



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ÁREA CENTRAL DA ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS

Memória Descritiva e Justificativa





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO, NA MODALIDADE DE REPARCELAMENTO	4
3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	5
4. ENQUADRAMENTO NO PDM DE PENAFIEL	7
5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	8
5.1 Conceito estratégico	8
5.2 Estrutura funcional	9
5.3 Infraestrutura Viária	9
5.4 Acessibilidades	11
5.5 Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos	12
5.6 Infraestruturas	18
5.7 Espaços Exteriores	18
5.8 Imagens Virtuais (s/ escala)	19



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao Loteamento com Obras de Urbanização de Iniciativa Municipal para a Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, cuja intervenção surge no âmbito da aprovação da Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15 – Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos pela Assembleia Municipal, em sessão realizada a 20 de dezembro de 2013, sob proposta da Câmara Municipal de Penafiel.

A área de intervenção da Operação de Loteamento pertence às freguesias de S. Mamede de Recezinhos e S. Martinho de Recezinhos, e circunscreve uma área de 13,73 ha (137.303,687 m²) localizada na zona norte do concelho de Penafiel, correspondendo à totalidade da área abrangida pela Unidade de Execução aprovada.

A Proposta de Intervenção foi elaborada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e cujo conteúdo documental a seguir se apresenta:

- Levantamento Fotográfico;
- Estudo Acústico;
- Estudo de Tráfego;
- Memória Descritiva e Justificativa;
- Regulamento do Loteamento;
- Extratos de Ortofotomapa e Levantamento Aerofotogramétrico;
- Extratos da Planta de Ordenamento e de Condicionantes do PDM;
- 01 - Planta da Situação Existente – Levantamento Topográfico;
- 02 - Planta da Infraestrutura Viária;
- 03 - Projeto de Sinalização;
- 04 - Planta Síntese – Proposta de Intervenção;
- 05 - Planta de Áreas de Cedências – Localização dos compartimentos destinados a Depósito dos Resíduos Sólidos;
- 06 - Planta de Percursos Acessíveis;
- 07 - Percursos Acessíveis – Pormenores Técnicos e Construtivos;
- 08, 09 e 10 - Perfis;
- 11, 12 e 13 - Perfis – Pormenores Técnicos e Construtivos;
- 14 - Planta de Tratamento de Espaços Verdes.



2. DESCRIÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO, NA MODALIDADE DE REPARCELAMENTO

O cadastro proposto resulta do reparcelamento dos prédios abrangidos, dando origem a 10 lotes de uso privado (7,67ha) e 4 parcelas de uso público, das quais 3 se destinam para espaços verdes e de utilização coletiva (3,12ha) e 1 para equipamento de utilização coletiva (0,68ha). A restante área (2,26ha) é afeta à infraestrutura viária - arruamentos, estacionamento, passeios e áreas verdes.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS - OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO				
N.º ¹	Identificação dos Proprietários	Identificação dos Prédios		Área do Prédio afeta a Reparcelamento ² (m ²)
		Matriz	CRP	
10a	Município de Penafiel	R 651	1120/S. Mamede	939,00
10b	Município de Penafiel	R 651	1120/S. Mamede	7.259,00
12	Município de Penafiel	R 649		4.445,00
13	Município de Penafiel			3.858,00
25	Município de Penafiel	R 693	54/S. Mamede	1.658,00
26	Município de Penafiel	R 668	52/S. Mamede	2.307,00
27	Município de Penafiel	R 670	473/S. Mamede	6.959,00
28	Município de Penafiel	R 660	51/S. Mamede	4.562,00
29	Município de Penafiel	R 671	932/S. Mamede	3.250,00
30	Município de Penafiel	R 658	937/S. Mamede	1.505,00
31 ³	Alfredo Pinto	R 998	1197/S. Martinho	241,00
32/36	Município de Penafiel	R 659	648/S. Mamede	3.978,00
33/37	Município de Penafiel	R 655	1010/S. Mamede	3.902,00
34	Município de Penafiel	R 656	50/S. Mamede	257,00
35	Município de Penafiel	R 654	49/S. Mamede	6.527,00
38	Município de Penafiel	R 648	929/S. Mamede	5.414,00
39	Município de Penafiel	R 929	721/S. Martinho	29.148,00
50	Município de Penafiel	R 661	350/S. Mamede	1.115,00
64/75	Município de Penafiel	R 952	288/S. Martinho	27.300,00
67	Município de Penafiel	R 612	1104/S. Mamede	2.828,00
68/71	Município de Penafiel	R 663	906/S. Mamede	2.905,00
69 ⁴	Ana Maria da Silva Magalhães	R 609	931/S. Mamede	261,00
72 ⁴	Cândido Agostinho Teixeira de Matos	R 666	1086/S. Mamede	620,00
73	Município de Penafiel	R 928	1255/S. Martinho	2.034,00
74/40	Município de Penafiel	R 667	1002/S. Mamede	5.401,00
76	Município de Penafiel	R 961	1024/S. Martinho	2.988,00
77	Município de Penafiel	R 963	13/S. Martinho	3.785,00
78 ³	Vitor Manuel da Costa Moreira Barbosa	R 962	716/S. Martinho	247,00
B4	Município de Penafiel	R 615	1108/S. Mamede	318,00

¹ A numeração é descontínua resultante da informação cadastral recolhida para a totalidade da área da UOPG 15.

² De acordo com Levantamento Topográfico.

³ Celebrado protocolo de aquisição com o Proprietário do Prédio.

⁴ Celebrado protocolo de permuta com o Proprietário do Prédio.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

Em termos topográficos, os 29 prédios que integram a área da Operação de Loteamento desenvolvem-se em zona de encosta com exposição a sudeste e apresentam um desnível de 45 m entre o ponto mais baixo e o mais elevado. O acesso principal (viário e pedonal) da Zona Empresarial/Industrial é realizado ao nível da cota mais baixa.

Esta via de acesso, a Rua 1.º de Janeiro, já se encontra executada e efetua a ligação à Estrada Nacional 15 (EN 15) que liga Porto e Bragança. A Zona Empresarial/Industrial, adiante designada por ZEI, apresenta um elevado nível de acessibilidade proporcionado pela proximidade de vias rodoviárias e ferroviárias importantes (designadamente as autoestradas A4 e A11 que permitem uma flexibilidade/facilidade de deslocações e ligações a áreas estratégicas, como o Porto de Leixões ou o Aeroporto Francisco Sá Carneiro).

