

CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

UNIDADE DE EXECUÇÃO QUINTA DO FERRAL TERMOS DE REFERÊNCIA



JANEIRO
2025

2 PÚBLICA

COORDENAÇÃO GERAL:

Vereador: Nuno Dias

Diretora do DPU: Ângela Ferreira, arquiteta

Chefe de Divisão da DPDM: Ana Paula Félix, arquiteta

EQUIPA TÉCNICA:

Eugénia Leitão, arquitetura

Amélia Silva, engenharia

Márcia Vilar, arquitetura paisagista

Paulo Moura, desenho

Zélia Serra, apoio administrativo

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. ENQUADRAMENTO NO PDM DE LOURES.....	7
2.1 CARTA DE ORDENAMENTO—CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO (DES. 03).....	7
2.2 CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA PATRIMONIAL (DES. 04).....	7
2.3 CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL (DES. 05).....	7
2.4 CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO I (DES. 06).....	7
2.5 CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO II (DES. 07).....	7
2.6 CARTA DE ORDENAMENTO – PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA (DES. 08).....	7
2.7 CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS (DES. 09).....	8
2.8 CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES II – RECURSOS NATURAIS, PATRIMÓNIO EDIFICADO E ACTIVIDADES PERIGOSAS (DES. 10).....	8
2.9 CARTA DE CONDICIONANTES – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (DES. 11).....	8
2.10 CARTA DE CONDICIONANTES – RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (DES. 12).....	8
3. CARACTERIZAÇÃO.....	9
3.1 TECIDO URBANO.....	9
3.2 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA E VALORES ECOLÓGICOS.....	9
3.2.1 Paisagem.....	15
3.2.2 Recursos Biológicos (Fauna e Flora) - Enquadramento.....	17
3.3 MOBILIDADE.....	18
3.3.1 Rede Viária.....	18
3.3.2 Transportes Públicos.....	18
3.4 OUTRAS INFRAESTRUTURAS.....	18
3.5 CONTAMINAÇÃO DO SOLO.....	19
3.6 CADASTRO.....	19
4. MODELO ESTRATÉGICO.....	20
4.1 OBJECTIVOS.....	20
4.2 LINHAS DE ORIENTAÇÃO.....	21
4.2.1 Forma urbana e usos.....	22
4.2.2 Espaços Verdes.....	24
4.2.3 Mobilidade.....	28
4.2.4 Outras Infraestruturas.....	29
5. IMPACTES AMBIENTAIS E DE CONTAMINAÇÃO.....	30
5.1 ENQUADRAMENTO LEGAL E DE BOAS PRÁTICAS A IMPLEMENTAR.....	30
5.2 COMPREENSÃO DE IMPACTES AMBIENTAIS.....	31
5.3 ASPETOS TÉCNICOS E SUGESTÕES.....	31
6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	33
6.1 EDIFICABILIDADE.....	33
6.2 CEDÊNCIAS.....	33

6.3 CÁLCULO DO ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU) E DO ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIO (ICM).....	34
7. EXECUÇÃO	35
7.1 SISTEMA DE EXECUÇÃO	35
7.2 ENCARGOS E BENEFÍCIOS	36
8. BIBLIOGRAFIA	37
9. ANEXOS	38
10. PEÇAS DESENHADAS	70

DISCUSSÃO PÚBLICA

1. | INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na proposta dos termos de referência para a delimitação de uma unidade de execução para a área, doravante designada por Quinta do Ferral, tendo por base o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), DL80/2015 de 14 de maio e o Plano Diretor Municipal de Loures (PDML), publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, no DR n.º 117, 2.ª série, com a última alteração por adequação ao RJIGT através do Aviso 17542/2023 de 11 de setembro, no DR n.º 176, 2.ª série.

A Quinta do Ferral, com uma área de cerca de 14 ha, integra na hierarquia do sistema urbano, em Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM), o nível I. Este nível corresponde aos perímetros urbanos de maior centralidade e importância no sistema urbano do concelho de Loures.

Estabelece o Título XI do RPDM a sua Programação e Execução através de um conjunto de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), identificadas e programadas nos termos definidos pelos art.ºs 194.º a 196.º, com objetivos estratégicos e específicos para a sua concretização de acordo com as condições hierárquicas, funcionais e urbanas.

A área da Quinta do Ferral, integra a UOPG E – Oriental e a SUOPG 22 – Plataforma Ribeirinha, que estabelecem o conjunto dos objetivos estratégicos e específicos a considerar no desenvolvimento daquele território.

A oportunidade de delimitação da Unidade de Execução contribui para a concretização dos objetivos consagrados no modelo territorial do PDM, nomeadamente, a libertação dos corredores ecológicos obstruídos, o reequilíbrio da densidade residencial através da criação de uma rede de espaços públicos integrados e de salvaguarda da estrutura ecológica urbana. Reforço e consolidação do dinamismo económico, libertação dos usos obsoletos da frente ribeirinha transformando-os em espaços de habitação, comércio e serviços, equipamentos e zonas verdes.

A programação e sistema de execução a considerar para a unidade de execução assentam no articulado do RJIGT, nomeadamente artº 146º a 152º.

DISCUSSÃO PÚBLICA

2. | ENQUADRAMENTO NO PDM DE LOURES

2.1| CARTA DE ORDENAMENTO–CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO (DES. 03)

SOLO URBANO

Espaços de Uso Especial – Consolidadas de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público, artigos 99º a 101º do RPDM Loures.

Espaços Verdes – Verde de Proteção e Enquadramento, artigos 111º a 113º do RPDM Loures.

Espaços Verdes – A Colmatar de Verde de Recreio e Lazer, artigos 117º a 119º do RPDM Loures

Sistemas de Circulação e Mobilidade - Rede Ferroviária Pesada

2.2 | CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA PATRIMONIAL (DES. 04)

Não de verifica.

2.3 | CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL (DES. 05)

Nível Nacional e da União Europeia, artigo 161º; do RPDM Loures.

Nível Local – Valores naturais, Estrutura Ecológica Urbana, Áreas Vitais artigos 163º a 168º do RPDM Loures.

2.4 | CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO I (DES. 06)

Inundação por tsunamis – Moderado e elevado artigo 178º do RPDM Loures.

Riscos Naturais, Risco Sísmico Muito Elevado artigo 180º do RPDM Loures.

2.5 | CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO II (DES. 07)

Ruído – Classificação Acústica – Zonas de Conflito- Sensível e Mista; artigos 182º a 183º do RPDM Loures.

2.6 | CARTA DE ORDENAMENTO – PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA (DES. 08)

A área de intervenção integra-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) E – Oriental, e Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 22- Plataforma Ribeirinha artigos 194º a 196º do RPDM Loures.

2.7 | CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS (DES. 09)

Defesa Nacional, Servidões Militares, Servidão Radioelétrica.

Infraestruturas - Aeroportos e aeródromos – Zona 8 e 5 (consulta obrigatória).

Redes de distribuição de Energia Elétrica – Alta Tensão (60KVA)

Telecomunicações, Feixe Hertziano de Ligação dos Centros Radioelétricos de Lisboa e Montejunto.

Infraestruturas, - Área de Administração do Porto de Lisboa

2.8 | CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES II – RECURSOS NATURAIS, PATRIMÓNIO EDIFICADO E ACTIVIDADES PERIGOSAS (DES. 10)

Recursos Naturais - Domínio Público Hídrico

2.9 | CARTA DE CONDICIONANTES – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (DES. 11)

Zonas Costeiras – Faixa de Proteção ao Estuário do Tejo 100 metros, Sapal.

2.10 | CARTA DE CONDICIONANTES – RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (DES. 12)

Não se verifica.

3. | CARACTERIZAÇÃO

3.1 | TECIDO URBANO

A Quinta do Ferral localiza-se na união de freguesias de Santa Iria de Azóia, S. João da Talha e Bobadela. e apresenta uma geometria para delimitação de unidade de execução com cerca de 14 ha.

Caracteriza-se como ampla área em estado natural, rodeada por um conjunto de tecidos urbanos funcional e morfologicamente dissonantes. Indústrias, armazéns e algumas habitações. A poente desta área desenvolve-se o tecido urbano de Santa Iria de Azóia com uma grande área central ainda expectante, mas que se preconiza como remate urbano do núcleo antigo e uma grande área de espaço verde de utilização pública.

Consiste também numa área de enclave delimitada pela estrutura viária do IC2 a norte e nascente, a sul por linha de água e a poente pela rede ferroviária pesada.

Neste território não existem infraestruturas viárias adequadas para o acesso à área da Quinta. Resta, da anterior ocupação, o acesso pela passagem superior da linha ferroviária, com características de acesso local, sem condições para que possam ser desenvolvidas operações urbanísticas

Anteriormente ocupada com depósitos da BP é necessária a verificação do nível de contaminação dos solos para posterior intervenção.

O território que envolve a Quinta apresenta um forte potencial estratégico para o desenvolvimento da área norte da *Plataforma Ribeirinha*. que aponta para a renovação do uso do solo para terciário e residencial, privilegiando-se a relação do contexto urbano com o Tejo.

3.2 | CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA E VALORES ECOLÓGICOS¹

Em termos altimétricos, a área em estudo desenvolve-se entre os 0 e os 10 metros. Conforme se observa na figura seguinte, verifica-se uma subida altimétrica gradual de sudeste para noroeste, observando-se um valor de 2 metros, na zona mais próxima do estuário, e de 7 metros junto ao limite norte da área em estudo.

