



UNIDADE DE EXECUÇÃO da UOPG 7
Fors de Almada, Freguesia de Santo Estevão

Benavente

Termos de Referência



Novembro 2024

ÍNDICE

1	ÂMBITO	1
2	METODOLOGIA E PROCEDIMENTO	2
3	ENQUADRAMENTO NO PDM DE BENAVENTE	3
3.1	PLANTA DE ORDENAMENTO	4
3.1.1	PO - Classificação e Qualificação do Solo	4
3.1.2	PO - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	6
3.1.3	PO - Estrutura Ecológica Municipal	7
3.1.4	PO - Carta de Riscos	7
3.1.5	PO - Zonamento Acústico.....	7
3.1.6	PO – Zonas de Proteção e Salvaguarda dos Recursos e Valores Naturais do PORNET	8
3.1.7	PO – Planta de Riscos (cheias e inundações)	8
3.2	PLANTA DE CONDICIONANTES.....	8
3.2.1	PC – RAN e AHVS.....	8
3.2.2	PC – REN.....	8
3.2.3	PC - Áreas Protegidas e Classificadas	8
3.2.4	PC – Áreas Percorridas por Incêndio	8
3.2.5	PC - Perigosidade de Incêndio Florestal	9
3.2.6	PC - Outras Condicionantes.....	9
4	CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	10
4.1	CADASTRO.....	11
4.2	ANÁLISE GENÉRICA DA SITUAÇÃO EXISTENTE	12
4.3	ANÁLISE BIOFÍSICA.....	19
4.3.1	Hipsometria.....	19
4.3.2	Declives	20
4.3.3	Exposição	21
4.3.4	Ocupação do Solo	23
4.4	INFRAESTRUTURAS	23
4.4.1	Abastecimento de água	23
4.4.2	Saneamento de Águas Residuais.....	24
4.4.3	Águas Pluviais.....	26
4.4.4	Rede Elétrica e de Iluminação Pública	26
4.4.5	Infraestruturas de Telecomunicações do Tipo ITUR Pública.....	26
5	PROPOSTA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	27
5.1	LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	27
5.2	OBJETIVOS.....	29
5.3	PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	30
5.4	ARRUAMENTOS E ESTACIONAMENTO.....	35
5.5	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS.....	36
5.6	ÁREA DE COMPENSAÇÃO PARA O MUNICÍPIO	36
5.7	INFRAESTRUTURAS URBANAS	37
5.7.1	Abastecimento de Água.....	37
5.7.1.1	Capitação e caudais	37
5.7.1.2	Alturas manométricas	38
5.7.2	Saneamento de Águas Residuais.....	38
5.7.2.1	Capitação e caudais	38
5.7.3	Rede de Águas Pluviais.....	38
5.7.4	Rede Elétrica e de Iluminação Pública	39
5.7.5	Infraestruturas de Telecomunicações do Tipo ITUR Pública.....	40
6	PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS.....	40
7	FASEAMENTO E EXECUÇÃO.....	41
	ANEXOS.....	42

ANEXO 1 – CADERNETA PREDIAL	42
ANEXO 2 – CERTIDÃO PREDIAL.....	46
ANEXO 2 - EXTRATOS WEBSIG DA CM DE BENAVENTE.....	52

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização da UE	1
Figura 2: PDM - Extrato da PO - Classificação e Qualificação do Solo	5
Figura 3: PDM - Extrato da PC - Outras Condicionantes.....	9
Figura 4: Secção cadastral E1 - Prédio 43.....	11
Figura 5: Limite da UE sobre ortofotomapa	13
Figura 6: Levantamento topográfico	14
Figura 7: Moradias a sul.....	17
Figura 8: Centro social a sul	17
Figura 9: Capela de Foros de Almada.....	17
Figura 10: Local de Foros da Charneca a norte.....	17
Figura 11: Situação existente	18
Figura 12: Mapa hipsométrico	19
Figura 13: Declives.....	21
Figura 14: Exposição	22
Figura 15: Carta de Ocupação do Solo 2018.....	23
Figura 16: Infraestruturas de abastecimento de água	24
Figura 17: Infraestruturas de saneamento de águas residuais previstas	25
Figura 18: Proposta de alteração de limites da Unidade de Execução da UOPG7	28
Figura 19: Proposta de delimitação da Unidade de Execução	34
Figura 20: Rua João Batista - Perfil tipo 1 proposto.....	35
Figura 21: Rua João Batista - Perfil tipo 2 proposto.....	35

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Cadastro existente	11
Quadro 2: Quantificação geral	33
Quadro 3: Síntese do prédio	33
Quadro 4: Compatibilização dos parâmetros urbanísticos da UE com o PDM	36
Quadro 5: Caudais pluviais.....	39

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1: Cruzamento entre a Rua João Batista e a Rua Vale Carril	12
Fotografia 2: Estrada IC13/EN119	12
Fotografia 3: Ribeira do Vale de Mulheres.....	12
Fotografia 4: Zona de folhosas a norte	12
Fotografia 5: Acesso principal ao terreno	14
Fotografia 6: Campo agrícola	14
Fotografia 7: Edifício habitacional e agrícola.....	15
Fotografia 8: Edifício habitacional devoluto.....	15
Fotografia 9: Rua João Batista (troço pavimentado entre a Rua Vale Carril e a UE)	16
Fotografia 10: Rua João Batista (troço não pavimentado)	16
Fotografia 11: PT – E-Redes	16
Fotografia 12: Furo que alimenta o sistema de rega	16
Fotografia 13: Edifício técnico de apoio à exploração agrícola (PT).....	16
Fotografia 14: Armazém devoluto a sul	17

PEÇAS DESENHADAS:

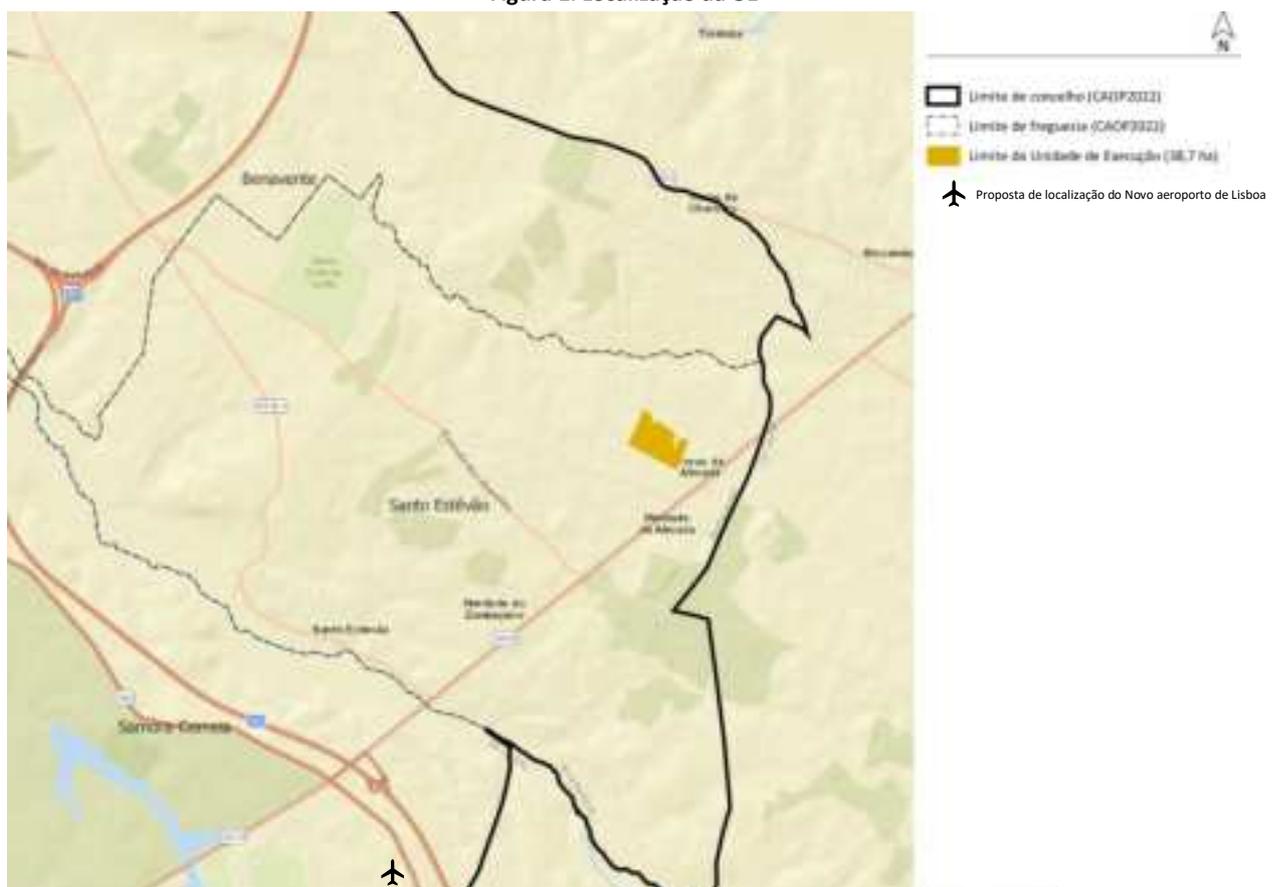
N.º	Título	Escala
01	Planta de Localização	1:5 000
02	Planta Cadastral	1:2 000
03	Levantamento Topográfico	1:2 000
04	Planta da Situação Existente	1:2 000
05	Proposta de Delimitação da Unidade de Execução – Planta de Síntese	1:2 000
06	Sobreposição do limite da UOPG7 / Unidade de Execução	1:5 000

1 ÂMBITO

A presente memória descritiva tem como objetivo enquadrar a elaboração de uma Unidade de Execução de iniciativa particular, desenvolvida na área da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 7 - Foros de Almada (UOPG7), definida no Plano Diretor Municipal (PDM) de Benavente em vigor¹, que classifica a área como solo urbanizável – espaços residenciais (expansão).

A Unidade de Execução, adiante designada de UE, abrange uma área total de 38,7 ha, situa-se no lugar Foros de Almada, pertencente à freguesia de Santo Estevão, concelho de Benavente e distrito de Santarém, e dista cerca de 20km do centro de Benavente. É servida pela Rua João Batista, que comunica com outra via de distribuição local, a Rua Vale Carril, e que estabelece a ligação ao IC13/EN119, um eixo estruturante pertencente à Rede Rodoviária Nacional, que lhe confere uma boa acessibilidade a diversos pontos do país, pois estabelece a ligação ao Barreiro e a Portalegre e também ao nó da autoestrada A13 (autoestrada do Pinhal Interior), situado a cerca de 7 km da UE.

Figura 1: Localização da UE



Fonte: Terriord

¹ Aprovado pelo Aviso n.º 222/2019, de 4 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 3610/2021, de 26 de fevereiro, pelo Aviso n.º 1915/2023, de 27 de janeiro, pela Declaração n.º 57/2024/2, de 20 de agosto, e pelo Aviso n.º 23973/2024/2, de 28 de outubro.

A oportunidade de delimitação da presente unidade de execução destinada a usos habitacionais, resulta da necessidade de consolidar e reforçar a estrutura urbana de Foros de Almada, com oferta de espaços de qualidade, enquanto território com capacidade para atrair e fixar população, dando também resposta às eventuais necessidades resultantes da construção do Novo Aeroporto de Lisboa nas imediações.

A proposta de delimitação e fundamentação da UE, foi desenvolvida de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). A delimitação da UE resulta, assim, do cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT, o qual estabelece que 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.”*

A elaboração da UE terá em vista um desenvolvimento urbano integrado do território, onde se pretende concretizar os objetivos e os princípios delineados no PDM de Benavente para esta área, bem como observar o regime legal das servidões e restrições de utilidade pública existentes.

2 METODOLOGIA E PROCEDIMENTO

De acordo com o RJIGT, o procedimento de delimitação de uma UE inicia-se com a proposta dos interessados e consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da presente memória descritiva, que constitui os termos de referência das opções urbanísticas a desenvolver, e de um contrato de urbanização, através do qual se definem os direitos e deveres dos intervenientes no procedimento de concretização da UE (artigo 148.º e 149.º do RJIGT).

A presente Unidade de Execução foi delimitada por iniciativa do proprietário e deve atender aos seguintes pressupostos estabelecidos pelo RJIGT:

- Identificar os prédios cadastrais;
- Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso;
- Assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- Integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais;
- À unidade de execução pode designadamente estar ainda associado: o desenho urbano; as parcelas; os alinhamentos; o polígono de base para implantação das edificações; a altura total das edificações; a altura das fachadas; a divisão em lotes; o número máximo de fogos; a área de

construção e o respetivo uso; a programação das obras de urbanização; e a contratualização para a sua implementação.

No presente caso, não é objetivo definir o desenho urbano, devendo as operações urbanísticas a desenvolver posteriormente à aprovação da unidade de execução ser sujeitas ao disposto no RJUE.

Em termos administrativos e processuais, concluída a delimitação e fundamentação da UE devem ser desenvolvidas as seguintes etapas:

- A Câmara Municipal delibera proceder à delimitação da UE, submetendo a apreciação em sede de reunião camarária pública o presente documento que contém a proposta de delimitação, incluindo a caracterização, os objetivos a atingir, a solução urbanística a concretizar, enquadrada pelas disposições do PDM de Benavente, identificando igualmente a opção pelo sistema de execução a adotar;
- Uma vez que a presente UE não foi precedida de elaboração de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor, deve ser submetida a um período de discussão pública previamente à sua aprovação, de acordo com os procedimentos previstos para o plano de pormenor cumprindo o disposto no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT. Desta forma, a Câmara Municipal procede à publicitação da deliberação relativa à delimitação da UE (de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT);
- A discussão pública deve ocorrer durante um período de 20 dias úteis;
- Após este período, a Câmara Municipal pondera os resultados da mesma e é elaborado o respetivo Relatório de Ponderação;
- É desenvolvida a proposta final da UE, com eventuais alterações decorrentes da ponderação realizada, e a proposta final é comunicada aos proprietários abrangidos;
- O procedimento culmina na aprovação final da UE e do respetivo contrato de urbanização, em sede de reunião de câmara pública.

O processo de aprovação da delimitação da unidade de execução é concluído com a assinatura do contrato de urbanização, onde ficam estabelecidos os direitos e as obrigações dos intervenientes.

3 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); pelo Aviso n.º 1915/2023, de 27 de janeiro, para adequação ao Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (RERAE), pela Declaração n.º 57/2024/2, de 20 de agosto, por

adaptação ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundação do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A), e pelo Aviso n.º 23973/2024/2, de 28 de outubro, alteração simplificada para a concretização da estratégia local de habitação.

O PDM de Benavente é o instrumento que estabelece o regime de uso e ocupação do solo na área abrangida pela UE, bem como identifica as condicionantes legais em vigor. Os elementos fundamentais do PDM de Benavente são constituídos pelo Regulamento, Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes.

O PDM em vigor classifica os Foros de Almada com o estatuto de solo urbano, no sentido de permitir a criação de centros de sociabilidade e a estruturação urbanística deste aglomerado. A ocupação do solo não urbano é caracterizada e marcada por uma estrutura de propriedade de parcelas associadas a uma ocupação de tipologia unifamiliar isolada e a práticas agrícolas em regime de complementaridade. A ocupação do solo urbano é caracterizada e diferenciada pela tipologia de ocupação baseada numa estrutura de propriedade com origem em foros, resultando em faixas de terreno com grande desenvolvimento axial.

De seguida procede-se à análise das diversas componentes do PDM e à identificação das orientações para a UE. Em anexo, apresentam-se os respetivos extratos, obtidos na plataforma WebSig da Câmara Municipal.

3.1 PLANTA DE ORDENAMENTO

A Planta de Ordenamento (PO) do PDM de Benavente encontra-se desagregada nas seguintes peças desenhadas a analisar de seguida:

- 1.1 - PO - Classificação e Qualificação do Solo;
- 1.2 - PO - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
- 1.3 - PO - Estrutura Ecológica Municipal;
- 1.4 - PO - Carta de Riscos;
- 1.5 - PO - Zonamento Acústico;
- 1.6 - PO - Zonas de Proteção e Salvaguarda dos Recursos e Valores Naturais do PORNET;
- 1.7 - PO - Planta de Riscos (Cheias e Inundações).

3.1.1 PO - Classificação e Qualificação do Solo

De acordo com a PO - Classificação e Qualificação do Solo, conforme apresentado na Figura 2, a área de intervenção da UE encontra-se classificada como Solo Urbanizável - Espaço Residencial (UzR) (Expansão).

Figura 2: PDM - Extrato da PO - Classificação e Qualificação do Solo



Fonte: CM Benavente

De acordo com o artigo 73.º do PDM de Benavente, o **solo urbanizável**, corresponde àquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é precedida de programação. Para os espaços de expansão pretende-se a criação de uma estrutura urbana ordenada e devidamente infraestruturada.

O artigo 74.º estabelece que o solo urbanizável pode ser objeto de transformação urbanística mediante prévia programação enquadrada em Planos de Urbanização, Planos de Pormenor e/ou Unidades de Execução. Neste sentido, e de acordo com o artigo 76.º do PDM de Benavente, constituem disposições comuns do solo urbanizável as seguintes:

- O Solo Urbanizável pode ser objeto de transformação em Solo Urbanizado mediante a elaboração de planos e programas de planeamento territorial adequados, nomeadamente Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Unidades de Execução e Programas de Ação Territorial (entretanto erradicados da ordem jurídica).
- Todas as intervenções devem garantir e demonstrar compatibilidade e inserção na área urbana envolvente, designadamente, no que respeita a rede viária e infraestruturas, programação de equipamentos públicos, tipologias de edificação, estrutura e continuidade do espaço público. Devem ainda garantir a preservação e continuidade das características morfológicas existentes.

- Os parâmetros urbanísticos para cada categoria e subcategoria de espaço, definidos nos respetivos regimes de edificabilidade, aplicam-se como referência .

De acordo com o artigo 77.º, o Espaço Residencial (UzR) corresponde às áreas de expansão do Solo Urbanizado, com aptidão para a concentração de construção, funções e população, sendo o principal objetivo a estruturação e continuidade do tecido e malha urbana existentes. Nestes espaços encontra-se integrada a área de Foros de Almada, delimitada pela UOPG7.

