



**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.....	4
4. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO .....	4
4.1. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos .....	4
5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS – 1.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO .....	6-9
6. REGULAMENTO – 1.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO.....	9-18
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18



## 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 Câmara Municipal de Penafiel, em reunião de câmara ordinária pública de 20 de julho de 2020, aprovou por unanimidade a abertura do período de Discussão Pública referente 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 (Deliberação n.º 1326).

O período de discussão pública, decorreu de 22 de setembro de 2020 a 13 de outubro de 2020, tendo-se iniciado a partir do 8.º dia útil a seguir à publicação do Aviso n.º 13599/2020 no Diário da República, e a duração de 15 dias úteis.

Terminado o período de discussão pública, foi elaborado o relatório de ponderação que visou, assim, apresentar os trâmites da discussão pública, a participação de particulares, o resultado da análise técnica efetuada ao respetivo conteúdo, bem como as alterações a introduzir na Proposta da 1.ª Alteração da Operação de Loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2016 - Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, em função das participações apresentadas.

A Proposta da 1.ª Alteração da Operação de Loteamento da Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos não foi objeto de consulta presencial, bem como não foram apresentadas participações (através do Balcão Único de Atendimento e por via do correio eletrónico da Câmara Municipal). Assim, não houve qualquer alteração à Proposta da 1.ª Alteração da Operação de Loteamento da Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, decorrente da participação de particulares.

O Relatório de Ponderação da Discussão Pública da 1.ª Alteração da Operação de Loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2016 - da Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, foi divulgado através da página eletrónica do Município.

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 oculta 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/QUADRO I - 1.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	Área Solo - OP. LOTEAMENTO		137 303,69
	Área Solo - Lotes 01 a 08 (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 Ajardinada Infraestrutura Viária (Área de Cedência)		3 599,02
	Área de Espaços Verdes Públicos - Área Ajardinada Equipamento Utilização Coletiva (Área de Cedência)		62,16
	Área de Espaços Verdes Privados - Área Ajardinada 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)		0,00
	Total de Área Permeável		58 274,24
	<b>Índice de Impermeabilização</b>		<b>0,58</b>

**QUADRO PLANTA SÍNTESE/QUADRO II - 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/QUADRO III - LOTES/PARCELAS**

Proposta de Intervenção	Área Solo	Solo Permeável			Índice Impermeabilização
		Verde	Estacionamento	Total	
Lote 01 IND./ARM./COM./SERV.	33 382,49	11 237,77 33,66 %	2 040,46	13 278,23	0,60
Lote 02 ANEXADO AO LOTE1		%			
Lote 03 IND./ARM./COM./SERV.	18 043,44	1 825,23 10,12 %	552,50	2 377,73	0,87
Lote 04 IND./ARM./COM./SERV.	4 490,38	535,62 11,93 %	270,00	805,62	0,82
Lote 05 IND./ARM./COM./SERV.	4 503,19	535,62 11,89 %	270,00	805,62	0,82
Lote 06 IND./ARM./COM./SERV.	3 357,56	538,11 16,03 %	144,25	682,36	0,80
Lote 07 IND./ARM./COM./SERV.	3 345,66	538,11 16,08 %	144,25	682,36	0,80
Lote 08 IND./ARM./COM./SERV.	2 964,64	498,91 16,83 %	123,00	621,91	0,79
Lote 09 EXTINTO		%			
Lote 10 COM./SERV.	3 602,46	229,84 6,38 %	912,06	1 141,91	0,68
<b>Total</b>	<b>73 689,82</b>	<b>15 939,20</b>	<b>4 456,52</b>	<b>20 395,71</b>	
Se edificada:					
Parcela EQUIP. U. C.	6 817,58	62,16	0,00	62,16	0,99



**QUADRO PLANTA SÍNTESE/QUADRO IV - 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. REGULAMENTO – 1.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

Regulamento em vigor	Proposta 1.ª Alteração ao Regulamento .....Manter <a href="#">Eliminar</a> <a href="#">Nova redação</a>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO I</p> <p style="text-align: center;"><b>Disposições Gerais</b></p> <p style="text-align: center;">Artigo 1.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Objetivo e Âmbito</b></p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">Artigo 2.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Enquadramento nos Planos de Hierarquia Superior</b></p> <p>A Operação de Loteamento insere-se no perímetro da</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO I</p> <p style="text-align: center;"><b>Disposições Gerais</b></p> <p style="text-align: center;">Artigo 1.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Objetivo e Âmbito</b></p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Artigo 2.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Enquadramento nos Planos de Hierarquia Superior</b></p> <p>.....</p>

