

2.ª ALTERAÇÃO À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ÁREA CENTRAL DA ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS

REGULAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO I	4
Disposições Gerais	4
Artigo 1.º	4
Objetivo e Âmbito	4
Artigo 2.º	4
Enquadramento nos Planos de Hierarquia Superior.....	4
Artigo 3.º	4
Área de Intervenção.....	4
Artigo 4.º	4
Conteúdo Documental	4
CAPÍTULO II.....	5
Definição da Zona Empresarial/Industrial	6
Artigo 5.º	6
Constituição	6
Artigo 6.º	6
Uso dos Lotes	6
CAPÍTULO III.....	6
Dos Lotes	6
Artigo 7.º	6
Tipologia dos Lotes	6
Artigo 8.º	6
Edificabilidade dos Lotes.....	6
Artigo 9.º	8
Junção de Lotes	8
Artigo 10.º	8
Divisão de Lotes e Separação de Edifícios.....	8
Artigo 11.º	9
Arruamentos e Estacionamento.....	9
Artigo 12.º	10
Muros e Vedações	10

Artigo 13.º	10
Espaços Verdes Privados	10
Artigo 14.º	11
Estética da Zona Empresarial/Industrial.....	11
CAPÍTULO IV	12
Áreas de Cedência.....	12
Artigo 15.º	12
Constituição	12
Artigo 16.º	12
Disposições Comuns.....	12
Artigo 17.º	13
Equipamento de Utilização Coletiva.....	13
Artigo 18.º	13
Infraestrutura Viária	13
Artigo 19.º	14
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	14
CAPÍTULO V	14
Disposições Finais	14
Artigo 20.º	14
Normas Complementares	14
Artigo 21.º	14
Dúvidas e Omissões.....	14
Artigo 22.º	15
Normas revogatórias	15

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

- Levantamento Fotográfico;
- Estudo Acústico;
- Estudo de Tráfego;
- Memória Descritiva e Justificativa;
- 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 08) – 67 972,00 m²;
- 2 - Áreas de Cedência (infraestrutura viária, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva) - 69 307,47 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.
- 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 8 lotes, sendo os lotes 01 a 08 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, 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.
- 4 - Os afastamentos das edificações são os estabelecidos pelos polígonos de implantação, conforme Planta Síntese.
- 5 - 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.
- 6 - [Revogado].
- 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 cércea máxima estabelecida no PDM em vigor.
- 8 - A área afeta ao piso 1 dos lotes 01 a 08 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 08 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 - [Revogado].
- 12 - [Revogado].
- 13 - [Revogado].
- 14 - [Revogado].

Artigo 9.º

Junção de Lotes

- 1 - [Revogado].
- 2 - [Revogado].
- 3 - [Revogado].
 - a. [Revogado].
 - b. [Revogado].
 - c. [Revogado].

Artigo 10.º

Divisão de Lotes e Separação de Edifícios

- 1 - [Revogado].

- 2 - [Revogado].
- 3 - [Revogado].
 - a. [Revogado].
 - b. [Revogado].
 - c. [Revogado].

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 (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).
- 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 preferencialmente na zona tardo dos lotes.
- 6 - [Revogado].

Artigo 12.º

Muros e Vedações

- 1 - [Revogado].
- 2 - [Revogado].
- 3 - [Revogado].

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. [Revogado].
 - 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. [Revogado].
 - e. [Revogado].

- 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. [Revogado].
 - 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 - [Revogado].
 - a. [Revogado].
 - b. [Revogado].
- 3 - [Revogado].

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, e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos.
- 2 - [Revogado].
- 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, passeios e áreas ajardinadas.
- 2 - [Revogado].
- 3 - [Revogado].

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

- 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.
- 2 - O presente regulamento faz parte integrante da operação de Loteamento da Área Central 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.

Artigo 22.º

Normas revogatórias

São revogadas as disposições estabelecidas no regulamento da operação de Loteamento da Área Central da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos.

Penafiel, 16 de fevereiro de 2022