

## ESTUDO URBANÍSTICO DE TOCADELOS

### 1

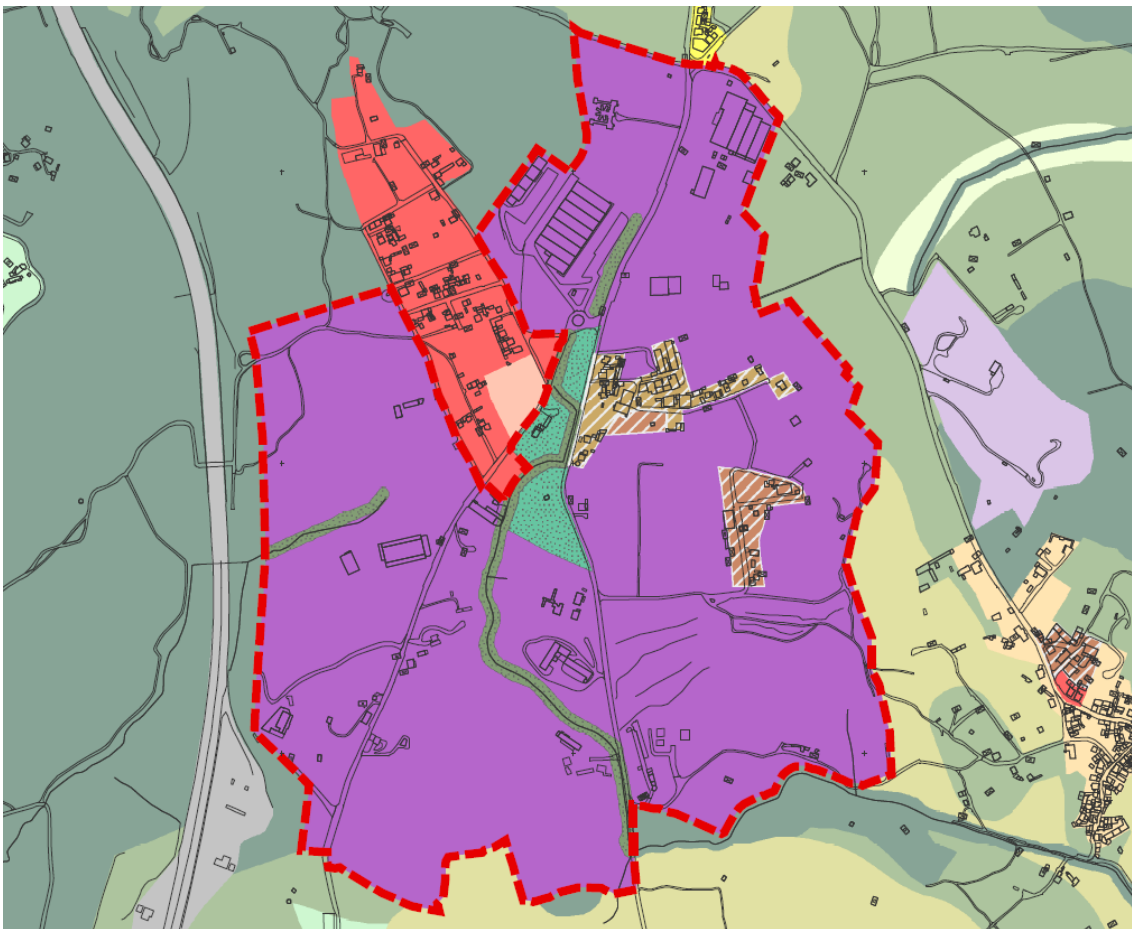
#### Apresentação

O PDM de Loures delimitou a subunidade operativa de planeamento e gestão de Tocadelos (SUOPG 05), abrangendo uma área que se divide entre as freguesias de Lousa e Fanhões e que, até à entrada em vigor do PDM, estava abrangida por um plano de urbanização que nessa data foi revogado.

Esta SUOPG deverá ser executada através de unidades de execução e abrange uma área significativa de solo urbanizável afeto a atividades económicas – indústria e terciário, cujos proprietários pretendem urbanizar e edificar. Com vista a apoiar a delimitação das unidades de execução, torna-se necessário sistematizar as regras que as orientarão e que decorrem do PDM em vigor.