De salientar a existência de aglomerados urbanos apenas a sudeste da área de intervenção, cujo desenvolvimento foi proporcionado pela EN 15.



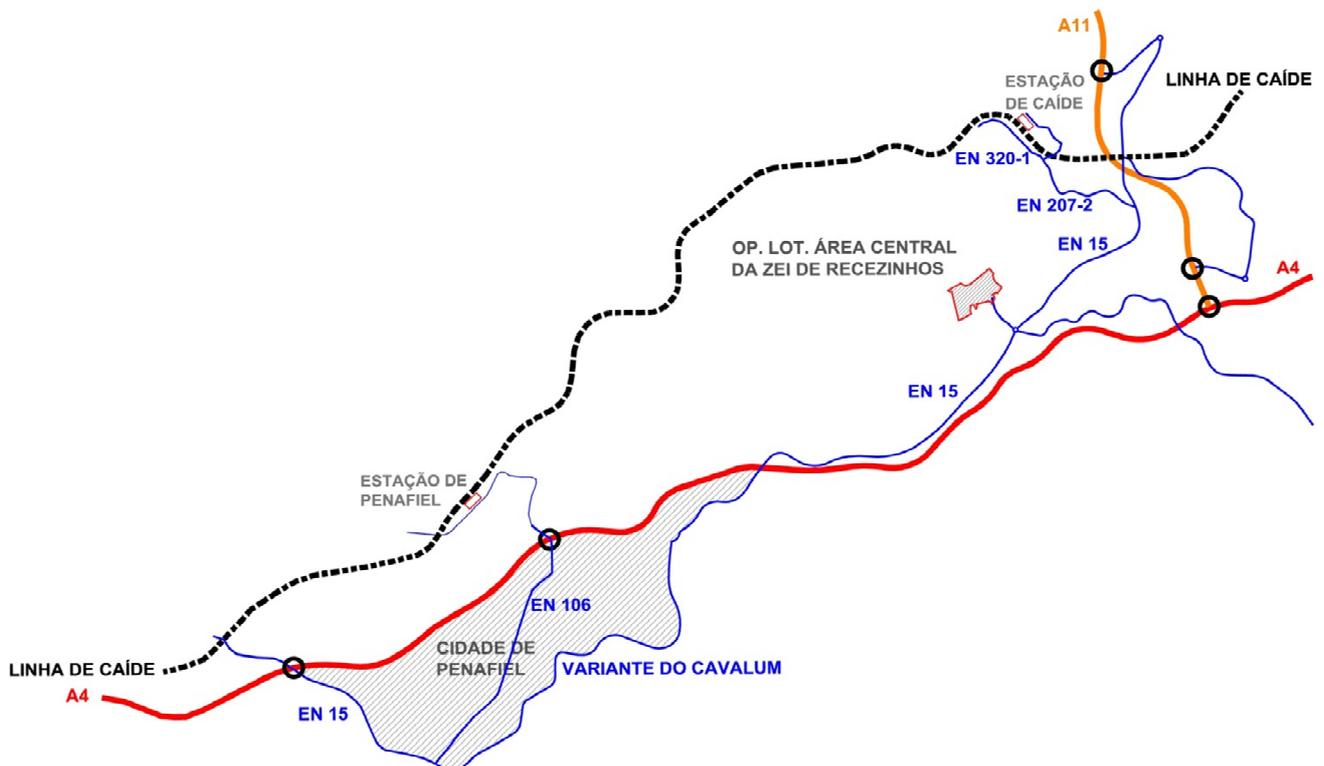
Extrato de Ortofotomapa (s/ escala).

■ ■ ■ ■ ■ Limite da Operação de Loteamento



Extrato da Modelação Digital do Terreno Existente (s/ escala).

..... Limite da Operação de Loteamento



Esquemática da localização estratégica da ZEI de Recezinhos (s/ escala).



4. ENQUADRAMENTO NO PDM DE PENAFIEL

A Operação de Loteamento enquadra-se nos objetivos e disposições regulamentares do PDM, uma vez que a presente operação urbanística consubstancia a Proposta de Solução Urbanística aprovada para a Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15.

Neste sentido, a presente proposta cumpre com as regras definidas pelo instrumento de execução em vigor para a área objeto da pretensão - a Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15 – Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, cuja Proposta Final foi aprovada pela Câmara Municipal, em reunião extraordinária pública realizada a 10 de dezembro de 2013 (Deliberação n.º 70), e pela Assembleia Municipal, por deliberação de 20 de dezembro de 2013.

Não obstante já terem sido considerados os conteúdos programáticos definidos para a UOPG 15 (artigo 64.º do PDM), bem como os regimes de edificabilidade previstos para as categorias de solo em causa, aquando da elaboração da Unidade de Execução, a seguir elenca-se o enquadramento da área da pretensão relativamente aos usos de solo previstos pelo PDM de Penafiel, bem como um quadro síntese dos parâmetros urbanísticos aplicáveis:

- Relativamente à Planta de Ordenamento do PDM, e com a entrada em vigor da 2.ª Alteração ao PDM, a totalidade da área encontra-se classificada como “Solo Urbano”, categoria de “Espaço de Urbanização Programada” e subcategoria de “Áreas Empresariais/Industriais Propostas”, conforme extrato anexo, e à qual se aplica o disposto nos artigos 28.º a 30.º do RPDM. A presente proposta cumpre com as regras estabelecidas para esta qualificação de solo;

A área residual classificada pelo PDM anterior e à data da aprovação da Unidade de Execução como “Solo Rural” (subcategorias “Área Agrícola Complementar” e “Área Florestal de Produção”) foi reclassificada como solo urbano pela 2.ª Alteração ao PDM, ainda que nestes espaços não estejam propostos edifícios (são áreas de arruamentos, estacionamento, passeios e áreas verdes;

- Em conformidade com a Planta de Condicionantes, à área da Operação de Loteamento não é aplicável qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impossibilite ou condicione a implementação da solução urbanística adotada (conforme extrato anexo).

