



Rua Frei João de Chaves, Edifício Casablanca, Loja 15
5400-318 Chaves / Tel. – 276332603 (Chamada para a Rede Fixa Nacional)
E-mail – geral@arquiponto.pt

**Elaboração de projeto de execução
para a Área de Acolhimento
Empresarial de Bormela - Atei
MEMÓRIA DESCRITIVA fase 1**

ARQUITETURA

Área de acolhimento empresarial

Mondim de Basto

Município de Mondim de Basto

junho 2026



Rua Frei João de Chaves, Edifício Casablanca, Loja 15
5400-318 Chaves
Tel. – 276332603 (Chamada para a Rede Fixa Nacional)
E-mail – geral@arquiponto.pt

ÍNDICE

1.INTRODUÇÃO	3
2.ENVOLVENTE E TOPOGRAFIA.....	4
3.ENQUADRAMENTO	4
4. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	4
4.1 ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA.....	4
4.2 IMPLANTAÇÃO / VOLUMETRIA / CONDICIONANTES	5
5. ESTACIONAMENTO E ÁREAS DE CEDÊNCIA	8
5.1 ESTACIONAMENTO	8
5.2 ÁREAS DE CEDÊNCIA E DIMENSIONAMENTO	9
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	11

1.INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa, refere-se à **comunicação prévia** relativo a pretensão de levar a efeito o projeto da Fase 1 da **Área de Acolhimento Empresarial de Bormela**, que incide num terreno localizado entre as ruas de Nunelhe, Rua de Bairro Novo e Rua de São Pedro de Atei, freguesia de Atei, concelho de Mondim de Basto.

O requerente é o **Município de Mondim de Basto**, contribuinte nº 506967107 e sede Praça do Município, nº1 4880-236 - Mondim de Basto, na qualidade de proprietário dos terrenos para levar a cabo esta operação.

2.ENQUADRAMENTO

A Área de Acolhimento Empresarial de Bormela com uma área total de **199 980,98 m²** e com **35 lotes destinados a indústria, comércio e serviços**, será executada em duas fases. A Fase 1 será constituída por 22 lotes com uma área de intervenção de 123 223,58 m² e a Fase 2 com a área de intervenção restante de 76 757,40 m².

