

Memória Descritiva

Requerente: RIOVAR – Empreendimentos Turísticos e Imobiliários S.A.

Sede: Rua 28 nº 574 – 4500-292 Espinho

Local da pretensão: Furadouro

Assunto: Processo nº 974/2022 - Pedido de Informação Prévia

Introdução:

Este Pedido de Informação Prévia incide sobre uma área que desde 2005 foi sujeita a vários estudos e processos (processo nº18222/2014 e nº18530/2016) apresentados à consideração camarária e aprovados, mas que por diversas causas e vicissitudes nunca foram finalizados. Assim sendo, apresentamos agora esta intenção final de projeto que incide numa área muito inferior, cerca de 7,6ha que abrange uma série de potencialidades já expressas pelo PDM e serve de remate numa zona que se encontra em consolidação há várias décadas.

1- Localização e Enquadramento:

O terreno é de propriedade do requerente. Está localizado no Furadouro/Carregal Sul, mais precisamente na denominada “Quinta de Colares Pinto”.

O terreno é delimitado a Norte pela Rua João Afonso de Aveiro “Navegador”, a Sul e Nascente por terrenos pertencentes ao promotor/requerente e a Poente pelo Bairro Piscatório do Furadouro.

Os acessos ao terreno são feitos, a Norte, pela Rua Tristão Vaz Teixeira “Navegador” (Norte/Poente), pela Rua das Mimosas (Norte/Centro) e pela Rua Dr. Francisco Fragateiro (Norte/Nascente). A Poente, o terreno é também delimitado pelo bairro piscatório distribuído ao longo da Rua Escrivães das Companhas, fazendo-se o acesso através da rotunda localizada na extremidade Sul desta última.

No que respeita às especificações em vigor no atual PDM (plantas de Ordenamento e Condicionantes), o terreno encontra-se abrangido pela qualificação de uso do solo em “*Solo Urbano, Urbanizável*”, pela Faixa de proteção e salvaguarda “*Zona terrestre de Proteção e Faixa de Salvaguarda em Litoral Arenoso*”.

A planta de Condicionantes evidencia a incidência no terreno da “*Servidão Militar*” e da “*Rede Natura 2000, Sítio Ria de Aveiro*”.

Este PIP desenvolve-se numa área de 76.150,00 m².

Foto de visualização google maps.



2- Descrição da Proposta:

A ideia base é desenvolvida numa área com cerca de 7,6ha, e apresenta 5 lotes distribuídos por zonas intercaladas entre zona habitacional e turística hoteleira.

O acesso aos lotes será feito por dois arruamentos principais (Rua das Mimosas e Rua João Afonso Aveiro “Navegador” e três arruamentos considerados secundários para o plano (Rua Dr. Francisco Fragateiro, Rua Tristão Vaz Teixeira “Navegador” e Rua Escrivães das Companhas).

Os lotes 4 e 5, são constituídos por tipologias de moradias unifamiliares com uma única habitação cada, que conforme artigo 69.º do PDM deverão garantir os afastamentos mínimos de:

- R/chão: 5 metros relativamente aos muros confinantes com os arruamentos e 3 metros relativamente aos muros confinantes com terrenos confrontantes.
- Andar: 3 metros relativamente aos muros confinantes com os arruamentos e 5 metros relativamente aos muros confinantes com terrenos confrontantes.

Os lotes 2 e 3 são caracterizados por dois condomínios fechados no regime de propriedade horizontal, onde o lote 2 é composto por dois edifícios de habitações multifamiliares distribuídas por 32 fogos de habitações e o lote 3 formado por 8 moradias isoladas.

O lote 1 é definido por um Hotel cuja pretensão de classificação mínima será de 4 estrelas e composto por um edifício principal que no seu desenvolvimento máximo poderá atingir uma capacidade para 120 camas distribuídas por 60 unidades de alojamento do tipo quartos e suites, e por 10 pequenos edifícios compostos por 30 unidades de alojamento do tipo apartamentos com capacidades de 60 camas.

Este lote é objeto de memória descritiva específica entregue em anexo.

Todos os edifícios a construir, deverão ter uma cêrcea máxima de cave, r/chão e andar e deverão respeitar os afastamentos previstos pelo PDM em vigor.

