Unidade de Execução do Verde de Recreio e Lazer – Sete Casas- Loures

Termos de Referência

DEZEMBRO

2017

D.P.R.U.

LRS
LOURES
câmara municipal

(página em branco)

Coordenação geral:

Diretor do DPGU: Arquiteto Luís Carvalho
Chefe de Divisão: Arquiteta Manuela Carneiro

Equipa técnica:

Ana Paula Félix, arquiteta
Amélia Silva, engenheira
Helena Araújo, arquiteta paisagista
Mafalda Henriques, geógrafa
Paulo Moura, desenho
Zélia Serra, apoio administrativo

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO 4

2 DA OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO 5

3 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOURES (PDMLOURES) 5

4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO 12

5 DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 16

6 SITUAÇÃO CADASTRAL 17

7 OBJETIVOS 17

8 PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA 18

9 SISTEMA DE EXECUÇÃO 21

10 PEÇAS DESENHADAS 23

1 INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Loures pretende delimitar uma unidade de execução para uma parte do território integrada na SUOPG 07- Pólo de Atividades Económicas de Sete Casas, para concretizar o espaço verde de recreio e lazer, identificado na Carta do Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do solo.

Esta pretensão decorre da solicitação efetuada pela Hovione, Farmaciência S.A. (doravante designada – Hovione) que veio propor ao município, a delimitação de uma unidade de execução, que permita a concretização do uso compatível, neste caso um parque de estacionamento e uma portaria com balneário para apoio ao complexo fabril.

Assim, a presente proposta de delimitação de unidade de execução decorre do pedido de utilização da compatibilidade prevista no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures (RPDMLoures), artigo 106.º, para o espaço de verde de recreio e lazer, que determina a necessidade de delimitação de unidade de execução, onde se preveja a cedência da área remanescente ao município, para os fins de recreio e lazer.

A proposta de delimitação depende da observação das disposições definidas pela Estrutura Ecológica Municipal e dos Princípios Orientadores da Operação Urbanística, definidos no presente documento.

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

2 DA OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO

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

Refere-se ainda que, no artigo n.º 3 do artigo 191, as áreas de intervenção dos planos de urbanização, planos de pormenor e das unidades de execução podem corresponder a uma SUOPG ou parte desta, podendo igualmente sobrepor-se a duas ou mais SUOPG.

A oportunidade de delimitação desta Unidade de Execução é um contributo para a concretização dos objetivos definidos no modelo territorial do PDM, através da concretização da estrutura ecológica urbana, nomeadamente no que se refere à criação de funções de recreio e lazer e sua disponibilização para a utilização da população residente.

Esta proposta confere ao município a possibilidade de obter 70% da propriedade para a concretização de uma área de verde público já tratada, com funções de recreio e lazer, bem como promover a proteção e enquadramento dos usos habitacionais existentes na envolvente.

Confere ainda a possibilidade de incrementar uma melhoria significativa na acessibilidade e na vivência do espaço público, ao concretizar uma área de estacionamento organizado, considerando que o Diagnóstico já efetuado às instalações existentes da fábrica da Hovione apresenta um défice de estacionamento a ser colmatado que provoca incómodo, na envolvente próxima, por via da ocupação excessiva com estacionamento por parte dos funcionários.

Deste modo, o Município de Loures entende que esta Unidade de Execução, contribui para assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, sendo uma oportunidade para garantir uma zona verde de recreio e lazer com enquadramento paisagístico, para usufruto da população, bem como maior qualidade ambiental e urbana das áreas habitacionais adjacentes.

3 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOURES (PDMLOURES)

A presente unidade de execução desenvolve-se no âmbito da concretização do Plano Diretor Municipal de Loures (PDMLoures), publicado no Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 6808/2015, de 18 de junho de 2015.

3.1| CARTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO

Solo urbanizado – Espaços Verdes – Verde de Recreio e Lazer
(conforme definido nos artigos 105.º, 106.º, 107.º do Regulamento do PDM de Loures (RPDMLoures).

Solo urbanizado – Consolidadas Habitacionais – Nível I
(conforme definido nos artigos 62.º, 63.º, 64.º do Regulamento do PDM de Loures (RPDMLoures).

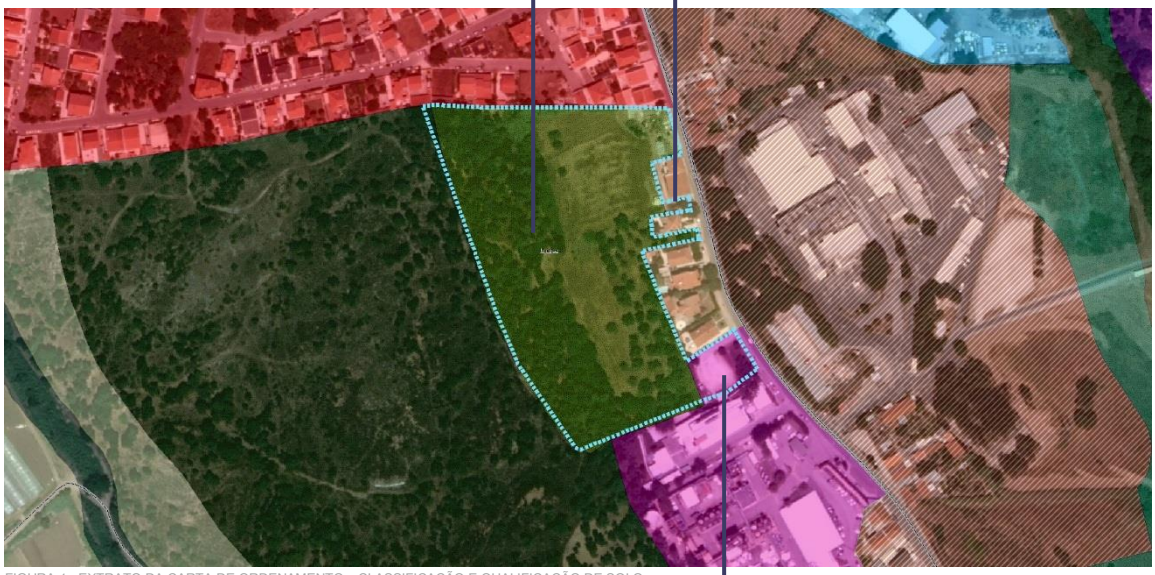


FIGURA 1 - EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO

Solo urbanizado – Consolidadas de Industria e Terciário
(conforme definido nos artigos 76.º, 77.º, 78.º do Regulamento do PDM de Loures (RPDMLoures).

