



**OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO da UOPG 3
POLO II — BENAVENTE**

Fase 5 e 6 - Quinta da Foz - Benavente

Memória Descritiva

MAGNA GENERAL CONTRACTORS, S.L.



Maio 2024

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	1
1.1 ÁREA OBJETO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	1
1.2 ENQUADRAMENTO LEGAL	3
2 ENQUADRAMENTO NO PDM DE BENAVENTE	4
3 ENQUADRAMENTO NA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA UOPG 3	6
4 PROPOSTA DE LOTEAMENTO	7
4.1 DESCRIÇÃO GERAL	7
4.2 QUANTIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO E COMPATIBILIZAÇÃO COM A UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	9
4.3 REDE VIÁRIA.....	12
4.4 ESTACIONAMENTO.....	14
4.5 ÁREAS DE CEDÊNCIA AO MUNICÍPIO	15
4.6 INFRAESTRUTURAS URBANAS.....	16
4.6.1 Abastecimento de água	16
4.6.2 Saneamento de águas residuais	19
4.6.3 Saneamento de águas pluviais	20
4.6.4 Rede elétrica e de iluminação Pública	24
4.6.5 Infraestruturas de Telecomunicações do Tipo ITUR Pública	26
5 PROPOSTA DE NORMAS REGULAMENTARES	28
6 CONCLUSÃO	31

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Quantificação dos prédios cadastrais integrados na operação de loteamento	2
Quadro 2: Unidade de Execução da UOPG 3 - Parâmetros urbanísticos aprovados	7
Quadro 3: Síntese da Operação de Loteamento.....	10
Quadro 4: Edificabilidade dos lotes	10
Quadro 5: Quantificação Total da Operação de Loteamento	11
Quadro 6: Compatibilização dos Parâmetros Urbanísticos da Operação de Loteamento com a UE da UOPG 3	12
Quadro 7: Quantificação das necessidades de estacionamento.....	14
Quadro 8: Quantificação das Cedências para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva	15
Quadro 9: Áreas de cedência para o domínio público	16
Quadro 10: Resumo de dimensionamento de abastecimento de água	18
Quadro 11: Características da ligação de abastecimento de água.....	18
Quadro 12: Resumo de dimensionamento de saneamento de águas residuais	20
Quadro 13: Dimensionamento de águas pluviais linha de água centro	23
Quadro 14: Dimensionamento de águas pluviais linha de água sul.....	24

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limite e identificação dos prédios integrados na Operação de Loteamento.....	2
Figura 2: Extrato do PDM de Benavente, PC - Outras Condicionantes.....	5
Figura 3: UE da UOPG 3 com limite do Loteamento	6
Figura 4: Proposta de loteamento	9
Figura 5: Linhas de água identificadas no levantamento topográfico.....	21
Figura 6: Linhas de água identificadas na planta de condicionantes.....	22
Figura 7: Linha de água sul – redefinição de traçado.....	22

ÍNDICE DE PEÇAS DESENHADAS

01	Levantamento Topográfico	1/2000
02	Planta da Situação Existente	1/2000
03	Planta Síntese de Loteamento - Proposta de Intervenção	1/2000
04	Planta Síntese de Loteamento - Infraestruturas	1/2000
05	Planta das Áreas de Cedência	1/2000
06	Perfis	1/1000
07	Planta de Acessibilidades	1/2000

1 INTRODUÇÃO

1.1 ÁREA OBJETO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A presente Memória Descritiva corresponde a um pedido de licenciamento de uma Operação de Loteamento referente a um terreno situado em Benavente, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). A elaboração da operação de loteamento encontra-se enquadrada pela Unidade de Execução (UE) da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG 3), do Pólo II – Benavente, Quinta da Foz, aprovada nos termos do Aviso n.º 2110/2024, de 26 de janeiro, e no que esta for omissis, pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Benavente, aprovado pelo Aviso n.º 222/2019, de 4 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 1915/2023, de 27 de janeiro.

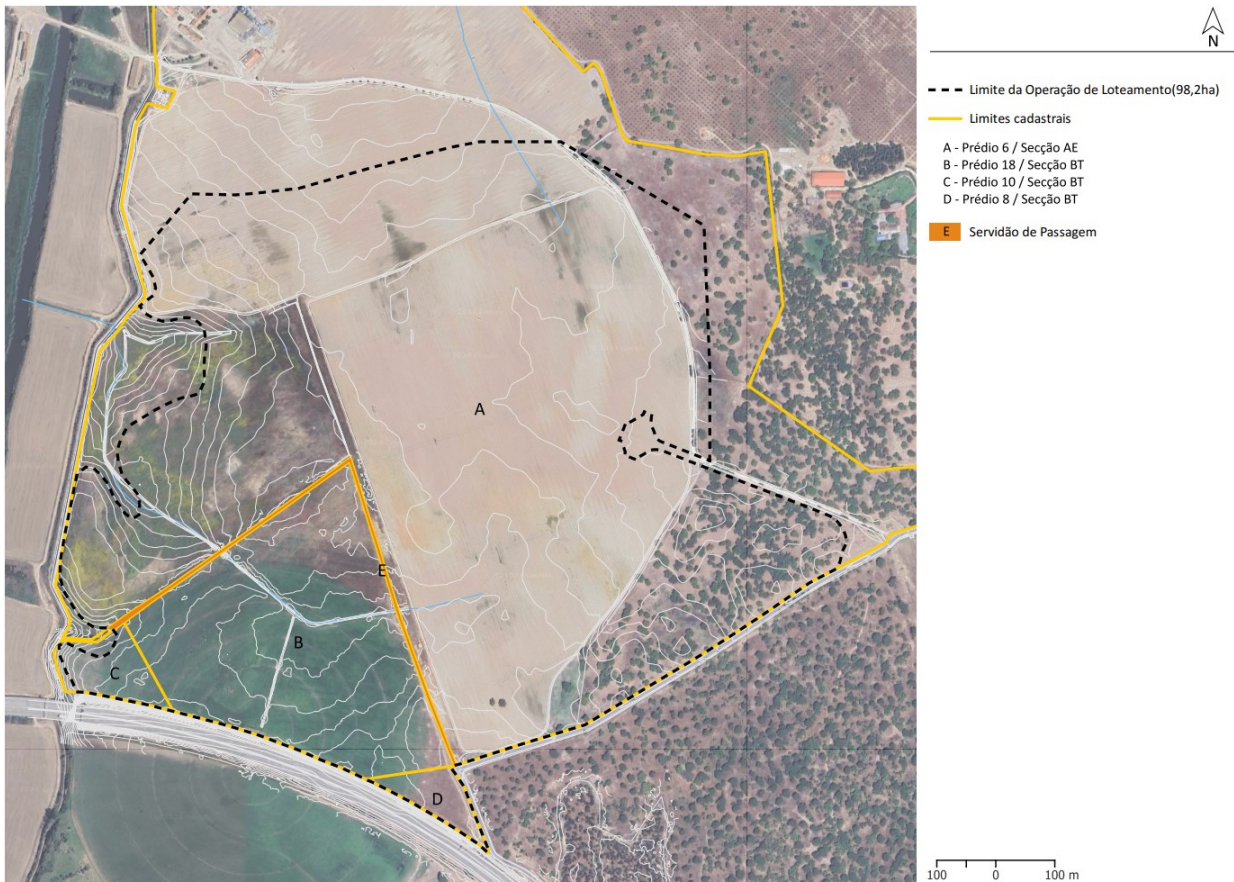
O terreno abrangido pela operação de loteamento corresponde à “Área Parcelada” definida na Unidade de Execução da UOPG 3 - Polo II - Benavente – Quinta da Foz, adiante designada de UE da UOPG 3.

A área de intervenção da operação de loteamento totaliza 982 959m² (98,3ha) e situa-se no lugar Quinta da Foz, junto à autoestrada A10/IC11, pertencente à freguesia e concelho de Benavente, numa área onde se pretende promover a instalação de atividades económicas de apoio ao desenvolvimento socioeconómico do concelho.

A nível cadastral, a área do loteamento é composta pelos seguintes prédios, conforme identificados na Figura 1 e no Quadro 1:

- Parte do Prédio 6 / Secção AE (A) que ocupa 81% da área de intervenção;
- Prédio 18 / Secção BT (B), na zona localizada no centro sul do terreno (17%);
- Parte do Prédio 10 / Secção BT (C) localizado no canto sudoeste do terreno (1%);
- Parte do cadastro do Prédio 8 / Secção BT (D) no canto localizado a sudeste do terreno (1%);
- Servidão de passagem de acesso à via pública.