### 2

#### Área de estudo



Planta de ordenamento do PDM com identificação da área de estudo (s/esc)

Foi delimitada uma área de estudo ocupando uma superfície de 107 ha, englobando a totalidade do solo urbanizável afeto a atividades económicas – indústria e terciário, e ainda os espaços verdes e áreas a reestruturar nele contidas. É atravessada no sentido norte-sul pela estrada regional (ER) 374, que constitui o seu acesso principal, tanto a partir da sede do concelho, a sul, como do nó da A8, a norte.

Esta área divide-se em numerosas parcelas, a maior parte das quais sem a dimensão necessária para a urbanização e edificação nos moldes definidos pelo PDM. Parte delas encontra-se ocupada com usos em que dominam as atividades económicas, permanecendo desocupada a sua maioria.

### 3

#### PDM de Loures

##### 3.1

#### Programação estratégica – Objetivos e parâmetros urbanísticos da SUOPG 05

No âmbito da programação estratégica do PDM, a área de estudo integra a SUOPG 05 – Tocadelos, cujos objetivos são os seguintes:

- Requalificação urbanística da Zona Industrial de Tocadelos e sua envolvente, inserida nas freguesias de Lousa e Fanhões, mediante consolidação e beneficiação dos núcleos habitacionais da Torre da Besoeira e Salemas, bem como do tecido industrial;
- Minimização dos impactes da expansão urbana prevista, atendendo aos objetivos do corredor estruturante primário da Rede Ecológica Metropolitana definida pelo PROTAML, concretizando a estrutura ecológica municipal, que desempenhará funções de harmonização e equilíbrio dos diferentes usos urbanos;
- Desenvolvimento de estudo de enquadramento paisagístico das atividades industriais existentes nesta unidade, implementando uma zona tampão (buffer) que minimize o impacto visual destas atividades na paisagem rural envolvente, nomeadamente com a paisagem compartimentada de Casaiños, localizada a nascente desta unidade;
- Requalificação e hierarquização da rede viária local e das suas ligações com a rede viária envolvente;
- Promoção da reestruturação do solo urbanizado a reestruturar e legalizar, correspondente à AUGI de Tocadelos, diligenciando a sua qualificação e integração no tecido urbano de proximidade, concretização de uma área a colmatar e habitacional a reestruturar, salvaguardando a sua compatibilidade com as áreas de atividades económicas envolventes;
- Valorização e salvaguarda do património natural, incluindo o geológico e paisagístico, com notório potencial turístico, nomeadamente o Cabeço de Montachique e Salemas.

Os parâmetros urbanísticos a observar na SUOPG 05 são os seguintes:

- Uso dominante de indústria, terciário, logística e turismo, sendo compatíveis os usos de habitação e equipamentos e outros usos de interesse público;
- A unidade de execução deverá fixar índices médios de utilização de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 197.º;

- A unidade de execução deverá fixar índices de cedência média de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 198.º, não podendo estes índices ser inferiores a 0,40.

### 3.2

#### **Classificação e qualificação do solo**

A área de estudo está classificada pelo PDM em solo urbano (107 ha), distribuído entre solo urbanizável – espaços de atividades económicas de indústria e terciário (95 ha) e espaços verdes de recreio e lazer (3 ha) – e solo urbanizado – áreas habitacionais a reestruturar (3 ha), áreas de indústria e terciário a reestruturar (2 ha) e espaços verdes de proteção e enquadramento (4 ha).

As categorias de espaço abrangidas pela área de estudo estão regulamentadas da seguinte forma:

#### **Solo urbanizável – espaços de atividades económicas de indústria e terciário**

##### Artigo 115.º

###### Âmbito e Identificação

- 1 — Os espaços urbanizáveis de atividades económicas correspondem a áreas de expansão do tecido urbano, com dominância de atividades económicas.
- 2 — Pretende-se o desenvolvimento destas áreas, através da sua programação com funções predominantemente de atividades económicas em articulação com os usos compatíveis.
- 3 — Os espaços de atividades económicas integram as seguintes subcategorias:
  - a) Indústria e terciário;
  - b) Ciência e tecnologia.