Parâmetros Urbanísticos – PDM

Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15	Área Total da UE (m ²)	137.303,69
	Índice Médio de Utilização	0,45
	Área de Cedência para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva por Área Total da UOPG (%)	20
Áreas Empresariais/ Industriais Propostas	Índice de Impermeabilização máximo (da área do prédio - op. loteamento)	0,65
	Índice de Utilização máximo (da área do prédio - op. loteamento)	0,60
	Cércea máxima (m) (exceto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas)	10



5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Conforme o consignado na Unidade de Execução (UE) aprovada, a presente operação urbanística tem como objetivo geral o reforço da atratividade empresarial e industrial da área objeto de intervenção e do próprio concelho. Para a concretização desta meta, a UE procurou integrar os seguintes objetivos mais específicos e opções urbanísticas (conforme Termos de Referência):

"- Criação de uma nova oferta para localização de unidades industriais em face do esgotamento das zonas existentes;

- *Promoção da introdução de novas dinâmicas e da expansão dos núcleos urbanos envolventes;*
- *Articulação da via existente de acesso à Unidade de Execução com a estrutura viária proposta;*
- *Adequação do desenho urbano à morfologia do terreno, caracterizado por um relevo considerável, promovendo a permeabilidade física e visual;*
- *Definição de uma tipologia de lote diversificada para que possa abranger uma procura mais vasta e plurifuncional de mercado, potenciando a inclusão e compatibilização de empresas plurifuncionais;*
- *Criação de um núcleo de serviços, comércio e equipamento de apoio à atividade industrial, bem como de espaços verdes públicos."*

Foi, pois, na prossecução destas opções urbanísticas que a Proposta de Solução Urbanística da UE apresentava já grande detalhe ao nível da definição da estrutura urbana e morfo-tipológica e do desenho do espaço público.

5.1 Conceito estratégico

A Unidade de Execução previu a possibilidade dos lotes destinados à indústria/armazéns também acolherem o comércio/serviços, pelo que, da presente Operação de Loteamento, resulta a constituição de 9 lotes destinados à indústria, armazéns, comércio e serviços (Lotes 01 a 09) e de 1 lote destinado ao comércio e serviços (Lote 10).

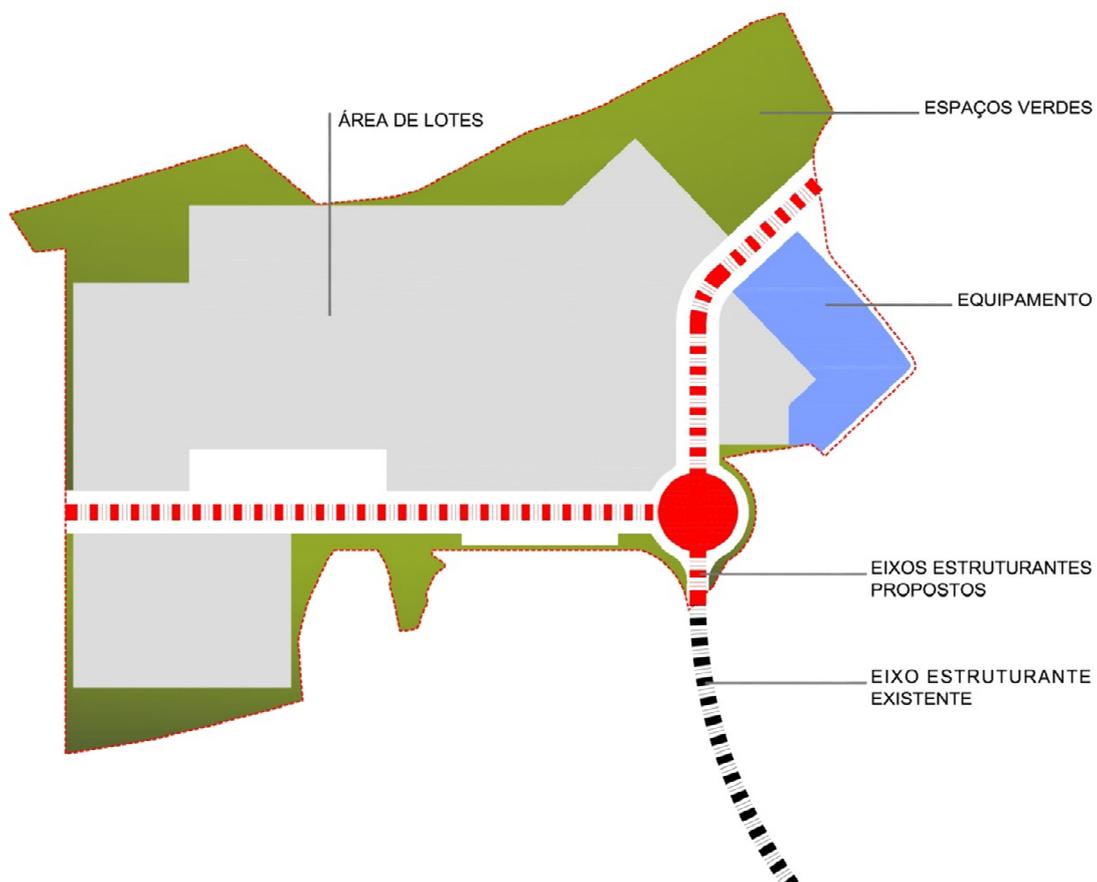
Esta possibilidade introduz o conceito estratégico desta operação urbanística – a plurifuncionalidade, e pretende:

- Abranger a procura mais vasta e plurifuncional de mercado referida nos objetivos, potenciando a inclusão e compatibilização de empresas plurifuncionais;
- Atenuar os efeitos da relação frágil constatada entre o enquadramento da classificação das atividades económicas (CAE), as diminutas necessidades de postos de trabalho efetivamente necessárias em alguns setores económicos e a respetiva articulação destes com a legislação específica em matéria de planeamento e de realização de operações urbanísticas, designadamente no que se refere a áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, cujos parâmetros de dimensionamento são definidos em função do tipo de ocupação).

5.2 Estrutura funcional

A Proposta de Intervenção, desenvolvida a partir do eixo estruturante existente, acautelou de forma proporcional os parâmetros definidos para a totalidade da área da UOPG 15, no sentido da definição individual da Unidade de Execução e do faseamento que lhe está subjacente, mas foi estruturada numa perspetiva de conjunto, possibilitando o seu futuro desenvolvimento a nascente e/ou a poente, consoante a evolução que se venha a verificar.

A estrutura funcional adotada permite assim a continuidade da infraestrutura viária e dos espaços verdes envolventes.