Os arruamentos serão desenvolvidos da seguinte forma:

- Para a Rua João Afonso Aveiro "Navegador" propõe-se o seu desenvolvimento rodoviário de modo a que sejam cedidas as áreas necessárias para acabar a ligação do troço atualmente existente até a sua intersecção com a Rua das Mimosas;
- A Rua das Mimosas, terminará o seu percurso dentro do terreno do requerente, através da criação de uma praça que permitirá uma inversão de marcha e um fácil retorno até a Avenida do Emigrante;
- Na Rua Dr. Francisco Fragateiro, no seu troço final, aquando da intersecção com o terreno do requerente, será criado um novo arruamento que proporcionará a ligação perpendicular com a Rua Silva Cerveira, permitindo desta forma completar e fechar o quarteirão existente criado por estas duas ruas paralelas. Este arruamento é delimitado a Norte pelos limites do loteamento existente e a Sul pelo limite condicionante da REN; devido a estas condicionantes, propomos um arruamento que visa a colmatção da estrutura viária contigua, proporcionando um arruamento com perfil de rua igual á Rua Silva Cerveira e para não devassar sobre o terreno a norte localizamos os estacionamento apenas no terreno a Sul e dispostos de forma perpendicular relativamente à via, pressupondo um via de sentido único.
- Através da rotunda localizada no troço final a Sul da Rua Escrivães das Companhas, será feito o acesso às áreas de cedências obrigatórias onde sugerimos localizar um equipamento com características de parque lúdico, ao ar livre, público de gestão camarária.

3 – Situação Cadastral:

A "Quinta de Colares Pinto", é composta por 28 artigos, sendo que para se concretizar esta operação urbanística serão utilizados parcialmente, os que se seguem. Os artigos utilizados na operação urbanística proposta, estão representados na respetiva planta em anexo.

- Artigo 9361R deriva da operação de loteamento 77/1994
- Artigo 9366R provem da operação de loteamento 56/2001
- Artigo 9371R
- Artigo 9372R
- Artigo 9373R

Nota: no que concerne ao artigo 9371R, já foram cedidos à Câmara Municipal de Ovar 369,60m² para possibilitar a concretização de uma operação urbanística complementar aos terrenos em causa e, pertencentes a outro promotor. Esta área será considerada no presente Pedido de Informação Prévia - anexa-se certidão emitida pela Câmara Municipal de Ovar.

4 – Características Funcionais dos Lotes:

Cada Lote, deverá manter uma uniformidade estética; por isso, na planta de síntese é apresentado um polígono máximo de implantação das construções, o que permite uma melhor adaptação das mesmas à morfologia do terreno.

Relativamente às habitações/frações/fogos, a existência do polígono máximo de implantação permite que a proposta de loteamento a concretizar, possa ter um projeto mais pormenorizado de modo a integrar-se mais facilmente na vegetação e orografia existente.

Lote 1 - Hotel:

a) Este lote deverá ser delimitado em todo o seu perímetro; contudo, as sebes arbustivas poderão atingir uma altura de 3 metros de modo a conferir privacidade ao Hotel e cabendo a sua execução ao promotor.

b) Os estacionamento a implantar no interior do lote, os equipamentos de lazer e os edifícios de alojamento deverão adaptar-se à topografia do terreno e sua altimetria sem prejuízo do disposto no PDM.

Lote 2 e 3 (Habitações unifamiliares e multifamiliares em condomínio fechado):

a) As edificações e os anexos construídos nos lotes destinados a habitação, poderão ser implantados no polígono apresentado adaptando-se ao terreno desde que continuem a dar cumprimento do regulamento municipal em relação aos afastamentos, alinhamentos, uniformidade estética, simetrias e que não ultrapassem as áreas de implantação e construção máxima aprovadas.

b) Os espaços verdes de utilização coletiva interiores aos conjuntos habitacionais (lotes em condomínio), deverão ser de uso exclusivo dos moradores desse mesmo conjunto habitacional.

Lote 4 e 5 (Habitações unifamiliares):

a) As edificações e os respetivos anexos construídos nestes lotes de habitação, poderão ser implantados no polígono apresentado adaptando-se ao terreno desde que continuem a dar cumprimento do regulamento municipal em relação aos afastamentos, alinhamento, uniformidade estética, simetrias e que não ultrapassem as áreas de implantação e construção máxima aprovada, devendo ainda, as construções a projetar, propor similitudes cromáticas e temáticas do loteamento contíguo.

Parcelas cedidas ao domínio público (equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva):

a) Estas parcelas estão localizadas em áreas abrangidas por este PIP, pensadas para que o equipamento e os espaços verdes implementados, aportem uma mais-valia para um défice estrutural latente e existente no Furadouro, centrado na falta de espaços destinados a parque lúdicos e que simultaneamente respeitem o uso do solo previsto pelas plantas de ordenamento e

pelas condicionantes dos instrumentos de gestão territorial. Estas áreas são contabilizadas em m²/fogo.