A área integra a qualificação de espaço **verde de recreio e lazer**, sendo que nestas áreas, sem prejuízo do regime legal da REN ou de outras servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis, é permitida a construção de pequenos equipamentos de recreio e lazer não cobertos, mobiliário urbano, pequenas unidades de restauração e de bebidas, outros serviços de apoio e equipamentos com as valências culturais, desportivas e ambientais, complementares às funções de recreio e lazer.

São ainda possíveis de admitir os seguintes usos compatíveis: Equipamentos de utilização coletiva, turismo, habitação, terciário ou indústria do tipo 3.

O PDM de Loures é omisso relativamente ao uso de estacionamento como um uso autónomo.

Deste modo, considerando a informação n.º 10-DPRU-MC-2017, enquadrou-se a situação da seguinte forma:

"Os usos propostos, estacionamento e balneário, embora omissos no regulamento porque não se constituem como unidades funcionais só por si autónomas, só podem ser enquadrados no âmbito da sua complementaridade com as instalações já existentes.

Deste modo, os usos pretendidos (estacionamento e portaria/ balneário) são entendidos como estruturas de apoio e, portanto, complementares à fábrica existente da Hovione, admitindo-se, contudo, que estes não apresentam os impactos de uma indústria tipo 1."

Neste contexto, admitindo-se os usos pretendidos como uso compatível, refere-se o seguinte:

- O uso compatível pode ocupar a percentagem máxima de 30% da área, aferida pela área de solo da propriedade integrada nesta qualificação de espaço;
- A utilização do regime de compatibilidade implica a cedência da área remanescente (70% da área da propriedade) ao Município para utilização no âmbito dos usos de recreio e lazer.

Nas intervenções a operar nesta área é obrigatório respeitar o índice de permeabilidade mínimo de 0,6 (artigo 107- Regime de Edificabilidade).

A área de intervenção integra ainda, de forma residual, um pequeno espaço de consolidadas habitacionais e um espaço maior de consolidadas de industria e terciário que se destina à execução dos acessos viários.

3.2| CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA PATRIMONIAL

FIGURA 2 – EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA PATRIMONIAL

Não se identificaram valores patrimoniais na parcela em análise.

3.3| CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

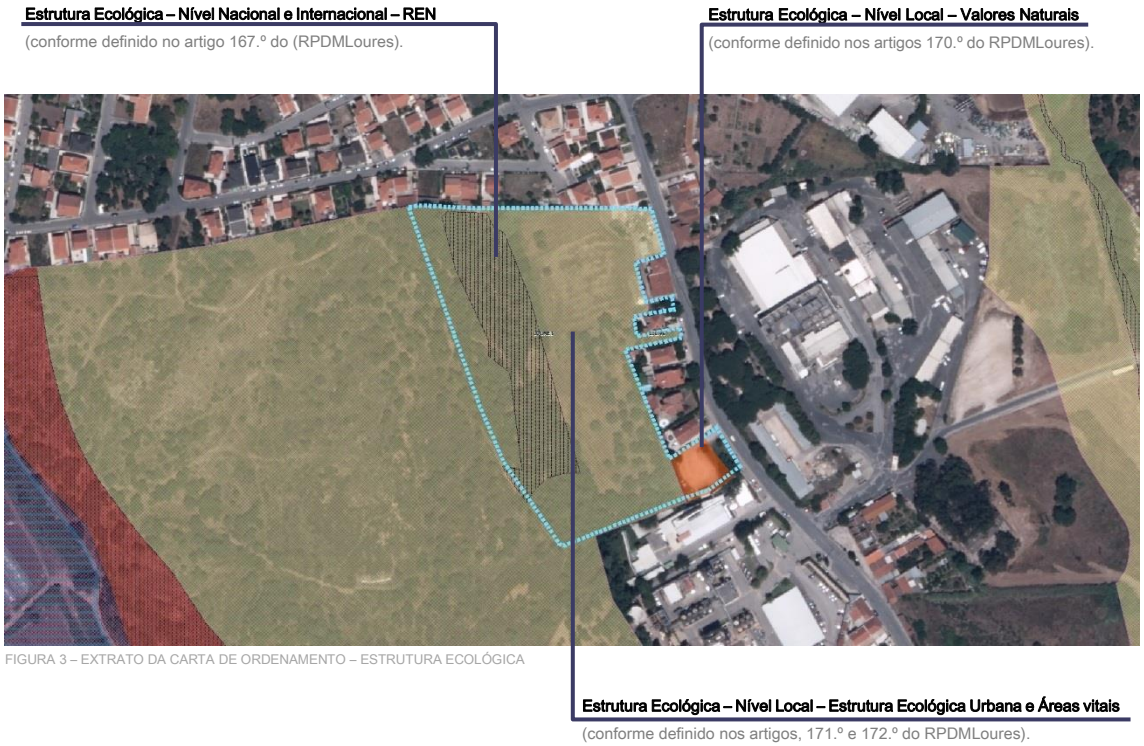


FIGURA 3 – EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA

A área em análise integra a Estrutura Ecológica Municipal, compreende uma área integrada no Nível Nacional e Internacional e fica totalmente compreendida no Nível Local.

A área que integra a Estrutura Ecológica Municipal de Nível Nacional e Internacional, corresponde aos solos com risco de erosão hídrica, afetos ao regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional conforme delimitação constante na Carta de Condicionantes - REN.

A Estrutura Ecológica de Nível Local corresponde aos solos afetos à Estrutura Ecológica Urbana, sendo cumulativamente Áreas Vitais, e parcialmente Valores Naturais

A Estrutura Ecológica Urbana tem como objetivo implementar uma rede de espaços verdes fundamental ao funcionamento e qualificação ambiental do sistema urbano. Compete aos Planos de Pormenor e às Unidades de Execução identificar os componentes destas áreas e definir a sua morfologia.

Assinala-se a existência de uma mancha de Valores Naturais, em toda a faixa nascente do terreno, não sendo permitidos usos que afetem a integridade dos valores existentes, conforme nº 2, do art.º 170 do Regulamento do PDM.

Relativamente às áreas vitais, qualquer intervenção nestas áreas deverá observar a proteção dos recursos, valores e sistemas naturais identificados.