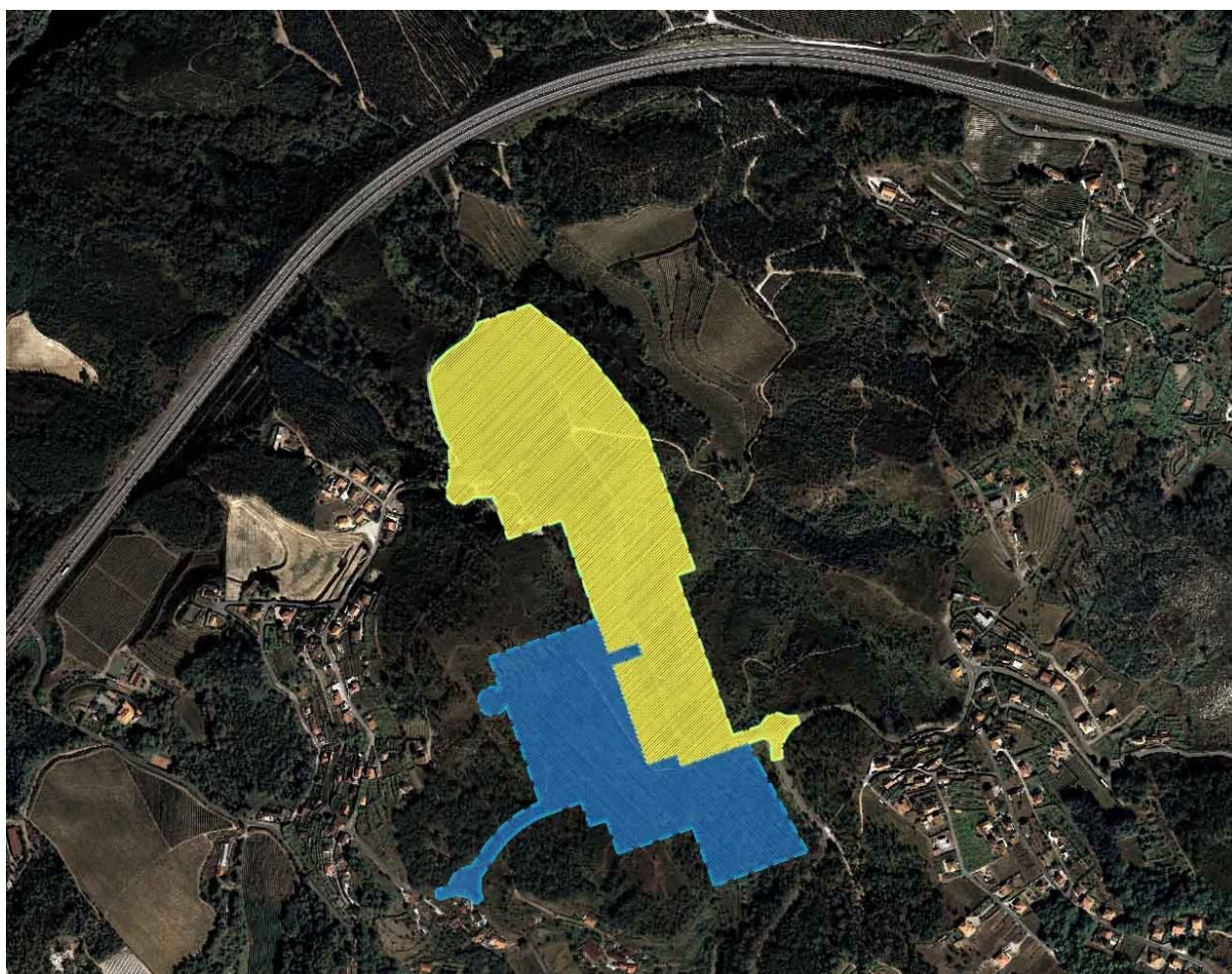


Figura 1 - Localização (fonte Google Maps) FASE 1  e FASE 2 

2. ENVOLVENTE E TOPOGRAFIA

A envolvente imediata ao terreno da área de intervenção é caracterizada, predominantemente, por áreas florestais. O terreno apresenta uma orografia com um declive acentuado e variável, o que implica a necessidade de movimentos de terras significativos para a modelação das plataformas. No que respeita às acessibilidades, a área de intervenção é servida a norte e a nascente pela Rua do Bairro Novo, e a sul pela Rua do Nunelhe.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A área objeto de delimitação do projeto da Área de Acolhimento Empresarial de Bormela, encontra-se classificada na Planta de Ordenamento de Plano Diretor Municipal de Mondim de Basto como:

Solo Rural – Espaços Florestais de Produção;

Solo Rural – Espaços Florestais de Conservação;

Solo Urbano – Espaços Residenciais;

Em relação às condicionantes:

Perigosidade alta de incêndio Rural;

Área Percorrida por incêndio no ano 2016;

Neste contexto, foi delimitada uma Unidade de Execução para a **Fase 1** da Área de Acolhimento Empresarial de Bormela e da qual resultou a reclassificação do local como **Solo Urbano**, na **categoria de Espaços de Atividades Económicas**, ao abrigo do artigo 72-A do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

4. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO Fase 1

4.1 CARACTERIZAÇÃO

A proposta inerente à execução da **fase 1** abrange uma área de **123 223.58 m²**. O projeto prevê acessos diretos com a Estrada Municipal 312 e uma ligação à Estrada Municipal de Bairro Novo, junto à rotunda com acesso à Ponte da Barca.

Dentro desta área, serão criados **lotes de diversas dimensões**:

- **Pequenas dimensões:** a partir de 1.000m².
- **Médias dimensões:** até 3.000m².
- **Grandes dimensões:** superiores a 5.000m².

Os lotes poderão ser **fracionados** ou **emparcelados**, permitindo a criação de lotes de **grandes dimensões**, nomeadamente superiores a 10.000m².

4.2 IMPLANTAÇÃO / VOLUMETRIA / CONDICIONANTES

A proposta para a fase 1 prevê a criação de 22 lotes com finalidade para indústria, serviços, comércio e equipamentos.

As construções serão de até três pisos, onde dois pisos situam acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira com os seguintes afastamentos mínimos de 10 metros na frente do lote, de 10 metros na parte posterior e 5 metros nas laterais.

Conforme mencionado anteriormente, a proposta implica um movimento de terras significativo, tornando necessária a construção de plataformas para a implantação dos edifícios e, consequentemente, a edificação de taludes. Ainda assim, é pertinente mencionar que, por escolha do promotor, não haverá lugar a escavação e aterro nos lotes 1 e 2, ficando os mesmos à cota natural do terreno.