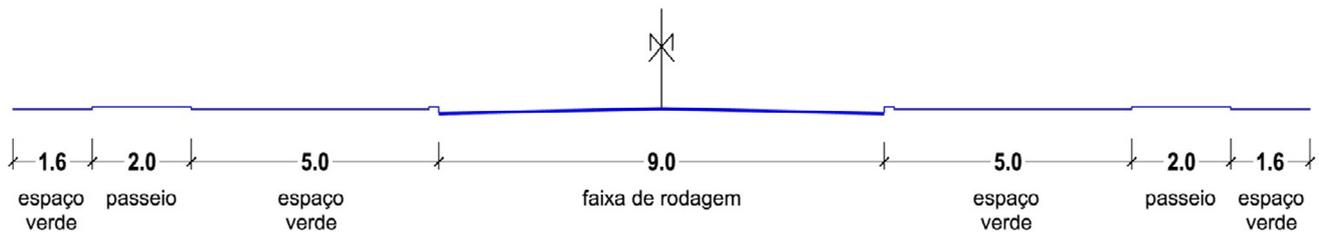


Esquemática da estrutura funcional da ZEI de Recezinhos (s/ escala).

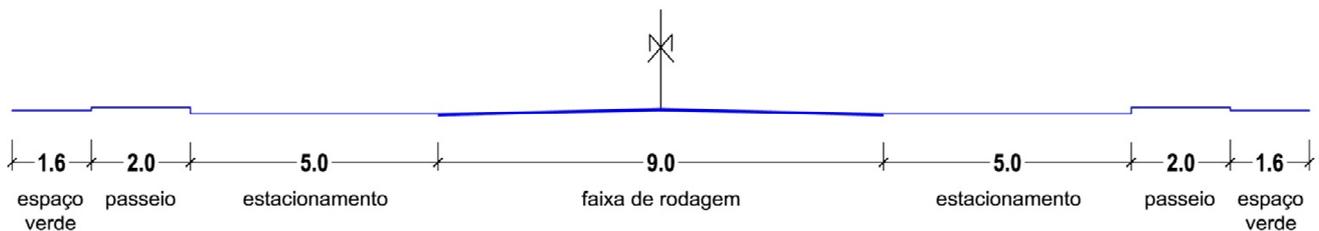
5.3 Infraestrutura Viária

A infraestrutura viária proposta desenvolve-se a partir da via existente, a Rua 1.º de Janeiro, e é constituída por dois arruamentos, eixos estruturantes da área, e por uma rotunda que estabelece a interseção dos mesmos (Peça Desenhada n.º 02 - Planta da Infraestrutura Viária).

Os perfis adotados nos dois eixos viários principais, com 2 sentidos de circulação, desenvolvem-se de acordo com os seguintes esquemas:



Perfil tipo (s/ escala).



Perfil tipo com estacionamento (s/ escala).

A infraestrutura viária, designadamente os perfis de arruamentos adotados e o estacionamento, bem como a estrutura funcional dos lotes, resultaram, em grande parte, da aplicação do disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, de acordo com a tipologia de ocupação prevista na Proposta de Solução Urbanística da Unidade de Execução aprovada.

Nestes termos, atendendo à entrada em vigor da 2.ª Alteração ao PDM, com efeitos ao nível dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento privado e público, na presente Proposta de Intervenção (Peça Desenhada n.º 04) é mantido o estacionamento público da Unidade de Execução aprovada, num total de 411 lugares (397 para veículos ligeiros e 14 para veículos pesados).

Relativamente ao estacionamento privado, considerando que o seu dimensionamento resulta do tipo de ocupação dos lotes e que, por sua vez, estes podem acolher diferentes atividades, entende-se apresentar as considerações deste parâmetro urbanístico no ponto 5.5 - *Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos*.

O projeto de sinalização vertical e horizontal e de direção para a área pública (rotunda, vias públicas e equipamento de utilização coletiva) e área privada (interior dos lotes), embora para esta última seja de carácter meramente indicativo, é apresentado nas Peças Desenhadas n.º 3 e obedecem às normas de aplicação descritas na memória descritiva anexa à presente.

Os materiais a aplicar na infraestrutura viária estão definidos na Peça Desenhada n.º 02 - Planta da Infraestrutura Viária.



5.4 Acessibilidades

A morfologia do terreno objeto da intervenção é caracterizada por um relevo considerável, resultando na inclinação acentuada dos dois arruamentos principais (na ordem dos 8%), não sendo assim possível garantir um percurso acessível público em toda a área do Loteamento, pois as obras necessárias à sua execução seriam desproporcionadamente difíceis e requereriam a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados que inviabilizariam a sustentabilidade da própria operação urbanística (conforme o regime de exceção previsto no artigo 10.º do Decreto-lei 163/2006, de 8 de agosto).

No entanto, no sentido da promoção da acessibilidade e mobilidade para todos, efetuaram-se os seguintes ajustes relativamente à Proposta de Solução Urbanística da UE aprovada:

- A realocização do estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada ao longo dos dois arruamentos principais, privilegiando a proximidade à entrada dos lotes, e a introdução de rampas nos lotes 9 e 10 e na parcela do equipamento de utilização coletiva. No lote 9, são introduzidas duas rampas no próprio arruamento e, nas duas últimas situações, é introduzida uma rampa nos passeios que envolvem o edifício do lote 10 e do equipamento, para que seja garantido pelo menos um percurso acessível do exterior (estacionamento público) ao interior de cada lote/parcela e aos próprios edifícios;

- E a localização dos compartimentos destinados a depósito dos resíduos sólidos, vulgo "ilha ecológica", por forma a possibilitar a promoção de um percurso acessível a esta estrutura e o melhor posicionamento para a execução dos trabalhos de recolha dos resíduos sólidos.

Em termos de estacionamento acessível estão previstos 14 lugares públicos (11 localizam-se nos dois arruamentos principais e 3 lugares localizam-se na parcela do equipamento de utilização coletiva).

Relativamente ao estacionamento privado acessível, considerando que o seu dimensionamento resulta da definição do estacionamento privado, entende-se, de igual modo, apresentar as considerações deste parâmetro urbanístico no ponto 5.5 - *Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos*.

