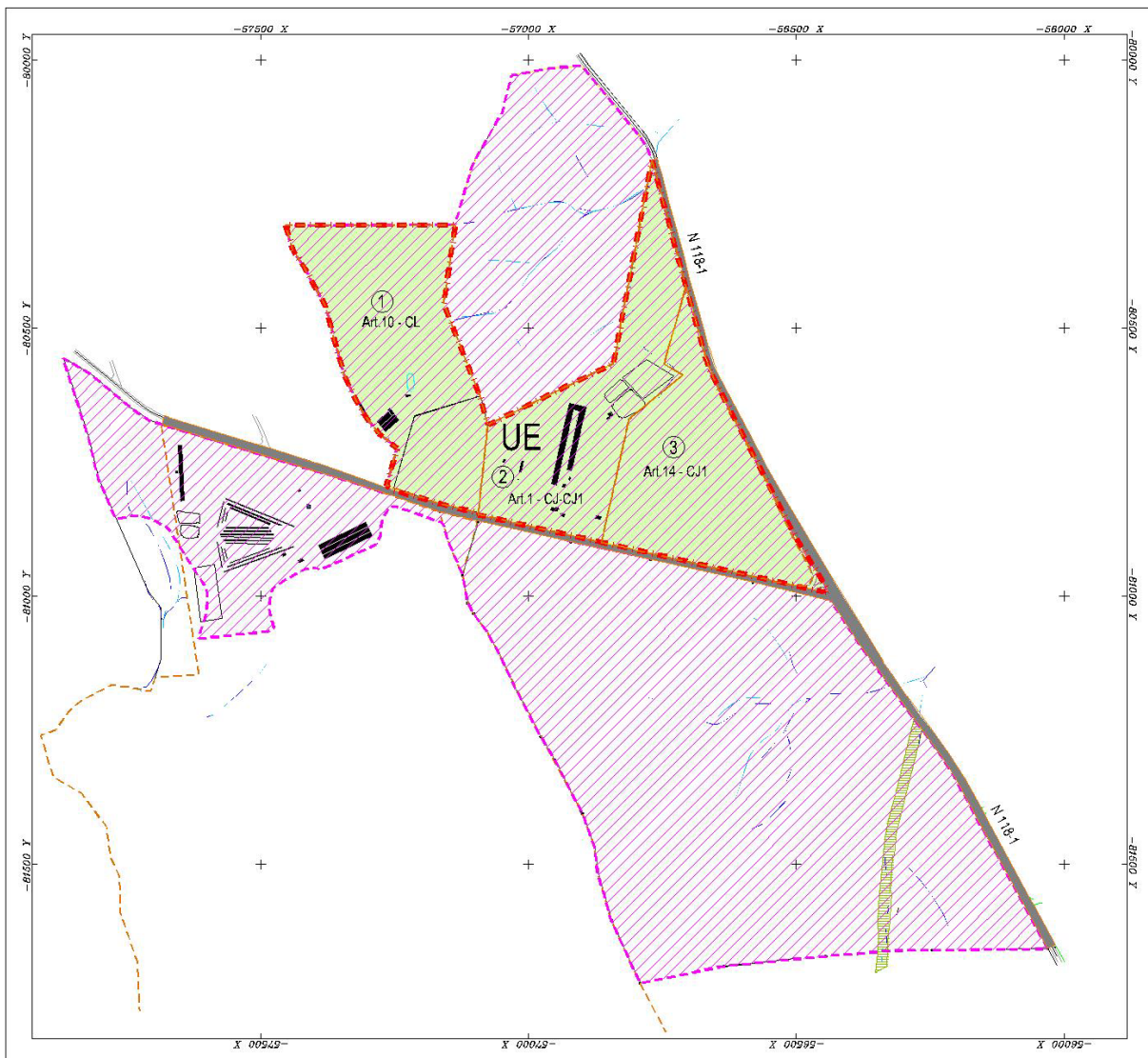


Unidade de Execução - Coutada Velha | Benavente

Mário Campos Maia | Alfredo de Campos Maia | Henrique de Campos Maia
Coutalto – Produção e Comercialização de Produtos Agro-Pecuários, Lda.
Belofacto – Unipessoal, Lda

Termos de Referência



UOPG 5

Pólo IV – Coutada Velha - Freguesia de Benavente



ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO	1
2. DA UOPG 5	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	5
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	6
2.6.2.3 VEGETAÇÃO NATURAL	7
2.6.3 REDE VIÁRIA	7
2.7 OBJECTIVOS	8
3 DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	8
3.1 IDENTIFICAÇÃO.....	8
3.2 ENQUADRAMENTO	11
3.2.1 PO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO	11
3.2.2 PO – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	13
3.2.3 PO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	14
3.2.4 PO – CARTA DE RISCOS	15
3.2.5 PO – ZONAMENTO ACÚSTICO	16
3.2.6 PC – RAN E AHVS	17
3.2.7 PC – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)	18
3.2.8 PC – ÁREAS PROTEGIDAS E CLASSIFICADAS	19
3.2.9 PC – ÁREAS PRECORRIDAS POR INCÊNDIO.....	20
3.2.10 PC – OUTRAS CONDICIONANTES	21
3.2.11 PMDFCI 2021 – PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO	22
3.3 SITUAÇÃO CADASTRAL	23
3.4 SISTEMA DE EXECUÇÃO	24
3.5 ENCARGOS E BENEFÍCIOS	24
3.6 ANEXOS – TITULARIDADE	25



1 | INTRODUÇÃO

O presente pedido de delimitação de unidade de execução é formulado por três proprietários individuais e dois empresariais.

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 5, 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, sendo os encargos com a infra estruturação, a realizar em domínio público, mais propriamente na Estrada dos Cachimbos, no troço delimitado pelo perímetro da UOPG 5, assumida pelos próprios, percentualmente, e de acordo com a área que cada unidade de execução apresentar.

Em conjunto, os proprietários dos terrenos que confrontam com a Estrada dos Cachimbos, a norte, contidos no perímetro da UOPG 5, correspondente ao espaço de actividades económicas (UzAE), identificado na Planta de Ordenamento do PDM, decidiram apresentar um pedido de delimitação da presente UE, permitindo criar condições para um melhor desenho urbano, uma correcta hierarquização da malha rodoviária de acesso ao futuro conjunto a edificar, e a uma racionalização dos custos inerentes à execução das infra estruturas a realizar.

