

Projeto de loteamento urbano com obras de urbanização da
Zona de Localização Empresarial do Sabugal

ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

MEMÓRIA DESCRITIVA

REQUERENTE: CÂMARA MUNICIPAL DO SABUGAL

COVILHÃ – DEZEMBRO 2022

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	1

ÍNDICE

1 – INTRODUÇÃO	3
2 – JUSTIFICAÇÃO E ANTECEDENTES DO PROJETO	3
3 – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO.....	5
4 – ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA	5
5 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	7
6 – ACESSIBILIDADES.....	12
7 – ARRANJOS PAISAGÍSTICOS	12

ANEXO I – QUADRO SÍNTESE

ANEXO II – PROGRAMA GERAL DOS TRABALHOS

ANEXO III – ESTIMATIVA

ANEXO IV – PEÇAS DESENHADAS

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	2

1 – INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva diz respeito ao anteprojecto do “Loteamento urbano com obras de urbanização da Zona de Localização Empresarial do Sabugal”, que consiste na operação de loteamento de uma parcela de terreno com uma área aproximada de 19,02 ha, propriedade do Município do Sabugal, integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UO8 do PDM do Sabugal, designada por Zona de Localização Empresarial do Sabugal. A promoção desta operação de loteamento surge da necessidade que a Autarquia sente no desenvolvimento de política de solos, para fins industriais e deste modo criar condições para atrair atividades económicas e criar postos de trabalho.

A área de intervenção é constituída pela aglomeração de diversos artigos rústicos que perfazem no total uma área de 224036,16 m², sendo que desta área apenas 190258,63 m² serão usados na operação de loteamento, ficando a restante área remanescente. Os artigos rústicos que integram esta operação de loteamento são os seguintes: 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 583, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 767, 768, 769 e 2153.

Pretende-se que a Autarquia exerça uma avaliação crítica sobre este documento, identificando eventuais pontos de discordância, para futura correção, com o fim de ser produzido o projeto com a maior qualidade possível.

2 – JUSTIFICAÇÃO E ANTECEDENTES DO PROJETO

2.1 – Objetivos e justificação do projeto

A cidade do Sabugal encontra-se localizada no interior do país, região que há muito sofre com os problemas de desertificação, de fluxos de emigração, do êxodo da população ativa para a capital de distrito (Guarda), e tendo em conta a conjuntura atual, esses problemas tendem a aumentar. Mas, apesar dos fenómenos de emigração que se fazem sentir, tem-se verificado uma procura, por parte da população, no sentido de se restabelecer, procurando investir em determinadas atividades, nomeadamente, para a instalação de unidades industriais.

A área reservada para a ampliação do Parque Industrial do Sabugal (cerca de 5,56 ha), que o PDM definia, revelou-se incapaz de atrair quer investimento público quer investimento privado. É importante referir que no Sabugal não existe atualmente zonas infraestruturadas, capaz de acolher iniciativas de investimento, onde é fundamental existir áreas com alguma dimensão e facilidades de acessos.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	3

No presente contexto, a Zona de Localização Empresarial do Sabugal pretende:

- Integrar, otimizar e promover recursos e competências locais;
- Fomentar sinergias decorrentes das atividades indústrias e do tecido produtivo;
- Estimular o investimento e o desenvolvimento económico;
- Diminuir o desemprego na região;
- Facilitar a interação entre recursos humanos com competências distintas e de diferentes sectores económicos.

Em suma, com a ZLE do Sabugal pretende-se promover a otimização de recursos e das competências locais, com vista à promoção e ao fomento de uma competitividade territorial diferenciada, inovadora e sustentável e, conseqüentemente, ao aumento da riqueza da comunidade, bem como da competitividade regional e do país.

2.2 – Antecedentes do projeto

Os antecedentes do projeto surgiram inicialmente através de intenções de investimento particular, isto é, por volta de 2008 e 2009 houve proprietários de terrenos junto à EN 233 que promoveram um investimento industrial, através da construção de um armazém industrial (empresa “Sopro Radiante”) e de um centro de reciclagem (CIRVA).

Os lotes inseriam-se em parcelas já constituídas e com dimensão superior a 5000 m², servidas por um caminho público e construção destinada a construções industriais isoladas, que de acordo com a Carta de Ordenamento do PDM do Sabugal, e do artigo 22º do Regulamento do PDM, pertenciam ao conceito de Industria Isolada, inseridos na Classe de espaços – Área Rural.

O Município do Sabugal requalificou então a área envolvente, através da construção de infraestruturas, nomeadamente, a construção de uma via de acesso aos armazéns e a sua articulação com a estrada nacional EN233, através da execução de uma rotunda, bem como a construção da rede de iluminação exterior, rede de drenagem e saneamento.

Tendo em conta a incapacidade de expansão do atual parque industrial, em 2010 o Município do Sabugal deliberou iniciar o procedimento relativo à alteração do Plano Diretor Municipal (PDM), com vista a conceber uma Zona de Localização Empresarial no Sabugal, a localizar no Alto do Espinhal.

No ano de 2010 o Município do Sabugal deliberou, por unanimidade, em reunião ordinária a 22 de Dezembro de 2010, aprovar a versão final da proposta de alteração ao Plano

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	4

Diretor Municipal do Sabugal que deliberou promover em reunião ordinária de 8 de Janeiro de 2010 e que fez publicar no Diário da República, n.º 16, 2.ª série, de 25 de Janeiro de 2010, sob o Aviso n.º 1667/2010.

No ano de 2011, de acordo com a publicação no Diário da República sob o aviso n.º 1138/2011, a alteração ao PDM foi aprovada, onde o principal objetivo conceber uma Zona de Localização Empresarial (ZLE), a localizar no Alto do Espinhal, freguesia de Quintas de S. Bartolomeu e consubstanciou-se na reclassificação de solo rural em urbano, com a criação do Espaço Empresarial/Zona de Localização Empresarial do Sabugal e de uma Unidade Operativa UO8 com a mesma designação, que se traduziu na alteração à Carta de Ordenamento e na alteração e aditamento de alguns artigos do Regulamento, que visam integrar a Zona de Localização Empresarial do Sabugal em perímetro urbano (artigo 6.º do PDM), estabelecer uma nova Unidade Operativa, a UO8, (artigo 36.º do PDM) e definir parâmetros de ocupação (artigo 14.º-A PDM).

3 – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A área a lotear situa-se a norte da cidade do Sabugal, na zona do Alto do Espinhal, freguesia de Quintas de São Bartolomeu, confinando a Norte com terrenos rurais, a Sul com a EN233, a Este e Oeste com terrenos rurais.

De acordo com o PDM do Sabugal, nomeadamente a alteração constante do Aviso 1138/2011 publicado em Diário da República n.º 7 de 11 de Janeiro de 2011, é proposta uma faixa de espaço verde de domínio privado dentro dos lotes 32, 21, 2 e Equipamento público, sentido designada de *Non Aedificandi*, dado que os restantes estão equacionados para uma possível expansão.

Na área a lotear, tal como referido anteriormente, encontram-se já inseridas algumas infraestruturas viárias, nomeadamente uma rotunda a Sul pela qual é realizada a ligação à EN233 e outra a Norte sendo estas interligadas por uma via de ligação, infraestruturas elétricas e iluminação pública, abastecimento de água, saneamento e drenagem de águas pluviais, pelo que as infraestruturas agora propostas tiveram de ser harmonizadas com esses elementos pré-existentes.

4 – ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA

A operação de loteamento agora apresentada foi elaborada tendo em atenção a legislação aplicável, nomeadamente o DL 555/99 de 16 de Dezembro na sua redação em vigor, Portaria 216-B/2008 de 3 de Março e as normas e prescrições constantes no Plano Diretor

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	5

Municipal do Sabugal (RCM 114/94 de 9 de Novembro) com as alterações efetuadas pelo Aviso 1138/2011 de 11 de Janeiro.

