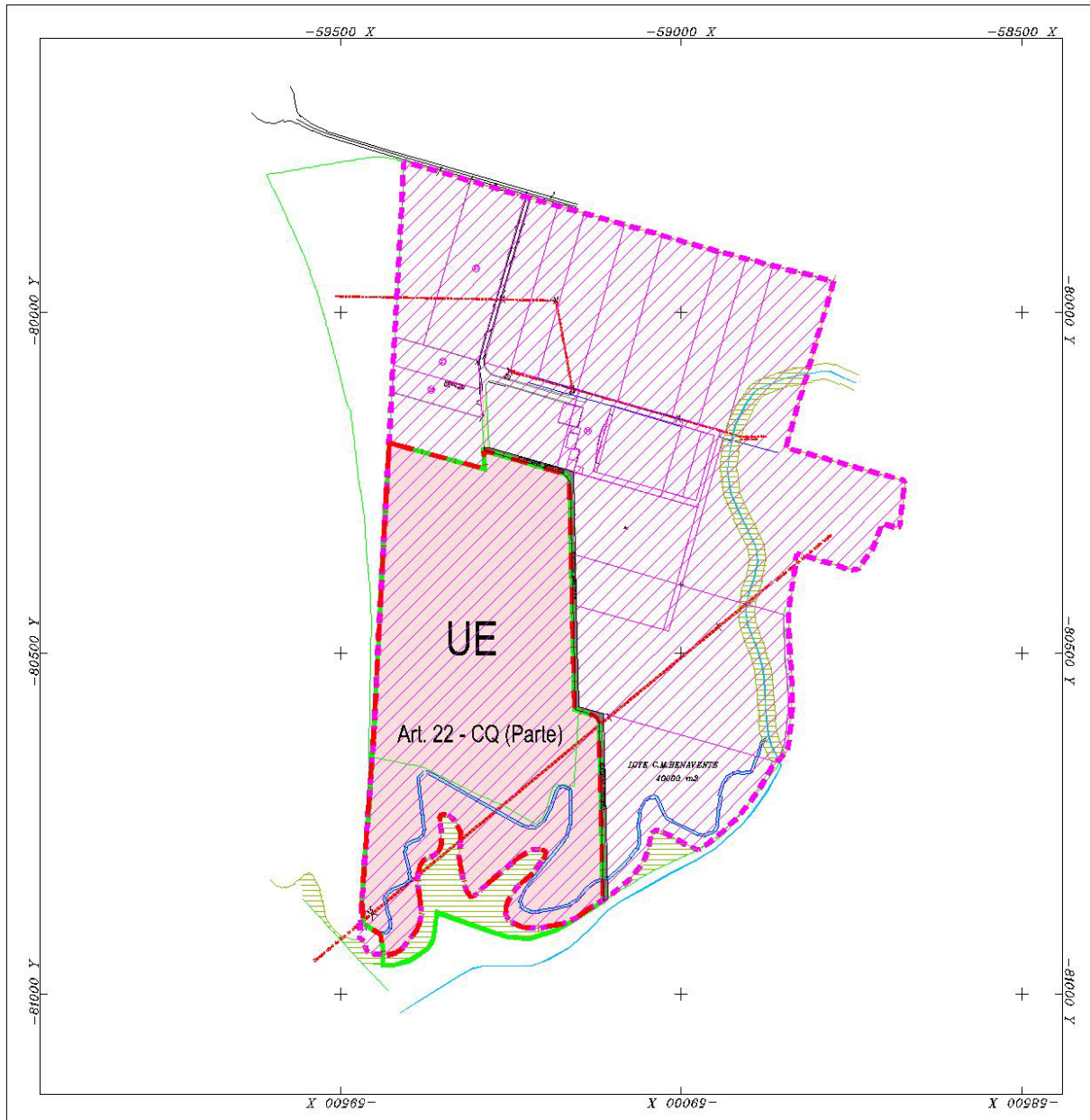


## Unidade de Execução – Carrascal | Benavente

Novo Banco, S.A.