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 **UE3**.

2 | DA UOPG 5

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 sensível 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 actividades 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 objectivos 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 5 – Coutada Velha, define um conjunto de objetivos, que serão concretizados através da implementação das Unidades de Execução, nomeadamente:

- a) Reconverter a actividade pecuária;
- b) Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena actividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;
- c) Valorizar o património paisagístico;
- 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 **UE3** compreende parte da UOPG 5, 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 um conjunto de entradas a partir da Estrada dos Cachimbos e de uma rede de percursos devidamente hierarquizada;

- 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 à linha 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 **UE3**, e restantes unidades de execução da UOPG 5, deverá ficar ancorado à Estrada dos Cachimbos, a qual, estabelece a 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, criando

acessibilidades ao lado norte e ao lado sul da nova área urbana em condições de segurança rodoviária para todos os seus utentes, permitindo com facilidade uma diversidade de opções de origem/destino, bem como evitar as viragens à esquerda na referida estrada que constituirá sempre um ponto de constrangimento de tráfego, face ao fluxo de circulação previsível.

A Estrada dos Cachimbos deverá ser reperfilada no troço inserido na UOPG 5, devendo 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 5 existem unidades de produção avícola, bovina e suína que a Câmara Municipal pretende deslocalizar atendendo aos inconvenientes que este tipo de actividade vem gerando junto do núcleo urbano de Coutada Velha, nomeadamente, a sua proximidade com a área habitacional.

2.6.2 | COMPONENTE BIOFÍSICA

A sensibilidade da área correspondente UOPG 5 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 poente da várzea do Paúl do Trejoito, a área da UOPG 5 apresenta relevo pouco ondulado, de altimetria variável entre os 12m (talvegue) e 25m (festo). É delimitada por uma linha de festo 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. 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 concavo 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 concavo, apresenta uma mancha de solos de valor ecológico.

Segundo o PDM Benavente, de acordo com o objetivo 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 5 está sujeita ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), correspondendo somente na sobreposição com uma linha de água que atravessa o território mais a sul, 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:

- eucaliptal, ocupa zona de encosta de declives moderados;
- mato em regeneração, ocupa a zona de morfologia concava.

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 objeto da UOPG 5 confina com a estrada municipal denominada Estrada dos Cachimbos e a Estrada EN 118-1 estabelecendo ligação às infraestruturas 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 a localidade da Coutada Velha com ocupação predominante 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 fluxo de tráfego nomeadamente de viaturas ligeiras e 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 atividades económicas, tendo em conta os seguintes objetivos:

- Execução de espaços verdes, de recreio e lazer, com disponibilização para fruição da população;
- Execução e, ou reforço das redes de infraestruturas públicas existentes para apoio às atividades económicas que se implantem no local;
- Melhoria da acessibilidade local, promovendo a articulação com as ligações viárias estruturantes da UOPG 5, bem como o reperfilamento do troço da Estrada dos Cachimbos no troço abrangido pela respectiva unidade operacional de planeamento e gestão.

3 | DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

3.1 | IDENTIFICAÇÃO

A proposta de unidade de execução **UE3** integra três prédios rústicos, abrange uma mancha de terreno contida no perímetro da UOPG 5, a norte da Estrada dos Cachimbos, junto ao núcleo urbano denominado Coutada Velha, freguesia de Benavente, e fica compreendida entre este, e o nó rodoviário da EN 118-1.

O presente documento tem por finalidade enquadrar a elaboração de uma **Unidade de Execução de iniciativa dos proprietários interessados**, desenvolvida no âmbito da UOPG 5 - Pólo IV – Coutada Velha, freguesia de Benavente definida no Plano Diretor Municipal de Benavente.

A **UE3** tem uma área total de **314.119,00 m²**, formada pelas seguintes propriedades:

Propriedade 1 – Titulada por Mário Campos Maia, Alfredo de Campos Maia, e Henrique de Campos Maia – Cabeça de casal da herança.

Localizada em Sesmaria de Santana, freguesia e concelho de Benavente.

Tem a área de **117.750,00 m²**.



Processo de actualização de área a desenvolver junto da Autoridade Tributária | Cadastro, e Conservatória do Registo Predial.

Registada na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob a descrição n.º 4967/20120802, inscrita na matriz predial rústica com o Art.º 10 - Secção CL, e na matriz predial urbana com Art.º 7024, da freguesia e concelho de Benavente, conforme documentos em anexo.

Apresenta as seguintes confrontações:

Norte – Maria do Rosário de Sousa dias Freitas;

Sul – Estrada dos Cachimbos;

Nascente – Pecuária Vicente e Marinheiro, e outra;

Poente – António Costa e outro.

O arruamento de acesso à propriedade integra o Domínio Público Municipal.

Propriedade 2 – Titulada por COUTALTO – Produção e Comercialização de Produtos Agro Pecuários, Lda.

Situada no local denominado Herdade do Paúl de Trejoito, freguesia e concelho de Benavente.

Tem a área de **98.206,00 m²**, (Levantamento topográfico).

Processo de actualização de área a desenvolver junto da Autoridade Tributária | Cadastro.

Registada na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob a descrição n.º 1210/19900308, inscrita na matriz predial rústica com o Art.º 17 - Secção CJ1 (parte), e na matriz predial urbana com os Art.º 4570, Art.º 4571, Art.º 4572 e Art.º 4573, freguesia e concelho de Benavente, conforme documentos em anexo.

Apresenta as seguintes confrontações:

Norte – Álvaro Ferreira;

Sul – Estrada dos Cachimbos;

Nascente – Álvaro Ferreira;

Poente – Herdeiros de Francisco de Sousa Dias.

O arruamento de acesso à propriedade integra o Domínio Público Municipal.



Propriedade 3 – Titulada por BELOFACTO – Unipessoal, Lda.

Situada no local denominado Herdade do Paúl de Trejoito, freguesia e concelho de Benavente.

Tem a área de **98.163,00 m²**. (Levantamento topográfico).

Processo de actualização de área a desenvolver junto da Autoridade Tributária | Cadastro, e Conservatória do Registo Predial.

