

CÂMARA MUNICIPAL de AVEIRO

Plano de Pormenor do Centro

ALTERAÇÃO

Relatório

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO SOCIAL E ECONÓMICO
3. REFERÊNCIAS PATRIMONIAIS
 - Centro Cultural e de Congressos de Aveiro – antiga fábrica Jerónimo Pereira Campos
 - Barreiro
 - Capela de S. Tomás de Aquino
4. O PLANO
 - 4.1. A execução
 - 4.2. As alterações
 - Os usos
 - O desenho urbano
 - Os números
5. ENQUADRAMENTO LEGAL
 - Articulação com outros instrumentos de planeamento
 - Cartografia
6. A EQUIPA

1. INTRODUÇÃO

A decisão de alteração do Plano de Pormenor do Centro (publicado por Resolução de Conselho de Ministros n.º 89/ 2002 – I série a 22 de Maio) decorre da ponderação efectiva do seu grau de execução e da sua necessária adequação à actual conjuntura económica e social global, com naturais reflexos e projecções a nível local.

Os pressupostos e objectivos que orientaram e fundamentaram as opções globais do Plano continuaram a ser considerados como determinantes para a alteração.

Apesar da cidade ter crescido e progressivamente ter ultrapassados os seus limites físicos originais, esta área, até à elaboração deste plano, manteve-se expectante, sem ocupação urbana, constituindo um “vazio” na cidade mas, contudo, desde logo bastante comprometida.

Reconhecendo este local como um “património de oportunidades” de construção de uma nova cidade, em articulação com a cidade existente e mantendo algumas referências e símbolos estruturantes e qualificadores desta intervenção, que marcaram a história e o desenvolvimento da cidade - o canal do Côjo, o Canal da Fonte Nova, o Centro Cultural e de Congressos - esta área assume-se como privilegiada para a consolidação e reforço da sua centralidade, respondendo a requisitos de modernidade e às exigências crescentes das gerações futuras.

A implementação do Plano tem reflectido dinâmicas urbanísticas importantes, promovendo de forma consubstanciada a integração e articulação com a estrutura e malha existentes, sendo actualmente considerada uma zona nobre da cidade, não só pela qualidade do espaço público, mas também pelas intervenções arquitectónicas de referência ocorridas.

Entretanto, a já referida 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.

Neste quadro, as alterações ao plano em vigor traduzem-se, fundamentalmente, na introdução de uma maior flexibilidade de alguns parâmetros funcionais que garantam a capacidade de ajustamento e adequação às variações do mercado e conseqüente adaptação do desenho de algumas parcelas.

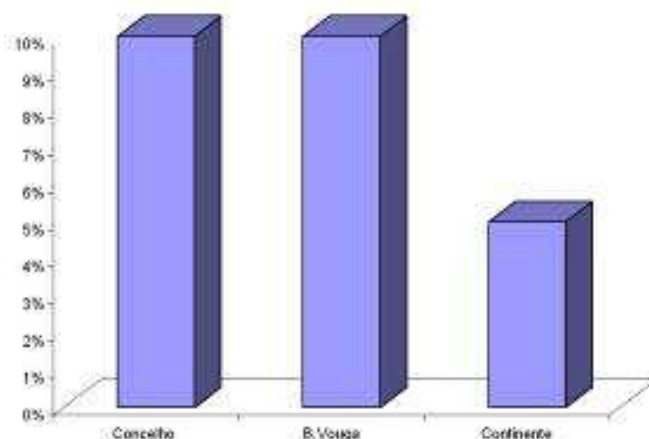
O presente relatório pretende fazer o enquadramento das dinâmicas sócio-económicas actuais e uma avaliação da execução do plano em vigor, que identifica e fundamenta as opções propostas de alteração ao plano, numa perspectiva que incide nas dinâmicas mais recentes que levaram à alteração do plano, prescindindo de uma descrição mais extensiva, à semelhança do relatório do plano publicado.

2. ENQUADRAMENTO SOCIAL E ECONÓMICO

A análise demográfica e económica apresentada apoiou-se, fundamentalmente, nos Censos disponíveis de 1991 e 2001 por se considerar terem uma amplitude temporal mais alargada e uma metodologia de recolha de dados mais específica. Contudo, na indisponibilidade de dados com a mesma metodologia de abordagem e, por isso, comparáveis com os últimos Censos (uma vez que os próximos apenas ocorrerão em 2011), recorreu-se aos dados dos Anuários Estatísticos, como referências mais actuais para avaliação das eventuais tendências de evolução no concelho.

Assim, pela análise da evolução dos Censos (91-01) verificou-se uma tendência geral de crescimento populacional positivo no concelho, tendo sido factores determinantes de atracção a posição geográfica, o enquadramento natural e os níveis de acessibilidade do concelho, associados à elevada capacidade e nível de oferta de serviços de qualidade.

Gráfico1- Variação da população residente (91-01)



De facto, de acordo com os Censos de 2001, e pela análise do **Gráfico 1 e Quadro 1**, Aveiro verificou um aumento populacional importante em relação a 1991, de 10%, ou seja, cerca do dobro do valor verificado no continente, que não ultrapassou os 5%.

Quadro 1- População residente

	1991	2001	2006	2007
Concelho	66 444	73 335	73 559	73 347
Baixo Vouga	350 424	385 724	398 467	399 607
Portugal	9 867 147	10 356 117	10 599 095	10 617 575

Fonte: INE, Censos 2001, Anuários Estatísticos 2006 e 2007

Ainda da avaliação do **Quadro 1**, de acordo com as estatísticas anuais de 2006 e 2007, verifica-se que desde 2001, o concelho tem manifestado uma tendência geral para a manutenção do significado populacional, apresentando variações pouco expressivas.

Ao nível das freguesias, especificamente das freguesias da Glória e Vera Cruz que integram este Plano, no período dos Censos (91-01), ocorreu um aumento populacional com algum significado, de 8% e 22%, respectivamente, o que reflecte uma tendência de concentração populacional na cidade.

Pela crescente infra-estruturação e intervenções de qualificação do espaço público recentes, bem como, pela sua centralidade, perspectiva-se a manutenção da tendência de atracção e crescimento populacional verificada na última década dos Censos nas referidas freguesias urbanas, face a outras áreas do concelho, apesar da referida tendência geral de estabilização populacional registada no concelho nos anos 2006 e 2007.

A densidade populacional é também um indicador que transmite a clara tendência para o aumento da concentração populacional destas freguesias, consequência da própria urbanidade que as caracteriza e, inevitavelmente, de factores ligados ao valor de mercado imobiliário e dos solos.