<p>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.</p> <p style="text-align: center;">Artigo 3.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Área de Intervenção</b></p> <p>A área de intervenção da Operação de Loteamento é de 13,73 ha (137.303,69 m<sup>2</sup>), 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.</p> <p style="text-align: center;">Artigo 4.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Conteúdo Documental</b></p> <p>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:</p> <p>1 - Peças Escritas</p> <p>a) Levantamento Fotográfico;</p> <p>b) Estudo Acústico;</p> <p>c) Estudo de Tráfego;</p> <p>d) Memória Descritiva e Justificativa;</p> <p>e) Regulamento;</p> <p>2 - Peças Desenhadas</p> <p>a) Extratos de Ortofotomapa e de Levantamento Aerofotogramétrico;</p> <p>b) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM;</p> <p>c) 01 - Planta da Situação Existente – Levantamento Topográfico;</p> <p>d) 02 - Planta da Infraestrutura Viária;</p> <p>e) 03 - Projeto de Sinalização;</p> <p>f) 04 - Planta Síntese – Proposta de Intervenção;</p> <p>g) 05 - Planta de Áreas de Cedências – Localização dos compartimentos destinados a Depósito dos Resíduos Sólidos;</p> <p>h) 06 - Planta de Percursos Acessíveis;</p> <p>i) 07 - Percursos Acessíveis – Pormenores Técnicos e Construtivos;</p> <p>j) 08, 09 e 10 - Perfis;</p> <p>k) 11, 12 e 13 - Perfis – Pormenores Técnicos e Construtivos;</p> <p>l) 14 - Planta de Tratamento de Espaços Verdes.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO II</p> <p style="text-align: center;"><b>Definição da Zona Empresarial/Industrial</b></p> <p style="text-align: center;">Artigo 5.º</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 3.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Área de Intervenção</b></p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Artigo 4.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Conteúdo Documental</b></p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO II</p> <p style="text-align: center;"><b>Definição da Zona Empresarial/Industrial</b></p> <p style="text-align: center;">Artigo 5.º</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>Constituição</b></p> <p>A Zona Empresarial/Industrial, conforme organização da Planta Síntese, é constituída por:</p> <p>1 - Áreas dos Lotes (num total de 10) – 76 666 m2;</p> <p>2 - Áreas de Cedência (infraestrutura viária, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva) - 60 637 m2.</p> <p style="text-align: center;">Artigo 6.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Uso dos Lotes</b></p> <p>A Operação de Loteamento, conforme a Unidade de Execução aprovada, define áreas destinadas a indústria, armazéns, comércio e serviços.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> <p style="text-align: center;"><b>Dos Lotes</b></p> <p style="text-align: center;">Artigo 7.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Tipologia dos Lotes</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">Artigo 8.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Edificabilidade dos Lotes</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4 - Os afastamentos das edificações são os estabelecidos pelos polígonos de implantação, conforme Planta Síntese.</p> <p>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</p>	<p style="text-align: center;"><b>Constituição</b></p> <p>A Zona Empresarial/Industrial, conforme organização da Planta Síntese, é constituída por:</p> <p>1 - Áreas dos Lotes (num total de <del>10</del> 08) – <del>76 666</del> 73 689,82 m2;</p> <p>2 - Áreas de Cedência (infraestrutura viária, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva) - <del>60 637</del> 63 613,87 m2.</p> <p style="text-align: center;">Artigo 6.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Uso dos Lotes</b></p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> <p style="text-align: center;"><b>Dos Lotes</b></p> <p style="text-align: center;">Artigo 7.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Tipologia dos Lotes</b></p> <p>1 - Os lotes destinam-se à construção de edificações isoladas e à construção de edificações contíguas, <del>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.</del></p> <p>2 - .....</p> <p style="text-align: center;">Artigo 8.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Edificabilidade dos Lotes</b></p> <p>1 - A Operação de Loteamento contempla a constituição de <del>10</del> 8 lotes, sendo os lotes 01 a <del>09</del> 08 destinados à indústria, armazéns, comércio e serviços e o lote 10 ao comércio e serviços.</p> <p>2 - .....</p> <p>3 - As edificações são construídas dentro dos limites do polígono de implantação definidos na Planta Síntese, não sendo obrigatória a ocupação total do polígono, <del>devendo, no entanto, ser garantidos os alinhamentos das edificações conforme Anexo II</del> podendo o mesmo variar desde que não ultrapasse o limite previsto na Planta Síntese, à exceção do alinhamento frontal que deverá preferencialmente cumprir com os alinhamentos na Planta Síntese. As volumetrias definidas nos perfis são as volumetrias máximas podendo as mesmas variar dentro dos limites estabelecidos.</p> <p>4 - .....</p> <p>5 - .....</p>
--	--