Registada na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob a descrição n.º 1590/19920505, inscrita na matriz predial rústica com o Art.º 14 - Secção CJ1, freguesia e concelho de Benavente, conforme documentos em anexo.

Apresenta as seguintes confrontações:

Norte – Álvaro Ferreira;

Sul – Estrada dos Cachimbos;

Nascente – Álvaro Ferreira;

Poente – Herdeiros de Francisco de Sousa Dias.

O arruamento de acesso à propriedade integra o Domínio Público Municipal.

3.2 | ENQUADRAMENTO

3.2.1 | PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO

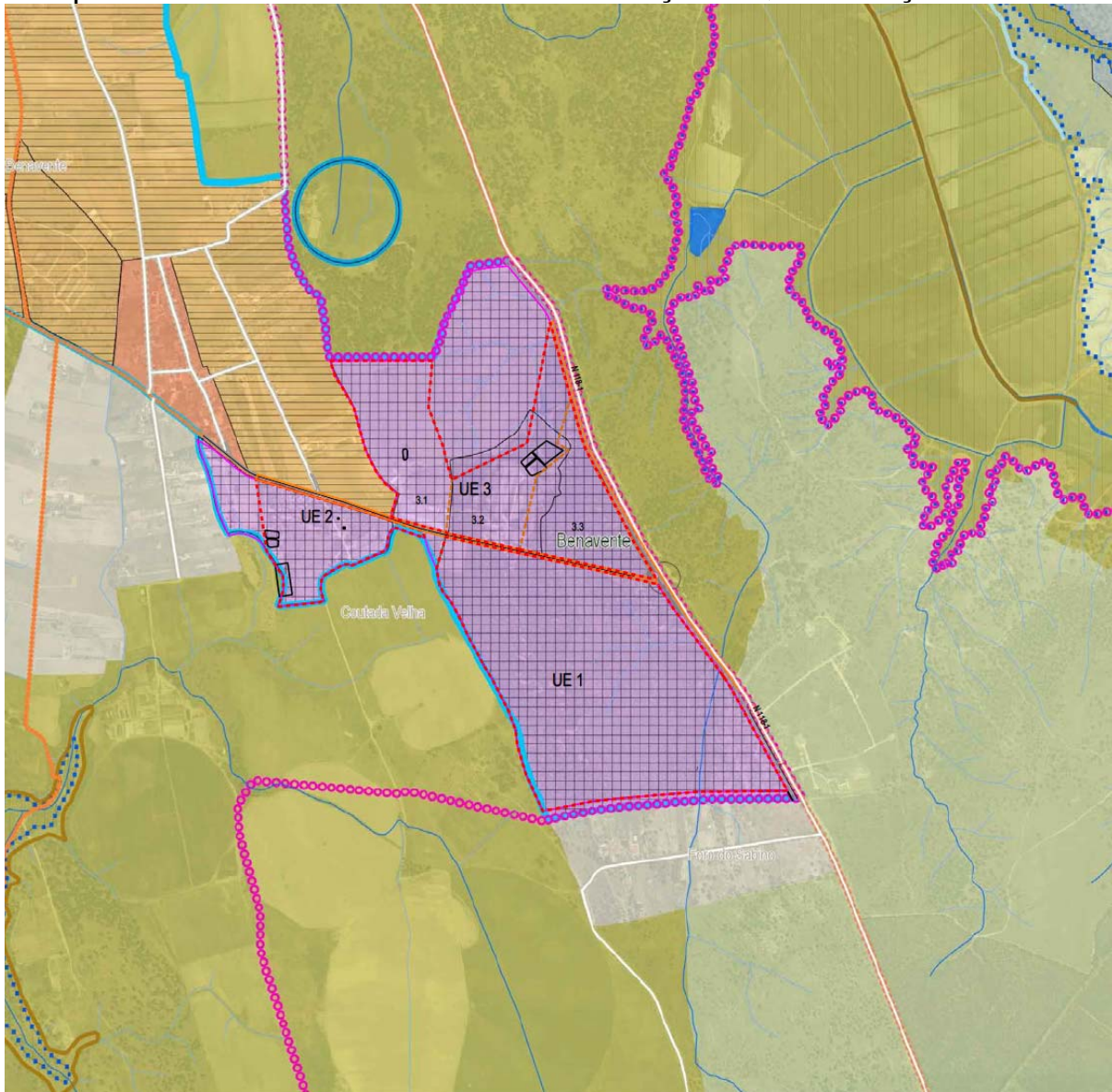


FIGURA 1 - EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO

A área integra a qualificação de Espaço de Actividades 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 m³/m², 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.”*

“Excepcionalmente, no caso das áreas contíguas à Estrada dos Cachimbos, na Coutada Velha, delimitada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, admite-se, a título temporário, até à deslocalização das atividades existentes e pelo período máximo de 5 anos contados da data da entrada em vigor da presente Revisão do PDMB, a manutenção do uso pecuário.”

A unidade de execução **UE3**, no que se refere à propriedade (1) em nome de Mário Campos Maia, Alfredo de Campos Maia, e Henrique de Campos Maia – Cabeça de casal da herança, integra um armazém que se encontra com utilização.

A unidade de execução **UE3**, no que se refere à propriedade (2) em nome de Coutalto – Produção e Comercialização de Produtos Agro-Pecuários, Lda. integra uma habitação, e instalações de apoio agro pecuário que, actualmente, se encontram em actividade.

A unidade de execução **UE3**, no que se refere à propriedade (3) em nome de BELOFACTO – Unipessoal, Lda. não integra qualquer tipo de edificado.