**Quadro 2 - Densidade populacional nas freguesias urbanas
Censos 1991 / 2001 (pop./ha)**

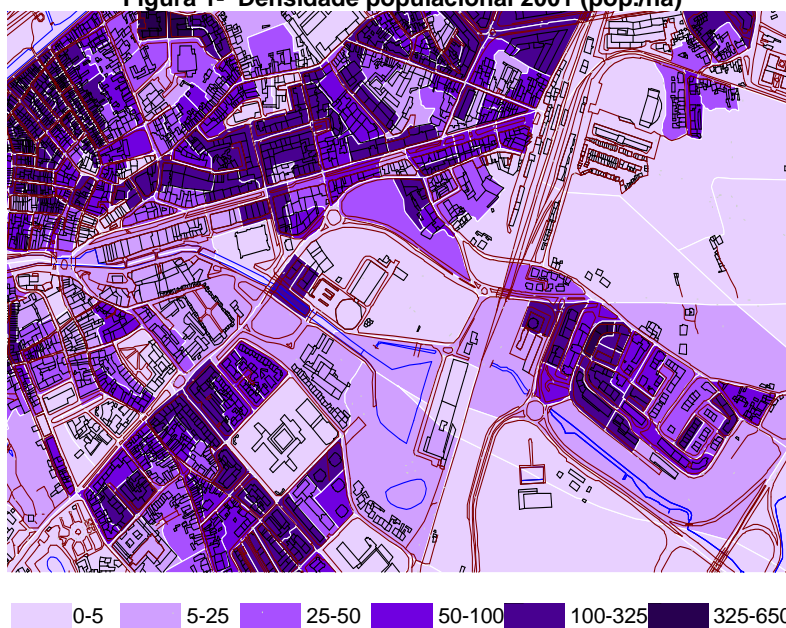
Freguesias	1991	2001	91-01(%)
Glória	1339	1944	45.2
Vera Cruz	2824	3460	22.5
Concelho	337	372	10.4

Fonte: INE, Censos 2001

O **Quadro 2** reflecte de uma forma expressiva a concentração das freguesias mais urbanas, registando em 2001, densidades populacionais de 3460 e 1944, respectivamente, nas freguesias de Vera Cruz e Glória. A avaliar pelo comportamento verificado na última década dos Censos, a concentração nestas freguesias tende a aumentar com algum significado, face aos acréscimos de 45% e 22.5% registados, respectivamente, nas freguesias da Glória e Vera Cruz.

A **Figura 1** reflecte o “vazio” que a área do Plano representa no centro da cidade, a sua posição e enquadramento, opondo-se à concentração populacional na envolvente, onde sobressaem o Bairro do Liceu e toda a área norte da Avenida Dr. Lourenço Peixinho e, numa fase mais recente, a zona da Forca Vouga, representativa da maior densificação da cidade.

Figura 1- Densidade populacional 2001 (pop./ha)



A dinâmica populacional registada nas freguesias urbanas poderá ser consequência da recente construção nos “vazios” centrais e, simultaneamente, da substituição de edifícios unifamiliares por multifamiliares, o que é traduzido nos Censos 91-01 pelo aumento do número de alojamentos em cerca de 30% na freguesia da Glória e 45% na freguesia da Vera Cruz.

Estes dados manifestam uma tendência positiva de contrariar a exclusividade do sector terciário no centro e a sua consequente desertificação, facto que constitui uma preocupação relativa aos centros urbanos que importa considerar nas novas intervenções.

Esta situação é reforçada se considerarmos que, sob o ponto de vista económico, Aveiro se tem demarcado pela sua expressiva terciarização. De acordo com os Censos 2001, o sector terciário ocupa cerca de 63% da população activa, tendo-se verificado um acréscimo de, aproximadamente, 5% relativamente a 1991 (ver **Quadro 3**). Este sector assume uma importância relevante em relação aos outros sectores de actividade (primário e secundário), se comparado com o verificado na maioria dos concelhos do Baixo Vouga, cujo valor não ultrapassou os 48%, sendo, por isso, um sector fundamental em termos de empregabilidade no concelho.

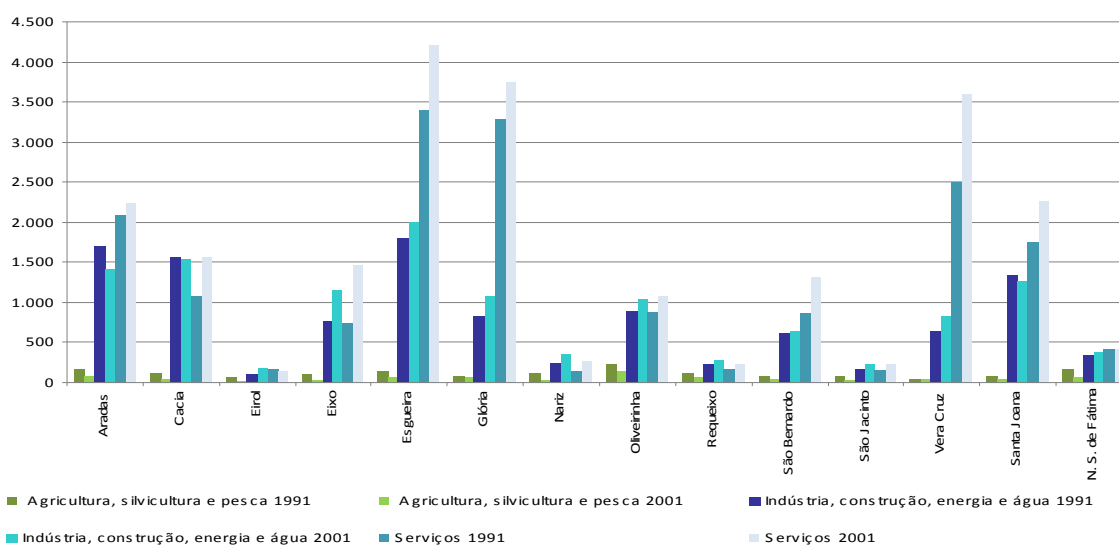
Quadro 3 - Sectores de Actividade (1991-2001)

Anos	Primário	Secundário	Terciário
1991	5%	37%	58%
2001	2%	35%	63%

Fonte: INE, Censos 2001; AIDA- Manual de apoio ao investidor

Se analisarmos no **Gráfico 2**, verificamos que os serviços são o sector que emprega mais população na quase generalidade das freguesias, com excepção das rurais. Nas freguesias urbanas da Vera Cruz, Glória e Esgueira, o diferencial dos serviços em relação aos outros sectores de actividade é, naturalmente, mais significativo.