Figura 1: Limite e identificação dos prédios integrados na Operação de Loteamento



Fonte: Terriord

Quadro 1: Quantificação dos prédios cadastrais integrados na operação de loteamento

Identificação	Área		
	m ²	ha	%
A Prédio 6 / Secção AE - CRP n.º 3057 (parte)	792 244,2	79,2	80,6%
B Prédio 18 / Secção BT - CRP n.º 803	163 004,0	16,3	16,6%
C Prédio 10 / Secção BT - CRP n.º 4419	13 357,2	1,3	1,4%
D Prédio 8 / Secção BT - CRP n.º 4544 (parte)	10 711,7	1,1	1,1%
E Serviidão de passagem - público	3 637,1	0,4	0,4%
Limite da Operação de Loteamento	982 959,4	98,3	100%

Fonte: Terriord

A sudeste da área de intervenção, já está aprovado uma operação de loteamento (alvará n.º 12/2023, de 31 de janeiro de 2023), já em fase de obras de construção, elaborada no âmbito da UE 3 da UOPG 2 - Pólo I - Benavente - fase 1, onde também ficou definida uma área destinada ao domínio privado da Câmara Municipal, para a construção do Parque Urbano junto ao Caminho Municipal n.º 1416 (CM1416),

e encontra-se aprovado o Pedido de Informação Prévia da Operação de Loteamento da UOPG 2 - Pólo I - Benavente - fase 2. Ambos destinados à indústria e armazéns.

A área de intervenção apresenta-se livre de qualquer construção e os seus terrenos caracterizam-se pela presença de culturas agrícolas.

Em termos topográficos, o terreno apresenta uma variação de cotas aproximada entre os 7,5m na vertente oeste, 12,5m a norte e 14m a este, evidenciando, genericamente, um aumento de cotas altimétricas de oeste para este, apresentando uma baixa variação altimétrica e baixos declives o que a torna plana ou quase plana.

Geograficamente a área está suportada por uma rede de infraestruturas viárias relevantes, marcada pela proximidade ao nó de ligação da EN118 com a A10/IC11, dois importantes eixos viários que permitem o acesso a vários pontos do país.

Futuramente a acessibilidade à área do presente loteamento irá ser bastante melhorada com a construção de uma via norte/sul de ligação entre a EN118 e o nó da A10/IC11 com Rua do Monte da Saúde (intenção da CMB de modo a otimizar a fluidez de circulação na área envolvente), prevista no âmbito das ações previstas pela Unidade de Execução da UOPG 3 aprovada. Esta nova via terá como nó de intersecção com a Rua do Monte da Saúde/ CM1416 uma rotunda que, no âmbito da UE da UOPG 3, que enquadra a presente operação de loteamento, se propõe fazer a ligação da mesma através de um novo eixo viário que fará a ligação ao acesso principal do presente loteamento, a sudeste da área de intervenção.

Com a presente operação de loteamento é objetivo proceder à estruturação do espaço de atividades económicas da UOPG 3, conforme definido no PDM de Benavente e na Unidade de Execução aprovada, criando as condições necessárias para a instalação de futuras atividades económicas, nos termos da estratégia delineada para o concelho.

1.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

Esta operação de loteamento, cujo licenciamento é requerido, foi elaborada ao abrigo das disposições legais em vigor, nomeadamente:

- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual;
- Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Benavente (RMUEB), aprovado pelo Regulamento n.º 419/2011, 8 julho;

- PDM de Benavente, aprovado pelo Aviso n.º 222/2019, de 4 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 3610/2021, de 26 de fevereiro, e pelo Aviso n.º 1915/2023, de 27 janeiro;
- Unidade de Execução da UOPG 3 - Polo II- Benavente - Fase 5 e 6, aprovada em sessão de Câmara Municipal a 18 de dezembro de 2023.

Em termos urbanísticos, a presente operação de loteamento terá de respeitar o disposto na Unidade de Execução aprovada, desenvolvida no âmbito da UOPG 3 definida no PDM de Benavente em vigor, bem como o regime legal das servidões e restrições de utilidade pública com incidência na área de intervenção do loteamento, identificadas na planta de condicionantes do PDM.

2 ENQUADRAMENTO NO PDM DE BENAVENTE

O PDM de Benavente, foi aprovado pelo Aviso n.º 222/2019, de 4 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 3610/2021, de 26 de fevereiro, para compatibilização com o Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo (PORNET) e Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT), e pelo Aviso n.º 1915/2023, de 27 de janeiro, para adequação ao Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAE).

De acordo Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo a área da operação de loteamento encontra-se classificada como Solo Urbanizável - Espaços de Atividades Económicas (Expansão) e está integrada na UOPG 3, Polo II – Benavente, para a qual foi elaborada e aprovada a Unidade de Execução, que enquadra a presente Operação de Loteamento e estabelece o regime de ocupação do solo.

De acordo com a PC - Áreas Protegidas e Classificadas, identificam-se a este da área de loteamento zonas de ocorrência de sobreiros com cerca de 8,3ha, para a qual a presente proposta de loteamento prevê a sua manutenção.

De acordo com a PC - Outras Condicionantes, na área do loteamento identifica-se:

- Faixa de proteção da Autoestrada A10/IC11, que constitui uma zona *non aedificandi*, onde se aplica o respetivo regime em vigor, e que a presente operação de loteamento salvaguarda de qualquer ocupação;
- Linha elétrica de média tensão, que atravessa a nordeste e que a proposta de loteamento salvaguarda da implantação de edifícios;
- Domínio hídrico, constituído por um troço de linha de drenagem natural para o qual o presente loteamento prevê a alteração do traçado, considerando a estrutura urbana a implementar,

garantindo, contudo, o correto funcionamento do sistema de drenagem pluvial, conforme fundamentado no capítulo 4.6.

Interessa ainda salientar que no interior da UOPG 3, a PC do PDM identifica uma área ocupada por “Aeródromo” (correspondente à mancha rosa identificada na figura), que se encontra extinto, já não representando assim uma condicionante legal.

Figura 2: Extrato do PDM de Benavente, PC - Outras Condicionantes



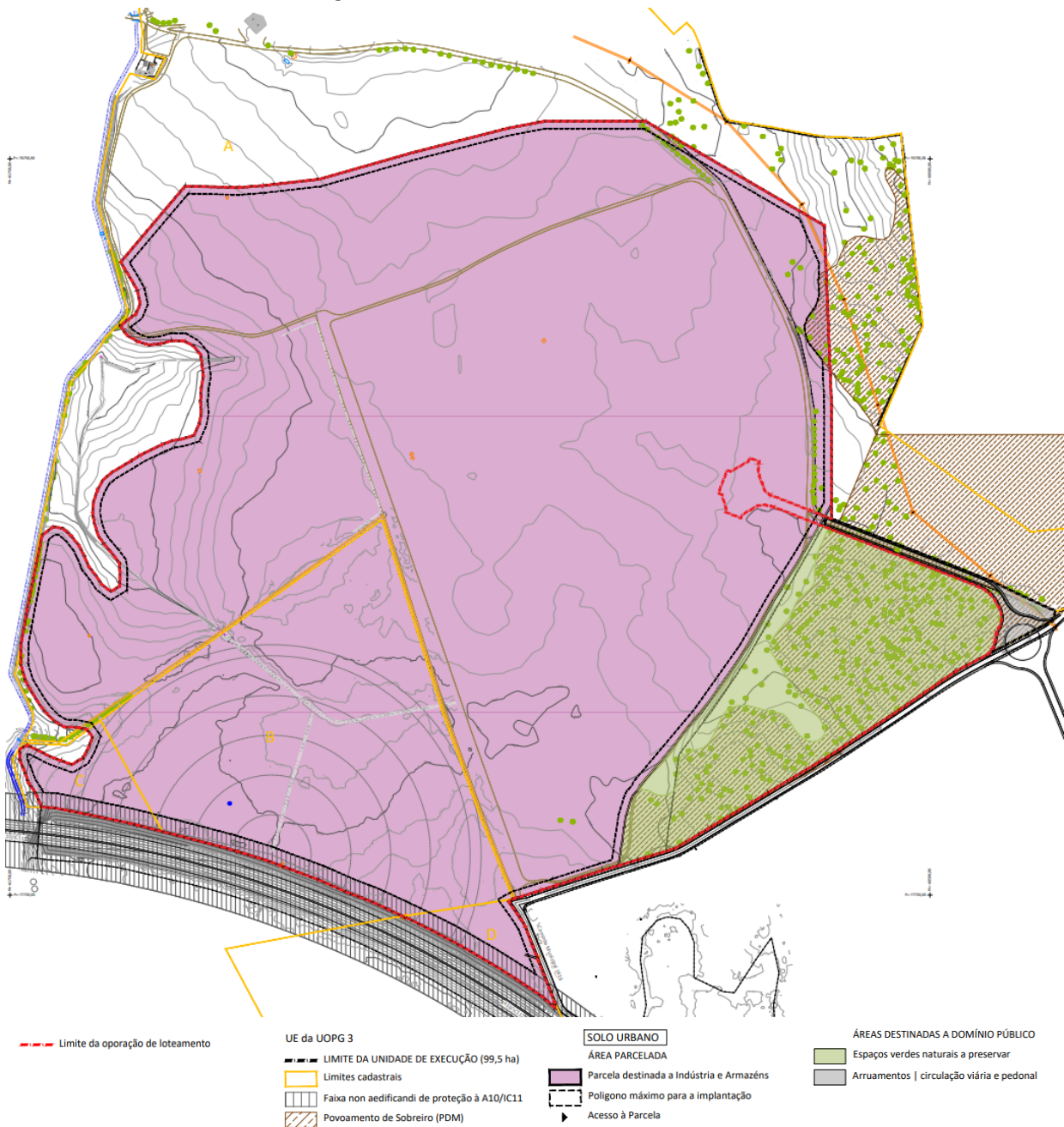
Fonte: PDM de Benavente

3 ENQUADRAMENTO NA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA UOPG 3

A operação de loteamento é desenvolvida na “Área Parcelada” definida no âmbito da UE da UOPG 3.