Termos de Referência



### UOPG 4

### Pólo III – freguesia de Benavente



## **ÍNDICE**

1 - INTRODUÇÃO .....	1
2. DA UOPG 4 ... ..	1
2.1   DA OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO ... ..	1
2.2   ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BENAVENTE.....	2
2.3   PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA .....	2
2.4   DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO .....	4
2.5   PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE EXECUÇÃO .....	4
2.5.1   ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EM SOLO URBANIZÁVEL .....	4
2.5.2   REDE VIÁRIA .....	6
2.6   CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	6
2.6.1   TECIDO EDIFICADO .....	6
2.6.2   COMPONENTE BIOFÍSICA .....	6
2.6.2.1   RELEVO – MORFOLOGIA .....	6
2.6.2.2   SOLOS .....	7
2.6.2.3   VEGETAÇÃO NATURAL .....	7
2.6.3   REDE VIÁRIA .....	8
2.7   OBJECTIVOS .....	8
3   DA UNIDADE DE EXECUÇÃO ... ..	9
3.1   IDENTIFICAÇÃO.....	9
3.2   ENQUADRAMENTO .....	10
3.2.1   PO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO .....	10
3.2.2   PO – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO .....	12
3.2.3   PO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL .....	13
3.2.4   PO – CARTA DE RISCOS .....	14
3.2.5   PO – ZONAMENTO ACÚSTICO .....	15
3.2.6   PC – RAN E AHVS .....	16
3.2.7   PC – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN) .....	17
3.2.8   PC – ÁREAS PROTEGIDAS E CLASSIFICADAS .....	18
3.2.9   PC – ÁREAS PRECORRIDAS POR INCÊNDIO.....	19
3.2.10   PC – OUTRAS CONDICIONANTES .....	20
3.2.11   PMDFCI 2021 – PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO .....	21
3.3   SITUAÇÃO CADASTRAL .....	22
3.4   SISTEMA DE EXECUÇÃO .....	23
3.5   ANEXOS – TITULARIDADE .....	23

## **1 | INTRODUÇÃO**

O **Novo Banco, S.A.** pretende delimitar uma unidade de execução (**UE**) na sua propriedade que, está integrada na UOPG 4 – Pólo III - freguesia de Benavente, correspondente ao espaço de actividades económicas, (UzAE) identificado na Planta de Ordenamento do PDM.

Esta pretensão decorre da vontade expressa por um conjunto de proprietários, junto da Câmara Municipal, interessados na concretização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4, constante no PDM Benavente, e na qual, as suas propriedades estão inseridas, propondo ao município, a delimitação de várias unidades de execução, que permitam a concretização do uso estabelecido no Regulamento do PDM de Benavente, devendo os encargos com a infraestruturização, a realizar em domínio público, mais propriamente na Estrada dos Cachimbos, Rua das Garrafas e restante caminho público, para sul, no troço delimitado pelo perímetro da UOPG 4, ser assumida pelos diversos proprietários servidos pela nova infra estruturação, percentualmente, e de acordo com a área que cada unidade de execução e/ou parcela(s) urbana(s) apresentarem.

A presente proposta de delimitação da unidade de execução está prevista no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Benavente (RPDM Benavente), artigo 104.º, para o espaço de actividades económicas.

Previamente à sua aprovação, a Câmara Municipal de Benavente promoverá um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para um plano de pormenor.

A presente unidade de execução passará a ser identificada por **UE1**.

## **2 | DA UOPG 4**

### **2.1 | DA OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO**

A programação e execução do PDM de Benavente tem definido um conjunto de UOPG's com objetivos delineados para a sua concretização, compreendendo áreas a sujeitar a plano de urbanização, de pormenor ou a unidades de execução, de acordo com as disposições do RPDM Benavente.

Refere-se que, no artigo n.º 3 do artigo 105º do Regulamento do Plano, *“As UOPG têm por objeto a elaboração de Instrumento de Gestão Territorial, Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor, ou de uma ou várias Unidades de Execução”*.

A oportunidade de delimitação das unidades de execução é um contributo para a concretização dos objetivos definidos no modelo territorial do PDM, através da concretização de uma estrutura de apoio à fixação de actividades económicas, nomeadamente criando condições de atractividade e disponibilização de solos para

implantação de projectos nas áreas da indústria e serviços, desenvolvidos por empresas multinacionais e nacionais, abrindo frentes para a criação de mais emprego na área do município.

Esta proposta confere ao município a possibilidade de criar oferta para a implantação de novas empresas, ampliar os postos de trabalho, tratar urbanisticamente uma zona estratégica do território municipal, bem como promover a proteção e enquadramento dos usos habitacionais existentes na envolvente.