O Espaço Residencial, de acordo com o artigo 78.º, destina-se preferencialmente, à função residencial, sem prejuízo da presença de outras funções urbanas complementares e qualificadoras como sejam, atividades e instalações comerciais e de serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e, empreendimentos turísticos, indústrias e armazéns, compatíveis com a envolvente urbana, e ainda, instalações e edificações para atividades pecuárias em detenção caseira. Admite as ocupações inerentes aos usos descritos.

A edificabilidade na UE a integrar a UOPG7 de Foros de Almada, de acordo com o art.º 79º, deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Densidade habitacional máx.: 15 fogos/ha;
- Índice de ocupação do solo máx: 0,20;
- Índice de utilização do solo máx.: 0,40;
- Número de pisos máx.: 2.

3.1.2 PO - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

A presente UE integra grande parte da UOPG7 - Foros de Almada, freguesia de Santo Estevão, destinada à área de expansão contígua da malha urbana existente de Foros de Almada.

De acordo com o art.º 104º do PDM, constituem objetivos gerais das UOPGs:

- Assegurar a oportunidade e procedimentos para a avaliação das necessidades de interesse público e a definição da estratégia de desenvolvimento para a área integrada na UOPG;
- Assegurar a necessária flexibilidade controlada nas definições mais finas e conjunturais, evitando a tradicional rigidez geradora de bloqueios;
- Assegurar que o planeamento de pormenor possa acontecer, a cada momento, de modo oportuno e ajustado às oportunidades e interesses de todos os agentes presentes e ativos, de forma adequada à estratégia de desenvolvimento definida.

E conforme o anexo II do regulamento do PDM, que define o programa de intervenção das diversas UOPGs, para a UOPG7 encontram-se estabelecidos os seguintes objetivos e parâmetros de execução:

- **Objetivos:**
 - a) Qualificar o tecido urbano local criando um espaço urbano de qualidade, privilegiando a integração com a estrutura natural envolvente;
 - b) Criar uma nova centralidade partilhada pela função residencial e também terciária, associada à presença de espaços verdes urbanos como fator de distinção;
 - c) Valorizar o património paisagístico;
 - d) Promover a relação “urbano-rural”;
 - e) Estruturar e programar a ocupação.

- **Parâmetros e execução:**
 - a) A urbanização e edificação devem ser precedidas de Unidades de Execução para a totalidade da UOPG, sem que tal comprometa a solução de conjunto, exceto se enquadrada por Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Operação de Loteamento;
 - b) Os parâmetros urbanísticos de referência são os estabelecidos para a respetiva classe e categoria de espaço ou os que vierem a ser definidos em Plano de Pormenor.

A UE é desenvolvida no âmbito do previsto para a UOPG7 e deve respeitar os parâmetros definidos no PDM de Benavente, para os espaços residenciais em solo urbanizável, conforme identificados no ponto anterior.

3.1.3 PO - Estrutura Ecológica Municipal

A área de intervenção da UE não é abrangida por espaços afetos à Estrutura Ecológica Municipal.

3.1.4 PO - Carta de Riscos

Segundo a PO - Carta de Riscos, a UE encontra-se em área de risco sísmico classificada com Intensidade sísmica máxima 10, onde se aplica o respetivo regime legal em vigor, a aplicar aos projetos de obras de construção a desenvolver.

3.1.5 PO - Zonamento Acústico

Da análise da PO - Zonamento Acústico, verifica-se que a UE corresponde a uma zona mista, onde deve ser observado o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro. De acordo com o RGR, as zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65dB(A), expresso pelo indicador Lden e superior a 55dB(A), expresso pelo indicador Ln.

3.1.6 PO – Zonas de Proteção e Salvaguarda dos Recursos e Valores Naturais do PORNET

A área da UE não se encontra abrangida pelo Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Tejo (PORNET).

3.1.7 PO – Planta de Riscos (cheias e inundações)

A área da UE não se encontra abrangida por zonas inundáveis e de risco de inundações de origem fluvial.

3.2 PLANTA DE CONDICIONANTES

A Planta de Condicionantes (PC) do PDM de Benavente, encontra-se desagregada nas seguintes peças desenhadas a analisar de seguida:

- 2.1 - PC - RAN e AHVS;
- 2.2 - PC - REN;
- 2.3 - PC - Áreas Protegidas e Classificadas;
- 2.4 - PC - Áreas Percorridas por Incêndio;
- 2.5 - PC - Perigosidade de Incêndio Florestal;
- 2.6 - PC - Outras Condicionantes.

Às áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública eficazes, aplicam-se os respetivos regimes legais em vigor.

3.2.1 PC – RAN e AHVS

A área da UE não é abrangida por Reserva Agrícola Nacional (RAN), nem pela área do Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sorraia (AHVS).

3.2.2 PC – REN

A área da UE não é abrangida por Reserva Ecológica Nacional (REN).

3.2.3 PC - Áreas Protegidas e Classificadas

Na UE não existem ocorrências de áreas protegidas e classificadas.

3.2.4 PC – Áreas Percorridas por Incêndio

Na área da UE não se identificam áreas percorridas por incêndios.

3.2.5 PC - Perigosidade de Incêndio Florestal

Na área da UE não se identificam áreas com Perigosidade de Incêndio Florestal, nem faixas de gestão de combustível.

3.2.6 PC - Outras Condicionantes

Segundo a PC - Outras Condicionantes, conforme apresentado na Figura 3, a área da UE é apenas atravessada por troços de cursos de água pertencentes ao domínio hídrico, que desaguam na Ribeira do Vale de Mulheres existente a norte.

Figura 3: PDM - Extrato da PC - Outras Condicionantes



Fonte: CM Benavente / Terriord

O domínio hídrico é constituído pelo conjunto de bens que pela sua natureza são considerados de uso público e de interesse geral, que justificam o estabelecimento de um regime de carácter especial aplicável a qualquer utilização ou intervenção nos prédios localizadas nos leitos das águas do mar, correntes de água, lagos e lagoas, bem como as respetivas margens e zonas adjacentes, a fim de os proteger. Assim, nos terrenos do domínio hídrico deverá garantir-se o acesso universal à água e a passagem ao longo das águas.

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao Domínio Hídrico são constituídas pela Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, que estabelece a Titularidade dos Recursos Hídricos, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 78/2013, de 21 de novembro, 34/2014, de 19 de junho, 31/2016, de 23 de agosto e mais recentemente pela Lei Orgânica n.º 2/2023, de 18 de agosto.

De acordo com a Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos, no artigo 11.º, entende-se por margem uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das linhas de água que atravessam o terreno, correspondem a *“águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 metros”*.

Segundo o artigo 21.º, nas parcelas privadas de leitos ou margens de águas públicas, bem como no respetivo subsolo ou no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras permanentes ou temporárias sem autorização da entidade a quem couber a jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes. Os proprietários de parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas devem mantê-las em bom estado de conservação e estão sujeitos a todas as obrigações que a lei estabelecer no que respeita à execução de obras hidráulicas necessárias à gestão adequada das águas públicas em causa, nomeadamente de correção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza.

Neste sentido, a intervenção a desenvolver deve permitir a livre circulação do escoamento natural das águas pluviais.

4 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

De seguida apresenta-se a análise da área de intervenção da Unidade de Execução em função de diversos setores, nomeadamente ao nível da vertente urbanística, biofísica e infraestruturas, para melhor compreensão da área, efetuada com base no levantamento topográfico realizado em dezembro de 2021 e do levantamento de campo efetuado em outubro de 2024.

4.1 CADASTRO

A nível cadastral, a Unidade de Execução integra uma grande parte do **Artigo n.º 43, da Secção E1**, registado na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 51/19850521, conforme documentos apresentados anexo.

De acordo com o levantamento topográfico este prédio abrange uma área total de 521 100,0 m² (52,1 ha), encontrando-se 73,3 % desta área inserida na área da presente Unidade de Execução, ou seja, 381 830,0 m² (38,18 ha).

A UE integra ainda áreas pertencentes ao domínio público, correspondentes a arruamentos existentes (5.187 m² / 0,5 ha), que permitem estabelecer a ligação a outros locais.

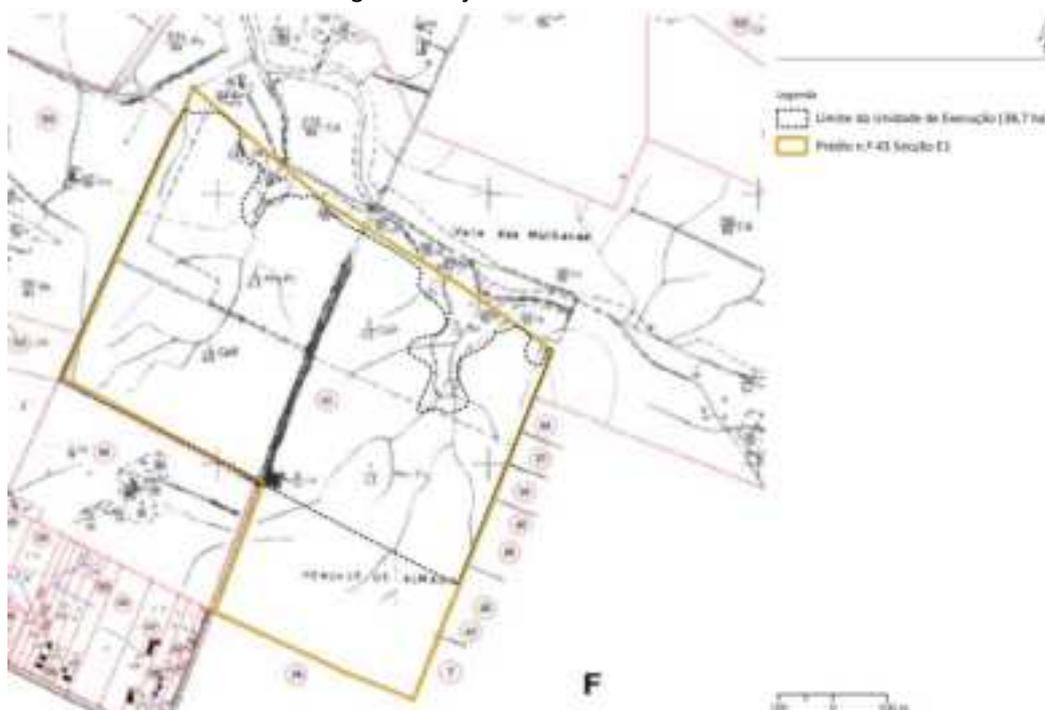
A quantificação das áreas, bem como a delimitação dos limites físicos da UE, encontram-se identificadas no quadro e figura seguintes.

Quadro 1: Cadastro existente

Identificação	Área total do prédio	Área integrada na UE	
	(m ²)	(m ²)	%
Art.º 43, Secção E1/ Certidão n.º 51/19850521	521 100,0	381 830,0	98,7%
Domínio público/ arruamentos existentes	-	5 187,0	1,3%
TOTAL	521 100,0	387 017,0	100,0%

Fonte: Terriord

Figura 4: Secção cadastral E1 - Prédio 43



Fonte: DGT – Secções cadastrais / Terriord

No que se refere às confrontações, a UE apresenta as seguintes:

- Norte: Ribeira do Vale de Mulheres;
- Este: terrenos privados;
- Sul: continuação do artigo matricial n.º 43, da Secção E1 na metade nascente e caminho público (Rua João Batista) na metade poente;
- Oeste: caminho público (Rua João Batista).

4.2 ANÁLISE GENÉRICA DA SITUAÇÃO EXISTENTE

A Unidade de execução de Foros de Almada abrange uma área total de 38,7 ha e está situada a norte do aglomerado de Foros de Almada, pertencente à freguesia de Santo Estevão, concelho de Benavente.

A UE tem acesso pela Rua João Batista, que se desenvolve a partir do IC13/EN119 e cruza com a Rua Vale Carril, que estrutura o aglomerado de Foros de Almada.

Fotografia 1: Cruzamento entre a Rua João Batista e a Rua Vale Carril



Fotografia 2: Estrada IC13/EN119



A área da Unidade de Execução apresenta um cariz essencialmente agrícola e situa-se junto à Ribeira do Vale de Mulheres, que a confronta a norte, integrando áreas de pastagens e florestadas, com presença de algumas espécies de quercíneas.

Fotografia 3: Ribeira do Vale de Mulheres



Fotografia 4: Zona de folhosas a norte



Figura 5: Limite da UE sobre ortofotomapa

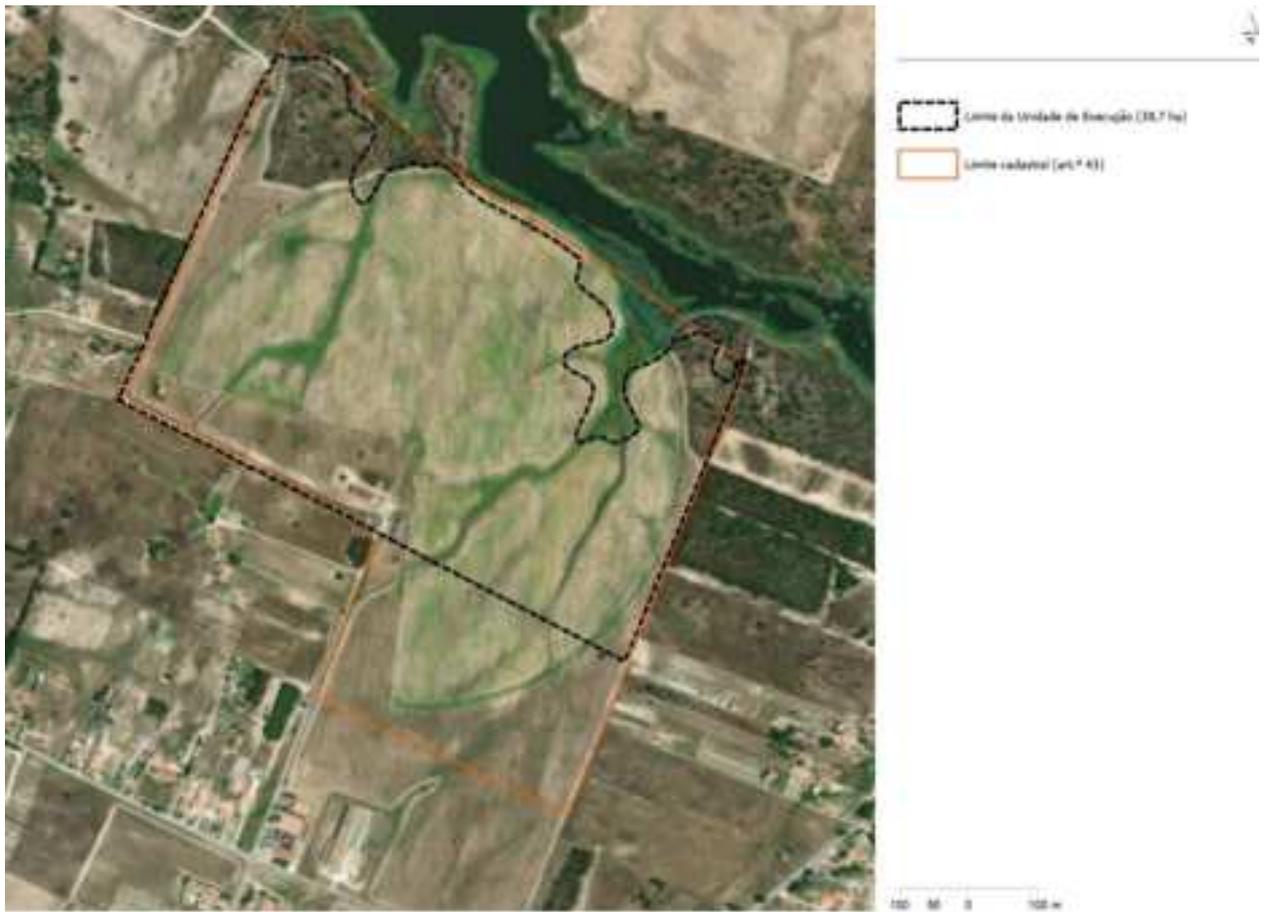


Figura 6: Levantamento topográfico



Fonte: Topomagos

Fotografia 5: Acesso principal ao terreno



Fotografia 6: Campo agrícola



O terreno apresenta pouca variação altimétrica, com uma diferença de cotas de 11m de sul para norte, podendo-se considerar praticamente plano já que as inclinações evidenciadas são muito suaves. É

marcado por duas linhas de água principais com ramais secundários, pertencentes ao domínio hídrico, e caracteriza-se essencialmente pela presença de culturas agrícolas de milho e/ou forragens para gado, em cerca de 86% do terreno, em exploração há mais de 40 anos, com um sistema de rega em pivô para irrigar cerca de 32ha, existindo também duas pequenas manchas de folhosas (com presença de quercíneas) a nordeste e noroeste próximo do plano de água (8%), e um poço ao centro da metade poente.

No que se refere ao edificado existente, no terreno identificam-se três estruturas construídas, uma localizada à entrada do terreno destinada a fins habitacionais e agrícolas onde se localiza a casa dos caseiros e o armazém, composta por um piso e alpendre, próximo desta, existe uma pequena construção de cariz mais técnico, com um furo e PT para alimentação da primeira construção, onde existe na parte exterior um depósito de adubos, e na zona a oeste uma terceira construção, habitacional, com dois pisos, com as obras inacabadas há cerca de 30 anos. Existe ainda a norte, já no exterior do limite da UE uma pequena estrutura informal com um furo e bomba de água.

Fotografia 7: Edifício habitacional e agrícola



Fotografia 8: Edifício habitacional devoluto



A Rua João Batista, que atualmente dá acesso ao terreno e o contorna a sul e poente, é caracterizada por um perfil com um canal rodoviário alcatroado até próximo da atual entrada da UE, desenvolvendo-se não pavimentado na continuação do limite sul e poente, com uma largura entre os 4 e os 6m, sem bermas e sem espaços destinados à circulação pedonal. Esta rua desenvolve-se depois para norte por entre quintas e terrenos agrícolas até ao lugar de Foros da Charneca, predominantemente habitacional, com presença de moradias em parcelas de maior dimensão.