3.2.2 | PLANTA DE ORDENAMENTO – UOPG 05

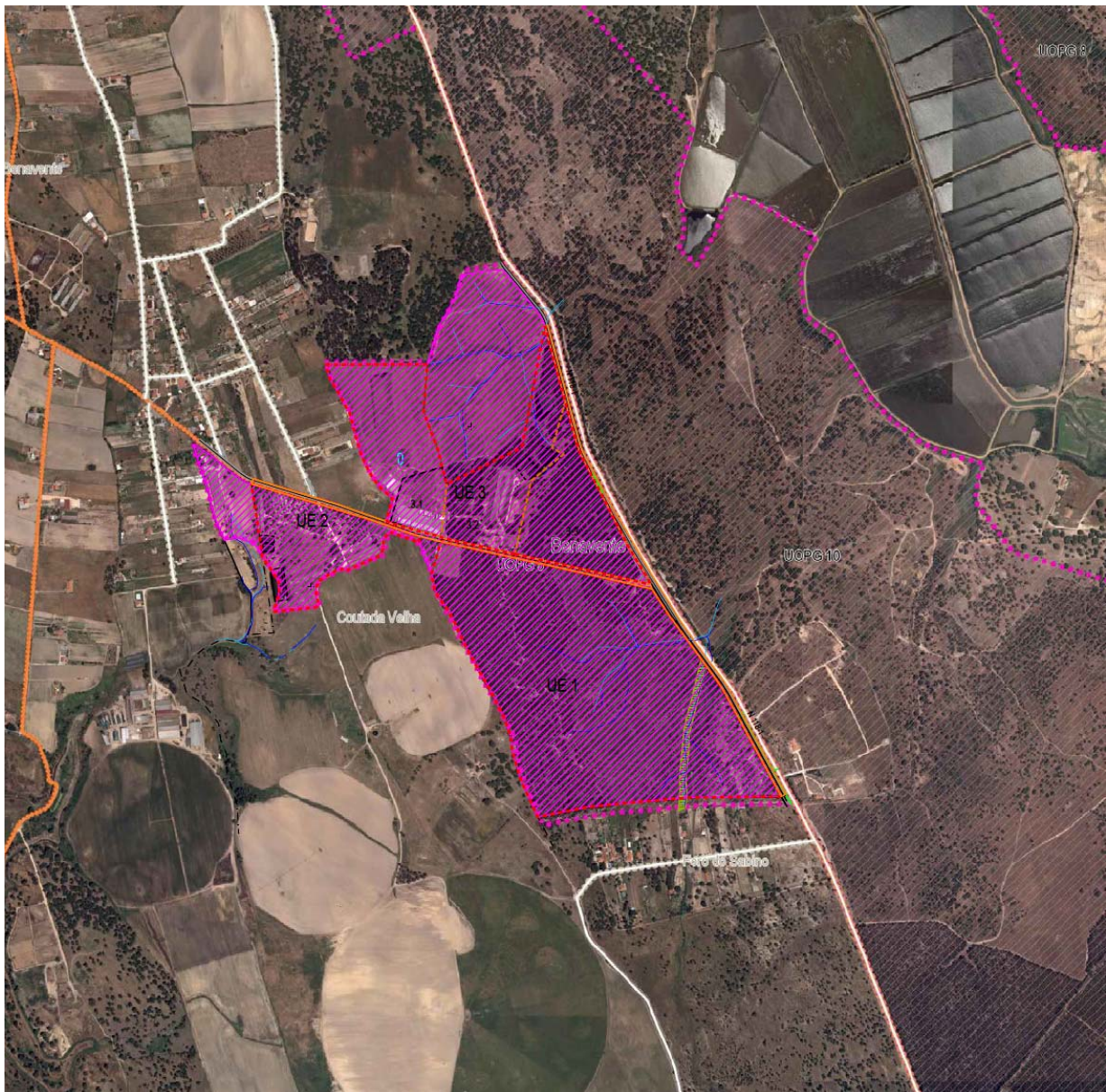


FIGURA 2 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

A unidade de execução, **UE3** corresponde à área de intervenção constante da presente proposta e insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 5).

3.2.3 | PLANTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL



FIGURA 3 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA

A área correspondente à **UE3** não integra a Estrutura Ecológica Municipal.

