



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ÁREA CENTRAL DA ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS

Regulamento





ÍNDICE

CAPÍTULO I – Disposições gerais	3
Artigo 1.º - Objetivo e Âmbito	3
Artigo 2.º - Enquadramento nos Planos de Hierarquia Superior	3
Artigo 3.º - Área de Intervenção	3
Artigo 4.º - Conteúdo Documental	4
CAPÍTULO II – Definição da Zona Empresarial/Industrial	4
Artigo 5.º - Constituição	4
Artigo 6.º - Uso dos Lotes	5
CAPÍTULO III – Dos Lotes	5
Artigo 7.º - Tipologia dos Lotes	5
Artigo 8.º - Edificabilidade dos Lotes	5
Artigo 9.º - Junção de Lotes	7
Artigo 10.º - Divisão de Lotes e Separação de Edifícios	7
Artigo 11.º - Arruamentos e Estacionamento	8
Artigo 12.º - Muros e Vedações	8
Artigo 13.º - Espaços Verdes Privados	9
Artigo 14.º - Estética da Zona Empresarial/Industrial	10
CAPÍTULO IV – Áreas de Cedência	11
Artigo 15.º - Constituição	11
Artigo 16.º - Disposições Comuns	11
Artigo 17.º - Equipamento de Utilização Coletiva	12
Artigo 18.º - Infraestrutura Viária	12
Artigo 19.º - Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	12
CAPÍTULO V – Disposições Finais	13
Artigo 20.º - Normas Complementares	13
Artigo 21.º - Dúvidas e Omissões	13



OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DA ÁREA CENTRAL DA ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objetivo e Âmbito

O presente Regulamento estabelece os princípios e as regras de ocupação, uso e transformação do solo da área abrangida pela Operação de Loteamento da Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, bem como regras complementares de instalação, funcionamento e gestão, por forma a garantir a execução da solução de conjunto preconizada no projeto de loteamento aprovado.

Artigo 2.º

Enquadramento nos Planos de Hierarquia Superior

A Operação de Loteamento insere-se no perímetro da Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15 - Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal, de 20 de dezembro de 2013, sob proposta da Câmara Municipal de Penafiel, conforme o Aviso n.º 1217/2014 publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 19, de 28 de janeiro, e cuja UOPG consta da execução programada estabelecida pelo PDM de Penafiel.

Artigo 3.º

Área de Intervenção

A área de intervenção da Operação de Loteamento é de 13,73 ha (137.303,69 m²), conforme delimitação da Planta Síntese, pertencente às freguesias de S. Mamede de Recezinhos e de S. Martinho de Recezinhos, e corresponde à totalidade da área abrangida pela Unidade de Execução aprovada.



Artigo 4.º

Conteúdo Documental

A Operação de Loteamento, 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, é constituída pelos seguintes elementos:

1 - Peças Escritas

- a) Levantamento Fotográfico;
- b) Estudo Acústico;
- c) Estudo de Tráfego;
- d) Memória Descritiva e Justificativa;
- e) Regulamento;

2 - Peças Desenhadas

- a) Extratos de Ortofotomapa e de Levantamento Aerofotogramétrico;
- b) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM;
- c) 01 - Planta da Situação Existente – Levantamento Topográfico;
- d) 02 - Planta da Infraestrutura Viária;
- e) 03 - Projeto de Sinalização;
- f) 04 - Planta Síntese – Proposta de Intervenção;
- g) 05 - Planta de Áreas de Cedências – Localização dos compartimentos destinados a Depósito dos Resíduos Sólidos;
- h) 06 - Planta de Percursos Acessíveis;
- i) 07 - Percursos Acessíveis – Pormenores Técnicos e Construtivos;
- j) 08, 09 e 10 - Perfis;
- k) 11, 12 e 13 - Perfis – Pormenores Técnicos e Construtivos;
- l) 14 - Planta de Tratamento de Espaços Verdes.

CAPÍTULO II

Definição da Zona Empresarial/Industrial

Artigo 5.º

Constituição

A Zona Empresarial/Industrial, conforme organização da Planta Síntese, é constituída por:

- 1 - Áreas dos Lotes (num total de 10) – 76 666 m²;
- 2 - Áreas de Cedência (infraestrutura viária, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva) - 60 637 m².



Artigo 6.º

Uso dos Lotes

A Operação de Loteamento, conforme a Unidade de Execução aprovada, define áreas destinadas a indústria, armazéns, comércio e serviços.