A área a lotear encontra-se inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - UO8 do PDM do Sabugal, designada por Zona de Localização Empresarial do Sabugal, tendo toda a proposta sido desenvolvida tendo em atenção o futuro uso a dar aos lotes criados, ou seja indústria/armazenagem/comércio/serviços, e pretendendo alcançar os seguintes objetivos orientadores:

- previstos lotes de dimensões diversificadas permitindo deste modo a instalação de indústrias de pequena a média dimensão;
- estabelecer uma rede viária hierarquizada e harmonizada com a morfologia do terreno existente;
- integrar de forma adequada unidades de equipamento coletivo e espaços verdes de utilização pública;
- previstos alguns lotes de utilização para comércio/serviços que permitam criar atividades complementares às de indústria/armazenagem maioritariamente previstas, contribuindo para tornar mais atrativo e sustentável todo o complexo industrial.

Assim, tendo em atenção o atrás exposto, foi desenvolvido o projeto tendo em atenção os parâmetros orientadores apresentados no quadro 1.

Quadro 1 – Parâmetros base utilizados na definição da proposta de loteamento

Índice de ocupação do solo máximo	20%
Índice de utilização do solo máximo	0,80
Índice volumétrico máximo	2,0 m ³ /m ²
Afastamento mínimo frontal ao limite do lote	10 m
Afastamento mínimo lateral ao limite do lote	5 m
Afastamento mínimo posterior ao limite do lote	10 m
Área impermeável máxima por lote	70%

A proposta agora apresentada respeita os valores estipulados na legislação aplicável relativamente a áreas verdes de utilização pública, área de equipamentos de utilização coletiva e lugares de estacionamento públicos e privados.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	6

5 – PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

A proposta de loteamento apresentada engloba a definição da configuração dos lotes a criar, de acordo com a rede viária de circulação proposta, assim como as áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva, equipamento de utilização coletiva, passeios e estacionamento de acordo com o estipulado na Portaria 216-B/2008 e PDM do Sabugal. A definição dos lotes e rede viária teve ainda em atenção a topografia do terreno, por forma a criar condições de acessibilidade aos lotes adequadas e uma circulação viária e pedonal fluida e eficaz.

Assim, o loteamento proposto é constituído por 22 lotes, todos destinados a Indústria/Armazém/Comércio/Serviços, apresentando em termos de parâmetros urbanísticos para a zona a lotear os valores referidos no quadro 2.

Relativamente aos parâmetros referentes a cada um dos lotes individualmente (área de implantação, área de construção, n.º de pisos, cêrcea e outros), estes são apresentados em quadro síntese anexo a esta memória e igualmente em quadro inserido na planta síntese do loteamento.

Quadro 2 – Parâmetros urbanísticos gerais da zona a lotear

Parâmetro	Valor
Área total a lotear (m ²)	190 258,63
Área de construção (m ²)	23 502,00
Área total dos lotes (m ²)	117 554,74
Área total de implantação (m ²)	23 502,00
Área de arruamentos (m ²)	9 180,36
Área de passeios (m ²)	2 984,74
Área de estacionamentos públicos (m ²)	3 444,98
Área de equipamentos de utilização coletiva (m ²)	19 305,08
Área de espaços verdes e de utilização coletiva (m ²)	26 232,43
Faixa verde “ <i>non aedificandi</i> ” (público do município)	11 556,30
N.º de lugares de estacionamento ligeiro público	197
N.º de lugares de estacionamento pesado público	7
N.º de lugares de estacionamento ligeiro privado (interior dos lotes)	655
N.º de lugares de estacionamento pesado privado (interior dos lotes)	33
Índice de ocupação do solo (%)	12,35
Índice de utilização do solo	0,12

Em termos de ocupação dos lotes, prevê-se a possibilidade de construção de edifícios com o máximo de 1 piso acima da cota de soleira, destinados a

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	7

Industria/Armazém/Comércio/Serviços. Existe ainda a possibilidade de efetuar a construção de um piso tipo mezanino com uma área máxima de construção de 20% da área de construção prevista para o lote, sendo esta situação objeto de definição em regulamento, tendo de cumprir a legislação aplicável.

A cêrcea máxima proposta para os edifícios em relação à cota de soleira definida pela cota média do passeio na zona de acesso ao lote é de 10 m, sendo ainda necessário que todas as edificações tenham acesso direto à via pública, tanto automóvel como pedonal.

Admite-se ainda a possibilidade de construção de edificações autónomas relativamente à principal, desde que seja afeta a uso complementar da edificação principal e a área de implantação do conjunto das edificações não pode superar a área de implantação definida para o lote.

Estrutura viária e estacionamento

Em relação à rede viária proposta, esta desenvolve-se a partir do arruamento existente na zona inicial da área a lotear, e que faz a ligação à estrada nacional através da rotunda já existente, estendendo-se pela restante área de modo a permitir o acesso a todos os lotes propostos.

O perfil tipo previsto para os arruamentos contempla uma faixa de rodagem de 9m, passeio de 1,6m em ambos os lados da plataforma, de forma a criar condições de acessibilidade seguras e confortáveis para todos os cidadãos nomeadamente aqueles com mobilidade condicionada, e estacionamento com 2,5m de largura quando o mesmo seja efetuado ao longo do arruamento, e de 5,0m de largura quando seja perpendicular ao arruamento.

Estas faixas de estacionamento são interrompidas nos locais de acesso aos lotes numa faixa de 6m de modo a possibilitar o acesso quer de ligeiros quer de pesados, assim como no local de implantação das caldeiras das árvores conforme previsto nas peças desenhadas. A definição dos parâmetros geométricos do perfil tipo atrás descrito, assim como das faixas de estacionamento, foram efetuados de modo a cumprir o definido na Portaria 216B-2008 de 3 de Março e Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto.

A rede de percursos pedonais a criar será contínua e coerente abrangendo toda a área do loteamento articulando-se com a área urbanizada, a urbanizar e as atividades/ funções urbanas a desenvolver para a área em questão.

Deve-se prever igualmente locais para estacionamento de veículos ligeiros e pesados no interior dos lotes, por forma a dar cumprimento ao estipulado na legislação aplicável,

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	8

nomeadamente o constante no Quadro do artigo 100º do PDM do Sabugal e a Portaria 216B-2008 onde se define o seguinte:

Estacionamentos de Ligeiros (de acordo com o artigo 100º do PDM Sabugal)

- Indústria e ou Armazenagem: 1 lugar por cada 150m² de área bruta de construção
- Comércio e Serviços: 2 lugares por cada 100m² de área bruta de construção para estabelecimento com A < 500 m²
2,5 lugares por cada 100m² de área bruta de construção para estabelecimento com área entre 500 m² a 1000 m²
3 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção para estabelecimentos com A > 1000 m²

Estacionamentos de Pesados (de acordo com o artigo 100º do PDM Sabugal)

- Indústria e ou Armazenagem: 1 lugar por cada 1000m² de área bruta de construção, com um mínimo de 1 lugar/lote

Aos valores de lugares de estacionamento privados calculados de acordo com o atrás apresentado, acrescem lugares de estacionamento públicos no exterior dos lotes de acordo com os seguintes critérios previstos no Quadro do artigo 100º do PDM do Sabugal:

Estacionamentos de Ligeiros

- Indústria e ou Armazéns: o número total de lugares determinados para o estacionamento no interior do lote é acrescido de 20% para estacionamento público;
- Comércio e Serviços: o número total de lugares determinados para o estacionamento no interior do lote é acrescido de 30% para estacionamento público;

Estacionamentos de Pesados

- Indústria e ou Armazéns: o número total de lugares determinados para o estacionamento no interior do lote é acrescido de 20% para estacionamento público;

Dos lugares de estacionamento públicos determinados tendo em atenção os valores mínimos estabelecidos pelos critérios atrás apresentados, serão reservados 4 lugares para pessoas com mobilidade reduzida, correspondendo no total a uma área de 60 m².