<p>o lote.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>11 - Qualquer ajuste decorrente do n.º 6 só pode ser efetuado ao nível dos alinhamentos flexíveis previstos no Anexo II.</p> <p>12 - Os edifícios podem ser divididos em regime de propriedade horizontal, desde que os mesmos garantam todas as regras e normas aplicáveis.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">Artigo 9.º <b>Junção de Lotes</b></p> <p>1 - É permitida, nos termos da lei, a junção de dois lotes,</p>	<p>6 - [Revogado].</p> <p>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 e dos Perfis, 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. estabelecida no PDM em vigor.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>10 - .....</p> <p>11 - [Revogado].</p> <p>12 - [Revogado].</p> <p>13 - [Revogado].</p> <p>14 - [Revogado].</p> <p style="text-align: center;">Artigo 9.º <b>Junção de Lotes</b></p> <p>1 - [Revogado].</p>
--	--

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>a. Deve respeitar-se a junção e os alinhamentos definidos no Anexo IV;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>2 - [Revogado].</p> <p>3 - [Revogado].</p> <p>a. [Revogado].</p> <p>b. [Revogado].</p> <p>c. [Revogado].</p> <p>d. [Revogado].</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 10.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Divisão de Lotes e Separação de Edifícios</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>a. Deve respeitar-se a divisão/separação e os alinhamentos definidos no Anexo V;</p> <p>b. Deve manter-se a estrutura funcional definida para os lotes, no que respeita a passeios, estacionamento e áreas ajardinadas, conforme o Anexo V;</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 10.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Divisão de Lotes e Separação de Edifícios</b></p> <p>1 - [Revogado].</p> <p>2 - [Revogado].</p> <p>3 - [Revogado]:</p> <p>a. [Revogado];</p> <p>b. [Revogado];</p> <p>c. [Revogado].</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 11.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Arruamentos e Estacionamento</b></p> <p>1 - Os arruamentos dos lotes devem ser dimensionados de acordo com as exigências do tipo de ocupação que se</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 11.º</p> <p style="text-align: center;"><b>Arruamentos e Estacionamento</b></p> <p>1 - .....</p>

<p>venha a instalar, garantindo designadamente a largura adequada, por forma a não comprometer a circulação viária interna.</p> <p>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 (o dimensionamento do estacionamento, por tipo de ocupação, para a área bruta de construção máxima, encontra-se previsto no ponto 5.5 da Memória Descritiva e Justificativa).</p> <p>3 - Para efeitos do número anterior, as áreas afetadas 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).</p> <p>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 enlameamento 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 afetadas ao estacionamento de veículos ligeiros, a área deve manter-se permeável, podendo integrar-se na área ajardinada do lote.</p> <p>5 - Os lugares de estacionamento para veículos pesados devem localizar-se na zona tardoz dos lotes.</p> <p>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.</p>	<p>2 - .....</p> <p>3 - .....</p> <p>4 - .....</p> <p>5 - Os lugares de estacionamento para veículos pesados devem localizar-se <b>preferencialmente</b> na zona tardoz dos lotes.</p> <p>6 - [Revogado].</p>
<p>Artigo 12.º</p> <p><b>Muros e Vedações</b></p> <p>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.</p> <p>2 - Os muros de vedação interiores, laterais e posteriores, não podem exceder a altura máxima fixada para o muro confinante com a via pública.</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 12.º</p> <p><b>Muros e Vedações</b></p> <p>1 - [Revogado].</p> <p>2 - [Revogado].</p> <p>3 - [Revogado].</p>
<p>Artigo 13.º</p> <p><b>Espaços Verdes Privados</b></p> <p>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.</p>	<p>Artigo 13.º</p> <p><b>Espaços Verdes Privados</b></p> <p>1 - .....</p>