Permite ainda, a possibilidade de incrementar uma melhoria significativa na acessibilidade e na vivência do espaço público.

Deste modo, o Município de Benavente entende que estas Unidades de Execução, contribuem para assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, sendo uma oportunidade para garantir o reforço da infraestruturização do território, áreas verdes de enquadramento paisagístico, bem como maior qualidade ambiental e urbana das áreas habitacionais adjacentes.

## **2.2 | ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BENAVENTE**

As **unidades de execução** desenvolvem-se no âmbito da concretização do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDM Benavente), publicado no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 222/2019, de 4 de janeiro de 2019, alterado e republicado através do 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 alterado através do Aviso n.º 1915/2023, de 27 de Janeiro, para adequação ao RERAE (regime excepcional de regularização de atividades económicas).

## **2.3 | PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA**

O art.º 2.º do Regulamento do PDM Benavente enuncia um conjunto de linhas gerais que estabelecem as bases programáticas para o desenvolvimento do concelho, denominados “**Princípios e objetivos estratégicos**”, nomeadamente:

*1 – A estratégia de desenvolvimento para o Município prossegue como objetivo central a inversão do carácter periférico de Benavente e a afirmação do território como um espaço estruturado, legível, agradável e mais social e solidariamente justo.*

*2 – Como linhas gerais de orientação para o processo de desenvolvimento de Benavente estabelecem-se os seguintes objetivos estratégicos:*

a) **Objectivo estratégico 1:** Apostar nas novas oportunidades resultantes do sistema metropolitano e a influência do eixo Lisboa-Madrid;

b) **Objectivo estratégico 2:** Potenciar as oportunidades e dinâmicas presentes no território – O Espaço Natural – Pulmão verde de um território mais alargado;

c) **Objectivo estratégico 3:** Pensar o Sistema Urbano com identidade e com escala.

3 – A concretização destes objetivos incide em quatro domínios:

a) *Desenvolvimento da base económica incentivando e promovendo a dinâmica empresarial local;*

b) *Desenvolvimento do ambiente urbano apostando na qualificação e infraestruturização dos espaços;*

c) *Desenvolvimento ambiental valorizando o sistema biofísico;*

d) *Desenvolvimento do setor do turismo, do lazer e do recreio.*

4 – Para a prossecução dos objetivos e estratégias definidos, a Câmara Municipal de Benavente estabelece como princípios de política urbanística os seguintes:

a) *Promover e incentivar o envolvimento de parceiros e promotores no processo de execução do PDMB;*

b) *Privilegiar no esforço de investimento municipal a qualificação das áreas urbanas e empresariais, estabelecer e encontrar soluções para a afirmação de uma dinâmica económica qualificada, bem como, encontrar soluções e espaço para desenvolver o dinamismo do tecido empresarial;*

c) *Apoiar o processo de tomada de decisão de uma forma integrada, em especial, no que se refere à gestão urbanística.”*

A área correspondente à UOPG 4 – Pólo III, freguesia de Benavente define um conjunto de objetivos, que serão concretizados através da implementação das Unidades de Execução, nomeadamente:

a) *Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena actividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;*

b) *Valorizar o património paisagístico;*

c) *Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;*

d) *Criar um espaço de actividades económicas estruturado, contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;*

e) *Promover e articular esta área com o novo quadro de acessibilidades.*

## **2.4 | DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO**

A delimitação de unidades de execução decorre do quadro legal do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo o PDM Benavente integrado os seus critérios de delimitação.

Deste modo, o artigo 148.º define o seguinte:

*“1 - A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.”*

*“2 - As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.”*

*“3 - As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor, ou a parte desta.*

*“4 - Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.”*

No presente caso, a proposta de delimitação da unidade de execução **UE1** compreende parte da UOPG 4, e decorre do pedido de delimitação para a área de espaço de actividades económicas em solo urbanizável.

## **2.5 | PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE EXECUÇÃO**

### **2.5.1| ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EM SOLO URBANIZÁVEL**

A classificação da área como espaço para actividades económicas decorre do objetivo e do reconhecimento da sua importância num contexto de transição entre o solo rural e o solo urbano com diferentes funcionalidades e correspondentes impactes em que as áreas consolidadas residenciais carecem de espaços organizados dirigidos à presente vertente para fomentar a proximidade ao posto de trabalho criando condições objectivas para usufruir de mais tempo livre e diminuição de custos com deslocações, contribuindo assim para diminuição da pegada ecológica.