Relativamente às passagens de peões de superfície, procurou-se definir em número suficiente para garantir o menor percurso possível entre as mesmas no sentido mais desfavorável da marcha. Para além dos rebaixamentos definidos ao abrigo da legislação em vigor, houve o cuidado de dotar o acesso à passeadeira de guias orientadoras para pessoas com limitações visuais.

No interior dos lotes e da parcela do equipamento de utilização coletiva é assegurada a acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada, pois apresentam-se como plataformas de nível ou, quando desnivelados, não excedem o disposto na legislação referida.

A proposta de percursos acessíveis, que pode ser ajustada no interior dos lotes de acordo com os lugares acessíveis que vierem a ser definidos, é apresentada nas Peças Desenhadas n.º 06 (Planta de Percursos Acessíveis) e n.º 07 (Percursos Acessíveis – Pormenores Técnicos e Construtivos).

5.5 Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos

A Proposta de Intervenção integra os parâmetros urbanísticos definidos para a UE da Área Central da UOPG 15, bem como cumpre com os parâmetros urbanísticos previstos para a categoria de solo em causa, conforme os quadros síntese que adiante se apresentam.



Planta da Proposta de Intervenção (s/ escala).

A Operação de Loteamento contempla a constituição de 10 lotes, sendo os Lotes 01 a 09 destinados à indústria/armazéns/comércio/serviços e o Lote 10 ao comércio/serviços.

Importa referir que o estacionamento público definido na Unidade de Execução aprovada, ao abrigo do PDM anterior, garantia um eventual acréscimo de lugares no caso de, no limite, todos os lotes acolherem o comércio/serviços, que embora não concretizasse a totalidade exigida pelas disposições legais e regulamentares em vigor, assegurava o adequado desempenho da ZEI, conforme fundamentos técnicos do Estudo de Tráfego elaborado para a UE aprovada (situação enquadrável no n.º 4 da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março).



Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

Com a entrada em vigor da 2.ª Alteração ao PDM, o presente projeto cumpre na íntegra os parâmetros de dimensionamento de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, do equipamento de utilização coletiva e do estacionamento, conforme se demonstra nos quadros seguintes, por tipo de ocupação e por comparação com o anterior PDM:

LOTES 01 A 09 - INDÚSTRIA/ARMAZÉNS E LOTE 10 - COMÉRCIO/SERVIÇOS													
ESTACIONAMENTO MÍNIMO - PDM ANTERIOR							ESTACIONAMENTO MÍNIMO - PDM ATUAL (2.ª ALTERAÇÃO)						
Proposta de Intervenção (abc máxima)	Privado			Público			Proposta de Intervenção (abc máxima)	Privado			Público		
	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis		Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis
Lote 01 IND./ARM.	64	10	3	13	2		Lote 01 IND./ARM./COM.G.	48	5	3	10	1	
Lote 02 IND./ARM.	132	20	4	27	4		Lote 02 IND./ARM./COM.G.	99	10	3	20	1	
Lote 03 IND./ARM.	45	7	3	9	2		Lote 03 IND./ARM./COM.G.	34	4	3	7	1	
Lote 04 IND./ARM.	27	4	3	6	1		Lote 04 IND./ARM./COM.G.	20	2	2	4	1	
Lote 05 IND./ARM.	27	4	3	6	1		Lote 05 IND./ARM./COM.G.	20	2	2	4	1	
Lote 06 IND./ARM.	14	2	2	3	1		Lote 06 IND./ARM./COM.G.	10	1	1	2	1	
Lote 07 IND./ARM.	14	2	2	3	1		Lote 07 IND./ARM./COM.G.	10	1	1	2	1	
Lote 08 IND./ARM.	12	2	2	3	1		Lote 08 IND./ARM./COM.G.	9	1	1	2	1	
Lote 09 IND./ARM.	12	2	2	3	1		Lote 09 IND./ARM./COM.G.	9	1	1	2	1	
Lote 10 COM./SERV. (SERV.) ¹	75	-	3	38	-		Lote 10 COM./SERV.	43	-	3	13	-	
Total	422	53	27	111	14	4	Total	302	27	20	66	9	3

LOTES 01 A 10 - COMÉRCIO													
ESTACIONAMENTO MÍNIMO - PDM ANTERIOR							ESTACIONAMENTO MÍNIMO - PDM ATUAL (2.ª ALTERAÇÃO)						
Proposta de Intervenção (abc máxima)	Privado			Público			Proposta de Intervenção (abc máxima)	Privado			Público		
	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis		Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis
Lote 01 COM.	320	24	4	160	12		Lote 01 COM.	192	4	4	58	1	
Lote 02 COM.	656	50	7	328	25		Lote 02 COM.	394	7	4	118	2	
Lote 03 COM.	222	17	4	111	9		Lote 03 COM.	133	3	4	40	1	
Lote 04 COM.	80	-	3	40	-		Lote 04 COM.	58	-	3	18	-	
Lote 05 COM.	80	-	3	40	-		Lote 05 COM.	58	-	3	18	-	
Lote 06 COM.	40	-	3	20	-		Lote 06 COM.	29	-	3	9	-	
Lote 07 COM.	40	-	3	20	-		Lote 07 COM.	29	-	3	9	-	
Lote 08 COM.	30	-	3	15	-		Lote 08 COM.	26	-	3	8	-	
Lote 09 COM.	30	-	3	15	-		Lote 09 COM.	26	-	3	8	-	
Lote 10 COM.	60	-	3	30	-		Lote 10 COM.	43	-	3	13	-	
Total	1558	91	36	779	46	8	Total	988	14	33	299	4	4

¹ – Ocupação com maiores exigências de estacionamento.



Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

ESTACIONAMENTO MÍNIMO - PDM ANTERIOR							ESTACIONAMENTO MÍNIMO - PDM ATUAL (2.ª ALTERAÇÃO)						
Proposta de Intervenção (abc máxima)	Privado			Público			Proposta de Intervenção (abc máxima)	Privado			Público		
	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis		Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis
Lote 01 SERV.	240	-	4	120	-		Lote 01 SERV.	192	-	4	58	-	
Lote 02 SERV.	492	-	4	246	-		Lote 02 SERV.	394	-	4	118	-	
Lote 03 SERV.	167	-	4	84	-		Lote 03 SERV.	133	-	4	40	-	
Lote 04 SERV.	100	-	3	50	-		Lote 04 SERV.	58	-	3	18	-	
Lote 05 SERV.	100	-	3	50	-		Lote 05 SERV.	58	-	3	18	-	
Lote 06 SERV.	50	-	3	25	-		Lote 06 SERV.	29	-	3	9	-	
Lote 07 SERV.	50	-	3	25	-		Lote 07 SERV.	29	-	3	9	-	
Lote 08 SERV.	45	-	3	23	-		Lote 08 SERV.	26	-	3	8	-	
Lote 09 SERV.	45	-	3	23	-		Lote 09 SERV.	26	-	3	8	-	
Lote 10 SERV. (REST./BEB.) ²	75	-	3	60	-		Lote 10 SERV. (REST./BEB.) ²	60	-	3	18	-	
Total	1364	-	33	706	-	8	Total	1005	-	33	304	-	4

Atendendo às exigências de estacionamento resultantes dos quadros anteriores, consideremos a capacidade de estacionamento privado dos lotes (indicativa), conforme o quadro seguinte:

UNIDADE DE EXECUÇÃO							OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO									
ESTACIONAMENTO APROVADO							CAPACIDADE DE ESTACIONAMENTO PRIVADO (indicativo)				ESTACIONAMENTO PÚBLICO					
Proposta de Intervenção	Privado			Público			Proposta de Intervenção	À superfície ³		Em cave ⁴	Total	À superfície - Proposto				
	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis		Veículos Ligeiros	Veículos Pesados			Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis
Lote 01 IND./ARM.	90	12	3				Lote 01 IND./ARM./COM./SERV.	90	12	139	229					
Lote 02 IND./ARM.	154	20	4				Lote 02 IND./ARM./COM./SERV.	154	20	307	461					
Lote 03 IND./ARM.	51	68	3				Lote 03 IND./ARM./COM./SERV.	51	68	100	151					
Lote 04 IND./ARM.	27	4	3				Lote 04 IND./ARM./COM./SERV.	27	4	58	85					
Lote 05 IND./ARM.	27	4	3				Lote 05 IND./ARM./COM./SERV.	27	4	58	85					
Lote 06 IND./ARM.	14	2	2				Lote 06 IND./ARM./COM./SERV.	14	2	26	40					
Lote 07 IND./ARM.	14	2	2				Lote 07 IND./ARM./COM./SERV.	14	2	26	40					
Lote 08 IND./ARM.	12	2	2				Lote 08 IND./ARM./COM./SERV.	12	2	24	36					
Lote 09 IND./ARM.	12	2	2				Lote 09 IND./ARM./COM./SERV.	12	2	24	36					
Lote 10 COM./SERV. (REST./BEB.) ²	75	-	3				Lote 10 COM./SERV. (REST./BEB.) ²	75	-	25	100					
Parcela EQUIP. U. C.				91	-	3	Parcela EQUIP. U. C.					91	-	3		
Infraestrutura Viária				306	14	11	Infraestrutura Viária					306	14	11		
Total	476	116	27	397	14	14	Total	476	116	787	1263	397	14	14		

² – Atividade com maiores exigências de estacionamento.

³ – Capacidade de estacionamento à superfície tendo por referência o estacionamento aprovado pela Unidade de Execução.

⁴ – Capacidade de estacionamento em cave tendo por referência a área de 30m²/lugar de veículo ligeiro em estrutura edificada.



Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

O dimensionamento do estacionamento resulta do tipo de ocupação e da área bruta de construção (abc), pelo que os cálculos apresentados tiveram por base a abc máxima de cada lote, e da análise aos mesmos é possível concluir que:

- Os Lotes 01 a 09 cumprem à superfície o estacionamento privado exigido para a ocupação de indústria/armazéns/comércio por grosso e o Lote 10 para o uso de comércio/serviços, incluindo a atividade de restauração e bebidas (mais exigente em termos de estacionamento);
- Os Lotes 01 a 09 para acolherem o comércio/serviços asseguram o acréscimo de lugares de estacionamento privado em cave, tendo por referências a capacidade de estacionamento à superfície aprovada pela UE e a capacidade de estacionamento em cave, para a qual foi considerada a área de 30m²/lugar de veículo ligeiro em estrutura edificada (não obstante estas referências poderem variar de acordo com a organização adotada). Nos Lotes 01 a 09 existe um excedente de lugares propostos para veículos pesados que não foi considerado e a reestruturação destas áreas poderá aumentar a capacidade de estacionamento de veículos ligeiros à superfície;
- Relativamente ao estacionamento público, é cumprido o dimensionamento mínimo exigido para todos os tipos de ocupação previstos para os lotes, havendo inclusive um excedente de lugares propostos para veículos ligeiros e pesados.

De igual modo, perante os cenários mais exigentes, a presente Proposta de Intervenção cumpre na íntegra os parâmetros de dimensionamento relativos aos espaços verdes e de utilização coletiva e ao equipamento de utilização coletiva, conforme se demonstra no seguinte quadro:

LOTES 01 A 09 - INDÚSTRIA/ARMAZÉNS E LOTE 10 - COMÉRCIO/SERVIÇOS			
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA - MÍNIMO		EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA - MÍNIMO	
Proposta de Intervenção (abc máxima)	PDM atual (e anterior)	Proposta de Intervenção (abc máxima)	PDM atual (e anterior)
Lotes 01 a 09 IND./ARM.	5.920,24	Lotes 01 a 09 IND./ARM.	2.574,02
Lote 10 COM./SERV.	420,00	Lote 10 COM./SERV.	375,00
Total	6.340,24	Total	2.949,02

LOTES 01 A 10 - COMÉRCIO/SERVIÇOS			
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA - MÍNIMO		EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA - MÍNIMO	
Proposta de Intervenção (abc máxima)	PDM atual (e anterior)	Proposta de Intervenção (abc máxima)	PDM atual (e anterior)
Lotes 01 a 10 COM./SERV.	7.627,25	Lotes 01 a 10 COM./SERV.	6.810,05

UNIDADE DE EXECUÇÃO			OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO		
ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA - APROVADO			ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA - PROPOSTO		
Proposta de Intervenção (abc máxima)	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva	Proposta de Intervenção (abc máxima)	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Lotes 01 a 10 IND./ARM./COM./SERV.	30.512,07	6.817,58	Lotes 01 a 10 IND./ARM./COM./SERV.	31.240,79	6.817,58
Total	37.329,65 (27,19% de cedência)		Total	38.058,37 (27,72% de cedência)	



Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

Em suma, e conforme demonstrado, a presente Operação de Loteamento cumpre os parâmetros de dimensionamento mínimos relativos aos espaços verdes e de utilização coletiva, ao equipamento de utilização coletiva e ao estacionamento para todos os tipos de ocupação previstos e para a área bruta máxima definida.

