

ÍNDICE

1. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA PARA A OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO.....	2
2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO EXISTENTES.....	2
3. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO.....	2
4. SUPERFÍCIE TOTAL DO TERRENO OBJECTO DA OPERAÇÃO	3
5. NÚMERO DE LOTES E RESPECTIVAS ÁREAS, BEM COMO AS ÁREAS DESTINADAS À IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIO	3
6. ÁREA DE CONSTRUÇÃO E VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS COM INDICAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS ADOPTADOS, NOMEADAMENTE A DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS DIFERENTES OCUPAÇÕES PROPOSTAS PARA O SOLO, OS ÍNDICES DE IMPLANTAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO	3
6.1. Índices	3
6.2. Ocupação global do solo.....	4
7. CÉRCEA E NÚMERO DE PISOS ACIMA E ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA PARA CADA UM DOS EDIFÍCIOS.....	5
8. ÁREAS DESTINADAS A CEDÊNCIA	5
9. RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS.....	5
10. PRINCIPAIS CONDICIONANTES RELATIVOS À OCUPAÇÃO DO TERRENO	6
11. DESCRIÇÃO GERAL DA PROPOSTA NAS DIFERENTES ESPECIALIDADES QUE A INTEGRAM..	7
11.1. Arquitectura Paisagista	7
11.2. Estrutura Viária Adoptada, Especificando as Áreas Destinadas às Vias, Acessos e Estacionamentos de Veículos.....	7
12. SOLUÇÃO ADOPTADA PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, TELECOMUNICAÇÕES, ENERGIA ELÉCTRICA, SANEAMENTO, GÁS E SUAS LIGAÇÕES ÀS REDES GERAIS.....	8
13. PROJECTOS ADJACENTES AO LOTEAMENTO	8

1. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA PARA A OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Refere-se o presente regulamento do loteamento para licenciamento do projecto do **Loteamento para o Parque de Ciência e Inovação, Concelho de Ílhavo e ligação dos Núcleos Aveiro/Ílhavo** baseado no Programa Preliminar disponibilizado no Processo de Concurso, no Estudo de Impacte Ambiental do Parque de Ciência e Inovação Pólo de Experimentação e Empresarial e no Pedido de Informação Prévia submetido à Exma. Câmara Municipal de Ílhavo.

Pretende-se com esta operação de loteamento executar a divisão da área de intervenção em duas parcelas distintas, uma para uso desportivo e outra para loteamento. Pretende-se então que a área a lotear seja dividida em 70 Lotes para Serviços e Comércio.

2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO EXISTENTES

A área onde se pretende executar esta **operação de loteamento** está abrangida pelo Plano Director Municipal de Ílhavo que sofreu alteração que teve a sua publicação em Diário da Republica, 2ª série – Nº 63, de 31 de Março de 2010, Aviso (extracto) n.º 6683/2010, classificado como espaço urbanizável – Nível I.

3. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

A integração urbana e paisagística desta **operação de loteamento** obedece escrupulosamente ao constante nas Portarias n.º 232/2008 de 11 de Março e n.º 216-B/2008 de 3 de Março e às directrizes do Programa Preliminar do Master Plan.

De acordo com o Programa Preliminar do Master Plan procedeu-se à divisão do espaço em 2 parcelas distintas:

- Parcela para actividades desportivas, não loteável, como o golfe, ténis e futebol, a surgir em projecto complementar autónomo;
- Parcela da área a lotear.

O acesso automóvel ao loteamento é feito a partir da entrada principal (Portaria) sita em Ílhavo, por uma via que se encontra em actual construção.

O acesso pedonal, ciclável e por transportes eléctricos poderá também ser feito por Aveiro por meio de uma ponte e caminhos a pavimentar nas zonas já definidas, a prever em projecto complementar autónomo.

4. SUPERFÍCIE TOTAL DO TERRENO OBJECTO DA OPERAÇÃO

A área onde se pretende executar a **operação de loteamento** ocupa 79,90% (242.605,83 m²) da área total do parque (306.477,13 m²).