Fotografia 9: Rua João Batista (troço pavimentado entre a Rua Vale Carril e a UE)



Fotografia 10: Rua João Batista (troço não pavimentado)



Ao nível das infraestruturas, no interior da unidade de execução identificam-se algumas estruturas de apoio ao funcionamento da atividade, nomeadamente um PT, o início da rede de iluminação pública e da rede de telecomunicações e um furo para alimentação dos terrenos agrícolas.

Fotografia 11: PT – E-Redes



Fotografia 12: Furo que alimenta o sistema de rega



Fotografia 13: Edifício técnico de apoio à exploração agrícola (PT)



No que diz respeito à envolvente edificada, esta área situa-se no aglomerado de Foros de Almada, caracterizado por construções dispersas implantadas em parcelas de maior dimensão. A sul, ao longo da Rua Vale Carril, perpendicular à Rua João Batista e próximo da UE, existe um conjunto de moradias implantadas em parcelas de menor dimensão e mais estreitas, um armazém devoluto, uma mercearia e alguns equipamentos como um centro social, um campo de futebol, uma igreja e uma escola básica. A norte, situa-se Foros da Charneca, um outro aglomerado de características semelhantes.

Na Figura 11, bem como na peça desenhada relativa à “planta da situação existente”, apresenta-se uma análise esquemática da área de intervenção da unidade de execução de Foros de Almada.

Figura 7: Moradias a sul



Fotografia 14: Armazém devoluto a sul



Figura 8: Centro social a sul



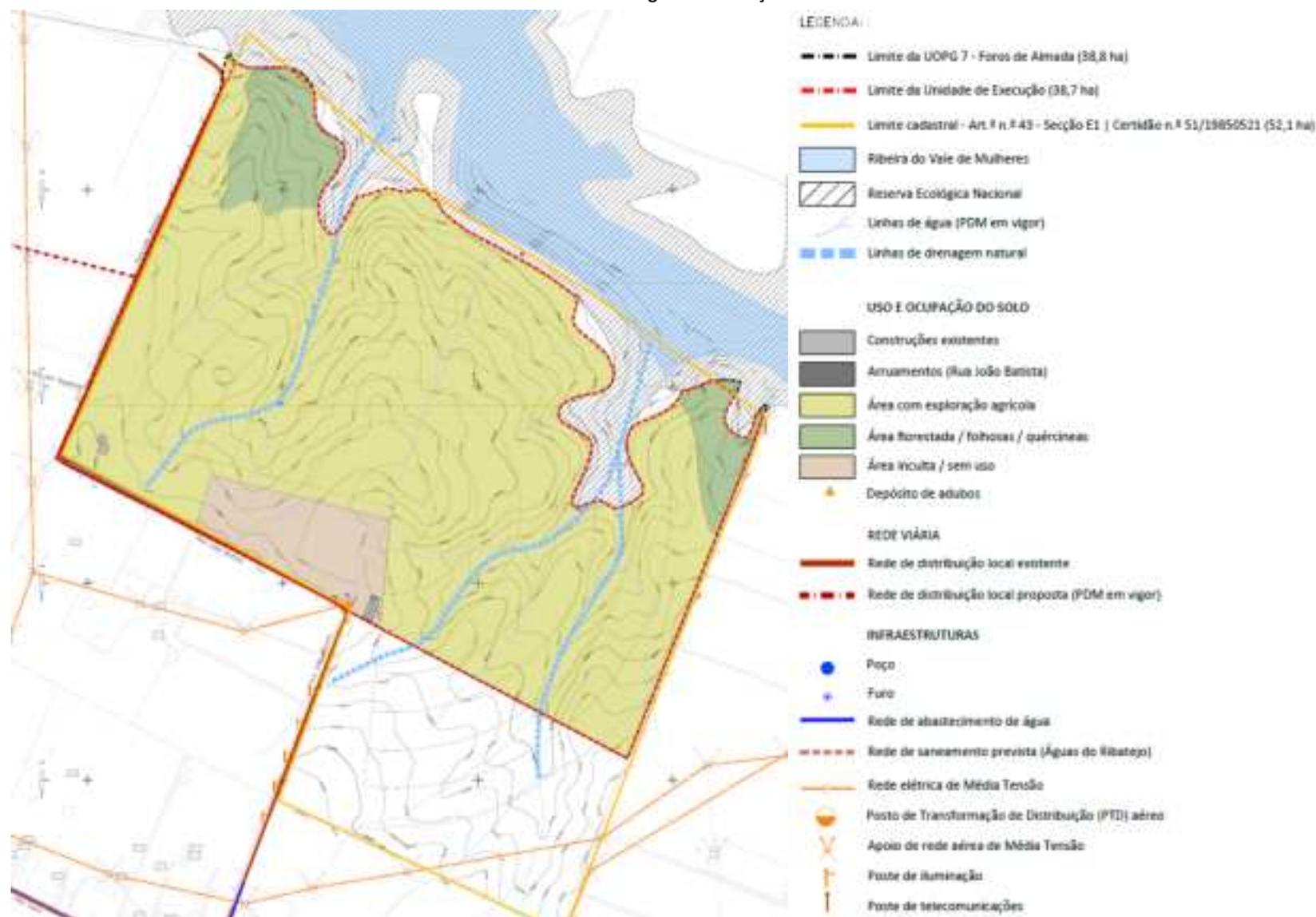
Figura 9: Capela de Foros de Almada



Figura 10: Local de Foros da Charneca a norte



Figura 11: Situação existente



Fonte: Terriord

4.3 ANÁLISE BIOFÍSICA

A análise biofísica visa a compilação de informação detalhada sobre os aspetos estruturantes e o funcionamento do território, no sentido de identificar e diagnosticar os valores presentes, as aptidões do território, enquanto suporte de atividades humanas e, também, os condicionalismos existentes sob o ponto de vista biofísico e paisagístico.

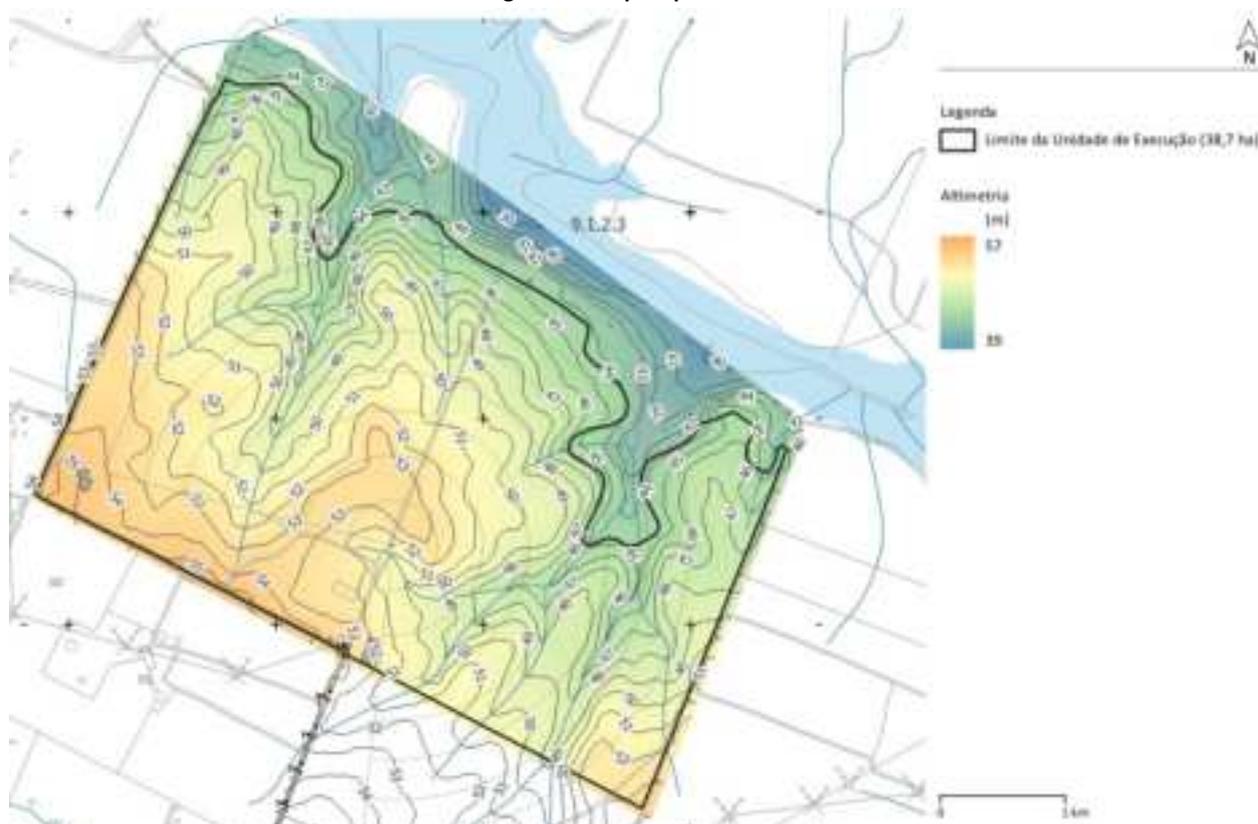
Pretende-se com esta análise, garantir a salvaguarda de áreas sensíveis do ponto de vista ecológico e a permanência dos valores que determinam a qualidade da paisagem e a sustentabilidade dos sistemas físico e ecológico, considerados essenciais para um modelo de ocupação de referência.

4.3.1 Hipsometria

A análise da hipsometria da área de intervenção da UE, conforme representada na figura seguinte, visa compreender o desenvolvimento em termos de altitude do território e perceber a fisiografia do terreno.

A área de intervenção tem uma variação de altitude aproximada entre os 44m na vertente norte e os 55m a sul, com uma diferença total de 11m, evidenciando, genericamente, um aumento de cotas de norte para sul, apresentando uma baixa variação altimétrica e baixos declives o que a torna plana ou quase plana.

Figura 12: Mapa hipsométrico



Fonte: Terriord

4.3.2 Declives

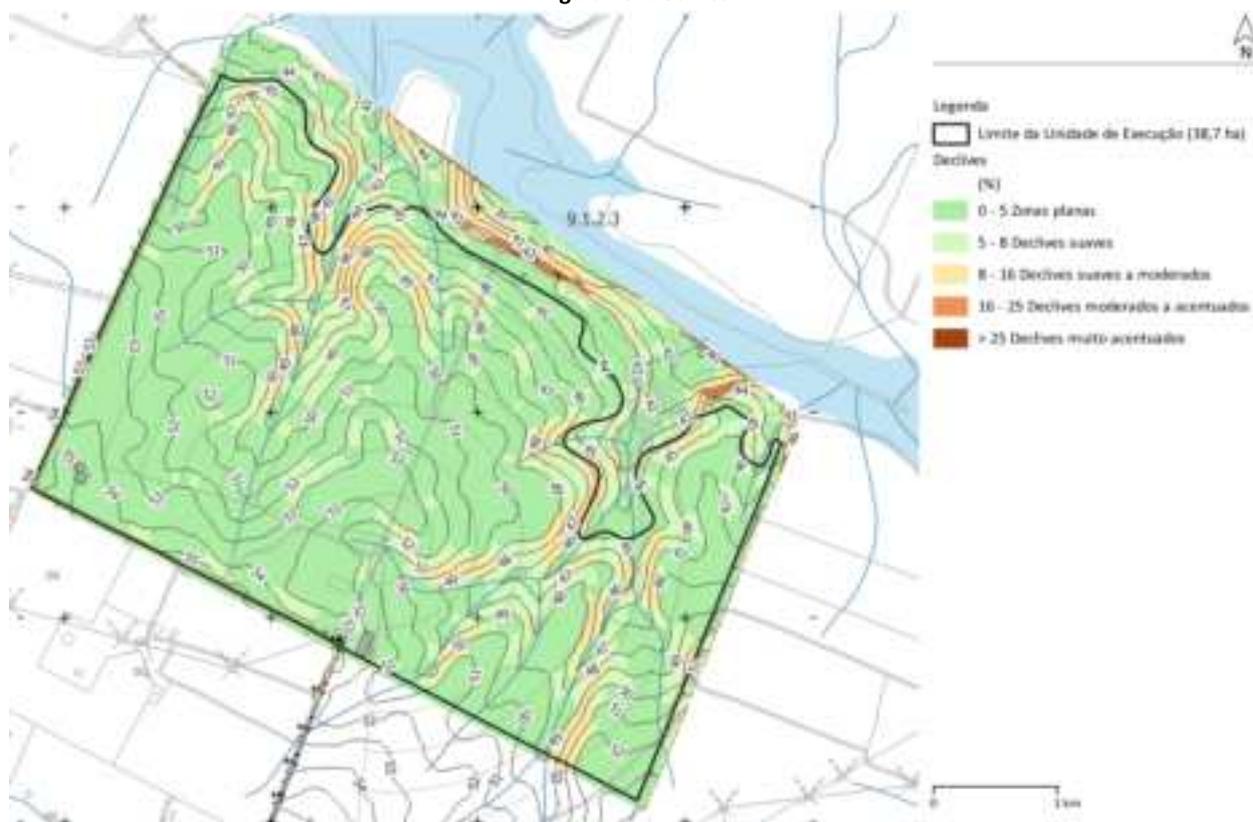
O estudo dos declives permite uma leitura da topografia natural, fornecendo indicações quanto à aptidão do território para certas atividades humanas ou quanto à ocorrência de determinados processos naturais na paisagem.

Para uma melhor análise, foram estabelecidas cinco classes de declives distintas, conforme a percentagem de inclinação:

- Zonas Planas: 0 a 5%, sem restrições e com aptidão para diferentes usos intensivos (agrícola, recreativo, florestal), desde que não coincidam com linhas de escoamento superficial. Devem ser devidamente acautelados os problemas de drenagem;
- Declives Suaves: 5 a 8%, zonas sem restrições e com aptidão para diferentes usos intensivos (agrícola, recreativo, florestal), desde que sejam acautelados os problemas de drenagem. Os declives superiores a 5% apresentam algumas restrições à implantação de usos que impliquem alterações morfológicas significativas ou consideráveis movimentações de terra;
- Declives Suaves a Moderados: 8 a 16%, apto para todos os tipos de uso, com movimentos de terras moderados;
- Declives Moderados a Acentuados: 16 a 25%, apto para todos os tipos de uso, mas com movimentos de terras importantes. Construção e agricultura com necessidade de terraceamento. Riscos de erosão elevados e severas limitações para todo o tipo de construções. Agricultura viável em patamares/ socacos. Percursos pedonais admissíveis, apenas segundo as curvas de nível;
- Declives Muito Acentuados: >25%, grande sensibilidade à erosão, devido ao movimento de massas superficial ou profundo, devendo por isso ser evitadas a edificação ou a falta de vegetação. Restrições muito severas para todos os usos, incluindo os agrícolas e florestais. Em situações abruptas (>45%) é recomendável a interdição a todos os usos. Problemas graves de estabilidade e segurança.

Da análise aos declives na área da UE (Figura 13), consegue-se perceber que o declive do terreno é praticamente plano, com inclinações inferiores a 5% em quase todo o terreno, devendo, em projetos subsequentes, ser devidamente acautelados os problemas de drenagem. As zonas que apresentam maiores inclinações são as que contornam as linhas de água sendo, contudo, declives suaves a moderados.

Figura 13: Declives



Fonte: Terriord

4.3.3 Exposição

No que diz respeito à orientação das encostas, relativamente aos pontos cardeais, constitui um dado fisiográfico relevante, uma vez que permite definir zonas de maior ou menor conforto bioclimático e assim estabelecer zonas de maior ou menor aptidão para diferentes tipos de uso.

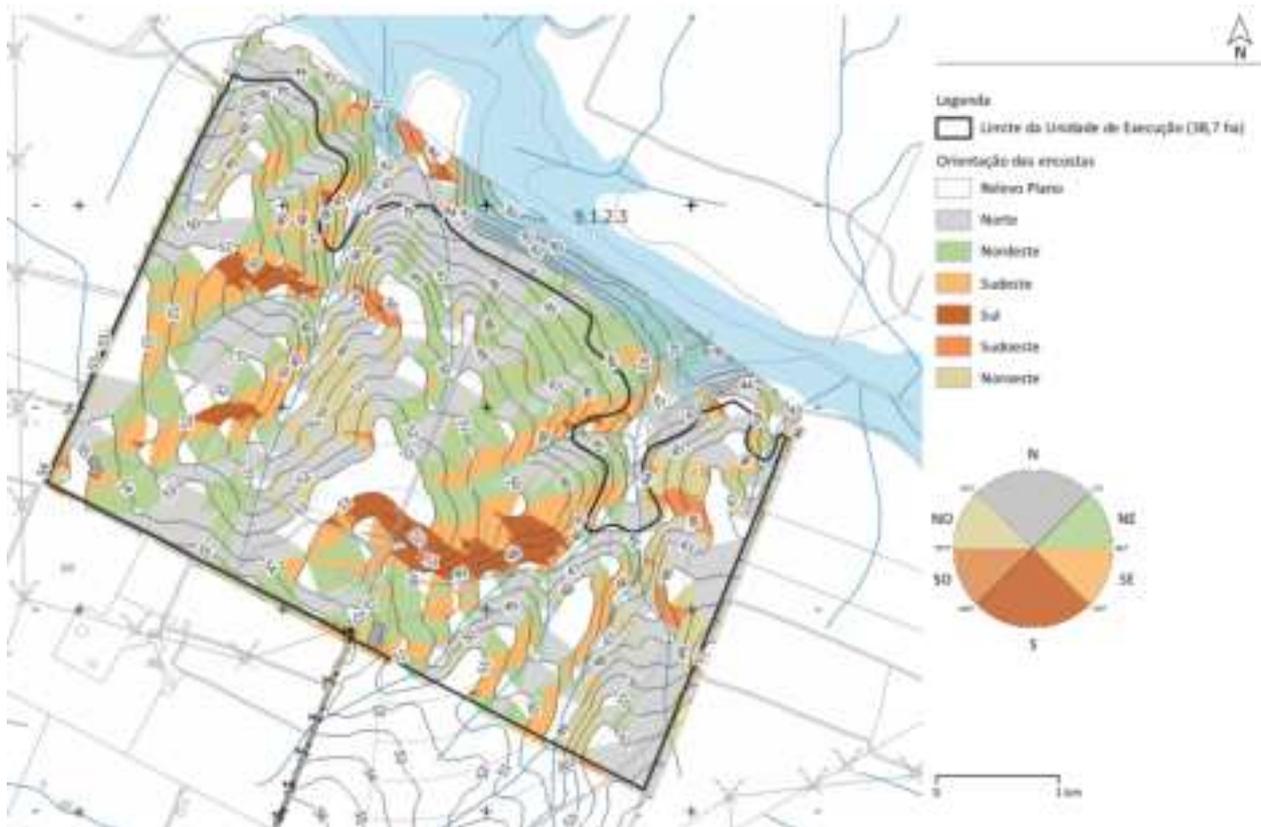
- Encostas com exposição sul: possuem um maior nível do conforto humano, nomeadamente para a edificação e recreio passivo, uma vez que recebem uma maior quantidade de radiação solar ao longo do ano, a qual aumenta com o declive da encosta. Menor capacidade de regeneração da vegetação.
- Encostas expostas a norte: recebem valores muito baixos de radiação, entre o solstício de inverno e os equinócios, tornando-as desconfortáveis, para além de que estão normalmente sujeitas à ação de ventos dominantes indesejáveis durante grande parte do ano. Maior capacidade de regeneração da vegetação.

