

**PLANO DE PORMENOR
DO
PARQUE TECNOLÓGICO DE COIMBRA**

PARQUE TECNOLÓGICO DE COIMBRA

PLANO DE PORMENOR

PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

ÍNDICE

MEMÓRIA DESCRITIVA

- 1. Introdução**
- 2. Situação Existente**
- 3. Enquadramento**
- 4. Solução Urbanística**
 - 4.1 Acessibilidade**
 - 4.2 Estrutura Urbana**
 - 4.3 Áreas Pedonais**
 - 4.4 Equipamentos**
 - 4.5 Zonas Verdes**
 - 4.7 Parâmetros Urbanísticos**
- 5. Proposta de Exclusão da R.A.N.**
- 6. Conclusão**

PEÇAS DESENHADAS

- Implantação	(Des. 1.01)	Esc: 1: 2.000
- Localização e Enquadramento	(Des. 2.01)	Esc: 1: 25.000 / 1: 50.000
- Extracto do PDM	(Des. 3.01)	Esc: 1: 25.000
- Área a Desafectar da RAN		Esc: 1: 2.000

PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. INTRODUÇÃO

A localização do Parque Tecnológico de Coimbra (PTC) resulta das propostas do Plano Director Municipal em vigor que, há 12 anos, já reconhecia tratar-se de um equipamento de capital importância para a ligação eficaz entre a Universidade e o mercado de trabalho, valorizando e potenciando capacidades instaladas ao nível do conhecimento.

A análise de casos semelhantes em outros países europeus permitiu identificar um conjunto de características comuns que foram assumidas como determinantes para a opção de localização: áreas na ordem dos 30-70 hectares; indústria altamente seleccionada com especial relevo para as novas tecnologias e a inovação; boas condições de enquadramento paisagístico; garantia de acessibilidade.

Estas condições, adaptadas ao caso específico de Coimbra, conduziram à proposta de localização na margem esquerda do Mondego, entre os aglomerados de Valongo e Espírito Santo das Touregas. De facto, esta hipótese, dando cumprimento às condições atrás referidas, caracteriza-se por:

- Uma óptima acessibilidade, à luz da estrutura viária prevista no PDM: em termos nacionais, grande proximidade ao aeródromo de Cernache e rápida ligação ao nó da auto-estrada do Norte em Taveiro (onde igualmente se prevê uma paragem do comboio de alta velocidade); em termos regionais, tangente ao IC2 (eixo Norte-Sul) e pelo IP3 (eixo transversal Nascente-Poente); em termos locais à cidade de Coimbra através da ponte Rainha Santa, entretanto já construída.
- Facilidade de correcta infraestruturação pela proximidade aos pontos de ligação para abastecimento. O reforço das infraestruturas nesta zona (nova subestação, novos depósitos de água, etc.) também irá beneficiar as pré-existências na envolvente, melhorando os serviços prestados.
- Em termos topográficos trata-se de um planalto cuja dimensão permite, pese embora à custa de alguma modelação, a instalação de um programa como o pretendido. Num concelho situado entre as zonas espaiadas das margens do Mondego (na sua grande parte integrantes da Reserva Agrícola e Reserva Ecológica Nacionais) e as zonas mais altas que dão início às serranias, a poente, verifica-se ser muito difícil encontrar uma área com melhores características.
- Um bom enquadramento paisagístico, quer através de pontos de vista sobre a cidade, como pela envolvência florestal, de acordo como o requerido para este tipo de instalação. Este facto é considerado pertinente como convite à actividade criadora e aos ambientes de laboratório, às tecnologias de vanguarda e aos processos inovadores.

- Ao nível do ordenamento, esta opção integra-se na estratégia de descentralização de funções e equipamentos de primeiro nível, diversificando pontos de interesse em regime de articulação e complementaridade com a Universidade, esta também em processo de descentralização pelos Pólos I, II e III, este último associado aos Hospitais da Universidade.
- Numa outra perspectiva, ao invés de uma "bolsa urbanizada" rarefeita, tenta-se uma articulação urbanística como o lugar de Espírito Santo das Touregas através de um bairro de moradias que garantirá a presença de pessoas ao longo do dia, iluminação e segurança nocturnas, enfim, animação e vivência urbanas.