5. NÚMERO DE LOTES E RESPECTIVAS ÁREAS, BEM COMO AS ÁREAS DESTINADAS À IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIO

Pretende-se o loteamento do terreno em **70 Lotes**, e não os 24 lotes iniciais, tendo em conta o ponto 2.9. da informação prévia emitida pela Câmara Municipal de Ílhavo, ocupando a área loteada de **46.317,00m²** do total de **244.879,99m²**, sendo a restante área dividida por vias (70.606,00m²) e áreas verdes (127.956,99m²).

Todos os dados referentes ao número de lotes, respectivas áreas, bem como as áreas destinadas à implantação dos edifícios estão descritos no Anexo I, peça desenhada LOT-005.

6. ÁREA DE CONSTRUÇÃO E VOLUMETRIA DOS EDIFÍCIOS COM INDICAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS ADOPTADOS, NOMEADAMENTE A DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DAS DIFERENTES OCUPAÇÕES PROPOSTAS PARA O SOLO, OS ÍNDICES DE IMPLANTAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO

A área bruta de construção total prevista será de **121.904,50m²** acima da cota de soleira.

A área de construção abaixo da cota de soleira para estacionamento ou arrumos será de **41.733,00m²** estando determinado no quadro de áreas os lotes que terão cave ou não, obedecendo ao ponto 2.8. da informação prévia emitida pela Câmara Municipal de Ílhavo:

" As caves deverão estar previstas no projecto de loteamento para que possa vir a ser permitida a sua construção no âmbito do Licenciamento das edificações..."

No entanto, na altura de construção dos lotes a construção da cave é opcional.

A área da cave dos Lotes a Noroeste, com a excepção do Lote 11, têm uma área superior à dos pisos acima da cota de soleira sendo que a cobertura, aquando da construção dos edifícios, deverá ser do mesmo material que a envolvente.

6.1. Índices

O Índice máximo de ocupação é de 0.30.

O Índice de construção é de 1.00.

O Índice mínimo de Espaços verdes de utilização colectiva é de 0.28.

Relativamente ao estacionamento, o ponto 2.4 da informação prévia emitida pela Câmara Municipal de Ílhavo menciona que *"deverá ser garantido o estacionamento automóvel e privado nos termos definidos no ponto 1 do n.º 4 do artigo 18.º do Regulamento do PDM... Estacionamento privado coberto mínimo de 1 lugar por unidade de comércio, serviços.... Estacionamento público 1 lugar por cada 50m² de área pública comercial e de 3 lugares por cada 100m² de área pública de serviços..."*

Como apenas 20% da ocupação dos edifícios é para área pública, sendo o número de estacionamento mínimo:

Serviços: $(121.181,00 \times 3) : 100 \times 0,20 = 727,01$ lugares

Comércio: $(723,50 \times 1) : 50 \times 0,20 = 2,89$ lugares

Numero mínimo de lugares = $727,01 + 2,89 = 730$ Lugares de estacionamento

No entanto foram garantidos 802 lugares de estacionamento à superfície tendo em conta o DL 163/2006 de 8 de Agosto para garantia da acessibilidade universal.

É também de referir que o Programa Preliminar do PCI incentiva a ecologia e a inovação do sentido da sustentabilidade e melhoria do ambiente, direccionando o espaço para um uso mais afluente de transportes ecológicos como bicicletas e veículos eléctricos, espaços de uso pedonal amplos e de qualidade limitando o uso automóvel a vias distribuidoras simples com um único acesso publico.

6.2. Ocupação global do solo

OCUPAÇÃO GLOBAL DO SOLO	TOTAL(m ²)	TOTAL
Lotes	46.317,00	18.82%
Arruamentos, Estacionamentos, Passeios, Ciclovia	70.606,00	28.83%
Espaços Verdes Urbanos Públicos	127.956,99	52.25%
TOTAL	244.879,99	100%

7. CÉRCEA E NÚMERO DE PISOS ACIMA E ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA PARA CADA UM DOS EDIFÍCIOS

No geral todos os edifícios para serviços têm 3 pisos acima e 1 piso abaixo da cota de soleira, com a excepção dos lotes 6, 16. Para os lotes com função de comércio apresenta-se apenas um único piso acima da cota de soleira.

No entanto todos os edifícios poderão possuir uma zona técnica na cobertura.

Todos os dados referentes à cércea e números de piso acima de soleira estão descriminados no quadro síntese do loteamento que se encontra em anexo.

