

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Introdução e Enquadramento

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à alteração ao loteamento do **Parque Empresarial do Camporês Norte**, sito no concelho de Ansião, promovido pelo Município, processo nº 02/2018/06, a qual decorre da necessidade de proceder a ajustamentos técnicos e cadastrais identificados na sequência da execução da obra de desnivelamento do cruzamento do IC8, bem como da verificação e compatibilização dos elementos constantes do cadastro inicial do loteamento.

A intervenção realizada na referida infraestrutura rodoviária introduziu alterações relevantes ao nível da morfologia do terreno, dos alinhamentos viários e das condições de articulação física entre o loteamento e a rede rodoviária estruturante. Tais circunstâncias determinaram a necessidade de proceder à redefinição pontual de limites, áreas e configurações de lotes, bem como ao ajustamento de arruamentos e zonas técnicas, por forma a assegurar a adequada compatibilização geométrica, funcional e registral do conjunto.

Paralelamente, no âmbito da análise técnica ao cadastro base da solução original, foram identificadas incongruências e imprecisões cartográficas que justificam a sua retificação, com vista à harmonização entre os elementos matriciais, registrais e cartográficos, garantindo-se, assim, maior rigor jurídico e conformidade com a realidade física atualmente existente.

A presente alteração não consubstancia uma modificação substancial da estrutura urbanística do loteamento, mantendo-se inalterados:

- A vocação e uso dominante industrial/empresarial;
- Os parâmetros urbanísticos estruturantes;
- A coerência do desenho urbano e da organização funcional do parque empresarial.

O procedimento enquadra-se no regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e observa as disposições constantes do Plano Diretor Municipal de Ansião, designadamente no que respeita à classificação e qualificação do solo aplicável à área do Parque Empresarial do Camporês Norte, mantendo-se a conformidade com os índices, condicionantes e servidões administrativas em vigor.

Deste modo, a presente proposta visa assegurar:

- A plena compatibilização do loteamento com a nova configuração viária resultante da obra no IC8;
- A regularização e atualização cadastral das parcelas abrangidas;
- A conformidade urbanística e legal do conjunto;
- A estabilidade jurídica e registral dos lotes que integram o Parque Empresarial do Camporês Norte.