Entre os quadrantes anteriores, encontram-se valores de radiação intermédios, que correspondem às exposições a este e oeste.

- Encostas expostas a este (de nordeste a sudeste): têm a vantagem de aquecerem logo de manhã, melhorando as condições de humidade matinais, para além de não aquecerem excessivamente no verão. No entanto, no inverno, as encostas a nordeste não recebem luz do sol por este se encontrar mais baixo.
- Encostas com exposição a oeste (de noroeste a sudoeste): valores de temperatura do ar são superiores aos das encostas expostas a este, devido ao aquecimento das massas de ar acumulado ao longo do dia. No inverno, a noroeste, as encostas terão um pouco de sol no final da tarde.

Da análise da Figura 14, verifica-se o terreno se encontra maioritariamente exposto a norte / noroeste, com exceções pontuais em algumas encostas orientadas a sul / sudeste nas margens norte das linhas de água. Contudo, devido à reduzida variação altimétrica e a um território quase plano, pode-se afirmar que a exposição deste não terá muito efeito em termos de conforto climático e consequente influência nas orientações do edificado.

Figura 14: Exposição

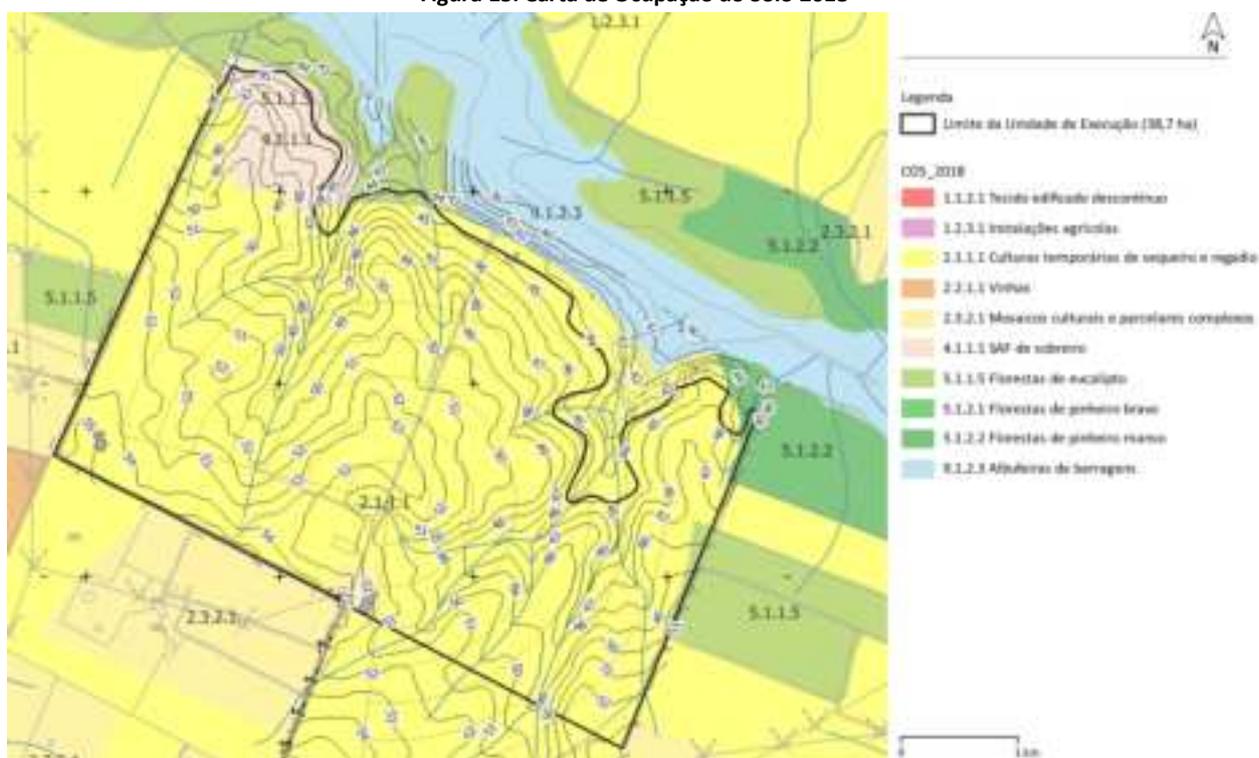


Fonte: Terriord

4.3.4 Ocupação do Solo

De acordo com a Carta de Ocupação do Solo (COS) elaborada em 2018 pela Direção Geral do Território (DGT), a área da UE caracteriza-se pela presença de uma grande mancha de culturas temporárias de sequeiro e regadio e uma pequena superfície agroflorestal de sobreiro a noroeste junto ao plano de água (Figura 15).

Figura 15: Carta de Ocupação do Solo 2018



Fonte: COS 2018, DGT / Terriord

4.4 INFRAESTRUTURAS

4.4.1 Abastecimento de água

No que se refere a abastecimento de água, não existe dentro da área da unidade de execução qualquer infraestrutura de abastecimento público de água, existindo tais infraestruturas apenas na localidade de Foros de Almada. Não foi possível obter informações junto à Águas do Ribatejo relativamente ao sistema que abastece esta área, nem a sua capacidade.

No seu website oficial foi possível verificar que Foros de Almada se encontra numa zona de abastecimento isolada². Não foi possível identificar a localização da origem de água para esta zona de abastecimento.

Na área da unidade de execução existe um furo para rega, no alinhamento da Rua João Batista que, ao deixar de ter o seu uso agrícola, poderá eventualmente ser a origem de um reforço de água para a unidade de execução.

Figura 16: Infraestruturas de abastecimento de água

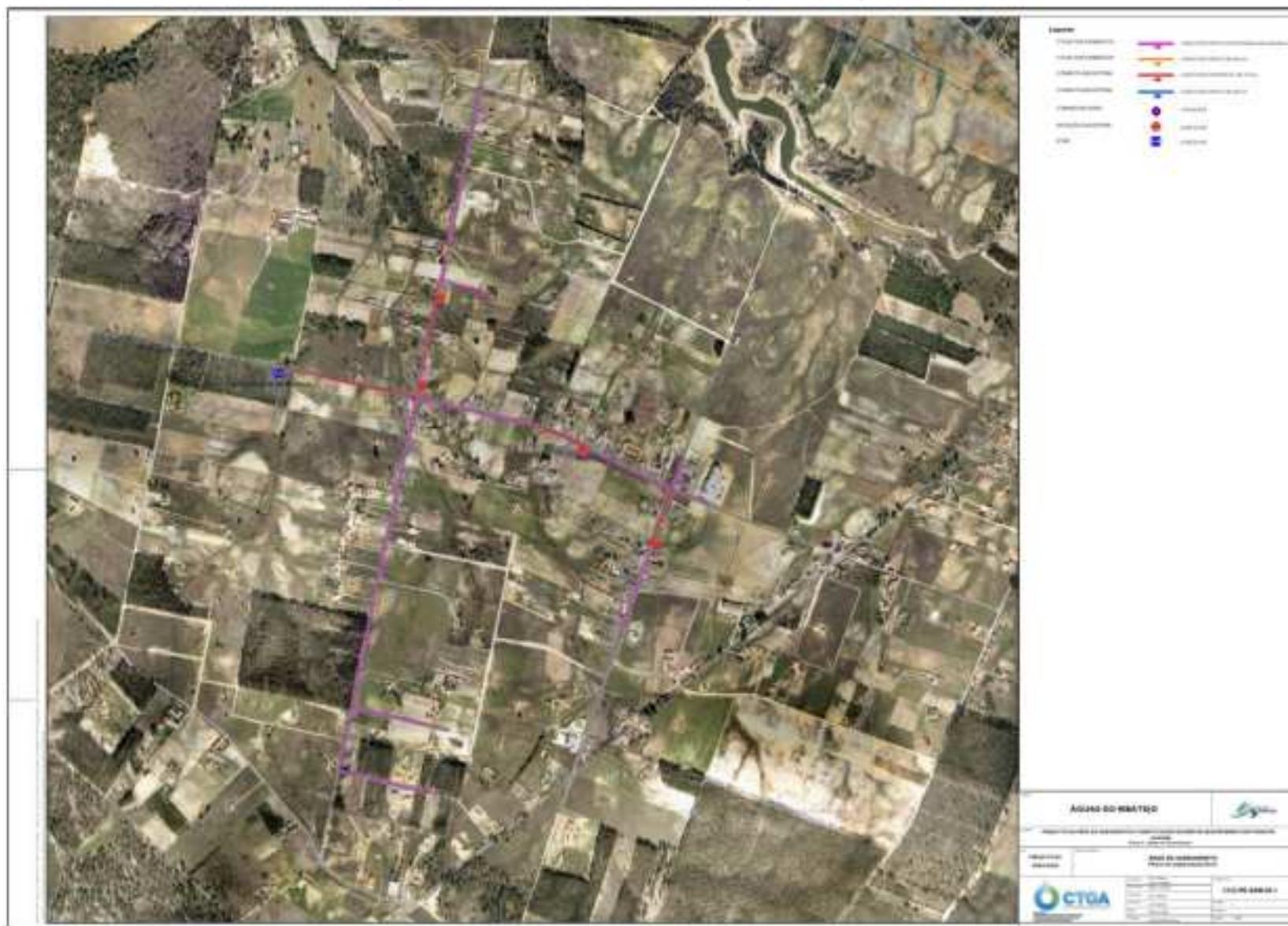


4.4.2 Saneamento de Águas Residuais

Não se identificou qualquer rede de saneamento de águas residuais, nem na área da unidade de execução nem na área circundante. Encontra-se prevista já a construção de um sistema de saneamento na localidade de Foros de Almada, já com projeto, compreendendo rede de coletores, 4 estações elevatórias e uma ETAR na zona poente do aglomerado, mas ainda sem previsão de calendarização para a sua construção.

² <https://aguasdoribatejo.com/qualidade-municipio-de-benavente-2024/>

Figura 17: Infraestruturas de saneamento de águas residuais previstas



4.4.3 Águas Pluviais

Conforme apresentado na Figura 3, a área da UE é atravessada por troços de cursos de água pertencentes ao domínio hídrico, que desaguam na Ribeira do Vale de Mulheres que confronta a norte.

4.4.4 Rede Elétrica e de Iluminação Pública

Pelo cadastro disponibilizado e pelo levantamento de campo efetuado, verifica-se que no perímetro exterior da parcela em causa, existem linhas aéreas de Alta tensão (AT), Média Tensão (MT) e Baixa Tensão (BT).

A propriedade não é atravessada por nenhuma destas linhas aéreas, apesar de muito perto dos seus limites existirem apoios de Alta Tensão (AT).

Junto à entrada principal da propriedade, já dentro dos seus limites, existe um apoio de média tensão com um posto de transformação de distribuição (PTD) aéreo, e na sua base um QGBT. Esta linha de média tensão em antena, termina neste local.

Os cadastros disponibilizados, não continham as linhas de baixa tensão, no entanto daquilo que foi possível entender da estrutura desta rede, o PTD aéreo está atualmente a alimentar uma parte da iluminação pública da Rua João Baptista, e ainda algumas habitações desta mesma rua. Estas ligações estão feitas com Cabos Aéreos em Torçada.

4.4.5 Infraestruturas de Telecomunicações do Tipo ITUR Pública

Pelo cadastro enviado e levantamentos realizados, verifica-se que existem infraestruturas de telecomunicações na área de intervenção, nomeadamente até à entrada principal da área objeto desta intervenção.

Estas infraestruturas são provenientes da Rua Vale Carril em apoios de madeira e linhas aéreas e terminam precisamente na entrada principal desta parcela.

5 PROPOSTA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

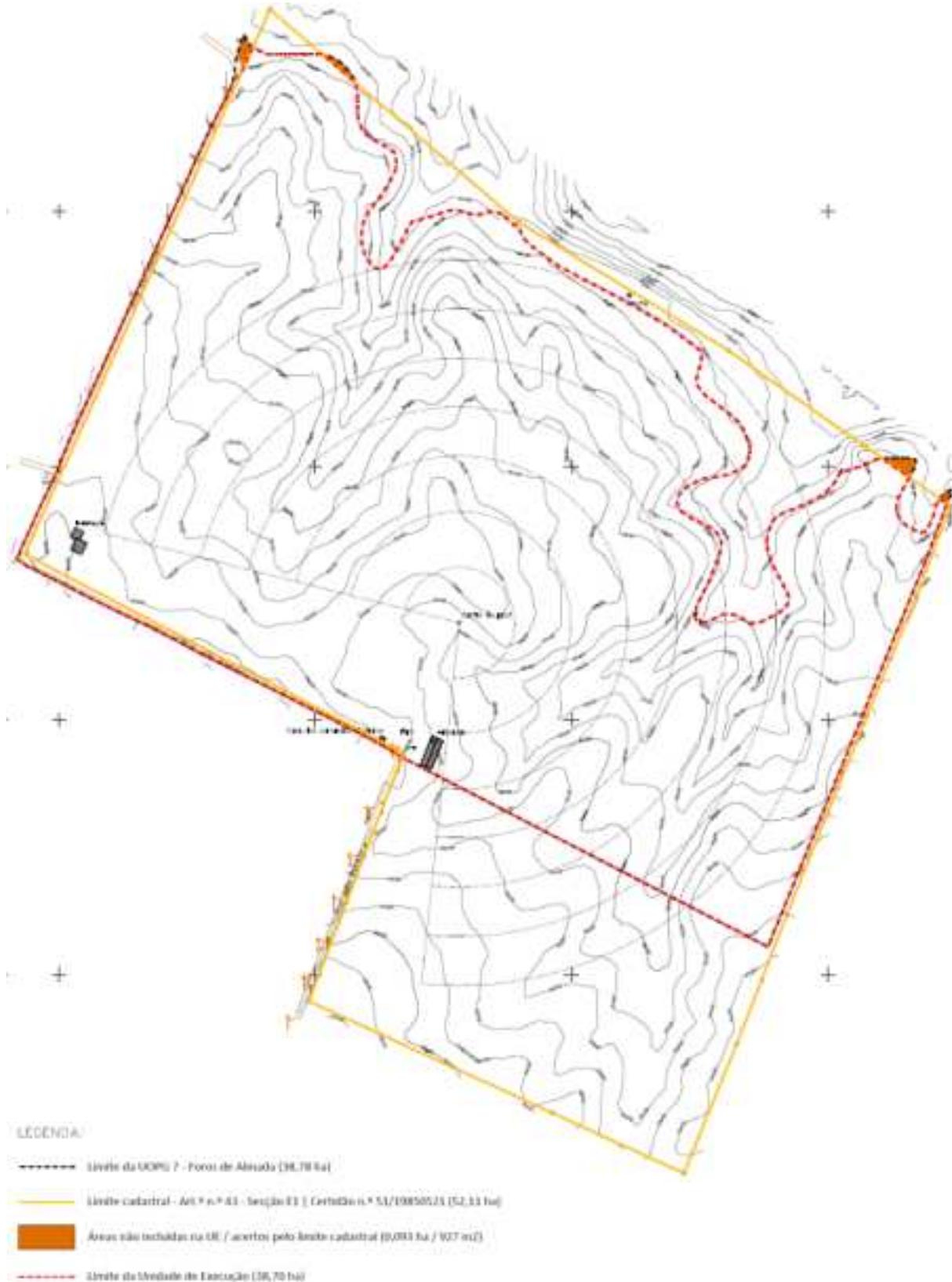
5.1 LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da presente unidade de execução da UOPG7 Foros de Almada ajusta-se ao limite cadastral, sem incluir pequenas áreas originariamente integradas na UOPG7, de outros proprietários, sem expressão territorial, conforme apresentado na figura seguinte. Esta será a abordagem mais consentânea com a promoção de um modelo sustentado sem comprometer uma solução de conjunto que é o fundamento último da delimitação da UOPG7 e da UE.

A delimitação da UE deve ser identificada e ponderada no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Benavente para adequação ao RJIGT em curso, designadamente, no que toca à estabilização dos limites da UOPG7, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações entre planos, programas e projetos (cfr. artigo 22.º do RJIGT).

A delimitação da UE será assim devidamente ponderada no âmbito do procedimento de alteração do PDM de Benavente para adequação ao RJIGT, cujo procedimento foi despoletado através da reunião ordinária pública da Câmara Municipal de Benavente realizada a 1 de março de 2021, publicitada por via do Aviso n.º 5959/2021, de 29 de março. Neste quadro, propõe-se que as pequenas áreas espacialmente dispersas com uma área global somada de cerca de 927 m² sejam expurgadas da UOPG7, na medida em que as mesmas correspondem a áreas estranhas à conceção de um modelo de ordenamento da UOPG7, apenas tendo sido nela englobadas no âmbito dos estudos de escala pouco detalhada do PDM de Benavente, agora sujeitos a tratamento mais pormenorizado no âmbito da delimitação da UE.