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	9

Nas zonas de passagem para peões as alturas dos lancis em toda a sua largura não deverão ser superiores a 0,02 m, o pavimento adjacente deve ser rampeado com uma inclinação não superior a 8% na direção da passagem dos peões.

Rede de distribuição de água

Esta rede terá início na rede pública existente no local, sendo dimensionada de forma a dar resposta às necessidades dos diversos lotes e o seu traçado será efetuado de modo a torna-la o mais otimizada e funcional possível.

A rede será do tipo ramificada, constituída por tubagens em PEAD enterradas em vala sob os passeios, a uma profundidade mínima de 0,70 m medida entre o extradorso da conduta e o pavimento, respetivos ramais para cada lote, acessórios de funcionamento da rede e bocas-de-incêndio e rega, apresentando-se em anexo planta com o seu traçado geral.

No traçado em planta da rede tentou-se otimizar o percurso da água, acompanhando as condutas no traçado em perfil a inclinação dos arruamentos.

Toda a infraestrutura será levada a efeito de acordo com o projeto de especialidade a apresentar.

Rede de esgotos e águas pluviais

Será criada uma rede de esgotos residuais e de águas pluviais, com o seu ponto final no ponto de ligação à rede pública existente no local, sendo dimensionadas de modo a dar resposta às necessidades do loteamento.

O sistema a implementar será do tipo separativo, com conduta da rede de esgotos em PP corrugado, de diâmetro a definir no projeto de especialidade, assente em vale comum com a rede de águas pluviais e a uma profundidade mínima de 1,50 m medida entre a sua geratriz superior e a cota da camada de desgaste do pavimento.

Os ramais domiciliários, terão início á entrada de cada lote e em caixa de receção, para posterior ligação da rede interna dos edifícios. Esta caixa será provida de tampa em betão armado. A sua ligação á rede geral processar-se-á num ângulo de 45 graus.

Deverão ser colocadas caixas de visita em espaçamentos não superiores a 60 m e em cada mudança de direção, de modo a facilitar a limpeza dos coletores.

Relativamente à rede de águas pluviais esta será implantada em vala comum com a rede de esgotos, sendo composta por coletor em PP corrugado em diâmetro a definir, caixas de visita e sumidouros pluviais em número e localização considerados suficientes e a definir

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	10

concretamente em projeto de especialidade, apresentando-se em anexo planta com os traçados gerais destas redes.

Estas infraestruturas serão levadas a efeito de acordo com o projeto de especialidade a apresentar.

De forma a não sobrecarregar a infraestrutura existente, optamos por desviar grande parte da nova drenagem pluvial para a linha de água, em dois pontos.

Rede de infraestruturas elétricas

Pretende-se dotar loteamento com infraestruturas elétricas. As infraestruturas a desenvolver serão interligadas com as existentes.

Para alimentar os novos lotes estão previstos 1 novo Posto de Transformação com 630kVA cada um. O novo Posto de Transformação será instalado em local assinalado nas peças desenhadas.

A rede de distribuição em baixa tensão será constituída pelos armários de distribuição e respetivos cabos.

Para cada lote está prevista uma potência de 41,40kVA.

Todos os novos cabos a instalar serão enterrados e entubados. Para facilitar a instalação dos cabos está prevista a instalação de caixas de visita.

Para a iluminação pública, à semelhança da solução que já existe no local, estão previstas luminárias equipadas com lâmpadas de LED adequadas, instaladas em colunas metálicas de 8m Hu com braço simples.

Estas infraestruturas serão levadas a efeito de acordo com o projeto de especialidade a apresentar.

Rede ITUR - Telecomunicações

Por se tratar de uma infraestrutura pública, apenas será necessária a instalação de uma rede de tubagens e caixas de visita. A rede de tubagens será constituída por três tubos PEAD Ø110mm e um tritubo PEADØ40mm.

Estas infraestruturas serão levadas a efeito de acordo com o projeto de especialidade a apresentar.

Rede de distribuição de Gás

Estas infraestruturas serão executadas de acordo com o projeto de especialidade a apresentar.

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	11

Rede de recolha dos resíduos sólidos urbanos (RSU)

Serão previstos diferentes pontos de recolha ao longo dos arruamentos existentes e projetados, localizados por forma a abranger todos os lotes de forma adequada, como se apresenta nas peças desenhadas.

Esta rede será constituída por contentores de lixo e ecoponto, sendo o Contentor de quatro rodas (MGB), em injeção de polietileno de alta densidade colorido na massa e com protecção UV ou equivalente, para RSU na cor verde, e o Ecoponto do tipo ISLEA ou equivalente, com material do Invólucro exterior e portas em Polietileno virgem de alta densidade, corantes e aditivos para protecção contra os raios ultravioleta.

6 – ACESSIBILIDADES

O projeto de acessibilidades será desenvolvido de forma a dar cumprimento às disposições constantes no DL 163/2006 de 8 de Agosto, por forma a os espaços públicos existentes no loteamento estejam adaptados a cidadãos com mobilidade condicionada. As considerações relativas a este ponto são apresentadas no projeto de acessibilidades.

7 – ARRANJOS PAISAGÍSTICOS

7.1 - Espaços verdes de enquadramento:

Os espaços verdes de enquadramento são áreas localizadas entre os lotes, as vias e os passeios, muitas vezes espaços sobrantes, considerando-se na sua execução a utilização de maciços arbustivos e sub-arbustivos, com a utilização de plantas autóctones e/ou adaptadas e ornamentais.

As considerações relativas a este ponto serão apresentadas no projeto de arquitetura paisagista.

7.2 - Espaço verde de utilização coletiva:

O espaço verde de utilização coletiva proposto é caracterizado por inúmeros afloramentos rochosos, em que se pretende que a estratégia de intervenção crie uma imagem apelativa do espaço, através de uma linguagem simples, de modo a criar um espaço agradável.

A requalificação pretende reestruturar o espaço verde de utilização coletiva, de forma a obter uma harmonia e imagem de conjunto, e também uma hierarquização de funções, isto é, movimento, estadia, serviço e enquadramento.

As considerações relativas a este ponto serão apresentadas no projeto de arquitetura paisagista

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	12

Covilhã, Dezembro de 2022

Coordenador

(Eng.º José Domingos Martins Coxo – OE 23690)

Técnicos

(Eng.º José Filipe Minhós da Costa Riscado – OE42864)

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	13

ANEXO I – QUADRO SÍNTESE

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	14

ÁREAS DE CEDÊNCIAS	
Área total a lotear (m ²)	190 258,63
Área construção (m ²)	23 502,00
Área total dos lotes (m ²)	117 554,74
Área total de implantação (m ²)	23 502,00

Áreas/lugares mínimos de acordo com a legislação e propostos			
ÁREAS	Portaria 216B/2008 e PDM Sabugal	Proposto	
Área de equipamentos de utilização coletiva (m ²)	10m ² /100m ² a.c. ind./armaz. 25m ² /100m ² a.c. com./serv.	5 875,50	19 305,08
Área de espaços verdes de utilização coletiva (m ²)	23m ² /100m ² a.c. ind./armaz. 28m ² /100m ² a.c. com./serv.	6 580,56	26 232,43
Estacionamento ligeiro privado (interior dos lotes)	Quadro Artigo 100º - PDM Sabugal	655	655
Estacionamento pesado privado (interior dos lotes)	Quadro Artigo 100º - PDM Sabugal	33	33
Estacionamento ligeiro público (na via)	30% do valor de estacionamento privado (comér. e serv.)	197	197
Estacionamento pesado público (na via)	20% do valor de estacionamento privado (ind./armaz.)	7	7

Áreas de cedência ao domínio público	
Área de arruamentos (m ²)	9 180,36
Área de passeios (m ²)	2 984,74
Área de estacionamentos (m ²)	3 444,98
Faixa verde "non aedificandi" (público do município)	11 556,30
Índice de ocupação do solo (%)	12,35
Índice de utilização do solo	0,12