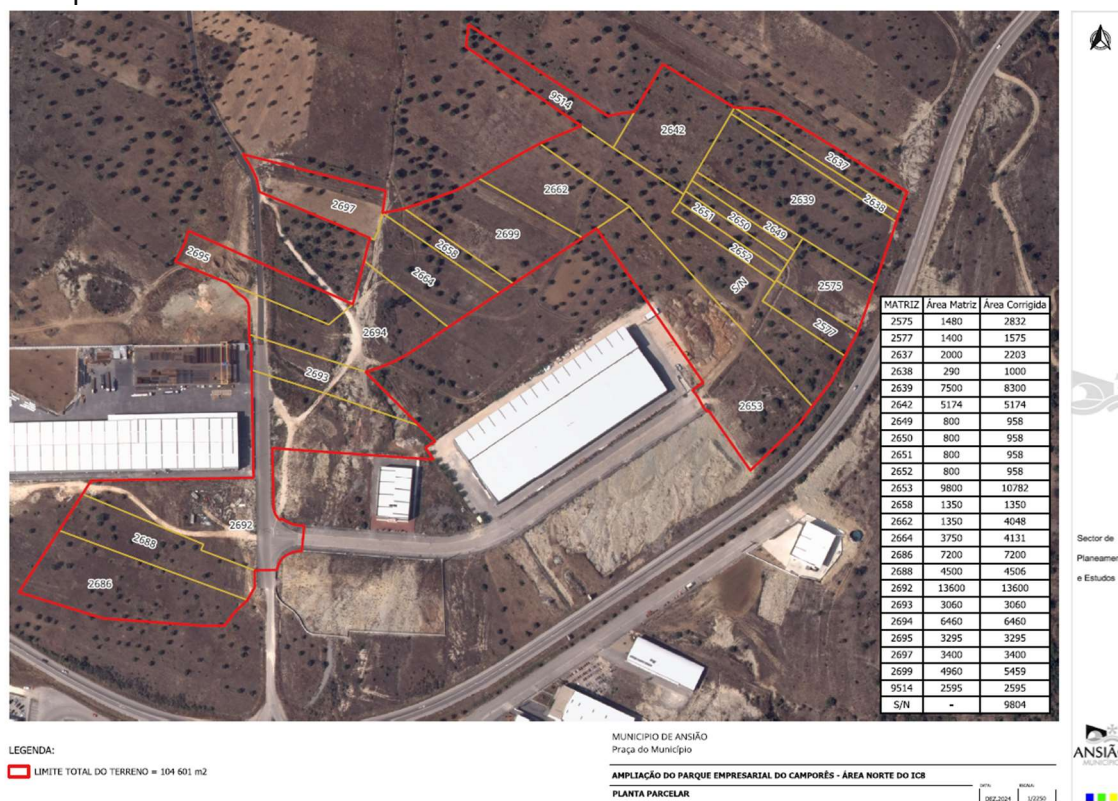
2. Objeto da Alteração

A presente alteração ao loteamento do Parque Empresarial do Camporês Norte tem por objeto a adaptação do projeto de loteamento à realidade física resultante da execução da obra de desnivelamento do cruzamento do IC8, bem como a correção e atualização de elementos cadastrais constantes do processo inicial aprovado.

Concretamente, a alteração incide sobre:

- A redefinição dos limites exteriores da área de intervenção; As áreas dos terrenos da intervenção totalizam agora 104.601.63 m², dos quais 96.962.63 correspondem ao loteamento.

Planta parcelar atualizada:



Face ao anterior limite total do terreno do e loteamento que era de 120.520 m², existe uma redução de 15.918,37 na área do terreno e de 23.557,37 na área do loteamento.

- Ajustamento geométrico de lotes confinantes com a infraestrutura rodoviária resultantes da redução da área de intervenção.
- A atualização das áreas dos lotes;
- A adequação de áreas destinadas a arruamentos, zonas técnicas e espaços de utilização comum;
- A compatibilização cartográfica entre o projeto de loteamento e os elementos matriciais e registrais atualmente em vigor.

A alteração proposta não implica modificação da natureza dos usos previstos, mantendo-se a afetação dominante a atividades industriais e empresariais, nem determina aumento da área total de construção ou alteração dos índices urbanísticos estruturantes definidos no alvará de loteamento e no Plano Diretor Municipal de Ansião, observando-se integralmente o regime jurídico aplicável.

3. Descrição Técnica da Alteração

3.1. Enquadramento físico e viário

Na sequência da execução da obra de desnivelamento do cruzamento do IC8, verificaram-se alterações na modelação do terreno e limites cadastrais e na articulação altimétrica e planimétrica entre a via estruturante e os arruamentos internos do Parque Empresarial.

Estas intervenções originaram:

- Ajustamentos no limite do lote D1 (diminuição da área do lote de 15.725 m² para 11.659m² fruto da expropriação da IP)

A proposta agora apresentada traduz cartograficamente a situação consolidada no terreno, garantindo coerência geométrica entre a infraestrutura rodoviária e o loteamento.

3.2. Alterações cadastrais e geométricas

Procedeu-se à verificação integral da cartografia do loteamento, tendo sido identificadas situações que foi necessário corrigir, designadamente parcelas que extravasavam o limite do loteamento, e outras cuja titularidade e legitimidade

ainda não estava consolidada, pelo que foi necessário retirar essas parcelas da área de intervenção e loteamento.

Assim, a alteração contempla:

- Correção de áreas e número de lotes resultantes de medição atualizada com base em levantamento topográfico georreferenciado e cadastro da área de intervenção atualizado designadamente:
- Ajustamentos no limite do lote 1 (diminuição da área do lote de 15.725 m² para 11.659m² fruto da expropriação da IP) – Diminuiu também a área de implantação de 9.700 m² para 8.943 m² e consequentemente a área de construção e volume.
- Eliminação dos lotes 4, 5, 6 e 7 sem alteração dos limites de confrontação;
- Eliminação do lote 23, com influência na dimensão e limite do lote 22, agora renomeado lote D18;
- Alteração da implantação do lote 22 agora lote D18;
- Eliminação de um pequeno espaço destinado a área verde situada em frente ao lote 22, atual lote 18;
- Atualização das confrontações prediais;
- Estas alterações nos lotes e limites cadastrais originaram alterações nas áreas do domínio público como demonstrado no seguinte quadro:

Legenda		120 620,00 m ²	104 601,63 m ²
<p>--- LIMITE DA ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO</p> <p>--- AFASTAMENTO AO ICS - ZONA DE SERVIÇÃO NON AEDIFICANDI</p> <p>--- LIMITE DO POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO</p> <p>--- LIMITE DO LOTE</p> <p>INFRAESTRUTURA EXISTENTE (RUA AMARELA)</p> <p>00 Nº do LOTE / Nº de PISOS / COTA DE SOLEIRA</p>			
<p>Áreas de Lotes</p> <p>LOTES</p> <p>PARCELA DESTINADA A INFRAESTRUTURAS</p>		83 847 m ²	71 608 m ²
<p>Áreas do Domínio Público</p>			
ARRUAMENTOS E CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL	ARRUAMENTOS	8 666 m ²	8 605 m ²
	SERVENTIA	1 769 m ²	
	PARQUE P/ PESADOS	869 m ²	11 201 m ²
ZONAS VERDES E INFRAESTRUTURAS	ZONA VERDE	1 970 m ²	448 m ²
	VALDEIRAS PARA ÁRVORES (80un.)	239 m ²	
	VALA DE DRENAGEM (projetos de Juntas)	1 698 m ²	3 000 m ²
	ECOPONTO (3)	55 m ²	2 438 m ²
ESTACIONAMENTOS	Ligadas (186 un.)	2 482 m ²	
	Mobilidade Condicionada (4 un.)	76 m ²	
	Piscinas (16 un.)	1 009 m ²	3 670 m ²
	ACESSOS	1 076 m ²	4 846 m ²
PASSEIOS	PASSEIOS	3 110 m ²	3 096 m ²
	ACESSOS	648 m ²	3 603 m ²
	PASSADEIRA (Pavimento pedotécil)	187 m ²	3 880,69 m ²
TOTAL		120 620 m ²	86 682,63 m ²
PARCELAS SOBREVANTES	PARCELA RESTANTE 1	1 232 m ²	
	PARCELA RESTANTE 2	3 312 m ²	
	PARCELA RESTANTE 3	2 034 m ²	7 908 m ²
	PARCELA RESTANTE 4	1 532 m ²	
TOTAL			104 601,63 m ²
<p>Infraestruturas a executar fora de área em estudo (arruamento - 475 m²)</p>			

O seguinte quadro sinóptico apresenta as alterações introduzidas nos lotes.