CAPÍTULO III

Dos Lotes

Artigo 7.º

Tipologia dos Lotes

- 1 - Os lotes destinam-se à construção de edificações isoladas e à construção de edificações contíguas, sendo que, os primeiros, são constituídos pelos lotes 03 e 06 a 10 e, os segundos, são constituídos pelos lotes 01/02 e 04/05.
- 2 - Os lotes têm a área e dimensão previstas no Anexo I (Ficha das Características do Loteamento) e na Planta Síntese e devem ser ocupados de acordo com o presente Regulamento e a Planta Síntese.

Artigo 8.º

Edificabilidade dos Lotes

- 1 - A Operação de Loteamento contempla a constituição de 10 lotes, sendo os lotes 01 a 09 destinados à indústria, armazéns, comércio e serviços e o lote 10 ao comércio e serviços.
- 2 - A execução das edificações e de quaisquer obras de construção, ampliação e alteração deve respeitar os limites máximos dos parâmetros urbanísticos definidos no Quadro II do Anexo I.
- 3 - As edificações são construídas dentro dos limites do polígono de implantação definidos na Planta Síntese, não sendo obrigatória a ocupação total do polígono, devendo, no entanto, ser garantidos os alinhamentos das edificações conforme Anexo II.
- 4 - Os afastamentos das edificações são os estabelecidos pelos polígonos de implantação, conforme Planta Síntese.
- 5 - A cota de soleira das edificações não deve ultrapassar os 0,15 m acima da cota da plataforma do lote definida na Planta Síntese. Os lotes devem ser preferencialmente plataformas de nível, no entanto, se tal se verificar de difícil articulação com os lotes/parcelas vizinhas, na relação dos muros de suporte, podem ser desnivelados desde que não se comprometa a acessibilidade e mobilidade para todos no interior do lote e se garanta a cota de entrada definida para o lote.



Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial

6 - A título definitivo ou devido à execução faseada (programação faseada do projeto), a área a construir não pode ser inferior a 75% da área de implantação prevista para os lotes 01 a 09 e a 50% da área de implantação prevista para o lote 10, devendo as fases ter início a partir do alçado principal, ou seja, o que confronta com a via pública (para o efeito, o alçado principal do lote 01 deve ser considerado no mesmo alinhamento do lote 02).

7 - As edificações são constituídas no máximo por 2 pisos acima da cota de soleira e no máximo por 1 piso abaixo da cota de soleira, conforme os polígonos de implantação da Planta Síntese, com a cêrcea máxima de 10,0 m para os lotes 01 a 09 e 8,5 m para o lote 10. Em situações de indústrias com exigências funcionais e técnicas excecionais, devidamente justificadas, pode admitir-se uma cêrcea superior, sem que tal represente um aumento da área de construção.

8 - A área afeta ao piso 1 dos lotes 01 a 10 não é de construção obrigatória e deve localizar-se, preferencialmente, na frente principal do edifício.

9 - Pode ser construído 1 piso abaixo da cota de soleira nos edifícios dos lotes 01 a 10 apenas para o efeito de estacionamento automóvel, garantindo o acréscimo de estacionamento resultante da ocupação comércio/serviços de acordo com a legislação em vigor, e/ou outros fins que não representem aumento da área bruta de construção.

10 - Podem ser efetuados ajustes às áreas permeáveis dos lotes, desde que não haja diminuição da totalidade da área permeável definida para cada lote, conforme Quadro III do Anexo I, por forma a não colidir com o índice de impermeabilização previsto para a Operação de Loteamento, (Quadro I do Anexo I), seja garantido um mínimo de 10% de área ajardinada, de acordo com o esquema de localização destas áreas, e tenham largura suficiente para assegurar as cortinas arbóreas previstas na Planta Síntese, com um mínimo de 1,0 m.

11 - Qualquer ajuste decorrente do n.º 6 só pode ser efetuado ao nível dos alinhamentos flexíveis previstos no Anexo II.

12 - Os edifícios podem ser divididos em regime de propriedade horizontal, desde que os mesmos garantam todas as regras e normas aplicáveis.

13 - No caso do lote 03, cujo esquema funcional se encontra estruturado para a instalação de atividades/empresas com maiores necessidades de funcionamento e/ou armazenamento ao nível do espaço exterior, caso não sirva o seu objetivo inicial, é possibilitado um esquema funcional alternativo, bem como os respetivos alinhamentos e parâmetros urbanísticos, conforme o Anexo III (Planta e Ficha das Características).