8. ÁREAS DESTINADAS A CEDÊNCIA

Os parâmetros de dimensionamento das áreas a ceder para o domínio público têm por base a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março em que, de igual forma para a ocupação comercial como para serviços, dita 28% da área construída para espaços verdes de utilização colectiva. No entanto, como se pode verificar no quadro síntese em anexo e no quadro de ocupação geral do solo presente no ponto 6 desta memória, a área de cedência é de 52.25%.

9. RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

No que respeita aos resíduos sólidos urbanos os parâmetros de distribuição e escolha dos equipamentos a colocar no local provêm do âmbito do Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos do Município de Ílhavo e as directrizes da informação prévia emitida pelo DOEA.

No loteamento em geral, propõe-se 18 papeleiras de capacidade de 0.06m³ e 3 ilhas ecológicas compostas por contentores enterrados, dois de 5m³ para resíduos indiferenciados, um de 5m³ para papel/cartão, um de 5m³ para plástico/embalagens e um de 3m³ para vidro.

No total o parque no seu exterior tem uma capacidade de 31,08m³ para resíduos indiferenciados, 10m³ para Papel/Cartão, 10m³ para Plástico/Embalagens e 6m³ para vidro.

Tendo em conta que cada habitante produz cerca de 1,1l/dia de resíduos e a recolha dos equipamentos enterrados é efectuada 3 vezes por semana (3a, 5a e Sábados), o loteamento poderia ter uma afluência efectiva de 12109 pessoas diárias. No entanto neste loteamento, essencialmente de serviços e comércio e não habitacional, os resíduos no exterior têm proveniência de utilizadores passivos (utentes esporádicos que utilizam os serviços do parque mas não se encontram a laborar no local), limpeza pública do parque (resíduos contidos nas papeleiras dos utentes do parque), estabelecimentos

comerciais e possivelmente algum das áreas destinadas a serviços que não atinge o máximo 15540l/dia de Resíduos indiferenciados, 7500l /dia de Papel/Cartão e Embalagens e 4500l/dia de Vidro

Os resíduos produzidos pelos utilizadores activos do parque (pessoas que laboram no parque), não entram para o índice geral, pois nos edifícios com Área Bruta de Construção Acima da Cota de Soleira superior a 500m², aquando o projecto das mesmas deverá ser definido um local destinado ao armazenamento dos resíduos de acordo com o nº2 do Artigo16º do Regulamento Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos do Município de Ílhavo. Os resíduos diferenciados deverão ser recolhidos pelo Ecocentro Municipal e os resíduos indiferenciados deverão ser recolhidos por Centro de Transferência requerendo uma utilização especial (qualquer pessoa colectiva que pretenda um serviço personalizado de acordo com as necessidades. No caso de o tipo e volume de resíduos não careça de tal utilização (máximo diário por lote de 175l de resíduos indiferenciados, 100l de Papel/Cartão e Embalagens e 60l de Vidro), poderá ser sempre depositado nos dias de recolha antes das 8h, nos Ecopontos do parque.

10. PRINCIPAIS CONDICIONANTES RELATIVOS À OCUPAÇÃO DO TERRENO

O terreno encontra-se em área classificada em REN que em conjunto com o domínio hídrico definem um limite "non aedificandi" (área onde não se pode construir ou impermeabilizar o solo), nessa área fica a parcela para campos desportivos, não loteável com 61.597,14m².

A nível topográfico, o terreno não é acidentado sendo considerado plano em quase toda a sua totalidade.

Em termos geológicos, a principal condicionante é o facto dos solos presentes serem essencialmente depósitos aluvionares de antigas praias, o que requer especial atenção no que diz respeito ao cálculo de fundações, que devem ser fundações indirectas ou profundas, bem como o dimensionamento dos pavimentos, onde é necessário um saneamento do solo de 60cm abaixo das camadas de base.

A maioria da área a lotear localiza-se fora da área REN, sendo este condicionante factor importante na proposta para a Arquitectura Paisagista do Loteamento.

11. DESCRIÇÃO GERAL DA PROPOSTA NAS DIFERENTES ESPECIALIDADES QUE A INTEGRAM

11.1. Arquitectura Paisagista

No geral a proposta de Arquitectura Paisagista consiste na criação e florestação dos espaços cedidos ao domínio público de acordo com o Quadro II da Portaria n.º 216-B/2008 e o Programa Preliminar do PCI.