¹ Terra Forma (2023)

A reduzida variação altimétrica resulta num relevo plano, ou seja, com declives essencialmente abaixo dos 3%.



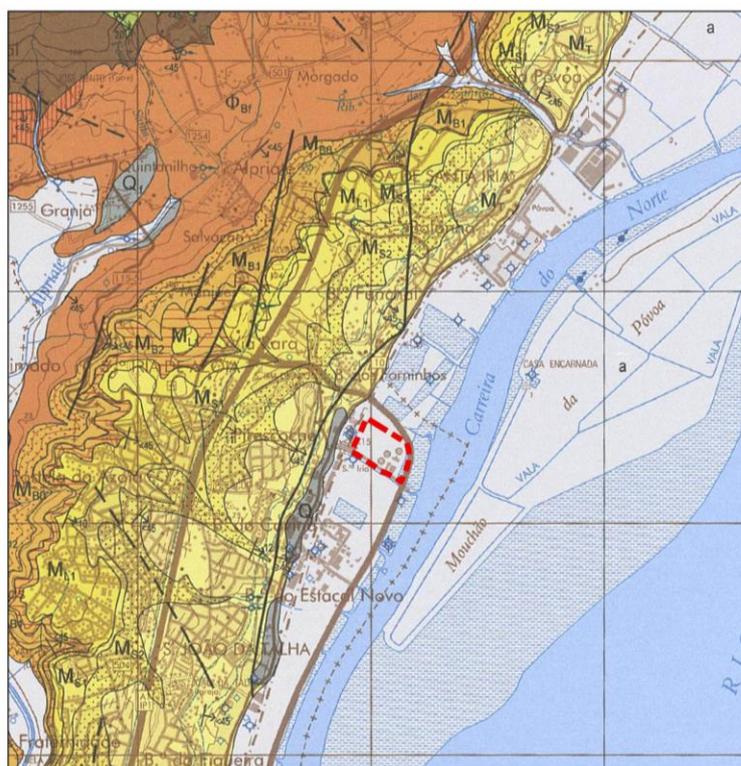
Legenda
 Limite da área em estudo

0 200 400 m

Enquadramento da Carta Militar, escala 1/25000, Folha nº 417 (Fonte IGeoE)- (TerraForma2024)

Em termos geomorfológicos esta área enquadra-se em Zona aluvionar, a qual inclui “as formações aluvionares fluvio-marinhas e retalhos de areias e cascalheiras de terraços das zonas ribeirinhas. São zonas sujeitas e dinâmicas fluviais e a ações antrópicas e inserem-se no Estuário do Tejo” (Magalhães et al, 2003).

No que respeita às unidades litológicas aqui presentes, em toda a área afloram as aluviões e/ou aterros, do Holocénico, de acordo com a informação da Carta Geológica de Portugal na escala 1:50.000, Folha 34B-Loures (LNEG, 2008) (figura seguinte).



Legenda

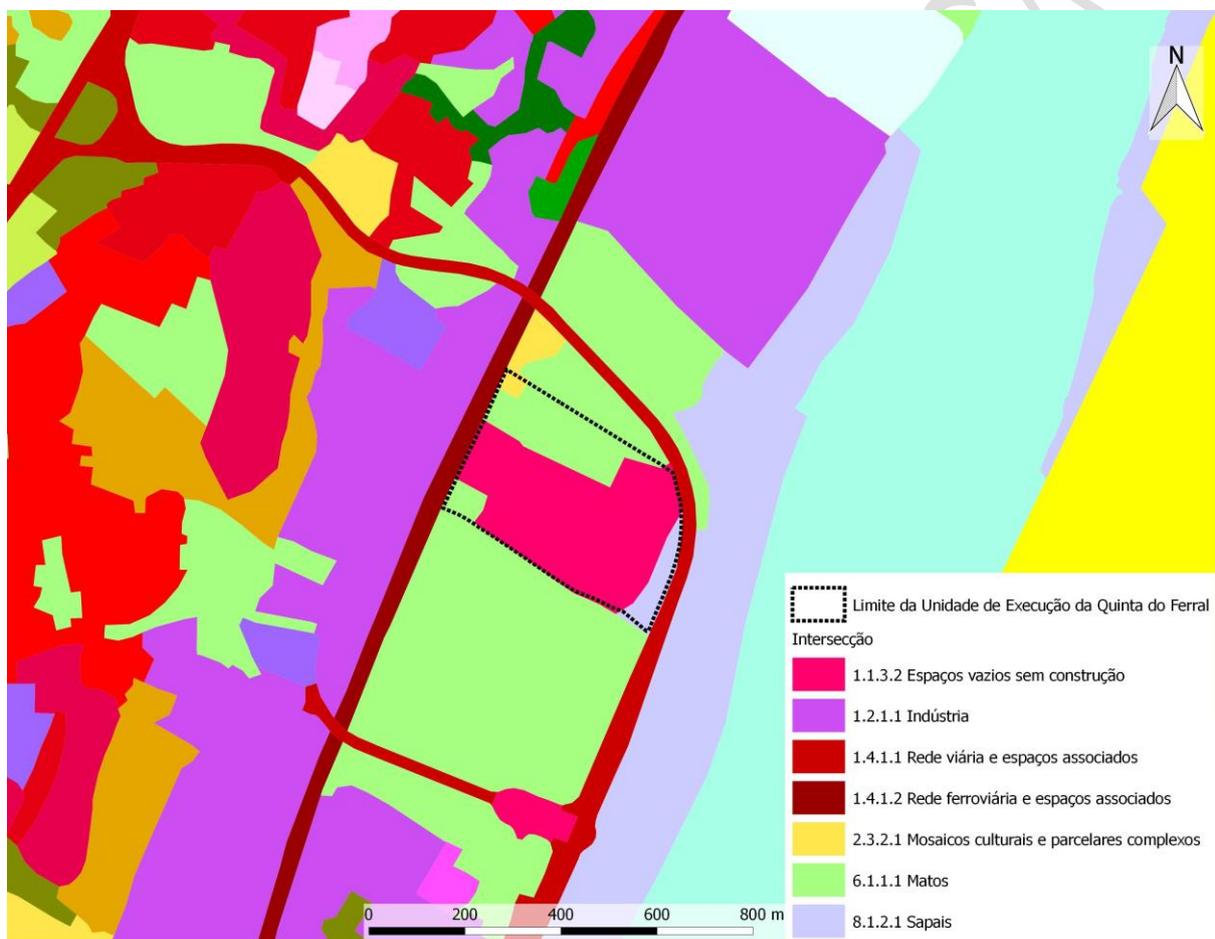
Limite da área em estudo

Quaternário	Holocénico	a	Aluviões e/ou aterros
		af	Areias de praia fluvial
		d	Dunas
Pleistocénico		Q _f	Depósitos de terraços fluviais
		Q ₁	Areias e cascalheiras de gênese indiferenciada
		Q _{1'}	Cascalheiras de gênese indiferenciada

Enquadramento na Carta Geológica de Portugal na escala 1:50.000, Folha 34B-Loures (Fonte: LNEG, 2008) (TerraForma 2024)

De acordo com o Plano Verde do Concelho de Loures (Magalhães et al, 2003), os solos da área em estudo, correspondem a Solos Halomórficos que se caracterizam por “apresentarem quantidades excessivas de sais solúveis e/ou teores elevados de ião sódio no seu complexo de adsorção”.

Relativamente ao uso do solo, e de acordo com a informação da COS 2020, a maior parte da área em estudo corresponde a territórios artificializados, predominando as áreas de Espaços vazios sem construção (no caso da Quinta do Ferral), sendo o resto principalmente “Matos”. Ocupação que predomina na Quinta dos Salgados. Sendo as restantes classes pouco representativas, conforme ilustrado na imagem seguinte.

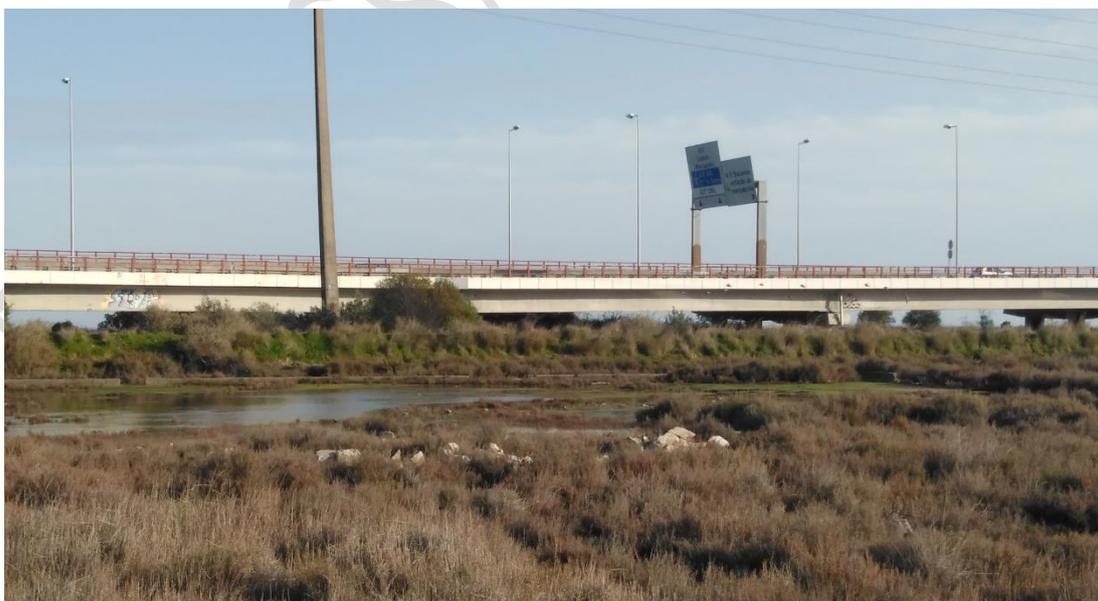


Uso do Solo da área em estudo - Fonte: Carta de Uso e Ocupação do solo – DGT 2020 – (TerraForma 2024)



Unidade industrial adjacente à área em estudo

Na área em estudo é fortemente sentida a presença da A 30 (IC2), que a contorna, junto dos seus limites nordeste, este e sudeste, assim como da unidade industrial situada a noroeste (figura seguinte).