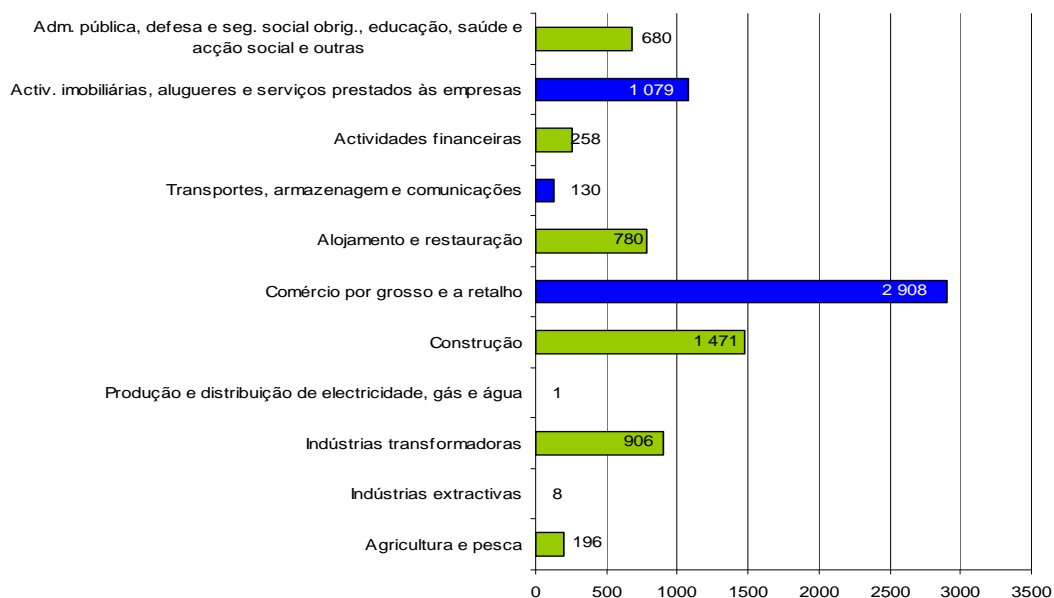
Gráfico 2- População Empregada por Freguesia e Sector de Actividade (1991-2001)



A concentração de algumas funções centrais, ocasionais e especializadas, que marcam e distinguem o concelho, designadamente de âmbito administrativo e de ensino, reforçado pela sua posição geográfica e

enquadramento natural, foram determinantes no desenvolvimento e vocação económica do concelho. Sobressai a Universidade nos ramos de formação, inovação e desenvolvimento tecnológico que permite compreender o nível competitivo da cidade e determinar a sua hierarquia na rede urbana regional e mesmo nacional, com limites de procura que ultrapassam os limites locais.

Gráfico 3 - Empresas sediadas no concelho de Aveiro (CAE-Rev.2.1, 2006)

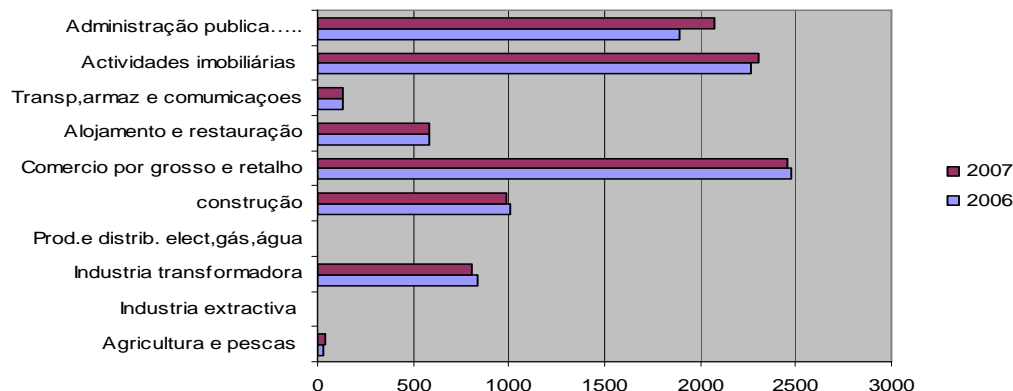


Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2006

Da análise da natureza das empresas instaladas no concelho de Aveiro em 2006 no **Gráfico 3**, verifica-se uma acentuada terciarização, uma vez que cerca de 69% das empresas pertencem aos sectores do comércio e dos serviços, com destaque para as empresas ligadas a actividade comercial (comércio por grosso e a retalho) contrapondo com os 28,35% de empresas pertencentes ao sector da indústria.

Embora sem grande expressão, importará fazer referência que, no período 2006-2007 e de acordo com os dados dos Anuários Estatísticos respectivos, expressos no **Gráfico 4**, ocorreu um ligeiro decréscimo de empresas no concelho ligadas ao comércio, de cerca de 1%, enquanto que outras áreas representativas do terciário, apresentam uma tendência de crescimento. Esta circunstância poderá ter algum significado, podendo traduzir uma saturação do mercado na oferta de empresas comerciais no concelho.

Gráfico 4 - Empresas com sede no concelho (2006, 2007)



Ainda sob o ponto de vista económico, Aveiro apresenta recursos e características singulares e privilegiadas que favorecem a importância e projecção do turismo, enquanto sector de actividade de referência no concelho, enquadrável numa estratégia global de valorização e divulgação.

Neste contexto, o turismo é uma actividade emergente que realmente tem vindo a assumir cada vez mais visibilidade e expressão económica. Sendo estruturante e transversal a diversos segmentos de actividade, é importante que sejam asseguradas as infra-estruturas e equipamentos fundamentais à sua afirmação e expressão económica.

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, importará fazer uma avaliação do impacto da projecção actual do turismo nas actividades de apoio colaterais, designadamente, ao nível da ocupação dos estabelecimentos hoteleiros do concelho.

Quadro 4 - Dormidas e hóspedes nos estabelecimentos hoteleiros no concelho

	dormidas			hóspedes		
	total	hotéis	pensão	total	hotéis	pensão
2006	142122	121340	20776	75810	63498	12312
2007	178899	156669	22230	98366	84523	13843
Var %	26%	29%	7%	30%	33%	12%

Fonte: INE, Anuários Estatísticos, 2006 e 2007

Da análise dos dados dos Anuários Estatísticos 2006 e 2007, verifica-se que apesar de neste período se ter mantido o número de estabelecimentos hoteleiros, ocorreu um significativo aumento do número de dormidas e hóspedes registada no concelho, de cerca de 29% e 30%, respectivamente, com maior expressão nos hotéis (ver **Quadro 4**). Esta circunstância virá 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 importará ver reflectida na proposta de ocupação.

3. REFERÊNCIAS PATRIMONIAIS

Centro Cultural e de Congressos de Aveiro – antiga fábrica Jerónimo Pereira Campos

Tirando partido da localização de áreas onde abundava a matéria-prima e face à proximidade da linha de caminho-de-ferro e da própria Ria, permitindo um escoamento fácil dos produtos, surge em 1896 a ideia de construção de uma empresa de cerâmica.