Figura 18: Proposta de alteração de limites da Unidade de Execução da UOPG7



5.2 OBJETIVOS

Com a elaboração da UE pretende-se criar uma parcela edificável com aptidão para a construção de funções habitacionais e de outras funções complementares, destinada à fixação de população em Foros de Almada. O principal objetivo é operacionalizar e programar a estruturação da área de expansão de Foros de Almada, prevendo a consolidação do aglomerado e a continuidade do tecido e malha urbana existente.

Esta área destina-se preferencialmente, à função residencial, sem prejuízo da presença de outras funções urbanas complementares e qualificadoras como sejam, atividades e instalações comerciais e de serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e, empreendimentos turísticos, indústrias e armazéns, compatíveis com a envolvente urbana, e ainda, instalações e edificações para atividades pecuárias em detenção caseira.

Neste sentido, considerando os objetivos definidos para a UOPG7 - Foros de Almada no PDM de Benavente, pretende-se ir ao encontro dos seguintes objetivos específicos, conforme estabelecidos no anexo II do regulamento do PDM:

- *“Qualificar o tecido urbano local criando um espaço urbano de qualidade, privilegiando a integração com a estrutura natural envolvente;*
- *Criar uma nova centralidade partilhada pela função residencial e também terciária, associada à presença de espaços verdes urbanos como fator de distinção;*
- *Valorizar o património paisagístico;*
- *Promover a relação “urbano-rural”;*
- *Estruturar e programar a ocupação”.*

A unidade de execução irá permitir implementar estes objetivos, a operacionalizar através de operações urbanísticas subsequentes, conforme previsto no contrato de urbanização da presente UE.

A proposta desenvolvida para a UE vai ao encontro dos objetivos estabelecidos para a UOPG7 e deve prever a salvaguarda das condicionantes legais em presença, conforme identificadas ponto 3.2, nomeadamente das linhas de água pertencentes ao domínio hídrico.

O modelo de ocupação a adotar na UE foi desenvolvido, tendo por base os seguintes objetivos operacionais:

- Definir uma Área Parcelada para o espaço residencial -expansão, destinada à elaboração de uma operação de loteamento vocacionada para usos habitacionais de baixa densidade (moradias unifamiliares), podendo acolher outras funções complementares, que permita a constituição de

lotes, com dimensões e um regime de edificabilidade adequado, respeitando os parâmetros urbanísticos definidos no PDM;

- Prever a salvaguarda das áreas atravessadas pelas linhas de drenagem natural;
- Salvar da ocupação as áreas adjacentes à Ribeira do Vale de Mulheres;
- Promover a criação de espaços verdes e de equipamentos de utilização coletiva de lazer e desportivos nas zonas situadas nas imediações da Ribeira do Vale de Mulheres;
- Prever a salvaguarda das áreas de maior concentração de quercíneas;
- Promover a requalificação da construção habitacional existente;
- Prever a demolição do armazém agrícola existente à entrada da UE;
- Requalificar a Rua João Batista com a introdução de espaços destinados à circulação pedonal e a estacionamento.

5.3 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

A proposta de delimitação da unidade de execução para a UOPG7 pretende definir a operacionalização das operações urbanísticas a desenvolver, considerando os objetivos delineados pelo PDM de Benavente em vigor.

Nos termos da legislação em vigor, a definição do desenho urbano de base, como o traçado das vias internas, a divisão em lotes, os polígonos de base para a implantação de edificações, devem ser desenvolvidos no âmbito de uma operação de loteamento a desenvolver para a área de intervenção da UE, assim como a definição das redes de infraestruturas internas essenciais ao bom funcionamento da intervenção a desenvolver.

A ligação das diferentes infraestruturas à rede pública deverá ser operacionalizada no âmbito das intervenções previstas na UE, conforme definido no contrato de urbanização, devendo prever o reforço das redes de abastecimento de água existentes, bem como a criação de um sistema de saneamento, uma vez que ainda não existe em Foros de Almada.

No âmbito do projeto da operação de loteamento a desenvolver para a área de intervenção da UE, devem ser observadas as seguintes premissas de base, que promovam a inserção da operação urbanística no meio envolvente:

- Criar uma estrutura urbana que defina uma pequena centralidade, com concentração de funções urbanas distintas de apoio à população local;
- Definir quarteirões que definam lotes destinados a moradias unifamiliares de dimensão adequada às necessidades locais;

- Definir arruamentos hierarquizados e articulados com a malha envolvente, considerando os perfis tipo definidos no âmbito da Unidade de Execução para a rede de distribuição local;
- Prever a requalificação do arruamento existente, considerando perfis tipo adequados, promovendo corredores de mobilidade suave e de espaços de ensombramento, contribuindo para a estruturação do espaço urbano;
- Prever a demolição do armazém agrícola existente à entrada da UE;
- Promover a requalificação da construção habitacional existente;
- Promover a preservação e valorização das linhas de drenagem natural existentes, procurando criar espaços verdes públicos e de utilização coletiva ao longo destas áreas, enquanto espaços de recreio e lazer;
- Prever áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva enquanto espaços de referência local;
- Promover a preservação e valorização das linhas de drenagem natural existentes, procurando criar espaços verdes públicos e de utilização coletiva ao longo destas áreas, enquanto espaços de recreio e lazer;
- Assegurar a criação de um espaço de transição entre o urbano e o rural nas áreas adjacentes à albufeira, fomentando a criação de espaços verdes e áreas destinadas a equipamentos de recreio, lazer e desportivos, enquanto espaços de referência local, e prevendo a manutenção das áreas de folhosas e quercíneas existentes a nordeste e noroeste, de modo a valorizar e revitalizar o património paisagístico;
- Alavancar a adaptação aos impactos negativos das alterações climáticas, através de plano que promova a eficiência energética, e através da previsão de sistema de aproveitamento das águas pluviais, devendo a recolha dessas águas serem encaminhadas preferencialmente para a Ribeira do Vale de Mulheres e cursos de água existentes no terreno, respeitando o pressuposto da Agência Portuguesa do ambiente (APA) sobre rejeição dessas águas que deve ser feita gradualmente, sendo que qualquer intervenção necessária a realizar a jusante, será da responsabilidade do promotor;
- Proporcionar a instalação da iluminação exterior preferencialmente a projetar para o solo.

Toda a área afeta à UE será objeto de requalificação e valorização paisagística de forma a promover a relação urbano / rural, garantir o equilíbrio ecológico, o enquadramento visual das estruturas construídas e a introdução de vegetação autóctone.

Na figura e quadros seguintes apresenta-se a ocupação bem como a quantificação para a unidade de execução e síntese do cadastro, conforme representada na peça desenhada n.º 05 - Planta de Síntese, que acompanha os termos de referência.

Os valores dos parâmetros apresentados tiveram por base a geometria correspondente aos limites da área de intervenção da UE proposta e os parâmetros máximos admitidos pelo regulamento do PDM para o uso do solo espaço residencial em solo urbanizável, em Foros de Almada – expansão.

Na elaboração dos projetos subsequentes, devem ser considerados o regulamento do PDM de Benavente, o regulamento municipal, a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 março, na sua redação atual e a demais legislação aplicável.

Quadro 2: Quantificação geral

Proposta		Área			Densidade habitacional (máx.) fogos /ha	N.º máx. de fogos	Índice de ocupação do solo máx.	Área de implantação máx. m ²	Índice de utilização do solo máx.	Área de construção máx. m ²	N.º de pisos máx.	
		m ²	ha	%								
Solo Urbano	Área parcelada	Espaço residencial	381 830,0	38,18	98,7%	15,0	573	0,20	76 366,0	0,40	152 732,0	2
	Espaços públicos e de utilização coletiva	Arruamentos existentes a requalificar	5 187,0	0,52	1,3%	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL			387 017,0	38,70	100%	14,8	573	0,20	76 366,0	0,39	152 732,0	2

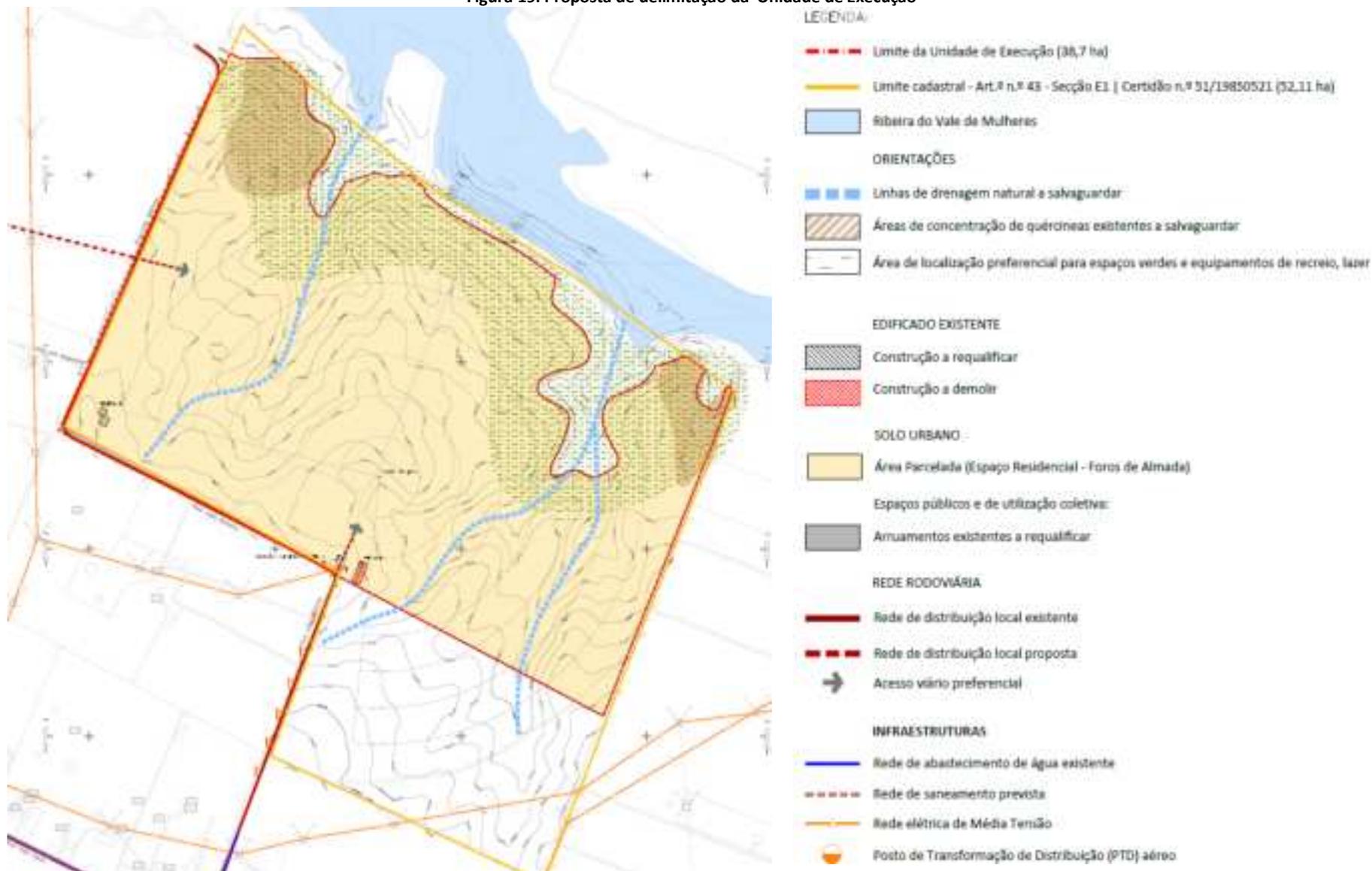
Fonte: Terriord

Quadro 3: Síntese do prédio

Identificação do prédio	Área do prédio		Área do prédio integrada na UE (Espaço Residencial)			Área restante (exterior à UE)		
	ha	m ²	ha	m ²	%	ha	m ²	%
Artigo n.º 43 - Secção E1 (Certidão n.º 51/19850521)	52,11	521 100	38,18	381 830	73,3%	13,93	139 270	26,7%

Fonte: Terriord

Figura 19: Proposta de delimitação da Unidade de Execução



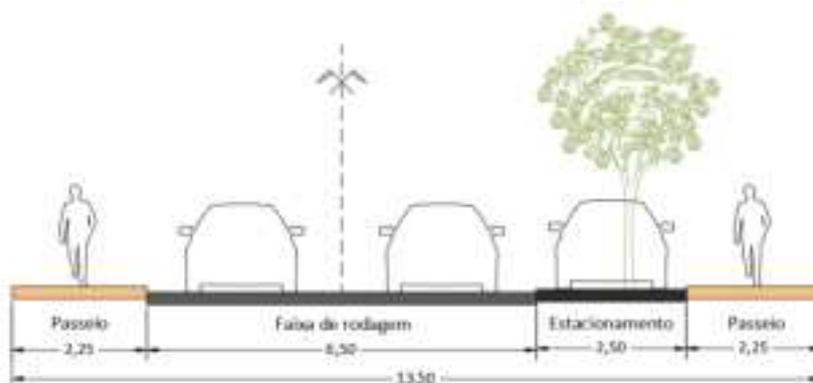
Fonte: Terriord

5.4 ARRUAMENTOS E ESTACIONAMENTO

Para a requalificação da Rua João Batista, bem como para a construção das novas vias a prever pela operação de loteamento a desenvolver para a área de intervenção da UE são apresentados os seguintes dois perfis tipo, com a introdução de circulação pedonal e estacionamento intercalado com caldeiras para árvores, cujas dimensões respeitam o regulamento do PDM e a legislação em vigor.

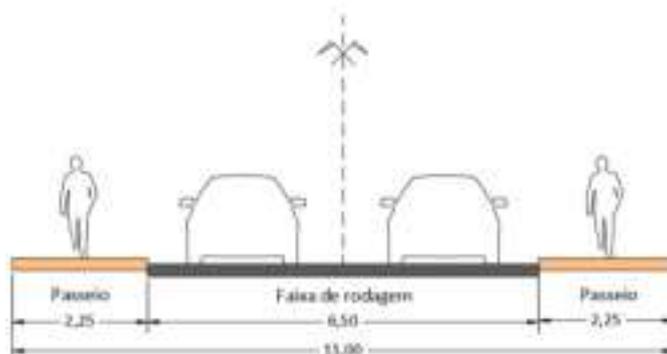
- Perfil tipo 1 (13,5m), composto por uma faixa de rodagem com uma via de trânsito por sentido com 3,25m cada (6,5m no total), estacionamento longitudinal (2,5 x 5,0m) intercalado com caldeiras para árvores (2,5 x 1,0m) localizados a nascente e norte da via e passeio em ambos os lados com 2,25m de largura mínima.

Figura 20: Rua João Batista - Perfil tipo 1 proposto



- Perfil tipo 2 (11,0m): perfil proposto para a continuidade da via em direção a norte, composto por uma faixa de rodagem com uma via de trânsito por sentido com 3,25m cada (6,5m no total) e passeio em ambos os lados com 2,25m de largura mínima.

Figura 21: Rua João Batista - Perfil tipo 2 proposto



Relativamente às necessidades de **estacionamento**, prevê-se que o projeto da via inclua lugares de estacionamento público ao longo do traçado previsto no perfil 1, contudo, no âmbito da operação de loteamento a desenvolver para a área de intervenção da UE, devem ser considerados os valores estabelecidos pela Portaria n.º 216B/2008, de 3 de março, na sua atual redação, conforme previsto pelo PDM de Benavente em vigor.

5.5 PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

Os parâmetros previstos na proposta que se pretende desenvolver com a UE enquadram os parâmetros e usos definidos no PDM de Benavente em vigor. A UE prevê os seguintes parâmetros urbanísticos, comparativamente com os admitidos pelo PDM de Benavente:

Quadro 4: Compatibilização dos parâmetros urbanísticos da UE com o PDM

Indicadores PDM	PDM de Benavente em vigor	Proposta da Unidade de Execução	Diferença
Limite da UOPG / UE	387 825,0	387 017,0	-808,0
Limite da UE - Espaço residencial expansão (m²)	387 017,0	381 830,0	-5 187,0
Densidade habitacional (fogos/ha)	15	15	0
Total máximo de fogos (n.º)	581	573	-8
Índice de ocupação do solo	0,2	0,2	0,0
Área de implantação máxima (m ²)	77 403,4	76 366,0	-1 037,4
Índice de utilização do solo	0,4	0,4	0,0
Área de construção máxima (m ²)	154 806,8	152 732,0	-2 074,8
N.º máximo de pisos	2	2	0

Fonte PDM / Terriord

5.6 ÁREA DE COMPENSAÇÃO PARA O MUNICÍPIO

De acordo com o atual artigo 44.º do RJUE, os prédios a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para a implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas.

Conforme o previsto n.º 1 do artigo 109.º do PDM de Benavente, as regras quanto à previsão de estacionamento, 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, a referência no momento da delimitação da UE será a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com alterações dadas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro. Todavia, prevê-se que todo este enquadramento legal e regulamentar venha a sofrer alterações relevantes antes da

concretização das operações urbanísticas da UE, pelo que se remete para o quadro legal e regulamentar que venha a ser aplicável no momento de tal concretização.

A UE identifica a área pertencente ao domínio público de 5.187,0 m² correspondente ao arruamento existente (Rua João Batista), que se pretende manter e requalificar no âmbito das operações urbanísticas subsequentes.

A localização das áreas de cedência destinadas a espaços verdes de utilização coletiva deverá preferencialmente situar-se na proximidade ou ser contíguas às linhas de drenagem natural e às áreas de espécies folhosas e quercíneas, existentes na área de intervenção da UE. O cálculo das restantes cedências deverá ser efetuado no âmbito da concretização das operações urbanísticas e dos atos de controlo prévio que venham a ter lugar.

5.7 INFRAESTRUTURAS URBANAS

Considerando a caracterização das infraestruturas existentes e a proposta desenvolvida para a UE, apresentam-se de seguida a proposta a desenvolver para as diferentes infraestruturas urbanas, no sentido de servir a UE das infraestruturas necessárias aos espaços residenciais previstos.