3.4| CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO I

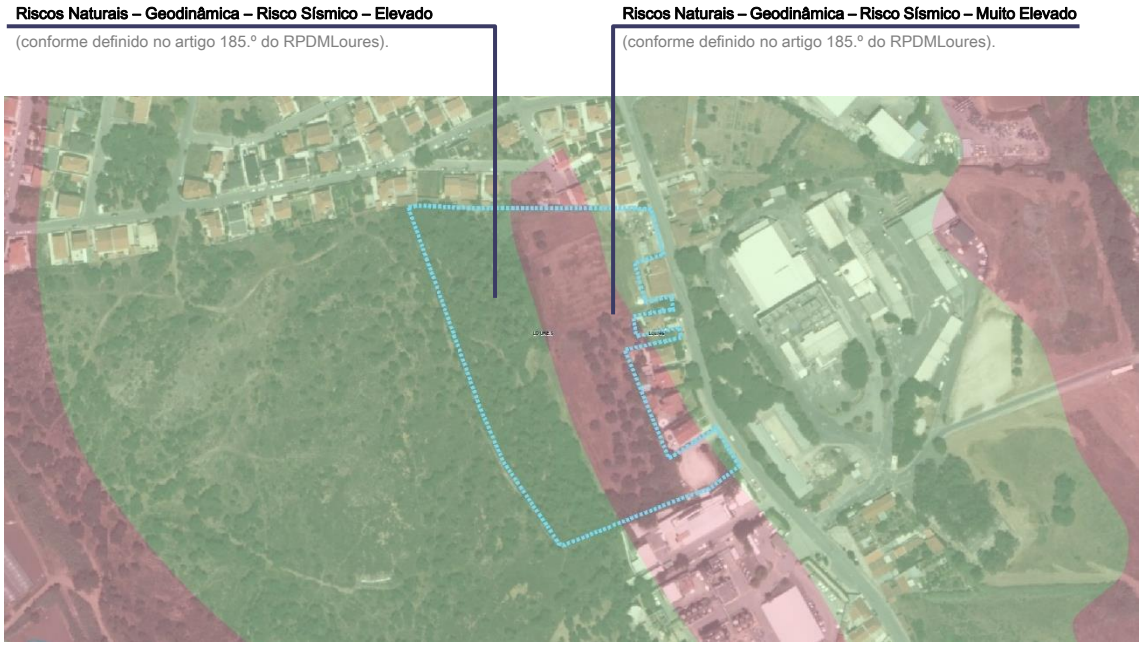


FIGURA 4 – EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO

A área encontra-se sujeita ao cumprimento das disposições definidas no artigo 185.º.

3.5| CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO II

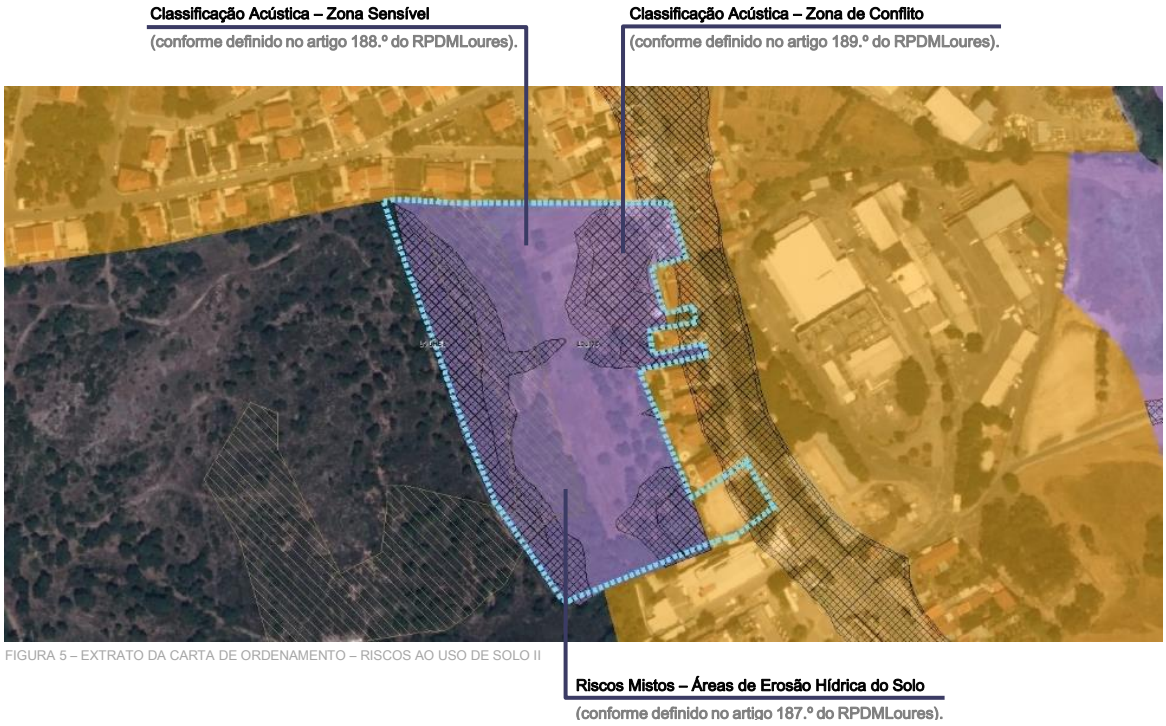


FIGURA 5 – EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO II

A área encontra-se sujeita ao cumprimento das disposições definidas nos artigos 187.º, 188.º e 189.º.