A UE da UOPG 3 tem como principal objetivo criar uma parcela edificável destinada à fixação de indústria e de armazéns e prever a definição de uma área de compensação pelas cedências futuras e as infraestruturas necessárias ao funcionamento das atividades económicas a instalar nesta área.

Figura 3: UE da UOPG 3 com limite do Loteamento



Fonte: Terriord

A presente operação de loteamento, engloba assim, quase a totalidade da área classificada na UE da UOPG 3 como “**Área Parcelada – Parcela destinada a Indústria, Armazéns e Logística**” e a totalidade da área classificada como “Espaços verdes naturais a preservar”, somando uma área de 982 959,4m², e tem de respeitar o regime de edificabilidade estabelecido na UE para a Área Parcelada, conforme apresentado no Quadro 2.

Relativamente à área classificada como “**Áreas destinadas ao Domínio Público**”, corresponde a uma área maioritariamente ocupada por povoamento de sobeiros destinada a domínio municipal, que constitui uma área de compensação das necessidades das áreas de cedência da presente operação de loteamento, numa área total de 98 792,6m², destinadas a “áreas verdes e de equipamentos para Parque Verde Urbano”.

Na UE encontra-se prevista também, 7 552m² de área destinada a arruamentos, para garantir a construção da via de ligação ao interior da área parcelada, a partir de um nó que fará a ligação da Rua Monte da Saúde/ CM1416 ao nó da A10/IC11 e da EN118, conforme prevista no âmbito das ações previstas na Unidade de Execução aprovada, para otimizar a fluidez de circulação na área envolvente e garantir a melhoria da acessibilidade à presente operação de loteamento.

Quadro 2: Unidade de Execução da UOPG 3 - Parâmetros urbanísticos aprovados

		Área			Índice de Ocupação	Índice Volumétrico	Índice de Impermeabilização	Área de implantação máx. m ²	Volume de construção máx. m ³	Área de impermeabilizada máx. m ²
		m ²	ha	%						
Área Parcelada	Parcela destinada a Indústria, Armazéns e Logística	888 560,2	88,9	89,3%	0,70	7,00	0,80	696 433,5	6 964 334,8	795 924,0
Áreas destinadas a Domínio Público	Espaços verdes naturais a preservar	98 792,6	9,9	9,9%						
	Arruamentos circulação viária e pedonal	7 552,2	0,8	0,8%						
TOTAL		994 905,0	99,5	100%						

Fonte: UE da UOPG 3

4 PROPOSTA DE LOTEAMENTO

4.1 DESCRIÇÃO GERAL

A área de intervenção possui uma localização bastante privilegiada, a sudeste é servida pela Rua do Monte da Saúde, que possibilita acessos a zonas mais interiores de Benavente, e pelo CM1416 que faz a comunicação com a EN118, que estabelece a ligação entre Salvaterra de Magos e Alcochete, passando pela Vila de Benavente e Samora Correia, e ao nó de acesso à autoestrada A10/IC11 (Autoestrada do Ribatejo), que estabelece a ligação a Alverca.

A operação de loteamento **prevê a criação de 10 lotes destinados a indústria, armazéns e logística**, considerando a estratégia delineada pelo município, e admite uma ocupação destinada a estas tipologias, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela UE da UOPG 3 aprovada.

A intervenção prevê a criação de uma malha com três novos eixos viários, que estruturam três vias (Via B, D e E), de dois sentidos de circulação, ladeadas por faixas de estacionamento e passeios, que estabelecem o acesso aos lotes. A inserção na rede viária existente (Rua Monte da Saúde/ CM1416) é estabelecida em dois pontos, a nascente, encontra-se o acesso principal (via A), em articulação com a via proposta de ligação ao nó da A10/ IC11 e da EN118 e a sul, pela via F, constituindo um acesso secundário que irá facilitar a fluidez do trânsito e os acessos aos veículos de emergência, caso exista alguma obstrução no acesso principal. Na entrada principal está ainda previsto um caminho de acesso à Quinta da Foz existente a norte do loteamento e uma via de entrada para o parque de estacionamento (Via C).

O loteamento tem por base uma malha regular, definida por três vias que formam um “U”, cujos nós de interseção e os remates das vias sem saída são rotundas para facilitar a circulação de pesados.

O acesso principal ao loteamento é estabelecido a partir da nova via proposta no âmbito da UE da UOPG 3 (via A), onde se propõe no lado norte um parque de estacionamento de ligeiros com um total de 433 lugares, delimitado a norte e nascente por zonas verdes de enquadramento viário.

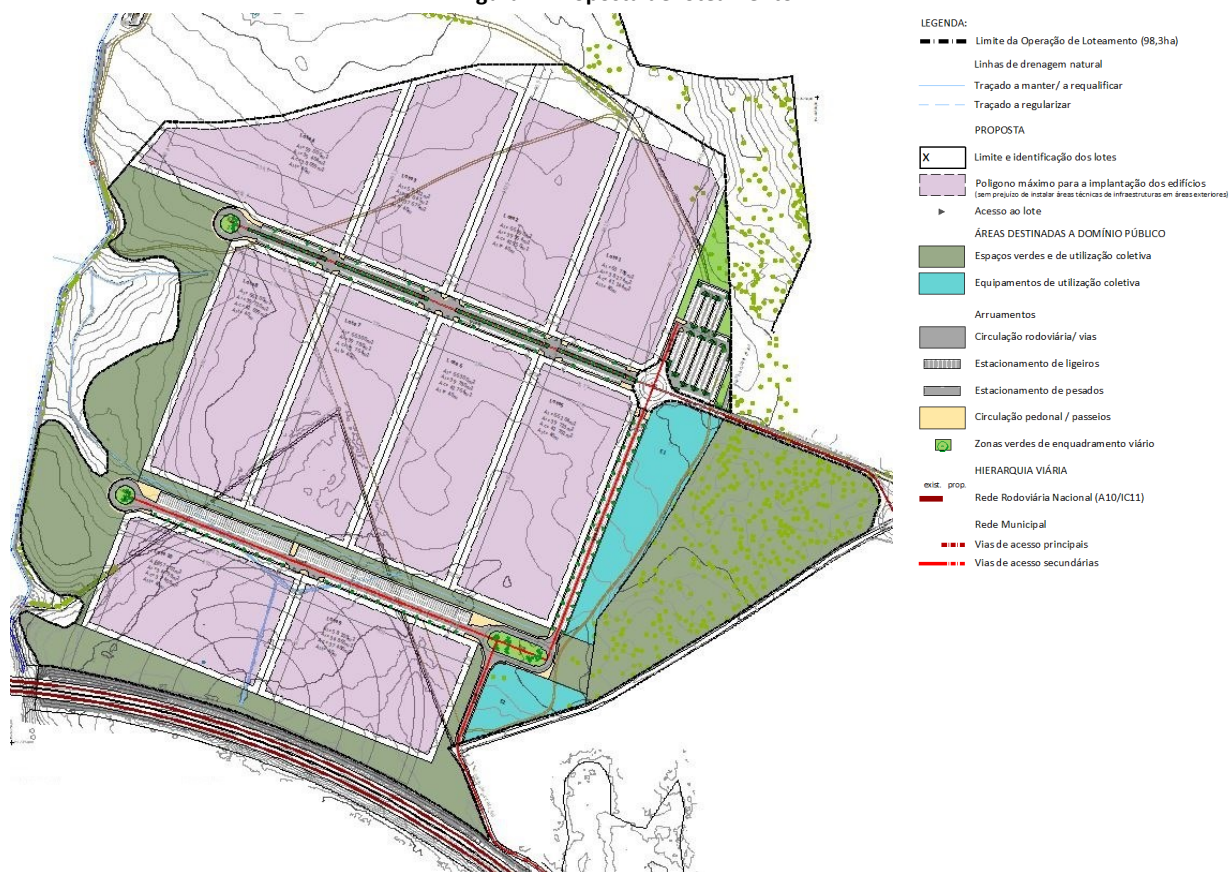
A sul da via A e a sul do loteamento, junto à via C, estão previstas duas zonas de equipamentos (E1 e E2) destinadas ao domínio municipal, contíguas aos “espaços verdes naturais a preservar” definidos na UE da UOPG 3. Estas duas áreas irão complementar a oferta prevista no âmbito do Parque Urbano.

A rematar o loteamento a sudeste, sul e oeste estão previstas áreas de “espaços verdes e de utilização coletiva”, que fazem a continuidade dos “espaços verdes naturais a preservar” definidos na UE da UOPG 3, destinados a “áreas verdes e equipamentos para Parque Verde Urbano”. Entre o traçado da via E e os lotes centrais, é definido um canal também destinado a “espaços verdes e de utilização coletiva”, que permite garantir o enquadramento paisagístico da regularização da linha de água.

Os 10 lotes criados destinam-se a indústria, armazéns e logística e desenvolvem-se ao longo das vias propostas e possuem áreas que variam entre os 57 900m² e os 66 500m². Os polígonos de implantação definidos na planta correspondem ao limite máximo onde os edifícios se podem implantar, respeitando os 10m de afastamento ao limite do lote (exceto os lotes 1, 2 e 3 que têm um limite superior a 10m no limite norte), podendo ter uma altura máxima de edifício de 40m, no sentido de dar resposta às novas necessidades da indústria robotizada e ao uso de novas tecnologias.