3.2.4 | PLANTA DE ORDENAMENTO – CARTA DE RISCOS

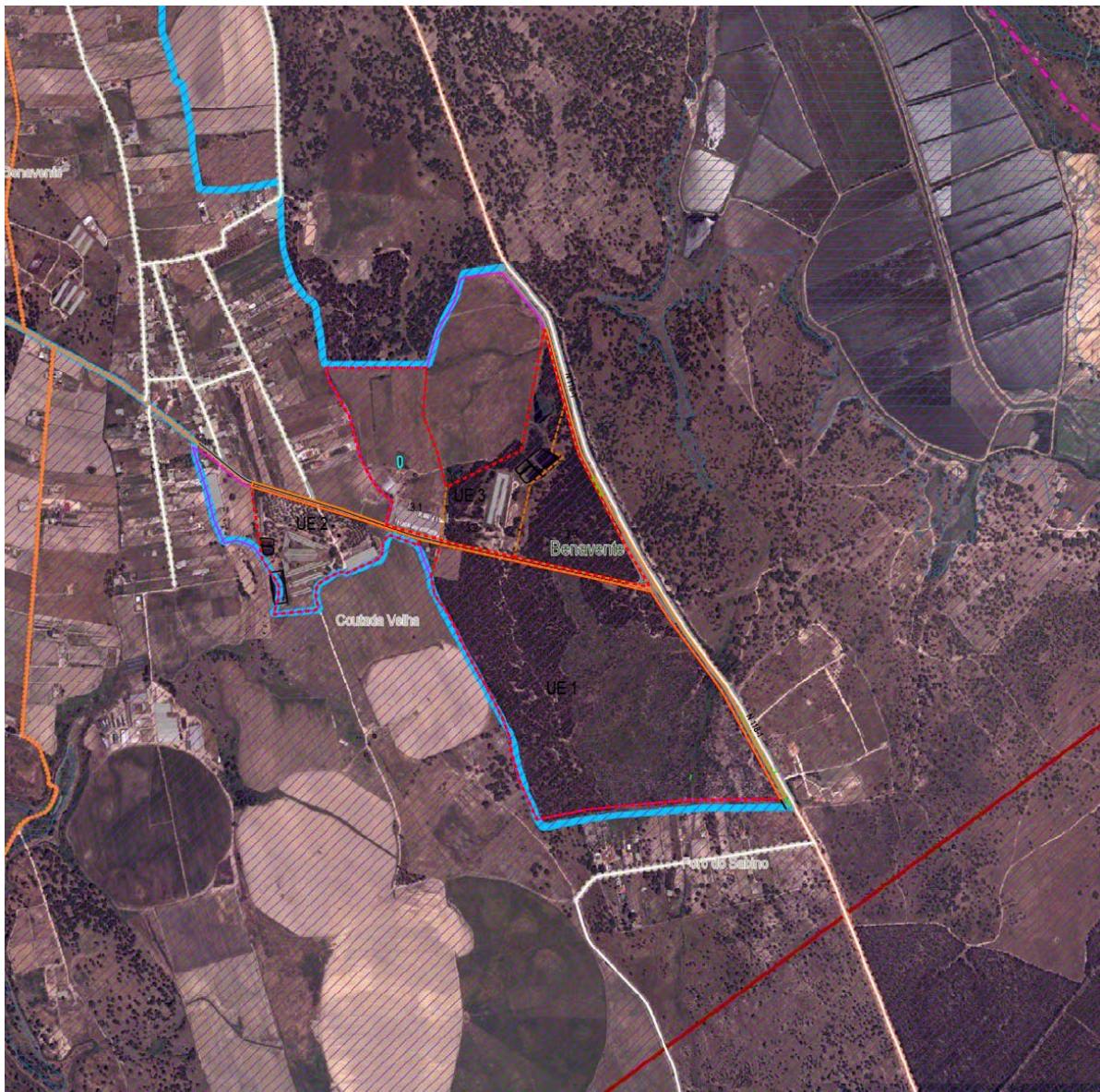


FIGURA 4 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CARTA DE RISCOS

A área da **UE3** 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

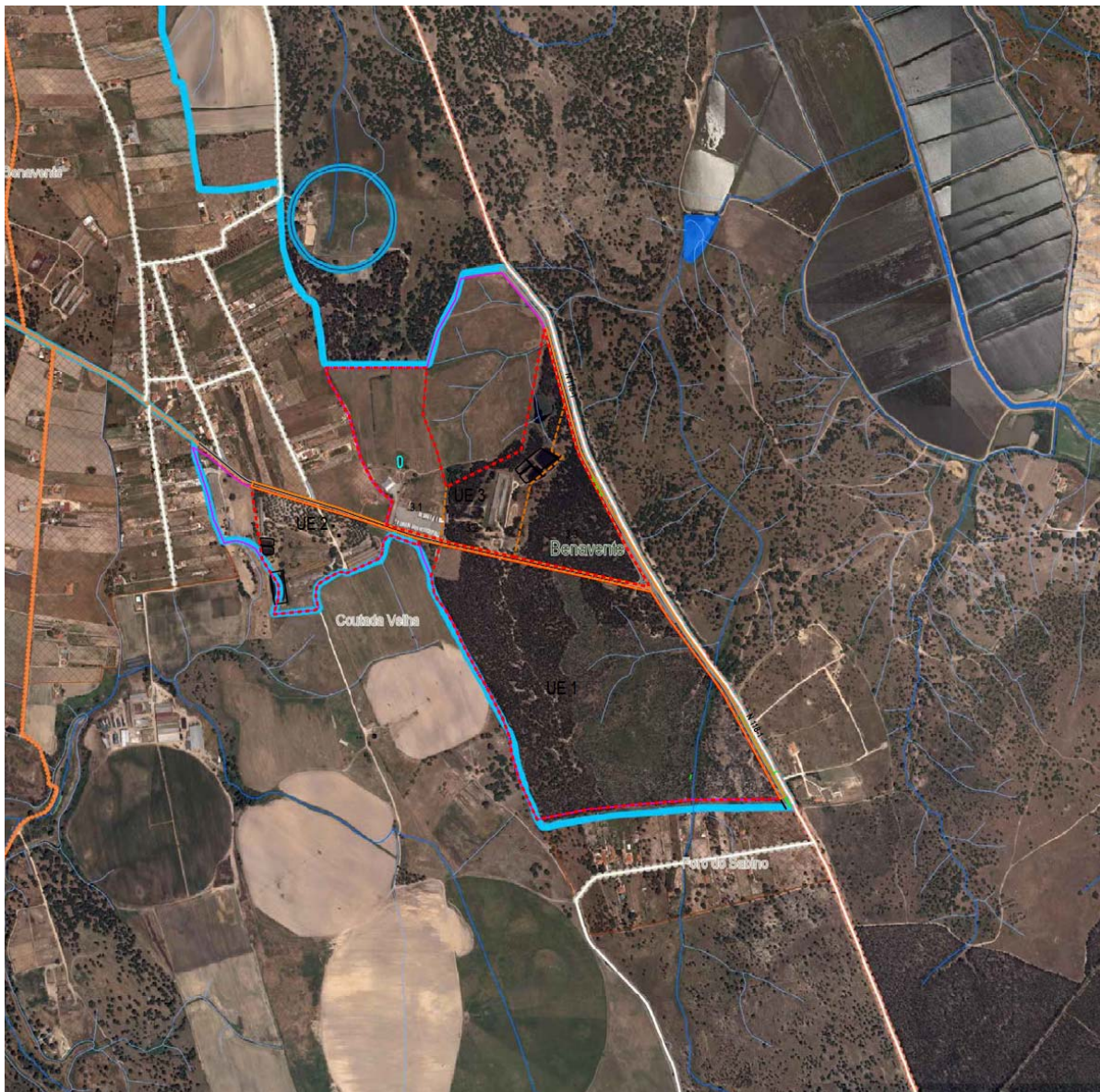


FIGURA 5 – EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – ZONAMENTO ACÚSTICO

A área correspondente à **UE3** 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