3.6| PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA

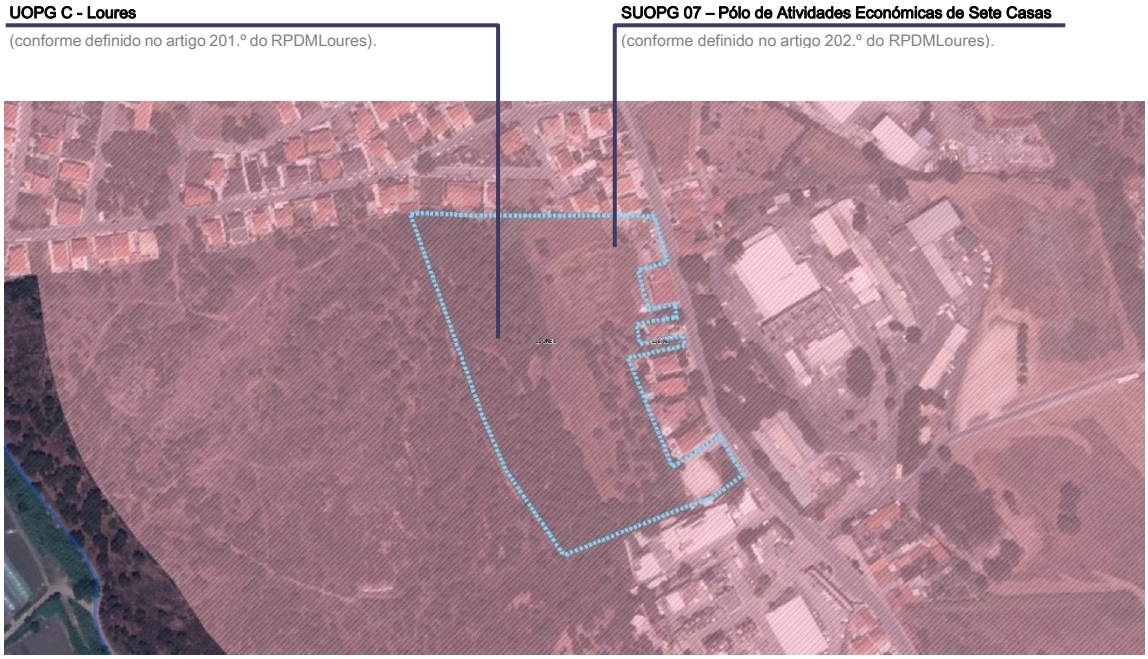


FIGURA 6 – EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO – PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA

Esta área integra a UOPG C – Loures e a SUOPG 07 – Pólo de Atividades Económicas de Sete Casas, que define um conjunto de objetivos para a SUOPG, integrando-se a execução desta área na concretização da estrutura ecológica urbana.

Contribui, ainda, para a concretização do objetivo *"Execução de uma rede viária local que estruture o território e se articule com a ER 374, a EM 628 e o nó da A8".*

3.7| CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E OUTRAS INFRAESTRUTURAS

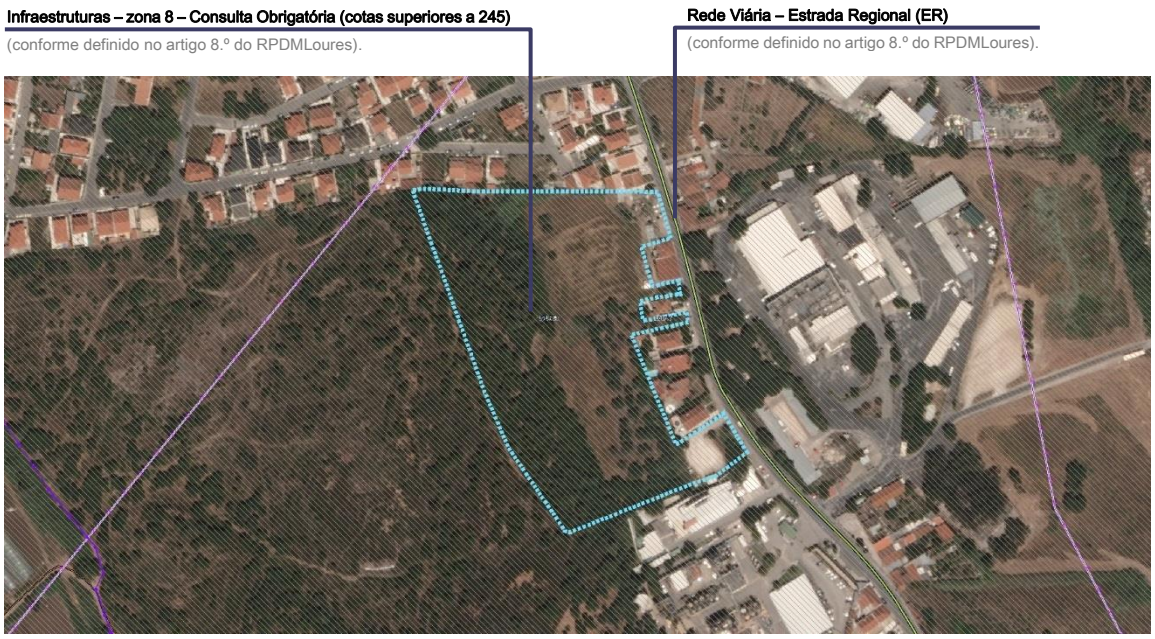


FIGURA 7 – EXTRATO DA CARTA DE CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E OUTRAS INFRAESTRUTURAS

A área encontra-se sujeita a consulta obrigatória à aeronáutica para intervenções em terrenos com cotas superiores a 245m.

É ainda confinante com a ER 374 devendo assim conformar-se ao regime de servidão que lhe é aplicável. A execução de ligações a esta estrada regional está sujeita a licenciamento pela administração rodoviária (Lei nº 34/2015 de 27 abril).

3.8| CONDICIONANTES II – RECURSOS NATURAIS, PATRIMÓNIO EDIFICADO E ATIVIDADES

FIGURA 8 – EXTRATO DA CARTA DE CONDICIONANTES II – RECURSOS NATURAIS, PATRIMÓNIO EDIFICADO E ATIVIDADES

A ÁREA NÃO SE ENCONTRA ABRANGIDA POR CONDICIONANTES II

3.9| CONDICIONANTES – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)

FIGURA 9 – EXTRATO DA CARTA DE CONDICIONANTES – REN

A área encontra-se sujeita ao Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) na mancha assinalada na figura acima, sendo que nestas áreas (zonas declivosas – Áreas com risco de erosão) apenas são admitidos usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, conforme anexos II do Regime da REN.

3.10| CONDICIONANTES – RAN

FIGURA 10 – EXTRATO DA CARTA DE CONDICIONANTES – RAN

A área não se encontra sujeita ao regime da RAN.

4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

4.1|TECIDO EDIFICADO

A área de intervenção situa-se na localidade de Sete Casas, Freguesia de Loures e compreende um "espaço intersticial", não edificado, de transição entre o tecido habitacional consolidado (Bairro da Milharada) e o tecido consolidado de atividades económicas, nomeadamente a Hovione.

A Hovione é uma empresa em expansão no município, que integra um conjunto de edifícios de produção, de serviços e de investigação, que se encontram em constante crescimento, razão pela qual têm vindo a adquirir as propriedades na envolvente para ampliação das suas instalações.

As instalações fabris da Hovione em conjunto com outras atividades económicas do mesmo sector, representam um importante polo de atividades económicas no município, no domínio da farmacêutica.