A proposta para a área em causa nos termos do PDM de Benavente, em particular, relativamente à classificação do solo, à estrutura ecológica municipal e às condicionantes

naturais, deve configurar uma intervenção unificadora que favoreça o seu potencial paisagístico, com observação das seguintes disposições:

a) - Formalização/execução de espaços verdes, cuja programação atenda às necessidades específicas do conjunto a implantar, da população enquanto potencial utilizadora do espaço, prevendo áreas de utilização activa e passiva, servidas de zonas de estadia interligadas através de uma rede de percursos e integradas na morfologia do terreno;

- Proposta de uma rede de percursos devidamente hierarquizada a partir da Estrada dos Cachimbos, utilizando o arruamento existente, denominado Rua das Garrafas;

- Compatibilização das funções de recreio e lazer com as zonas de conflito em termos de ruído, mediante a definição de soluções que mitiguem este impacte, nomeadamente no que se refere à definição de “barreiras acústicas verdes” com recurso à modelação do terreno e à configuração de sebes vivas;

- Levantamento e caracterização das espécies arbóreas existentes.

Em situações justificadas admite-se o transplante de alguns exemplares para outros locais dentro da área de intervenção desde que comprovada a viabilidade da operação.

O abate será reduzido ao estritamente necessário e desde que assegurada a preservação do equilíbrio na conformação de toda a comunidade, compreendendo a identificação dos exemplares previstos e a identificação das espécies cujo corte ou abate é estabelecido por regimes jurídicos próprios (que determinam a autorização pela entidade competente).

- Salvaguarda dos processos ecológicos, nomeadamente a prevenção da erosão na área de riscos, a salvaguarda das características de drenagem associadas às linhas de talvegue, prevendo o seu adequado tratamento paisagístico;

- Salvaguarda dos valores naturais identificados nomeadamente a proteção das características de estrutura e permeabilidade dos solos e das manchas de vegetação natural;

b) - No caso dos solos será possível a sua remoção e a acumulação em pargas trapezoidais garantindo a posterior utilização na modelação de terreno ou noutros trabalhos de construção de espaços verdes;

- Integração paisagística dos parques de estacionamento de modo a atenuar o impacte na envolvente, com recurso a definição de sebes vivas de configuração orgânica e de árvores em caldeira, no seu interior.

### **2.5.2 | REDE VIÁRIA**

O acesso à **UE1**, deverá ficar ancorado à Estrada dos Cachimbos, através da Estrada das Garrafas, a qual, estabelece ligação à rotunda do nó da A10, a partir da EN 118, e à EN 118-1 que estabelece a ligação à rotunda do nó da A13.

Para a mobilidade/acessibilidades na referida zona é considerado útil a criação de acessos hierarquizados de comunicação entre as diversas unidades de execução, e/ou parcelas urbanas já consolidadas no território da UOPG 4, criando acessibilidades à nova área urbana em condições de segurança rodoviária para todos os seus utentes, permitindo com facilidade uma diversidade de opções de origem/destino, face ao fluxo de circulação previsível.

Ao longo da Estrada dos Cachimbos, na faixa adjacente à UOPG 4, deverá ser acautelada a execução de passeio com perfil que permita a integração de exemplares arbóreos.

## **2.6 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

### **2.6.1 | TECIDO EDIFICADO**

No território da UOPG 4 existem, unidades armazenais, unidades de apoio à produção agrícola, algumas habitações, e uma parcela de terreno utilizada pela Câmara Municipal que serve de depósito para resíduos. A maior parte do território demarcado pela UOPG 4, sobrepõe-se a um ordenamento agrícola levado a efeito por volta das décadas de setenta e oitenta do século passado, dando origem a um conjunto de parcelas, com áreas de 5.000,00 m<sup>2</sup> ou mais, destinadas a cultura agrícola de regadio, mas que, em algumas delas, ao longo dos tempos, se foram implantando algumas construções do tipo armazenal, dando lugar à sua transformação em solo urbano. Esta unidade operativa está situada junto ao loteamento industrial do Vale Tripeiro, cuja totalidade dos lotes se encontra praticamente edificada.