5.7.1 Abastecimento de Água

Conforme já referido no capítulo 4.4.1, não existem infraestruturas de abastecimento público de água na área da UE, existe apenas um furo para rega, no alinhamento da Rua João Batista que, ao deixar de ter o seu uso agrícola, poderá eventualmente ser a origem de um reforço de água para a unidade de execução.

5.7.1.1 Capitação e caudais

Para determinar a capitação foram usados os dados de qualidade de serviço publicados pela ERSAR para Águas do Ribatejo, que identificam um volume de água faturada doméstica de 6684541 m³ para o ano de 2022 e 69458 alojamentos com serviço efetivo no mesmo ano, o que resulta numa capitação de 264 litros por alojamento por dia. Assim, considerou-se que, de forma a servir os 573 fogos propostos na unidade de execução, serão necessários 150 m³ dia de água no consumidor.

Considerando a dimensão média da família em Benavente de 2,5 pessoas (Censos 2021), o fator de ponta da unidade de execução será de 2,86 e o caudal de ponta será de 5 l/s.

5.7.1.2 Alturas manométricas

Considerando que as cotas na unidade de execução variam entre os 55 e os 44 metros e que é possível construir 2 andares acima do solo, será necessário garantir alturas manométricas superiores a 76 metros de coluna de água e inferiores a 104 metros de coluna de água.

5.7.2 Saneamento de Águas Residuais

No aglomerado de Foros de Almada não existe qualquer rede de saneamento de águas residuais, contudo encontra-se prevista a construção de um sistema de saneamento na localidade de Foros de Almada, já com projeto, compreendendo rede de coletores, 4 estações elevatórias e uma ETAR na zona poente do aglomerado, mas ainda sem previsão de calendarização para a sua construção.

5.7.2.1 Capitação e caudais

Para determinar a capitação foram usados os dados de qualidade de serviço publicados pela ERSAR para Águas do Ribatejo, que identificam um volume de água faturada doméstica de 6684541 m³ para o ano de 2022 e 69458 alojamentos com serviço efetivo no mesmo ano, o que resulta numa capitação de água de 264 litros por alojamento por dia. Considerando um fator de afluência à rede de 0,9, a capitação de saneamento será de 238 l/hab/dia. Assim, considerou-se que, de forma a servir os 573 fogos propostos na unidade de execução, será necessário recolher e tratar 135 m³ dia de águas residuais.

Considerando a dimensão média da família em Benavente de 2,5 pessoas (Censos 2021), o fator de ponta da unidade de execução será de 2,59 e o caudal de ponta será de 4 l/s.

Tendo em conta a infraestrutura onde terá de ser feita a ligação se encontrar a cotas mais elevadas, dependendo da configuração espacial da urbanização no terreno, será necessária a instalação de uma ou várias estações elevatórias nos pontos mais baixos, e também mais afastados do sistema proposto (Figura 17) de forma a recolher as águas residuais para o sistema proposto. Será ainda necessário verificar que o sistema proposto, nomeadamente a ETAR, tem capacidade para tratar os caudais acima, considerando que os mesmos serão de águas residuais urbanas.

5.7.3 Rede de Águas Pluviais

No quadro seguinte estimam-se os caudais pluviais a drenar, considerando impermeabilização total da área de implantação e dos espaços públicos.

Quadro 5: Caudais pluviais

	T (min)	I (mm/h)	C	A (m2)	Q (m3/s)	Q (l/s)
Área de implantação máxima	15	65,7	1	75812	1,4	1384
Espaços públicos e de utilização coletiva	15	65,7	1	15921	0,3	291
Total				91733	1,7	1674

5.7.4 Rede Elétrica e de Iluminação Pública

Pelo cadastro disponibilizado e pelo levantamento de campo efetuado, verifica-se que no perímetro exterior da parcela em causa, existem linhas aéreas de Alta tensão (AT), Média Tensão (MT) e Baixa Tensão (BT).

A propriedade não é atravessada por nenhuma destas linhas aéreas, apesar de muito perto dos seus limites existirem apoios de Alta Tensão (AT).

Junto à entrada principal da propriedade, já dentro dos seus limites, existe um apoio de média tensão com um posto de transformação de distribuição (PTD) aéreo, e na sua base um QGBT. Esta linha de média tensão em antena, termina neste local.

Os cadastros disponibilizados, não continham as linhas de baixa tensão, no entanto daquilo que foi possível entender da estrutura desta rede, o PTD aéreo está atualmente a alimentar uma parte da iluminação pública da Rua João Baptista, e ainda algumas habitações desta mesma rua. Estas ligações estão feitas com Cabos Aéreos em Torçada.

Atendendo ao número de fogos que se prevê criar, e sem qualquer vínculo a valores, foram realizados cálculos genéricos de forma a obter uma ordem de grandeza da potência que a E-Redes deverá disponibilizar aquando da construção de todos os fogos previstos na presente unidade de execução, ao que se chegou a um valor perto dos 5MVA. Assim, propõe-se que as infraestruturas a serem alimentadas nesta unidade de execução, precedam do apoio de média Tensão existente junto ao acesso principal, na Rua João Baptista, onde se encontra atualmente instalado um PTD aéreo, de onde deverá ser criada uma rede enterrada de média tensão em antena, até ao primeiro posto de transformação de distribuição a criar no interior da parcela. Deste novo PTD deverá nascer um anel de média tensão, que fará a interligação de todos os postos de transformação de distribuição necessários à alimentação da área de intervenção da UE. A partir destes PTD sairá uma ou mais redes enterradas de baixa tensão, que fará a alimentação de todos os fogos que se propõe criar. Esta rede será sempre terminada em portinhola a instalar no limite de cada lote, com acesso direto da via pública.

Estes pressupostos terão de ser validados e detalhados pela E-REDES na fase subsequente do projeto.

Relativamente à iluminação pública. Propõe-se a criação de novas redes na zona de intervenção para iluminação das vias de circulação automóvel e/ou pedonais públicas para interligação com as vias de circulação automóvel existentes.

Na fase subsequente de projeto, deverá ser debatida e acordada a solução com o departamento de iluminação pública da Câmara (DIP), será detalhada, serão elaborados cálculos e submetida a solução para aprovação formal.

Na Planta de Síntese encontra-se identificado o apoio de média tensão existente, que se pretende manter como ponto de ligação à rede.

5.7.5 Infraestruturas de Telecomunicações do Tipo ITUR Pública

Pelo cadastro enviado e levantamentos realizados, verifica-se que existem infraestruturas de telecomunicações na área de intervenção, nomeadamente até à entrada principal da área objeto desta intervenção.

Estas infraestruturas são provenientes da Rua Vale Carril em apoios de madeira e linhas aéreas e terminam precisamente na entrada principal desta parcela.

Propõe-se que a ligação à rede de telecomunicações, seja feita através de redes do tipo ITUR Pública, composta por câmaras de visita tipo CVR, cuja localização e dimensionamento será realizado na próxima fase do projeto.

De um modo genérico, prevê-se que o atual apoio de madeira junto à entrada da parcela, seja o ponto de ligação à rede existe, e que a rede a partir daí, toda a rede nova seja enterrada conforme descrito acima, com recurso a caixas do tipo CVR.

Já na ligação a cada um dos fogos, prevê-se que sejam instalados junto à sua entrada, embebida na fachada com acesso direto ao arruamento público, uma Caixa de visita multioperador (CAM) ou enterrada junto ao mesmo acesso uma caixa de visita multioperador (CVM).

6 PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

A delimitação da UE, segundo o artigo 148.º do RJIGT, e como já referido anteriormente, implica a justa repartição de benefícios e encargos entre os prédios abrangidos. Tratando-se de um único proprietário dispensa-se a presente proposta do cálculo da redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do referido instrumento de planeamento.

Constituem benefícios desta UE a edificabilidade admitida na área de intervenção da UE, conforme identificada no Quadro 2.

E constituem encargos desta UE a requalificação da Rua João Batista e a construção dos arruamentos e da rede de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva a prever na sequência das operações urbanísticas a desenvolver.

7 FASEAMENTO E EXECUÇÃO

O sistema de execução será de iniciativa dos interessados, de acordo com o disposto no artigo 149.º do RJIGT, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras previstas no PDM de Benavente e vertidas no presente documento.

O território respeitante à UOPG7 deverá concretizar-se através da delimitação de unidade de execução, de acordo com o estabelecido no anexo II do regulamento do PDM de Benavente, na forma de execução da respetiva unidade operativa.

A programação do Plano através da UE tem como objetivo um desenvolvimento urbano sustentável, associado à construção das infraestruturas e à dinâmica urbanística prevista.

A execução da presente UE implica a realização das operações urbanísticas subsequentes a desenvolver para a área de intervenção incluindo as respetivas infraestruturas previstas, nomeadamente da rede viária, rede de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, rede elétrica, de telecomunicações e rede de gás, incluindo o tratamento dos espaços verdes.

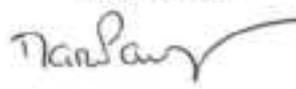
A execução das operações urbanísticas no âmbito da UE deverá concretizar-se no prazo de sete anos.

ANEXOS

ANEXO 1 – CADERNETA PREDIAL

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS 100 - BENAVENTE
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 14 - SANTAREM CONCELHO: 05 - BENAVENTE FREGUESIA: 03 - SANTO ESTEVÃO ARTIGO MATRICIAL: 620 NIP:	
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO	
Av./Rua/Praça: Foros de Almada Lugar: Santo Estevão Código Postal: 2130-121 SANTO ESTEVÃO BNV	
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	
Tipo de Prédio: Outros Descrição: Predio urbano destinado a fins agrícolas composto de ric com 1 div. ampla, gabinete e alpendre. Afectação: Armazéns e actividade industrial Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 1	
ÁREAS (em m²)	
Área total do terreno: 400.0000 m ² Área de implantação do edifício: 400.0000 m ² Área bruta de construção: 400.0000 m ² Área bruta dependente: 0.0000 m ² Área bruta privativa: 400.0000 m ²	
DADOS DE AVALIAÇÃO	
Ano de inscrição na matriz: 1992 Valor patrimonial actual (CIM): 648.433,17 Determinado no ano: 2022 Tipo de avaliação: Aval. Artigo 40º n. 1 - Edificações/Afectação Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % Preço do Terreno por m ² : € 150,75 Custo da construção por m ² : € 452,25 Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 152.614,00 Coordenada Y: 212.986,00	
$V = \frac{V_1}{100} + \frac{V_2}{100} + \frac{A}{100} + \frac{C_1}{100} + \frac{C_2}{100} + \frac{C_3}{100} + \frac{C_4}{100}$	
<small> V = valor patrimonial actual, V1 = valor base dos terrenos edificadas, A = área bruta de construção mais a área anexada à área de implantação, C1 = coeficiente de afectação, C2 = coeficiente de localização, C3 = coeficiente de qualidade e conforto, C4 = coeficiente de valores, sendo: A = (Ar + Ad) + Ca + Ac + At, em que Ar representa a área bruta privativa, Ad representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno sobre a qual se situa o prédio e a área de implantação, (Ar + Ad) + Ca = 1,00 e (Ar + Ad) = 0,20000. Tendo-se em de atenção para construção: A = área bruta de construção integrada de Ar. * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 3º do CIM. </small>	
Mod 1 do IMI nº: 5668761 Entregue em : 2012/12/07 Ficha de avaliação nº: 8642760 Avaliada em : 2012/12/13	
TITULARES	
Identificação fiscal: 170740412 Nome: JOÃO VICENTE DE SOUSA BACATELO Morada: R PROFESSOR JOSÉ CLEMENTE RODRIGUES FILIPE Nº 31, BENAVENTE, 2130-086 BENAVENTE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: PROC.440/10.TT8BNV	
Entrou via Internet em 2024-11-01	

O Chefe de Finanças



(Mano Paulo Borges Fernandes Toste)

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS, TSTO - BELAGENTE
---	--

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 170740412
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
 EWAIHVQHEDX



Para validar este comprovativo acesse ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados na ficha a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo B <small>SERVIÇO DE FINANÇAS 1375 - BENAVENTE</small>
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 14 - SANTAREM CONCELHO: 05 - BENAVENTE FREGUESIA: 03 - SANTO ESTEVÃO SECCÃO: E1 ARTIGO MATRICIAL Nº: 43 ARV:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
Herdade de Almada	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1978 - Valor Patrimonial Inicial: €9.747,81 Valor Patrimonial Actual: €12.282,24 Determinado no ano: 1989 Área Total (ha): 51,225000	
PARCELAS	
Parcela: 1 Q.C.: CAR - CULTURA ARVENSE DE REGADIO Classe: 2ª Percentagem: 0,00% Área: 12,100000 ha Rendimento Parcial: €117,22	
Parcela: 2 Q.C.: CAR - CULTURA ARVENSE DE REGADIO Classe: 2ª Percentagem: 0,00% Área: 8,850000 ha Rendimento Parcial: €83,80	
Parcela: 3 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 3ª Percentagem: 0,00% Área: 0,275000 ha Rendimento Parcial: €0,24	
Parcela: 4 Q.C.: ST - ESTÉRIL / TERRENO ESTÉRIL Classe: Percentagem: 0,00% Área: 0,425000 ha Rendimento Parcial: €0,00	
Parcela: 5 Q.C.: CAR - CULTURA ARVENSE DE REGADIO Classe: 2ª Percentagem: 0,00% Área: 8,025000 ha Rendimento Parcial: €77,74	
Parcela: 6 Q.C.: ST - ESTÉRIL / TERRENO ESTÉRIL Classe: Percentagem: 0,00% Área: 1,275000 ha Rendimento Parcial: €0,00	
Parcela: 7 Q.C.: CAR - CULTURA ARVENSE DE REGADIO Classe: 2ª Percentagem: 0,00% Área: 20,375000 ha Rendimento Parcial: €197,38	
Parcela: 8 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 3ª Percentagem: 0,00% Área: 0,080000 ha Rendimento Parcial: €0,05	
Parcela: 9 Q.C.: DEP.AG - DEPENDÊNCIA AGRÍCOLA Classe: Percentagem: 0,00% Área: 0,040000 ha Rendimento Parcial: €0,98	
TITULARES	
Identificação fiscal: 170740412 Nome: JOÃO VICENTE DE SOUSA BACATELO Morada: R PROFESSOR JOSÉ CLEMENTE RODRIGUES FILIPE Nº 31, BENAVENTE, 2130-065 BENAVENTE	
Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: PROC.440/10.7TBBNV	

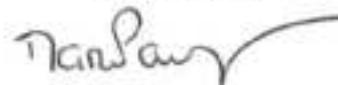
 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo B SERVIÇO DE FINANÇAS 1375 - BEMFÉLITE
---	---

OBSERVAÇÕES

Resultado da anexação de parte do prédio n.º 35 com parte do 36. Proc.º 48/85.

Emittido via internet em 2024-03-18

O Chefe de Finanças



(Maria Paula Borges Fernandes Torre)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 170740412

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

DVLPGLGHICVKZ



Para validar este comprovativo ainda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços > Outros > Serviços > Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

ANEXO 2 – CERTIDÃO PREDIAL

Conservatória do Registo Predial de
Benavente

Freguesia Santo Estêvão

51/19850521



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-3056-89576-140503-00043

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

DENOMINAÇÃO: HERDADE DE ALMADA E TOIÇAS -
SITUADO EM: Santo EstêvãoÁREA TOTAL: 512250 M2
ÁREA COBERTA: 400 M2
ÁREA DESCOBERTA: 511850 M2MATRIZ n.º: 43 NATUREZA: Rústica
SECÇÃO N.º: E1

MATRIZ n.º: 920 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

a) Eucaliptal, cultura arvense e montado de sobre;
b) dependência agrícola com uma divisão ampla, gabinete e alpendre;
Norte: Silvia Romana Brito de Almeida Vieira da Cruz (barragem);
Sul: Manuel Isidro da Silva e João Batista;
Bascente: Silvia Romana Brito de Almeida Vieira da Cruz, Felix João de Jesus, Francisco Alves;
João Alves, Francisco António, Francisco Faustino e Custódio Vital;
Poente: Silvia Romana Brito de Almeida Vieira da Cruz e Custódio Manuel,
Desanexado do 1119 B-3.
(Reprodução por extractação da descrição)

O(A) Ajudante

Maria da Conceição de Sousa Pinto Dias

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 62 de 2003/12/09 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IMOPINHÃO - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.
Morada: Rua das Anoreiras, n.º 70, 12.º andar
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ALDA ANTÓNIA RODRIGUES DOS SANTOS RODRIGUES

C.R.P. Benavente

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2024/11/13 11:28:00 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

Conservatória do Registo Predial de
Benavente

Freguesia Santo Estêvão

51/19850521

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Divorciado(a)
Morada: Rua Almeida e Sousa, n.º 12, 4.º
Localidade: Lisboa
(Reprodução da inscrição G-7)

O(A) Ajudante
Maria da Conceição de Sousa Pinto Dias

AP. 1 de 2007/04/18 - Hipoteca Voluntária
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAPITAL: 10.000.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 14.600.000,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BPN BANCO PORTUGUÊS DE NEGÓCIOS, S.A.
Morada: Av.ª França, 680-694
Localidade: Forte

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMOPINHÃO - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.
Morada: Rua das Amoreiras, n.º 70, 12.º andar
Localidade: Lisboa

FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo concedido a António Manuel Câmara Leal da Silva;
Juro anual 10%, acrescido da sobretaxa de 4%, em caso de mora, a título de cláusula penal;
Despesas: 400.000,00 Euros.
(Reprodução da inscrição C-3)

O(A) Ajudante
Maria da Conceição de Sousa Pinto Dias

AP. 2 de 2007/04/18 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 4.000.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 5.840.000,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BPN BANCO PORTUGUÊS DE NEGÓCIOS, S.A.
Morada: Av.ª França, 680-694
Localidade: Forte

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMOPINHÃO - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.
Morada: Rua das Amoreiras, n.º 70, 12.º andar
Localidade: Lisboa

FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo;
Juro anual 10%, acrescido da sobretaxa de 4%, em caso de mora, a título de cláusula penal;
Despesas: 150.000,00 Euros.
(Reprodução da inscrição -C-4)

O(A) Ajudante
Maria da Conceição de Sousa Pinto Dias

C.R.P. Benavente
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor
2024/11/13 11:28:00 UTC

www.casapronta.mj.pt

Página - 2 -

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Porto
AVERB. - AP. 381 de 2011/01/05 10:17:51 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2011/01/05 10:17:51 UTC
DA APRESENT. 2 de 2007/04/18 - Hipoteca Voluntária
ARRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Cessão

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** PARVALOREM, S.A.

