



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

Fase 5 e 6 - Quinta da Foz - Benavente

REGULAMENTO

MAGNA GENERAL CONTRACTORS, S.L.



Setembro 2025

ÍNDICE

NORMA 1 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO	1
NORMA 2 - COMPOSIÇÃO URBANA	1
NORMA 3 - LOTE.....	1
NORMA 4 - POLÍGONOS DE IMPLANTAÇÃO	1
NORMA 5 - OCUPAÇÃO DO SOLO	2
NORMA 6 - EDIFICAÇÕES.....	2
NORMA 7 - ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	3
NORMA 8 - COTAS DE SOLEIRA	3
NORMA 9 - LOGRADOURO	3
NORMA 10 - MUROS E VEDAÇÕES	3
NORMA 11 - ESTACIONAMENTO NO INTERIOR DO LOTE.....	4
NORMA 12 – SOBREIROS	4
NORMA 13- OMISSÕES	4
ANEXO I - QUADRO DE EDIFICABILIDADE DOS LOTES.....	6

REGULAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO da UOPG 3 POLO II — BENAVENTE - Quinta da Foz - Benavente

NORMA 1 - ÂMBITO DE APLICAÇÃO

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

NORMA 2 - COMPOSIÇÃO URBANA

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

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

NORMA 3 - LOTE

- 1. A configuração e a área do lote são as constantes da Planta Síntese do Loteamento e do Quadro de Edificabilidade dos Lotes.
- 2. É admitida a agregação de dois ou mais lotes contíguos, sem prejuízo do respeito pelos parâmetros estabelecidos no quadro de edificabilidade dos lotes (Anexo I), e desde que na parcela seja mantida a área resultante do somatório do permitido em cada uma e que disponha de um polígono de implantação único, que respeite os afastamentos às extremas confinantes com o domínio público e com os espaços e lotes contíguos.
- 3. Assegurar o pré-tratamento das águas, sempre que as águas residuais industriais a gerar não sejam compatíveis com as condições estabelecidas pela entidade gestora do sistema de saneamento.

NORMA 4 - POLÍGONOS DE IMPLANTAÇÃO

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

- a) A construção das novas edificações tem de respeitar o limite dos polígonos de implantação definidos na Planta Síntese do Loteamento e os parâmetros urbanísticos definidos no quadro de edificabilidade dos lotes (Anexo I).

- b) Os polígonos de implantação definido na Planta Síntese do Loteamento destinam-se à implantação de edifícios, não se considerando para o efeito a implantação da portaria e das áreas técnicas de apoio ao funcionamento das infraestruturas.
- c) Nos lotes 5 a 8 é interdita a construção de áreas técnicas de apoio ao funcionamento das infraestruturas junto ao limite com a linha de água, numa largura de 4 metros.
- d) Para alturas superiores a 20m, o projeto de arquitetura tem de assegurar o afastamento necessário entre as edificações de forma a garantir as condições mínimas de salubridade e de iluminação natural, sem prejuízo de estruturas tecnicamente fundamentadas.

NORMA 5 - OCUPAÇÃO DO SOLO

As áreas e índices de ocupação, de utilização, volumétricos e de impermeabilização máximos permitidos para o lote são os constantes do quadro de edificabilidade dos lotes (Anexo I), apresentado na Planta de Síntese do Loteamento.

NORMA 6 - EDIFICAÇÕES

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

- a) A implantação dos edifícios deve considerar a topografia e envolvente urbana, integrando as intervenções e minimizando a movimentação de terras;
- b) A orientação das fachadas e vãos deve considerar valores como o desempenho térmico do edifício através da otimização da relação edifício – clima;
- c) O desenho, dimensionamento e localização dos vãos deve contribuir para a otimização da ventilação natural no interior dos edifícios, bem como para potenciar a iluminação natural;
- d) As coberturas podem ser em terraço ou inclinadas desde que a sua capacidade de reflexão e isolamento térmico sejam limitadoras das trocas térmicas e que a estética seja coerente e idêntica em todas as edificações na área loteada;
- e) Sempre que possível e tendo presente as alterações climáticas e a disponibilidade hídrica futura, deve equacionar-se o armazenamento e aproveitamento de parte das águas pluviais que incidem na cobertura da edificação, para utilização em rega ou outras finalidades;
- f) Adotar as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas construções, face à perigosidade sísmica da área, bem como avaliar os efeitos de sítio

associados, recorrendo a zonamentos que permitam identificar solos de muito elevada vulnerabilidade sísmica ou com potencial de liquefação;

- g) Adotar soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

NORMA 7 - ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

A altura máxima da edificação é a constante do quadro de edificabilidade dos lotes (Anexo I), apresentado na Planta Síntese do Loteamento.