4.2| COMPONENTE BIOFÍSICA

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

- *RELEVO – MORFOLOGIA*

Compreendida na encosta a norte da várzea de Loures, a área da unidade de execução apresenta relevo ondulado, de altimetria variável ente os 31 e 51 m. É delimitada por uma linha de festo bem definida a poente configurando uma cumeada, que alterna com uma linha de talvegue, ou de drenagem natural, no seu interior. Identificam-se assim duas zonas fisiográficas distintas, que determinam processos ecológicos diferenciados em termos de circulação de matéria e energia:

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

- *SOLOS*

Às duas zonas fisiográficas correspondem solos com características diferenciadas (cuja génese foi determinada pelo relevo, mas também pela litologia, a biologia e o clima):

- a zona de encosta de relevo acentuado, apresenta solos com riscos de erosão hídrica;

- a zona de relevo concavo, apresenta uma mancha de solos de muito elevado valor ecológico.

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

Concretamente, os solos de muito elevado valor ecológico correspondem a uma mancha de coluviossolos, por constituírem um importante recurso natural integram os valores naturais da Estrutura Ecológica Municipal do PDM. A mancha de solos com riscos de erosão hídrica integra no PDM de Loures as componentes de Riscos e de Estrutura Ecológica Municipal, ficando abrangida pelo regime da Reserva Ecológica Nacional.

- *VEGETAÇÃO NATURAL*

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

- um sobreiral com alóctones, ocupa a zona de encosta de declives acentuados;
- um olival abandonado com mato em regeneração, ocupa a zona de morfologia concava.

O sobreiral constituído por exemplares de sobreiros com alguns pinheiros, encontra-se numa etapa sucessional elevada do processo de recuperação natural, constituindo uma comunidade bem preservada com elevado interesse em termos de biodiversidade. Acresce a este valor a sua importância nas funções de revestimento e fixação do solo potencialmente com riscos de erosão, pelo que será fundamental garantir a sua manutenção.

O olival é constituído por exemplares bem conformados, traduzindo uma anterior utilização agrícola do espaço, apresenta razoável estado de conservação. Não constituindo uma mata bem estruturada, é possível individualizar os vários exemplares, pelo que se admite a possibilidade de proceder ao seu transplante.

4.3| REDE VIÁRIA

A área objeto da unidade de execução confina com a estrada regional ER374 (Nível II) estabelecendo ligação às infraestruturas viárias de nível I (A8 e A9) através da EN115 de ligação ao nó do Infantado.

A ER374 atravessa a localidade das Sete Casas com ocupação marginal de habitação, comércio, serviços e industria, com ausência de passeios na maior parte da sua extensão desempenhando uma função social decorrente dessa ocupação sem que, para tal, tenha adquirido o perfil que garanta a segurança pedonal.

Esta estrada apesar de ser uma via da rede rodoviária nacional de Nível II (rede coletora e distribuidora) com grande fluxo de tráfego nomeadamente de viaturas pesadas, pela função

social que desempenha deverá ser reperfilada no sentido de criar condições de segurança à circulação de peões.

5 DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

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

Deste modo, o artigo 193.º define o seguinte:

"1 – As unidades de execução correspondem a uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial e consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação de todos os prédios abrangidos.

2 – A delimitação das unidades de execução deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar áreas a afetar a espaços públicos e/ou equipamentos.

3 – A Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, pode delimitar unidades de execução para qualquer parte do território municipal."

No presente caso, a proposta de delimitação de unidade de execução compreende parte da SUOPG 07, e decorre do pedido de utilização da compatibilidade prevista no RPDMLoures (artigo 106.º) para a área de verde de recreio e lazer, que determina a necessidade de delimitação de unidade de execução, onde se preveja a cedência da área remanescente ao município, para os fins de recreio e lazer.

A unidade de execução abrange aproximadamente 2,6ha (26.177,78m2), compreende o espaço qualificado como Solo Urbanizado, Verde de Recreio e Lazer, uma parcela do espaço qualificado como Consolidadas de Industria e Terciário e uma área residual do espaço de consolidadas habitacionais (nível I), apresentando as seguintes confrontações:

- A norte, o Bairro da Milharada;
- A sul, as instalações fabris da Hovione;
- A nascente, a ER347 e as habitações confinantes com esta estrada;
- A poente, uma grande área de verde de proteção e enquadramento, para a qual foi solicitada, no âmbito do Regime Jurídico Excecional e Transitório de Regularização de Atividades Económicas (DL n.º 165/2014, de 5 de novembro), a alteração ao PDM tendo em vista a ampliação das instalações fabris da Hovione. Esta solicitação mereceu Deliberação Favorável, no âmbito da Conferência Decisória das entidades.

6 SITUAÇÃO CADASTRAL

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES

IDENTIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES	MATRIZ n.º	ÁREA DA PROPRIEDADE (A.P.) m2	INSCRIÇÃO DA FICHA DA CRP	PROPRIETÁRIOS
1	15.º	24.765,90	3677	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
2	808	152,00	2718	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
3	809	104,00	2717	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
4	7087	1.155,88	3449	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
Total U.E.		**26.177,78**		

A proposta de unidade de execução integra 4 propriedades pertencentes a um único proprietário.