“ O Côjo tornou-se, especialmente nas duas últimas décadas de oitocentos, o espaço mais apetecido de muitas e diversas actividades industriais e comerciais; transformou-se no eixo de articulação do espaço urbano com as regiões envolventes, próximas e distantes... A instalação das indústrias junto ao esteiro do Côjo possibilitava o acesso à vasta área económica que a ria banhava, desde, Mira a Ovar... ..junto do esteiro do Côjo foram sendo instalados, ao longo dos séculos, diversos moinhos, armazéns, fábricas e depósitos de sal. A Fábrica de Louça do Côjo, as fábricas da Fonte Nova, a Jerónimo Pereira Campos & Filhos, a Fábrica Aleluia, são apenas os exemplos recentes mais conhecidos.” (in Estudos Aveirenses – revista do ISCIA)

A Fábrica Jerónimo Pereira Campos é, pois, sinónimo de grande relevância na história da economia local, tendo sido também considerado uma referência da arquitectura industrial do primeiro quartel do século XX, valorizado pela sua expressão cromática e construtiva, pela utilização de tijolo de barro vermelho.

“Os elementos memoráveis, reconhecíveis entre várias gerações, cuja presença é única e irrepetível, contribuem significativamente para o conforto, além de terem ainda a potencialidade para causar surpresas, emoção e orientação na estrutura urbana” (in O papel do património no planeamento urbano da cidade de Aveiro – revista Patrimónios, n.º7, Jun.2009)

Em 1995 o edifício principal da Fábrica foi adaptado a Centro Cultural e de Congressos. Actualmente, o edifício incorpora várias valências que lhe permitem uma ocupação plena e determinam uma dinâmica e fluxo de pessoas significativas em toda a envolvente. Destacam-se o Instituto de Emprego e Formação Profissional e os serviços técnicos da Câmara Municipal de Aveiro. O espaço ocupado pela Câmara dispõe de dois auditórios e outras áreas de apoio que constituem espaços importantes e complementares a uma oferta de infra-estruturas e equipamentos culturais do concelho para a realização de congressos e outros eventos.

Barreiro

Resultado da extração de matéria-prima para o fabrico de cerâmica na Fábrica Jerónimo Pereira Campos, o Barreiro é hoje uma escarpa, revelando uma estratificação geológica importante e uma referência arqueológica associada à história da fábrica.

Há referência de achados, escamas de peixes, fetos, moluscos terrestres e lagunares e sinais fossilizados, de que são exemplo a Tartaruga Souto (*Rosacea soutoi*), tal como refere o Prof. Galopim de Carvalho em “Dois tipos de património que se complementam”.

Assim sendo, a riqueza e unicidade deste sítio, em termos de património geológico, geomorfológico, paleontológico e de registo fóssil, revelam a sua especificidade.

“É importante referir que a preservação e musealização deste local é uma excelente oportunidade para a criação de um pólo fixo de divulgação da cultura científica (...)”. (in “A preservação de sítios com valor para a História da Paleontologia em Portugal” – Prof. Doutor Paulo Trincão, UA, Outubro de 1999.

No desenho urbano, o Barreiro assume um papel determinante na organização dos espaços e terá uma visualização forte conseguida não só pela presença territorial impositiva como também através da leitura ao longo dos percursos e escadarias marginais associados às construções adjacentes.

Capela de S. Tomás de Aquino

É considerada a capela mais importante de Aveiro dedicada a S. Tomás de Aquino. A sua linguagem arquitectónica referencia-a ao séc. XIX, altura em que, na posse da família de Jerónimo Pereira Campos, sofreu grandes obras de ampliação e requalificação – a escadaria em tijolo, os pátios laterais, o campanário e a galilé.

Foi deixada ao abandono, tendo atingido um elevado grau de degradação. Sabendo do seu valor histórico e artístico, “(...)Bom seria se recuperasse esta bela quadra, limpa e ajardinada, como «miradouro» sobre o Canal e a parcela integrante desse complexo da tardia revolução industrial, onde houve festas públicas e cerimónias diversas da vida social Aveirense. Muitos antigos operários – da Aleluia, da Artibus e da Jerónimo Pereira Campos – por certo, com suas famílias, evocariam com saudade, um passado

relativamente recente (...) (in Capelas de Aveiro – António Christo)

A importância da recuperação da Capela no âmbito da preservação de valores patrimoniais, reabilitação dos percursos de passagem, muros e taludes e enquadramento na rede pedonal em toda a envolvente, são objectivos especiais deste plano.

Actualmente, está a ser desenvolvido um projecto de reabilitação da Capela e espaços adjacentes que promove a sua dignificação e projecção enquanto valor cultural na cidade, integrada no projecto de regeneração urbana – “Avenida de arte contemporânea de Aveiro – AACA” que privilegia a exposição de obras de arte em contextos específicos. Neste caso concreto, propõe-se a exposição permanente do Retábulo “Sicvt Dolor Meus” de Julião Sarmento.

4. O PLANO

A elaboração do plano teve por base princípios orientadores do desenvolvimento da cidade, centrados na reestruturação urbanística do centro e no enquadramento e valorização da ria e dos canais urbanos, considerando ainda como fundamentais os seguintes objectivos:

- Articulação com a estrutura urbana existente
- Valorização do espaço público e qualificação da sua relação com o espaço privado
- Assumpção das tipologias em quarteirão nas suas diferentes variantes
- Desenvolvimento de um conjunto de equipamentos de interesse geral para a cidade
- Preservação dos valores patrimoniais e valorização das questões ambientais e paisagísticas

Na alteração actual consubstanciam-se todos estes objectivos, reforçando ainda:

- A 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.
- A importância da qualificação do comércio e serviços
- O incentivo à fruição turística associada ao vector da hotelaria

4.1. A execução

A história do plano começa por volta de 1979 com as primeiras ideias estabelecidas no Plano Geral de Urbanização, passa pelas mãos de um gabinete externo que lhe dá forma como Plano de Pormenor e volta novamente ao município para ser ajustado às novas estratégias de desenvolvimento preconizadas pelo PDM, publicado em 1995. É a partir deste momento que adquire a imagem aproximada da actual.

Entretanto, o desmantelamento das indústrias existentes e a transferência do Parque de Feiras permitem transformar este vazio urbano num palco requisitado, sujeito a mudanças constantes. É reconhecido o seu papel estratégico para o crescimento da urbe. Na cidade consolidada faltava esta peça do puzzle para unir os núcleos urbanos da envolvente imediata. Por este motivo, a estruturação deste território tornou-se fundamental e começou ainda antes do Plano de Pormenor do Centro ser publicado.