Atravessamento da A30, junto ao limite este da área em estudo

Ainda assim, o Estuário do Tejo faz-se sentir, em particular na parte sudeste da área em estudo, onde a presença da unidade industrial deixa de ser tão intensa e os planos de água e vegetação associada passam a ser os elementos dominantes, embora com a presença dos vestígios da ocupação anterior.

De referir que o limite sudoeste da área em estudo confina com um caminho que foi alvo de uma intervenção no âmbito do projeto de "Valorização, qualificação e requalificação da frente ribeirinha de Loures", no âmbito do Programa Operacional Regional de Lisboa 2014-2020.



Percurso requalificado, confinante com o limite sudoeste da área em estudo

Em síntese, pode dizer-se que na área em estudo coexistem duas realidades distintas, nomeadamente:

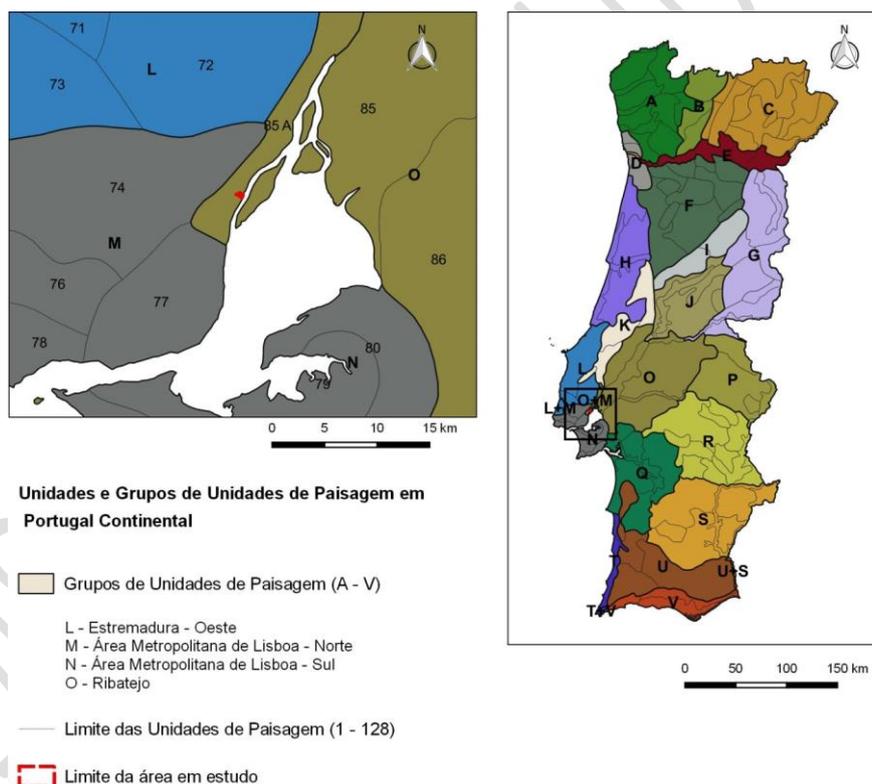
áreas visualmente desqualificadas associadas à presença de infraestruturas e à ocupação industrial (com conseqüente impacte ao nível do ambiente sonoro);

áreas mais naturalizadas onde se inclui uma lagoa com média qualidade visual conferida pela presença do próprio plano de água e das tonalidades da vegetação natural que aqui ocorre.

3.2.1 | Paisagem

A área em estudo integra-se no Grupo das Unidades de Paisagem O – Ribatejo, mais concretamente na Unidade de Paisagem 85 – Vale do Tejo – Lezíria.²

Esta unidade de paisagem corresponde ao troço do rio Tejo entre Vila Nova da Barquinha e o seu amplo estuário em Lisboa, apresentando um forte carácter associado à grandeza do rio e à lezíria do Tejo. A parte desta unidade que se desenvolve a poente do Tejo tem características bem distintas, estando profundamente condicionada pelo atravessamento das principais ligações entre Lisboa e o Centro e Norte do País (EN1 e A1, linha de caminho de ferro), de que resultou uma ocupação urbana e industrial significativa. Por essa razão, foi-se individualizada uma subunidade de paisagem que faz a transição entre a Área Metropolitana de Lisboa e o Ribatejo (Grupos de Unidades M e O) – Subunidade de paisagem 85a – Linha de Vila Franca de Xira, onde se insere a área em estudo.



Enquadramento da área em estudo nas Unidades e Grupos de Unidades de Paisagem de Portugal Continental (Abreu et al., 2004) – (TerraForma 2024)

² De acordo com o estudo desenvolvido pelo Departamento de Planeamento Biofísico e Paisagístico da Universidade de Évora para o território continental (Abreu et al., 2004)

Subunidade de paisagem 85a – Linha de Vila Franca de Xira

A paisagem desta subunidade caracteriza-se por um eixo ribeirinho relativamente estreito, encaixado entre as margens do Tejo e as encostas que o separam do interior. Nesta área a expansão urbano-industrial foi subindo as encostas ou entrando pela faixa aluvial junto ao rio, constituindo um contínuo construído desde Sacavém até Vila Franca de Xira. As habitações e equipamentos misturam-se com as indústrias, sendo cortadas por infraestruturas essenciais para toda a parte norte da área metropolitana (estrada nacional, autoestrada e linha de caminho de ferro Lisboa-Porto, condutas de água vindas de Castelo de Bode, linhas de alta tensão).

A sensação que esta subunidade transmite é de congestionamento e de desordem, onde se sucedem bairros habitacionais, unidades industriais, algumas quintas e muitos espaços abandonados. Assim sendo, o seu carácter aproxima-se muito mais da Área Metropolitana de Lisboa (AML) do que do Ribatejo, tendo ficado integrada numa unidade paisagística do Grupo O – Ribatejo, devido à fortíssima e sempre presente relação com o rio.

Com áreas habitacionais de dimensão e densidade muito significativas, este eixo urbano-industrial de expansão de Lisboa para nordeste mantém o cariz nitidamente industrial que já vinha das décadas anteriores com importantes unidades transformadoras e de armazenagem.

Ao nível de orientações para a gestão, refere-se a necessidade de promover a requalificação e reconversão urbanística desta subunidade, através de um conjunto de intervenções integradas tendo em vista a recuperação dos espaços abertos públicos bem como a valorização ambiental e patrimonial, através das seguintes ações:

- ⊗ Limitar novas construções, com exceção de equipamentos com inquestionável interesse público;
- ⊗ Equacionar a reestruturação da rede viária;
- ⊗ Qualificar os poucos espaços sobrantes da edificação, incluindo a frente ribeirinha, reabilitando-os como espaços públicos de lazer e recreio, com garantia de acessos rápidos e seguros a partir das áreas habitacionais e/ou industriais que se pretende servir;
- ⊗ Revitalizar os “bairros”, melhorando o ambiente urbano, renovando edifícios e estimulando atividades económicas compatíveis com as áreas em causa;
- ⊗ Valorizar o património histórico, arquitetónico e paisagístico presente.

3.2.2 | Recursos Biológicos (Fauna e Flora) - Enquadramento

A área de inserção do projeto não está integrada na Rede Nacional de Áreas Protegidas, embora se localize muito próximo da Reserva Natural do Estuário do Tejo e do Sítio de Importância Comunitária Estuário do Tejo, mas no seu limite sudoeste entra alguns metros na Zona de Proteção Especial para a avifauna Estuário do Tejo.

Costa et al. (1998), num extenso trabalho que integrou a generalidade da comunidade científica com trabalho relevante na área da fitossociologia apresentou uma classificação biogeográfica, alternativa, do território continental. Nesta classificação, a área de estudo integra-se no Superdistrito Estremenho território que abrange uma área muito extensa, atingindo a Norte o Mondego e a Sul o concelho de Mafra.

O Superdistrito Estremenho é essencialmente calcícola com algumas bolsas de arenitos e situa-se no andar mesomediterrânico inferior húmido a sub-húmido (Costa et al., 1998). Os solos são na sua maioria de reacção básica, facto que determina, em larga medida, a sua vegetação.

As florestas climácicas são constituídas pelos sobreirais (*Quercus suber*), pelos azinhais nas serras cársicas (*Q. rotundifolia*) e por manchas de carvalhais de carvalho cerquinho (*Q. faginea*) nas estações mais húmidas. No entanto, em terrenos salgados ocorre uma geossérie própria característica dos estuários mediterrânicos, que é a vegetação que encontramos na área de estudo.

Os subcapítulos *Flora e Vegetação* e *Fauna* extraídos do documento (Terra Forma, 2023) devido à sua especificidade encontram-se no ANEXO 1.