A presente iniciativa assume-se como fundamental para o desenvolvimento económico sustentável do Concelho e Região de Coimbra, na óptica da inovação industrial e empresarial. Neste âmbito, representa uma atitude concreta ao nível da expansão dos segmentos de mercado que recorrem a tecnologias avançadas, ao aumento da competitividade e pela implantação, ampliação, modernização e realocação de empresas industriais de base científica e tecnológica. Acresce a dinamização do mercado de trabalho pela atracção de investimento e criação de emprego, podendo transformar Coimbra num pólo nacional exportador de tecnologia.

A importância e relevo deste empreendimento implicaram o envolvimento, em simultâneo, e por iniciativa do Gabinete de Desenvolvimento Económico e Política Empresarial da CMC, de todas as entidades e empresas operadoras de infraestruturas, quer na busca articulada das soluções mais adequadas, quer na execução dos respectivos projectos para o desenvolvimento da 1ª fase - "Loteamento Coimbra Inovação Parque". Este, com uma área de 29,8 hectares, representa cerca de 30% da área total do plano que é de 98,7 hectares.

2. SITUAÇÃO EXISTENTE

A área do plano refere-se a um planalto com uma variação altimétrica entre as cotas 120 e 175m que, distribuída por 99 hectares, não correspondem a declives acentuados. As pendentes só se tornam mais acentuadas na orla periférica do plano e, aí, podem atingir valores na ordem dos 15% (zona Poente-Sul).

Tratando-se de um planalto, não se observa uma exposição solar claramente dominante. Apenas uma predominância da exposição Este e Sul (sobretudo a primeira) ao longo do eixo central Norte/Sul; mais exposição a Oeste ao longo da orla Poente; maior presença de encostas viradas a Norte, na metade superior da área (zona de vales mais expressivos).

«Neste momento o solo apresenta um uso florestal e a vegetação é dominada por povoamento misto de pinheiro bravo, eucalipto e por espécies infestantes (acácias) de baixo valor ecológico. Associados às pequenas linhas de água locais, ocorrem pequenos núcleos de vegetação ripícola sendo que a linha de água de maior expressão é a Ribeira dos Covões.

Ainda podem ser observadas zonas desprovidas de qualquer tipo de vegetação, tendo-se procedido ao abate das espécies, pelos proprietários.

A estrutura geológica local é constituída por cascalheiras e areias vermelhas, conglomerados, arenitos e argilitos.

PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Plano de Pormenor do PARQUE TECNOLÓGICO DE COIMBRA

Em termos de elementos edificados, apenas se observa:

- reservatório de água de Espírito Santo das Touregas, a manter na situação futura;
- recinto vedado a rede com função de depósito de sucata e edifício de apoio;
- casa de habitação precária com logradouro utilizado em horta e pomar.

3. ENQUADRAMENTO

O presente Plano de Pormenor situa-se, na sua maior parte e de acordo com o PDM em vigor, em "zona industrial-I3", conforme Planta de Ordenamento "Síntese da Área Exterior à Cidade". Os estudos elaborados justificaram, ainda, ocupação de pequenas áreas classificadas como "zona florestal" e "Zona Residencial – Núcleo", por forma a garantir articulação com a envolvente, com as infraestruturas de acesso e com as condicionantes topográficas (ver Fig.1).

Para a sua implementação prevê-se a necessidade de aquisição de terrenos com uma área total de 1.127.702,87 m², processo este a desenvolver em duas fases de negociação/aquisição: a primeira correspondente a 739.692,67 m² e a segunda correspondente aos restantes 388.010,2 m² (ver Fig.2).

A CMC decidiu, em 26.07.04 (Delib. nº 4928/2004) empreender a elaboração do presente plano e os respectivos termos de referência, tendo sido aberto o período de participação pública por publicação de Aviso no DR - III Série, em 26.10.04, pelo Edital nº. 220/04 e através dos órgãos da comunicação social.