O prolongamento do Canal do Cojo e a abertura do Lago da Fonte Nova vem possibilitar a criação de mais um circuito fluvial, articulado com a rede de canais existente, potenciando novas perspectivas da cidade. Esta extensão vem reforçar a aposta nos circuitos turísticos e mobilidade diferenciados. Os espaços urbanos marginais foram posteriormente objecto de projectos de arranjos exteriores que procuraram qualificar as margens do Lago e do Canal e promover a coexistência das áreas pavimentadas e dos espaços verdes que fazem a modelação do terreno. Os percursos pedonais estabeleceram os principais eixos de atravessamento resultantes das propostas de ocupação do território e deram

continuidade a marcas históricas desse mesmo território – antiga rua da Feira de Março ladeada por alinhamentos de árvores já com um porte significativo, às quais se associaram campos de jogos e uma pista para bicicletas.

Figura 2 – Ortofotomapas 1998, 2000 e 2005



Os ortofotomapas demonstram como o canal de água existente se prolongou dando origem a um canal urbano qualificado, rematado pelo espelho de água/lago, que irá marcar a imagem urbana desta área. No ano 2000 arrancam as obras de conformação do leito de água e, desde aí, as obras no espaço público vão acontecendo até adquirir a configuração actual, com a maioria das infraestruturas gerais executadas. A característica específica de Aveiro, aqui presente, de construção marginal aos canais, vai proporcionar outra oportunidade de investimento, feito pela Sociedade Polis de Aveiro no âmbito da sua estratégia “de considerar todos os espaços marginais à água como um sistema de espaços públicos capaz de estruturar as transformações que a cidade venha a realizar (...)” (in relatório, Plano de Urbanização do Programa Polis, Aveiro, 2005).

Em simultâneo, e tendo em conta que o cadastro facilitou que as parcelas adquirissem rapidamente a forma prevista no Plano, a construção mantém um ritmo constante ao longo dos anos. Desde a publicação do Plano, 12 parcelas são alvo de construção, totalizando 24 parcelas edificadas.

Para o antigo edifício da Fábrica Jerónimo Campos, já ocupado parcialmente pelo Centro de Congressos e pelo Centro de Emprego e Formação Profissional, são entretanto transferidos os serviços da CMA. O aumento do número de funções e a preferência na localização, como equipamento representativo e simbólico para todo o concelho, vem confirmar e acentuar o carácter de centralidade.

É ainda visível uma evolução na qualidade arquitectónica e um investimento na imagem dos edifícios construídos, como prova das atenções e valorização que este espaço tem merecido. Surge também o Hotel Meliá como um elemento distinto e dinamizador da estrutura urbana.

As mudanças mobilizam uma população cada vez maior para esta área, aumentando a população residente e também a visitante. Torna-se um espaço marcante e preponderante para a centralidade de Aveiro, que dentro dos compromissos assumidos, tenta oferecer um ambiente urbano qualificado para uma população cada vez mais exigente. Os princípios de organização deste território estão já implementados no terreno e com as alterações propostas pretende-se dar continuidade à sua concretização, contornando alguns obstáculos que se têm encontrado ao longo destes anos.

4.2. As alterações

Com a implementação do plano, foi sendo constatada a excessiva oferta de áreas comerciais, ocupando os pisos térreos da maioria das parcelas, sobressaindo também a questão da dificuldade de, através do regulamento, se poder flexibilizar a localização e distribuição de usos, indo ao encontro da dinâmica dos mercados económicos e imobiliários já anteriormente referida.

Considerando sempre um conjunto de regras urbanísticas essenciais para a manutenção do carácter urbano de cada sector, e acima de tudo os pressupostos do plano, deu-se início a um processo de alteração ao plano em vigor que pretende flexibilizar as intervenções quanto aos usos e, conseqüentemente, introduz algumas alterações ao desenho.

Os usos

Nesta matéria pretende-se possibilitar alternativas na instalação dos usos, devidamente enquadradas e obedecendo a regras explícitas, que tem reflexo em diversos sectores do plano.

Assim, nos pisos térreos de comércio e serviços, admite-se a inclusão do uso habitacional em substituição dos usos comerciais e de serviços, desde que os pisos correspondentes não estejam associados a galerias públicas, salvaguardando as questões de privacidade que daí poderiam advir. Será o caso das parcelas 47, 48, 52, 56, 57,58 e 59 do Sector I, das parcelas 42 e 43 do Sector II, das parcelas 3b, 4a e 4b do Sector IV.

Por outro lado, assumida a importância económica da vertente turística, constitui objectivo do plano, assegurar uma importante componente de unidades de alojamento, com critérios de alguma flexibilidade em alternativa à habitacional, conferindo-lhe visibilidade na estrutura urbana.

Na área do plano existe já um estabelecimento hoteleiro de quatro estrelas com 128 unidades de alojamento (parcela 5 do Sector IV). Regista-se a pretensão dos promotores para inclusão na parcela 55 do Sector I de outro estabelecimento (apartamentos turísticos) com 70 unidades de alojamento. Ambos os edifícios são já referências marcantes na imagem da cidade, quer pela singularidade da sua arquitectura quer mesmo pela sua volumetria.

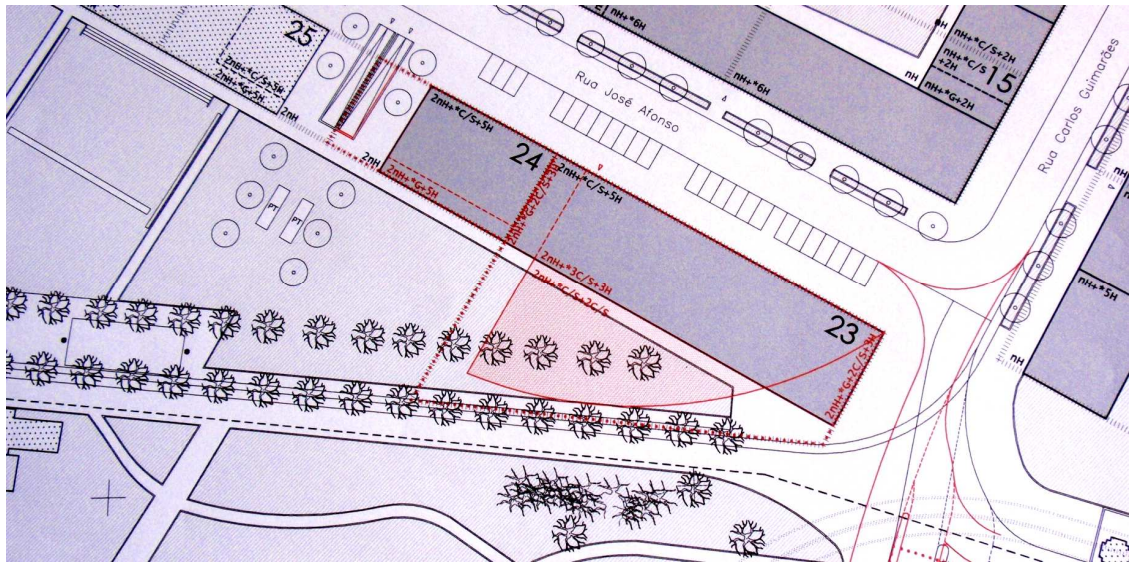
Ainda neste âmbito, o plano admite que as parcelas 2 e 3a do Sector IV (em conjunto) e a parcela 45 do Sector I possam integrar empreendimentos turísticos/ estabelecimentos hoteleiros, traduzindo a sua importância na estrutura de ocupação, enquanto elementos de referência no contexto e na imagem da cidade, enquadrando também o interesse particular dos proprietários.

