

3.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 – 3.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	4-5
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	6

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à 3.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 atual.

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 nesta fase esta Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos a 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 (m ²)	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 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:

- Alteração do lote06 e lote07, como requerido e estabelecido pelo proprietário o mesmo apenas pretende que a plataforma dos mesmos fique nivelada à cota 143.55, isto é, passe da atual cota 141.15 prevista no loteamento para a cota 143.55, sendo que estes ajustes estão dentro e em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o loteamento, não alterando com isto qualquer outro parâmetro previsto no loteamento;

5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS – 3.ª ALTERAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

QUADRO PLANTA SÍNTESE - 3.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 Ajudinada Infraestrutura Viária (Área de Cedência)		3 599,02
	Área de Espaços Verdes Públicos - Área Ajudinada Equipamento Utilização Coletiva (Área de Cedência)		62,16
	Área de Espaços Verdes Privados - Área Ajudinada Interior Lotes		15 468,15
	Área de Estacionamento Privado Permeável - Interior Lotes		4 945,74
	Área de Estacionamento Público Permeável - Infraestrutura Viária/Equip. U. C. (Área de Cedência)		0,00
	Total de Área Permeável		64 010,23
	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	14 615,18	28 030,36	0,44	0,40	10	134 151,80
1 200,00 Piso 1										
13 415,18 Cave										
Lote 02 ANEXADO AO LOTE1				Piso 0						
				Piso 1						
				Cave						
Lote 03 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	12 325,62	3 962,41	3	3 962,41 Piso 0	4 305,01	8 267,42	0,35	0,32	10	39 624,10
342,60 Piso 1										
3 962,41 Cave										
Lote 04 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	4 490,38	1 750,00	3	1 750,00 Piso 0	2 000,00	3 750,00	0,45	0,39	10	17 500,00
250,00 Piso 1										
1 750,00 Cave										
Lote 05 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	4 503,19	1 750,00	3	1 750,00 Piso 0	2 000,00	3 750,00	0,44	0,39	10	17 500,00
250,00 Piso 1										
1 750,00 Cave										
Lote 06 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	3 357,56	800,00	3	800,00 Piso 0	1 000,00	1 800,00	0,30	0,24	10	8 000,00
200,00 Piso 1										
800,00 Cave										
Lote 07 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	3 345,66	800,00	3	800,00 Piso 0	1 000,00	1 800,00	0,30	0,24	10	8 000,00
200,00 Piso 1										
800,00 Cave										
Lote 08 IND./ARM./COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	2 964,64	720,00	3	720,00 Piso 0	900,00	1 620,00	0,30	0,24	10	7 200,00
180,00 Piso 1										
720,00 Cave										
Lote 09 EXTINTO				Piso 0						
				Piso 1						
				Cave						
Lote 10 COM./SERV. ESTACION./ARRECAD.	3 602,46	750,00	3	750,00 Piso 0	1 500,00	2 250,00	0,42	0,21	8,5	6 375,02
750,00 Piso 1										
750,00 Cave										
Total	67 972,00	23 947,59			27 320,19	51 267,78				238 350,92

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 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
Total				397	14	14

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente alteração visa apenas alterar a cota da plataforma dos lotes 06 e 07 mantendo os mesmos de nível e passando estes para a cota 143.55.

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, 14 de fevereiro de 2023

O Técnico

(Ricardo Coelho, Arq.º)