Paralelamente, e para a área em causa, foi proposta a suspensão do PDM e o estabelecimento de Medidas Preventivas, pelo prazo de 2 anos, decisão da CMC ratificada pela Assembleia Municipal em 07.10.04 e pelo Conselho de Ministros em 15.09.05, publicados no DR - I Série-B, de 21.10.05.

Os estudos levados a cabo concluíram pela necessidade de ligeiros acertos da área "I2" definida em PDM, conforme é realçado na peça desenhada nº. 3.01.

Relativamente às condicionantes verifica-se a afectação de uma área, com cerca de 4.515m², incluída em Reserva Agrícola Nacional, no limite Norte do Plano, para a qual se propõe agora a desafectação.

4. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

4.1 ACESSIBILIDADE

Em termos de acessibilidade a área do plano irá ligar-se à cidade de Coimbra pela via estruturante prevista no PDM, nó do IC2 em Cruz dos Morouços e Ponte Rainha Santa; à Auto-Estrada do Norte em Taveiro. É aqui, também, que está prevista a paragem do comboio de alta velocidade. Releva-se, ainda, a proximidade ao aeródromo Bissaya Barreto e a proposta de um heliporto na própria área do plano.

No que respeita às acessibilidades locais a presente solução preconiza um sistema viário em "anel" que intersecta a alameda principal em dois pontos: precisamente as duas rotundas nos extremos do plano, funcionando como "portas".

4.2 ESTRUTURA URBANA

A via principal de acesso (prevista no PDM), dentro da área do plano, assume a expressão de grande avenida/alameda e estrutura, desde logo, toda a área do plano: marcações viárias nos seus pontos de entrada/saída e uma praça de grandes dimensões, no seu ponto médio.

Em termos genéricos a solução urbanística divide-se em três áreas distintas:

- zona industrial destinada a indústrias de alto potencial tecnológico, conforme o previsto na alínea a) do n.º 6 do Artº 49º do Regulamento do PDM. Junto à praça central localiza-se o edifício administrativo e sede do empreendimento cuja centralidade pretende reforçar uma referência simbólica e formal.
Os lotes localizados de forma mais periférica (com maior predominância a sul), apresentam uma dimensão maior e constituem unidades funcionalmente mais independentes, às quais se prevê acesso preferencial por automóvel, pelo que dispõem de estacionamento próprio.
- uma zona verde de uso público, a norte, correspondente à cabeceira da ribeira dos Covões e onde se propõe a localização de áreas desportivas e equipamentos complementares, bares de apoio, "health club" e instalações de apoio à prática desportiva. Como mais adiante se verá, é nesta zona verde que se situam as bacias de retenção da colecta de águas pluviais, integradas no tratamento paisagístico.
- uma zona a norte (a poente da via principal) destinada a habitação, complementar das actividades previstas na zona, conforme o previsto na alínea e) do n.º 6 do artº 49º do regulamento do PDM. Esta zona situa-se a sul do lugar de Espírito Santo das Touregas passando a constituir, assim, o novo limite deste aglomerado urbano. Considera-se que esta intervenção irá beneficiar o conjunto urbano deste lugar ao facultar um novo "centro", dotado de comércio de apoio, bem como alguns equipamentos que ficarão acessíveis à comunidade.

Na zona de transição entre as áreas residencial, industrial e a zona verde de uso público prevê-se a instalação de funções complementares às restantes, nomeadamente um lote destinado a comércio e outro para unidade hoteleira.

4.3 ÁREAS PEDONAIS

Na ausência de um programa mais detalhado que permita simular, com rigor, os diferentes tipos de usos, prevê-se uma utilização diversificada da zona. Neste âmbito, a solução enquadra uma área pedonal com alguma importância (e escala), organizando-se um percurso paralelo à alameda principal e ligações aos principais parques de estacionamento. Estes foram localizados em locais centrais, de forma a servir um conjunto alargado de edifícios, nomeadamente os da zona mais central, sem estacionamento de uso público próprio.