##### Artigo 116.º

###### Âmbito, Objetivos

As áreas urbanizáveis de indústria e terciário correspondem aos espaços destinados à expansão de atividades económicas com dominância de funções industriais, logísticas, micrologísticas, terciário e operações de gestão de resíduos, de tipologias diferenciadas, a desenvolver de forma programada.

##### Artigo 117.º

###### Usos

Nas áreas urbanizáveis de indústria e terciário aplicam-se os usos definidos no artigo 77.º, com exceção do uso habitacional, que não é compatível com esta qualificação de espaço.

##### Artigo 77.º

###### Usos

- 1 — Nas áreas consolidadas de indústria e terciário consideram-se dominantes os seguintes usos:
  - a) Indústria;
  - b) Terciário;
  - c) Logística e micrologística;
  - d) Operações de gestão de resíduos.

2 — Consideram-se compatíveis os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Estabelecimentos hoteleiros;
- c) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — Nas operações de loteamento é permitida a compatibilidade referida na alínea a) do n.º 2, mediante cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- a) a área a afetar a esse uso confine com perímetro habitacional;
- b) não existam ou se prevejam indústrias do tipo 1 na área remanescente da parcela a lotear ou nas áreas adjacentes.

4 — Nas operações urbanísticas que não resultem de operações de loteamento, é permitida a total afetação aos usos previstos nas alíneas b) ou c) do n.º 2, mediante o cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- a) Não se prevejam ou existam indústrias do tipo 1 e 2 nas áreas adjacentes;
- b) Não resultem inconvenientes após ponderação dos respetivos impactes e adequabilidade do uso sobre o tecido urbano envolvente.

#### Artigo 118.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Na ausência de plano de urbanização ou de pormenor, nas operações de loteamento aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de edificabilidade máximo — 0,70;
- b) Índice de permeabilidade mínimo — 0,25;
- c) Índice máximo de ocupação — 50 %;
- d) Altura máxima da fachada — a das áreas envolventes não podendo exceder 24 m de altura.

2 — Caso se preveja uma total afetação ao uso terciário, o índice de edificabilidade máximo previsto na alínea a) do número anterior é substituído por 0,80.

3 — Caso se preveja a total afetação aos usos industrial, logística, micrologística e operações de gestão de resíduos, o índice previsto na alínea a) do número anterior é substituído pelo índice volumétrico de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Solo urbanizável – espaços verdes de recreio e lazer**

#### Artigo 105.º

##### Âmbito e Objetivos

1 — Os espaços verdes de recreio e lazer integram a estrutura ecológica urbana e visam a concretização destes espaços para fruição pública.

2 — Qualquer intervenção nestas áreas deve respeitar o definido no n.º 3 do artigo 30.º

#### Artigo 106.º

##### Usos

1 — Nestas áreas, sem prejuízo dos regimes legais de servidões ou restrições de utilidade pública aplicáveis, são admitidos os usos previstos no artigo 103.º e equipamentos complementares ao recreio e lazer, podendo integrar nomeadamente as valências culturais, desportivas e ambientais.

2 — Considera-se compatíveis os seguintes usos:

- a) Equipamentos de utilização coletiva;
- b) Turismo
- c) Habitação;

- d) Terciário;
- e) Indústria do tipo 3.

3 — A compatibilidade referida no número anterior só se aplica mediante delimitação de unidade de execução, onde se preveja a cedência da área remanescente ao Município para os fins referidos no n.º 1, com as exceções identificadas nas SUOPG.

4 — A delimitação de unidade de execução referida no número anterior deverá ser fundamentada quanto à percentagem de compatibilidade, localização e usos a concretizar.

#### Artigo 103.º

##### Usos

1 — 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 e pequenas unidades de restauração e de bebidas e outros serviços de apoio complementares.

2 — Consideram -se pequenas unidades de restauração e de bebidas, as que não ultrapassem 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento.