3.3 | MOBILIDADE

A acessibilidade rodoviária da envolvente mais próxima, apoia-se no eixo rodoviário do IC2, que estabelece ligação à CRIL, à Autoestrada A1 de ligação para norte, à Ponte Vasco da Gama de ligação para Sul, para além da interligação que estabelece com a área metropolitana de Lisboa. Mais localmente é a estrada nacional EN10 que funciona de via de distribuição do trânsito local.

O modelo de mobilidade existente na envolvente urbanizada, está sustentado no transporte rodoviário individual e coletivo e no modo ferroviário. O transporte individual tem ainda um grande peso nas deslocações pendulares, originando grande congestionamento principalmente nas “horas de ponta”, quer na EN10, como no ramo de ligação do IC2 a esta estrada.

3.3.1 | Rede Viária

Apesar da boa acessibilidade regional e nacional que a proximidade ao IC2 poderá permitir, a única ligação rodoviária de acesso à área da Unidade de Execução faz-se pela passagem superior da linha ferroviária que liga à EN10.

Este acesso era a entrada de veículos para a antiga BP, não apresentando condições rodoviárias adequadas para ser uma ligação viária de acesso à unidade de execução.

Este facto configura, para a área em análise, uma situação de enclave sem acesso viário, logo é imprescindível a criação de uma nova via a partir da rede viária existente, para que esta área seja passível de ser urbanizada.

3.3.2 | Transportes Públicos

A acessibilidade em transporte público na envolvente é assegurada, em modo rodoviário pelas carreiras que circulam no eixo viário da EN10 e no modo ferroviário, este território é servido pelos comboios suburbanos da Linha do Norte, através do apeadeiro de Santa Iria de Azóia.

3.4 | OUTRAS INFRAESTRUTURAS

Na área urbana da envolvente à área de intervenção verifica-se existirem redes das várias infraestruturas de subsolo, contudo terá de ser avaliado se as mesmas têm capacidade para servir a carga edificatória estimada.

3.5 | CONTAMINAÇÃO DO SOLO

Prevê o artigo 10º do RPDMLoures nos pontos 2 e 3, para os solos onde anteriormente se tenham localizado atividades poluentes é obrigatório proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade. Subsequentemente caso seja comprovada a situação de risco, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos e reposição da salubridade, previamente a qualquer intervenção urbanística.

3.6 | CADASTRO

A Quinta do Ferral é composta por 2 prédios urbanos, matriz 7001-P e 6594-P, inscritos na conservatória com o número 1581 e 353, respetivamente, com a área total de 141,393 m² e titulados por um único proprietário.

DISCUSSÃO PÚBLICA

4. | MODELO ESTRATÉGICO

4.1 | OBJECTIVOS

O RPDM de Loures define através da SUOPG 22-Plataforma Ribeirinha, um conjunto de objetivos a que devem obedecer os sistemas de execução territorial.

Para a área a que respeita a Quinta do Ferral, cumpre integrar no modelo estratégico da unidade de execução, os seguintes objetivos:

Objetivos da SUOPG;

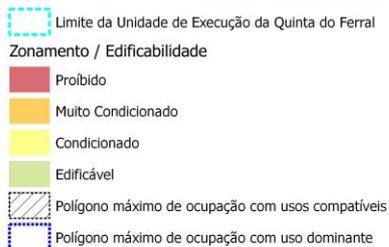
- a) Reestruturação e reabilitação do tecido empresarial da plataforma ribeirinha, tendo em vista a fixação de atividades ligadas a diferentes áreas de negócio, com relevância para área da investigação e inovação, de forma a promover a competitividade do município no contexto da Área Metropolitana de Lisboa;*
- g) Criação de interfaces e requalificação das estações ferroviárias da Linha do Norte — Bobadela e Santa Iria — tornando-as espaços multifuncionais;*
- j) Libertação dos usos obsoletos da frente ribeirinha, transformando-os em espaços de habitação, comércio e serviços, equipamentos e zonas verdes de utilização coletiva;*
- k) Valorização do património ambiental do Estuário do Tejo, através da promoção dos valores naturais e da biodiversidade;*
- l) Valorização da frente ribeirinha para aproveitamento e fruição da população, através da requalificação urbanística e valorização ambiental e ecológica, promovendo a ligação das margens do Rio Trancão, e a relação com o Rio Tejo, dando continuidade ao Parque Urbano de verde de recreio e lazer, a norte do Parque das Nações;*
- m) Consolidação da estrutura ecológica urbana, com a qualificação dos espaços intersticiais do tecido urbano e ribeirinho e definição de espaços verdes de recreio e lazer ou enquadramento.*

Importa considerar, dentro do quadro das orientações territoriais estruturais estabelecidas no RPDM,

- a) Reequilíbrio da forte densidade residencial existente através da concretização de uma rede coerente de espaços públicos, de uma estrutura ecológica urbana com forte componente de fruição pública e do reforço da rede de equipamentos;
- c) Reforço e consolidação do dinamismo económico existente e reconversão das atividades económicas obsoletas, privilegiando as atividades económicas de menor impacte ambiental, mais inovadoras e de maior capacidade tecnológica;
- d) Libertação dos corredores ecológicos obstruídos e das vertentes instáveis ocupadas e garantia do planeamento integrado da orla do estuário do Tejo, assegurando a sua articulação com as linhas de água confluentes;

4.2 | LINHAS DE ORIENTAÇÃO

A presença do estuário do Tejo condiciona fortemente a ocupação do solo nesta área do território. O desenho urbano deverá pelo facto priorizar a salvaguarda dos valores naturais e afastar as edificações das zonas de água.



ZONA COM EDIFICABILIDADE	ÁREA (m2)	% DO PLANO
Proibido	45 905,08	30,61%
Muito Condicionado	40 675,56	27,12%
Condicionado	21 842,07	14,56%
Edificável	41 555,44	27,71%
TOTAL	149 978,15	100,00%

(TerraForma, 2024)

4.2.1 | Forma urbana e usos

Qualquer intervenção nas zonas suscetíveis a inundação por *Tsunami* encontra-se sujeita ao estabelecido pelo RPDMLoures que se entende ressaltar face à perigosidade associada a este risco, sem detrimento de todos os outros que estão associados a este território.

Artigo 178.º

Inundação por Tsunami

1 — Nas zonas suscetíveis a Inundação por Tsunamis não é permitida a construção de hospitais, escolas e edifícios de grande concentração populacional ou com importância na gestão da emergência, bem como de eixos rodoviários ou ferroviários principais.

2 — Para licenciar edifícios de habitação em zonas de perigo moderado terão de se ter em conta as propriedades hidrodinâmicas das ondas de inundação, nomeadamente as alturas máximas expectáveis.

3 — Estruturas vitais como hospitais, escolas e edifícios com importância na gestão da emergência, que se localizem nas áreas suscetíveis a Tsunamis, devem ser transferidos para zonas seguras.

4 — As unidades industriais perigosas, classificadas de acordo com a legislação em vigor, não podem ser licenciadas em zonas suscetíveis a Tsunamis.

Em face do risco em presença, as edificações deverão acomodar-se preferencialmente nas zonas mais afastadas da água e de inundação por *Tsunami*. Deverão também prever soluções de mitigação do risco considerando as ondas de inundação.

- A disposição e a altura das estruturas edificadas devem preservar o sistema de vistas gerado pela frente de rio existente neste território.

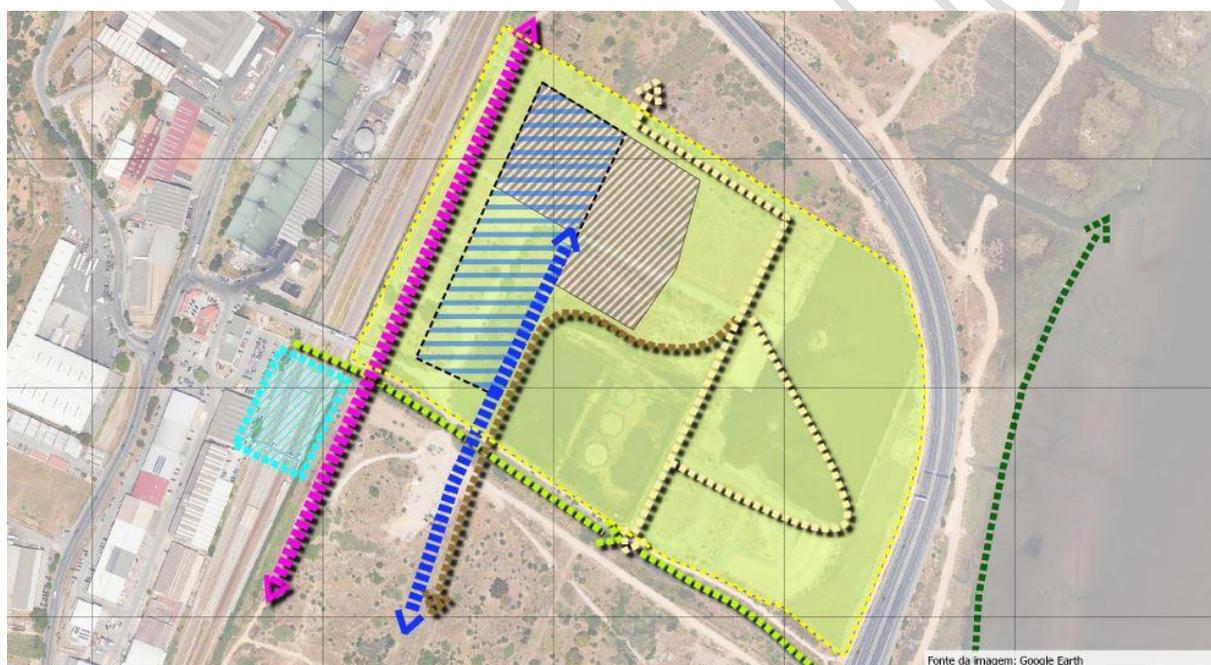
- Deve prever-se uma barreira arborizada que acompanhe as infraestruturas ferroviária e rodoviária como elemento de mitigação do ruído e da relação visual com o novo espaço urbano.