Verifica-se inclusive lugares de estacionamento privado e público excedentes face ao atual quadro normativo, bem como de área de espaços verdes e de utilização coletiva, pelo que se considera, nos termos da lei, não haver inconveniente num eventual aumento de área bruta de construção em algum lote ou lotes conforme a evolução da instalação das unidades industriais/empresas, cujo tipo de ocupação permita a dilatação da margem existente nos índices referidos (sem hipotecar outros parâmetros como o índice de impermeabilização).

Esta situação é reforçada por se ter dimensionado os parâmetros referidos para uma situação limite, ou seja, em que todos os lotes são destinados ao comércio/serviços, o que constitui uma possibilidade improvável, sendo por isso dificilmente esgotados os índices propostos pela presente operação urbanística. É por esta razão, que se entende que da implementação do esquema funcional alternativo apresentado para o Lote 03 não advirá qualquer constrangimento, decorrente designadamente da área afeta ao equipamento de utilização coletiva (uma vez que apresenta já valores próximos dos mínimos exigidos pelas disposições legais e regulamentares em vigor).

Salienta-se que a Zona Empresarial/Industrial, de acordo com os fundamentos técnicos do Estudo de Tráfego elaborado para a UE aprovada, suportaria uma carga viária bastante superior sem hipotecar o adequado desempenho da área abrangida, motivo pelo qual se entende anexar este estudo ao conteúdo documental desta Operação de Loteamento.

Não obstante terem sido efetuadas alterações à Proposta de Solução Urbanística da UE aprovada, planta base do Estudo de Tráfego, estas resultaram do seu desenvolvimento para o presente procedimento e consubstanciam ajustes sem alteração/agravamento dos parâmetros de análise (os ajustes referidos no ponto da acessibilidade, a realocação parcial do estacionamento público permeável existente para a via principal e o aumento de espaço verde no Lote 03, por forma a garantir um mínimo de 10% da área do lote), pelo que não interfere com o conteúdo do estudo.

A caracterização da situação acústica atual e da futura, decorrente da implementação da presente operação urbanística, é apresentada no Estudo Acústico – *Mapa de Ruído da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos*, que demonstra a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, conforme o disposto no n.º 4 do artigo 11.º deste diploma e no n.º 2 do artigo 43.º do RMUE.

Na parcela afeta ao equipamento de utilização coletiva, e que objetiva a requalificação do campo de jogos pré-existente, na eventualidade do equipamento vir a constituir-se como uma estrutura edificada, encontra-se definido o seu polígono de implantação e a cêrcea máxima deverá ser definida em função das exigências do tipo de equipamento.



QUADROS SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Parâmetros Urbanísticos – Proposta de Intervenção da Operação de Loteamento (m²)

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	Área Solo - OP. LOTEAMENTO		137.303,69
	Área Solo - Lotes 01 a 10 (Área Líquida da OP. LOTEAMENTO)		76.666,36
	Área Bruta Construção (abc) - INDÚSTRIA/ARMAZÉNS/COMÉRCIO/SERVIÇOS (A)		25.740,18
	Área Bruta Construção (abc) - COMÉRCIO/SERVIÇOS (B)		1.500,00
	Total Área Bruta Construção (A+B)		27.240,18
	Índice de Utilização do Solo da OP. LOTEAMENTO		0,20
ÁREA DE CEDÊNCIA	Área de Cedência - Infraestrutura Viária (C)		22.578,96
	Área de Cedência - Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (D)		31.240,79
	Área de Cedência - Equipamento de Utilização Coletiva (E)		6.817,58
	Área Total de Cedência		60.637,33
	Área Total de Cedência por Área Total da OP. LOTEAMENTO (C+D+E)		44,16
	Área de Cedência por Área Total da OP. LOTEAMENTO (D+E)		27,72
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	Área de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (Área de Cedência)		31.240,79
	Área de Espaços Verdes Públicos - Área Ajardinada Infraestrutura Viária (Área de Cedência)		3.599,02
	Área de Espaços Verdes Públicos - Área Ajardinada Equipamento Utilização Coletiva (Área de Cedência)		331,11
	Área de Espaços Verdes Privados - Área Ajardinada Interior Lotes		10.819,40
	Área de Estacionamento Privado Permeável - Interior Lotes		5.210,56
	Área de Estacionamento Público Permeável - Infraestrutura Viária/Equip. U. C. (Área de Cedência)		1.484,69
	Total de Área Permeável		52.685,57
	Índice de Impermeabilização		0,62

Parâmetros Urbanísticos – Lotes/Parcela (m²)

Proposta de Intervenção	Área Solo	Área Máxima Implantação	abc Máxima/Piso	abc Total	Índice Utilização Solo	Índice Implantação	Cércea Máxima (m)	Volumetria (m ³)
Lote 01 IND./ARM./COM./SERV.	14.596,93	4.187,85	4.187,85 Piso 0	4.787,85	0,33	0,29	10	41.878,46
			600,00 Piso 1					
Lote 02 IND./ARM./COM./SERV.	18.785,56	9.227,33	9.227,33 Piso 0	9.827,34	0,52	0,49	10	92.273,34
			600,00 Piso 1					
Lote 03 IND./ARM./COM./SERV.	18.043,44	3.025,00	3.025,00 Piso 0	3.325,00	0,18	0,17	10	30.250,00
			300,00 Piso 1					
Lote 04 IND./ARM./COM./SERV.	4.490,38	1.750,00	1.750,00 Piso 0	2.000,00	0,45	0,39	10	17.500,00
			250,00 Piso 1					
Lote 05 IND./ARM./COM./SERV.	4.503,19	1.750,00	1.750,00 Piso 0	2.000,00	0,44	0,39	10	17.500,00
			250,00 Piso 1					
Lote 06 IND./ARM./COM./SERV.	3.357,56	800,00	800,00 Piso 0	1.000,00	0,30	0,24	10	8.000,00
			200,00 Piso 1					
Lote 07 IND./ARM./COM./SERV.	3.345,66	800,00	800,00 Piso 0	1.000,00	0,30	0,24	10	8.000,00
			200,00 Piso 1					
Lote 08 IND./ARM./COM./SERV.	2.964,64	720,00	720,00 Piso 0	900,00	0,30	0,24	10	7.200,00
			180,00 Piso 1					
Lote 09 IND./ARM./COM./SERV.	2.976,56	720,00	720,00 Piso 0	900,00	0,30	0,24	10	7.200,00
			180,00 Piso 1					
Lote 10 COM./SERV.	3.602,46	750,00	750,00 Piso 0	1.500,00	0,42	0,21	8,5	6.375,02
			750,00 Piso 1					
Total	76.666,36	23.730,18		27.240,18				