QUADRO SÍNTESE

N.º Lote	Área do lote (m ²)	Área máxima de implantação (m ²)	Área máxima de construção (m ²)		Área total de construção (m ²)	Volumetria (m ³)	N.º de pisos (máximo)		Cércea (m)	Índice de ocupação do solo (%)	Índice de utilização do solo	Índice volumétrico (m ³ /m ²)	Área permeável mínima (30%)	Estacionamentos		Uso
			acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira			acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira						Ligeiros (Quadro n.º 2 - artigo 100 PDMS)	Pesados (Quadro n.º 2 - artigo 100 PDMS)	
1	15 643,85	3 128,00	3 128,00	0,00	3 128,00	31 280,00	1	0	10	20	0,20	2,00	4 693,16	94	4	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
2	4 147,50	829,00	829,00	0,00	829,00	8 290,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 244,25	21	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
3	1 998,28	399,00	399,00	0,00	399,00	3 990,00	1	0	10	20	0,20	2,00	599,48	8	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
4	1 486,54	297,00	297,00	0,00	297,00	2 970,00	1	0	10	20	0,20	2,00	445,96	6	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
5	1 661,62	332,00	332,00	0,00	332,00	3 320,00	1	0	10	20	0,20	2,00	498,49	7	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
6	3 241,42	648,00	648,00	0,00	648,00	6 480,00	1	0	10	20	0,20	2,00	972,43	17	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
7	6 366,62	1 273,00	1 273,00	0,00	1 273,00	12 730,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 909,99	39	2	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
8	2 959,86	591,00	591,00	0,00	591,00	5 910,00	1	0	10	20	0,20	2,00	887,96	15	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
9	3 216,82	643,00	643,00	0,00	643,00	6 430,00	1	0	10	20	0,20	2,00	965,05	17	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
10	3 428,60	685,00	685,00	0,00	685,00	6 850,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 028,58	18	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
11	3 415,77	683,00	683,00	0,00	683,00	6 830,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 024,73	18	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
12	4 763,45	952,00	952,00	0,00	952,00	9 520,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 429,04	24	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
13	2 890,70	578,00	578,00	0,00	578,00	5 780,00	1	0	10	20	0,20	2,00	867,21	15	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
14	7 085,24	1 417,00	1 417,00	0,00	1 417,00	14 170,00	1	0	10	20	0,20	2,00	2 125,57	43	2	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
15	15 244,37	3 048,00	3 048,00	0,00	3 048,00	30 480,00	1	0	10	20	0,20	2,00	4 573,31	92	4	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
16	4 230,95	846,00	846,00	0,00	846,00	8 460,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 269,29	22	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
17	2 435,14	487,00	487,00	0,00	487,00	4 870,00	1	0	10	20	0,20	2,00	730,54	10	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
18	2 875,27	575,00	575,00	0,00	575,00	5 750,00	1	0	10	20	0,20	2,00	862,58	15	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
19	3 626,59	725,00	725,00	0,00	725,00	7 250,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 087,98	19	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
20	3 956,02	791,00	791,00	0,00	791,00	7 910,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 186,81	20	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
21	3 477,17	695,00	695,00	0,00	695,00	6 950,00	1	0	10	20	0,20	2,00	1 043,15	18	1	Comércio/Serviços/Industria/Armazém
32	19 402,96	3 880,00	3 880,00	0,00	3 880,00	38 800,00	1	0	10	20	0,20	2,00	5 820,89	117	4	Comércio/Serviços/Industria/Armazém

Nota: os valores indicados no quadro são os máximos permitidos

ANEXO II – PROGRAMA GERAL DOS TRABALHOS

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	15

PROGRAMA GERAL DE TRABALHOS

Requerente:	CÂMARA MUNICIPAL DO SABUGAL
Obra:	Projeto de loteamento urbano com obras de urbanização da Zona de Localização Empresarial do Sabugal
Local da obra:	Alto do Espinhal - Quintas de São Bartolomeu

Ano	1												
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Piquetagem	█												
Terraplenagens gerais	█	█	█										
Infraestruturas - rede de distribuição de água			█	█	█								
Infraestruturas - rede de distribuição de energia elétrica			█	█	█								
Infraestruturas - rede de iluminação pública			█	█	█								
Infraestruturas - rede de telecomunicações			█	█	█								
Infraestruturas - rede de gás			█	█	█								
Infraestruturas - rede de drenagem de esgotos					█	█							
Infraestruturas - rede de drenagem de águas pluviais					█	█							
Pavimentação						█	█	█					
Equipamentos								█					
Arranjos exteriores									█				
Sinalização e segurança									█				
TOTAL						9 Meses							

Técnico

Data

Dez. 2022

ANEXO III – ESTIMATIVA

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	16

ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

ZONA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DO SABUGAL

Resumo Estimativa Orçamental

TRABALHOS	UN.	QTD.	PREÇOS UNITÁRIOS	PREÇOS GLOBAIS
01-TRABALHOS PREPARATÓRIOS				20 000,00 €
02-TERAPLENAGENS GERAIS				130 500,00 €
03-INFRAESTRUTURAS				395 877,72 €
04 -PAVIMENTAÇÃO				333 318,36 €
05 - EQUIPAMENTOS DE SINALIZAÇÃO E SEGURANÇA				6 500,00 €
06 -ARRANJOS EXTERIORES				4 500,00 €
TOTAL				890 696,08 €

ANEXO IV – PEÇAS DESENHADAS

Plantas PDM

- 01 – Planta de localização
- 02 – Planta Cadastral
- 03 – Planta do existente
- 04 - Planta Síntese do Loteamento
- 05 - Planta da rede de distribuição de água e gás
- 06 – Planta da rede de distribuição de eletricidade
- 07 – Planta da rede de distribuição de telecomunicações
- 08 – Planta da rede de esgotos e águas pluviais
- 09 – Perfis transversais tipo e vala técnica tipo

Realizado	Verificado	Aprovado	Processo	Data	Versão	Página
GO4GP			GO_0472022	Dez. 2022	01-2022	17

LEGENDA:

Planos Territoriais em vigor

- 1- Plano de Urbanização do Sabugal
- 2- Plano de Ordenamento de Salvaguarda e Valorização de Sortelha

Perímetro Urbano

SOLO URBANO

- Espaços Centrais
- Espaços Habitacionais Nível
- Espaços Habitacionais Nível I
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade
- Espaços de Atividade Económica
- Espaços de Uso Especial - Equipamentos
- Espaços Verdes

SOLO RUSTICO

- Espaços Agrícolas de Produção
- Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos
- Espaços Florestais
- Espaço Destinado a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações
- Espaços de Ocupação Turística
- Agglomerados Rurais

Espaços Naturais

- Espaços Naturais Tipo I
- Espaços Naturais Tipo II

Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

- Espaços de Exploração Consolidados
- Espaços de Exploração Complementar
- Espaços de Recursos Geológicos Potenciais

ESPAÇOS CANAIS

Rede Rodoviária Nacional

- Rede Nacional Complementar (ENs) - EN222 / EN233 / EN233-3

Rede Regional

- Estradas Regionais Sob Jurisdição do I.P. (ERs) - ER324 / ER18-3

Rede Municipal

- Estradas Municipais (EMs)
- Caminhos Municipais (CMs)