- O desenho urbano deve apontar a ligação viária aos terrenos adjacentes a sul, designados por Quinta dos Salgados. Estes terrenos que atualmente se encontram em estado natural integram solo consolidado habitacional no PDMLoures, prevendo-se a sua urbanização.

- Deverá optar-se preferencialmente pelos usos habitacional, de comércio e serviços e equipamentos de apoio às atuais necessidades da população;

- Na área de equipamento e outros usos de interesse público admite-se apenas a utilização do regime de compatibilidade;

- Os usos permitidos pelo regime de compatibilidade devem articular-se de forma harmoniosa com particular atenção na localização, de usos sensíveis que deverão, preferencialmente, afastar-se dos principais eixos de ruído ou caso não se verifique essa possibilidade, assegurar formas de mitigação.
- Os usos compatíveis aplicados a cada uma das qualificações de uso do solo são obrigatoriamente localizados na mancha correspondente.
- O desenho urbano deverá adotar soluções de maior arborização associadas a zonas de passeio alargadas entre as edificações, promovendo um ambiente urbano qualificado em harmonia com as características naturais presentes na área de intervenção.



(TerraForma, 2024)

4.2.2 | Espaços Verdes

Orientações para os Espaços Verdes

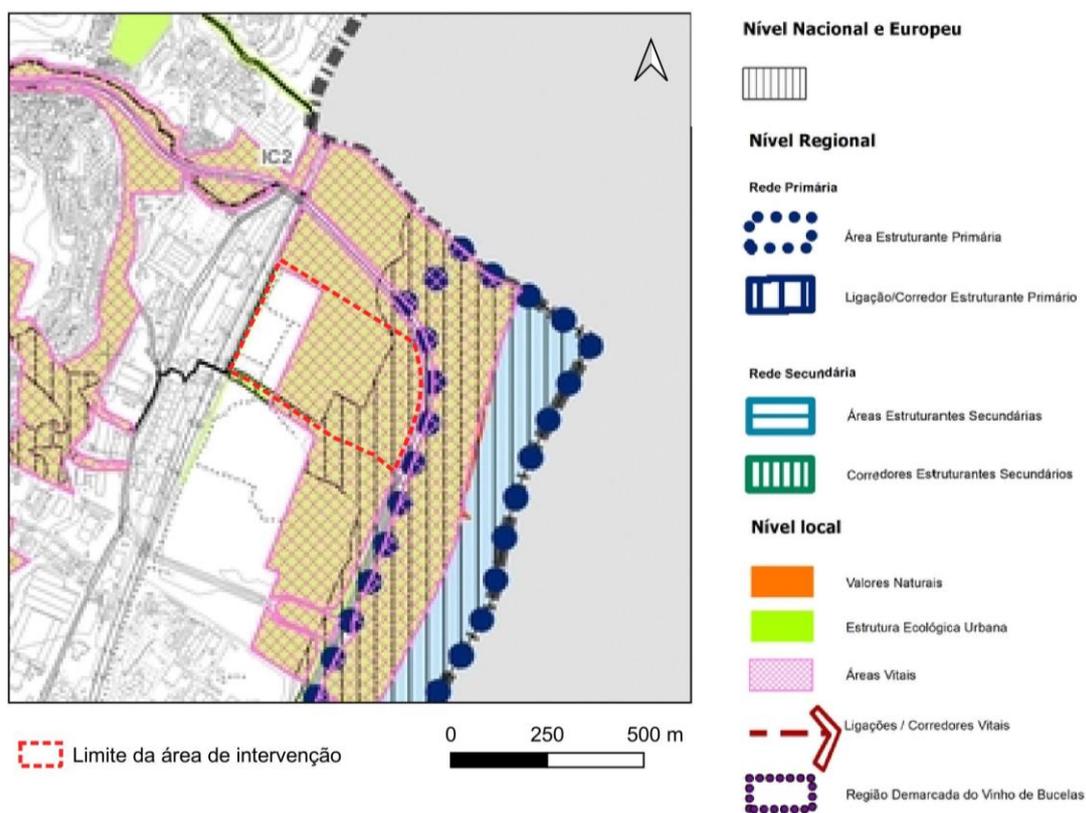
Os Espaços Verdes previstos na proposta do modelo de ocupação, correspondem às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal (EEM), consubstanciando, assim, a Estrutura Ecológica da área de intervenção.

A Estrutura Ecológica proposta da área de intervenção corresponde, na sua totalidade às seguintes componentes da EEM:

- Estrutura Ecológica Urbana, a qual visa a implementação uma rede de espaços verdes fundamental ao funcionamento e qualificação ambiental do sistema urbano;
- Áreas Vitais, que correspondem, neste caso, aos espaços livres considerados vitais para a qualificação e estruturação urbana.

Fica também abrangida, ainda que parcialmente, pelas seguintes componentes:

- EEM de nível Nacional e Internacional, nomeadamente áreas de Reserva Ecológica Nacional - tipologias dos "Sapais" e "Faixa de proteção ao Estuário do Tejo (100 m)"



Enquadramento da área de intervenção da Estrutura Ecológica Municipal (TerraForma, 2024)

Também ao nível da caracterização biofísica da área de intervenção, foram identificadas diferentes áreas de sensibilidade, em virtude da maior ou menor influência da maré e da intrusão salina, determinando a presença de algumas áreas inundáveis, assim como de vegetação halófitas.

Assim, tendo em conta as diferentes características e graus de sensibilidade das áreas que integram a Estrutura Ecológica da área de intervenção, esta foi diferenciada em dois níveis, nomeadamente em Estrutura Ecológica Fundamental e Estrutura Ecológica Complementar.

A Estrutura Ecológica Fundamental diz respeito às áreas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais e cuja proteção é indispensável ao funcionamento e sustentação do território (Magalhães et al., 2002).

Já a Estrutura Ecológica Complementar integra as áreas com relevância a nível local, que contribuem para o reforço das funções das áreas integradas na estrutura fundamental,

nomeadamente no que respeita à regulação do ciclo hidrológico, regulação bioclimática, melhoria da qualidade do ar e conservação da biodiversidade, em ambiente urbano.

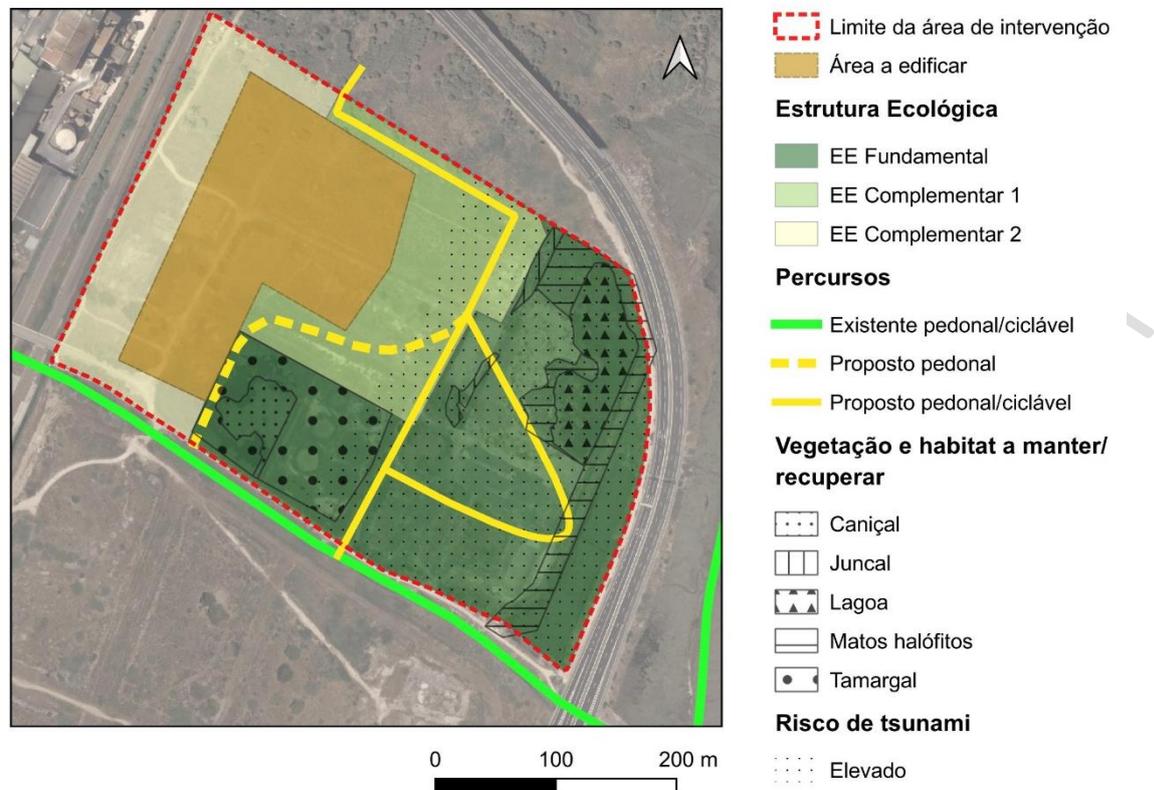


Figura 2 - Espaços Verdes - Estrutura Ecológica proposta

Para cada um dos níveis da Estrutura Ecológica foram estabelecidos objetivos e linhas orientadoras, que se indicam abaixo.