De referir, que o desenho urbano preconizado para esta operação de loteamento prevê a execução de infraestruturas viárias e urbanas de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto, na redação atual, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, conforme demonstrado no plano de acessibilidades que acompanha este processo.

Figura 4: Proposta de loteamento



Fonte: Terriord

4.2 QUANTIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO E COMPATIBILIZAÇÃO COM A UNIDADE DE EXECUÇÃO

Como já referido anteriormente, a área da presente operação de loteamento totaliza 982 959,4m² (98,3ha) e é constituída por 10 lotes destinados a indústria, armazéns e logística, que abrangem uma área total de 628 905,7m² (62,9ha) e por áreas destinadas ao domínio público municipal, nomeadamente a arruamentos, equipamentos e espaços verdes que totalizam 354 053,7m² (35,4ha), conforme as áreas apresentadas no Quadro 3. No Quadro 4 consta a identificação dos diferentes lotes e as respetivas áreas e parâmetros urbanísticos a respeitar.

Quadro 3: Síntese da Operação de Loteamento

Tipologia		Área		N. Lotes	Área implantação máx. m ²	Área de construção máx. m ²	Área impermeável máx. m ²	Volume de construção máximo m ³
		m ²	%					
Área Loteada	Indústria/ Armazéns/ Logística	628 905,7	64,0%	10	377 343,4	405 644,2	513 424,5	6 289 056,9
Espaços Públicos e de Utilização Coletiva	Espaços verdes e de utilização coletiva	223 083,7	22,7%					
	Equipamento de utilização coletiva	E1	29 631,4	4,2%			17 779	
		E2	11 931,1				7 159	
Espaços Públicos/ Arruamentos	Circulação rodoviária	34 975,2	89 407,6	9,1%			73 639,1	
	Estacionamento	24 453,0						
	Circulação pedonal	14 210,9						
	Zonas Verdes de enquadramento viário	15 768,4						
TOTAL		982 959,4	100%	10	377 343,4	405 644,2	612 001,1	6 289 056,9

Fonte: Terriord

Quadro 4: Edificabilidade dos lotes

Lote	Área do lote m ²	Área de implantação máxima m ²	Área de construção máxima m ²	Área de impermea- bilização máxima m ²	Volume de construção máximo m ³	Altura da edificação máxima m	Usos
1	63 789,2	38 273,5	41 144,0	51 031,3	637 891,7	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
2	66 589,8	39 953,9	42 950,4	53 271,8	665 898,0	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
3	58 411,8	35 047,1	37 675,6	46 729,5	584 118,3	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
4	59 006,3	35 403,8	38 059,1	44 254,7	590 062,8	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
5	66 204,6	39 722,8	42 702,0	56 273,9	662 046,0	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
6	66 300,0	39 780,0	42 763,5	56 355,0	663 000,0	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
7	66 300,0	39 780,0	42 763,5	56 355,0	663 000,0	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
8	66 199,9	39 720,0	42 698,9	56 269,9	661 999,2	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
9	58 108,0	34 864,8	37 479,7	46 486,4	581 080,0	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
10	57 996,1	34 797,7	37 407,5	46 396,9	579 960,9	40	Indústria/ Armazéns/ Logística
TOTAL	628 905,7	377 343,4	405 644,2	513 424,5	6 289 056,9		

Fonte: Terriord

O Quadro 5 apresenta a quantificação total da presente operação de loteamento:

Quadro 5: Quantificação Total da Operação de Loteamento		
Área do Loteamento	982 959,41	m²
N.º total de lotes	10	uni
Área loteada de Indústria/ Armazéns/ Logística	628 905,7	m ²
Área de implantação máxima	377 343,4	m ²
Lotes	Área de construção máxima	405 644,2 m ²
	Área de impermeabilização máxima	513 424,5 m ²
	Volume de construção máximo	6 289 056,9 m ³
	Altura da edificação máxima	40,0 m
Espaços verdes e de utilização coletiva		223 083,7 m ²
Equipamento de utilização coletiva		41 562,5 m ²
Arruamentos	Circulação rodoviária	34 975,23 m ²
	Estacionamento	24 453,0 m ²
	Circulação pedonal	14 210,9 m ²
	Zonas Verdes de enquadramento viário	15 768,4 m ²
Estacionamento público	N.º de lugares de ligeiros	1 077 uni
	N.º de lugares de ligeiros para mobilidade condicionada	11 uni
	N.º de lugares de pesados	162 uni
Índice máximo de ocupação do solo		0,38
Índice máximo de impermeabilização do solo		0,62
Índice volumétrico máximo		6,40 m ³ /m ²

Fonte: Terriord

E por fim, no Quadro 6 apresenta-se a compatibilização da proposta de loteamento com a Unidade de Execução da UOPG 3, aprovada pelo Aviso n.º 2110/2024, de 26 de janeiro, **onde se conclui que a operação de loteamento se enquadra nos parâmetros urbanísticos definidos pela UE.**

Quadro 6: Compatibilização dos Parâmetros Urbanísticos da Operação de Loteamento com a UE da UOPG 3

	Unidade de Execução da UOPG 3	Proposta de Loteamento	Diferencial entre UE e Loteamento
Área (m²)	994 905,0	982 959,4	-11 945,59
Índice máximo de ocupação do solo	0,70	0,38	-0,3
Área de implantação máxima (m ²)	696 433,5	377 343,4	-319 090,1
Índice máximo de impermeabilização do solo	0,80	0,62	-0,2
Área impermeável máxima (m ²)	795 924,0	610 361,7	-185 562,3
Índice volumétrico máximo (m ³ /m ²)	7,00	6,40	-0,6
Volume de construção máximo (m ³)	6 964 335,0	6 289 056,9	-675 278,1
Recuo mínimo (m)	10	10	0
Afastamentos mínimos laterais (m)	10	10	0
Afastamentos mínimos tardoz (m)	10	10	0

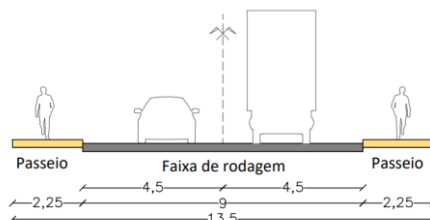
Fonte: UE da UOPG 3, Terriord

4.3 REDE VIÁRIA

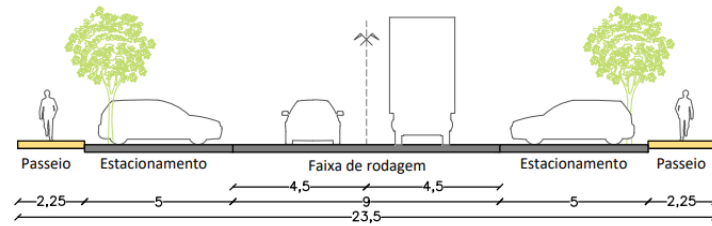
A rede viária proposta, teve como princípio base, dar continuidade à via de acesso da área parcelada proposta na Unidade de Execução, desenvolvendo-se depois numa malha ortogonal.

Assim a proposta assenta em quatro perfis tipo com 13,5m, 23,5m, 33,5m e 41,5m da largura. Os perfis tipo adotados têm dois sentidos de circulação que se desenvolvem de acordo com o seguinte:

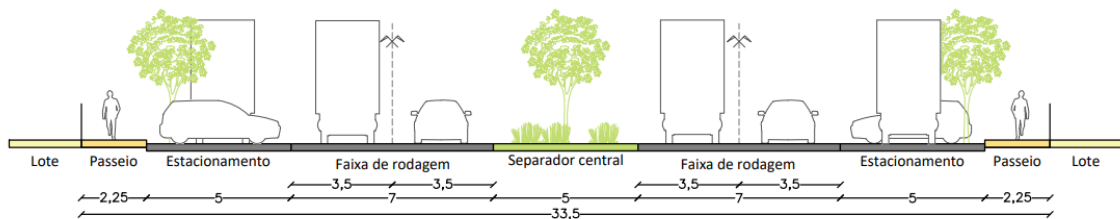
- **Vias A, C e F (13,5m):** perfil utilizado na via de acesso principal do loteamento (via A), na via de acesso ao parque de estacionamento (via C) e na via de acesso secundário do loteamento (via F). Perfil composto por uma faixa de rodagem com uma via de trânsito por sentido com 4,5m cada (9m no total) e passeio com 2,25m de largura mínima.



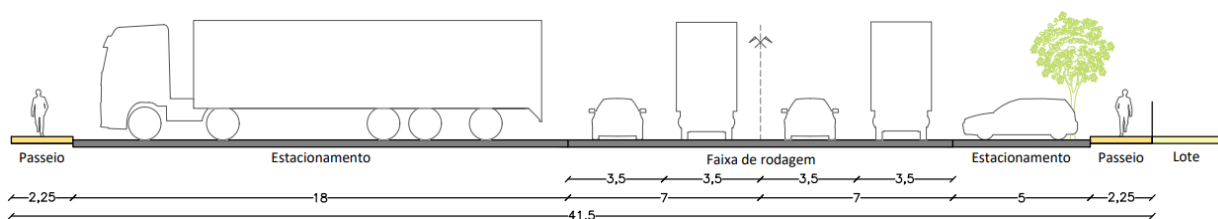
- **Via D (23,5m):** perfil utilizado na via de ligação entre o nordeste e sudoeste do loteamento. Perfil composto por uma faixa de rodagem com uma via de trânsito por sentido com 4,5m cada (9m no total), estacionamento perpendicular de ligeiros com 5m de largura e 2,5m de comprimento, intercalados com caldeiras de árvores de 1 x 2,5m e passeio com 2,25m de largura mínima.