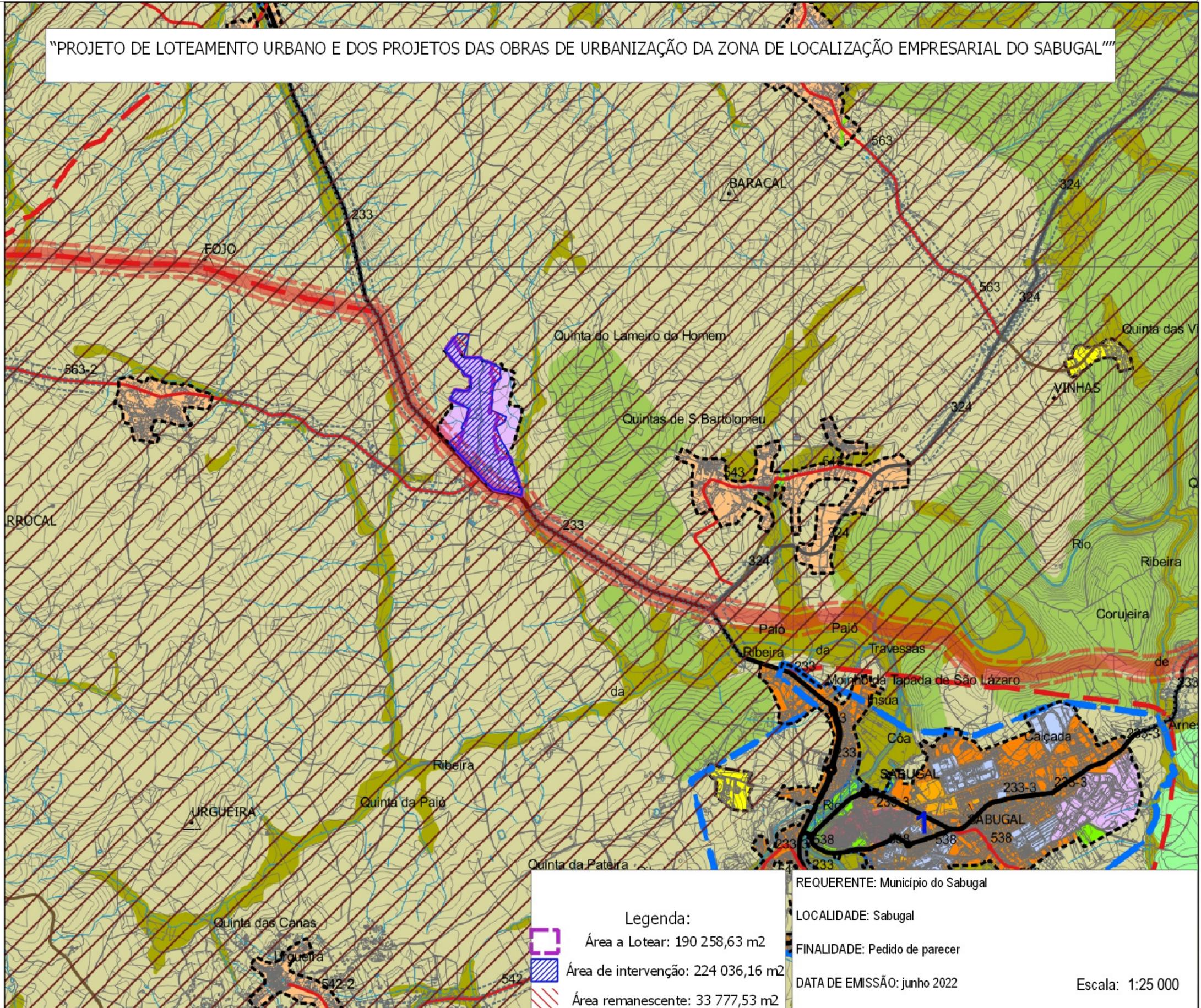
Rede Estruturante

- Via Estruturante da Raia - Prevista (Ligação A23-Fronteira-Importância supra-municipal)

Rede Ferroviária (Linha da Beira Alta)

LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

- Zona Territorial de Proteção da Albufeira do Sabugal
- Reserva Natural da Serra da Malcata
- Limite das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
 - U1 - Rota do Rio Cóa (Bademalhos/Malongo do Cóa)
 - U2 - Envolvente Ribeirinha de Vilar Maior (Vilar Maior)
 - U3 - Lugar de Santo Amaro (Casteleiro)
 - U4 - Lugar de Valverdinho (Casteleiro)
 - U5 - Quinta da Mimososa (Casteleiro)
- Faixa Gestão de Combustíveis - Rede Primária
- Zonas Inundáveis
- Albufeiras

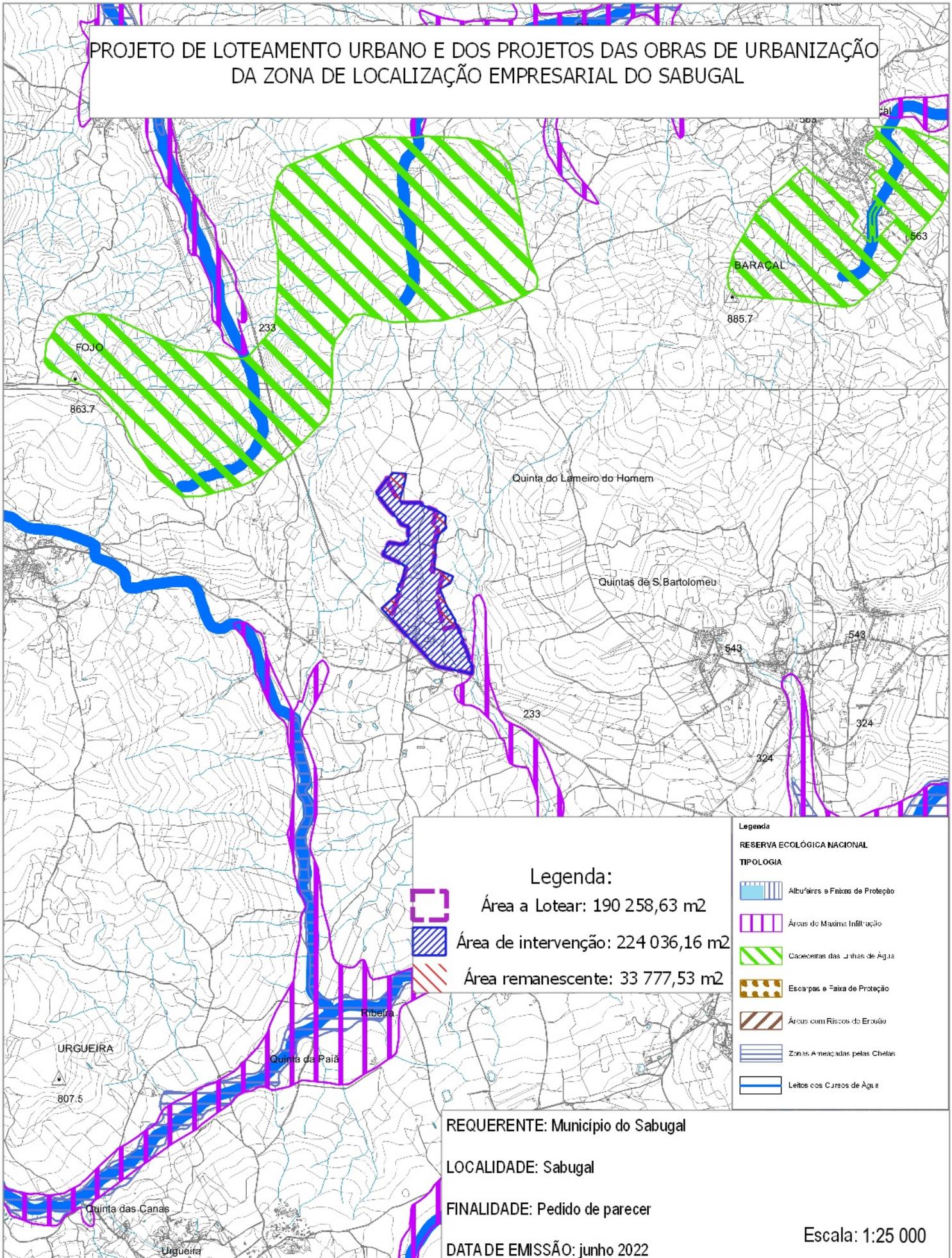


Legenda:

- Área a Lotear: 190 258,63 m²
- Área de intervenção: 224 036,16 m²
- Área remanescente: 33 777,53 m²



PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO E DOS PROJETOS DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO DA ZONA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DO SABUGAL



Legenda:



Área a Lotear: 190 258,63 m²



Área de intervenção: 224 036,16 m²



Área remanescente: 33 777,53 m²

Legenda

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

TIPOLOGIA

-  Albufeiras e Faixas de Proteção
-  Áreas de Máxima Infiltração
-  Cabeceiras das Linhas de Água
-  Escarpas e Faixa de Proteção
-  Áreas com Riscos de Erosão
-  Zonas Ameaçadas pelas Cheias
-  Leitos dos Cursos de Água

REQUERENTE: Município do Sabugal

LOCALIDADE: Sabugal

FINALIDADE: Pedido de parecer

DATA DE EMISSÃO: junho 2022

Escala: 1:25 000

Legenda

Reserva Agrícola Nacional

APROVEITAMENTOS

Aproveitamento Hidroagrícola de Alfaiates

Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira

Áreas Regadas do Concelho do Sabugal

- 1 - Regadio Tradicional
- 2 - Regadio Tradicional de Sortelha e Anexas
- 3 - Regadio do Lanchal
- 4 - Regadio Tradicional de Reproviços e Veigas
- 5 - Regadio Tradicional de Vale de Espinho
- 6 - Regadio Tradicional da Lajeosa - Fietal
- 7 - Regadio de Pena Lobo
- 8 - Regadio Tradicional do Areal
- 9 - Regadio Tradicional da Aldeia do Bispo
- 10 - Regadio Tradicional do Areal - 2ª Fase
- 11 - Regadio da Munheta
- 12 - Regadio de Vila do Touro
- 13 - Regadio do Porto Ferro
- 14 - Regadio das Melças
- 15 - Regadio das Lapas
- 16 - Regadio de Adecambo
- 17 - Regadio da Ribeira Seixo do Cóa
- 18 - Regadio da Regada do Cóa
- 19 - Regadio da Levada das Tapadas
- 20 - Regadio do Pontão Abitueira
- 21 - Regadio da Malcata
- 22 - Regadio da Rebolosa
- 23 - Regadio Tradicional de Vilar Maior
- 24 - Regadio de Vale da Carvalhoas
- 25 - Regadio do Vale da Granja e Janadão
- 26 - Regadio de Ruivós