NIPC 509522491

Sede: Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 132

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BPN - BANCO PORTUGUÊS DE NEGÓCIOS, S.A.

NIPC 503159093

O(A) Conservador(a)
Maria de Lurdes Santo Nicolau

2ª Conservatória do Registo Predial de Porto
AVERB. - AP. 3177 de 2011/01/06 16:00:30 UTC - Transmissão de Crédito
Registado no Sistema em: 2011/01/06 16:00:30 UTC
DA APRESENT. 1 de 2007/04/18 - Hipoteca Voluntária

CAUSA : Cessão

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** PARVALOREM, S.A.

NIPC 509522491

Sede: Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 132

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BPN - BANCO PORTUGUÊS DE NEGÓCIOS, S.A.

NIPC 503159093

O(A) Conservador(a)
Maria de Lurdes Santo Nicolau

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.
OFICIOSO
Anotação - AP. 1485 de 2015/03/30 11:09:53 UTC - Recusa
Registado no Sistema em: 2015/03/31 11:09:53 UTC

RECUSADO O REGISTO DE PENHORA.

O(A) Notário(a)
Patrícia Gonçalves dos Santos

Conservatória do Registo Predial de
Benavente

Freguesia Santo Estêvão

51/19850521

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.

OFICIOSO

Anotação - OF. de 2015/04/13 14:20:10 UTC - Notificação

Registado no Sistema em: 2015/04/13 14:20:10 UTC

DA APRESENT. 1405 de 2015/03/30 - Recusa

DATA DA NOTIFICAÇÃO: 2015/04/09

O(A) Ajudante

Antónia de Jesus Moita Baptista

Conservatória do Registo Predial do Porto

AP. 2190 de 2017/05/03 15:20:07 UTC - Penhora

Registado no Sistema em: 2017/05/03 15:20:07 UTC

DATA DA PENHORA: 2017/05/03

QUANTIA EXEQUENDA: 17.236.464,55 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** PARVALOBEH, S.A.

NIPC 509522491

Sede: Av.ª António Augusto de Aguiar, 132

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMOPINHÃO - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.

NIPC 506093565

Processo n.º 440/10.7TEBNV - Comarca de Santarém - Entroncamento - Inst. Central - Sec.
Execução - J2.

O(A) Conservador(a) Destacado(a)

Ligia Maria Mendes Carneiro

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

AP. 2721 de 2021/04/16 16:10:38 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/04/16 16:10:38 UTC

CAUSA : Compra em Processo de Execução

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JOÃO VICENTE DE SOUSA BACATELO

NIF 170740412

Casado/a com TERESA MARIA NOVAES SOARES NETO no regime de Separação de bens.

Morada: Rua Professor José Clemente Rodrigues Filipe, n.º 31 r/c.

Localidade: Benavente

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMOPINHÃO - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.

NIPC 506093565

O(A) Conservador(a) de Registos

Carolina Maria Florêncio Aires

C.R.P. Benavente

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2024/11/13 11:28:00 UTC

Página - 4 -

www.casapronta.mj.pt

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2721 de 2021/04/16 09:04:43 UTC - Cancelamento

Registado no Sistema em: 2021/05/26 09:04:43 UTC

DA APRESENT. 1 de 2007/04/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada.

O(A) Conservador(a) de Registos
Carolina Maria Florêncio Aires

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2721 de 2021/04/16 09:05:46 UTC - Cancelamento

Registado no Sistema em: 2021/05/26 09:05:46 UTC

DA APRESENT. 2 de 2007/04/18 - Hipoteca Voluntária

Cancelada.

O(A) Conservador(a) de Registos
Carolina Maria Florêncio Aires

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

OFICIOSO

AVERB. - AP. 2721 de 2021/04/16 09:05:12 UTC - Cancelamento

Registado no Sistema em: 2021/05/26 09:05:12 UTC

DA APRESENT. 2198 de 2017/05/03 - Penhora

Cancelada.

O(A) Conservador(a) de Registos
Carolina Maria Florêncio Aires

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Peso da Régua

AP. 2325 de 2021/07/23 15:07:34 UTC - Hipoteca Voluntária

Registado no Sistema em: 2021/07/23 15:07:34 UTC

CAPITAL: 500.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 670.000,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO BPI, S.A.

NIPC 501214534

Sede: Rua Tenente Valadim, n.º 284

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOÃO VICENTE DE SOUSA BACATELO

NIF 170740412

FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo concedido à firma "REGRA VERDE, LDA.", NIPC 507 797 779 celebrado hoje (23 .07.2021) por contrato, sob a forma de escrito particular, até ao montante de 500.000,00 Euros - JURO ANUAL: 7%, acrescido de 3% em caso de mora. DESPESAS: 20.000,00 Euros.

Conservatória do Registo Predial de
Benavente

Freguesia Santo Estêvão

51/19850521

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Fernanda Rodrigues Duarte

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 12-11-2024 e válida até 12-05-2025

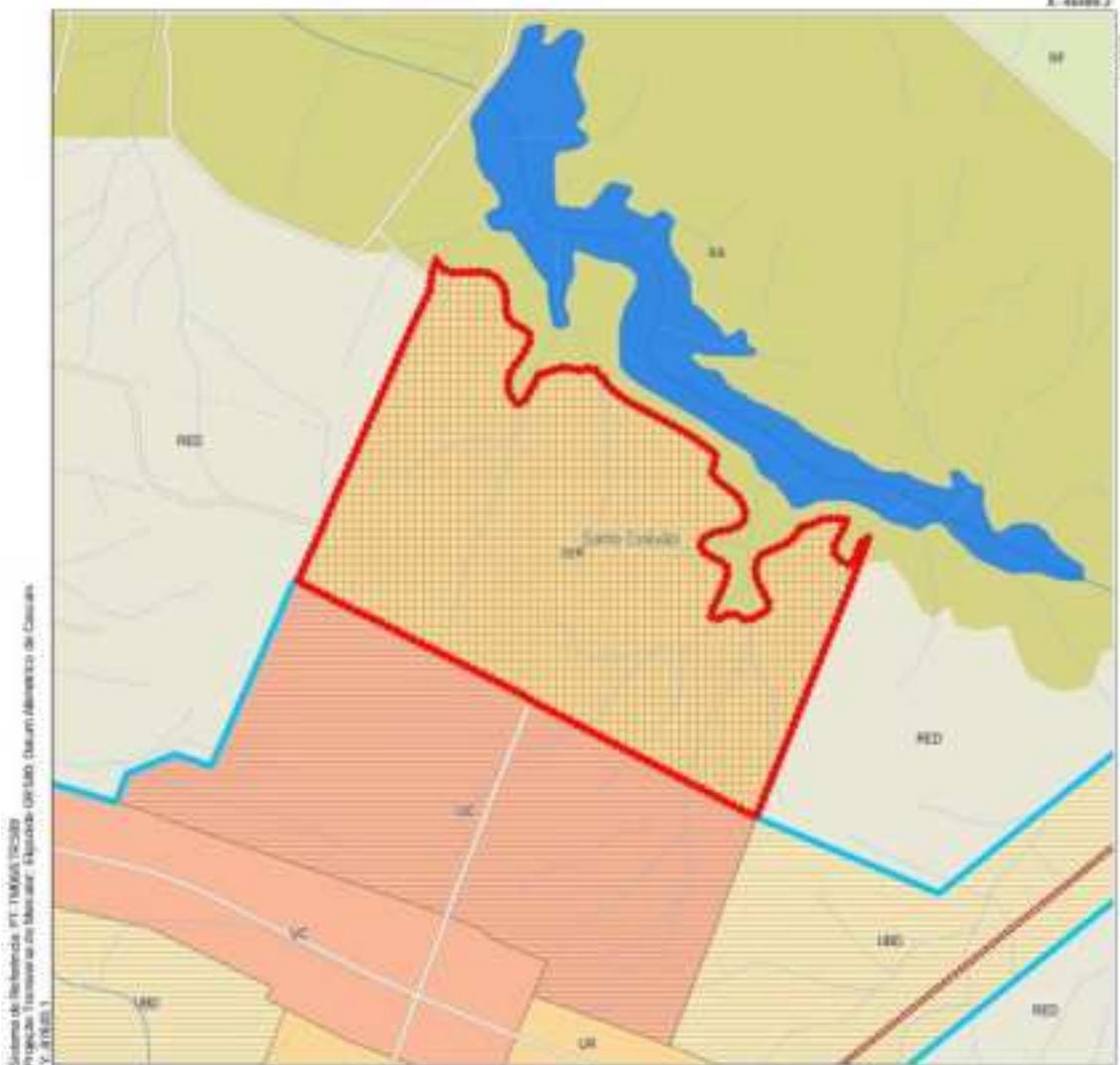
ANEXO 2 - EXTRATOS WEBSIG DA CM DE BENAVENTE



Câmara Municipal de Benavente
Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

PO - Classificação e qualificação do solo

Escala 1/10000



Obs: A presente localização é de responsabilidade do requerente, não vinculando as áreas assinaladas.

Data 23/10/2024

O Requerente _____

• Cruzamento de PMOT: PDM - (1.1) Ordenamento

Descrição	m2 / m / un	%
Área de Edificação Dispersa	0.1	0
Espaço Agrícola de Produção	0	0
Espaço Central (A Estruturar)	0	0
Espaço Residencial (Expansão)	387825	100
Limite do Perímetro Urbano	387825	100
Domínio Hídrico e Margem Inundável	2373	0
Rede de Distribuição Local (Existente)	366.4	0
Rede de Distribuição Local (Proposta)	166.3	0

• Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo (1.1)

-Solo Rural

 Espaço Natural	 Espaço Agrícola de Produção
 Espaço Agrícola Prioritário em Baixa Aluvionar	 Espaço Florestal de Produção
 Espaço Florestal de Conservação	 Espaço Apto a Atividades Industriais
 Espaço de Recursos Geológicos	 REOC - Herdades e Quintas com Edificação Isolada
 REOC - Equipamentos	 REOC - Unidades Industriais Isoladas
 REOC - Infraestruturas Aletas ao Ministério da Defesa Nacional	 Áreas de Edificação Dispersa

-Solo Urbanizado

 Espaço Central (Núcleo Antigo)	 Espaço Central (Consolidado)
 Espaço Central (A Estruturar)	 Espaço Residencial (Consolidado)
 Espaço Residencial (A Estruturar)	 Espaço Urbano de Baixa Densidade (Consolidado)
 Espaço Urbano de Baixa Densidade (A Estruturar)	 Espaço de Atividades Económicas
 Espaço Verde	 Espaço de Uso Especial - Equipamento
 Espaço de Uso Especial - Empreendimentos Residenciais	

-Solo Urbanizável

 Espaço Residencial (Expansão)	
 Espaço Urbano de Baixa Densidade (Expansão)	 Espaço de Atividades Económicas (Expansão)
 Espaço de Uso Especial (Expansão) - Equipamento	

-Espaço Canal (Rede Viária)

 Rede Supra Municipal (Existente)	
 Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Existente)	 Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Proposta)
 Rede de Distribuição Secundária (Existente)	 Rede de Distribuição Secundária (Proposta)
 Rede de Distribuição Local (Existente)	 Rede de Distribuição Local (Proposta)
 Ponto de Convergência - Nó Viário (Existente)	 Ponto de Convergência - Nó Viário (Proposta)
 Rede de Comunicação - Infraestrutura Básica	 Rede de Comunicação - Infraestrutura Básica


 Ponto de Convergência - interseção Principal (Existente)


 Ponto de Convergência - interseção Principal (Proposto)

Áreas de Interesse Público/ Usos Especiais

 Zonas Inundáveis ou Zonas Ameaçadas pelas Cheias


 Área de Reserva para Futuro NAL

Área de Intervenção do PORNET (R.C.M. N.º 177/2008, 24 Novembro) Sujeita a Regime de Proteção

 Reserva Natural do Estuário do Tejo

Atividades Económicas Abrangidas pelo RERAE (Regulamentadas no Artigo 10.º-A)

 R1 – Meia Bota II - Investimentos Imobiliários, LDA


 R2 – Promorpec - Agro-Pecuária, LDA


 R4 – Barão & Barão, LDA


 R3 – Sociedade Agro-Pecuária França, LDA

Limites e Outras Indicações

 Limite do Perímetro Urbano


 Áreas Regulamentadas nos N.º 4 e 5 do Artigo 59.º


 Sítio de Interesse Para o Turismo, Recreio e Lazer


 Leito do Curso de Água Classificado como REN (line)


 Domínio Hidrico e Margem Inundável (line)


 Estação Elevatória do AHVS


 Canal do Sorraia do AHVS


 Regadeiras do AHVS


 Vaia Nova/ Valados/ Valas do AHVS


 Áreas Regulamentadas no N.º 3 do Artigo 85.º


 Área de Vocação Turística


 Leito do Curso de Água Classificado como REN


 Domínio Hidrico e Margem Inundável


 Faixa de Proteção da Estação Elevatória do AHVS


 Faixa de Proteção do Canal do Sorraia do AHVS


 Faixa de Proteção das Regadeiras do AHVS


 Faixa de Proteção da Vaia Nova/ Valados/ Valas do AHVS



Câmara Municipal de Benavente
Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

PO - UOPG

Escala 1/10000



X=48781.8

Obs: A presente localização é da responsabilidade do requerente, não vinculando as áreas assinaladas.

Data 23/10/2024

O Requerente _____

• **Cruzamento de PMOT: PDM - (1.2) Ordenamento**

Descrição	m2 / m / un	%
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	387824.9	100
Rede de Distribuição Local (Existente)	366.4	0
Rede de Distribuição Local (Proposto)	166.3	0

• **Ordenamento - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (1.2)**

 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

-Espaço Canal (Rede Viária)

 Rede Supra Municipal (Existente)

 Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Existente)

 Rede de Distribuição Secundária (Existente)

 Rede de Distribuição Local (Existente)

 Ponto de Convergência - Nó Viário (Existente)

 Ponto de Convergência - Interseção Principal (Existente)

 Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Proposto)

 Rede de Distribuição Secundária (Proposto)

 Rede de Distribuição Local (Proposto)

 Ponto de Convergência - Nó Viário (Proposto)

 Ponto de Convergência - Interseção Principal (Proposto)



Câmara Municipal de Benavente
Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

PO - EEM

Escala 1/10000



S. 4049.2



Sistema de Referência: PT-TM64N/14S49
Projeção Transversa de Mercator - Elipsóide GRS80 Datum Altimétrico de Cascais
V. 810325.1

Obs: A presente localização é da responsabilidade do requerente, não vinculando as áreas assinaladas.

Data 23/10/2024

O Requerente _____

• **Cruzamento de PMOT: PDM - (1.3) Ordenamento**

Descrição	m2 / m / un	%
Corredores Ecológicos Secundários - Ribeira do Trejoito	0	0
Reserva Ecológica Nacional	0.4	0

• **Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal (1.3)**

-1. PROT OVT - ERPVA

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | 1.1 Rede Primária: Área Nuclear Estruturante - ZPE-ET com exclusão da área urbana de Samora Correia |  | 1.1 Rede Primária: Corredores Ecológicos Estruturantes - Rio Tejo |
|  | 1.1 Rede Primária: Corredores Ecológicos Estruturantes - Rio Sorraia |  | 1.2 Rede Secundária: Corredores Ecológicos Secundários - Ribeira do Trejoito |
|  | 1.2 Rede Secundária: Corredores Ecológicos Secundários - Rio Almansor / Ribeira de Santo Estêvão |  | 1.2 Rede Secundária: Corredores Ecológicos Secundários - Ribeira do Vale Cobreão |
|  | 1.3 Rede Complementar: Paisagens Notáveis - Estuário do Tejo |  | 1.3 Rede Complementar: Paisagens Notáveis - Vale do Sorraia |
|  | 1.3 Rede Complementar: Corredores Ecológicos Complementares - Leito do Curso de Água Classificado como REN |  | 1.3 Rede Complementar: Corredores Ecológicos Complementares - Leito do Curso de Água Classificado como REN (line) |
|  | 1.4 Estrutura Ecológica Municipal e Urbana - Espaço Verde do Solo Urbano | | |

-2. Floresta Modelo

-  Floresta Modelo

-3. Áreas de Risco

-  Zonas Inundáveis ou Zonas Ameaçadas pelas cheias
-  Áreas com Riscos de Erosão

-4. Rede Rodoviária Nacional - Zonas de Servidão non aedificandi

-  Faixa non aedificandi da Rede Viária Supramunicipal A 10 e A 13

-5. RAN e REN

-  Reserva Agrícola Nacional
-  Reserva Ecológica Nacional



Câmara Municipal de Benavente
Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

PO - Riscos

Escala: 1/10000



Obs: A presente localização é da responsabilidade do requerente, não vinculando as áreas assinaladas.