- Via B (33,5m):** via principal do loteamento, é composta por um separador central arborizado com 5m, duas faixas de rodagem por sentido com duas vias de trânsito com 3,5m cada (7m no total 2x), estacionamento perpendicular de ligeiros com 5m de largura e 2,5m de comprimento e estacionamento paralelo de pesados com 5m de largura e 20m de comprimento, intercalados com caldeiras de árvores de 1 x 2,5m e passeio com 2,25m de largura mínima nos dois lados da via.



- Via E a sul (41,5m):** via composta por uma faixa de rodagem com duas vias de trânsito por sentido com 3,5m cada (14m no total), estacionamento perpendicular de ligeiros com 5m de largura e 2,5m de comprimento no lado sul da via, intercalados com caldeiras de árvores de 1 x 2,5m, estacionamento perpendicular de pesados no lado norte da via com 18m de largura e 3,5m de comprimento e passeio com 2,25m de largura mínima.



Atendendo às características urbanas do traçado e às velocidades de circulação pretendidas de 50km/h, considerou-se, nas faixas de rodagem com mais que uma via por sentido, vias de trânsito com 3,5 metros, o que faz com que a via B, devido ao facto de ter um separador central, fique com duas faixas de rodagem de 7 metros, em cada sentido.

4.4 ESTACIONAMENTO

No que diz respeito ao estacionamento, face às necessidades de estacionamento previstas pelo PDM de Benavente, que de acordo com o art.º 109.º são as estabelecidas pela Portaria n.º 216B/2008, de 3 de março, com alterações dadas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, apresentam-se no Quadro 7 a quantificação dos lugares, considerando as áreas de construção propostas para o loteamento.

Quadro 7: Quantificação das necessidades de estacionamento

Indústria, logística e ou armazéns ac (m²) 405 644,2

	Parâmetros de dimensionamento	N.º lugares estacionamento mínimos	N.º lugares estacionamento propostos
Estacionamento privado	ligeiros	1 lugar/75 m ² ac ind./log./armaz.	5 409
	pesados	pesados: 1 lugar/500 m ² ac ind./log./armaz. com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote)	811
Estacionamento público	ligeiros	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público	1 082
	pesados		162
Total estacionamento público			1 250

Fonte: PDMB / Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro

Conclui-se que ao nível do **estacionamento público** de ligeiros e pesados, a presente operação de loteamento cumpre o estabelecido no PDM de Benavente, prevendo um total de 1250 lugares de estacionamento em vias públicas.

Quanto ao **estacionamento privado** a prever no interior do lote, o número de lugares de estacionamento deve ser definido no âmbito do projeto subsequente de arquitetura, garantindo o cumprimento dos seguintes parâmetros, conforme definidos do Estudo de Tráfego que acompanha a presente operação de loteamento, que atesta as necessidades reais, nos termos do n.º 4 da referida portaria, “*Nos armazéns, estabelecimentos industriais integrados em áreas de localização empresarial, estabelecimentos de indústria pesada ou plataformas logísticas poderão ser apresentados valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego*”:

- Estacionamento de ligeiros – 1/210m² ac;
- Estacionamento de pesados – 1/550m² ac.

4.5 ÁREAS DE CEDÊNCIA AO MUNICÍPIO

De acordo com o previsto n.º 1 do artigo 109.º do PDM de Benavente, as regras quanto à previsão de espaços verdes e equipamento são as definidas em Regulamento Municipal ou, quando este não exista, as definidas na legislação aplicável em vigor. Não existindo regras de cedência definidas no Regulamento Municipal, aplica-se a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com alterações dadas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

No Quadro 8 estão estabelecidas, de acordo com a referida portaria, as necessidades de áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, onde se apresenta: (1) os parâmetros de dimensionamento estabelecidos pelo PDM de Benavente, que correspondem aos da Portaria acima referida, (2) a quantificação das áreas mínimas exigidas pelo PDM de Benavente para o presente loteamento face à área de construção proposta, (3) a proposta face à área de construção prevista no presente loteamento; e (4) o diferencial.

Quadro 8: Quantificação das Cedências para Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva

Cedências	Parâmetros de dimensionamento de cedências (1)	Necessidades mínimas para o loteamento (2) m ²	Áreas de cedência propostas no loteamento (3) m ²	Diferencial (4) m ²
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	23 m ² /100 m ² ac ind./log./armaz.	93 298,2	223 083,7	+129 785,56
Equipamentos de Utilização Coletiva	10 m ² /100 m ² ac ind./log./armaz.	40 564,4	41 562,5	+998,03
TOTAL		133 862,6	264 646,2	+130 783,59

Fonte: PDM de Benavente / Terriord

Neste sentido, verifica-se que, considerando a área de construção prevista para o loteamento, haveria a necessidade de ceder 133 862,6m², contudo na presente operação de loteamento propõe-se ceder 264 646,2 m², resultando numa área excedente de 130 783,6m². No âmbito da UE da UOPG 3 já tinha sido aprovada uma área de compensação ao domínio municipal a título de compensação futura de 98 792,6m², que se mantém como área de cedência na presente operação de loteamento.

No que diz respeito aos arruamentos, a proposta prevê a cedência de 89 417,5 m², para rodovias, estacionamento, passeios e zonas verdes de enquadramento viário.

No Quadro 9 apresenta-se o total de **áreas destinadas ao domínio público municipal, 354 053,7m²**, no âmbito da presente operação de loteamento, nomeadamente para arruamentos, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva.

Quadro 9: Áreas de cedência para o domínio público

Áreas destinadas ao Domínio Público		m²
Espaços verdes e de utilização coletiva		223 083,7
Equipamento de utilização colectiva		41 562,5
Aruamentos	Circulação rodoviária	34 975,2
	Estacionamento	24 453,0
	Circulação pedonal	14 210,9
	Zonas Verdes de enquadramento viário	15 768,4
Total		354 053,7

Fonte: Terriord

4.6 INFRAESTRUTURAS URBANAS

A presente operação de loteamento prevê a constituição de 10 lotes e define um conjunto de intervenções para prever a infraestruturização da área abrangida, prevendo a ligação às redes gerais, no âmbito das intervenções definidas em sede da UE da UOPG 3.

Ao nível das infraestruturas urbanas, encontra-se previsto o **projeto de execução de abastecimento de água e de saneamento, rede elétrica e telecomunicações**, a ser desenvolvidos posteriormente à aprovação da presente operação de loteamento.

Neste sentido, no âmbito da presente operação de loteamento, na peça desenhada 04 - Planta Síntese de Loteamento - Infraestruturas, encontram-se representados os traçados gerais das especialidades e de seguida apresenta-se uma explanação da ligação dos lotes às redes gerais de infraestruturas.

4.6.1 Abastecimento de água

4.6.1.1 Dimensionamento das necessidades

Pressões adequadas ao abastecimento

Tendo em consideração que as cotas de terreno se situam entre os 7,5 metros e os 14 metros, mas que apenas entre as cotas 12,5 e 10 será área destinada a indústria e armazéns, e considerando edifícios com dispositivos de utilização apenas ao nível do piso térreo, a pressão nos dispositivos de utilização não

poderá ser inferior a 100kPa para o caudal de ponta, o que indica que a cota piezométrica em caudal de ponta a cota piezométrica deverá ser superior a 22,5 metros. A altura máxima de construção são 40 metros, no entanto caso seja requerido dispositivos de utilização a essa altura deverão ser previstas bombagens em cada lote.

Caudal médio diário

Foram estimadas para a unidade de execução, com base na área de implantação, as seguintes necessidades de água: 40 litros por trabalhador por dia e 3600 trabalhadores, perfazendo um caudal médio diário de 144 m³/dia, ou seja, 1,667 l/s. No entanto, e considerando a redução muito significativa de área de implantação nesta fase de loteamento, estimam-se as necessidades de água com base na nova área de implantação as seguintes: 40 litros por trabalhador por dia e 2000 trabalhadores, perfazendo um caudal médio diário de 80 m³/dia, ou seja, 0,925 l/s.

Fator de ponta

Considerando a dimensão da área e o trabalho em 2 turnos diários com uma relativa uniformidade de necessidades durante as horas de laboração, considera-se um fator de ponta de $24/16=1,5$. No caso de haver apenas um turno diário, e um consumo uniforme durante as horas de laboração, o fator de ponta seria de $24/8=3$.

Caudal de ponta

O caudal de ponta resulta da multiplicação do caudal médio diário pelo fator de ponta. Este poderá variar entre os 2,5 l/s para 2 turnos diários e 5l/s para apenas 1 turno diário de trabalho.