### **2.6.2 | COMPONENTE BIOFÍSICA**

A sensibilidade da área correspondente UOPG 4 em termos ecológicos é conferida pelas suas características biofísicas, salientando-se a morfologia determinada pelo relevo, recursos ao nível dos solos e vegetação natural.

#### **2.6.2.1 | RELEVO – MORFOLOGIA**

Compreendida a sul da Estrada dos Cachimbos, no local identificado por Carrascal e Foro, a área da UOPG 4 apresenta relevo pouco ondulado, de altimetria variável entre os 3m (talvegue) e 17m (festo), apresentando na encosta a sul, aproximadamente à cota 9m, uma vala de recolha de águas pluviais, vulgo denominada “corta mato”. É delimitada a norte



por uma linha de fecho bem definida, no sentido nascente/poente correspondendo à Estrada dos Cachimbos, configurando uma cumeada, que alterna com linhas de talvegue, ou de drenagem natural, no seu interior e topo sul. Identificam-se assim duas zonas fisiográficas distintas, que determinam processos ecológicos diferenciados em termos de circulação de matéria e energia:

- a) - zona de relevo na adjacência à cumeada, caracterizada por processos de erosão e transporte;
- b) - zona de relevo côncavo na envolvente ao talvegue, caracterizada por processos de deposição e acumulação.

### **2.6.2.2 | SOLOS**

Às duas zonas fisiográficas correspondem solos com características diferenciadas (cuja génese foi determinada pelo relevo):

- a) - zona de encosta de relevo acentuado, apresenta solos com riscos de erosão hídrica;
- b) - zona de relevo côncavo, apresenta uma mancha de solos de valor ecológico.

Segundo o PDM Benavente, de acordo com o objectivo de sustentabilidade e racionalização dos usos, o solo com elevada potencialidade ecológica constitui um recurso natural a salvaguardar, quando apresente riscos de erosão hídrica fica abrangido por medidas de proteção e salvaguarda.

A área correspondente à UOPG 4 está sujeita ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), correspondendo a uma linha de água que se inicia próximo da Estrada dos Cachimbos atravessando parte do seu território a nascente, sendo que nesta área não são previstas intervenções, mas qualquer intervenção que se mostre necessária deverá cumprir a legislação aplicável a solos REN, nomeadamente no que concerne à admissão de usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, conforme anexos II do Regime da REN.

### **2.6.2.3 | VEGETAÇÃO NATURAL**

Também com base na morfologia se evidencia o coberto vegetal, diferenciando-se duas manchas de vegetação natural:

- zona de planalto:

Por efeito da concretização do ordenamento agrícola levado a efeito no passado século, todo este território, à época, foi preparado, tratado e destinado à produção agrícola, pelo que, apenas pontualmente ainda existem algumas árvores e/ou arbustos, excluindo uma parcela onde existe uma plantação de árvores de fruta.

Com a crise na agricultura alguns terrenos foram abandonados apresentando parcelas com pasto em regeneração, e outras tratadas de forma urbana.

- mato em regeneração, ocupa a zona de morfologia côncava.

Acresce a este valor a sua importância nas funções de revestimento e fixação do solo potencialmente com riscos de erosão, pelo que será fundamental garantir a sua manutenção.

### **2.6.3 | REDE VIÁRIA**

A área objecto da UOPG 4 confina com a estrada municipal denominada Estrada dos Cachimbos estabelecendo ligação às infra estruturas viárias de nível I (A10 e A13), através da EN118 de ligação ao nó da A10, e da EN 118-1 de ligação ao nó da A13.

A Estrada dos Cachimbos serve igualmente o loteamento industrial do Vale Tripeiro, a poente, remata a área classificada como Espaço de Actividades Económicas, e a norte, promove acessibilidade à localidade da Coutada Velha com ocupação predominantemente, habitacional, com ausência de passeios na maior parte da sua extensão, desempenhando uma função social decorrente dessa ocupação sem que, para tal, tenha adquirido o perfil que garanta a segurança pedonal.

Esta estrada apresenta um considerável fluxo de tráfego tanto de viaturas ligeiras como de pesadas.

Pela função social que desempenha deverá criar condições de segurança à circulação de peões.