Data: 23/10/2024

O Requerente _____

• Cruzamento de PMOT: PDM - (1.4) Ordenamento

Descrição	m2 / m / un	%
Limite do Perímetro Urbano	387825	100
Intensidade Sísmica - Máxima 10	387825	100
Edificado	637.7	0.2
Linha Elétrica de Baixa / Média Tensão	14	0
Rede de Distribuição Local (Existente)	366.4	0
Rede de Distribuição Local (Proposto)	166.3	0

• Ordenamento - Carta de Riscos (1.4)

 Perímetro Urbano

-Áreas Inundáveis

 Zonas Inundáveis ou Zonas Ameaçadas pelas cheias

-Áreas de Risco Sísmico

 Intensidade Sísmica - Máxima 10

 Intensidade Sísmica - Máxima 8

 Intensidade Sísmica - Máxima 9

 Intensidade Sísmica - Máxima 7

-Áreas de Risco Tecnológico

 Rede Elétrica de Alta Tensão

 Gasoduto de Média Pressão

 Gasoduto de Alta Pressão

 Oleoduto

 Bacia de Retenção (1) (1 - Associada ao Estabelecimento Reckitt Benckiser abrangido pelo Decreto-Lei N.º 254/2007, de 12 de julho)

 Zona de Perigosidade (1,2) (1 - Associada ao Estabelecimento Reckitt Benckiser abrangido pelo Decreto-Lei N.º 254/2007, de 12 de julho. 2 - Área definida por uma distância de 55 metros, medidos em torno do perímetro do limite da bacia de retenção)

-Elementos de Base

 Rede Supra Municipal (Existente)

 Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Proposto)

 Rede de Distribuição Secundária (Proposto)

 Rede de Distribuição Local (Proposto)

 Ponto de Convergência - No Viário Proposto

 Ponto de Convergência - Interseção Principal Proposto

 Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Existente)

 Rede de Distribuição Secundária (Existente)

 Rede de Distribuição Local (Existente)

 Ponto de Convergência - No Viário Existente

 Ponto de Convergência - Interseção Principal Existente

 Edificado



O Regulamentar

• Ordenamento - Zonamento Acústico (1.5)

-Zonamento Acústico

Zona Mista

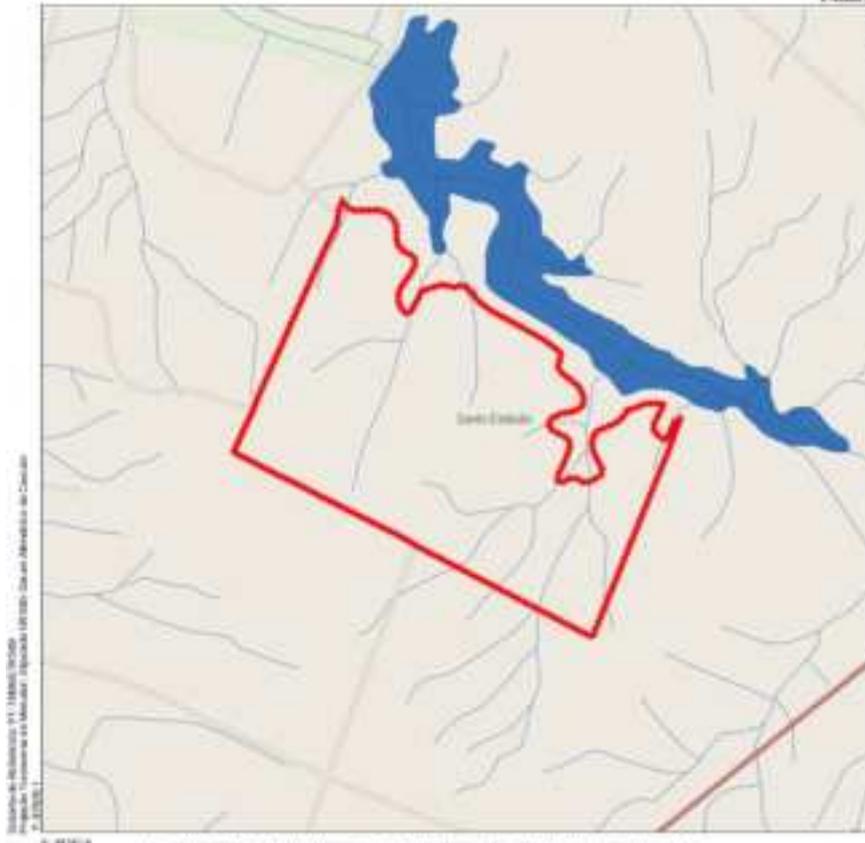
-Espaço Canal (Rede Viária)

- | | |
|---|--|
| Rede Supra Municipal (Existente) | Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Proposta) |
| Rede Estruturante e de Distribuição Principal (Existente) | Rede de Distribuição Secundária (Proposta) |
| Rede de Distribuição Secundária (Existente) | Rede de Distribuição Local (Proposta) |
| Rede de Distribuição Local (Existente) | Rede de Distribuição Local (Proposta) |
| Ponto de Convergência - Nó Viário (Existente) | Ponto de Convergência - Nó Viário (Proposta) |
| Ponto de Convergência - Interseção Principal (Existente) | Ponto de Convergência - Interseção Principal (Proposta) |
- Limites e Outras Indicações**
- | | |
|---|--|
| Limite do Perímetro Urbano | Sítio de Interesse para o Turismo, Recreio e Lazer |
| Leito do Curso de Água Classificado como REN (line) | Leito do Curso de Água Classificado como REN |
| Domínio Hídrico e Margem Inundável (line) | Domínio Hídrico e Margem Inundável |



PC - RAN-AHVS

Escala 1/10000



Instituto de Registos e Notariado do Alentejo, S.A. - I.R.N.A. - Alentejo
 Alentejo, 2023/01/10
 10-441014

(Nota: A presente localização e da responsabilidade do requerente, não incluindo as áreas arborizadas.)

Data 23/10/2024

O Requerente _____

1

- Cruzamento de PMOT: PDM - (2.1) Condicionantes

Descrição	m2 / m / km	%
Leito do Curso de Água	2373	0

- Condicionantes - RAN e AHVS (2.1)

-RAN

Reserva Agrícola Nacional

-AHVS

Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sortosa

-Límites e Outras Indicações

Perímetro da Ripa - Área Dominada

Leito do Curso de Água

Leito do Curso de Água (line)



Câmara Municipal de Benavente
 Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

PC - REN

Escala 1/10000



Número de Habitação nº 1, 10000/2019
 A 23/10/2024
 A 23/10/2024

Obs. A presente localização é da responsabilidade do requerente, não incidindo as áreas visibilizadas.

Data 23/10/2024

O Requerente _____

• Cruzamento de PMOT: PDM - (2.2) Condicionantes

Descrição	m2 / m / km	%
Reserva Ecológica Nacional	0,4	0
Domínio Histórico e Margem Inundável	23,73	0

• Condicionantes - REN (2.2)

-REN

- Reserva Ecológica Nacional
- Leito do Curso de Água Classificado como REN
- ~ Leito do Curso de Água Classificado como REN (line)

-Limites e Outras Indicações

- ~ Leito do Curso de Água, Apenas Sujeito a Serviço de Domínio Histórico (line)
- Leito do Curso de Água, Apenas Sujeito a Serviço de Domínio Histórico



PC - Faixas de Gestão de Combustível

Escala 1/10000



Serviço de Habitação PT 116007/2008
 Agência Urbanística Municipal - Alameda GOMES Soares - Município de Benavente
 21-21500-1

4-40012-0

Obs: A presente localização e a responsabilidade do requerente, não vinculando as áreas assinaladas.

Data: 23/10/2024

O Requerente: _____

1

• Cruzamento de PMOT: PMDFCI - Faixas de Gestão de Combustível

Descrição	m ² / m / un	%
Faixa de gestão de combustível	115,7	0

• PMDFCI / SGIFR (DL n.º 82/2021, de 13 de outubro)

-Faixas de Gestão de Combustíveis (PMDFCI 2018-2027)

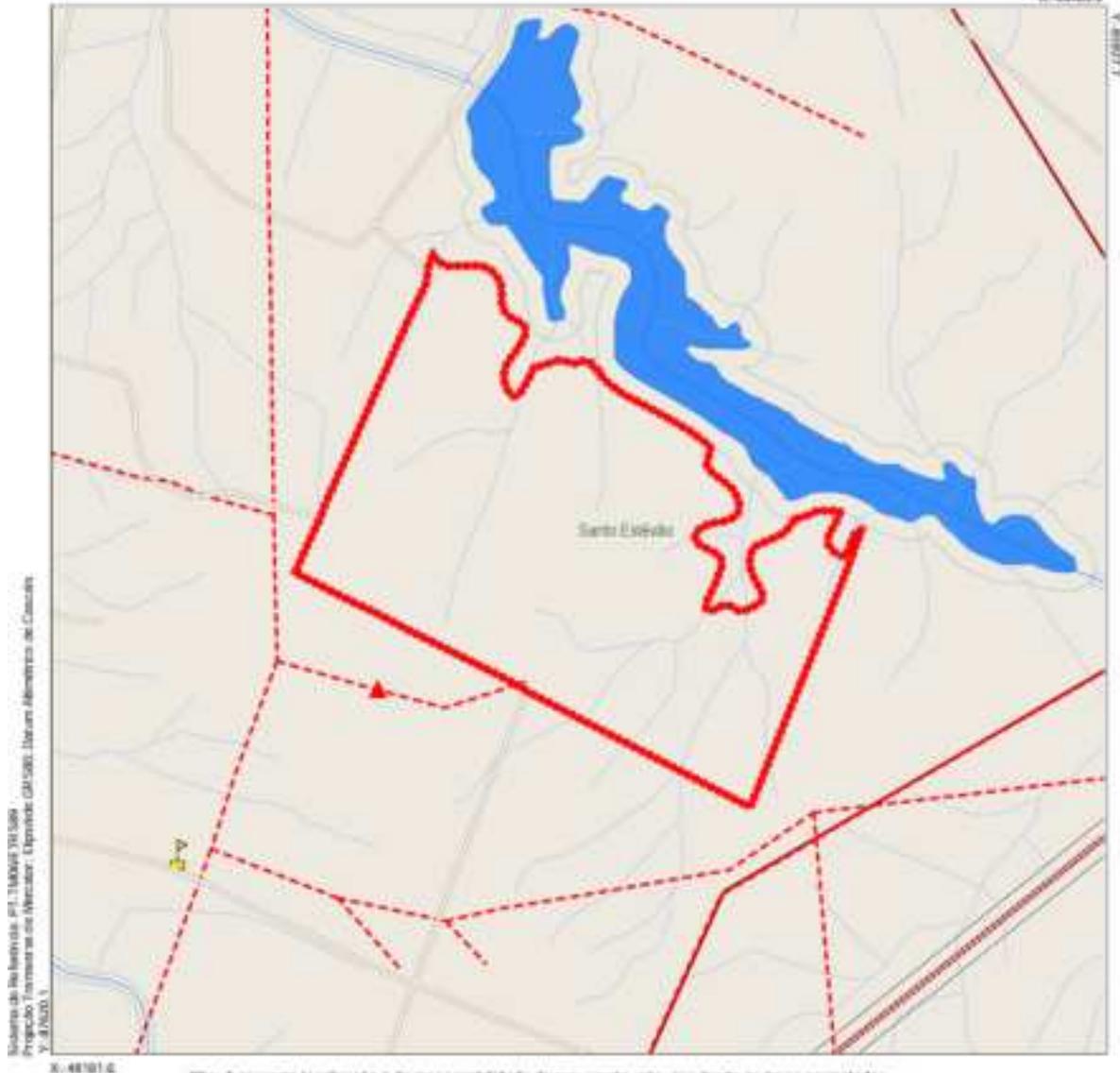
FGC



Câmara Municipal de Benavente
Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

PC - Outras condicionantes

Escala 1/10000



Sistema de Referência: PT-TM2014 101369
Projeção Transversal de Albers: UTM38N, Datum Altimétrico de Cascais
V. 876203.1

X: 48101.0

Obs: A presente localização é da responsabilidade do requerente, não vinculando as áreas envolvidas.

Data 23/10/2024

O Requerente _____

• **Cruzamento de PMOT: PDM - (2.6) Condicionantes**

Descrição	m ² / m / un	%
Faixa de Proteção	0	0
Linha Elétrica de Baixa / Média Tensão	14	0
Domínio Hidrico e Margem Inundável	2373	0

• **Condicionantes - Outras Condicionantes (2.6)**

-Património Arquitetónico - Imóveis Classificados

Imóvel de Interesse Público / Imóvel Proposto para Classificação

-Património Arquitetónico - Outros Imóveis com Interesse

Arquitetura Civil e Religiosa
 Assento de Lavoura

-Património Arqueológico

Vestígio Arqueológico com Interesse

-Património Paisagístico - Árvores Classificadas

Árvore de Interesse Público

-Captações de Águas Subterrâneas e Perímetros de Proteção

Captação de Água Subterrânea
 Zona de Proteção Imediata
 Zona de Proteção Alargada
 Zona de Proteção Intermédia

-Outras Condicionantes

Estabelecimento de Ensino	Vértice Geodésico
ETAR	Faixa de Proteção da Estação Elevatória do AHVS
Estação Elevatória do AHVS	Faixa de Proteção do Canal do Sorraia do AHVS
Canal do Sorraia do AHVS	Faixa de Proteção das Regadeiras do AHVS
Regadeiras do AHVS	Faixa de Proteção da Vala Nova/ Valados/ Valas do AHVS
Vala Nova/ Valados/ Valas do AHVS	Rede Nacional de Estradas - OE'S
Rede Complementar de Estradas - IC'S	Rede Municipal de Estradas - EM'S/ CM'S
Rede Municipal de Estradas - EM'S/ CM'S	Gasoduto de Alta Pressão
Gasoduto de Média Pressão	Oleoduto
Linha Elétrica de Alta Tensão	Linha Elétrica de Baixa/ Média Tensão
Subestação do Porto Alto	Exploração de Recursos Geológicos
Aeródromos	Instalação da Defesa Nacional
Servidão Militar - Servidão Militar do PM004/Benavente, Malhado dos Torros - DGME (Decreto N.º 13, de 27 de fevereiro de 1997)	Servidão Militar - Servidão Militar do Campo de Tiro (CT) da Força Aérea (Decreto N.º 496, de 24 de outubro de 1970)
Servidão Militar - Servidão Militar da Base Aérea N.º 6 - Montijo (Decreto N.º 42090, de 07 de janeiro de 1959)	Servidão Radioelétrica de Utilidade Militar (Referente à Estação de Comunicações de Alcochete e Respetivos LINK'S de Faixas Hertzianas)

-Limites e Outras Indicações

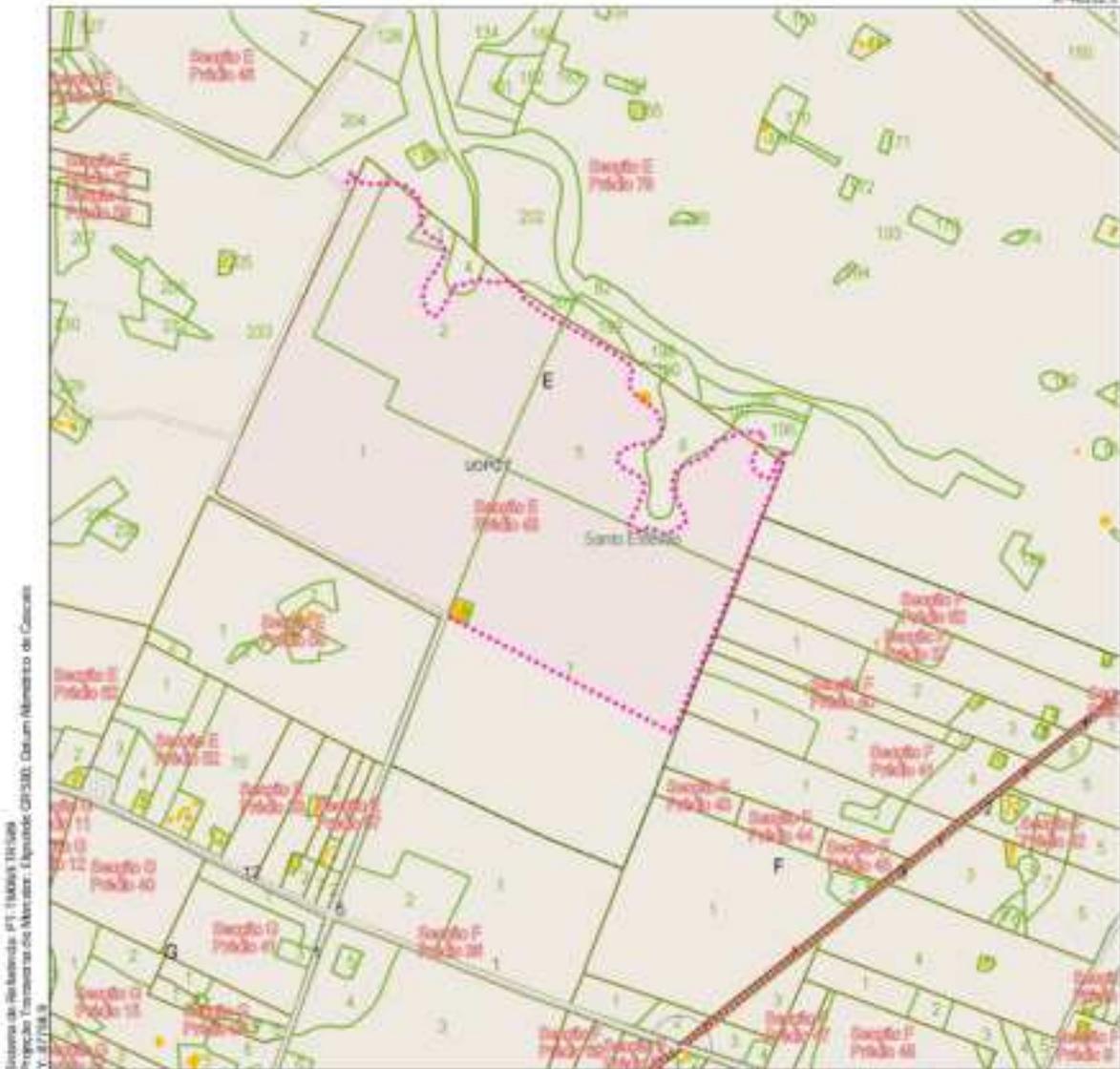
Limite da Área de Jurisdição da A.P.L.	Leito do Curso de Água Classificado como REN (line)
Leito do Curso de Água Classificado como REN	Faixa de Proteção do Leito do Curso de Água Classificado como REN
Domínio Hidrico e Margem Inundável (line)	Domínio Hidrico e Margem Inundável
Zonas Inundáveis ou Zonas Ameaçadas pelas Cheias	



Câmara Municipal de Benavente
 Divisão Municipal de Obras Particulares, Planeamento Urbanístico, Desenvolvimento e Ambiente

Cadastro

Escala: 1/10000



Sistema de Referência: PT - 100Mx100M
 Projeção: Transverso de Mercator - Agrupado (CRS2011), Datum: Ministério de Geologia
 Y: 471758,9
 X: 48243

Obs: A presente localização e da responsabilidade do requerente, não vinculando as áreas assinaladas.

Data: 22/10/2024

O Requerente: _____