Se edificada:

Parcela EQUIP. U. C.	6.817,58	2.950,00	2.950,00	Piso 0	2.950,00	0,43	0,43	-	-
----------------------	----------	----------	----------	--------	----------	------	------	---	---



Parâmetros Urbanísticos – Estacionamento (Lugares)

Proposta de Intervenção	Privado			Público		
	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis	Veículos Ligeiros	Veículos Pesados	Dos quais Acessíveis
Lote 01 IND./ARM./COM./SERV.	A DIMENSIONAR DE ACORDO COM O TIPO DE OCUPAÇÃO E A ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO					
Lote 02 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 03 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 04 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 05 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 06 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 07 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 08 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 09 IND./ARM./COM./SERV.						
Lote 10 COM./SERV.						
Parcela EQUIP. U. C.				91	-	3
Infraestrutura Viária				306	14	11
Total				397	14	14

5.6 Infraestruturas

As infraestruturas serão a executar pela Câmara Municipal de Penafiel de acordo com os Projetos das Especialidades a realizar:

- Infraestrutura viária;
- Rede de abastecimento de águas;
- Rede de drenagem de águas residuais;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Rede de abastecimento de gás;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de telecomunicações.

5.7 Espaços Exteriores

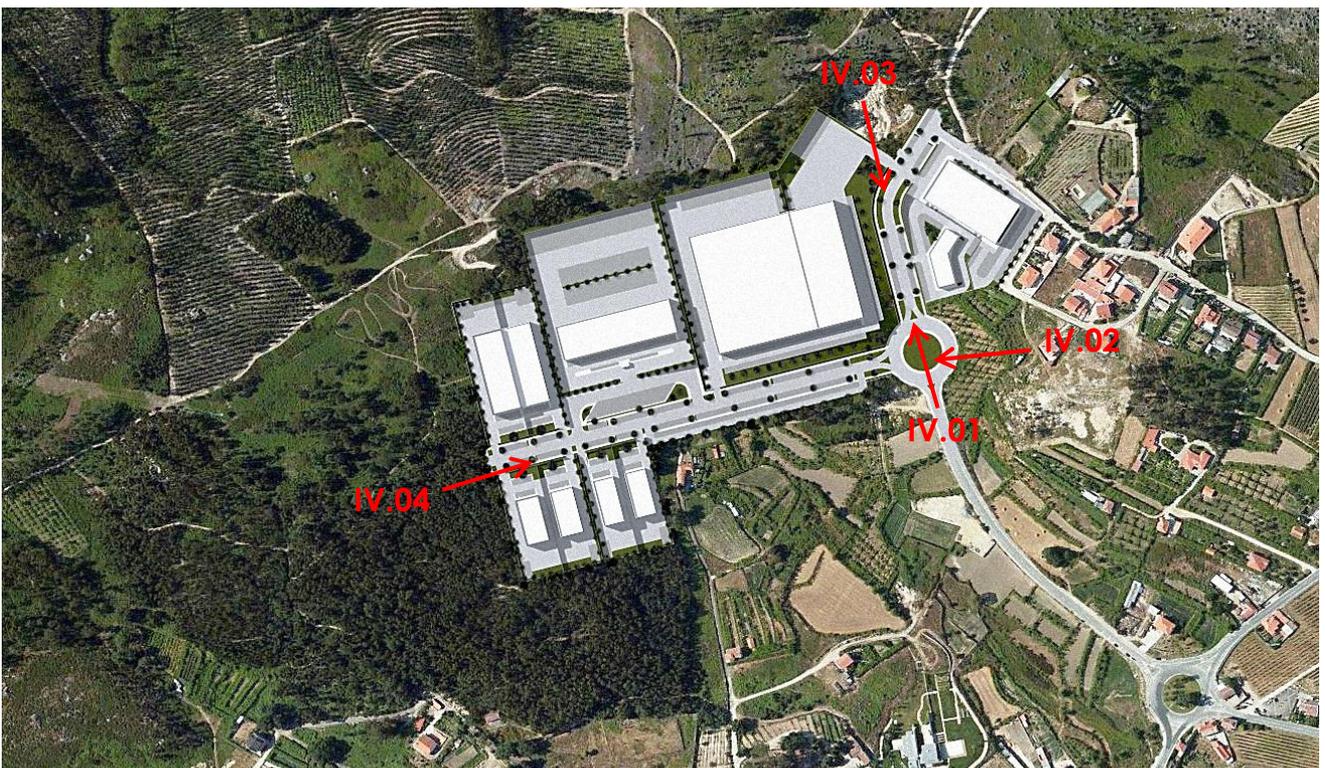
O tratamento de espaços verdes, apresentado na Peça Desenhada n.º 14, foi efetuado no sentido de garantir a sustentabilidade dos mesmos, designadamente através da escolha de espécies autóctones e tradicionais ou de baixa manutenção.

5.8 Imagens Virtuais (s/ escala)

Proposta de intervenção e envolvente



Localização dos pontos de orientação das imagens virtuais (IV.n)





Espaço público e edificado (IV.01, IV.02, IV.03 e IV.04)



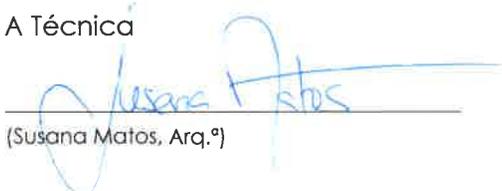




Em tudo o omissa na memória descritiva e justificativa e no projeto de loteamento, respeitar-se-ão as boas normas de construção e as disposições legais e regulamentares em vigor.

Câmara Municipal de Penafiel, 06 de agosto de 2015

A Técnica



(Susana Matos, Arq.ª)