#### Artigo 107.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Nas intervenções a operar nestas áreas é obrigatório respeitar o índice de permeabilidade mínimo de 0,60.

2 — Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, sem prejuízo do demais estipulado no RPDMLoures, às operações urbanísticas permitidas no âmbito da compatibilidade aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no n.º 3 do artigo 94.º

### **Solo urbanizado – áreas habitacionais a reestruturar**

#### Artigo 68.º

##### Âmbito e Objetivos

1 — As áreas habitacionais a reestruturar correspondem a tecidos urbanos existentes, desqualificados e deficitários, carentes de intervenções estruturadoras e qualificadoras do espaço urbano.

2 — Pretende-se a reestruturação destas áreas através da introdução de novos elementos de estruturação do tecido urbano existente e de intervenções que promovam a demolição dos elementos degradados ou dissonantes, substituição de usos obsoletos e a melhoria do sistema viário, dos equipamentos e espaços verdes.

3 — O desenho urbano deve promover a qualificação urbana e ambiental destas áreas, bem como favorecer os objetivos de coesão socio -territorial, de acordo com o estipulado no n.º 2 do artigo 2.º do RPDMLoures.

#### Artigo 69.º

##### Usos

1 — Nas áreas habitacionais a reestruturar o uso habitacional é dominante.

2 — Consideram-se compatíveis os seguintes usos:

- a) Turismo;
- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Terciário;
- d) Micrologística;

- e) Indústria do tipo 2 ou 3;
- f) Recreio e lazer.

3 — A afetação ao uso industrial do tipo 2 implica a total afetação da edificação a esse uso, mediante o cumprimento das condições referidas nas alíneas a) a c) do n.º 3 do artigo 63.º

#### Artigo 70.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Na ausência de plano de urbanização ou de pormenor, na concretização das operações urbanísticas, aplicam-se os seguintes parâmetros:

- a) Índice de edificabilidade máximo — 0,70;
- b) Índice de permeabilidade mínimo — 0,25;
- c) Altura da fachada máxima — a das áreas urbanas envolventes.

2 — Nas operações de loteamento deve ser destinado um mínimo de 10 % da superfície de pavimento para usos não habitacionais nas áreas situadas nos perímetros urbanos de nível I, II e III.

#### **Solo urbanizado – áreas de indústria e terciário a reestruturar**

#### Artigo 82.º

##### Âmbito e Objetivos

1 — As áreas de indústria e terciário a reestruturar são predominantemente ocupadas por funções industriais, terciárias, de logística, micrologística ou operações de gestão de resíduos, correspondendo a tecidos urbanos existentes, desqualificados e deficitários, carentes de intervenções estruturadoras e qualificadoras do espaço urbano.

2 — Pretende-se a reestruturação destas áreas através da introdução de novos elementos estruturadores do tecido urbano e de intervenções que promovam a demolição de elementos degradados ou dissonantes, substituição de usos obsoletos e a melhoria do sistema viário, dos equipamentos e espaços verdes.

#### Artigo 83.º

##### Usos

Nas áreas de indústria e terciário a reestruturar aplicam-se os usos definidos no artigo 77.º

#### Artigo 77.º

##### Usos

1 — Nas áreas consolidadas de indústria e terciário consideram-se dominantes os seguintes usos:

- a) Indústria;
- b) Terciário;
- c) Logística e micrologística;
- d) Operações de gestão de resíduos.

2 — Consideram -se compatíveis os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Estabelecimentos hoteleiros;
- c) Equipamentos de utilização coletiva.

3 — Nas operações de loteamento é permitida a compatibilidade referida na alínea a) do n.º 2, mediante cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- a) a área a afetar a esse uso confina com perímetro habitacional;

b) não existam ou se prevejam indústrias do tipo 1 na área remanescente da parcela a lotear ou nas áreas adjacentes.

4 — Nas operações urbanísticas que não resultem de operações de loteamento, é permitida a total afetação aos usos previstos nas alíneas b) ou c) do n.º 2, mediante o cumprimento cumulativo das seguintes condições:

a) Não se prevejam ou existam indústrias do tipo 1 e 2 nas áreas adjacentes;

b) Não resultem inconvenientes após ponderação dos respetivos impactes e adequabilidade do uso sobre o tecido urbano envolvente.