As vias que integram a Rede Municipal, devem observar as seguintes normas:

a) Rede de Distribuição Secundária, classificada de terceiro nível:

b) As vias que integram a Rede de Distribuição Secundária em Solo Urbano, devem apresentar os perfis mínimos de faixa de rodagem 6,50 | 7,00 m e passeio 2,25 m, sem prejuízo do definido em Regulamento Municipal ou, quando este não exista, do definido na legislação aplicável em vigor.

### **2.7 | OBJETIVOS**

As unidades de execução visam definir a continuidade dos tecidos urbanos consolidados, bem como estabelecer a transição harmoniosa dos usos habitacionais com os usos de actividades económicas, tendo em conta os seguintes objetivos:

- Execução de espaços verdes, de recreio e lazer, se possível, com disponibilização para fruição da população;

- Execução e, ou reforço das redes de infraestruturas públicas existentes para apoio às actividades económicas que se implantem no local;
- Melhoria da acessibilidade local, promovendo a articulação com as ligações viárias estruturantes da UOPG 4, bem como a execução de passeios no troço da Estrada dos Cachimbos adjacente à unidade operacional de planeamento e gestão.

### **3 | DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

#### **3.1 | IDENTIFICAÇÃO**

A área da **UE1** fica situada em Carrascal, próximo do núcleo urbano denominado Coutada Velha, do loteamento industrial de Vale Tripeiro, e do Espaço de Actividades Económicas, existente, na freguesia de Benavente.

A proposta de unidade de execução **UE1** integra um prédio rústico com a área registada de 228.356,00 m<sup>2</sup>.

O presente documento tem por finalidade enquadrar a elaboração de uma **Unidade de Execução de iniciativa do proprietário interessado**, desenvolvida no âmbito da UOPG 4 - Pólo III – freguesia de Benavente, definida no Plano Diretor Municipal de Benavente.

A área de intervenção da Unidade de Execução, é servida por Caminho Público, através da Rua das Garrafas, na freguesia e concelho de Benavente.

A **UE1** apresenta uma área total de **197.670,00 m<sup>2</sup>**.

A área onde se integra a referida unidade está registada na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob a descrição n.º 829/19880517, inscrita na matriz predial rústica com o Art.º 22 – Secção CQ (Parte), da freguesia e concelho de Benavente, conforme documentos em anexo.