O desenho urbano

As maiores alterações ao desenho urbano acontecem nos sectores III (parcela 23) e IV (parcelas 2, 3 e 4 do plano aprovado) e decorrem da anulação ou transformação/transposição de áreas comerciais e de serviços em usos habitacionais e que a seguir se especificam:

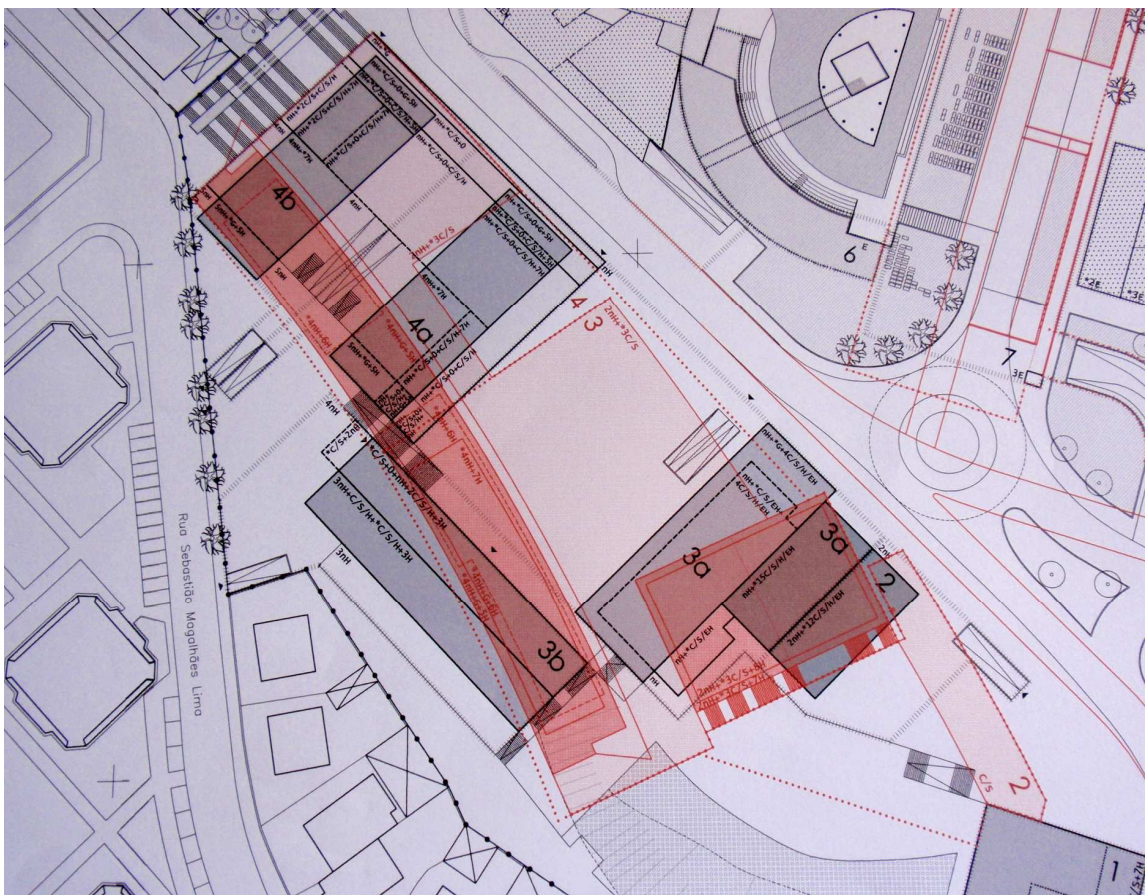
- A parcela 23 do Sector III, no plano publicado, (ver **Figura 3**) apresentava um desenvolvimento volumétrico de remate da frente de construção, valorizando o simbolismo do próprio edifício, dado que, então, se preconizava que ele pudesse albergar o “Centro de Negócios de Aveiro”, uma aposta articulada com os objectivos das grandes linhas do “Plano estratégico da cidade de Aveiro”. Circunstâncias várias levaram à sua não concretização, pelo que, nesta fase, se entendeu oportuno reduzir a sua implantação, o que permitiu também aumentar e qualificar o espaço verde de fruição pública adjacente. Todo o embasamento do edifício correspondia a três pisos de comércio/serviços, considerando-se agora apenas um piso inscrito no polígono rectangular, à semelhança das situações existentes nas parcelas adjacentes, o que determinou, conseqüentemente, uma redução da área total de construção.

Figura 3



- As parcelas 2, 3 e 4 do Sector IV referentes ao Plano publicado em 2002 foram todas alienadas em hasta pública e são agora totalmente reconfiguradas nas parcelas 2, 3a, 3b, 4a e 4b, tal como se identifica na Planta das alterações (ver Figura 4).