#### Artigo 84.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Nestas áreas aplica-se o regime de edificabilidade definido no artigo 78.º

2 — Nas áreas a reestruturar o índice de edificabilidade máximo pode ser majorado para 1, o índice de permeabilidade mínimo pode decrescer até 0,10 e o índice de ocupação máximo pode ser majorado até 70 %, exclusivamente nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior.

#### Artigo 78.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Na ausência de plano de urbanização ou de pormenor, nas novas operações urbanísticas aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de edificabilidade máximo — 0,70;

b) Índice de permeabilidade mínimo — 0,25;

c) Índice máximo de ocupação — 50 %;

d) Altura da fachada máxima — a das áreas urbanas envolventes.

2 — Nas operações de loteamento, caso se preveja a total afetação ao uso terciário, o Índice de edificabilidade máximo é de 0,80.

3 — Nas operações de loteamento, caso se preveja a total afetação aos usos industrial, logística ou micrologística e operações de gestão de resíduos o índice previsto na alínea a) do n.º 1 é substituído pelo índice volumétrico de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4 — Nas indústrias legalmente existentes, admite -se uma majoração de 15 %, relativamente ao índice volumétrico definido no n.º 3, adotando-se os restantes parâmetros definidos no n.º 1, com carácter de recomendação.

5 — A majoração de 15 % prevista no número anterior aplica-se uma única vez, desde que se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

a) Prever-se a manutenção da atividade;

b) O projeto contemple uma reorganização espacial que se traduza numa melhoria dos aspetos ambientais, funcionais, de circulação e de estacionamento.

6 — As construções existentes, comprovadamente anteriores a 1994, que excedam os parâmetros previstos no n.º 1 e n.º 4, podem ser dispensadas do cumprimento dos mesmos, desde que tecnicamente fundamentado, sendo, nestes casos, autorizado o nivelamento pela altura da fachada da envolvente.

## **Solo urbanizado – espaços verdes de proteção e enquadramento**

### **Artigo 102.º**

1 — As áreas destinadas a verde de proteção e enquadramento visam funções de proteção a recursos naturais, de transição entre os espaços rural e urbano e de enquadramento a infraestruturas urbanas às quais está associado um regime legal *non aedificandi*.

2 — Qualquer intervenção nestas áreas deve respeitar o definido no n.º 3 do artigo 30.º e, quando compreendam cursos de água, adotar medidas de conservação, reabilitação e soluções que contribuam para a redução dos riscos de inundação, designadamente bacias de retenção ou amortecimento de cheias.

### **Artigo 103.º**

1 — 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 e pequenas unidades de restauração e de bebidas e outros serviços de apoio complementares.

2 — Consideram-se pequenas unidades de restauração e de bebidas, as que não ultrapassem 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento.

### **Artigo 104.º**

1 — As intervenções referidas no artigo anterior só são admitidas mediante projeto de espaço público, em área delimitada pela Câmara Municipal, sendo obrigatório respeitar o índice de permeabilidade mínimo de 0,80.

2 — Excecionalmente, nestas áreas poderão ser admitidas legalizações de construções, anteriores a 1999, mediante parecer favorável da entidade de tutela da respetiva servidão.

## **3.3**

### **Estrutura patrimonial**

A área de estudo não integra valores patrimoniais identificados. Refira-se, no entanto, a proximidade de duas áreas de paisagem de valor cultural: a encosta de Lousa, a poente, e a paisagem compartimentada de Casaínhos, a nascente. A presença desta última condicionou o estabelecimento dos objetivos da SUOPG.

## **3.4**

### **Estrutura ecológica municipal**

As áreas classificadas como espaços verdes de recreio e lazer e como espaços verdes de proteção e enquadramento estão afetas à estrutura ecológica urbana, que é regulamentada da seguinte forma:

### **Artigo 171.º**

1 — A Estrutura Ecológica Urbana visa implementar uma rede de espaços verdes fundamental ao funcionamento e qualificação ambiental do sistema urbano.