A utilização dos espaços exteriores pelo peão reflectiu-se no desenho das ligações, no dimensionamento/delimitação dos lotes e na disposição de árvores de ensombramento de forma a que os percursos pedonais apresentem a diversidade e flexibilidade necessárias à sua confortável utilização.

4.4 EQUIPAMENTOS

A multiplicidade de funções a instalar e as suas características específicas, designadamente o número de postos de trabalho e a distância à Cidade, justificaram um conjunto de equipamentos propostos: hotelaria; restauração; equipamentos desportivos (campos de jogos e edifício de apoio); comércio e serviços. Na zona verde ainda está previsto um campo para treino de golfe e percurso de manutenção.

4.5 ZONAS VERDES

As zonas verdes resultaram da análise fisiográfica e correspondem, em termos genéricos:

- ao vale da Rib^a. dos Covões, pela sua topografia e importância ambiental. Propõe-se que esta área seja tratada como verde urbano e animada por equipamentos tais como restauração e um conjunto de campos de jogos apoiados por um edifício. Este poderá corresponder a “health-club”, piscina coberta ou outras funções, para além das de apoio à actividade desportiva (balneários, bar, etc.).
- às áreas envolventes à intervenção edificada, correspondendo a zonas mais declivosas e nas quais se prevê a manutenção do uso florestal devendo proceder-se, quando necessário, à sua reflorestação.

Os arruamentos são amplamente plantados com árvores, não só por motivos de maior integração na paisagem como, também, para o reforço do equilíbrio ambiental (sombra, humidade, etc.) e conforto do peão. Os alinhamentos contribuem para a leitura das ruas, com especial relevo na alameda principal com separador plantado.

.....

4.7 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os terrenos necessários ao presente Plano de Pormenor inserem-se, de acordo com o P.D.M. em vigor, em:

- “Zona Industrial I3”: 835.288 m² (796.697 m² dentro dos limites do PP);
- “Zona Residencial Núcleo” (RN): 12.123 m²;
- “Zona Florestal” (F): 254.259 m² (178.046 m² dentro dos limites do PP).

Para efeito de aplicação de índices, não foram contabilizados os terrenos necessários para a construção da via de acesso à zona do plano (21.004 m²).

a) Área bruta de construção (Ab)

De acordo com o P.D.M., os índices de construção na área são respectivamente: 0,3 em "I3"; 0,35 em "RN"; e 0,05 em "F", pelo que a área bruta de construção a permitir nos limites do Plano é de 268.844 m², obtida da seguinte forma:

$$\begin{aligned} Ab &= (835.288 \text{ m}^2 \times 0,3) + (12.123 \text{ m}^2 \times 0,35) + (254.259 \text{ m}^2 \times 0,05) = \\ &= 250.586,4 + 4.243,1 + 12.713,0 = \mathbf{267.542,5 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

O Plano propõe uma área bruta de construção de **316.235,9 m²**.

Este valor corresponde a uma majoração de 18,2% relativamente ao primeiro, facto enquadrável no n.º 5 do Artº 61º do Regulamento do PDM: "*a obra projectada for considerada de indiscutível interesse público*" conforme, aliás, já reconhecido pela CMC.

b) Índice de implantação (I.I.):

O índice de implantação previsto é de **0,17**, calculado da seguinte forma:

$$\begin{aligned} \text{I.I.} &= \text{área Implantação} / \text{área de terreno} = \\ &= \text{A.I./A.T} = \\ &= 168.676,4 / 986.866 \end{aligned}$$

c) Índice médio (I.m.):

O índice médio do Plano é de **0,32**, correspondente à seguinte equação:

$$\begin{aligned} \text{I.m.} &= \text{área bruta} / \text{área de terreno} = \\ &= \text{A.B./A.T} = \\ &= 316.235,9 / 986.866 \end{aligned}$$

Este índice fica aquém do geralmente utilizado em zonas industriais e que tem o valor de 0,4.

d) Cércea

A cércea dos diferentes lotes encontra-se indicada no quadro Síntese da peça desenhada "1.01 - Implantação" e apresenta um valor máximo de **12 metros**.

5. PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA R.A.N.

A enorme importância estratégica deste plano para a cidade e para a região, justifica que se reequacionem os critérios subjacentes à delimitação da RAN na zona.

Assim, pelas suas características e dimensão, a implementação deste projecto pressupõe uma alteração significativa do local. Isso acontece tanto no que se refere à ocupação física, como pela alteração de usos dominantes, como ainda por as condições de aproveitamento económico das áreas abrangidas entrarem em contradição com a manutenção do regime de aproveitamento agrícola no local.

Para além disso, decorre da solução urbanística uma tentativa de encontrar um equilíbrio através da complementaridade de usos (empresas, habitação, equipamentos, zonas verdes), que propicie um desenvolvimento harmonioso, sem descuidar a necessária sustentabilidade económica do empreendimento no seu conjunto.

A área a desafectar será em grande parte mantida como zona verde, integrando um corredor verde dividido pelos lotes de moradias, sendo contudo os seus limites ajustados por imperativos da solução urbanística global.

Assim, com base nas considerações atrás expostas, apresenta-se neste processo uma peça desenhada “Área a Desafectar da RAN”, onde se identifica a área actualmente afectada à Reserva Agrícola Nacional (RAN), transposta a partir da “Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional” integrante do PDM de Coimbra em vigor (cujo extracto também consta deste processo).

Revela-se assim indispensável para a concretização deste projecto de grande interesse público, e de acordo com a solução urbanística apresentada na peça desenhada “Implantação”, a desafecção da Reserva Agrícola de uma faixa de 4.515m², identificada nos desenhos.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto, solicita-se à Comissão Regional da Reserva Agrícola Nacional, no âmbito do ponto 1 do artigo 11º do Decreto-Lei 451/82, de 16 de Novembro, e o disposto no ponto 2 do artigo 9º, do Decreto-Lei 196/89, de 14 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 274/92, de 12 de Dezembro, e salvo melhor opinião, que seja excluída da Reserva Agrícola Nacional a área acima referida assinalada na peça desenhada “Área a Desafectar da RAN”.

PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Plano de Pormenor do *PARQUE TECNOLÓGICO DE COIMBRA*

O presente plano resulta da iniciativa municipal, designadamente o empenhamento do Gabinete de Desenvolvimento Económico e Política Empresarial (GDEPE) em coordenação com a Divisão de Planeamento Urbanístico e Projectos Especiais (DPUPE) da Direcção Municipal de Administração do Território (DMAT) e Divisão de Estudos e Projectos (DEP). Este estudo contou, ainda, com a prestimosa colaboração de todas as entidades/empresas operadoras de infraestruturas, chamadas a participar nas respectivas áreas de actuação.

EQUIPA TÉCNICA DA CMC:

José Eduardo Simões	urbanista.....	DMAT
Maria José Pimentel	eng ^a . civil.....	DMAT
Maria Helena Terêncio	eng ^a . civil.....	DOE
Octávio Alexandrino.....	eng ^o . geógrafo.....	DIGS
Fernando Rebelo	eng ^o . civil.....	DPUPE
Paulo Fonseca	arquitecto.....	DPUPE
João Garcia	eng ^o . civil.....	DOGIEM/ DP
Luís Santos Costa	eng ^o . electrotéc.	DOGIEM/ DEIP
Adriana Rodrigues	jurista.....	CMC/ CEDOUA
Graça Pinto	eng ^a . civil.....	DGURU/ DGU-sul

Solução urbanística:

Paulo Fonseca..... arquitecto.....DPUPE

Proj. de infraestruturas viárias:

João Garcia..... eng^o. civil..... DOGIEM/ DP

Proj. de paisagismo:

Joana Sobral..... arq^a. paisagista DOGIEM/ DP

Coimbra, 31 de Agosto de 2006

O Técnico,

Paulo Fonseca, arquitecto