e do respectivo Departamento Técnico, no sentido de a construção do hotel compreender 8 pisos, em vez de 6, pretensão esta que foi indeferida com fundamento na colisão quer com o Plano de Pormenor quer com a volumetria do Centro de Congressos.



6. Como facto determinante na celebração do negócio jurídico de compra e venda esteve o facto de, inserido no Plano de Pormenor existente, o lote 5 consistir à data no único lote apto à construção de um empreendimento turístico, com todas as vantagens inerentes a esse facto.
7. Tais como a localização privilegiada na área central da cidade e o seu desenvolvimento económico.
8. Justificando, assim, o pagamento do preço exigido pela compra do referido lote em concurso público.
9. Na altura haviam indicadores que apontavam que em Aveiro, com a realização do Campeonato Europeu de Futebol Euro 2004 iriam ser construídas entre quatro a cinco unidades hoteleiras, estas localizadas fora do Plano de Pormenor do Centro.
10. Levando, desta feita, a crer que naquela localização e inserido naquele mesmo plano, apenas existiria uma unidade hoteleira.
11. Mormente, aquela que a signatária construiu.
12. Sendo certo que nos outros lotes existentes iria sempre e só verificar-se a construção de unidades habitacionais, de comércio ou de serviços, nomeadamente nos lotes 2, 3 e 4, sendo de salientar que os referidos lotes foram todos alienados nessa altura, em diversas hastas públicas com os já referidos usos previstos no Plano de Pormenor e com as mesmas condições, a saber, data de início e conclusão da obra, sob pena de incumprimento e possibilidade de reversão para a Câmara Municipal.
13. Certo é que, contrariamente à signatária, que cumpriu todo o estabelecido na escritura de compra e venda, a grande maioria dos restantes lotes que foram alienados nas mesmas condições não foram objecto de nenhuma construção, à revelia do estipulado pela Câmara Municipal à data da alienação.
14. No entanto, pretende agora a Câmara Municipal rever o plano de pormenor actualmente existente, possibilitando a alteração dos usos para vários lotes.
15. Desta forma, onde existia (e diga-se, numa única unidade hoteleira) a capacidade de alojamento de 128 quartos – aliás, capacidade máxima imposta pelo próprio município, prevê-se e admite-se agora a construção de vários empreendimentos turísticos, nomeadamente várias unidades hoteleiras, com capacidade de alojamento para 579 quartos e mais 70 apartamentos turísticos.
16. Os planos territoriais são instrumentos legais destinados à organização do território quer em termos urbanísticos, quer em termos ambientais, que permitem um crescimento e expansão das populações de forma sustentável e que conduzam essas mesmas populações a uma melhoria do seu modo de vida quer em termos económicos quer no contacto com a natureza.
17. No entanto, considera a signatária que, tomando em linha de conta os índices de ocupação actuais das unidades hoteleiras existentes em Aveiro e juntos em anexo à presente exposição, este acto de alteração ao Plano de Pormenor do Centro existente mais não é do que um acto desproporcional, discriminatório e desadequado, lesivo dos direitos e interesses legalmente protegidos daquela.
18. Assim e desde logo porque na base da decisão da celebração do negócio jurídico e do pagamento do preço exigido, esteve sempre a condição de a unidade hoteleira a construir ser a única inserida naquele Plano de Pormenor, pagando assim a signatária a vantagem patrimonial que adviria da exclusividade geográfica.



19. E isto porque nada fazia levar a pensar que houvesse uma alteração meramente funcional, estratégica e cirúrgica ao Plano de Pormenor em vigor.
20. Por outro lado, ao adquirir o referido lote para nele construir uma unidade hoteleira, foi a signatária impedida de o fazer de acordo com o por si projectado, em termos de capacidade de alojamento e número de andares, quando agora vê a mesma Câmara Municipal a permitir na mesma localização a construção em termos mais vantajosos para quem construir nos restantes lotes.
21. Assim, por contraposição ao limite de 6 andares acima do solo imposto à signatária, é a mesma agora confrontada com a possibilidade de construção de duas outras unidades hoteleiras, as duas situadas em frente à da signatária, uma com 12 e outra com 15 pisos, em lotes destinados a unidades de habitação, comércio e serviços.
22. Do princípio constitucional da igualdade decorre que o plano, enquanto instrumento simultâneo de criação e de aplicação do direito, não pode ser ilógico e as medidas que prescrevem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo não podem ser irrazoáveis, antes têm de basear-se em fundamentos objectivos ou materiais bastantes.
23. Mais, com a aprovação da alteração pretendida ao Plano de Pormenor existente o retorno do investimento e o lucro legitimamente espectável pela signatária sofrerá um enorme impacto, com danos emergentes e lucros cessantes impossíveis de aferição na presente data, mas reservando desde já a signatária ao direito de reclamar os mesmos em sede de responsabilidade civil.
24. Sempre se dirá que a construção de um número crescente e desproporcionado de unidades hoteleiras, mais do que duplicando o número de quartos da cidade de Aveiro, irá originar a debilitação do próprio desenvolvimento económico naquela área, da unidade hoteleira da requerente, das outras existentes e das que serão construídas, dado que não tem correspondência com o expectável aumento da procura, actualmente estagnada.
25. Podendo, inclusivamente afirmar-se que a alteração das opções do plano existente pode pôr em causa a sua função enquanto instrumento de realização das políticas públicas de ordenamento do território e urbanismo.
26. Porque a quantidade de unidades hoteleiras projectada não significa qualidade, nem tão pouco o desenvolvimento sócio - económico actual da cidade, sendo previsível a degradação do parque hoteleiro existente, entende a signatária que existe uma flagrante discrepância entre o fim para o qual a lei atribui ao Município o poder de organização e planeamento urbanístico e o fim real visado pelo acto de alteração do Plano de Pormenor ainda em vigor, uma vez que o parecer de alteração não foi emitido à luz de razões técnicas ou de carácter de prossecução do interesse público que o justificassem mas outrossim ancorado em razões de índole completamente diversa.
- Pelo exposto, deverá a presente reclamação ser recebida e deferida, devendo ser suspensa e reavaliada a alteração do Plano de Pormenor proposta e em discussão, à luz da realidade actual.