NORMA 8 - COTAS DE SOLEIRA

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

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

NORMA 9 - LOGRADOURO

1. O logradouro deve garantir a área máxima de impermeabilidade, conforme estabelecida no quadro de edificabilidade dos lotes (Anexo I), apresentado na planta síntese do loteamento.
2. Podem ser utilizados pavimentos semipermeáveis assentes sobre solo natural, como saibro compactado e grelhas de enrelvamento nas zonas de circulação rodoviária e lugares de estacionamento de ligeiros.
3. As águas potencialmente contaminadas, provenientes do logradouro dos lotes, têm de ser encaminhadas para os separadores de hidrocarbonetos, antes da sua entrega nas bacias de retenção.

NORMA 10 - MUROS E VEDAÇÕES

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

- a) A altura total do muro de vedação não deve exceder os 2,0m, nem a sua parte maciça construída ultrapassar a altura máxima de 0,8m;

- b) Para efeitos de medição da altura dos muros de vedação confinantes com a via pública ou com os terrenos vizinhos, considera-se como referência a cota do passeio, existente ou proposto, confinante com o muro;
- c) Portões, portas e cancelas metálicas ou em madeira, com a altura máxima de 2,0m;
- d) A vedação do limite dos lotes 5 a 8 com o atravessamento da linha de linha de água, deve ser em rede electrosoldada com dobras de reforço do tipo FAX, assente em prumos metálicos tubulares de secção quadrada ou retangular, composta por rede de malha aberta, com prumos verticais metálicos, tendo uma altura máxima de 1,20 m.

NORMA 11 - ESTACIONAMENTO NO INTERIOR DO LOTE

- 1. O número de lugares de estacionamento no interior do lote é o que consta no quadro de edificabilidade dos lotes (Anexo I).
- 2. Caso, o projeto subsequente de arquitetura, apresente áreas de construção máximas inferiores às constantes no referido quadro, deve ser garantido o cumprimento dos seguintes parâmetros:
 - a) Estacionamento de ligeiros – 1/210m²;
 - b) Estacionamento de pesados – 1/550m².
- 3. As áreas destinadas a estacionamento podem ser integradas na volumetria dos edifícios ou no logradouro.

NORMA 12 – SOBREIROS

- 1. Os sobreiros isolados ou integrados em pequenos núcleos sem valor ecológico relevante ou integrados em áreas de povoamento, conforme identificados na planta de síntese, devem ser mantidos, nos termos do regime jurídico de proteção do sobreiro e da azinheira (RJPSA).
- 2. Nas áreas de povoamento, conforme identificadas na planta de síntese, deve ser observado o regime jurídico de proteção do sobreiro e da azinheira (RJPSA).
- 3. Nos lotes 1 e 2 deve ser mantida a área de sobreposição ao povoamento de sobreiro, sem qualquer alteração que o afete.

NORMA 13- OMISSÕES

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

Ana Filipa Dinis

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

ANEXO I - QUADRO DE EDIFICABILIDADE DOS LOTES

Lote	Área do lote m²	Área de implantação máxima m²	Área de construção máxima m²	Área de impermeabilização máxima m²	Volume de construção máximo m³	Altura da edificação máxima m	Número máximo de pisos		Número de lugares estacionamento (*)		Usos
							acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira	Ligeiros	Pesados	
1	63 789,2	38 273,5	41 144,0	51 031,3	637 891,7	40	13	0	196	75	Indústria/ Armazéns/ Logística
2	66 589,8	39 953,9	42 950,4	53 271,8	665 898,0	40	13	0	205	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
3	58 411,8	35 047,1	37 675,6	46 729,5	584 118,3	40	13	0	179	69	Indústria/ Armazéns/ Logística
4	59 006,3	35 403,8	38 059,1	44 254,7	590 062,8	40	13	0	181	69	Indústria/ Armazéns/ Logística
5	66 204,6	39 722,8	42 702,0	56 273,9	662 046,0	40	13	0	203	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
6	66 300,0	39 780,0	42 763,5	56 355,0	663 000,0	40	13	0	204	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
7	66 300,0	39 780,0	42 763,5	56 355,0	663 000,0	40	13	0	204	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
8	66 199,9	39 720,0	42 698,9	56 269,9	661 999,2	40	13	0	203	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
9	58 108,0	34 864,8	37 479,7	46 486,4	581 080,0	40	13	0	178	68	Indústria/ Armazéns/ Logística
10	57 996,1	34 797,7	37 407,5	46 396,9	579 960,9	40	13	0	178	68	Indústria/ Armazéns/ Logística
TOTAL	628 905,7	377 343,4	405 644,2	513 424,5	6 289 056,9				1 932	738	

(*) Os valores apresentados foram calculados tendo por base a área de construção máxima admitida em cada lote. Caso a área de construção seja inferior, devem ser aplicados os seguintes parâmetros:

- Estacionamento de ligeiros: 1 lugar / 210m² de área de construção máxima.
- Estacionamento de pesados: 1 lugar / 550m² de área de construção máxima.
- As áreas destinadas ao estacionamento podem ser integradas na volumetria dos edifícios ou no logradouro.