14 - Para efeitos do número anterior, o índice de impermeabilização máximo aplicável é o definido no Anexo I, sendo ainda aplicáveis, com as devidas adaptações, as demais disposições específicas constantes do presente regulamento.



Artigo 9.º

Junção de Lotes

1 - É permitida, nos termos da lei, a junção de dois lotes, pertencentes ao mesmo proprietário, nos lotes destinados à construção de edificações contíguas 01/02 e 04/05 e nos lotes destinados à construção de edificações isoladas 06/07 e 08/09, por razões funcionais atribuídas à dimensão e importância do projeto devidamente justificadas.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, em termos de parâmetros urbanísticos, aplica-se o somatório dos valores estabelecidos para cada um dos lotes e mantêm-se as regras definidas para os lotes antes da junção.

3 - Em resultado da junção de lotes, considerando que o polígono de implantação corresponde ao limite máximo a edificar, as alterações à implantação devem cumprir o seguinte:

- a. Deve respeitar-se a junção e os alinhamentos definidos no Anexo IV;
- b. Nos lotes 08/09 os alinhamentos laterais podem variar apenas para alargamento da via de circulação interna para o limite máximo de 8,0 m, mantendo-se a largura das faixas verdes longitudinais do lote e ajustando-se em conformidade os alinhamentos dos passeios e estacionamento existentes nas frentes dos lotes;
- c. Deve manter-se a estrutura funcional definida para os lotes individuais, em termos de passeios, estacionamento e áreas ajardinadas, conforme o Anexo IV, e embora configure uma unidade arquitetónica, com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e planos de fachada, deve ser garantida a individualidade construtiva dos edifícios e das redes, para não comprometer a possibilidade de reversão à situação original;
- d. Qualquer ajuste decorrente do n.º 6 do artigo 8.º só pode ser efetuado ao nível dos alinhamentos flexíveis previstos nos edifícios, conforme Anexo IV.

Artigo 10.º

Divisão de Lotes e Separação de Edifícios

1 - É permitida, nos termos da lei, a divisão do lote 03 e a construção em separado, isto é, em situação de não contiguidade, dos edifícios dos lotes 01/02, por razões funcionais atribuídas à dimensão e importância do projeto devidamente justificadas.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, em termos de parâmetros urbanísticos, aplicam-se as regras estabelecidas para os lotes individuais definidas no artigo 8.º.

3 - Em resultado da divisão do lote e da construção em separado, considerando que o polígono de implantação corresponde ao limite máximo a edificar, as alterações à implantação devem cumprir o seguinte:

- a. Deve respeitar-se a divisão/separação e os alinhamentos definidos no Anexo V;



- b. Deve manter-se a estrutura funcional definida para os lotes, no que respeita a passeios, estacionamento e áreas ajardinadas, conforme o Anexo V;
- c. Qualquer ajuste decorrente do n.º 6 do artigo 8.º só pode ser efetuado ao nível dos alinhamentos flexíveis previstos nos edifícios, conforme Anexo V.

Artigo 11.º

Arruamentos e Estacionamento

- 1 - Os arruamentos dos lotes devem ser dimensionados de acordo com as exigências do tipo de ocupação que se venha a instalar, garantindo designadamente a largura adequada, por forma a não comprometer a circulação viária interna.
- 2 - Os parâmetros urbanísticos de estacionamento privado de cada lote, conforme indicado no Quadro IV do Anexo I, devem ser dimensionados em função do tipo de ocupação e da área bruta de construção, por forma a dispor da capacidade adequada de estacionamento de veículos ligeiros, para pessoas com mobilidade condicionada e/ou de pesados.
- 3 - Para efeitos do número anterior, as áreas afetas ao estacionamento de veículos ligeiros, para pessoas com mobilidade condicionada e de pesados, são as definidas na Planta Síntese, sem prejuízo de se definirem outras áreas desde que não colidam com a estrutura funcional do lote e não comprometam a circulação interna do mesmo (de veículos ligeiros e pesados).
- 4 - Deve garantir-se a área permeável dos lotes afeta ao estacionamento de veículos ligeiros, conforme Quadro III do Anexo I, através da aplicação de grelhas de enrelvamento em PVC que garantam a total permeabilidade do solo, por forma a não colidir com o índice de impermeabilização previsto para a Operação de Loteamento. Caso se verifique não ser necessária a totalidade das áreas permeáveis do lote afetas ao estacionamento de veículos ligeiros, a área deve manter-se permeável, podendo integrar-se na área ajardinada do lote.
- 5 - Os lugares de estacionamento para veículos pesados devem localizar-se na zona tardoz dos lotes.
- 6 - Os materiais a aplicar nas áreas de arruamento e estacionamento no interior dos lotes devem estar de acordo com o definido na Planta Síntese. Não é permitida a aplicação de betuminoso nestas áreas.