P.E.D.


Hotti Aveiro Hoteis, S.A.
Cais da Fonte Nova, Lote 5
3810-200 AVEIRO
NIPC 504 908 162

Hotti – Aveiro Hoteis, S.A.
A Administração
Manuel H. Proença



ANEXO

PLANO DE PORMENOR DO CENTRO

FUNDAMENTAÇÃO ECONÓMICA

1. Enquadramento

A Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) prevê, tal como o Fundo Monetário Internacional e a Comissão Europeia, que a economia portuguesa vai entrar em recessão no início do próximo ano, divergindo as previsões apenas quanto à respectiva amplitude: entre -0,2% a -1,4%. O Banco de Portugal, por sua vez, em correcção às projecções avançadas no Boletim de Outono prevê agora uma estagnação para o próximo ano.

Naturalmente que o turismo, e em particular a hotelaria, ressentir-se-á desta conjuntura interna desfavorável não sendo de perspectivar que uma ligeira melhoria na evolução económica dos Países da Zona Euro seja suficiente para recolocar os principais indicadores da hotelaria nos níveis registados em 2006/2007.

A verdade é que a hotelaria portuguesa acumulou nos últimos 3 anos um desempenho pouco satisfatório, bem evidenciado pelos dados estatísticos fornecidos pelo "Hotel Monitor":

	2006	2007	2008	2009
Ocupação quarto	62,89%	63,39%	62,77%	55,58%
Receita total	622 M€	701 M€	731 M€	634 M€
ARR*	63,52 €	66,78€	67,61€	66,59€
REVPAR **	39,95€	44,33€	42,44€	37,01€

*Preço Médio por Quarto

** Receita por Quarto Disponível



A ACTIVIDADE HOTELEIRA NA REGIÃO DE AVEIRO

2. A Oferta

A evolução da capacidade hoteleira de Aveiro e Ílhavo nos últimos 5 anos foi a seguinte:

Estabelecimentos e capacidade de alojamento de Aveiro e Ílhavo

	Estabelecimentos			Capacidade de alojamento		
	Total	Hotéis	Pensões	Total	Hotéis	Pensões
N.º						
2009						
Aveiro	16	9	7	1 459	1 204	255
Ílhavo	6	2	4	322	204	118
2008						
Aveiro	16	9	7	1 416	1 158	258
Ílhavo	6	2	4	326	198	128
2007						
Aveiro	15	9	6	1 421	1 199	222
Ílhavo	6	2	4	320	208	112
2006						
Aveiro	15	9	6	1 409	1 187	222
Ílhavo	6	2	4	440	328	112
2005						
Aveiro	14	8	6	1 095	873	222
Ílhavo	6	2	4	326	200	126

Fonte: I.N.E. Anuário Estatístico da Região Centro 2005, 2006, 2007, 2008, 2009

Em 2010, a capacidade hoteleira das cidades de Aveiro e Ílhavo é de 1.408 camas repartidas por 11 hotéis. A capacidade em quartos é de 698. A dimensão média do parque hoteleiro dos dois concelhos analisados é de 128 camas por unidade.