Figura 4

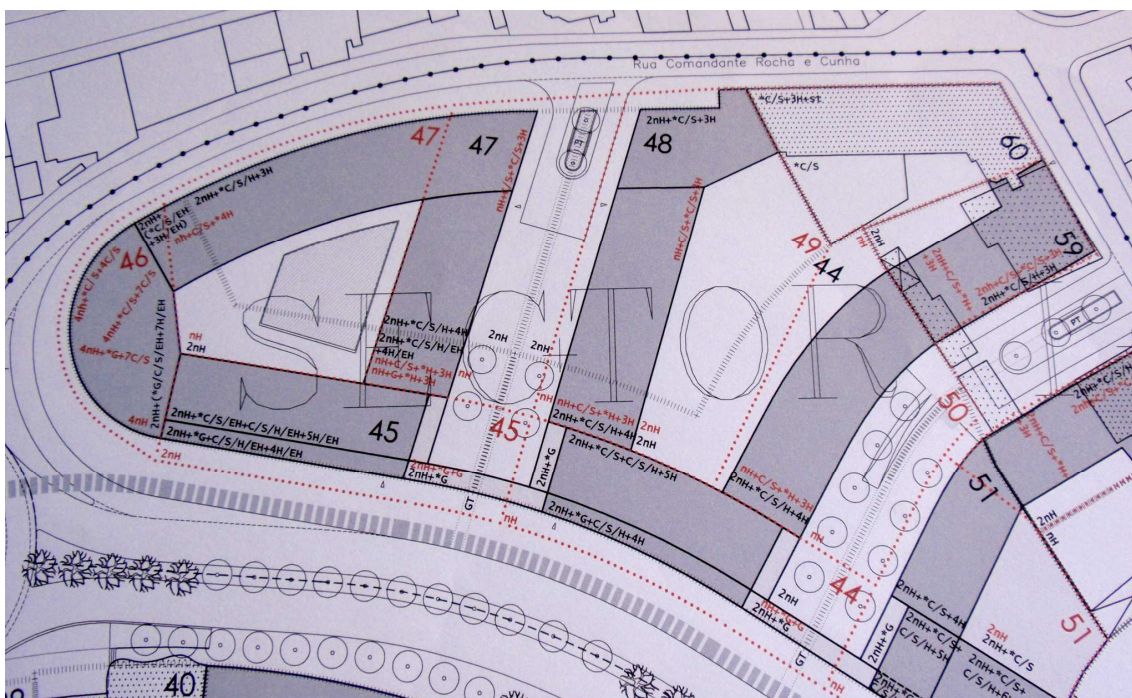


A solução no Plano publicado para as parcelas 3 e 4 consubstanciava um projecto resultado de um concurso (que era uma cláusula da hasta pública) e que marcava o “nó” da malha urbana/estrutura viária através de um edifício com onze pisos, implantava um edifício de habitação com cêrcea máxima de sete pisos, à cota do Bairro do Liceu e “resolvia” o talude do terreno através da inclusão de um grande embasamento de três pisos de comércio e serviços, recorrendo a profundidades da construção superiores às da habitação. Havendo compromissos relativamente a estas parcelas, foi necessário encontrar uma solução urbanística que, para além da necessidade de se enquadrar na morfologia e especificidade do terreno (o barreiro como “barreira”) e de se articular com a envolvente construída à cota mais alta (Bairro do Liceu), deveria ter em conta as áreas de construção iniciais. A transposição das áreas comerciais para áreas habitacionais foi um “exercício negociado” com os proprietários, de tornar vertical uma ocupação horizontal, tendo resultado num conjunto de edifícios de usos mistos (comércio, serviços e habitação) que vêm conformar uma praça pontuada por um volume de 12 e 15 pisos referentes às parcelas 2 e 3a, respectivamente, criando juntamente com a parcela 1 uma janela de enquadramento da encosta do Barreiro.

Embora com menor impacto ao nível do desenho urbano, foram feitas algumas alterações/ ajustamentos, nos Sectores I, II e III, decorrentes de uma actualização e avaliação da topografia e cadastro existentes, traduzindo-se:

- Numa reestruturação de parcelas, concertada com os proprietários, nomeadamente, nos Sectores I, II e III, ajustando-as às cotas reais do local e ao respectivo cadastro e com o objectivo de lhes conferir um dimensionamento que poderá permitir uma gestão de investimento coerente. Neste sentido, foram redimensionadas as parcelas 44, 45, 47, 48, 51, 58 e 59 do Sector I, a parcela 43 do Sector II e a parcela 8 do Sector III, tendo sido anuladas, conseqüentemente, as parcelas 46, 49, 50 e 53 do Sector I e a parcela 9 do Sector III.
- Em aferições do número de pisos, fazendo desaparecer os pisos de comércio e serviços que ficariam totalmente abaixo da cota de soleira, conseqüência da ponderação da diferença das cotas existentes entre a Av. Dos Congressos da Oposição Democrática e a Rua Comandante Rocha e Cunha feita a partir de um estudo com maior precisão das cotas actuais (parcelas 44,45,47 e 48 do Sector I) (ver **Figura 5**).

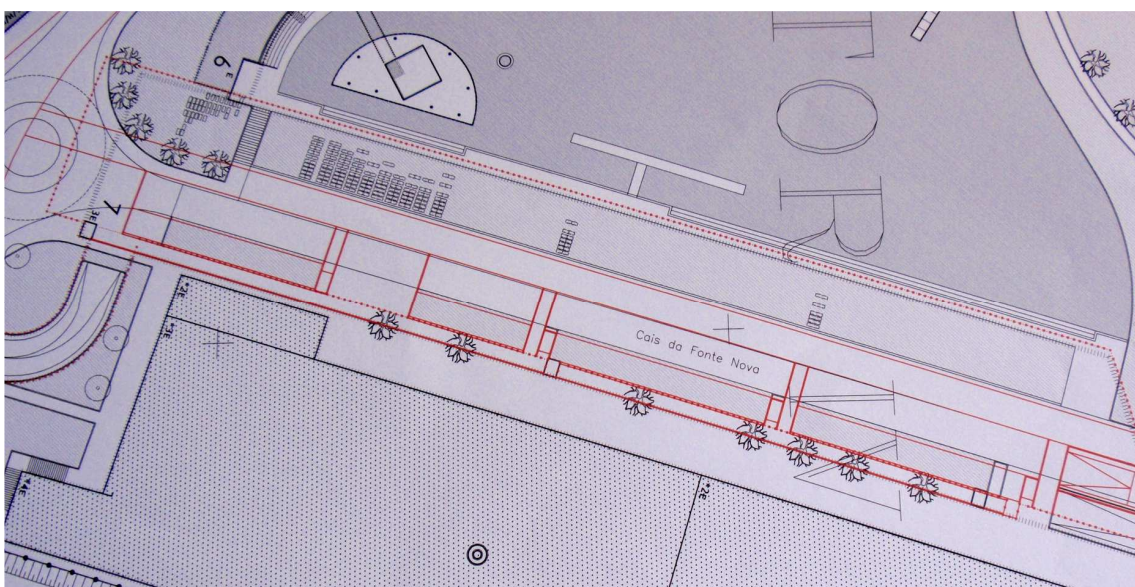
Figura 5



O espaço público e os arruamentos, nomeadamente junto ao Centro Cultural e de Congressos, foram reavaliados e o desenho nesta área teve também uma pequena alteração/ aferição, resultado da actualização e compatibilização com a situação existente (ver **Figura 6**).

A principal alteração prende-se com a introdução da rotunda a sul do Centro Cultural e de Congressos e conseqüente ajuste à situação existente (à superfície) em frente a este edifício (arruamento, estacionamento e todo o espaço público ajardinado e pavimentado) que garante, no momento, a articulação com a estrutura principal de distribuição através das rotundas nas ruas Padre Arménio Alves da Costa Júnior/ Manuel Júlio Braga Alves e na Avenida dos Congressos da Oposição Democrática/ Avenida Central. Subsiste a proposta de um estacionamento subterrâneo (parcela 7 do sector IV) que visa garantir o apoio necessário nesta matéria, libertando a superfície o mais possível da ocupação com carros.