Estrutura Ecológica Fundamental (EEF)

Na Estrutura Ecológica Fundamental da área de intervenção foram incluídas as áreas de maior sensibilidade ecológica, nomeadamente as classificadas como Reserva Ecológica Nacional, que aqui correspondem às tipologias de "Sapal" e "Faixa de proteção ao Estuário do Tejo (100m)".

Tendo por base os trabalhos de caracterização efetuados para a área de intervenção, foram também incluídas as áreas de encharcamento permanente (lagoa) ou com evidência de encharcamento periódico onde se identificou a presença de vegetação halófitas, ou seja, adaptada a solos salinos, de elevado valor botânico.

As tipologias das áreas aqui integradas remetem, assim, para a vocação desta área para usos de proteção e manutenção da dinâmica dos processos físicos e biológicos associados ao estuário e à manutenção/recuperação da vegetação natural, o que se justifica também pela proximidade à Zona de Proteção Especial (ZPE) e Zonas Especial de Conservação do Estuário (ZEC) do Tejo.

A maior parte desta área apresenta, também, risco de tsunami elevado.

Assim, as orientações estratégicas para a EEF da área de intervenção são:

- Esta área deverá corresponder a um espaço de cariz natural, devendo ser mantida a vegetação existente, sempre que tal seja compatível com o eventual processo de descontaminação a realizar;
- Em toda a área deverá ser promovida a reposição e recuperação da vegetação natural, tendo como referência a situação pré-existente à ocupação industrial anterior, promovendo a médio – longo prazo maior resiliência em situação de inundação, e rápida recuperação do coberto vegetal devido ao banco de sementes que se vai formar, fixação de carbono e maior diversidade da avifauna e outros animais;
- A fruição deste espaço deverá ocorrer por meio de percursos pedonais ou cicláveis, em passadiço, podendo ser propostos alguns pontos de descanso/estadia, onde se inclua a instalação de placas indicativas com informação técnica científica útil para visitas de estudo e outros interessados, dos valores da flora e avifauna presentes.

Estrutura Ecológica Complementar (EEC)

As áreas integradas na Estrutura Ecológica Complementar são essencialmente espaços verdes de enquadramento e de recreio formalizado de apoio à zona edificada, compreendem as áreas da EEM de menor sensibilidade ecológica, mas essenciais à qualificação ambiental do sistema urbano. Estas áreas apresentam também risco de tsunami, com áreas de risco elevado e moderado.

Assim, as orientações estratégicas para a EEC da área de intervenção são:

- A criação de um espaço verde de enquadramento e recreio, de natureza mais formal que permita fazer a transição entre a área edificada, a área da Estrutura Ecológica Fundamental, de carácter naturalizada;
- Esta transição deverá concretizar-se tanto em termos do desenho do espaço como dos materiais e vegetação a utilizar, devendo ser potenciados materiais permeáveis, ligações pedonais e cicláveis ao percurso existente e áreas de equipamentos e de recreio informal;

- Nas áreas mais próximas à autoestrada A30 deverá prever-se à modelação e plantação de maciços ou alinhamentos arbóreos no sentido da minimização da presença desta via, tanto a nível visual como do ruído.

(Terraforma, 2024)

4.2.3 | Mobilidade

Como apresentado na caracterização, no que respeita a acessibilidade rodoviária, apesar da proximidade ao nó do IC2 a partir de onde se acede às vias da rede viária fundamental, que garantem uma boa acessibilidade à rede rodoviária nacional e metropolitana, a área de intervenção não tem acessos compatíveis com a sua ocupação.

Assim, é determinante estudar uma solução de acessibilidade a este território prevendo novas vias de articulação com a malha viária existente.

4.2.3.1 | Rede Viária

- A acessibilidade estruturante para a transformação da Quinta do Ferral e Quinta dos Salgados, no Município de Loures, passa pela concretização de uma nova ligação viária, a partir da rotunda do IC2 que dá acesso à EN10, com traçado paralelo à linha férrea, cuja função pretende ser de variante à EN10.
- O perfil transversal a considerar é de uma via em cada sentido e sem estacionamento para garantir uma melhor fluidez do trânsito. Terá que ser elaborado um estudo de tráfego a validar esta solução de perfil.
- Em todas as vias da unidade de execução, o perfil deve respeitar os parâmetros de dimensionamento do PDM e considerar arborização nos passeios.
- A estrutura viária deste território deve contemplar áreas que pelo conceito de vivência urbana apresentem características de *zona de coexistência*, onde o peão é ator principal.
- A ponte existente sobre a linha férrea será a requalificar dotando-a de características de via partilhada. A área sob esta ponte também deve ser requalificada como espaço público a ser integrado no espaço confinante ao apeadeiro, aumentando a oferta de estacionamento.

4.2.3.2 | Modos Suaves

Criar uma rede de percursos pedonais e cicláveis que se interliguem com o percurso Ribeirinho, existente.

4.2.4 | Outras Infraestruturas

Consultados os SIMAR foi confirmada a existência de condições para abastecimento e drenagem de águas residuais, na área que se pretende delimitar a unidade de execução, nas condições expressas no parecer constante no Anexo 2.

DISCUSSÃO PÚBLICA

5. | IMPACTES AMBIENTAIS E DE CONTAMINAÇÃO

No âmbito do processo relacionado com o desenvolvimento de possíveis futuros empreendimentos nos terrenos da Unidade de Execução da Quinta do Ferral, é necessário abordar a problemática da existência de potenciais contaminações químicas, sobretudo ao nível de hidrocarbonetos, resultantes do facto de, naquela área, durante longo tempo terem funcionado instalações de processamento, armazenamento e distribuição da Petrolífera BP.

Não são conhecidos ou estão referenciados, quaisquer impactos ao nível do solo e dos aquíferos, pelo que importa iniciar essa caracterização.

A metodologia a considerar no processo de caracterização e solução para as questões da descontaminação que acontecerá em sede de licenciamento, apresentada no ANEXO 3 fica sujeita à validação das entidades competentes.

5.1 | ENQUADRAMENTO LEGAL E DE BOAS PRÁTICAS A IMPLEMENTAR

Obrigações contratuais, de mera prudência e responsabilidade social e ambiental, bem como cumprimento de Legislação e Normas de Boas Práticas recentes, suscitam, desde logo, a necessidade de procurar elementos que permitam caracterizar o que foi atividade nas instalações da antiga BP, de modo a, mais facilmente, identificar no terreno as áreas que foram mais usadas ou que sofreram mais impacto com a atividade ali desenvolvida. Esta área está devidamente identificada na proposta de unidade de execução.

Neste processo de caracterização importa ainda identificar as substâncias de natureza química, ou outras, usadas no processo industrial possuidoras de potencial contaminante, pelo que será necessário coligir documentação – licenciamento industrial, plantas, etc. – junto das autoridades competentes, que possa retratar a atividade desenvolvida e, inclusivamente, consiga indicar zonas que possam ter sido mais afetadas, sabendo que ainda hoje subsistem estruturas como taludes, valas de drenagem e aterros resultantes dessa atividade.

Essa avaliação e caracterização deverá ainda considerar a possibilidade de terem existido eventuais infiltrações em aquífero.

De facto, considerando recentes recomendações da APA, no que respeita a “Medidas/ Recomendações a adotar em matéria de licenciamento, acompanhamento de execução, fiscalização e inspeção de operações urbanísticas na vertente de avaliação e remediação de solos”, importa clarificar que disposições, se existentes, presentes no Plano Diretor Municipal do Município

de Loures, são necessárias considerar, nomeadamente quanto à obrigatoriedade de proceder a uma avaliação da perigosidade para a população (ao nível de eventuais contaminações de aquíferos, furos ou poços, mas que dada a localização relativa da unidade ao rio Tejo, nos parece pouco provável...) e, sobretudo, para o ambiente, tendo em conta a realidade que possa ter sido esse eventual longo processo de contaminação.

Considerada essa possível avaliação de perigosidade e risco, e confirmados esses riscos, seria ainda de avaliar as responsabilidades inerentes a uma possível obrigatoriedade de elaboração e execução de um plano de descontaminação de solos.

5.2 | COMPREENSÃO DE IMPACTES AMBIENTAIS

O cruzamento dos dados técnicos recolhidos sobre a anterior atividade industrial, e sua implantação, com os zonamentos muito bem definidos no presente relatório, quer no que respeita aos "habitats" que se foram desenvolvendo na "área de estudo", quer no que respeita aos condicionamentos de uso futuro de cada uma das zonas da Unidade de Execução, poderá dar as indicações necessárias e suficientes para a reflexão sobre a necessidade, ou não, de avaliar o estado do solo em toda a área abrangida, ou apenas, naquelas que pudessem ser consideradas as zonas críticas associadas à área de produção da antiga BP.

Neste nível inicial de análise, este aspeto parece-nos relevante, uma vez que, pela sobreposição de imagens e pelo esquema de proposta preliminar de ocupação do solo para a UEQF, resulta que a antiga zona de armazenamento e processo industrial da BP, coincide com áreas que estão classificadas como "Muito Condicionada" ou "Proibida" no que respeita a edificabilidade, correspondendo a "Zonas de Espaço Verde Programado" e de "Área Natural".