Os pavimentos terão, de acordo com o programa preliminar e as condicionantes apresentadas no local, direccionando a escolha para materiais drenantes como as grelhas de enrelvamento para as zonas de estacionamento, pavê de betão pré-fabricado sobre almofada de areia nos passeios, praças de uso pedonal e nas zonas de acesso aos estacionamentos e nas vias, betuminoso asfáltico que será pintado de cor ocre nas zonas definidas como ciclovias.

De forma a garantir o DL163/2006 de 8 de Agosto, as rampas de acesso às passadeiras serão em pavê táctil direccionado de cor contrastante.

Os caminhos na zona REN serão em terra batida e sempre que possível recuperando os já existentes de forma a não descaracterizar esta paisagem única.

Como a área tem uma vegetação característica e marcante na zona onde está inserida, pretende-se que toda a vegetação presente seja sempre que possível mantida, não só pelos factores de sustentabilidade ecológica do local mas também pelos factores económicos inerentes à instalação de novos espécimes no local e manutenção dos espaços verdes. A vegetação proposta incide mais sobre espécimes arbóreos e arbustivos com variação de coloração ao longo das estações do ano entre o verde e o carmim remetendo para o tijolo Burro marcante na envolvente da área em estudo, como por exemplo o Carvalho Americano, Carvalho alvarinho, Bordos, Azereiro entre outras.

11.2. Estrutura Viária Adoptada, Especificando as Áreas Destinadas às Vias, Acessos e Estacionamentos de Veículos

A rede viária do loteamento consiste numa via distribuidora principal, de duplo sentido na zona da portaria e de sentido único na restante área criando uma zona de retorno com 3 ramais de acesso aos lotes situados mais a Sul. Pretende-se que estas vias mantenham sempre que possível o perfil longitudinal do terreno existente de forma a minimizar os movimentos de terra.

Para efeitos de dimensionamento do pavimento teve-se em conta o estudo geotécnico do local.

12. SOLUÇÃO ADOPTADA PARA O FUNCIONAMENTO DAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, TELECOMUNICAÇÕES, ENERGIA ELÉCTRICA, SANEAMENTO, GÁS E SUAS LIGAÇÕES ÀS REDES GERAIS

Para abastecimento de águas e energia eléctrica e telecomunicações pretende-se a ligação às redes já existentes de abastecimento edificações presentes actualmente no local de acordo com as orientações do Programa Preliminar e PDM de Ílhavo.

A rede de saneamento deverá encaminhar-se para Oeste, a cota mais baixa do loteamento e depois através de bombagem entrar na rede pública existente.

O abastecimento de gás deverá ser feito por depósitos, permitindo futuramente a ligação a uma rede. Prevê-se que a suas localizações fiquem na zona Sul, diluídos na zona verde junto ao estacionamento.

Para a execução destas especialidades será necessário toda a informação cadastral do município de Ílhavo principalmente a área em questão.

13. PROJECTOS ADJACENTES AO LOTEAMENTO

Como já foi supracitado no ponto 3 a área a lotear apresenta projectos adjacentes que o complementam numa fase mais avançada do projecto como a ligação dos núcleos Aveiro/Ílhavo e a área Desportiva.

O loteamento liga-se a Aveiro por meio de um caminho já existente utilizado para acesso á área de piscicultura e uma ponte para tráfego pedonal e de transportes ecológicos que atravessa a linha de água.

Pretende-se que os caminhos sejam o mais naturalizados possível sendo utilizado um método de estabilização do saibro existente de modo a que este mantenha o seu aspecto natural mas não liberte poeiras e/ou crie poças de lama.

Relativamente a área desportiva, pertencente ao loteamento mas não loteável, pretende-se a criação de campos de ténis, padel, futebol, alguns buracos de golfe inseridos nos espaços verdes do Parque e um circuito de valorização ambiental com elementos de madeira para a criação de zonas de "networking" entre os diferentes pólos que integram o PCI fomentando os contactos profissionais e ideológicos do parque.

Guarda, Junho de 2012

O Técnico;

António José Reis Almeida Trindade,

(Arquitecto O.A nº 10161)