As unidades que compõem a oferta local são os seguintes (classificados por dimensão):



O parque hoteleiro de Aveiro e Ílhavo em 2010

Hotel	Classificação	Nº de Quartos	Localização
Meliá Ria Hotel & Spa	4 estrelas	128	Aveiro
Best Western Hotel Imperial	3 estrelas	103	Aveiro
Hotel Afonso V	3 estrelas	78	Aveiro
Hotel As Américas	4 estrelas	70	Aveiro
Hotel Barra	3 estrelas	64	Ílhavo
Hotel Moliceiro	4 estrelas	49	Aveiro
Hotel Veneza	3 estrelas	49	Aveiro
Hotel Arcada	2 estrelas	49	Aveiro
Hotel Jardim	3 estrelas	48	Aveiro
Hotel de Ílhavo	4 estrelas	36	Ílhavo
Hotel Aveiro Center	2 estrelas	24	Aveiro
TOTAL	-	698	-

3. A Procura

A evolução da procura de alojamento hoteleiro nos concelhos de Aveiro e Ílhavo foi a seguinte nos últimos 5 anos:

Dormidas nos hotéis de Aveiro e Ílhavo nos últimos 5 anos

	Dormidas			Hóspedes		
	Total	Hotéis	Pensões	Total	Hotéis	Pensões
2009						
Aveiro	200 873	171 914	28 959	112 158	94 671	17 487
Ílhavo	33 937	19 597	14 340	14 467	11 283	5 184
2008						
Aveiro	192 976	166 682	26 294	106 918	90 129	16 789
Ílhavo	33 127	...	...	16 739	...	...
2007						
Aveiro	178 899	156 669	22 230	98 366	84 523	13 843
Ílhavo	29 364	...	...	15 441	...	...
2006						
Aveiro	142 122	121 346	20 776	75 810	63 498	12 312
Ílhavo	26 009	...	...	12 822	...	...
2005						
Aveiro	120 877	100 316	20 561	65 695	53 586	12 109
Ílhavo	21 037	...	...	12 379	...	...

Fonte: I.N.E. Anuário Estatístico da Região Centro 2005, 2006, 2007, 2008, 2009

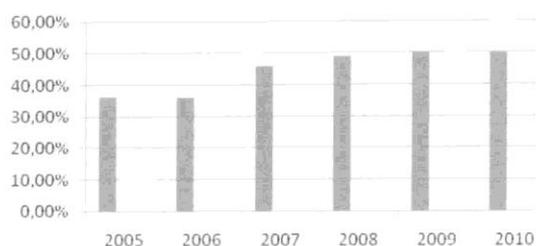


Estimativa da Taxa de Ocupação Quarto média dos hotéis de Aveiro e Ílhavo

	Domidas	Hósp./Qrt.	Qrts Oc.	Tx. Oc. Qrt.
2009	191 511	1,50 0	127 674	50,11%
2008	186 612	1,50 0	124 408	48,83%
2007	174 287	1,50 0	116 192	45,61%
2006	136 951	1,50 0	91 301	35,84%
2005	112 938	1,50 0	75 292	36,19%

Fonte: I.N.E. Anuário Estatístico da Região Centro 2005, 2006, 2007, 2008, 2009

Evolução estimada da Taxa de Ocupação Quarto média dos hotéis de Aveiro e Ílhavo



Não dispomos de dados estatísticos finais relativos ao ano 2010, mas tendo em conta o comportamento do Melia Ria Hotel & Spa, é previsível que a taxa de ocupação média da área em estudo não ultrapasse os 50%, o que significa uma estagnação do crescimento. Aliás, nos últimos três anos a taxa de ocupação média da região está praticamente estabilizada.

Relacionando os dados da ocupação registados pelas estatísticas do I.N.E. e pela estimativa de quartos ocupados com as receitas de aposento obtidas pelos estabelecimentos hoteleiros de Aveiro e Ílhavo (o I.N.E. disponibiliza estes dados apenas para o ano de 2009), podemos apurar que o preço médio quarto registado nesse ano, é de €53,01, cerca de 20% inferior à média nacional de €66,59.



Proveitos de aposento nos estabelecimentos hoteleiros por município
2009

	Proveitos de aposento			
	Total	Hotéis	Pensões	Outros
milhares de euros				
Aveiro	6 873	6 202	672	0
Ílhavo	834	567	267	0
Quartos Ocupados em 2009				127 674
Preço Médio Quarto				€53,01

Fonte: I.N.E. Anuário Estatístico da Região Centro 2005, 2006, 2007, 2008, 2009

Proveitos por quarto disponível (RevPar)

O RevPar cruza as taxas de ocupação com o preço médio por quarto disponível sendo o indicador mais utilizado na análise económica para avaliar a rentabilidade dos investimentos hoteleiros.

De acordo com os dados registados em 2009, o RevPar da cidade de Aveiro foi de €26,50, valor 28% abaixo da média nacional de €37,01, no mesmo ano.

Em 2010 não se registam melhorias significativas a avaliar pela síntese do relatório do 2º Trimestre do Turismo Portugal e o mesmo é aplicável e previsível para a região de Aveiro.

4. O efeito Scut

No final de 2010 a cidade de Aveiro ficou cercada por pórticos de cobrança de portagens virtuais nas SCUT's que servem a cidade. A acessibilidade a Aveiro ficou assim mais cara. Este factor teve já um impacto significativo na quebra da procura hoteleira. Só no mercado espanhol a procura sofreu uma redução de cerca de 30%.