Não excluindo a necessidade de avaliação, caracterização e diagnóstico e eventual futura descontaminação, as áreas potencialmente mais afetadas em termos de contaminação terão impactes de intervenção futura mais reduzidos.

5.3 | ASPETOS TÉCNICOS E SUGESTÕES

Os trabalhos a serem desenvolvidos inicialmente deverão focar-se no sentido de compreender a tipologia da contaminação; a sua expansão a partir dos focos de contaminação conhecidos; a relação dessa expansão, em profundidade e extensão, com as características geológicas e hidrológicas da Unidade de Execução, em particular no que respeita à localização relativa da zona produtiva da antiga BP e ao movimento de drenagem descendente dos contaminantes, bem como a compreensão de que as heterogeneidades geológicas condicionam a mobilidade dos diferentes contaminantes.

Deverá ser avaliada a existência de poços ou furos que tenham servido a unidade e, caso existam, serem desenvolvidos trabalhos de análise físico-química à qualidade da sua água

relativamente aos potenciais contaminantes que serão definidos em função da análise do processo produtivo então existente.

Sugerimos que numa primeira fase do estudo sejam desenvolvidos trabalhos geotécnicos no âmbito da recolha de amostras de solos com sondagens mecânicas, com sonda equipada com amostradores contínuos para amostragem e posterior análise química em diferentes profundidades, a definir posteriormente.

Este trabalho de ensaios de penetração dinâmica normalizada (Standard Penetration Test – SPT) deverá ser executado de acordo com uma matriz pré-definida de pontos de prospeção e fornecerá uma caracterização aprofundada de cada ponto avaliado:

- Número ou designação do furo de sonda;
- Coordenadas e cotas;
- Data;
- Sistema e ferramentas usadas na sondagem;
- Profundidade atingida pela furação no início e no fim do período de trabalho;
- Profundidade onde a água na perfuração foi assinalada pela 1^a vez;
- Profundidades dos contactos entre camadas de terrenos diferentes;
- Profundidades de extração de amostras.
- Numeração das amostras, ensaios e expressão dos respetivos resultados;
- Nome do sondador.

Em função dos resultados obtidos, poderão ser perspetivadas outras abordagens nomeadamente através de sondagem de contraste de resistividade elétrica, relacionando-a com a distribuição dos contaminantes, em profundidade.

Um aspeto importante a considerar no processo será, em função dos contaminantes eventualmente encontrados, a avaliação da presença de estirpes bacteriológicas que possam estar presentes e que decomponham esses mesmos contaminantes.

Se um processo de biorremediação natural estiver instalado poderá ser sugerido que qualquer ação que venha a ser efetuada não coloque em risco a estabilidade desse processo.

(Terraforma, 2023)

6. | PARÂMETROS URBANÍSTICOS

6.1 | EDIFICABILIDADE

Para o cálculo da edificabilidade da UE, considerou-se o índice máximo de superfície de pavimento previsto pelo RPDM (0.70) aplicado às respetivas qualificações de uso do solo, no presente caso, ao regime de compatibilidade, decorrente da qualificação do uso do solo em presença naquele território.

Ressalva-se que a edificabilidade indicada no quadro seguinte poderá não se revelar concretizável na tua totalidade, por via da escala de aproximação no momento da elaboração do desenho urbano.

PARÂMETRIZAÇÃO GERAL DA U.E. QUINTA DO FERRAL						
CLASSES E CATEGORIAS DE ESPAÇO	ÁREA	ÁREA COM EDIFICABILIDADE	ÍNDICE EDIFICABILIDADE	SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO	USO DOMINANTE	
URBANO	A COLMATAR DE VERDE DE RECREIO E LAZER	109.933	32.980	0,7	23.086	ESPAÇOS VERDES
	VERDE DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO	3.048	0	---	---	ESPAÇOS VERDES
	CONSOLIDADAS DE EQUIPAMENTOS E OUTROS USOS DE INT. PÚBLICO*	36.690	11.007	0,7	7.705	EQUIPAMENTO
	REDE FERROVIÁRIA PESADA	309	0	---	---	---
TOTAL da UE	149.980	43.987		30.791		
CEDÊNCIAS	TOTAL PARA EQUIPAMENTOS	25683				
	TOTAL PARA ESPAÇOS VERDES	80.001				
TOTAL de Cedências	105.684					

ÍNDICES PEREQUATIVOS	
IMU	0,21
ICM	3,43

* Considerando ocupação com usos compatíveis. Caso se venha a ocupar com uso dominante (equipamento) não está sujeito a índice.

6.2 | CEDÊNCIAS

Para cálculo das cedências na UE, considerou-se os conteúdos programáticos da UOPG-E e os parâmetros urbanísticos da SUOPG – 22, Plataforma Ribeirinha, num valor nunca inferior a 0,60.

Para este território, predominantemente abrangido pela qualificação de uso do solo de *A Colmatar de Verde de Recreio e Lazer* e faixas de *Verde de Proteção e Enquadramento*, o índice de cedência médio resulta significativamente superior ao valor mínimo estabelecido pela SUOPG. No caso concreto o ICM será de 3.43.

6.3 | CÁLCULO DO ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU) E DO ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIO (ICM)

Critérios estabelecidos pelo RPDM no seu articulado, 191º e 192º para o cálculo do IMU e ICM:

IMU: (...) resulta do quociente entre a superfície de pavimento das novas construções (...) e o somatório da área das unidades cadastrais (...).

ICM: (...) resulta preferencialmente do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da superfície de pavimento de construção adotada para o cálculo do IMU (...).

IMU = S.P. Total (m²) / Somatório das unidades cadastrais (m²) dentro da área da unidade de execução.

$$30.791 / 149.980 = 0.21$$

ICM = Área de Cedência Total (m²) / S.P. Total (m²)

$$105.684 / 30.791 = 3.43$$

Para o cálculo da edificabilidade concretizável, deverá aplicar-se o produto do IMU pela área das parcelas envolvidas nas operações urbanísticas. O mesmo será a considerar para o cálculo das cedências, o produto do ICM pela superfície de pavimento anteriormente apurada.

NOTA:

Todos os valores apurados e constantes neste documento estão sujeitos a confirmação aquando da operação urbanística para a concretização deste território, considerando o rigor associado à escala de desenvolvimento dos projetos.

7. | EXECUÇÃO

7.1| SISTEMA DE EXECUÇÃO

A concretização desta área efetua-se através da delimitação de Unidade de Execução, de acordo com o estabelecido pelos artº 146º a 152º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e dos artºs 61º, 115º, 118º e 196º do RPDMLoures.

Como sistema de execução a adotar, para a concretização da unidade de execução, aplica-se o previsto pelo artº 149º, *Sistema de Iniciativa dos Interessados* do DL 80/2015 de 14.5 – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Artº 149º

1 — *No sistema de iniciativa dos interessados, a execução dos planos de âmbito municipal e intermunicipal deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos no plano, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal.*

2 — *Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.*

3 — *De acordo Com os critérios estabelecidos na lei e nos planos, cabe aos particulares proceder à redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.*

4 — *A valorização prévia a que se refere o número anterior refere -se à situação anterior à data da entrada em vigor do plano, sendo, na falta de acordo global entre os intervenientes, estabelecida nos termos aplicáveis ao processo de expropriação litigiosa, com as necessárias adaptações.*

5 — *Nos títulos emitidos no âmbito do procedimento de controlo prévio administrativo menciona -se a compensação prestada ou que esta não é devida.*

6 — *É proibida a transmissão em vida ou o registo com base em título de operação urbanística que não contenha alguma das menções a que se refere o número anterior.*

7.2 | ENCARGOS E BENEFÍCIOS

De acordo com o estabelecido pelo artº 187º do RPDM de Loures, na execução das intervenções urbanísticas deve haver (...) *a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos (...)*.

Consideram-se encargos:

- Cedência ao domínio municipal das áreas de equipamento e de espaços verdes (executados), resultantes da utilização do regime de compatibilidade;
- Execução da variante à EN10, até ao nó do IC2;
- Todas as obras de urbanização;
- Descontaminação das áreas dentro da UEQF;
- O eventual reforço das infraestruturas;
- Requalificação da área sob a atual ponte de acesso à parcela.

Consideram-se benefícios:

- A edificabilidade gerada por aplicação do IMU à área da UE.

8. | BIBLIOGRAFIA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projetos, Lda, (2023), Proposta da Unidade de Execução da Quinta do Ferral – Santa Iria de Azóia – Loures, Lisboa.

DISCUSSÃO PÚBLICA

9. | ANEXOS

ANEXO 1 – Caracterização Flora, Vegetação e Fauna (Terraforma, 2023).

ANEXO 2 – A aguardar parecer dos SIMAR

ANEXO 3 – Descontaminação do Solos.

ANEXO 4 – Certidões da conservatória do registo predial.

DISCUSSÃO PÚBLICA

DISCUSSÃO PÚBLICA

ANEXO 1 – Caracterização Flora, Vegetação e Fauna (Terraforma, 2023).

(...)

5.4 FLORA E VEGETAÇÃO

5.4.1 Metodologia

5.4.1.1 Aspetos gerais

Os dados apresentados relativos à flora e vegetação foram obtidos na bibliografia da especialidade e em trabalho de campo. Em janeiro de 2018 foi realizada uma visita ao terreno, durante a qual se efetuou o levantamento florístico e foram identificados os tipos de vegetação existentes. Como área de estudo, foi definida a área do projeto. Pontualmente essa área foi alargada para permitir um enquadramento mais adequado.