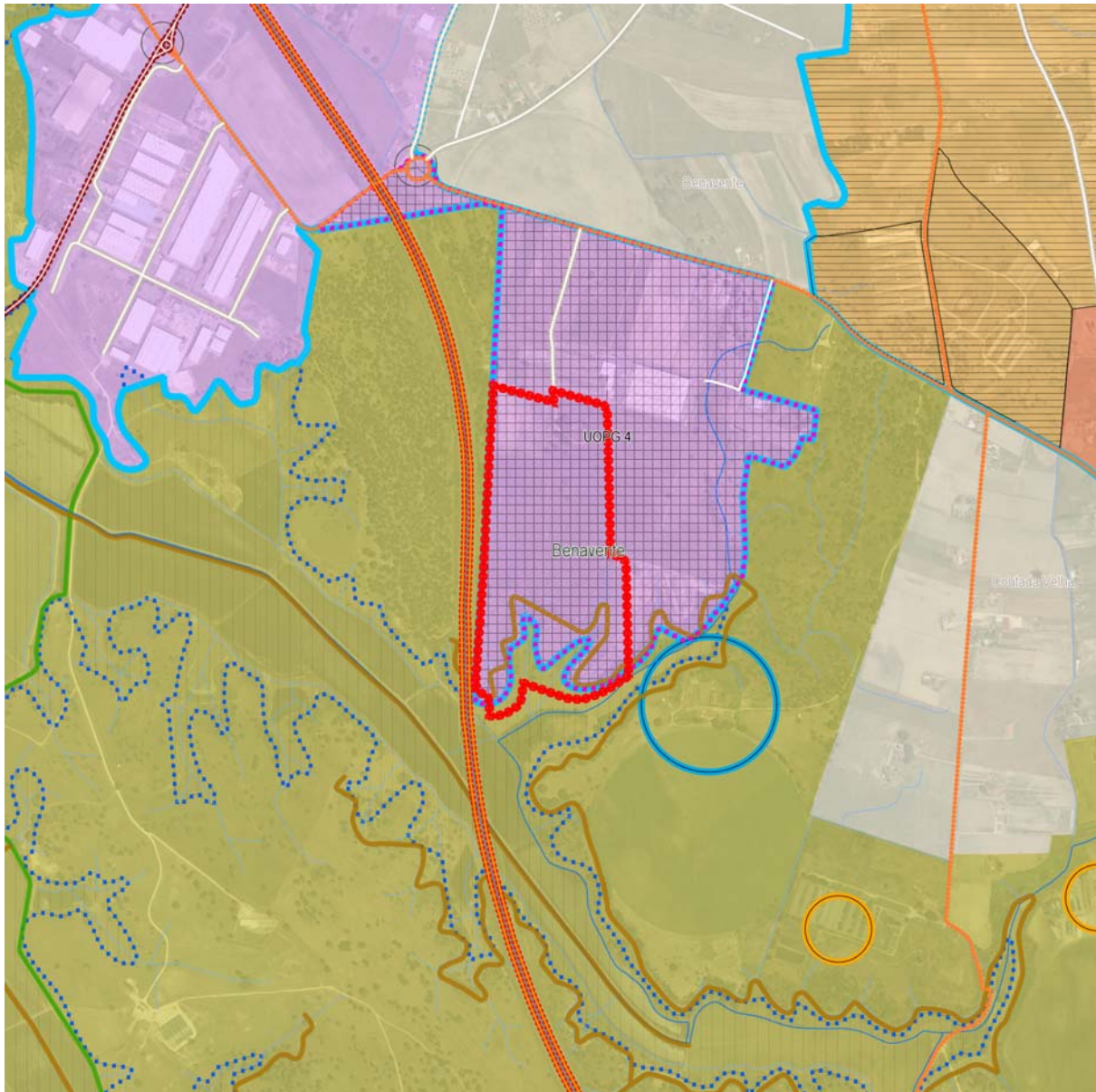
A unidade de execução, **UE1**, apresenta as seguintes confrontações:

- Norte – J.H. Representações, Lda e Abílio de Oliveira;
- Sul – Herdade da Calada;
- Nascente – Abílio Simões de Oliveira e Herdade da Calada;
- Poente – Virgílio Afonso Beatriz e Outro.

O arruamento de acesso à UE será executado a partir da Estrada das Garrafas que integra o Domínio Público Municipal.

### 3.2 | ENQUADRAMENTO

#### 3.2.1 | PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO



**FIGURA 1 - EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO**

A área integra a qualificação de Espaço de Atividades Económicas em Solo Urbanizável, sendo que nesta área, sem prejuízo do regime legal da REN ou de outras servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis, é permitida a instalação de estruturas empresariais, a instalação de programas diversificados de âmbito empresarial, armazenagem, equipamentos, tecnológico, gestão de resíduos não perigosos e/ou não poluentes e outros domínios. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos, nomeadamente, atividades industriais, de armazenagem e serviços, e ainda, a instalação de



programas de uso complementares e compatíveis, como, comércio, restauração e bebidas e, empreendimentos turísticos.

Nas intervenções a operar nesta área é obrigatório respeitar os índices de edificabilidade (n.º 1 artigo 85º - Regime de Edificabilidade), que devem observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- “a) Índice máximo de ocupação do solo de 0,70;*
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 0,80;*
- c) Índice volumétrico máximo de 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, podendo ser excedido em situações devidamente justificadas por necessidade funcional indispensável à atividade a instalar;*
- d) Recuo mínimo de 10 m, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos;*
- e) Afastamentos mínimos, laterais e tardo, respetivamente, de 6 m e 10 m, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos, devendo ser ambos de 15 m quando confinante com área residencial.”*

A unidade de execução **UE1** integra na sua área dois edifícios de apoio à agricultura, bastante degradados, e desactivados.

As referidas construções estão omissas à matriz.

### 3.2.2 | PLANTA DE ORDENAMENTO – UOPG 04



**FIGURA 2 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

A unidade de execução **UE1** corresponde à área de intervenção constante da presente proposta e insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 4).

### 3.2.3 | PLANTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL



FIGURA 3 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA

A área correspondente à **UE1** não integra a Estrutura Ecológica Municipal.