2 — A morfologia das áreas que integram a Estrutura Ecológica Urbana é definida e regulada no âmbito dos planos de pormenor, das unidades de execução e nas operações urbanísticas que compreendam intervenção nestas áreas.

3 — A Estrutura Ecológica Urbana, sempre que abrangida por planos de urbanização e planos de pormenor e unidades de execução é identificada nos vários níveis, componentes e tipologias e regulamentados os seus conteúdos programáticos e funcionais, devendo, sempre que possível, integrar uma estrutura contínua.

### 3.5

#### Ordenamento – Riscos ao uso do solo

A área de estudo é abrangida, ao nível da geodinâmica, por risco sísmico moderado e muito elevado e, ao nível dos riscos mistos, por áreas de risco de incêndio e por áreas de erosão hídrica do solo. Estas áreas estão regulamentadas da seguinte forma:

##### Artigo 185.º

###### Risco Sísmico

1 — Nas obras de construção de edifícios, obras de arte e de infraestruturas de subsolo estão sujeitas à aplicação de medidas de resistência estrutural antissísmica.

2 — Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente, nomeadamente no uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos, bem como considerar as diferenças de volumetria, por serem fatores suscetíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.

3 — As obras de reabilitação de edifícios, de obras de arte e de infraestruturas do subsolo têm de integrar soluções de reforço estrutural que aumentem a sua resistência global a forças horizontais e manter as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes com o espaço intervencionado, de modo a garantir a continuidade dessa capacidade de resistência, tendo em conta os valores patrimoniais em presença em cada intervenção.

4 — Nas áreas de muito elevado e elevado risco sísmico dos solos, identificadas na Carta de Riscos, a Câmara Municipal deverá solicitar à entidade interveniente estudos complementares geológicos, hidrogeológicos e geotécnicos de avaliação da capacidade estrutural do edifício que apresentem a definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos.

(...)

##### Artigo 186.º

###### Áreas de Risco de Incêndio

1 — As áreas de risco de incêndio correspondem às áreas de Alta e Muito Alta Perigosidade da carta de risco de incêndio florestal definida no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

2 — É interdita a construção de novas edificações nos termos definidos no Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SDFCI), sempre que as áreas referidas no número anterior não correspondam a áreas edificadas consolidadas.

3 — Para efeitos de aplicação do número anterior faz -se corresponder as áreas edificadas consolidadas com os perímetros urbanos e com os aglomerados rurais.

## Artigo 187.º

### Áreas de Erosão Hídrica do Solo

1 — As áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo são as áreas que, devido às suas características de solo e declive, estão sujeitas à perda excessiva de solo por ação do escoamento superficial.

2 — Estas áreas têm como principais funções a manutenção do equilíbrio dos processos morfogenéticos e pedogenéticos, a regulação do ciclo hidrológico e a prevenção da ocorrência de cheias através da promoção da infiltração, em detrimento do escoamento superficial e da diminuição da colmatação e assoreamento dos solos a jusante.

3 — Às áreas identificadas no n.º 1 aplica -se um índice de permeabilidade mínimo de 0,60, sem prejuízo da classificação e qualificação do solo a que se refere o Título IV e V do RPDMLoures.

## 3.6

### Condicionantes

A área de estudo está sujeita a um conjunto de servidões e restrições de utilidade pública aos quais se aplicam regimes legais específicos, designadamente:

- a) Reserva ecológica nacional;
- b) Drenagem de águas residuais – coletor existente;
- c) Linha de alta tensão (60Kv);
- d) Estrada regional (ER 374);
- e) Estrada municipal (EM 541);
- f) Caminho municipal (CM 1302);
- g) Aeroportos e aeródromos – Zona 8 – Consulta obrigatória (cotas superiores a 245m) e zona secundária de VOR;
- h) Domínio hídrico – Cursos de água;
- i) Rede da defesa da floresta contra incêndios – Áreas ardidas.