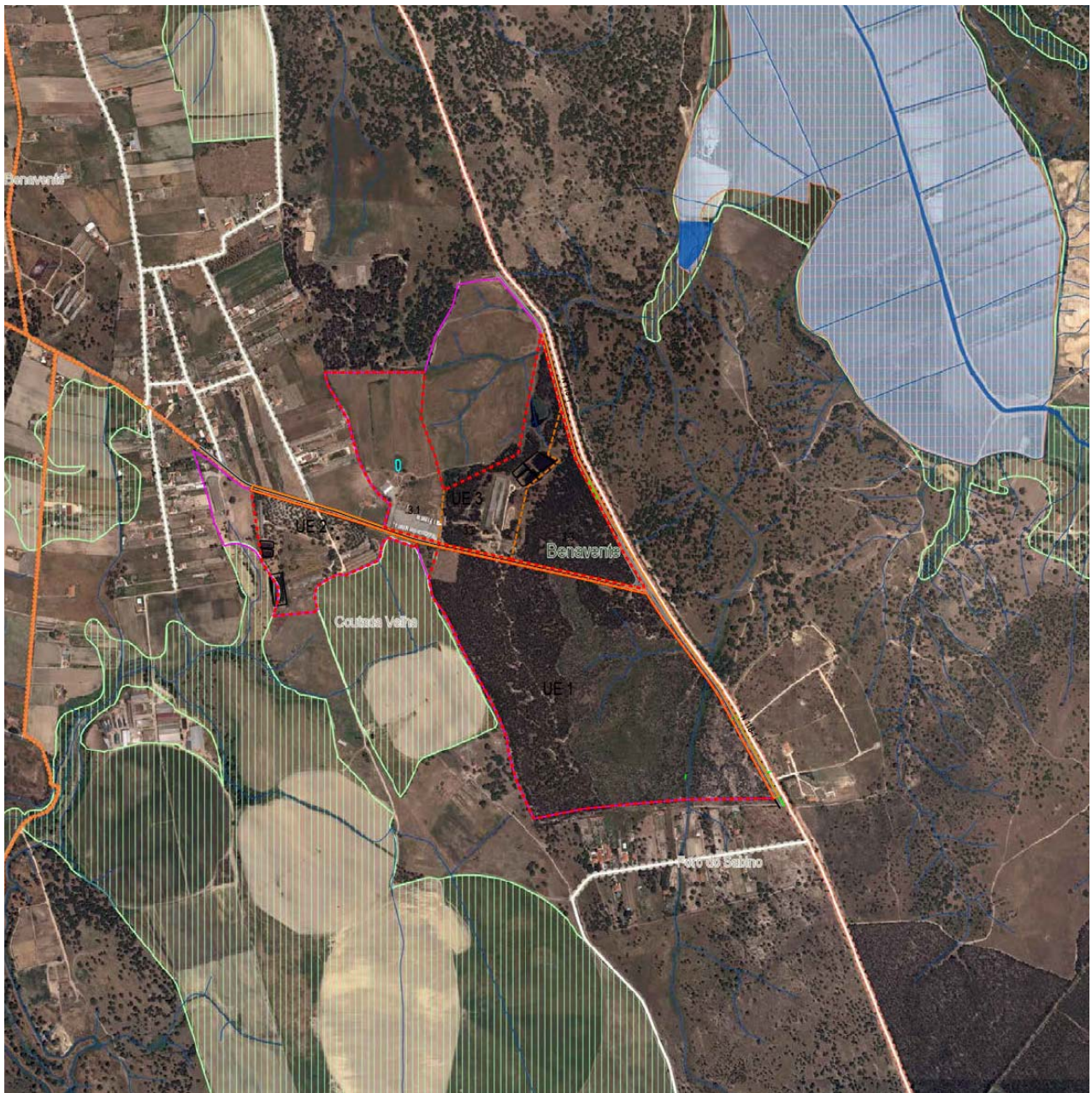


FIGURA 6 – EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – RAN E AHVS

A área correspondente à **UE3** não se encontra 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 **UE3** não se encontra 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 **UE3** 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 **UE3** não integra as áreas percorridas por incêndio.

3.2.10 | PLANTA DE CONDICIONANTES – OUTRAS CONDICIONANTES

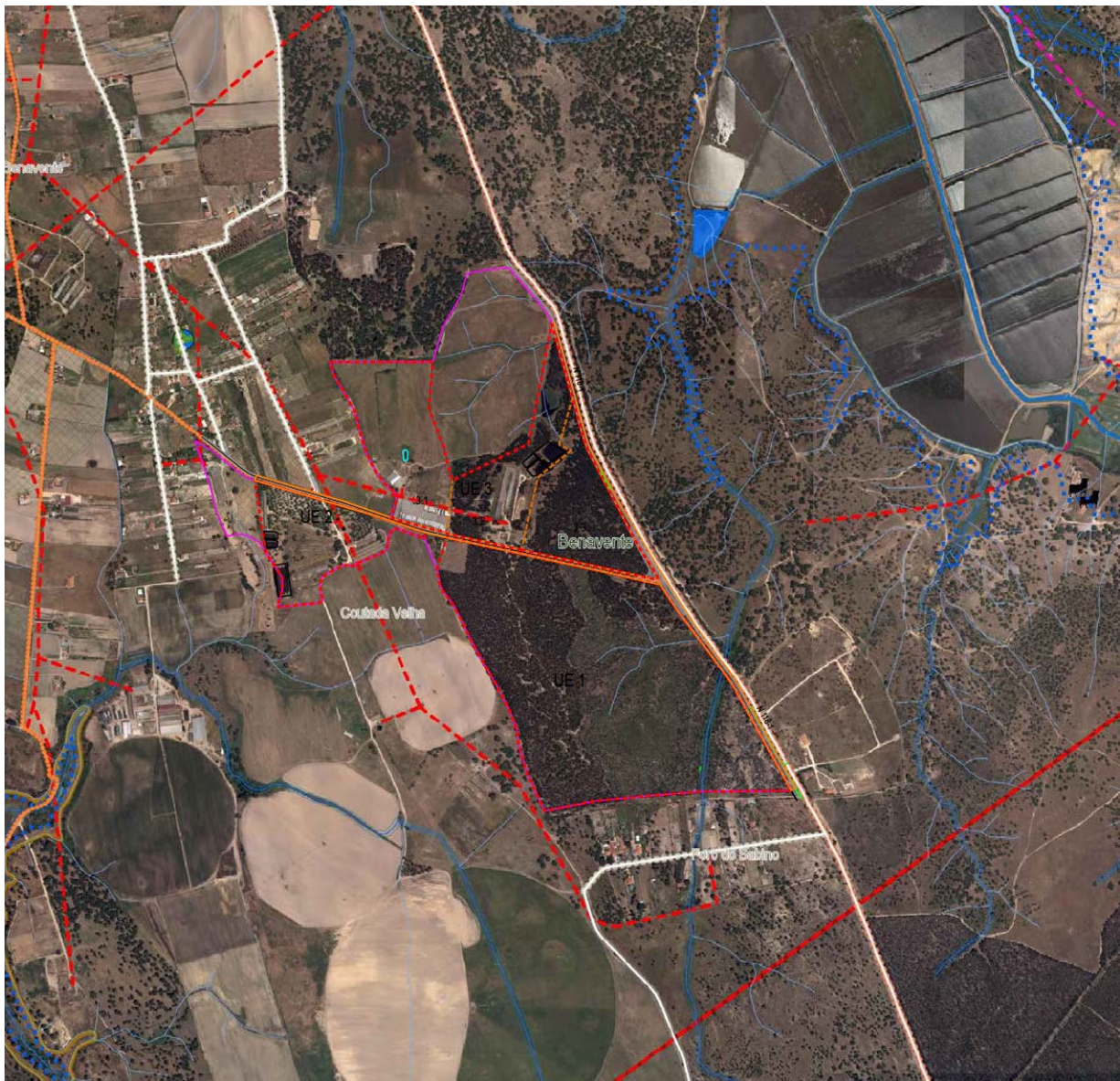


FIGURA 10 – EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – OUTRAS CONDICIONANTES