Neste projeto a sugestão e escolha da localização proposta para estes espaços, deve-se ao que consideramos, após análise urbanística ponderada e informações camarárias, um local cuja sua transformação em áreas para a implementação deste parque lúdico que possa também funcionar como apoio à zona balnear, e será fundamental na continuidade das áreas já cedidas à C. M. Ovar aquando da execução do loteamento 56/2001, permitindo uma continuidade de espaços e o aproveitamento da sua contiguidade, interligando de forma coerente as zonas e os percursos existentes com os percursos a criar.

b) O equipamento de utilização coletiva e os espaços verdes de utilização coletiva, deverão intercalar-se, conjugando-se de forma natural, devendo respeitar a topografia do terreno bem como, deverão manter a permeabilidade do mesmo.

5 – Sistema funcional da rede viária e planta de identificação dos percursos acessíveis:

Alguns dos novos acessos penetram no terreno do requerente de forma a completar a malha reticulada existente e estabelecem a composição formal do projeto. Os arruamentos consequentes desta estratégia, que estabelecem os acessos e a distribuição da zona em análise, formam a malha expressa graficamente nos desenhos anexos.

1) Rua João Afonso Aveiro “Navegador”:

Propomos que este arruamento seja estendido e completado até a interseção com a Rua das Mimosas, mantendo o mesmo perfil constituído por duas faixas de rodagem de 3,75m, ladeadas a Norte por um perfil de passeio de 1,50m idêntico ao existente no primeiro troço deste arruamento; do lado Sul, e unicamente na área de incidência do lote 3, será constituído por estacionamento perpendicular com 5,00m, intercalado com o acesso aquele lote e passeios com 1,50m de largura.

2) Rua das Mimosas:

Este arruamento será prolongado até o interior do terreno do requerente e fará a distribuição e acesso aos lotes 1 e 2.

O seu perfil, passará de duas faixas contíguas de 3,75m para duas faixas separadas por um jardim central de 13,00m de largura e estacionamentos perpendiculares de 5,00m; a constituição desta praça, proporcionará a inversão de marcha necessária para permitir o retorno até o eixo principal do Furadouro (Avenida do Emigrante).

As duas faixas de rodagem a construir, serão ladeadas por estacionamentos perpendiculares e passeios de 1,50m.

3) Rua Dr. Francisco Fragateiro e Rua Silva Cerveira:

Estes dois arruamentos que se desenvolvem paralelamente um ao outro (sendo o primeiro o principal), não têm, atualmente, continuação estruturada. A nossa proposta, contempla o “remate” viário desta zona, ligando estas duas artérias através da criação de um arruamento que ligue

perpendicularmente as duas vias, e que permita definir o quarteirão, criando simultaneamente um acesso secundário de serviço ao hotel.

Todos os arruamentos projetados, bem como os passeios e arruamentos pedonais, os estacionamento, os canteiros e as árvores neles inseridos, representados e delimitados em planta, serão cedidos e integrados no domínio público municipal, e estão representados na Planta de Identificação de Cedências ao Domínio Público Municipal.

Os jardins públicos ou privados deverão preservar a vegetação existente, sendo que nas zonas de derrube e clareiras livres deverão ser (re)implantadas árvores e arbustos de modo que as construções fiquem mais dissimuladas na paisagem natural.

Para dar cumprimento ao artigo 23º do Regulamento Municipal do Ambiente, estão representadas, em planta, possíveis zonas de recolha dos resíduos urbanos e ecoponto, localizadas nas extremidades dos conjuntos habitacionais e junto das vias públicas; as áreas de implantação deste equipamento, sua localização exata, bem como dimensionamento técnico e funcionamento, serão salvaguardadas aquando da apresentação do projeto de loteamento.

6 – Demonstração de cálculo de áreas de cedência ao domínio público municipal

Cálculo das áreas exigidas pelo regulamento municipal:

1) Habitação Unifamiliar

A1 – Cálculo para cedência de áreas para Espaços Verdes de Utilização Coletiva

$$28,00\text{m}^2/\text{fogo} = 28 \times 2 \text{ fogos} = \mathbf{56,00\text{m}^2}$$

B1 – Cálculo para cedência de áreas para Equipamento de Utilização Coletiva

$$35,00\text{m}^2/\text{fogo} = 35 \times 2 \text{ fogos} = \mathbf{70,00\text{m}^2}$$

2) Habitação Multifamiliar

A2 – Cálculo para cedência de áreas para Espaços Verdes de Utilização Coletiva

$$28,00\text{m}^2 \text{ por cada } 120,00 \text{ m}^2 \text{ de área de construção} = (7.011,00\text{m}^2 : 120,00\text{m}^2) \times 28 = \mathbf{1.635,90\text{m}^2}$$