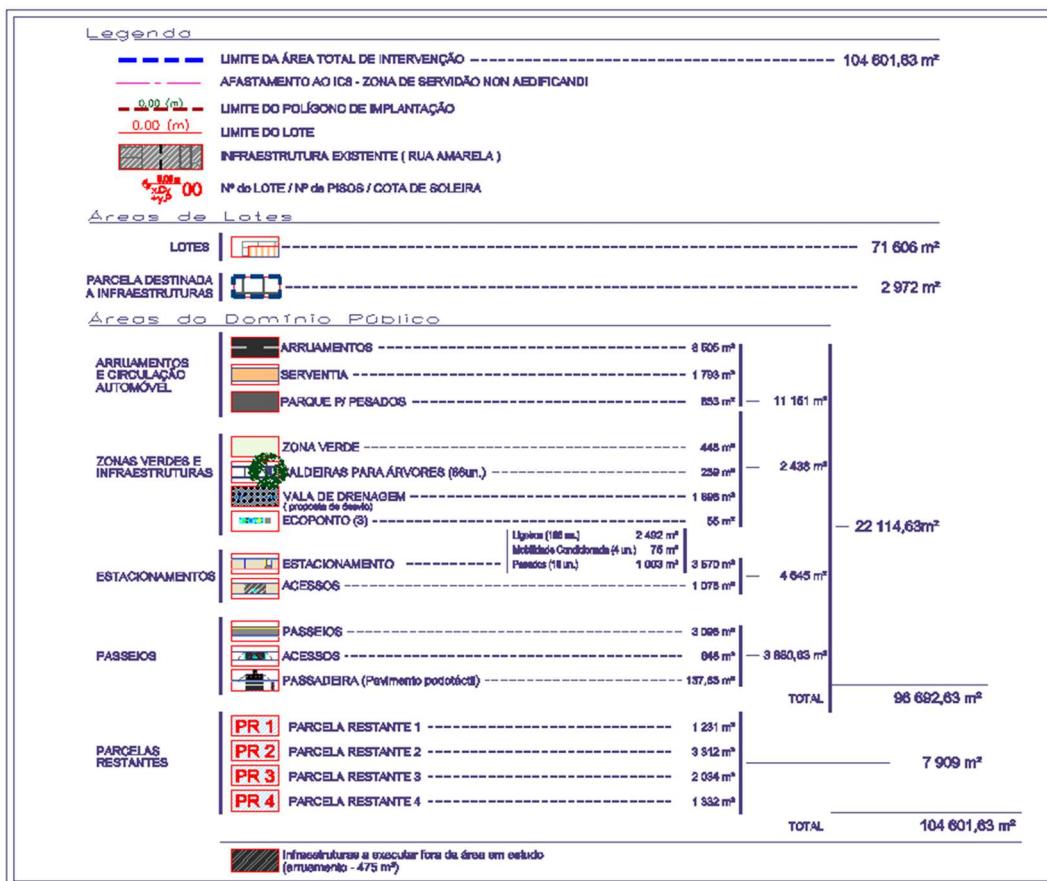
N.º LOTE	LOTE	IMPLANTAÇÃO	ÁREAS MÁXIMAS (m²)							VOLUME DE CONSTRUÇÃO MÁX. ACIMA DA COTA DE SOLERA (m³)	N.º MÁXIMO DE PISOS	N.º MÁXIMO DE FRAÇÕES	ALTURA DA FACHADA MÁXIMA (m)	COTA DE SOLERA (m)	CONFRONTAÇÕES				LOTES					
			INDÚSTRIA / ARMAZENAGEM		COMÉRCIO / SERVIÇOS		SOLO IMPERMEABILIZADO								NORTE	SUL	NASCE	POENTE						
			ACIMA DA COTA DE SOLERA	ABAIXO DA COTA DE SOLERA	N.º ESTACIONAMENTOS LIGEIROS / PESADOS	ACIMA DA COTA DE SOLERA	ABAIXO DA COTA DE SOLERA	N.º ESTACIONAMENTOS LIGEIROS (A)																
1	15 725	9 700	9 750	9 700	65	10	2 160	2 160	65	14 150	92 150	3	1	2	9,50	254,5	LOTE 02	EX	R. CRUZENTA			1		
D1	11 659	8 943	9 749	8 943						10 800	84 958												D1	
D2	5 561	3 500	4 650	3 500	31	5	1 005	1 005	31	5 000	33 250	3	1	2	9,50	254,5	FERRAS	LOTE 01	R. CRUZENTA				D2	
D3	5 746	3 300	3 750	3 300	25	4	1 000	1 000	25	5 170	31 350	3	1	2	9,50	252,5	R. ANARELA	LOTES 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	LANA DE AGUA	R. CRUZENTA				D3
D4	3 984	2 000	2 700	2 000	18	3	700	700	18	3 560	19 000	3	1	2	9,50	251,5	R. ANARELA	TECHOPAN					4	
D5	3 473	2 000	2 700	2 000	18	3	700	700	18	3 120	19 000	3	1	2	9,50	251,5	R. ANARELA	TECHOPAN					5	
D6	3 473	2 000	2 700	2 000	18	3	700	700	18	3 120	19 000	3	1	2	9,50	251,5	R. ANARELA	TECHOPAN					6	
D7	3 473	2 000	2 700	2 000	18	3	700	700	18	3 120	19 000	3	1	2	9,50	251,5	R. ANARELA	TECHOPAN					7	
D4	2 353	1 100	2 100	1 100	14	3	525	525	14	2 110	10 450	3	1	2	9,50	252,0	R. ANARELA	LOTE 05	R. ANARELA				D4	
D5	3 188	1 700	2 550	1 700	17	3	675	675	17	2 860	16 150	3	1	2	9,50	252,0	LOTE 06	LOTE 06	R. ANARELA				D5	
D6	2 395	1 200	2 100	1 200	14	3	550	550	14	2 150	11 400	3	1	2	9,50	253,0	R. ANARELA	ESTACIONAMENTO					D6	
D7	2 478	1 100	2 100	1 100	14	3	525	525	14	2 230	10 450	3	1	2	9,50	253,5	R. ANARELA	EX	LOTE 08				D7	
D8	2 160	950	1 950	950	13	2	500	500	13	1 940	9 025	3	1	2	9,50	253,5	R. ANARELA	EX	LOTE 09				D8	
D9	2 192	950	1 950	950	13	2	500	500	13	1 970	9 025	3	1	2	9,50	253,5	R. ANARELA	EX	LOTE 09				D9	
D10	9 034	5 500	5 850	5 500	39	6	1 300	1 300	39	8 130	52 250	3	1	2	9,50	252,5	LOTE 10	LOTE 10	SERVENTIA				R. ANARELA	D10
D11	4 204	2 600	3 000	2 600	20	3	800	800	20	3 780	24 700	3	1	2	9,50	252,0	LOTE 11	LOTE 11	SERVENTIA					D11
D12	3 572	2 000	2 700	2 000	18	3	700	700	18	3 210	19 000	3	1	2	9,50	252,0	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 12					D12
D13	2 787	1 400	2 550	1 400	17	3	650	650	17	2 500	13 300	3	1	2	9,50	252,0	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 13					D13
D14	2 626	1 300	2 250	1 300	15	3	600	600	15	2 360	12 350	3	1	2	9,50	252,0	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 14					D14
D15	2 675	1 400	2 550	1 400	17	3	650	650	17	2 400	13 300	3	1	2	9,50	251,5	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 15					D15
D16	2 845	1 400	2 550	1 400	17	3	650	650	17	2 560	13 300	3	1	2	9,50	251,5	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 16					D16
D17	2 192	950	1 950	950	13	2	500	500	13	1 970	9 025	3	1	2	9,50	253,5	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 17					D17
D18	2 833	1 437	2 440	1 437	17	3	620	620	16	2 550	13 650	3	1	2	9,50	252,5	LOTE 18	R. ANARELA	LANA DE AGUA					D18
D19	3 589	2 100	2 850	2 100	19	3	750	750	19	3 230	19 950	3	1	2	9,50	252,0	LOTE 19	LOTE 19	EX					D19
TOTAL	93 847	52 300	71 100	52 300	474	80	17 640	17 640	474	84 360	496 850	-	-	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOTAL
	71 606	41 380	57 339	41 380	383	65	14 060	14 060	382	64 680	393 108	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Importa referir que tais correções não configuram aumento da capacidade edificatória global do loteamento, pelo contrário, existe uma redução das áreas de implantação, área de construção e volume, tratando-se de ajustes técnicos destinados a assegurar rigor cartográfico e segurança jurídica.