Caudal em situação de incêndio

Considerando que se tratará de uma área comercial e logística, entende-se que será uma zona de grau 5 de risco de incêndio. Considerando que à partida se desconhece que seja intenção de implantar qualquer atividade industrial que armazene, utilize ou produza materiais explosivos ou altamente inflamáveis, considera-se que o caudal a satisfazer possa ser correspondente a 30 l/s.

As condutas interiores e abastecedoras deverão ter um diâmetro igual ou superior a 150mm.

Os marcos de água devem localizar-se junto ao lancil dos passeios que marginam as vias, sempre que possível em cruzamentos e bifurcações, a distâncias inferiores a 100 metros e de preferência a uma distância não superior a 30m de qualquer das saídas de edifícios que façam parte dos caminhos de evacuação.

Reserva de água para situação de incêndio

A reserva de água para incêndio deverá ser 300m³, o que se encontra garantido quer o abastecimento se faça a partir do reservatório elevado da Vila das Areias, quer do reservatório elevado dos Lavadouros, pelo que não será necessário reforçar a reserva qualquer que seja o reservatório a utilizar.

4.6.1.2 Definição do Modelo a Desenvolver

Considerando os resultados do dimensionamento verificados no capítulo anterior, sobressaem os resultados apresentados no quadro seguinte.

Quadro 10: Resumo de dimensionamento de abastecimento de água

Dado	Valor Mínimo	Valor Máximo
Caudal médio diário (l/s)	0,925	
Caudal de ponta (l/s)	1,4	2,8
Caudal de incêndio (l/s)	30	
DN mínimo (mm)	150 mm	
Reserva de água para incêndio (m ³)	300 m ³	
Cota piezométrica mínima (m)	24	

Propõe-se fazer a adução ao loteamento pela conduta em execução de 160mm de diâmetro em PEAD, utilizando um arruamento pedonal.

No quadro seguinte apresenta-se um resumo do dimensionamento da opção tomada. O dimensionamento foi efetuado considerando a fórmula de Hazen-Williams para condutas em PEAD.

Quadro 11: Características da ligação de abastecimento de água

Dado	Valor
Dados de dimensionamento	
Comprimento até ao ponto mais alto (m)	700
Comprimento e diâmetro do reservatório até ao limite da área parcelada (para dimensionamento de incêndio)	Desconhecido
Diâmetro considerado para a primeira abordagem de dimensionamento (mm)	160
Material	PEAD
Resultado do dimensionamento	
Pressão estática no ponto mais alto (mca)	21,1
Pressão para caudal médio diário no ponto mais alto (mca)	20,99
Pressão para caudal de ponta no ponto mais alto (mca)	20,27
Pressão para caudal de incêndio no ponto mais alto (mca)	-
Caudal de incêndio possível (l/s)	21

Verifica-se então que a pressão para consumo é adequada caso se dê continuidade à conduta de abastecimento existente, mantendo o diâmetro de 160mm, desde a via lateral ao loteamento até ao limite da área destinada a indústria/armazéns

Considerando as necessidades de incêndio, a conduta de 160mm de diâmetro não suportará o caudal de 30 l/s, apenas poderá garantir um caudal de 21 l/s no ponto mais desfavorável.

4.6.2 Saneamento de águas residuais

4.6.2.1 Dimensionamento das necessidades

Cotas

As vias a drenar no loteamento têm como cota mais baixa o valor de 10 metros. Será possível a sua ligação em superfície livre à estação elevatória pública proposta, junto ao CM1416, que se situa a uma cota de terreno aproximada de 11 metros, ainda que o coletor tenha de ser aprofundado para atingir a estação elevatória.

Caudal médio diário

Foram estimadas para a unidade de execução, com base na área de implantação, as seguintes necessidades de água: 40 litros por trabalhador por dia e 3600 trabalhadores, perfazendo um caudal médio diário de 144 m³/dia, ou seja, 1,667 l/s. No entanto, e considerando a redução muito significativa de área de implantação nesta fase de loteamento, estimam-se as necessidades de água com base na nova área de implantação as seguintes: 40 litros por trabalhador por dia e 2000 trabalhadores, perfazendo um caudal médio diário de 80 m³/dia, ou seja, 0,925 l/s.

Considerando um coeficiente de afluência à rede de saneamento de 80%, o caudal médio diário será de 0,74 l/s.

Fator de ponta

Considerando a dimensão da área e o trabalho em 2 turnos diários com uma relativa uniformidade de necessidades durante as horas de laboração, considera-se um fator de ponta de $24/16=1,5$. No caso de haver apenas um turno diário, e um consumo uniforme durante as horas de laboração, o fator de ponta seria de $24/8=3$.

Caudal de ponta

O caudal de ponta resulta da multiplicação do caudal médio diário pelo fator de ponta. Este poderá variar entre os 1,1 l/s para 2 turnos diários e 2,2 l/s para apenas 1 turno diário de trabalho.

4.6.2.2 Definição do modelo de infraestruturas a desenvolver

Considerando os resultados do dimensionamento, sobressaem os resultados apresentados no quadro seguinte.

Quadro 12: Resumo de dimensionamento de saneamento de águas residuais

Dado	Valor Mínimo	Valor Máximo
Caudal médio diário (l/s)	0,74	
Caudal de ponta (l/s)	1,1	2,2
Volume diário (m ³ /dia)	64	
DN adequado (mm)	200 mm	
Cota mínima de terreno (m)	10m	

Todos os locais de possível ligação à rede apresentam coletores de 200mm de diâmetro. O ponto mais baixo da parcela situa-se perto do seu extremo oeste, havendo uma zona mais alta junto ao extremo sul.

4.6.3 Saneamento de águas pluviais

4.6.3.1 Dimensionamento das necessidades de descarga de águas pluviais

O loteamento terá as características indicadas no Quadro 3: Síntese da Operação de Loteamento.

Como referido, serão incorporadas na estrutura do loteamento duas linhas de água identificadas como domínio público hídrico. Na Figura 5 evidencia-se o traçado das linhas de água existentes tal como identificadas no levantamento topográfico e na Figura 6 identificam-se as linhas de água constantes na planta de condicionantes e respetiva servidão.

Na definição de loteamento é proposta a redefinição do traçado da linha de água patente na planta de condicionantes, incorporando-as em espaços verdes (Figura 7).

Assim sendo, a drenagem de águas pluviais terá em conta estas linhas de água, prevendo-se 2 descargas de águas pluviais:

- Linha de água centro – lotes 1 a 4 e vias A e B;
- Linha de água sul – lotes 5 a 10 e vias C e D.

A drenagem para a linha de água sul far-se-á diretamente dos ramais ou sumidouros da via à linha de água, à exceção da via C que terá coletor de águas pluviais.