5. Conclusão:

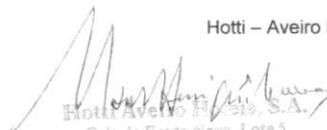
A exploração hoteleira em Aveiro nos próximos anos será assim confrontada com uma combinação de factores negativos – crise económica e encarecimento das acessibilidades – pelo que é de esperar uma retracção da procura, com diminuição das taxas de ocupação e a redução do RevPar.

Com a pretendida alteração do Plano de Pormenor do Centro de Aveiro projectando um excessivo aumento da oferta, em número de quartos superior a 100%, a exploração hoteleira terá tendência para a degradação, com o RevPar a decrescer para níveis abaixo dos 25 Euros.

A este nível o parque hoteleiro da região de Aveiro ficará debilitado, não obterá receitas suficientes para o retorno dos investimentos efectuados, sendo previsível uma quebra generalizada na qualidade das unidades hoteleiras existentes.

A actual conjuntura económica impõe, assim, muita moderação no crescimento da oferta hoteleira de forma a não prejudicar e não inviabilizar a oferta hoteleira existente o que a não ser acautelado terá impacto negativo na imagem turística e o futuro desenvolvimento da cidade de Aveiro.

Hotti – Aveiro Hotels, S.A.



HOTTI AVEIRO HOTELS, S.A.
Cais da Fonte Nova, Lote 5
3810-100 AVEIRO
NIPC 504 908 162



Município de Aveiro
Câmara Municipal



REQUERIMENTO GERAL

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

1. REQUERENTE			
Nome/Designação	ERMECH DO CUTO, SA. INOVA SA na qualidade de		
B.I./Cartão de Cidadão/Passaporte/P.Electiva	Nº 304881019	Validade:	
NIF	E-mail		
Domicílio/Sede	Velho Rodrigo da Fonseca	n.º 10	Freguesia
Concelho	Camões-A-Nova	Código Postal 3150-126	Telefone n.º Fax n.º
Representada por	Carlos Manuel da Costa Gomes	na qualidade de Administrador	
B.I./Cartão de Cidadão/Passaporte	186 832771	Validade: 26/09/215	
Domicílio	Azina de Fexalido	n.º	Freguesia
Concelho	Código Postal	Telefone n.º	Fax n.º

2. OBJECTO DO REQUERIMENTO
Vem requerer nos termos legais, <p style="text-align: center;">AUMENTAR PELA MANEIRA / LICENÇA DO ANEXO DA COMARCA PUBLICA DO ALVARÁ DO PRATO DE POMBALEIRO DO CANTO</p>

3. DOCUMENTOS A EXIBIR
Pessoa singular - Bilhete de Identidade e Número de Identificação Fiscal.
Pessoa colectiva - Certidão da Conservatória do Registo Comercial / Número de Identificação de Pessoa Colectiva e Bilhete de Identidade dos representantes legais da requerente.

4. DOCUMENTOS EM ANEXO
<p style="text-align: center;">Junto doumidade contida por licenças justificativas e alvarás de saneamento</p>

5. A PREENCHER PELO REQUERENTE
Pede deferimento,
Aveiro, ___/___/___ O Requerente <u>Carlos Manuel da Costa Gomes</u>

Na sequência da abertura de discussão pública da proposta de alteração do Plano de Pormenor do Centro, vem a sociedade Estrela do Vento, Sociedade Imobiliária S.A., na qualidade de promotora da construção da parcela nº 55 do sector I do referido Plano, apresentar uma proposta de alteração/correção e a respectiva fundamentação.



No tempo que medeia entre a proposta de ocupação do projecto original da parcela 55 do Plano de Pormenor do Centro, e o momento actual da sua efectiva concretização física, alterou-se, profundamente, a conjuntura económica nacional e internacional, o que tem vindo a condicionar, significativamente, as expectativas, e as características do mercado de habitação.

É decorrente das novas circunstâncias desta nova conjuntura que se propõe alterar o destino de ocupação, inicialmente previsto, para instalar um equipamento de alojamento turístico, ocupando parte do edifício que se destinava, anteriormente, exclusivamente a habitação, pelo que se torna imperioso adaptar as suas características não só às especificações decorrentes da legislação em vigor mas também às condições fundamentais para a sua correcta funcionalidade e que, igualmente, possa corresponder a um equipamento que venha valorizar a oferta turística da cidade, constituindo uma valência de excepção, oferecendo um serviço inovador e, conjuntamente, se assuma como uma componente decisiva de integração dos espaços urbanos, dinamizando, potenciando o seu desenvolvimento e ocupação.

Dentro das condicionantes das classificações definidas na legislação para alojamento turístico verificou-se que o tipo de empreendimento possível a instalar seria a de “estabelecimento hoteleiro”, a classificar de 4 estrelas, prevendo-se um máximo de ocupação de 70 unidades de alojamento.