## 4

### Modelo de ocupação

#### 4.1

##### Ordenamento e rede viária

O modelo base para a ocupação da área de estudo assenta nas disposições do PDM, que prevê para este local a implantação de uma das maiores áreas de atividades económicas do concelho. Esta área deverá ser desenvolvida de forma a integrar os dois núcleos a reestruturar existentes e a concretizar a estrutura ecológica urbana (ver Figura 1).

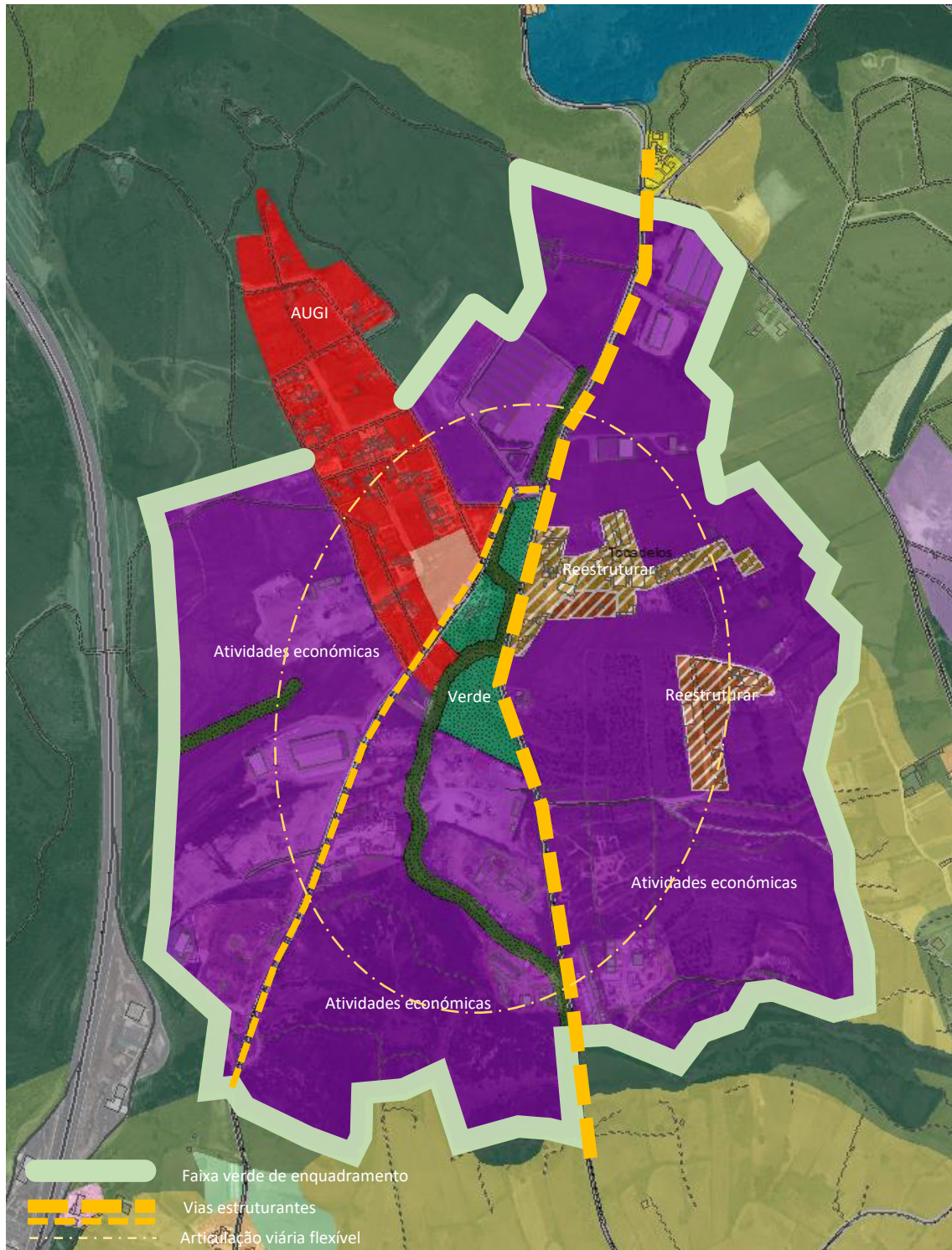


Figura 1 – Esquema de ordenamento – Base: PDM de Loures (s/escala)

A estrutura viária principal deverá ser constituída pelas duas principais vias existentes, a ER 374, a mais importante das duas, que liga a área de estudo a Loures e ao nó de Montachique/Lousa da A8, e o CM 1302, que liga Tocadelos a Salemas. O seu perfil, a concertar com as Infraestruturas de Portugal no caso da ER 374, deverá ser definido de forma a assegurar de forma adequada o funcionamento das vias e os acessos às unidades de atividades económicas.