REDE INFRAESTRUTURAS

Canal de Escarigo

Canal Condutor Geral

Conduta de Rega

Reservatório Belmonte

CIRCUITO HIDRÁULICO SABUGAL - MEIMOA

Estrutura Ambiental - Albufeira do Sabugal

Tomada de Água

Conduta Submersa

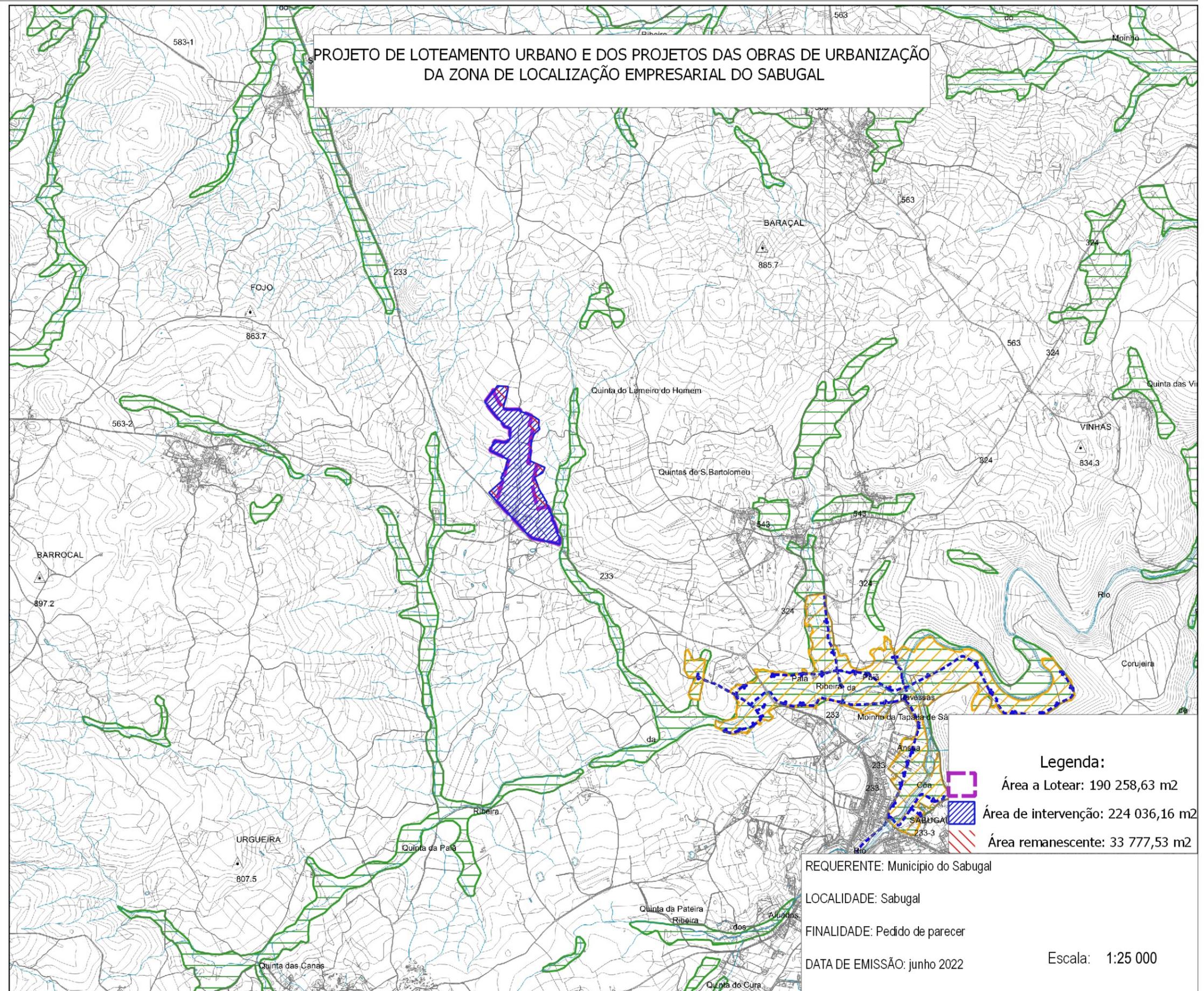
Túnel

LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

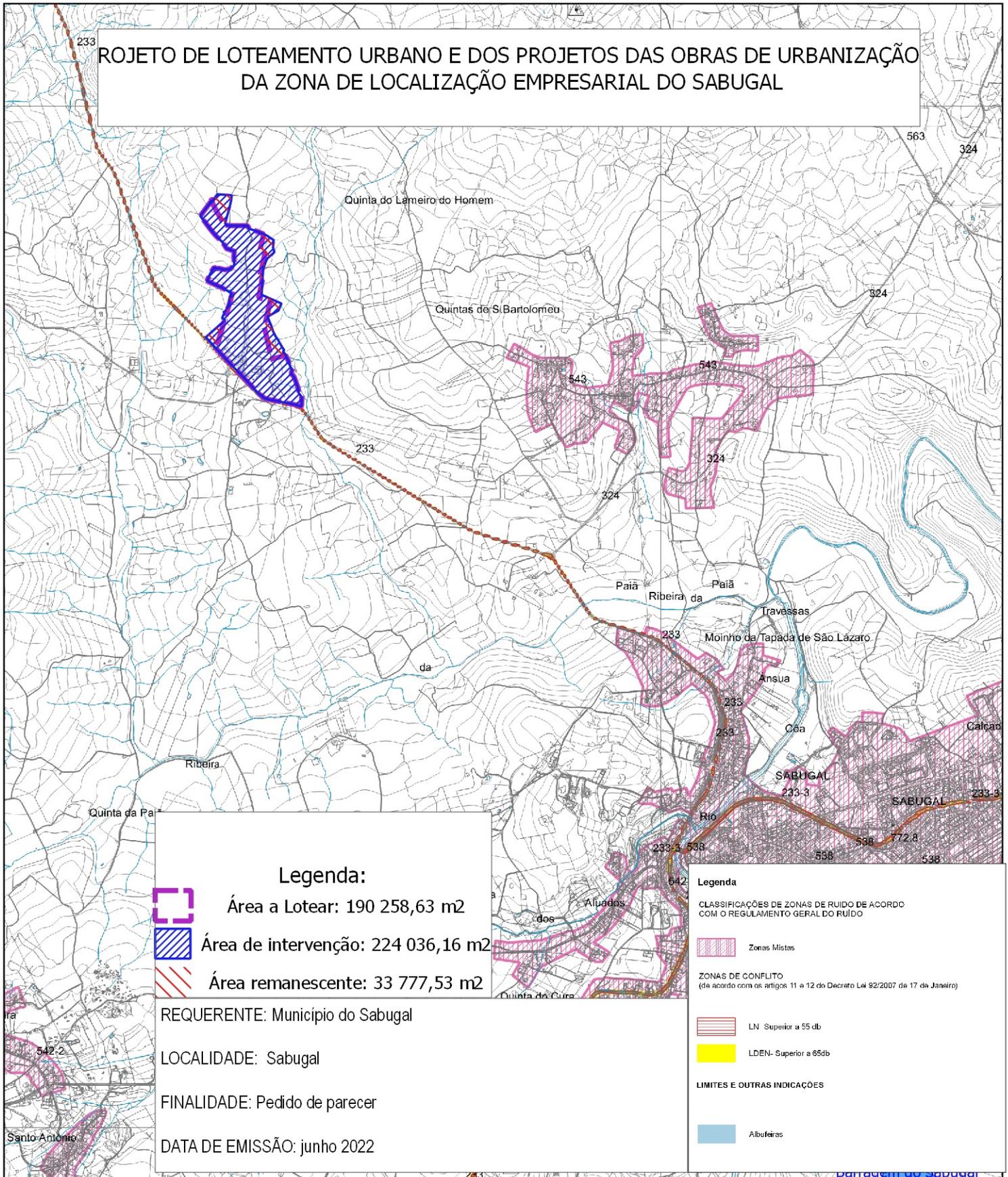
Albufeiras

- 1 - Albufeira do Sabugal
- 2 - Albufeira de Alfaiates
- 3 - Albufeira de Batocas

Linhas e Cursos de Água

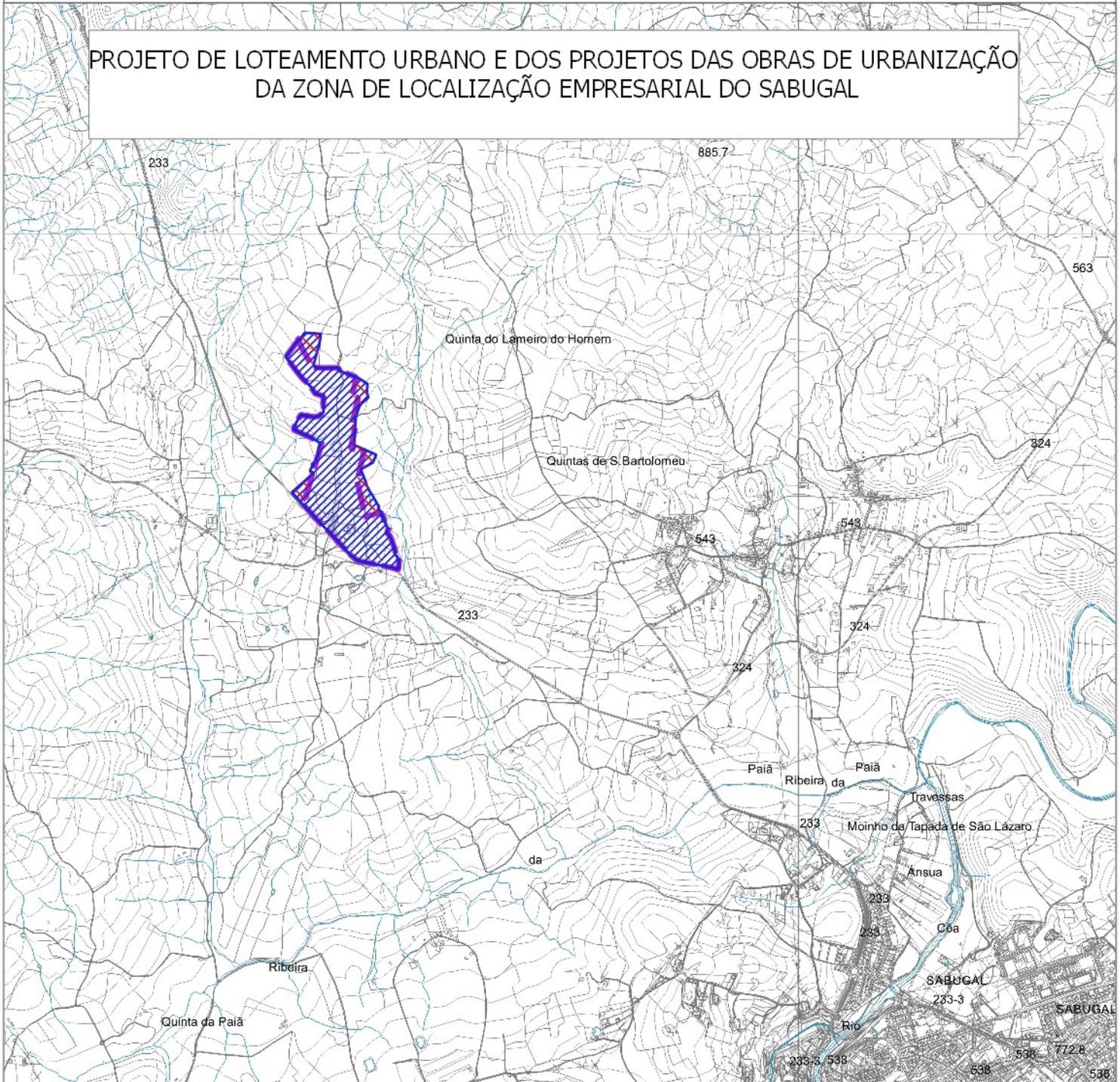


PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO E DOS PROJETOS DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO DA ZONA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DO SABUGAL





PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO E DOS PROJETOS DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO DA ZONA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DO SABUGAL



Legenda:

- Área a Lotear: 190 258,63 m² (represented by a purple square)
- Área de intervenção: 224 036,16 m² (represented by a blue hatched square)
- Área remanescente: 33 777,53 m² (represented by a red hatched square)

Legenda

- Áreas Florestais
 - Áreas Sujeitas ao Regime Florestal Parcial (represented by a green square)
- LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES
 - Albufeiras (represented by a light blue square)
 - Linhas e Cursos de Água (represented by a blue line)