A legislação (no art. 12º do DL 39/2008 republicado pelo DL 228/2009) estabelece que “... os estabelecimentos hoteleiros podem ocupar parte independente de um edifício,

constituída por pisos completos e contíguos...” pelo que se reservou os cinco primeiros pisos acima do piso da cota do acesso, ao nível da plataforma superior, para instalar as unidades de alojamento, tornando-se necessário ocupar o piso de acesso com os serviços de acolhimento (recepção/portaria, back office,...), garantindo-se o acesso, independente, aos pisos de habitação pela entrada autónoma ao nível da rua do Senhor dos Aflitos.

Para poder dar resposta às exigências regulamentares inerentes a este tipo de equipamento, garantindo o serviço adequado às necessidades efectivas de um estabelecimento hoteleiro, torna-se necessário, e obrigatório, complementar o alojamento, dos serviços complementares de utilização, com as suas características específicas de compartimentação, de áreas e de medidas regulamentares, só sendo possível a sua concretização, estabelecendo uma ligação física entre o corpo do edifício de alojamento e o edifício de serviços. Propõe-se estabelecer esta interligação através da construção de um elemento arquitectónico, de grande qualidade formal, projectado com o sentido de prolongamento, protegido, da galeria existente, de grande permeabilidade visual, garantindo uma “fluidez” e transparência dos espaços. Esta intervenção, complementada por elementos organizadores, deverá potenciar a valorização de todo o espaço envolvente exterior, prolongando a intervenção a todo o conjunto de utilização pública, dotando-o de mobiliário urbano, criando um elemento de referência e de atracção, através da inserção de um elemento escultórico que, pelas suas características e valor artístico, possa estabelecer um remate/ ajuste espacial, correctamente adaptado à escala dos edifícios e da sua envolvente.

Para se poder concretizar, de uma forma correcta e eficaz as alterações propostas torna-se necessário efectuar um ajuste nas áreas de construção previstas, correspondendo a um aumento, no seu limite máximo, de 320m² que, de facto, corresponde a um aumento de área inferior a 2,5% da área de construção prevista de 13 200m². Esta área corresponde ao espaço edificado de ligação, e à ocupação, para áreas de recepção e serviços de acolhimento, ao nível do piso de acesso, prevendo-se a sua compensação complementar com desafectação de área construída destinada a espaços técnicos .

Apresentam-se estudos preliminares que pretendem demonstrar o tipo e características da intervenção proposta.

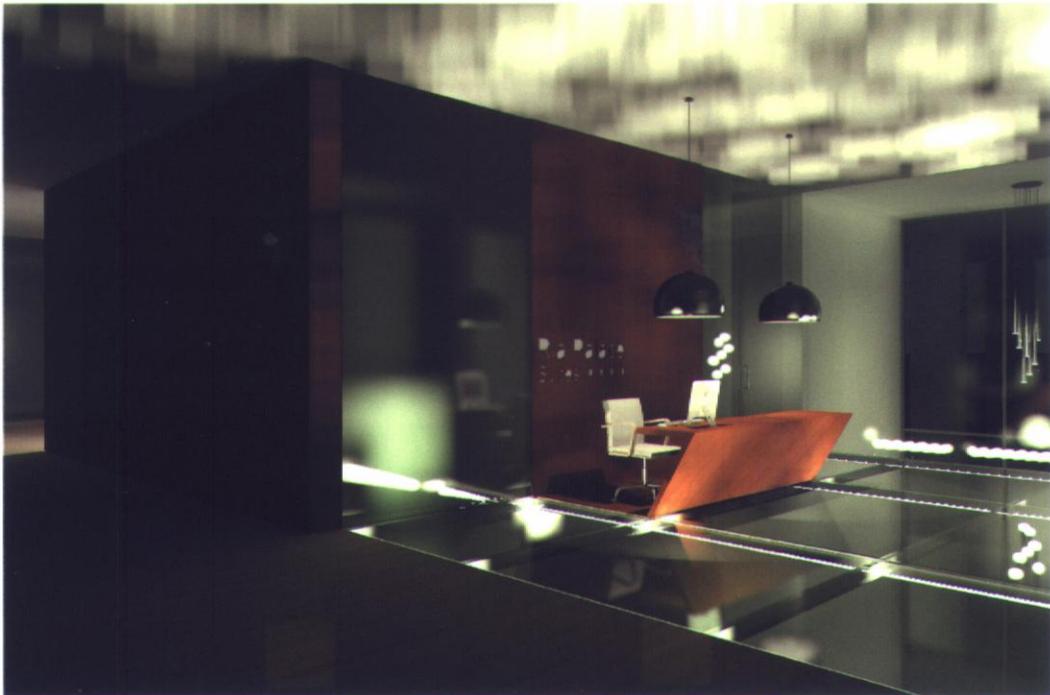
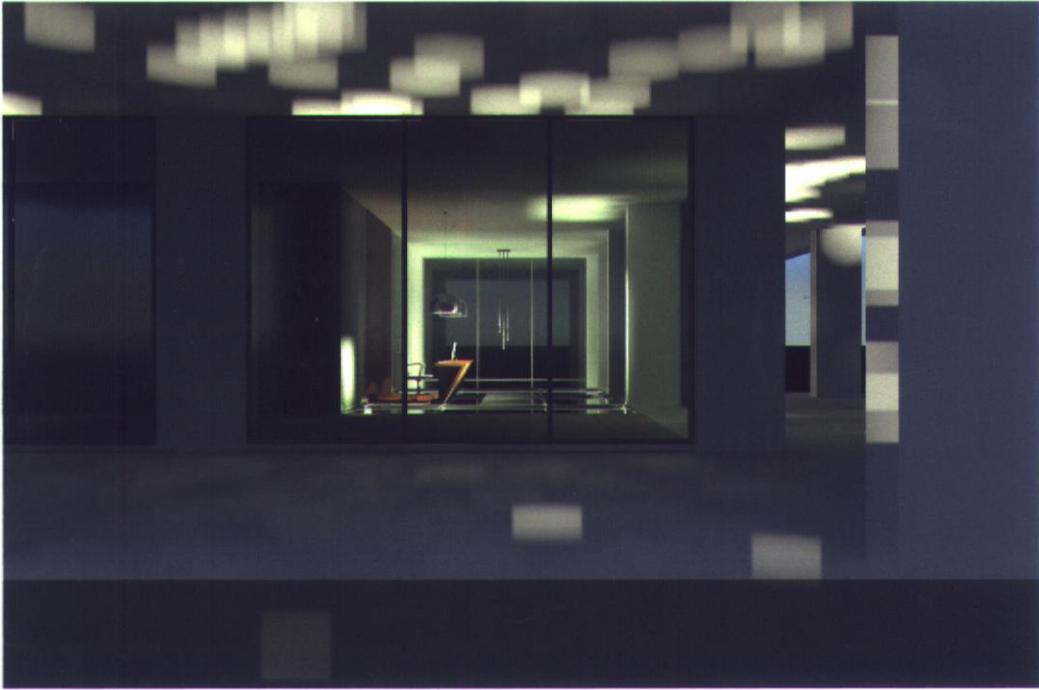
janeiro 2011

