



**1.ª ALTERAÇÃO À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**  
**ÁREA CENTRAL DA ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS**  
**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO .....	3
3. ENQUADRAMENTO NO PDM DE PENAFIEL.....	3
4. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO .....	3
4.1. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos .....	4
5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS – 1.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO .....	5-7
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7

## 1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à 1.ª Alteração da Operação de Loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2016 - Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, operação urbanística promovida por iniciativa municipal.

A proposta de alteração 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 actual.

## 2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

As obras de urbanização encontram-se concluídas, sobretudo as obras de criação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos a edificar, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva, estando por isso esta Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos em condições de receber as actividades que nela se pretendam instalar.

## 3. ENQUADRAMENTO NO PDM DE PENAFIEL

A alteração da Operação de Loteamento enquadra-se nos objetivos e disposições regulamentares do PDM em vigor.

### Parâmetros Urbanísticos – PDM

<b>Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15</b>	Área Total da UE (m <sup>2</sup> )	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
<b>Áreas Empresariais/ Industriais Propostas</b>	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

## 4. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

A presente alteração à operação urbanística tem como objetivo geral o reforço da atratividade empresarial e industrial da área objeto de intervenção e do próprio concelho.

Durante a realização das obras referidas no ponto 2. foram sentidas algumas contrariedades nomeadamente a topografia do terreno muito acentuado, que se encontrava ocultada pela

densa vegetação, e o surgimento de maciços graníticos particularmente rijos que não é viável a sua remoção.

Nesse sentido, torna-se necessário proceder à alteração do loteamento, um por natureza de ordem da topografia do terreno muito acentuado oculto pela densa vegetação, leva a que seja necessário eliminar o lote n.º 9, e um outro por natureza de ordem do surgimento de maciços graníticos particularmente rijos, localizados nos lotes 1 e 2 que leva a que seja necessário alterar a cota de implantação, assim como, pelo surgimento de um investidor que pretende adquirir os mesmos (lote1e2) e junta-los tendo em vista as necessidades das instalações e os requisitos necessários para o desenvolvimento da sua atividade.

#### 4.1. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos

A alteração da Operação de Loteamento contempla as seguintes alterações:

- Extinção do lote 09 ficando esta área (2976,56m<sup>2</sup>) como Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, sendo a área bruta de construção deste, transferida para o lote 03 havendo ainda um acréscimo na área de construção deste de cerca de 315m<sup>2</sup> para além da área transferida, estando dentro e em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos;
- Junção do lote01 e lote02 passando a designar-se lote01 agregando assim os parâmetros urbanísticos do lote02 nomeadamente a área máxima de implantação, a área bruta de construção máxima e a área de construção máxima, com isto e com o fundamentado no ponto 4. houve a necessidade de ajustar a implantação, as áreas de estacionamento, as áreas verdes e os acessos interiores do lote, sendo que estes ajustes estão dentro e em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos;
- Alteração ao regulamento por forma a adaptá-lo às alterações referidas nos pontos anteriores, e à nova realidade em que vivemos no contexto socioeconómico, estabelecendo, além de outras alterações, uma maior flexibilização na edificabilidade e junção de lotes.

**5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS – 1.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**
**QUADRO PLANTA SÍNTESE - 1.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	Área Solo - OP. LOTEAMENTO		137 303,69
	Área Solo - Lotes 01 a 10 (Área Líquida da OP. LOTEAMENTO)		73 689,82
	Área Bruta Construção (abc) - INDÚSTRIA/ARMAZÉNS/COMÉRCIO/SERVIÇOS (A)		25 820,19
	Área Bruta Construção (abc) - COMÉRCIO/SERVIÇOS (B)		1 500,00
	Total Área Bruta Construção (A+B)		27 320,19
	<b>Índice de Utilização do Solo da OP. LOTEAMENTO</b>		<b>0,20</b>
ÁREA DE CEDÊNCIA	Área de Cedência - Domínio Público Municipal - Infraestrutura Viária (C)		22 578,94
	Área de Cedência - Domínio Privado Municipal - Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (D)		34 217,35
	Área de Cedência - Domínio Privado Municipal - Equipamento de Utilização Coletiva (E)		6 817,58
	Área Total de Cedência		63 613,87
	<b>Área Total de Cedência por Área Total da OP. LOTEAMENTO (C+D+E)</b>		<b>46,33</b>
	<b>Área de Cedência por Área Total da OP. LOTEAMENTO (D+E)</b>		<b>29,89</b>
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	Área de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (Área de Cedência)		34 217,35
	Área de Espaços Verdes Públicos - Área Ajudada Infraestrutura Viária (Área de Cedência)		3 599,02
	Área de Espaços Verdes Públicos - Área Ajudada Equipamento Utilização Coletiva (Área de Cedência)		331,11
	Área de Espaços Verdes Privados - Área Ajudada Interior Lotes		15 939,20
	Área de Estacionamento Privado Permeável - Interior Lotes		4 456,52
	Área de Estacionamento Público Permeável - Infraestrutura Viária/Equip. U. C. (Área de Cedência)		1 484,69
	Total de Área Permeável		60 027,88
	<b>Índice de Impermeabilização</b>		<b>0,56</b>