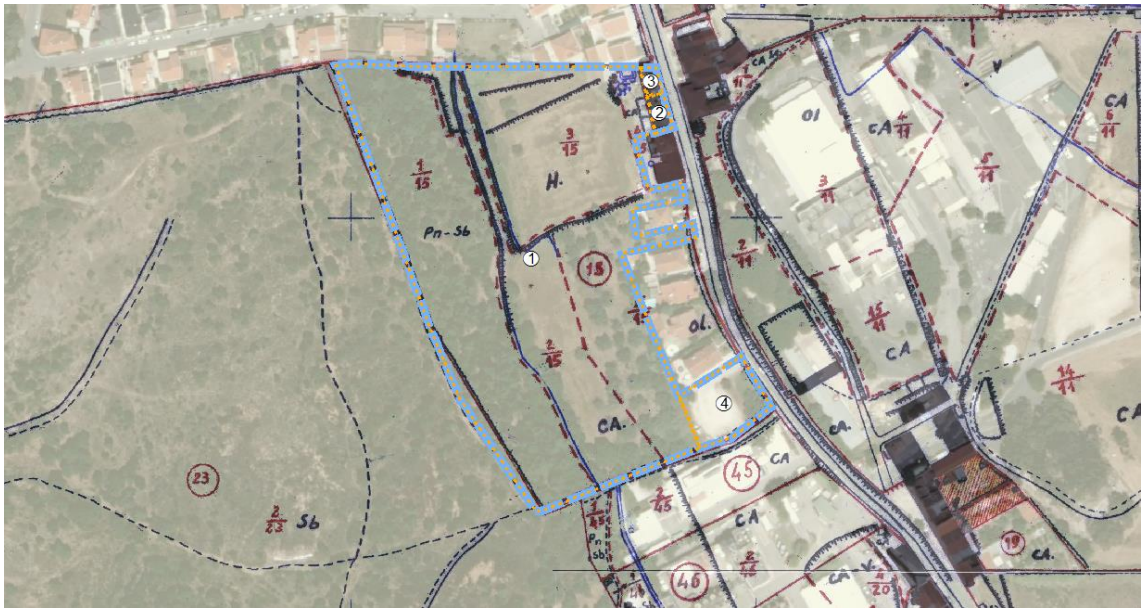


FIGURA 11 – EXTRATO DA CARTA CADASTRAL EM SOBREPOSIÇÃO COM ORTOFOTOMAPA, COM DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES ABRANGIDAS.

7 OBJETIVOS

A unidade de execução visa definir a continuidade dos tecidos urbanos consolidados, bem como estabelecer a transição harmoniosa dos usos habitacionais com os usos de atividades económicas, tendo em conta os seguintes objetivos:

- Execução do espaço verde de recreio e lazer, promovendo nesta área um jardim ligado à temática das plantas medicinais e sua disponibilização para fruição da população;
- Execução de parque de estacionamento de apoio ao complexo fabril e a implantação de um edifício portaria / balneário que, de acordo com estudos preliminares anteriormente

apresentados, correspondem a aproximadamente 200 lugares de estacionamento e 600m2 de implantação para o edifício com 12 m de altura, que dará acesso à fabrica;

- Melhoria da acessibilidade local, promovendo a articulação com as ligações viárias estruturantes da SUOPG, bem como o reperfilamento de um troço da ER374.
- Promover a utilização partilhada do estacionamento com os utilizadores do espaço verde de recreio e lazer, em condições a definir.

8 PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

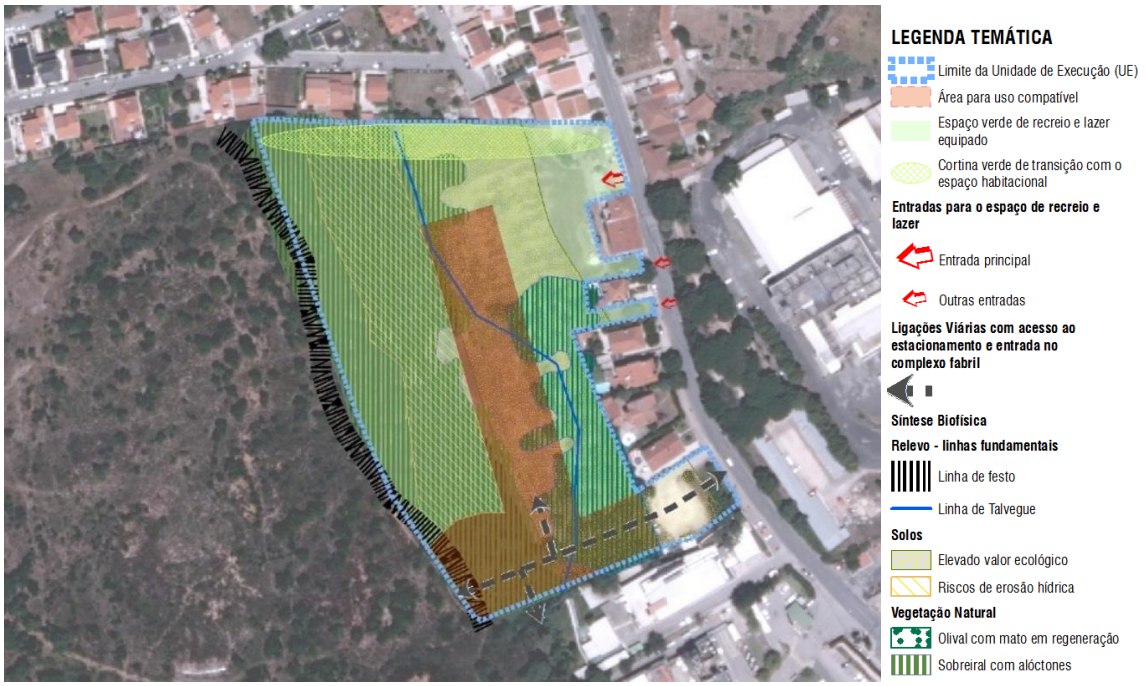


FIGURA 12– ESQUEMA DOS PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

8.1| ESPAÇO VERDE DE RECREIO E LAZER

A classificação da área como espaço verde de recreio e lazer decorre do objetivo de preservação dos valores identificados, mas também do reconhecimento da sua importância num contexto de transição entre o solo rural e o solo urbano com diferentes funcionalidades e correspondentes impactes e em que as áreas consolidadas residenciais carecem de espaços verdes com funções de fruição pela população.

A proposta admissível para a área em causa nos termos do PDM de Loures, em particular, relativamente à classificação do solo, à estrutura ecológica municipal e às condicionantes naturais, deve configurar uma intervenção unificadora que favoreça o seu potencial paisagístico, com observação das seguintes disposições:

- Formalização/execução de um espaço verde com características de recreio e lazer, cuja programação atenda às necessidades específicas da população enquanto potencial utilizadora do espaço, prevendo áreas de recreio ativo e passivo servidas de zonas de estadia interligadas através de uma rede percursos e integradas na morfologia do terreno;
- Explorar o tema das plantas medicinais na conceção do espaço de modo a conferir uma singularidade e atratividade ao mesmo, promover o conhecimento cientifico e uma melhor convivência entre os munícipes, os trabalhadores e as atividades industriais.
- Proposta de um conjunto de entradas a partir da ER374 e de uma rede de percursos devidamente hierarquizada, prever o acesso à zona de cumeada de modo a possibilitar uma ampla panorâmica sobre a zona rural e perspetivando um futuro percurso pedonal de acesso à Várzea de Loures, implementar um circuito de manutenção que permita simultaneamente a manutenção e vigilância do sobreiral;
- Compatibilização das funções de recreio e lazer com as zonas de conflito em termos de ruído, mediante a definição de soluções que mitiguem este impacte, nomeadamente no que se refere à definição de “barreiras acústicas verdes” com recurso à modelação do terreno e à configuração de sebes vivas;
- Salvaguarda dos processos ecológicos, nomeadamente a prevenção da erosão na área de riscos, a salvaguarda das características de drenagem associadas à linha de talvegue e prevendo o seu adequado tratamento paisagístico;
- Salvaguarda dos valores naturais identificados nomeadamente a proteção das características de estrutura e permeabilidade dos solos e das manchas de vegetação natural. Nas situações devidamente identificadas, admite-se a intervenção nestas áreas desde que acompanhadas das medidas mitigadoras necessárias;
- No caso dos solos, será possível a sua remoção e a acumulação em pargas trapezoidais garantindo a posterior utilização na modelação de terreno ou noutros trabalhos de construção de espaços verdes;
- Levantamento e caracterização das espécies arbóreas existentes. Nas situações justificadas admite-se o transplante de alguns exemplares para outros locais dentro da área de intervenção e desde que comprovada a viabilidade da operação. O abate será reduzido ao estritamente necessário e desde que assegurada a preservação do equilíbrio na conformação de toda a comunidade, compreendendo a identificação dos exemplares previstos e a identificação das espécies cujo corte ou abate é estabelecido por regimes jurídicos próprios (que determinam a autorização pela entidade competente).
- Integração paisagística do parque de estacionamento de modo a atenuar o impacte na envolvente, com recurso a definição de sebes vivas de configuração orgânica e de árvores em caldeira no seu interior.

8.2| REDE VIÁRIA

Numa primeira fase, a Hovione tem como pretensão concretizar um parque de estacionamento (aproximadamente 200 lugares) e a construção de um edifício para portaria e balneário e, num momento posterior, concretizar a expansão da fábrica, que será servida pelo mesmo acesso.

Aquando dessa expansão, o acesso ao futuro complexo fabril da Hovione não deverá ficar ancorado apenas à ER374, sendo de construir uma via que estabeleça a ligação direta da estrada regional à rotunda do nó da A8.

Para a mobilidade/acessibilidades naquela zona é considerado fulcral não sobrecarregar o tráfego na ER374 e considerar igualmente a criação de nós giratórios que permitam com facilidade uma diversidade de opções de origem/destino, bem como evitar as viragens à esquerda nas ligações à ER374 que constituirá sempre um ponto de constrangimento de tráfego face ao grande fluxo de circulação aí existente.

Na área de influência de ligação ao parque de estacionamento e à nova portaria/balneário de entrada na fabrica, verifica-se adequada a implantação de uma interseção giratória dimensionada de modo a incorporar a futura ligação viária ao nó da A8, imprescindível aquando da operação urbanística de ampliação da fábrica. Esta interseção na ER374, qualquer que seja a sua geometria, fica sujeita a licenciamento pela Infraestruturas de Portugal, S.A., visto encontrar-se na sua área de jurisdição.

Considerando a proximidade do novo acesso ao parque de estacionamento e da atual entrada e saída de veículos na fabrica, dever-se-á equacionar a possibilidade de um único acesso automóvel ao complexo da Hovione.

A estrada regional ER374 deverá ser reperfilada em todo o limite da unidade de execução e na extensão da atual fábrica ainda não dotada de passeios. O reperfilamento da ER374, deve acautelar um passeio de 2,75m, com pelo menos 1,5m de corredor livre face aos alinhamentos existentes, sempre que possível, com integração dos exemplares arbóreos de grande porte.

8.3| UTILIZAÇÃO DO USO COMPATÍVEL COM RESPETIVOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A área qualificada como espaço de verde de recreio e lazer correspondente a aproximadamente 2,5ha, estimando-se os seguintes valores urbanísticos de referência:

- 70% da área qualificada como verde de recreio e lazer (aproximadamente 17.500m2) destina-se à execução do espaço de recreio e lazer. Esta área deverá ser entregue ao município concretizada mediante projeto de execução do espaço público, executado de acordo com o programa a definir pela CMLoures e pronta a ser utilizada pela população;

- Os restantes 30% (correspondem a aproximadamente 7.500m2) destinam-se à utilização do uso compatível (parque de estacionamento, portaria / balneário e infraestrutura de acesso à área de expansão da Hovione).

A implantação do uso compatível não pode ocupar espaço integrado em REN.

A área qualificada como espaço consolidado de industria e terciário, destina-se, na sua totalidade, à execução do acesso viário à área de estacionamento, pelo que se dispensa do cálculo de parâmetros urbanísticos.

O regime de edificabilidade definido para utilização do uso compatível, compreende os seguintes parâmetros urbanísticos máximos, aferidos à área de solo do uso compatível:

- Perímetro urbano: nível I – Loures;
- Índice de edificabilidade máximo: 0,7;
- Índice de permeabilidade mínimo: 0,2;
- Número Máximo de pisos:8.

A aplicação destes parâmetros urbanísticos à área destinada ao uso compatível resulta em:

- Superfície de pavimento máxima (Sp) = 5.250m2;
- Índice de permeabilidade mínimo (0,20) = 1.500m2, logo a área máxima de impermeabilização = 6000m2.

Salienta-se que a proposta de unidade de execução fixa a implantação de um edifício com 600m2 e 12m de altura, o que corresponde a 3 pisos (4 m / piso) que se traduz em aproximadamente 1800m2 de Sp, valor muito inferior ao máximo definido pelo PDM.

9 SISTEMA DE EXECUÇÃO

Para a execução da unidade de execução, propõe-se o sistema de execução de iniciativa dos interessados, de acordo com o disposto no artigo 149.º do novo RJIGT, considerando tratar-se de uma solicitação efetuada pela Hovione para resolução de uma carência privada.

Deste modo, a concretização da unidade de execução integra 4 propriedades todas pertencentes a um único proprietário, que fica obrigado a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no PDMLoures.