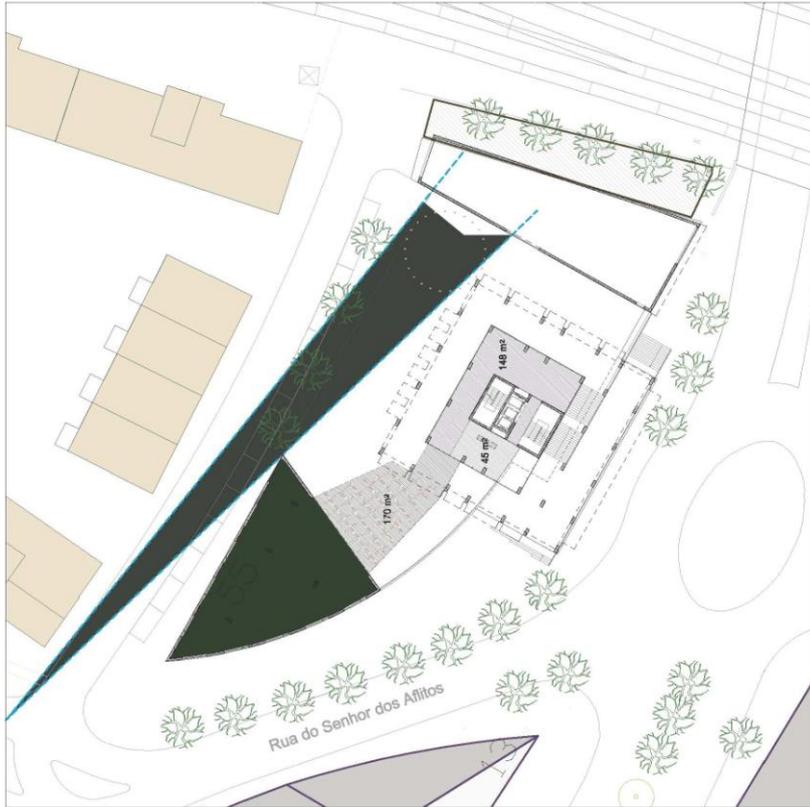












planta (escala 1/500)

Untitled-111.png

empresário
Estrela do Vento, Sociedade Imobiliária S.A.

construção
Plano do Pormenor do Centro - Sector 1 - Parcela nº 55

planta de áreas - com 14,90

n.º

10.04.03.005.1.at

data 11/04/2010	autor Miguel Martins (arq) João Gomes (eng)	escala 1/500	arquitetura
			base do projeto edifício