**QUADRO PLANTA SÍNTESE - LOTES/PARCELAS**

Proposta de Intervenção	Área Solo	Área Máxima Implantação	N.º Pisos Máximo	ac Máxima/Piso	abc Máxima Total	ac Máxima Total	Índice Utilização Solo	Índice Implantação	Cércea Máxima (m)	Volumetria (m³)
Lote 01 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	33 382,49	13 415,18	3	13 415,18 Piso 0 1 200,00 Piso 1 13 415,18 Cave	14 615,18	28 030,36	0,44	0,40	10	134 151,80
Lote 02 ANEXADO AO LOTE1				Piso 0 Piso 1 Cave						
Lote 03 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	18 043,44	4 005,01	3	4 005,01 Piso 0 300,00 Piso 1 3 980,01 Cave	4 305,01	8 285,02	0,24	0,22	10	40 050,10
Lote 04 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	4 490,38	1 750,00	3	1 750,00 Piso 0 250,00 Piso 1 1 750,00 Cave	2 000,00	3 750,00	0,45	0,39	10	17 500,00
Lote 05 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	4 503,19	1 750,00	3	1 750,00 Piso 0 250,00 Piso 1 1 750,00 Cave	2 000,00	3 750,00	0,44	0,39	10	17 500,00
Lote 06 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	3 357,56	800,00	3	800,00 Piso 0 200,00 Piso 1 800,00 Cave	1 000,00	1 800,00	0,30	0,24	10	8 000,00
Lote 07 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	3 345,66	800,00	3	800,00 Piso 0 200,00 Piso 1 800,00 Cave	1 000,00	1 800,00	0,30	0,24	10	8 000,00
Lote 08 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	2 964,64	720,00	3	720,00 Piso 0 180,00 Piso 1 720,00 Cave	900,00	1 620,00	0,30	0,24	10	7 200,00
Lote 09 EXTINTO				Piso 0 Piso 1 Cave						
Lote 10 COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	3 602,46	750,00	3	750,00 Piso 0 750,00 Piso 1 750,00 Cave	1 500,00	2 250,00	0,42	0,21	8,5	6 375,02
<b>Total</b>	<b>73 689,82</b>	<b>23 990,19</b>			<b>27 320,19</b>	<b>51 285,38</b>				<b>238 776,92</b>
Se edificada:										
Parcela EQUIP. U. C.	6 817,58	2 950,00	-	-	-	-	-	0,43	-	-

**QUADRO PLANTA SÍNTESE - ESTACIONAMENTO**

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.	<b>A DIMENSIONAR DE ACORDO COM O TIPO DE OCUPAÇÃO E A ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>							
Lote 02 ANEXADO AO LOTE1								
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 EXTINTO								
Lote 10 COM./SERV.								
Parcela EQUIP. U. C.						91	-	3
Infraestrutura Viária						306	14	11
<b>Total</b>						<b>397</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

**6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A presente alteração pretende a promoção de sectores produtivos, com especial enfoque na criação novos projetos empresariais com adequada sustentabilidade ambiental e territorial, tendo por base a lógica da polivalência, a sustentabilidade, a criação de emprego qualificado e com efeitos multiplicativos no desenvolvimento económico concelhio.

Visa tornar mais eficientes e operacionais as opções do Município, assim como a operacionalização e concretização das operações urbanísticas e actividades que vierem a instalar-se no loteamento, promovendo a agilização e flexibilização da edificabilidade, não alterando estruturalmente a coerência nem os princípios estabelecidos no mesmo sendo que as alterações propostas têm um carácter restrito.

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, 16 de julho de 2020

O Técnico

---

(Ricardo Coelho, Arq.º)