Figura 6



Os números

Feita a descrição generalizada das transformações e alternativas de usos e das modificações das parcelas, considerou-se importante traduzir em números o impacto dessas alterações. Assim, apresenta-se uma análise generalizada dos valores dos quadros de síntese respeitantes ao plano publicado e à sua alteração.

Da análise do **Quadro síntese 1** verifica-se que poderá ocorrer um aumento do número de fogos que resultará quer da transformação de algumas áreas com uso exclusivo de comércio e serviços (ver **Quadro síntese 2**), quer pela introdução de uma maior flexibilidade funcional global, sendo que, alguns fogos poderão vir a traduzir-se em unidades de alojamento (u.a.).

Por outro lado, a área do polígono de implantação e a área de construção total registaram um decréscimo de 2.4% e 2.0 %, respectivamente, o que traduz uma redução da “carga” sobre o território do plano.

Quadro Síntese 1 - Parâmetros

PLANO	Nº de fogos	Polígono implantação (m²)	Área total de construção (m²)
Publicado	2 105	80 003	368 475
Alterado	2 337	78 092	360 966
Var (%)	11%	- 2.4	- 2.0

Para a análise das implicações decorrentes da introdução da flexibilização dos usos (ver **Quadro Síntese 2**), foi necessário fazer algumas adequações. Por um lado, os valores de comércio e serviço do plano publicado são desdobrados em áreas exclusivamente de comércio e serviços e em áreas onde o uso habitacional pode ser alternativo, conjuntamente com a transformação em áreas só habitacionais e, por outro, a área do hotel foi retirada da área de equipamento referente ao plano publicado e devidamente enquadrada no parâmetro ET (empreendimentos turísticos).

Quadro Síntese 2 - Funções

PLANO	C/S	C/S/H	H	ET	Equip
Publicado	81 754	-	240 403	8 241	38 077
Alterado	47 991	30 158	236 760	8 241 + 30 906	37 816
Var (%)	- 41.3		- 1.5		
	-2.2			375	- 0.7

Da avaliação dos vários usos preconizados (ver **Quadro Síntese 2**), especifica-se que:

C/S - Traduz uma significativa redução do uso exclusivo de Comércio e Serviço, pela introdução de uma opção que reflecte uma maior flexibilidade identificada em **C/S/H**, que não existia no plano publicado, permitindo que 30.158 m² possam também corresponder total ou parcialmente a habitação.

C/S/H – Reflecte uma nova opção do plano, que pretende traduzir o objectivo da flexibilização dos usos.

H – O uso habitacional considerado como “preferencial/exclusivo” reduz ligeiramente, sendo que, se considerarmos os usos alternativos **ET**, poderá reduzir mais ainda ou aumentar, se considerarmos a possibilidade traduzida em **C/S/H**.

ET – Aqui está traduzida claramente a alteração de uma opção do plano, em termos funcionais, para a integração de várias oportunidades para a instalação de empreendimentos turísticos, traduzindo a vocação e projecção do turismo na cidade.

E – Ao nível dos equipamentos, a variação registada resultou apenas de alguns acertos e adaptações à situação existente.

Por último, refira-se o índice de utilização do solo (2,1) e o índice de ocupação do solo (33%), reveladores da importância assumida dos espaços públicos e da sua relação com os espaços privados, bem como da articulação com a malha urbana envolvente.

Concluindo, considera-se ter havido uma optimização da solução urbanística, na persecução dos objectivos primordiais do plano.

5. ENQUADRAMENTO LEGAL

Articulação com outros instrumentos de planeamento

Do PDM, aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de Julho de 1995 e publicado em 11 de Dezembro pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/95, alterado pela Declaração n.º309/99 de 28 de Setembro, pela Declaração n.º187/2002 de 18 de Junho, pela Declaração n.º339/2002 de 12 de Novembro, pela Declaração n.º48/2007 de 21 de Fevereiro e pelo Edital n.º 154/2008 de 18 de Fevereiro e do Plano Estratégico, aprovado pela Assembleia Municipal em 26 de Setembro de 1997, foram adoptadas orientações e recomendações para a elaboração do plano.

Com a entrada em vigor do Plano de Urbanização do Programa Polis, ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2005 de 17 de Março e do Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro, publicado em 2 de Julho de 2009 através do Edital n.º 641/2009, a alteração Plano de Pormenor do Centro passa a conformar-se com estes Instrumentos de Gestão Territorial.

Cartografia

Para o início do processo de elaboração do plano a Câmara Municipal executou um levantamento topográfico para toda a área e que consistiu na actualização da cartografia de base então existente.

No decorrer da execução do plano e por inerentes necessidades de implantação de infra-estruturas e edificações foram sendo feitos complementos, adoptando sempre procedimentos compatíveis com as características técnicas da cartografia de referência.

Acresce o facto desta alteração do plano se centrar em vários aspectos regulamentares e incidir num reduzido número de parcelas. Tal como já foi referido anteriormente, para além do re-dimensionamento de parcelas do Sector I, II e III mantendo os polígonos de implantação, a maior transformação do desenho urbano localiza-se no Sector IV, limitado por situações estabilizadas em termos topográficos, quer por edificações, quer por arruamentos.

Considerando que a estrutura do plano está implementada quase na totalidade, tal como se confirma pelo conteúdo da Planta da situação existente, ou seja, os arruamentos, os passeios, os espaços públicos/zonas verdes estão executados e fundamentam toda a edificação, não se justificam os procedimentos administrativos de certificação e autenticação da cartografia previstos no Decreto Regulamentar n.º10/2009 de 29 de Maio.

6. EQUIPA

Helder Tércio Guimarães, Arquitecto
Maria Aurora Henriques, Lic.Planeamento
Ilda Maria Seixas Fonseca, Arquitecta
Maria Ângela Cunha, Arquitecta
Maria Helena Monteiro, Lic.Planeamento
Ana Catalão, Arquitecta
Fernando N. Dias de Almeida, Eng. do Ambiente
Maria Celeste Vidal Maia, Arquitecta Paisagista
Manuel Higinio Póvoa, Engenheiro Civil
João Pontes, Engenheiro Civil
Ana Sofia Costa Ferro, Engenheira Civil
José António Cruz, Engenheiro Civil
António Manuel Maia Matias, Topógrafo
Mário Júlio R. Figueiredo, desenhador
Justino Vidal Ribeiro, téc. informática
Manuel Vizinho, desenhador