

2.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 – 2.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	5-7
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	7

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à 2.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 edificações e atividades 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

Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15	Área Total da UE (m²)	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

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.

Nesse sentido, atendendo à actual configuração dos lotes e respectivas áreas de edificação e por forma a dar resposta aos anseios dos investidores torna-se necessário proceder à alteração

do loteamento, nomeadamente atendendo que em alguns dos casos adquiriram dois lotes juntos e por forma a rentabilizar e potenciar as suas actividades pretendem unificar os mesmos nivelando as plataformas onde assentam as implantações das edificações assim como pretendem unificar a área de construção, tendo em vista as necessidades das instalações e os requisitos necessários para o desenvolvimento da sua actividade, assim como existe a necessidade de ajustamento/reconfiguração do lote 03 para que o mesmo tenha os alinhamentos dos lotes 04 e 05 e a coadunar-se às necessidades do investidor e à atividade a levar a efeito.

4.1. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos

A alteração da Operação de Loteamento contempla as seguintes alterações:

- Junção do lote06 e lote07 passando a designar-se lote06 agregando assim os parâmetros urbanísticos do lote07 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;
- Reconfiguração do limite tardoz do lote03 alinhando este limite pelos lotes 04 e 05, diminuindo assim a área do lote03, sendo transferida essa área para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, assim como uma reconfiguração interna das áreas de estacionamento, as áreas verdes e a distribuição interior 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, na cêrcea e junção de lotes.

5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS – 2.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

QUADRO PLANTA SÍNTESE - 2.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)		67 972,00
	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
	Índice de Utilização do Solo da OP. LOTEAMENTO		0,20
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)		39 935,17
	Área de Cedência - Domínio Privado Municipal - Equipamento de Utilização Coletiva (E)		6 817,58
	Área Total de Cedência		69 331,69
	Área Total de Cedência por Área Total da OP. LOTEAMENTO (C+D+E)		% 50,50
	Área de Cedência por Área Total da OP. LOTEAMENTO (D+E)		% 34,05
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	Área de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (Área de Cedência)		39 935,17
	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		15 469,59
	Área de Estacionamento Privado Permeável - Interior Lotes		4 939,27
	Área de Estacionamento Público Permeável - Infraestrutura Viária/Equip. U. C. (Área de Cedência)		0,00
	Total de Área Permeável		64 005,20
	Índice de Impermeabilização		0,53

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.	12 325,62	4 005,01	3	4 005,01 Piso 0 300,00 Piso 1 3 980,01 Cave	4 305,01	8 285,02	0,35	0,32	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.	6 703,22	1 600,00	3	1 600,00 Piso 0 400,00 Piso 1 1 600,00 Cave	2 000,00	3 600,00	0,30	0,24	10	16 000,00
Lote 07 ANEXADO AO LOTE6				Piso 0 Piso 1 Cave						
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
Total	67 972,00	23 990,19			27 320,19	51 285,38				238 776,92

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.	A DIMENSIONAR DE ACORDO COM O TIPO DE OCUPAÇÃO E A ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO							
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 ANEXADO AO LOTE6								
Lote 08 IND./ARM./COM./SERV.								
Lote 09 EXTINTO								
Lote 10 COM./SERV.								
Parcela EQUIP. U. C.						91	-	3
Infraestrutura Viária						306	14	11
Total						397	14	14

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, 18 de novembro de 2021

O Técnico

(Ricardo Coelho, Arq.º)