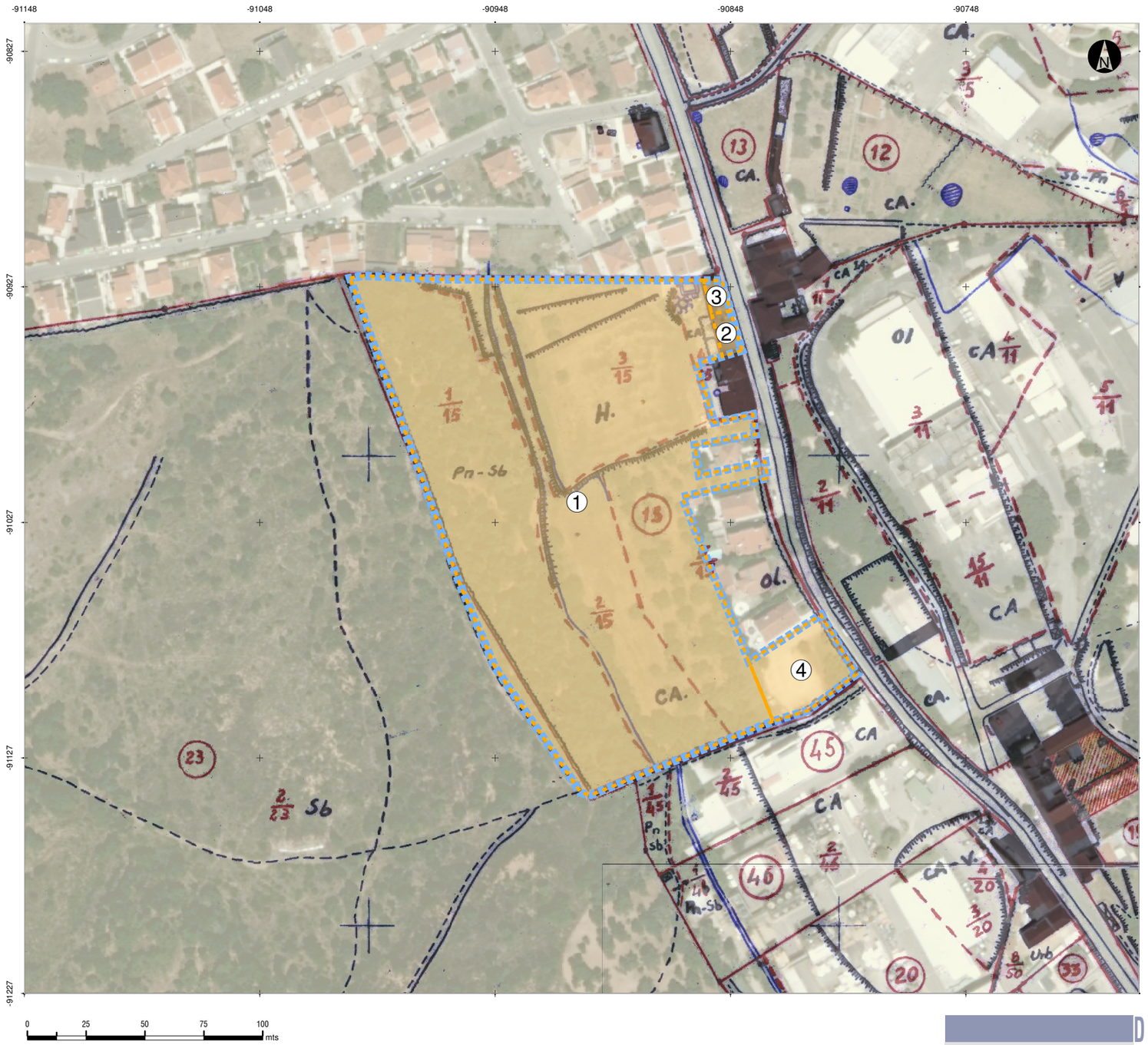
Após a aprovação da delimitação da unidade de execução é celebrado um contrato de urbanização entre o município e a Hovione, que determina os direitos e obrigações dos participantes na execução da unidade de execução, conforme disposto no artigo 149.º do RJGIT.

A unidade de execução poderá desenvolver-se através da operação de reparcelamento ou de loteamento do solo urbano de iniciativa particular, que promova a reestruturação da propriedade, seguida, em caso de necessidade, de operação de edificação.

Considerando tratar-se de um único proprietário, dispensa-se o cálculo da perequação de benefícios e encargos, ficando discriminado no contrato de urbanização a celebrar os benefícios e encargos inerentes à operação urbanística.

10 PEÇAS DESENHADAS

Desenho 01	Planta de Delimitação da Unidade de Execução, sobre planta cadastral e ortofotomapa, com identificação dos prédios abrangidos pela intervenção urbanística
Desenho 02	Planta Esquemática dos Princípios Orientadores da Solução Urbanística
Desenho 03 a 12	Extratos das Cartas de Ordenamento e Condicionantes do PDMLoures



LEGENDA TEMÁTICA

- Limite da Unidade de Execução (U.E.)
- Limite das Propriedades
- Ⓧ Identificação das Propriedades

Nota: Identificação das Propriedades sobre a Planta Cadastral com sobreposição de Ortofotomapa

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES

IDENTIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES	MATRIZ n.º	ÁREA DA PROPRIEDADE (A.P.) m2	INSCRIÇÃO DA FICHA DA CRP	PROPRIETÁRIOS
1	15.º	24.765,90	3677	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
2	808	152,00	2718	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
3	809	104,00	2717	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
4	7087	1.155,88	3449	HOVIONE FARMACIÊNCIA, S.A.
Total U.E.		**26.177,78**		

LRS LOURES câmara municipal

> **ESCALA 1:2000**
> Proveniência de dados:
Câmara Municipal de Loures
> Sistema de Coordenadas:
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73
> Data da informação: 18 de Junho de 2015
> Actualização ou completagem:
Junho de 2015
> Entidade responsável
Câmara Municipal de Loures
> Informação de Referência:
Cartografia 1k.
Co-propriedade Câmara Municipal de Loures/ PTComunicações/Lisboagás/EDP,
Entidade Produtora: Logica TI
Data edição, 1996 (actualização em 2009),
Hayford-Gauss, Ponto Central, Datum 73

DPRU. DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTAO URBANISTICA

UNIDADE DE EXECUÇÃO VERDE DE RECREIO E LAZER - SETE CASAS

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO **ESCALA 1:2000**

(sobre planta cadastral e ortofotomapa com identificação dos prédios abrangidos pela intervenção urbanística)

FICHA TÉCNICA

Chefe de Divisão: Manuela Carneiro, arqª | Arquitectura: Ana Paula Félix | Arquitectura Paisagista: Helena Araújo
Engenharia Civil: Amélia Silva | Geógrafa: Mafalda Henriques | Apoio Administrativo: Marta Cardoso, Zélia Serra