Na área correspondente à **UE3**, existe sobreposição parcial com zona de protecção alargada de captações de águas subterrâneas e perímetros de protecção.

A **UE3** é atravessada por linhas de baixa/média tensão.

3.2.11 | PMDFCI 2021 – PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO

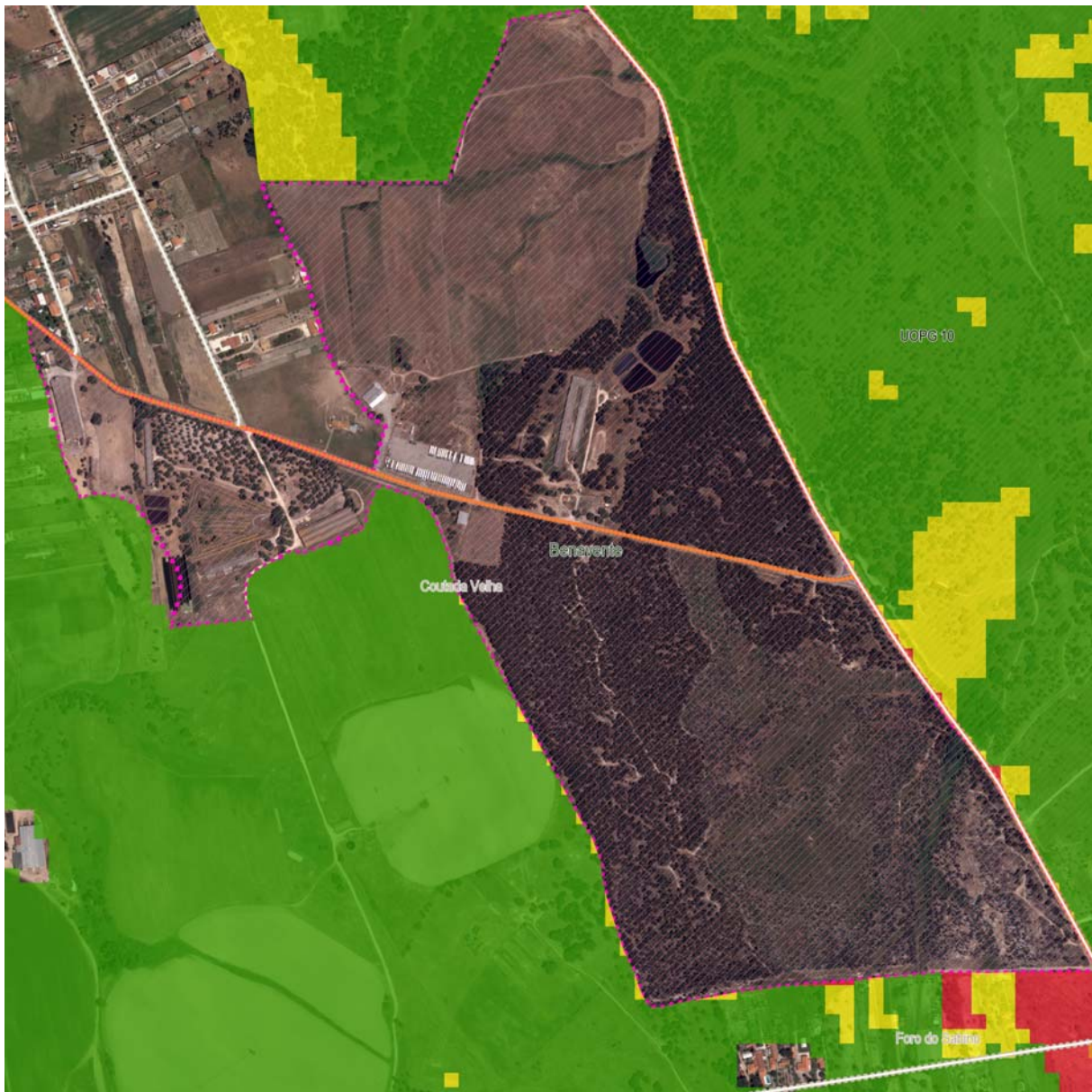


FIGURA 11 – EXTRATO DA PLANTA DE PMDFCI – PERIGOSIDADE

A área correspondente à **UE3** não integra a carta de perigosidade de incêndio.