A disposição das construções no terreno foi concebida para otimizar a exposição solar e o acesso à estrada confinante. Os arruamentos projetados visam atender às necessidades de acesso a todos os lotes, estabelecendo a ligação com as vias adjacentes. Foram dimensionados para incluir estacionamento paralelo em ambos os lados da via, espaços para caldeiras de árvores, lugares de estacionamento para veículos de pequena dimensão e duas paragens de autocarro: uma a sul, na continuidade da Rua de São Pedro de Atei, e outra a norte, na via de ligação à Rua do Bairro Novo.



Figura 3 - Vias propostas (Fonte: Google Maps)



Figura 2 - Implantações propostas (Fonte Google Maps)

A proposta da Área de Acolhimento Empresarial de Bormela apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos:

QUADRO SINÓPTICO			
Área total do(s) prédio(s) abrangido(s) pela Área de Acolhimento Empresarial de Bormela			199 980.98 m ²
Área total do(s) prédio(s) a lotear – Fase 1			123 223.58 m ²
Área Sobrante - Fase 2			76 757.40 m ²
Parâmetros urbanísticos – Fase 1			
Área objeto de cálculo			123 223.58 m ²
Área de cedências ao domínio público	Espaços verdes / Equip. útil. coletiva	0.00 m ²	
	Infraestruturas	14 002.08 m ²	
	Equipamentos Públicos	0.00 m ²	
Total de cedências		14 002.08 m ²	
Área bruta de construção para efeitos de cálculo do Índice de Construção			75 327.00 m ²
Índice de construção			0.61 m ² /m ²
Área de implantação para efeitos de cálculo do Índice de Implantação			61 376.00 m ²
Índice de implantação			0.50 m ² /m ²

A proposta da Área de Acolhimento Empresarial de Bormela para a **Fase 1** apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos:

Lote			Área de Implantação (Máx)	Área de construção Para efeitos de IC (m ²)	Nº Máx.de Pisos		Volume de Construção (m ³)
Nº	Área (m ²)	Tipologia			Abaixo da C.S.	Acima da C.S.	
1	58 905.00	I/C/S	37 510.00	41 233.50	1	2	450 120.00
2	10 755.00	I/C/S	7 045.00	7 528.50	1	2	84 540.00
3	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
4	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
5	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
6	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
7	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
8	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
9	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
10	1 800.00	I/C/S	800.00	1 260.00	1	2	9600.00
11	1 500.00	I/C/S	600.00	1 050.00	1	2	7200.00
12	1 500.00	I/C/S	600.00	1 050.00	1	2	7200.00
13	1 500.00	I/C/S	600.00	1 050.00	1	2	7200.00
14	1 500.00	I/C/S	600.00	1 050.00	1	2	7200.00
15	1 500.00	I/C/S	585.00	1 050.00	1	2	7020.00
16	2 500.00	I/C/S	1 200.00	1 750.00	1	2	14 400.00
17	2 500.00	I/C/S	1 200.00	1 750.00	1	2	14 400.00
18	2 500.00	I/C/S	1 200.00	1 750.00	1	2	14 400.00
19	2 500.00	I/C/S	1 200.00	1 750.00	1	2	14 400.00
20	1 750.00	I/C/S/E	566.00	1 225.00	1	2	6 792.00

21	2 000.00	I/C/S/E	900.00	1 400.00	1	2	10 800.00
22	2 300.00	I/C/S	1 170.00	1 610.00	1	2	14 040.00
Tot. Fase 1	107 610.00	-	61 376.00	75 327.00	1	2	736 512.00
Finalidade							
I			Indústria				
C			Comércio				
S			Serviços				
E			Equipamentos				

5. ESTACIONAMENTO E ÁREAS DE CEDÊNCIA

De acordo com ponto 1 do artigo 44º do Regulamento Jurídico da Urbanização e Edificação refere que o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

O cálculo das áreas de cedência destinados a espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento foram definidos em conformidade com o estipulado no ponto 1 artigo 80º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Mondim de Basto, tendo os seus parâmetros definidos no quadro I do anexo 7.