01



CÂMARA MUNICIPAL
AVEIRO

Plano de Pormenor do Centro - alteração

Discussão Pública

Ao abrigo do art. n.º 77 do D.L. n.º 380 / 99 de 22 de Setembro
na sua redacção actual

Reclamação/Sugestão N.º

IDENTIFICAÇÃO

Entidade:

Nome: Manuel Augusto Da Silva Moitalta
Morada: Rua Drº Alberto Souto, Nº 7 2º Esq.
Localidade: 3800-147 Aveiro
Telf: 234380210
Fax: 234 380219

CONT. - 143114069

- 1.- Nos quadros de síntese. Embora esteja referido o uso de estabelecimento hoteleiro, o mesmo não está identificado claramente na área de construção. O qual pode provocar problemas de registos na conservatória do Registro Predial.
- 2.- Sendo alguns lotes com uma grande área de construção, seria pertinente permitir e regulamentar o faseamento da construção por blocos dentro do mesmo lote.
- 3.- Solicita-se, que a parte frontal para a Av. dos Congressos da Oposição Democrática do lote nº 44, se permita o uso alternativo de Comercio e serviços para todos os pisos do futuro edificio.

Grato desde já pela atenção dispensada .

Aveiro, 17 de Janeiro de 2011.

3.Ponderação global dos resultados e conclusões

No quadro seguinte apresentam-se, em síntese, as sugestões/reclamações recebidas e, seguidamente, as respectivas ponderações.

Nº	Entrada	Identificação	Assunto
1	11.01.2011	Manuel Teixeira	Défice de equipamentos colectivos /Sectores da educação, saúde, segurança Social, desporto e segurança pública
2	30.12.2010	Hotti-Aveiro Hotéis, SA Melia Ria Hotel & SPA	Proposta de suspensão e reavaliação da alteração do PP - O nº crescente e desproporcionado de unidades hoteleiras originará debilitação do desenvolvimento económico
3	14.01.2011	Estrela do Vento, SI, SA	Na parcela 55 - Proposta: estabelecimento hoteleiro 4 estrelas / 70 Uni. Alojamo ^o / Aumento da área de construção: 320m ² (2,5% de 13200m ²)
4	17.01.2011	Manuel Augusto da Silva Moitalta	Quadros de síntese - não está identificada área de construção do Estabelecim ^o hoteleiro / Permitir faseamento nas parcelas / Na parcela 44 permitir usos alternativos em todos os pisos

1 – Manuel Teixeira

Considerando, de acordo com os conceitos técnicos definidos no Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de Maio, que “Equipamentos de utilização colectiva são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil”, a proposta de plano prevê e inclui equipamentos nas tipologias de cultura, desporto, recreio e lazer, administrativos e de educação/formação profissional.

Na área do plano estão identificadas parcelas com uso de equipamento, nomeadamente, a parcela 67 com 14 751 m² referente ao edifício da Fábrica Jerónimo Pereira Campos, no qual funcionam os serviços da Câmara Municipal (equipamento administrativo com um limiar concelhio), o Centro Cultural e de Congressos (equipamento cultural com uma abrangência ao nível do distrito e que recebeu já eventos de carácter nacional), o Centro de emprego e Centro de Formação Profissional de Aveiro, com uma abrangência geográfica dos concelhos de Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Murtosa, Ovar e Vagos.

No âmbito dos equipamentos culturais, o plano contempla a parcela 6 para dar apoio a eventos, da qual está já executada a estrutura de palco. A Capela de S. Tomás de Aquino tem a decorrer o seu processo de requalificação e ampliação, integrada no projecto de regeneração urbana – “Avenida de arte contemporânea de Aveiro”.

A parcela 7 será para estacionamento público e totaliza 22 325 m².

Quanto aos equipamentos desportivos estão executados campos de basket e na área relvada poderá ainda inscrever-se um polígono para a prática de futsal, por exemplo.

Em números globais consideram-se 67 586 m² de espaços urbanos de utilização colectiva, dos quais 60 833 m² referentes a espaços verdes de utilização colectiva.

A alteração do plano visa introduzir alguma flexibilidade em alguns parâmetros funcionais que garantam a capacidade de ajustamento e adequação do mercado e, conseqüentemente, pela regulamentação do plano, nas áreas de comércio/serviços é sempre possível a inclusão de equipamentos colectivos de iniciativa estatal, municipal ou particular.

De referir ainda que o plano pretende dar respostas à procura de habitação dentro de uma área alargada e caracterizada pela terciarização e pela oferta de equipamentos com uma irradiação máxima e uma população base mais abrangente do que o próprio plano, salientando-se, por exemplo, a proximidade das escolas secundárias José Estevão e Mário Sacramento, do pavilhão José Estevão, da piscina do Clube dos Galitos e do mercado municipal Manuel Firmino.

2- Hotti – Aveiro Hotéis, S.A.