Artigo 12.º

Muros e Vedações

- 1 - Os muros confinantes com a via pública não podem exceder a altura máxima de 2,50 m, relativamente à cota do passeio, sendo permitida a vedação em sebes ou grades metálicas desde que não ultrapasse a altura máxima definida.



2 - Os muros de vedação interiores, laterais e posteriores, não podem exceder a altura máxima fixada para o muro confinante com a via pública.

3 - No caso de muros de suporte que ultrapassem a altura máxima fixada para o muro confinante com a via pública, o muro de vedação deverá ter uma altura mínima e máxima de 0,50 m e 1,80 m, respetivamente, sendo permitida a vedação em sebes, grades metálicas ou rede metálica zincada no intervalo de alturas fixado.

Artigo 13.º

Espaços Verdes Privados

1 - Os espaços verdes privados, constituídos pelas áreas ajardinadas no interior dos lotes, destinam-se à qualificação ambiental desta zona empresarial. A sua construção e manutenção é da responsabilidade das empresas utentes.

2 - Estes espaços obedecem às seguintes disposições:

- a. É interdita qualquer ação que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos solos ou das águas superficiais e subterrâneas;
- b. É interdito qualquer fim industrial, incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, desperdícios ou outros;
- c. Devem ser ajardinados com recurso a espécies autóctones ou tradicionais da flora local, cumprindo com a localização das cortinas arbóreas definidas na Planta Síntese, a submeter à apreciação da Câmara Municipal;
- d. É expressamente proibida a introdução de espécies infestantes arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 565/99 de 21 de dezembro, na sua redação atual;
- e. Nas áreas adjacentes aos arruamentos públicos, não é permitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas;
- f. As espécies plantadas junto a muros e/ou infraestruturas devem possuir raizame profundante de modo a não provocar danos que, a existir, são da responsabilidade da empresa utente;
- g. O enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas arbóreas ou arbustivas com uma percentagem mínima de 50% de folha persistente.



Artigo 14.º

Estética da Zona Empresarial/Industrial

1 - Por forma a garantir a execução da solução de conjunto preconizada no projeto de loteamento aprovado, as edificações devem obedecer às seguintes disposições:

- a. Adotar, em termos de construção e conceção arquitetónica, uma linguagem atual e moderna;
- b. Apresentar remate em platibanda, por forma a ocultar a cobertura, não sendo por isso permitidas coberturas tradicionais inclinadas com beirado;
- c. Devem ser privilegiados os materiais como o metal, o vidro, o betão e a pedra, bem como a utilização de cor clara. Apenas são permitidos outros materiais e cores desde que se coadunem com a linguagem pretendida para a zona empresarial/industrial ou se relacionem com a identidade da marca da empresa a instalar;
- d. Não são permitidos elementos construtivos ou revestimentos que desvirtuem a imagem arquitetónica pretendida. Os elementos técnicos, tais como antenas, painéis solares e outros semelhantes, devem ser tratados de forma a introduzirem o menor impacto possível.

2 - Não é permitida a ocupação dos lotes com anexos ou telheiros, exceto no caso da construção de:

- a. Portarias, com uma área máxima de 25,0 m² e 15,0 m² nos lotes 01 a 03 e 04 a 09, respetivamente, localizada na entrada do lote, e desde que não comprometa a área permeável prevista para o mesmo. No caso de junção de lotes, não é aplicável o somatório das áreas de portaria estabelecidas individualmente;
- b. Apoios à atividade a instalar, quando tecnicamente justificados, nomeadamente postos de transformação, áreas técnicas, estações internas de tratamento de águas residuais e outras semelhantes que se afigurem imprescindíveis ao bom funcionamento da mesma ou quando exigidas pelas entidades licenciadoras, cuja implantação se efetue no tardo do lote e não comprometa a área permeável prevista ou a circulação interna do mesmo (de veículos ligeiros e pesados).

3 - A carga e descarga, bem como o depósito de materiais, deve ser realizada no interior de cada lote, por forma a não comprometer a funcionalidade das redes, viária e de águas pluviais, e a apresentação da zona empresarial/industrial.