5.1 ESTACIONAMENTO Fase1

No loteamento, estão previstos 395 lugares de estacionamento para veículos ligeiros e 118 para veículos pesados, distribuídos de acordo com o seguinte quadro:

Estacionamentos veículos ligeiro (conforme parâmetros de dimensionamento estabelecidos no Quadro I do RPDM)

1 lugar/ 150 m² de A.c. ind./armaz	(59 185.50m² x 1) / 150
Total	395
Proposta	395
Diferencial	0

Estacionamentos públicos veículos ligeiros (conforme parâmetros de dimensionamento estabelecidos no Quadro I do RPDM)

1/3 de área de estacionamento afeto a utilização habitacional e industrial;	395 / 3
Total	132

Proposta	112
Diferencial	-20

Estacionamentos veículos pesados (conforme parâmetros de dimensionamento estabelecidos no Quadro I do RPDM)

1 lugar/ 500 m ² de A.c. ind./armaz	(59 185.50 m ² x 1) / 500
Total	118
Proposta	118
Diferencial	0

Estacionamentos veículos públicos pesados (conforme parâmetros de dimensionamento estabelecidos no Quadro I do RPDM)

1/3 de área de estacionamento afeto a utilização habitacional e industrial;	118 / 3
Total	39
Proposta	0
Diferencial	-39

A proposta prevê a criação de 118 lugares para veículos ligeiros distribuídos ao longo dos arruamentos. Verifica-se um diferencial de 14 lugares de ligeiros e 39 lugares de pesados face aos parâmetros teóricos estabelecidos no Anexo 7 do RPDM, sendo que a ausência de lugares para pesados se deve, primordialmente, à acentuada inclinação prevista para as vias, fator que comprometeria a segurança e a funcionalidade da rede viária.

Nestes termos, e dado que os restantes lugares necessários serão assegurados no interior de cada lote, solicita-se que a presente solução seja apreciada ao abrigo do n.º 3 do Artigo 80.º do RPDM de Mondim de Basto.

Considera-se que a integração da totalidade dos lugares previstos no Anexo 7 seria urbanisticamente inconveniente, dadas as condicionantes orográficas do local e a necessidade de garantir uma integração harmoniosa na envolvente sem desvirtuar a modelação do terreno. Assim, propõe-se que o Município prescinda da cedência das parcelas correspondentes a este diferencial de estacionamento, mediante o pagamento da respetiva compensação estabelecida em regulamento municipal.

5.2 ÁREAS DE CEDÊNCIA E DIMENSIONAMENTO

Em relação aos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva o dimensionamento foi definido conforme os seguintes quadros:

Espaços Verdes

25 m ² / 100 m ² a.c. indústria ou armazéns	(59 185.50 m ² x25) /100
Total	14 796.38 m ²
Proposto	0.00 m ²
Diferencial	- 14 796.38 m²

Equipamentos de utilização coletiva

10 m ² / 100 m ² a.c. indústria ou armazéns	(59 185.50 m ² x10) /100
Total	5 918.55 m ²
Proposto	0.00 m ²
Diferencial	- 5 918.55 m²

A área proposta para cedência ao domínio público não corresponde à totalidade da área prevista pelo RPDM. Como tal, a proposta deverá ser avaliada à luz do disposto no n.º 3 do artigo 80.º, o qual estabelece que o Município pode prescindir da integração no domínio público (total ou parcial) das parcelas referidas no número anterior. Esta decisão fundamenta-se na eventual desnecessidade ou inconveniência face às condições urbanísticas do local — nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à dotação de espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva —, havendo lugar, nestes casos, ao pagamento de uma compensação fixada em regulamento municipal.

Ademais, e embora não conste explicitamente no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mondim de Basto, o RJUE (regime jurídico supramencionado) tipifica as infraestruturas como parcelas passíveis de cedência para integração no domínio municipal. Nestes termos, **propõe-se a cedência ao Município de uma área de 14 002.08 m², destinada a infraestruturas viárias e composta pelas seguintes áreas:**

INFRAESTRUTURAS 1º FASE	
Arruamento	8 696.68 m ²
Estacionamento	1 317.59m ²
Passeios e entradas dos lotes	3 726.86 m ²
TOTAL INFRAESTRUTURAS	13 741.13 m²



Rua Frei João de Chaves, Edifício Casablanca, Loja 15
5400-318 Chaves
Tel. – 276332603 (Chamada para a Rede Fixa Nacional)
E-mail – geral@arquiponto.pt

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considera-se concluída esta memória, remetendo-se, nos casos omissos, para os respetivos projetos da especialidade e as normas em vigor.

Chaves, junho de 2026

(Arq. Marco Pimparel - OA nº12028)