Na área correspondente à **UE1**, existe sobreposição parcial com faixa *non aedificandi* da Rede Viária Supramunicipal A10 e A13.

### 3.2.4 | PLANTA DE ORDENAMENTO – CARTA DE RISCOS



**FIGURA 4 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CARTA DE RISCOS**

A área da **UE1** está sujeita ao cumprimento das disposições definidas no artigo 89.º e 90.º do PDM Benavente.



### 3.2.5 | PLANTA DE ORDENAMENTO – ZONAMENTO ACÚSTICO



**FIGURA 5 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – ZONAMENTO ACÚSTICO**

A área correspondente à **UE1** está sujeita ao cumprimento das disposições definidas no artigo 93.º e 94.º do PDM Benavente.

### 3.2.6 | PLANTA DE CONDICIONANTES – RAN E AHVS



FIGURA 6 – EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – RAN E AHVS

A área correspondente à **UE1** não está sujeita ao regime da RAN.

### 3.2.7 | PLANTA DE CONDICIONANTES – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)



FIGURA 7 – EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – REN

A área correspondente à **UE1** não está sujeita ao regime da REN.

### 3.2.8 | PLANTA DE CONDICIONANTES – ÁREAS PROTEGIDAS E CLASSIFICADAS



**FIGURA 8 – EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – ÁREAS PROTEGIDAS E CLASSIFICADAS**

A área correspondente à **UE1** não observa as condicionantes previstas na carta de condicionantes de áreas protegidas e classificadas.

### 3.2.9 | PLANTA DE CONDICIONANTES – ÁREAS PRECORRIDAS POR INCÊNDIO



**FIGURA 9 – EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – ÁREAS PRECORRIDAS POR INCÊNDIO**

A área correspondente à **UE1** não integra áreas percorridas por incêndio.

### 3.2.10 | PLANTA DE CONDICIONANTES – OUTRAS CONDICIONANTES



FIGURA 10 – EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – OUTRAS CONDICIONANTES

Na área correspondente à **UE1**, existe sobreposição parcial com zona de protecção alargada de captações de águas subterrâneas e perímetros de protecção.

A **UE1** é atravessada por linhas de baixa/média tensão.

### 3.2.11 | PMDFCI 2021 – PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO



FIGURA 11 – EXTRATO DA PLANTA DE PMDFCI – PERIGOSIDADE

A área correspondente à **UE1** não integra a carta de perigosidade de incêndio.

### 3.3 | SITUAÇÃO CADASTRAL



**FIGURA 12 – EXTRATO DA CARTA CADASTRAL EM SOBREPOSIÇÃO COM ORTOFOTOMAPA – COM DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA PROPRIEDADE.**

A propriedade tem a área registada de 228.356,00 m<sup>2</sup>

A **UE1** apresenta uma área de intervenção de **197.670,00 m<sup>2</sup>**.

A propriedade está registada na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob a descrição n.º 829/19880517. Foi verificado que o prédio não tem artigo próprio, encontrando-se ainda inscrito na matriz predial rústica sob Art.º 22 – Secção CQ (Parte), da freguesia e concelho de Benavente, pelo que, vai ser dado início ao respectivo pedido de desanexação cadastral.





### **3.3 | SISTEMA DE EXECUÇÃO**

Para a concretização da unidade de execução, propõe-se o “Sistema de iniciativa dos interessados”, de acordo com o disposto no artigo 149.º do novo RJIGT:

A delimitação de unidades de execução no espaço de actividades económicas em solo urbanizável tem por finalidade a concretização de um desenvolvimento urbano sustentável, a infraestruturização do solo, e a dinâmica social e empresarial que se pretende atingir para o local.

A concretização da **UE1** implica a implementação das operações urbanísticas subsequentes a desenvolver para a área compatível, incluindo as infraestruturas necessárias.

### **3.4 | ANEXOS - TITULARIDADE**

- Certidão Permanente do Registo Predial | Código – **PP-2412-04828-140501-000829**
- Foi verificado que a propriedade ainda não tem artigo próprio na matriz, pelo que, vai ser dado início ao respectivo pedido de desanexação cadastral.

---

*ESTÊVÃO A. PESSOA CALADO*

*Membro da Ordem dos Arquitectos - N.º.1864*