CAPÍTULO IV

Áreas de Cedência

Artigo 15.º

Constituição

As áreas de cedência da presente operação de loteamento, afetas ao domínio municipal, são constituídas pelos espaços verdes e de utilização coletiva, pela infraestrutura viária e pelo equipamento de utilização coletiva, conforme dimensões, organização e materiais definidos na Planta Síntese e na Planta de Áreas de Cedência.

Artigo 16.º

Disposições Comuns

1 - No Quadro IV do Anexo I estão definidos os limites mínimos dos parâmetros urbanísticos do estacionamento público da infraestrutura viária e da parcela do equipamento de utilização coletiva, por forma a não colidir com a possibilidade de, no limite, todos os lotes acolherem a atividade de comércio/serviços.

2 - No Quadro I do Anexo I estão definidos os limites mínimos das áreas permeáveis, referentes aos espaços verdes e de utilização coletiva, às áreas ajardinadas públicas e ao estacionamento público permeável da infraestrutura viária e do equipamento de utilização coletiva, por forma a não colidir com o índice de impermeabilização previsto para a globalidade da Operação de Loteamento.

3 - Deve garantir-se a área permeável afeta ao estacionamento de veículos ligeiros através da aplicação de grelhas de enrelvamento em PVC que garantam a total permeabilidade do solo.

4 - Os espaços verdes públicos, constituídos pelos espaços verdes e de utilização coletiva e pelas áreas ajardinadas da infraestrutura viária e do equipamento, destinam-se ao enquadramento paisagístico e utilização coletiva e obedecem às seguintes disposições:

- a. É interdita qualquer ação que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos solos ou das águas superficiais e subterrâneas, nomeadamente o derrube ou destruição de vegetação autóctone, quando existente;
- b. Não é permitida a edificação nestas áreas ou a sua utilização para fins diferentes daquele a que se destina, salvo se, cumulativamente, for comprovado o seu carácter de utilidade pública, bem como o seu benefício para a área, e não comprometa os parâmetros urbanísticos previstos para a área da Operação de Loteamento;



- c. É expressamente proibida a introdução de espécies infestantes arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 565/99 de 21 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 17.º

Equipamento de Utilização Coletiva

- 1 - A área do equipamento de utilização coletiva é constituída pelas áreas do equipamento, de arruamento, estacionamento, passeios e áreas ajardinadas.
- 2 - Esta área destina-se, preferencialmente, à instalação de um equipamento desportivo e tem por objetivo a requalificação do campo de jogos pré-existente.
- 3 - Caso o equipamento venha a constituir-se como uma estrutura edificada, o seu polígono de implantação encontra-se definido na Planta Síntese e obedece aos limites máximos dos parâmetros urbanísticos definidos no Quadro II do Anexo I.
- 4 - No Quadro III do Anexo I estão definidos os limites mínimos das áreas permeáveis referentes à área ajardinada e ao estacionamento.
- 5 - O tratamento das áreas ajardinadas encontra-se definido na Planta de Tratamento de Espaços Verdes.

Artigo 18.º

Infraestrutura Viária

- 1 - A infraestrutura viária é composta por áreas de arruamento, estacionamento (veículos ligeiros, veículos pesados e para pessoas com mobilidade condicionada), passeios e áreas ajardinadas.
- 2 - O tratamento das áreas ajardinadas encontra-se definido na Planta de Tratamento de Espaços Verdes.
- 3 - A localização dos compartimentos destinados a depósito dos resíduos sólidos, vulgo "ilha ecológica", encontra-se definida na Planta de Áreas de Cedência.

Artigo 19.º

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

- 1 - Os espaços verdes e de utilização coletiva destinam-se ao enquadramento paisagístico e à utilização coletiva, devem ter funções de proteção e amortecimento de poluição atmosférica e sonora e permitir a transição entre a zona industrial e a envolvente próxima.
- 2 - Em caso de ajardinamento deve utilizar-se espécies autóctones ou tradicionais da flora local, e deve ser objeto de um projeto de arquitetura paisagista.



CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 20.º

Normas Complementares

Às operações urbanísticas subsequentes à aprovação da presente operação de loteamento aplicam-se ainda as disposições constantes do *Regulamento de Alienação de Lotes da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos*.

Artigo 21.º

Dúvidas e Omissões

As lacunas, dúvidas e omissões do Presente Regulamento serão preenchidas ou resolvidas pela Câmara Municipal de Penafiel, de acordo com a legislação em vigor.

Penafiel, 06 de agosto de 2015