B2 – Cálculo para cedência de áreas para Equipamento de Utilização Coletiva

$$35,00\text{m}^2 \text{ por cada } 120,00 \text{ m}^2 \text{ de área de construção} = (7.011,00\text{m}^2 : 120,00\text{m}^2) \times 35 = \mathbf{2044,88\text{m}^2}$$

3) Hotel

A3 – Cálculo para cedência de áreas para Espaços Verdes de Utilização Coletiva

$$28,00\text{m}^2 \text{ por cada } 100,00 \text{ m}^2 \text{ de área de construção} = (7.753,00\text{m}^2 : 100,00\text{m}^2) \times 28 = \mathbf{2.170,84\text{m}^2}$$

B3 – Cálculo para cedência de áreas para Equipamento de Utilização Coletiva

$$25,00\text{m}^2 \text{ por cada } 100,00 \text{ m}^2 \text{ de área de construção} = (7.753,00\text{m}^2 : 100,00\text{m}^2) \times 25 = \mathbf{1.938,25\text{m}^2}$$

Área mínima a ceder para Espaços Verdes de Utilização Coletiva = 3.862,74m²

Área mínima a ceder para Equipamento de Utilização Coletiva = 4.053,13m²

Área a ceder para Espaços Verdes de Utilização Coletiva = 6.293,05m²

Área a ceder para Equipamento de Utilização Coletiva = 4.288,40m²

7 – Demonstração de cálculo de estacionamento:

Exigido pelo regulamento municipal:

1) Habitação unifamiliares

2 Lugares/fogo x 2 fogos = 4

20% para estacionamento público = 1

2) Habitação coletiva

2 Lugares/fogo x 40 fogos = 80

20% para estacionamento público = 16

3) Hotel

20% das unidades de alojamento + 1 lugar para tomada e largada de passageiros = 19*

*NOTA: Conforme o nº2 do artº 97º do PDM o cálculo dos lugares de estacionamento para o Hotel é de 20% das unidades de alojamento acrescido de 1 lugar para tomada e largada de passageiros, contudo os lugares de estacionamento propostos excedem em muito os lugares obrigatórios como salvaguarda para os funcionários e clientes.

Assim temos 110 lugares de estacionamento para ligeiros acrescido de 2 lugares para veículos pesados / tomada e largada de passageiros.

Número total de lugares de estacionamento público exigidos no PDM = 17

Número total de lugares de estacionamento público existentes no projeto = 149

Número total de lugares de estacionamento privados exigidos no PDM = 103

Número total de lugares de estacionamento privados existentes no projeto = 200

Quadro de Áreas:

Área Total do Terreno:	76.150,00 m²
Área de Implantação:	9.583,00 m ²
Área de Construção:	15.694,00 m ²
Índice de Impermeabilização:	65% (Max permitido PDM)
Índice de Ocupação do Solo CAS<15%:	0,13
Índice de Utilização do Solo COS<25%:	0,21

Nota: Cálculos não incluem o equipamento a ceder ao domínio público municipal

a) Lotes

Área Total dos Lotes 57.145,93 m²

b) Áreas de Cedências e a integrar no Domínio Público Municipal:

Espaços verdes de utilização coletiva:	6.293,05 m ²
Equipamentos de utilização coletiva:	4.288,40 m ²
Arruamentos:	3.130,14 m ²
Passeios:	2.051,06 m ²
Estacionamento público:	1.862,50 m ² (149 lugares)
Zonas verdes :	<u>1.378,92 m²</u>
Total:	19,004,07 m²

Área total (a + b) = 76.150,00 m²

Nota: Todas as outras áreas são objeto pormenorizado da folha estatística e do quadro sinóptico anexo à planta de síntese.

Índice das peças constituintes do PIP:

a) Peças Escritas:

- Documentos de titularidade
- Termos de Responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos.
- Comprovativo da contratação do seguro de responsabilidade civil dos técnicos
- Memória Descritiva do Pedido de Informação Previa.
- Ficha de elementos estatísticos
- Plantas Camarárias

b) Peças Desenhadas:

- Folha A – Fotografias
- Folha B – Fotografias
- Folha C – Simulação virtual tridimensional da operação de loteamento

- Folha 1 – Levantamento Topográfico
- Folha 2 – Levantamento Cadastral
- Folha 3 – Planta de Síntese do Loteamento
- Folha 4 – Planta exemplo da implantação das construções
- Folha 5 – Perfis do terreno atual e do projeto proposto
- Folha 6 – Planta do plano de acessibilidades
- Folha 7 – Planta com identificação das áreas de cedência para o domínio municipal

Conclusão

Após a aprovação deste PIP, o requerente irá instruir o projeto de loteamento que inclua todos os projetos de especialidade necessários à sua aprovação, bem como, caso seja necessário, os decorrentes da AIA.

Esmoriz, 8 de abril de 2024