Quadro Sinóptico final dos lotes:

N.º LOTE	LOTE	IMPLANTAÇÃO	ÁREAS MÁXIMAS (m²)							VOLUME DE CONSTRUÇÃO MÁX. ACIMA DA COTA DE SOLERA (m³)	N.º MÁXIMO DE PISOS	N.º MÁXIMO DE FRAÇÕES	ALTURA DA FACHADA MÁXIMA (m)	COTA DE SOLERA (m)	CONFRONTAÇÕES				N.º LOTE					
			INDÚSTRIA / ARMAZENAGEM		COMÉRCIO / SERVIÇOS		SOLO IMPERMEABILIZADO								NORTE	SUL	NASC.	POENTE						
			ACIMA DA COTA DE SOLERA	ABAIXO DA COTA DE SOLERA	N.º ESTACIONAMENTOS LIGEIROS / PESADOS	ACIMA DA COTA DE SOLERA	ABAIXO DA COTA DE SOLERA	N.º ESTACIONAMENTOS LIGEIROS (A)																
D1	11 659	8 943	9 749	8 943	65	10	2 160	2 160	65	10 800	84 958	3	1	2	9,50	254,5	LOTE 01	EX	R. CRUZENTA				D1	
D2	5 561	3 500	4 650	3 500	31	5	1 005	1 005	31	5 000	33 250	3	1	2	9,50	254,5	FERRAS	LOTE 01	R. CRUZENTA				D2	
D3	5 746	3 300	3 750	3 300	25	4	1 000	1 000	25	5 170	31 350	3	1	2	9,50	252,5	R. ANARELA	LOTES 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	LANA DE AGUA	R. CRUZENTA				D3
D4	2 353	1 100	2 100	1 100	14	3	525	525	14	2 110	10 450	3	1	2	9,50	252,0	R. ANARELA	LOTE 05	R. ANARELA					D4
D5	3 188	1 700	2 550	1 700	17	3	675	675	17	2 860	16 150	3	1	2	9,50	252,0	LOTE 06	LOTE 06	R. ANARELA					D5
D6	2 395	1 200	2 100	1 200	14	3	550	550	14	2 150	11 400	3	1	2	9,50	253,0	R. ANARELA	ESTACIONAMENTO					D6	
D7	2 478	1 100	2 100	1 100	14	3	525	525	14	2 230	10 450	3	1	2	9,50	253,5	R. ANARELA	EX	LOTE 08					D7
D8	2 160	950	1 950	950	13	2	500	500	13	1 940	9 025	3	1	2	9,50	253,5	R. ANARELA	EX	LOTE 09					D8
D9	2 192	950	1 950	950	13	2	500	500	13	1 970	9 025	3	1	2	9,50	253,5	R. ANARELA	EX	LOTE 09					D9
D10	9 034	5 500	5 850	5 500	39	6	1 300	1 300	39	8 130	52 250	3	1	2	9,50	252,5	LOTE 10	LOTE 10	SERVENTIA					D10
D11	4 204	2 600	3 000	2 600	20	3	800	800	20	3 780	24 700	3	1	2	9,50	252,0	LOTE 11	LOTE 11	SERVENTIA					D11
D12	3 572	2 000	2 700	2 000	18	3	700	700	18	3 210	19 000	3	1	2	9,50	252,0	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 12					D12
D13	2 787	1 400	2 550	1 400	17	3	650	650	17	2 500	13 300	3	1	2	9,50	252,0	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 13					D13
D14	2 626	1 300	2 250	1 300	15	3	600	600	15	2 360	12 350	3	1	2	9,50	252,0	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 14					D14
D15	2 675	1 400	2 550	1 400	17	3	650	650	17	2 400	13 300	3	1	2	9,50	251,5	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 15					D15
D16	2 845	1 400	2 550	1 400	17	3	650	650	17	2 560	13 300	3	1	2	9,50	251,5	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 16					D16
D17	2 192	950	1 950	950	13	2	500	500	13	1 970	9 025	3	1	2	9,50	253,5	SERVENTIA	R. ANARELA	LOTE 17					D17
D18	2 833	1 437	2 440	1 437	17	3	620	620	16	2 550	13 650	3	1	2	9,50	252,5	LOTE 18	R. ANARELA	LANA DE AGUA					D18
TOTAL	71 606	41 380	57 339	41 380	383	65	14 060	14 060	382	64 680	393 108	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOTAL

Quadro sinóptico geral final:



3.3. Infraestruturas e áreas de cedência

As redes de infraestruturas (abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, energia elétrica, telecomunicações e arruamentos) mantêm-se funcionalmente inalteradas, não se verificando necessidade de redimensionamento estrutural das mesmas.

Sempre que aplicável, as áreas afetadas a domínio público ou a cedências mantêm a sua função e enquadramento jurídico, sendo apenas objeto de ajustamento geométrico quando diretamente afetadas pela reformulação viária.

3.4. Conformidade urbanística

A proposta respeita os parâmetros estabelecidos no alvará de loteamento em vigor e mantém conformidade com as disposições do Plano Diretor Municipal de Ansião, designadamente no que respeita:

- À classificação e qualificação do solo;
- Aos usos admitidos;
- Aos índices de ocupação e construção;

- Às servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis, incluindo as associadas à infraestrutura rodoviária nacional.

4. Conclusão

Face ao exposto, conclui-se que a presente alteração ao loteamento do Parque Empresarial do Camporês Norte consubstancia um ajustamento técnico e cadastral necessário à plena compatibilização do projeto aprovado com a realidade física resultante da execução da obra de desnivelamento do cruzamento do IC8, bem como à harmonização dos elementos cartográficos, matriciais e registrais atualmente vigentes.

A proposta não altera a estrutura urbanística fundamental do loteamento, não modifica a sua vocação funcional, não introduz novos usos e não determina aumento da capacidade edificatória global ou alteração dos parâmetros urbanísticos estruturantes. Trata-se, assim, de uma intervenção de natureza essencialmente corretiva e adaptativa, destinada a assegurar:

- A coerência geométrica e funcional entre o loteamento e a infraestrutura rodoviária envolvente;
- O rigor técnico-cartográfico das peças desenhadas;
- A conformidade jurídica das descrições prediais;
- A estabilidade e segurança jurídica dos lotes integrantes do Parque Empresarial.

A alteração mantém plena conformidade com o regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, bem como com as disposições aplicáveis do Plano Diretor Municipal de Ansião, respeitando a classificação e qualificação do solo, os índices urbanísticos e as servidões administrativas incidentes sobre a área de intervenção.

Nestes termos, entende-se estarem reunidas as condições técnicas e legais para a aprovação da presente alteração ao loteamento, por parte da Câmara Municipal de Ansião.

Ansião, março de 2026