A decisão de alteração do plano decorreu da constatação efectiva que a “evolução sócio-económica suscitou instabilidades e determinou incertezas das opções de mercado, exigindo, por vezes, mudanças das opções de investimento, traduzidas na aposta de desenvolvimento de sectores económicos alternativos. Neste âmbito, por exemplo, o turismo pela importante visibilidade económica que tem vindo a assumir no concelho, transversal e estruturante a diversos segmentos de actividade, poderá ser uma aposta válida na consolidação económica, sendo fundamental a inclusão de equipamentos e infra-estruturas de apoio nesta área central.” (in, Relatório)

Entre as várias exigências para o suporte de uma actividade turística de referência, a capacidade e diversidade de oferta de empreendimentos turísticos de qualidade são fundamentais e estruturantes da sua consolidação.

Nesta perspectiva, foi feita uma análise e avaliação do impacto da projecção actual do turismo nas actividades de apoio colaterais, designadamente, ao nível da ocupação dos estabelecimentos hoteleiros do concelho.

Com base nos dados dos Anuários Estatísticos verifica-se que, apesar de se ter mantido o número de estabelecimentos hoteleiros, tem ocorrido um significativo aumento do número de dormidas e hóspedes, com maior expressão nos hotéis. Esta circunstância vem reforçar uma maior projecção do turismo local, reflectida num aumento da sua capacidade de atracção ao nível dos alojamentos e da permanência de turistas no concelho que importa ver reflectida na proposta de ocupação.

O próprio parecer do Turismo de Portugal - Direcção de qualidade de oferta, Departamento de ordenamento do território) refere que “(...)Neste âmbito, do ponto de vista do sector do turismo e dado o interesse da localização da zona em causa, entende-se que o presente plano deverá fixar um patamar mínimo de camas turísticas obrigatório ou em alternativa identificar as parcelas que exclusivamente são afectas a empreendimentos turísticos, aspecto este que deverá ser devidamente ponderado, de modo a garantir a exequibilidade da componente turística”.

Assim, na alteração actual reforçam-se os objectivos de incentivar a fruição turística associada ao vector da hotelaria e de criação de um conjunto legível de “marcos urbanos/nós”/ pontos de estar que, de diferentes formas, possam dar significado estruturado à malha e à imagem urbana, nos quais se localizam as propostas de estabelecimentos hoteleiros.

3- Estrela do Vento, Sociedade Imobiliária, S.A.

A decisão de alteração do plano decorreu da constatação efectiva que a “evolução sócio-económica suscitou instabilidades e determinou incertezas das opções de mercado, exigindo, por vezes, mudanças das opções de investimento, traduzidas na aposta de desenvolvimento

de sectores económicos alternativos. Neste âmbito, por exemplo, o turismo pela importante visibilidade económica que tem vindo a assumir no concelho, transversal e estruturante a diversos segmentos de actividade, poderá ser uma aposta válida na consolidação económica, sendo fundamental a inclusão de equipamentos e infra-estruturas de apoio nesta área central.” (in, Relatório)

Na proposta de alteração do plano dá-se ênfase aos objectivos de incentivar a fruição turística associada ao vector da hotelaria e de criação de um conjunto legível de “marcos urbanos/”nós”/ pontos de estar que, de diferentes formas, possam dar significado estruturado à malha e à imagem urbana.

Dando cumprimento ao parecer do “Turismo de Portugal” que refere “o interesse da localização da zona em causa, entende-se que o presente plano deverá fixar um patamar mínimo de camas turísticas obrigatório ou em alternativa identificar as parcelas que exclusivamente são afectas a empreendimentos turísticos, aspecto este que deverá ser devidamente ponderado, de modo a garantir a exequibilidade da componente turística”.

Assim, são contempladas cinco parcelas nas quais se admitem estabelecimentos hoteleiros, sendo que se consideram como existentes as parcelas 5 e 55. Esta última passará a integrar um estabelecimento hoteleiro de 4 estrelas com 70 unidades de alojamento, no máximo, procedendo-se a uma aferição da área total de construção de 13 249 m² para 13 569 m², o que corresponde a uma variação de 2,4%.

4 – Manuel Augusto da Silva Moitalta

De acordo com o artigo 8.º do regulamento, “O Plano contempla parcelas destinadas a habitação, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, cujos parâmetros de ocupação se encontram assinalados na Planta de Implantação e nos quadros de síntese.”, que estabelecem a área de construção total/ máxima a considerar em cada parcela para o somatório dos diferentes usos preconizados ou para um único uso justificado regulamentarmente, a qual é passível de registo, juntamente com a área da parcela, a área do polígono de implantação e a área não habitável.

O faseamento das obras de edificação regula-se pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, em vigor.

Desde que seja declarado o seu interesse público, a possibilidade de uma edificação poder albergar um só uso que não o habitacional, nomeadamente, serviços ou equipamentos coletivos, passa a estar considerada no artigo 9.º do regulamento.