3.3 | SITUAÇÃO CADASTRAL

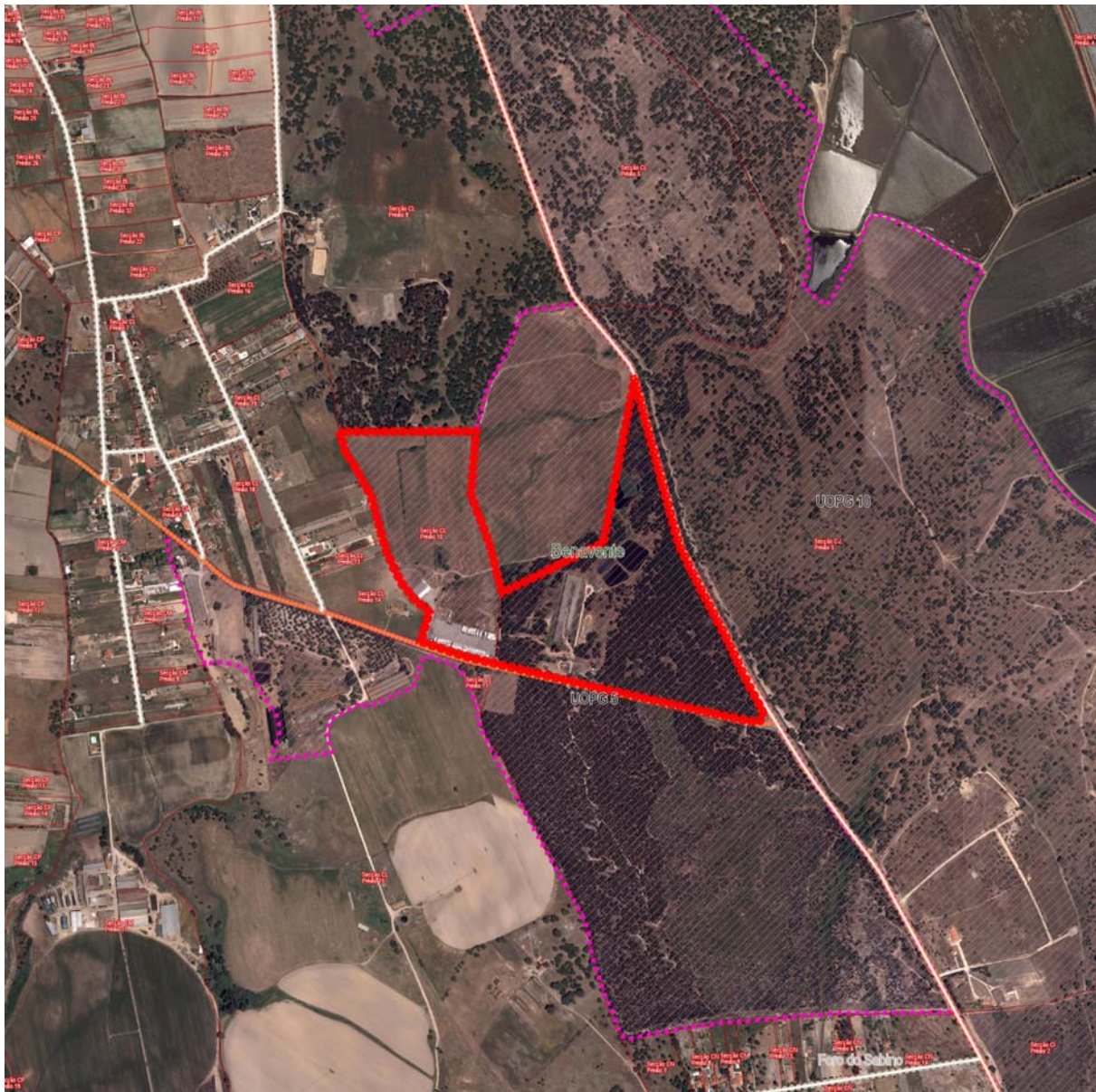


FIGURA 12 – EXTRATO DA CARTA CADASTRAL EM SOBREPOSIÇÃO COM ORTOFOTOMAPA – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.

A **UE3** apresenta uma área total de 31,41 ha (314.119,00 m²), correspondente ao somatório das áreas referentes às parcelas 1, 2 e 3.

3.4 | 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 **UE3** implica a implementação das operações urbanísticas subsequentes a desenvolver para a área compatível, incluindo as infraestruturas necessárias.

3.5 | ENCARGOS E BENEFÍCIOS

O Índice médio de utilização, a verificar na Unidade de Execução, é determinado pela construção admitida para cada propriedade ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos no regulamento do PDM de Benavente, para a respectiva classe e categoria de espaço.

A Área de cedência média, na Unidade de Execução, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, rede viária e estacionamento público e outras infra-estruturas, resultante da aplicação dos parâmetros em vigor.

Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infra-estruturas na Unidade de Execução, e a sua repartição pode ser:

a) Por comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:

a.1) O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do PDMB;

a.2) A superfície da parcela

Todavia, a repartição de encargos e benefícios será feita de acordo com o quadro seguinte:

UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE3 UOPG5	PARCELAS	%	ÁREA DE INTERVENÇÃO
PROPRIETÁRIOS	3	100,00	314.119,00 m2

PROPRIETÁRIOS COMPARTICIPAÇÃO	PARCELAS	%	ÁREA DA PARCELA
Mário Campos Maia e Outros	3.1	37,49	117.750,00 m2
Coutalto - Produção e Comercialização de Produtos Agro-Pecuários, Lda	3.2	31,26	98.206,00 m2
Belofacto - Unipessoal, Lda	3.3	31,25	98.163,00 m2

QUADRO 1 - UE3 | UOPG 5 – ÁREA DE INTERVENÇÃO - COMPARTICIPAÇÃO – ENCARGOS | BENEFÍCIOS

3.6 | ANEXOS - TITULARIDADE

Parcela 1:

- Certidão Permanente do Registo Predial | Código – **PA-2786-15759-140501-004967**
- Caderneta Predial Rústica – **Art.º 10 – Secção CL** – Freguesia de Benavente
- Caderneta Predial Urbana – **Art.º 7024** – Freguesia de Benavente

Parcela 2:

- Certidão Permanente do Registo Comercial | Código – **0623-8038-8835**
- Certidão Permanente do Registo Predial | Código – **PP-2787-03011-140501-001210**
- Caderneta Predial Rústica – **Art.º 17 – Secção CJ1** – Freguesia de Benavente
- Caderneta Predial Urbana – **Art.º 4570** – Freguesia de Benavente
- Caderneta Predial Urbana – **Art.º 4571** – Freguesia de Benavente
- Caderneta Predial Urbana – **Art.º 4572** – Freguesia de Benavente
- Caderneta Predial Urbana – **Art.º 4573** – Freguesia de Benavente
- Reclamação Cadastral – **Art.º 17 – Secção CJ1** – Freguesia de Benavente

Parcela 3:

- Certidão Permanente do Registo Comercial | Código – **0532-6131-5674**
- Certidão Permanente do Registo Predial | Código – **PP-2787-13173-140501-001590**
- Caderneta Predial Rústica – **Art.º 14 – Secção CJ1** – Freguesia de Benavente

ESTÊVÃO A. PESSOA CALADO

Membro da Ordem dos Arquitectos - N.º.1864