Figura 5: Linhas de água identificadas no levantamento topográfico



Figura 6: Linhas de água identificadas na planta de condicionantes

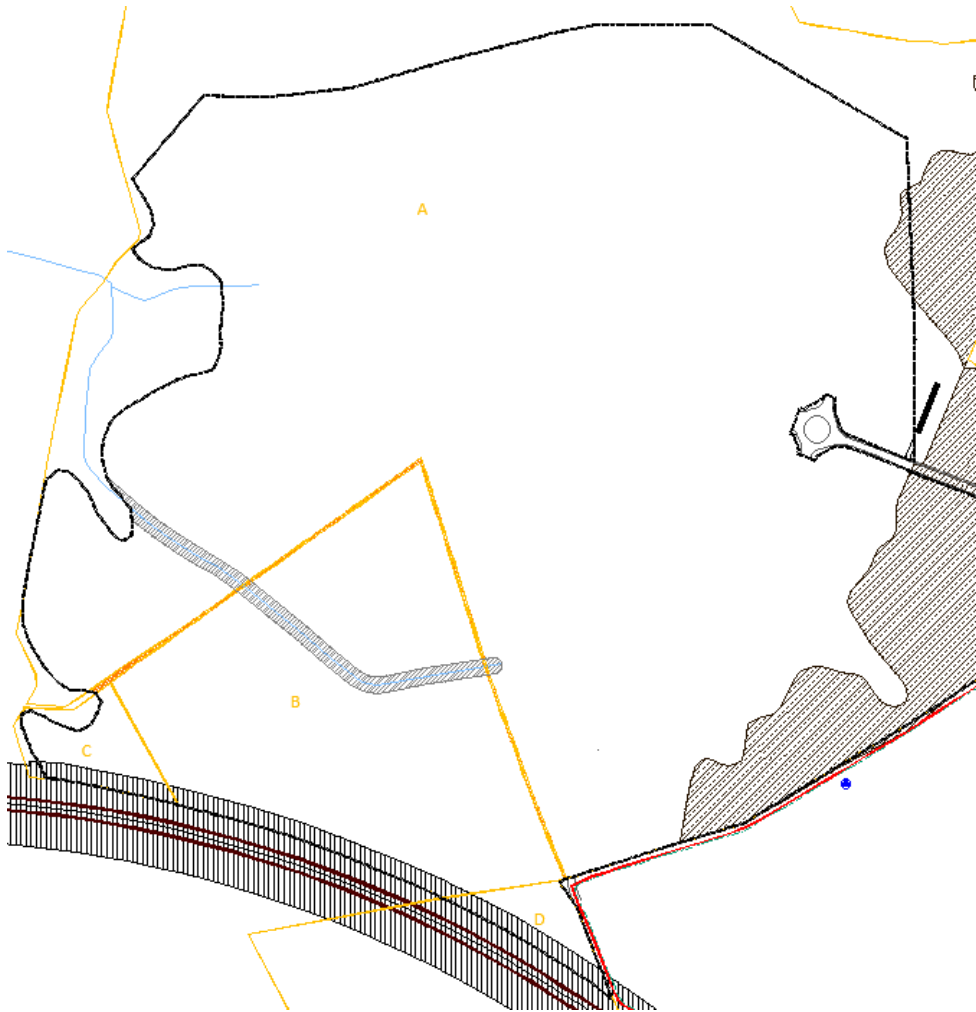
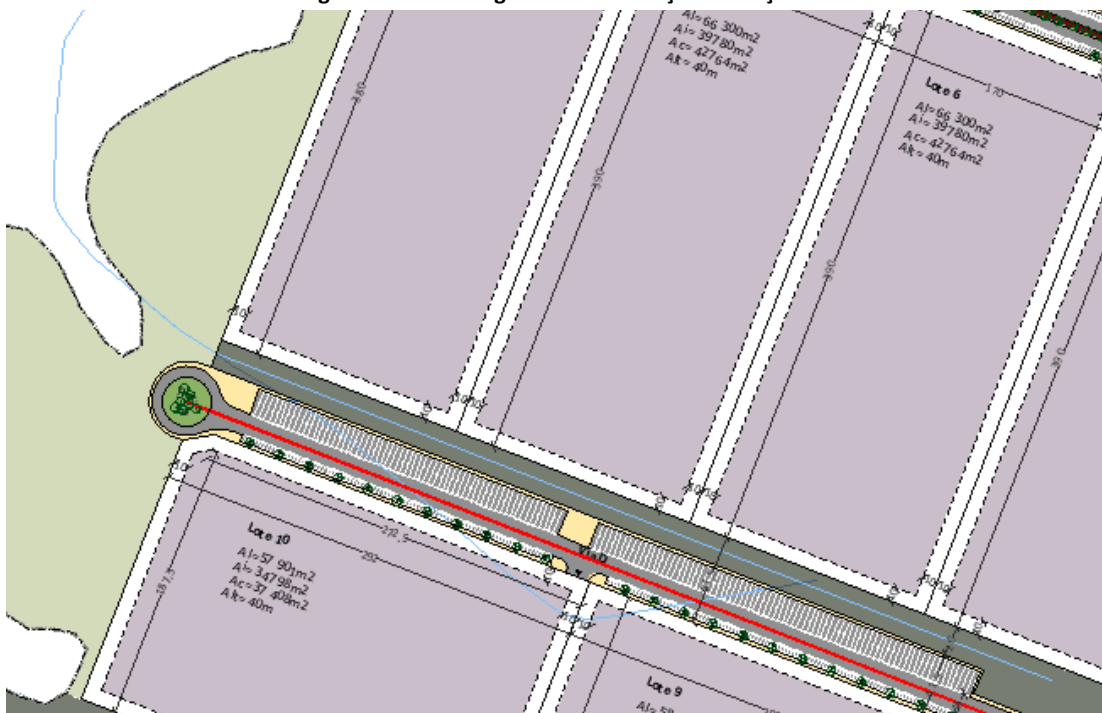


Figura 7: Linha de água sul – redefinição de traçado



Cálculo de águas pluviais a escoar

Para calcular o caudal de águas pluviais a drenar utiliza-se o método racional, em que:

$$Q = C \times I \times A,$$

em que Q significa o caudal, C o coeficiente de impermeabilização da superfície, I a intensidade de precipitação e A área contribuinte.

A intensidade de precipitação foi determinada com base no Decreto Regulamentar n.º 23/1995, para região pluviométrica A (onde Benavente pertence) e para períodos de retorno de 10 anos. A intensidade de precipitação utilizada em cada momento foi a intensidade de precipitação considerada crítica, no momento em que se espera que toda a bacia esteja a contribuir para o escoamento (tempo de concentração).

A intensidade de precipitação é:

$$I = aT^b,$$

Em que a é um coeficiente que para 10 anos de período de retorno e região pluviométrica A é 290,68 e b é um coeficiente que para as mesmas características toma o valor -0,562, enquanto T é o tempo de concentração.

Assim, o caudal a escoar de toda a parcela para um período de retorno de 10 anos será, aproximadamente de 11,4 m³/s.

Quadro 13: Dimensionamento de águas pluviais linha de água centro

Linha de água centro	T (min)	I (mm/h)	C	A (m ²)	Q (m ³ /s)
Área impermeável lote 1	15	65,7	1	51 031,3	0,9
Área impermeável lote 2	15	65,7	1	53 271,8	1,0
Área impermeável lote 3	15	65,7	1	46 729,5	0,9
Área impermeável lote 4	15	65,7	1	44 254,7	0,8
Área impermeável vias ¹	15	65,7	1	45 900,0	0,8
Total				241 187,4	4,4

¹ Inclui via prevista no âmbito da EU da UOPG3 desde a rotunda até ao limite do loteamento

Quadro 14: Dimensionamento de águas pluviais linha de água sul

Linha de água sul	T (min)	I (mm/h)	C	A (m ²)	Q (m ³ /s)
Área impermeável lote 5	15	65,7	1	56 273,9	1,0
Área impermeável lote 6	15	65,7	1	56 355,0	1,0
Área impermeável lote 7	15	65,7	1	56 355,0	1,0
Área impermeável lote 8	15	65,7	1	56 269,9	1,0
Área impermeável lote 9	15	65,7	1	46 486,4	0,8
Área impermeável lote 10	15	65,7	1	46 396,9	0,8
Área impermeável equipamento 1	15	65,7	1	17 779,0	0,3
Área impermeável equipamento 2	15	65,7	1	5 519,0	0,1
Área impermeável vias	15	65,7	1	42 000,0	0,8
Total				383 435,1	7,0

4.6.4 Rede elétrica e de iluminação Pública

4.6.4.1 Postos de Transformação e Rede de Média Tensão

Na envolvente da zona de intervenção existe rede de média tensão e alguns postos de transformação. No entanto atendendo à potência total necessária para alimentar todo o loteamento, prevê-se que seja necessário instalar um novo anel de média tensão, de acordo com o traçado a indicar pela E-Redes.

O projeto deste novo anel será da responsabilidade da E-redes, sendo que no interior da zona de intervenção o seu traçado final e a instalação, serão da responsabilidade do Requerente. Fora da zona de intervenção a sua instalação ficará, em princípio, a cargo da E-Redes mediante pagamento por parte do Requerente.

Atendendo à potência necessária para alimentar cada um dos lotes previstos para o loteamento, conclui-se ser necessário a instalação de um posto de transformação cliente em cada um dos lotes.

Como ponto de partida e desconhecendo-se a arquitetura particular de cada lote, propõem-se a instalação de um posto de seccionamento na entrada de cada lote, que será a fronteira entre a rede E-Redes e a rede privada.

O projeto e instalação dos novos PT's será faseada no tempo à medida que os projetos dos lotes são desenvolvidos e implementados. Prevê-se que sejam instalados postos de transformação públicos, para servir as redes públicas nomeadamente a iluminação.

As potências para alimentação de cada lote, em kVA, são:

- Lote 1: 843 kVA
- Lote 2: 831 kVA
- Lote 3: 807 kVA

- Lote 4: 842 kVA
- Lote 5: 939 kVA
- Lote 6: 940 kVA
- Lote 7: 940 kVA
- Lote 8: 938 kVA
- Lote 9: 831 kVA
- Lote 10: 829 kVA

Assim, está prevista uma potência instalada de 13,5 MVA para o loteamento. No entanto, aplicando fatores de simultaneidade, prevê-se que a potência total a ser alimentada seja de 8,7 MVA.

O valor de potência afeto a cada lote e PST terão de ser aferidos e confirmados em fase de projeto dos edifícios, em função do número e tipo edificações realmente instaladas.

4.6.4.2 Rede de Baixa Tensão

A partir do Posto de seccionamento de cada lote, serão ligados os postos de transformação cliente que farão a alimentação ao respetivo lote.

Pelo cadastro enviado, a rede de baixa tensão existente é comum com a rede de IP, isto é, ambas as redes partilham o mesmo cabo. Na solução agora proposta, esta resolução será alterada ficando a existir redes de canalizações distintas para baixa tensão e para rede IP.

Sendo que a rede de baixa tensão de alimentação aos novos lotes tem origem nos PT's a construir no interior dos edifícios (apenas quando estes forem construídos), também a respetiva rede de distribuição em baixa tensão terá de ser projetada e construída aquando do projeto e construção do lote.

4.6.4.3 Rede de Iluminação Pública

Toda a rede de iluminação pública existente no interior da zona de intervenção, canalizações e aparelhos, será desativa, desmontada e substituída por uma nova a projetar e implementar no âmbito desta intervenção.

Para melhor analisar o estudo da nova iluminação pública deverão ser definidos diversos “perfis tipo”, para cada um dos quais se deverá elaborar um estudo luminotécnico, considerando a “constituição” do perfil e a largura de cada zona. Com este estudo será possível determinar uma tipologia de aparelho e interdistância a considerar para cada perfil tipo.

No essencial deverão ser previstos postes de 8m com 1 ou 2 aparelhos para iluminação viária.