<p>2 - Estes espaços obedecem às seguintes disposições:</p> <p>a. É interdita qualquer ação que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos solos ou das águas superficiais e subterrâneas;</p> <p>b. É interdito qualquer fim industrial, incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, desperdícios ou outros;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>2 - .....</p> <p>a. ....</p> <p>b. [Revogado].</p> <p>c. ....</p> <p>d. [Revogado].</p> <p>e. [Revogado].</p> <p>f. ....</p> <p>g. ....</p>
<p>Artigo 14.º</p>	<p>Artigo 14.º</p>
<p><b>Estética da Zona Empresarial/Industrial</b></p>	<p><b>Estética da Zona Empresarial/Industrial</b></p>
<p>1 - Por forma a garantir a execução da solução de conjunto preconizada no projeto de loteamento aprovado, as edificações devem obedecer às seguintes disposições:</p> <p>a. Adotar, em termos de construção e conceção arquitetónica, uma linguagem atual e moderna;</p> <p>b. Apresentar remate em platibanda, por forma a ocultar a cobertura, não sendo por isso permitidas coberturas tradicionais inclinadas com beirado;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>2 - Não é permitida a ocupação dos lotes com anexos ou telheiros, exceto no caso da construção de:</p> <p>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;</p> <p>b. Apoios à atividade a instalar, quando tecnicamente</p>	<p>1 - .....</p> <p>a. ....</p> <p>b. ....</p> <p>c. ....</p> <p>d. ....</p> <p>2 - [Revogado].</p> <p>a. [Revogado].</p> <p>b. [Revogado].</p>



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 caráter 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

3 - [Revogado].

CAPÍTULO IV  
**Áreas de Cedência**

Artigo 15.º

**Constituição**

.....

Artigo 16.º

**Disposições Comuns**

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - .....

a. ....

b. ....

c. ....



<p>21 de dezembro, na sua redação atual.</p> <p>Artigo 17.º</p> <p><b>Equipamento de Utilização Coletiva</b></p> <p>1 - A área do equipamento de utilização coletiva é constituída pelas áreas do equipamento, de arruamento, estacionamento, passeios e áreas ajardinadas.</p> <p>2 - Esta área destina-se, preferencialmente, à instalação de um equipamento desportivo e tem por objetivo a requalificação do campo de jogos pré-existente.</p> <p>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.</p> <p>4 - No Quadro III do Anexo I estão definidos os limites mínimos das áreas permeáveis referentes à área ajardinada e ao estacionamento.</p> <p>5 - O tratamento das áreas ajardinadas encontra-se definido na Planta de Tratamento de Espaços Verdes.</p>	<p>Artigo 17.º</p> <p><b>Equipamento de Utilização Coletiva</b></p> <p>1 - A área do equipamento de utilização coletiva é constituída pelas áreas do equipamento, <del>de arruamento, estacionamento, passeios e áreas ajardinadas</del> e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos.</p> <p>2 - [Revogado].</p> <p>3 - .....</p> <p>4 - .....</p> <p>5 - .....</p>
<p>Artigo 18.º</p> <p><b>Infraestrutura Viária</b></p> <p>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.</p> <p>2 - O tratamento das áreas ajardinadas encontra-se definido na Planta de Tratamento de Espaços Verdes.</p> <p>3 - A localização dos compartimentos destinados a depósito dos resíduos sólidos, vulgo "ilha ecológica", encontra-se definida na Planta de Áreas de Cedência.</p>	<p>Artigo 18.º</p> <p><b>Infraestrutura Viária</b></p> <p>1 - A infraestrutura viária é composta por áreas de arruamento, estacionamento <del>(veículos ligeiros, veículos pesados e para pessoas com mobilidade condicionada)</del>, passeios e áreas ajardinadas.</p> <p>2 - [Revogado].</p> <p>3 - [Revogado].</p>
<p>Artigo 19.º</p> <p><b>Espaços Verdes e de Utilização Coletiva</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 19.º</p> <p><b>Espaços Verdes e de Utilização Coletiva</b></p> <p>1 - .....</p> <p>2 - .....</p>
<p>CAPÍTULO V</p> <p><b>Disposições Finais</b></p> <p>Artigo 20.º</p> <p><b>Normas Complementares</b></p> <p>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.</p>	<p>CAPÍTULO V</p> <p><b>Disposições Finais</b></p> <p>Artigo 20.º</p> <p><b>Normas Complementares</b></p> <p>1 - 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.</p> <p>2 - O presente regulamento faz parte integrante da operação de Loteamento da Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos.</p>



<p>Artigo 21.º</p> <p><b>Dúvidas e Omissões</b></p> <p>As lacunas, dúvidas e omissões do Presente Regulamento serão preenchidas ou resolvidas pela Câmara Municipal de Penafiel, de acordo com a legislação em vigor.</p>	<p>Artigo 21.º</p> <p><b>Dúvidas e Omissões</b></p> <p>.....</p> <p>Artigo 22.º</p> <p><b>Normas revogatórias</b></p> <p>São revogadas as disposições estabelecidas, assim como os anexos II, III, IV e V do regulamento da operação de Loteamento da Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos.</p>
---	--

## 7. 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 omissos 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, 28 de outubro de 2020

O Técnico

\_\_\_\_\_  
(Ricardo Coelho, Arq.º)