REQUERENTE: Município do Sabugal

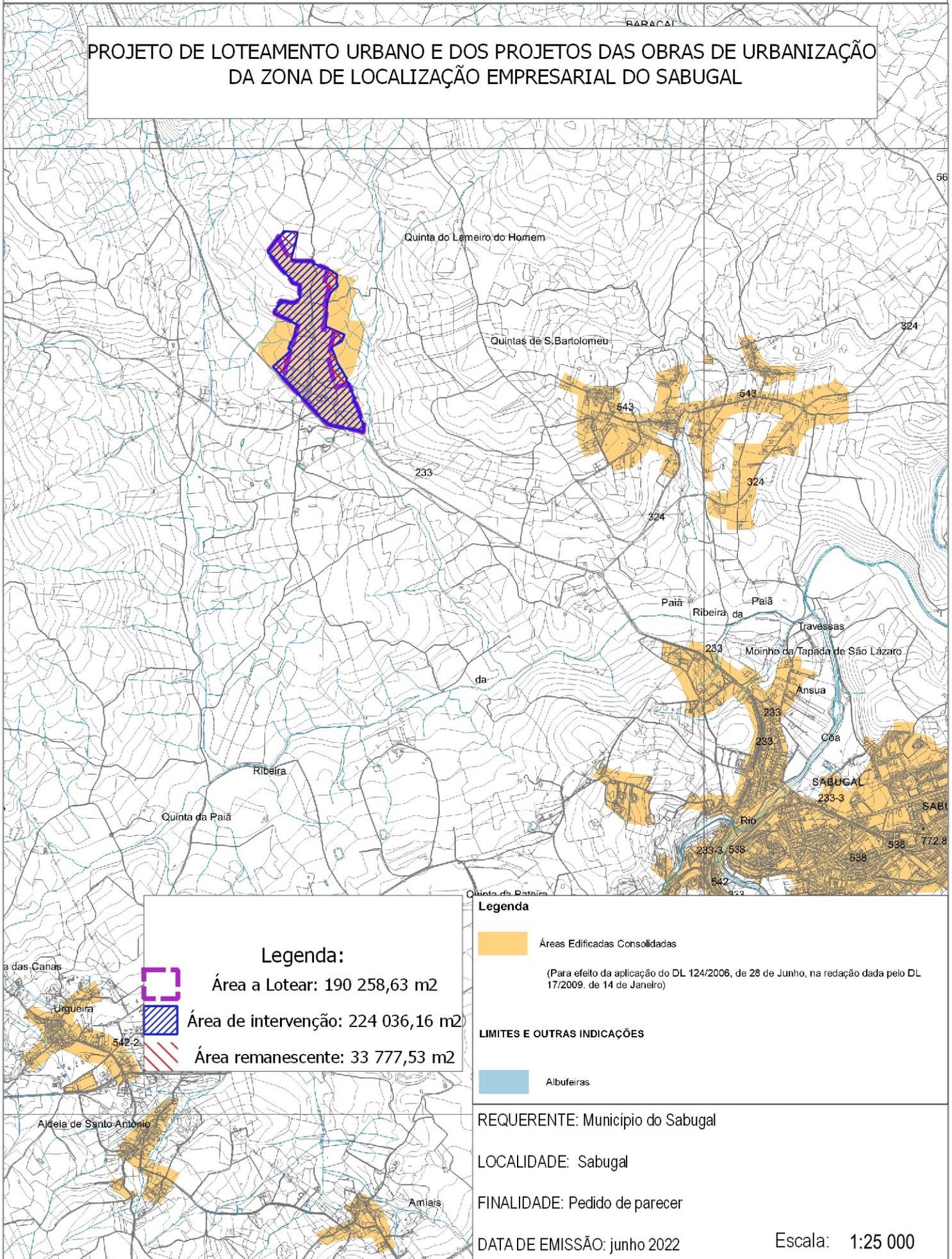
LOCALIDADE: Sabugal

FINALIDADE: Pedido de parecer

DATA DE EMISSÃO: junho 2022

Escala: 1:25 000

PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO E DOS PROJETOS DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO DA ZONA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DO SABUGAL



Legenda:

-  Área a Lotear: 190 258,63 m²
-  Área de intervenção: 224 036,16 m²
-  Área remanescente: 33 777,53 m²

Legenda

-  Áreas Edificadas Consolidadas
(Para efeito da aplicação do DL 124/2006, de 28 de Junho, na redação dada pelo DL 17/2009, de 14 de Janeiro)

LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

-  Albufeiras

REQUERENTE: Município do Sabugal
 LOCALIDADE: Sabugal
 FINALIDADE: Pedido de parecer
 DATA DE EMISSÃO: junho 2022
 Escala: 1:25 000

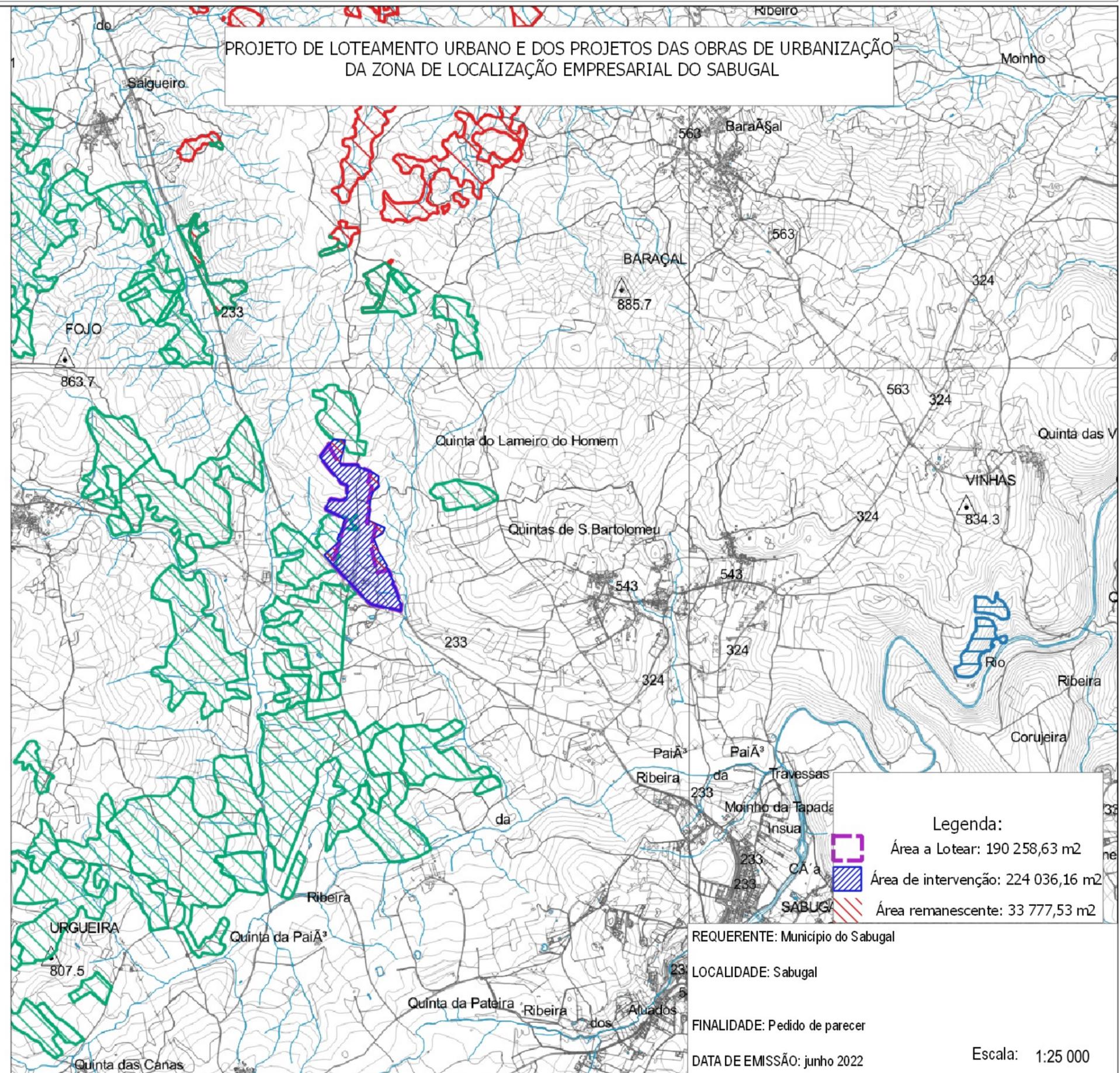
Legenda

Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndio

Ano



LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES





PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO E DOS PROJETOS DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO DA ZONA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DO SABUGAL