No que respeita à ER374, deverá ser criado um acesso único aos vários lotes, quer já em funcionamento quer a novas ocupações a implantar, com duas inserções na estrada regional, um ponto de entrada e outro de saída. Esta solução deverá implementada de forma faseada, conforme vão surgindo novas propostas de ocupação do território. O perfil a adotar deverá ser: atual faixa de rodagem da ER374 + separador de 0,50m + faixa de rodagem de um sentido com 4,50m + passeio arborizado com 2,75m.

As articulações viárias internas deverão ser definidas em função das necessidades das parcelas no âmbito das unidades de execução, com exigência de maior densidade viária no caso de parcelas mais pequenas, e menor densidade em grandes unidades de atividades económicas. Em qualquer caso, deverá garantir-se o acesso às parcelas já edificadas e às parcelas rústicas que não integrem as primeiras unidades de execução a desenvolver.

Conforme decorre dos objetivos da SUOPG, deverá ser criada uma faixa verde de enquadramento que minimize os impactos visuais das atividades económicas na paisagem rural envolvente, em particular na paisagem compartimentada de Casaínhos, a nascente. Esta faixa, a integrar as parcelas privadas, deverá ter a largura referência de 20m, que poderá ser pontualmente alargada ou estreitada em função de condicionamentos locais, desde que se assegure o cumprimento dos objetivos expressos na SUOPG.

## **4.2**

### **Benefícios e encargos**

#### **Benefícios**

Estimou-se para a área de estudo uma edificabilidade máxima de 58 ha de superfície de pavimento para o uso de atividades económicas. No entanto, é de referir que esta área poderá vir a ser substancialmente inferior, dado os usos de logística e armazéns que mais procuram esta localização tenderem a não atingir o índice de edificabilidade máximo de 0,70 previsto pelo PDM.

#### **Encargos**

Deverá constituir cedência obrigatória para espaços verdes de utilização coletiva a área aproximada de 3 ha, constituída pelos espaços verdes de recreio e lazer delimitados na planta de ordenamento do PDM e pelos espaços verdes de proteção e enquadramento adjacentes.

As restantes áreas de cedência necessárias ao cumprimento da cedência média de 0,40 desta SUOPG, estimadas em 20 ha no caso de se concretizar a edificabilidade máxima prevista, deverão ser preferencialmente compensadas em espécie, sob a forma de parcelas de terreno edificável nas unidades de execução, dado não se justificarem neste local áreas suplementares de espaços verdes de utilização coletiva ou equipamentos.

A construção da rede viária e de todas as restantes infraestruturas necessárias à implantação dos usos propostos constituem igualmente encargos da urbanização desta área.

## **4.3**

## **Perequação de benefícios e encargos**

A perequação de benefícios e encargos será feita no interior de cada unidade de execução de acordo com os critérios estabelecidos pelo PDM.

## **5**

### **Execução**

A execução da área de estudo será feita através de unidades de execução, conforme determina o PDM para a SUOPG. As unidades de execução deverão ser delimitadas nos termos do RJIGT recorrendo a um dos sistemas aí previstos, com configuração ajustada aos critérios desse diploma, à estratégia municipal para o desenvolvimento desta área e às intenções e iniciativas dos proprietários das parcelas abrangidas.

Equipa técnica:

Chefe de Divisão: Manuela Carneiro  
Arquitetura: Pedro Arrabaça, João Brás  
Geografia: Mafalda Henriques  
Apoio administrativo:  
Zélia Serra e Marta Cardoso

## **ANEXO**

### **Extrato do PDM de Loures – Ordenamento e Condicionantes**