Uma vez debatida e acordada a solução com o departamento de iluminação pública (DIP), ela será detalhada, serão elaborados cálculos automáticos e submetida formalmente a solução para aprovação.

4.6.5 Infraestruturas de Telecomunicações do Tipo ITUR Pública

As instalações de telecomunicações têm como função dotar o loteamento, e por consequência os diversos edifícios que o compõem, de uma rede fixa de comunicações baseada nas tecnologias de cabos de pares de cobre, cabos coaxiais e cabos de fibras óticas.

Os elementos básicos de qualquer rede de telecomunicações são:

- Os pontos de ligação com as redes de infraestruturas para telecomunicações existentes na envolvente do loteamento, que permitirão a posterior ligação às redes dos operadores. São constituídos pela rede de tubagem a construir desde a caixa mais próxima até à primeira caixa a construir no âmbito do loteamento, denominada rede de acesso;
- Rede de tubos e caixas principal e de distribuição, constituídas pela rede de tubos e caixas enterradas que servem todos os espaços da urbanização;

Em relação ao traçado da rede de tubos e caixas considerou-se uma rede com 1 ponto de acesso/ligação entre a rede existente e a rede principal. A partir das caixas da rede existente mais próxima da fronteira do loteamento será construída uma rede de acesso, instalada no arruamento na envolvente ao loteamento.

A partir deste ponto de acesso desenvolver-se-á a rede principal, ao longo do passeio do arruamento, nos dois lados, uma vez que a maioria dos lotes se localizam nos dois lados do arruamento. Considerou-se também uma rede secundária que fará a ligação aos lotes 9 e 10.

A rede principal será constituída por uma formação com 4 PEAD $\Phi 110$ mais 1 tritubo $\Phi 40$ ou 6 PEAD $\Phi 110$ mais 2 tritubo $\Phi 40$ ambas em passeio. As caixas serão do tipo CVR2 ou CVR3, ambas para passeio e por isso dotadas de tampas rebaixadas para receber acabamento superior igual ao pavimento circundante e uma profundidade de 1500 ou 1750 nas ligações à rede da envolvente.

As ligações de entrada para cada lote serão realizadas à posteriori, aquando da construção dos edifícios do lote, com a construção de uma CVM que será ligada à rede agora construída.

Sendo uma ITUR pública o número de tubos em cada troço deve obedecer ao indicado na tabela 4.6 do Manual ITUR. (ponto 4.4.3)

Em relação às caixas elas foram dimensionadas de acordo com as condicionantes impostas pela tabela 4.10 do ponto 4.4.3 do manual ITUR (onde são definidos o número máximo de tubos a instalar por face de cada tipo de caixa e o tipo de caixas a utilizar por cada tipo de rede).

5 PROPOSTA DE NORMAS REGULAMENTARES

Norma 1 - Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à operação de Loteamento da UE da UOPG 3, Polo II - de Benavente, concelho de Benavente, cuja área de intervenção é a constante na Planta Síntese do Loteamento.

Norma 2 - Composição urbana

Para cumprimento integral dos pressupostos de composição e imagem arquitetónica proposta, na elaboração dos projetos dos edifícios devem ser seguidos os seguintes princípios:

- a) A solução arquitetónica das construções deve traduzir, através da sua morfologia, cor e textura dos materiais, uma leitura de conjunto harmonioso e integrado;
- b) Deve observar-se uma composição geométrica regular, de acordo com a malha de modelação, caracterização imprimida ao Loteamento.

Norma 3 - Lote

1. A configuração e a área do lote são as constantes da Planta Síntese do Loteamento e do Quadro de Edificabilidade dos Lotes.
2. É admitida a agregação de dois ou mais lotes contíguos, sem prejuízo do respeito pelos parâmetros estabelecidos no quadro de edificabilidade dos lotes (Quadro 4), e desde que na parcela seja mantida a área resultante do somatório do permitido em cada uma e que disponha de um polígono de implantação único, que respeite os afastamentos às extremas confinantes com o domínio público e com os espaços e lotes contíguos.

Norma 4 - Polígonos de implantação

Quanto aos polígonos de implantação aplicam-se as seguintes regras:

- a) A construção das novas edificações tem de respeitar o limite do polígono de implantação definido na Planta Síntese do Loteamento e os parâmetros urbanísticos definidos no Quadro 4: Edificabilidade dos lotes.
- b) Os polígonos de implantação definido na Planta Síntese do Loteamento destinam-se à implantação de edifícios, não se considerando para o efeito a implantação da portaria e das áreas técnicas de apoio ao funcionamento das infraestruturas.

- c) Para alturas superiores a 20m, o projeto de arquitetura tem de assegurar o afastamento necessário entre as edificações de forma a garantir as condições mínimas de salubridade e de iluminação natural, sem prejuízo de estruturas tecnicamente fundamentadas.

Norma 5 - Ocupação do solo

As áreas e índices de ocupação, de utilização, volumétricos e de impermeabilização máximos permitidos para o lote são os constantes do Quadro 4: Edificabilidade dos lotes, apresentado na Planta Síntese do Loteamento.

Norma 6 - Edificações

Na conceção e construção de novas edificações devem ser seguidos os seguintes princípios:

- a) A implantação dos edifícios deve considerar a topografia e envolvente urbana, integrando as intervenções e minimizando a movimentação de terras;
- b) A orientação das fachadas e vãos deve considerar valores como o desempenho térmico do edifício através da otimização da relação edifício – clima;
- c) O desenho, dimensionamento e localização dos vãos deve contribuir para a otimização da ventilação natural no interior dos edifícios, bem como para potenciar a iluminação natural;
- d) As coberturas podem ser em terraço ou inclinadas desde que a sua capacidade de reflexão e isolamento térmico sejam limitadoras das trocas térmicas e que a estética seja coerente e idêntica em todas as edificações na área loteada.

Norma 7 - Altura máxima da edificação

A altura máxima da edificação é a constante do Quadro 4: Edificabilidade dos lotes, apresentado na Planta Síntese do Loteamento.

Norma 8 - Cotas de soleira

As cotas de soleira devem ser definidas no âmbito dos projetos subsequentes de obras de urbanização e de arquitetura, garantindo o cumprimento das seguintes condições:

- a) As cotas de soleira são medidas a eixo da fachada de acesso;
- b) As soleiras têm de garantir que em nenhum ponto dessa fachada, a cota do 1.º pavimento esteja abaixo do terreno natural, junto ao limite do lote confrontante com o arruamento.

Norma 9 - Logradouro

1. O logradouro deve garantir a área máxima de impermeabilidade, conforme estabelecida no Quadro 4: Edificabilidade dos lotes, apresentado na planta síntese do loteamento.
2. Podem ser utilizados pavimentos semipermeáveis assentes sobre solo natural, como saibro compactado e grelhas de enrelvamento nas zonas de circulação rodoviária e lugares de estacionamento de ligeiros.

Norma 10 - Muros e vedações

A construção de muros e vedações do Lote deve cumprir uma ou mais das seguintes orientações:

- a) A altura total do muro de vedação não deve exceder os 2,0m, nem a sua parte maciça construída ultrapassar a altura máxima de 0,8m;
- b) Para efeitos de medição da altura dos muros de vedação confinantes com a via pública ou com os terrenos vizinhos, considera-se como referência a cota do passeio, existente ou proposto, confinante com o muro;
- c) Portões, portas e cancelas metálicas ou em madeira, com a altura máxima de 2,0m.

Norma 11 - Estacionamento no interior do lote

1. O número de lugares de estacionamento no interior do lote deve ser definido no âmbito do projeto subsequente de arquitetura, garantindo o cumprimento dos seguintes parâmetros:
 - a) Estacionamento de ligeiros – 1/210m²;
 - b) Estacionamento de pesados – 1/550m².
2. As áreas destinadas a estacionamento podem ser integradas na volumetria dos edifícios, em cave, ou no logradouro.

Norma 12 - Omissões

Em tudo o que for omissa neste Regulamento aplicam-se as peças desenhadas e escritas do processo, bem como as disposições regulamentares em vigor.

6 CONCLUSÃO

Em traços gerais ficou descrita a Operação de Loteamento que se pretende que venha a proporcionar boas condições de utilização aos seus proprietários e utentes.

A proposta de loteamento agora apresentada integra as disposições do PDM de Benavente² e da Unidade de Execução (UE) da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG 3), do Pólo II – Benavente, Quinta da Foz, aprovada nos termos do Aviso n.º 2110/2024, de 26 de janeiro.

Em tudo o que esta memória for omissa, facilmente se depreenderá nas restantes peças processuais escritas e desenhadas, sendo sempre respeitada a Lei, as boas regras e as normas técnicas gerais e específicas aplicáveis ao Loteamento, bem como as posturas municipais e as disposições regulamentares aplicáveis.

Este pedido de licenciamento de uma operação de Loteamento em Benavente é constituído pela presente Memória Descritiva e pelos elementos previstos no anexo III da Portaria 113/2015 de 22 abril, revogada pela Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação atual.

Em anexo apresentam-se as peças desenhadas que acompanham a presente Memória Descritiva.

maio 2024

Ana Filipa Dinis

Arquiteta inscrita na O.A. com o n.º 10518

² Aprovado pelo Aviso n.º 222/2019, de 4 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 3610/2021, de 26 de fevereiro.