Durante esta visita, foi efetuada prospeção direcionada para a deteção de espécies da flora protegidas pelo Anexo II da Diretiva Habitats, para a deteção de outras plantas raras em Portugal de ocorrência provável nesta zona, e espécies endémicas raras. Foi ainda efetuada a cartografia de vegetação, dentro da área sujeita ao projeto.

5.4.1.2 Critérios de avaliação botânica

No âmbito da conservação da natureza, a avaliação botânica de uma determinada área é, usualmente, efetuada através de quatro critérios complementares:

- De acordo com a proximidade ou grau de semelhança (ou afastamento) relativamente ao coberto vegetal primitivo;
- De acordo com a presença ou ausência de espécies Raras, Endémicas, Localizadas, Ameaçadas ou em Perigo de Extinção (RELAPE). Neste âmbito, considerando a inserção parcial da área de estudo em Rede Natura II foi dada especial atenção à presença ou ausência de espécies constantes do Anexo II da Directiva Habitats (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação);
- Presença de habitats classificados nos termos da Directiva 43/92/CEE, designadamente no seu Anexo I (Tipos de habitats naturais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação);
- Presença de formações vegetais raras no contexto nacional.

A avaliação do primeiro aspeto baseia-se nos seguintes pressupostos:

- As fitocenoses apresentam uma marcada regularidade na sua composição, mostrando combinações de espécies características - unidades de comunidades vegetais - de acordo com a natureza edáfica e climática do meio. Por este motivo, é possível determinar, para cada local, as fitocenoses que se sucedem ao longo do tempo, a partir da etapa climática, devido às ações de destruição naturais ou antropogénicas.
- Nesta perspetiva, o valor ecológico máximo de uma dada área corresponde à etapa clímax. Assim, cada fitocenose que se estabelece, desde as comunidades climáticas até à desertificação, traduz-se numa diminuição do seu valor. Isto é, quanto maior é o afastamento de determinada estrutura de vegetação em relação ao clímax, menor o seu valor natural.

A aplicação do conceito de espécies RELAPE apresenta algum grau de subjetividade porque não existe ainda um livro vermelho da flora nacional, e porque o conceito de endemismo pode ser aplicado a áreas geográficas de abrangência muito distinta (por exemplo, endemismos do centro Oeste de Portugal ou endemismos do Oeste da região mediterrânica). Neste âmbito, sublinha-se o maior rigor da classificação dos taxa no anexo II da Directiva Habitats, porque consiste na mais recente avaliação das necessidades de conservação dos taxa botânicos.

Relativamente à presença de habitats naturais classificados na Directiva 92/43/CEE (Directiva Habitats), utilizaram-se os critérios constantes do manual interpretativo publicado pela Comissão Europeia (Romão, 1996) e das fichas de caracterização de habitats integradas no Plano Sectorial da Rede Natura (ALFA, 2005 in ICN, 2005).

No que respeita ao último critério (presença de formações vegetais raras no âmbito nacional), recorreremos em larga medida à nossa experiência pessoal, uma vez que os dados bibliográficos relativos a este assunto são fragmentários.

5.4.2 Resultados

5.4.2.1 Aspetos gerais

Originalmente, a área do projeto deveria estar totalmente ocupada por vegetação halófila (adaptada a solos salinos) e áreas de vasa, integrando o sistema estuarino. Posteriormente, o seu troço Oeste,

mais distante do estuário, sofreu vários aterros que elevaram a cota dos terrenos subtraindo-os aos efeitos da maré e da intrusão salina através do solo.

Assim, atualmente, é possível identificar dois tipos principais de vegetação:

- Vegetação não halófito, dominada por espécies nitrófilas;
- Vegetação halófito, de várias tipologias e uma lagoa salobra.

Acresce a presença de taludes e valas de drenagem, resultantes de antigos aproveitamentos destes terrenos. Em ecossistemas estuarinos e lagunares costeiros, a vegetação halófito organiza-se de acordo com dois tipos de gradientes: de acordo com a salinidade e com o grau de encharcamento dos terrenos, dispendo-se numa sequência de vegetação em resposta a estes fatores (catena).

Junto ao limite leste do terreno, mais próximo do estuário, as cotas são mais baixas e a salinidade é maior. Nos pontos de cota mais baixa, acumula-se água salobra, provavelmente por entrada de água oriunda do estuário através do solo e diretamente da maré através de um pequeno canal. Neste local, existe uma pequena lagoa de águas baixas, mas, naturalmente, de profundidade variável de acordo com a pluviosidade e o ciclo de marés. Localiza-se próximo da Autoestrada n.º 30. Nos limites da lagoa, ocorrem comunidades do chamado “sapal médio” matos halófitos que do ponto de vista da classificação da vegetação integram a Classe *Sarcocornetea fruticosi*.

Nos pontos de cota ligeiramente mais elevada àqueles onde ocorre o “sapal médio”, e confinando para oeste com o sapal médio, ocorrem comunidades de juncos halófitos e sub-halófitos da (ordem *Juncetalia maritimi*) dominados por *Juncus maritimus* e *Juncus acutus*.

A partir deste ponto, para o interior (Oeste), até às zonas de aterro, as tamargueiras (*Tamarix cf. africana*), são muito abundantes. Trata-se de um arbusto subarbóreo, senão halófito, pelo menos halotolerante. No entanto, aqui a geossérie deixa de ser claramente identificável, provavelmente por causa da presença de taludes e antigos aterros. Nesta área, existe também uma mancha razoável de caniçal (*Phragmites australis*) e áreas inundáveis integradas na extensa área de tamargueiras.

A oeste existem zonas de aterro, dominadas por vegetação nitrófila, como foi referido. A caracterização destas unidades de vegetação é pormenorizada nas alíneas seguintes. A cartografia de vegetação consta da figura seguinte.

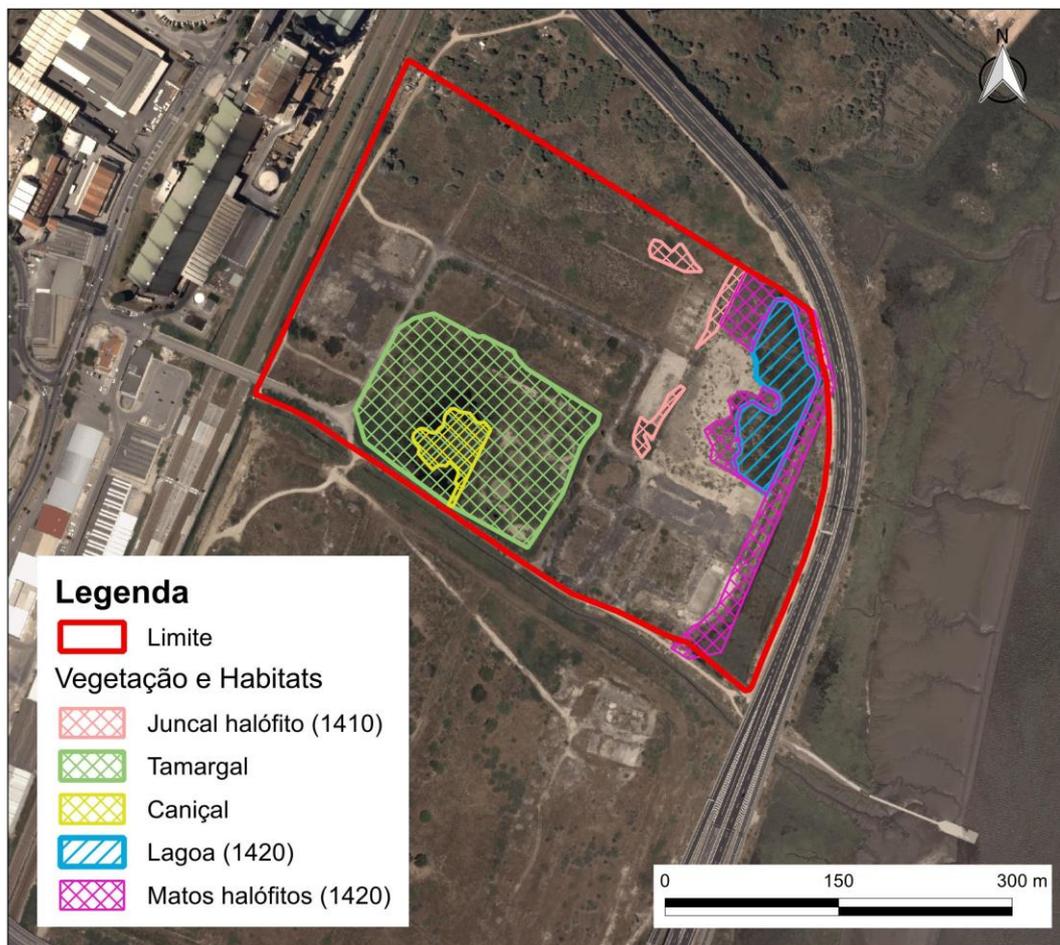


Figura 1 – Cartografia de vegetação e habitats da área de estudo

5.4.2.2 Lagoa

No limite Sudeste da área de estudo existe uma pequena lagoa de água salobra onde, nas zonas mais profundas, a vegetação é constituída por micro-algas bentónicas e por algas filamentosas, não ocorrendo vegetação superior (traqueófitas). Nos pontos mais elevados, ocorrem pequenas manchas emergentes de *Sarcocornia perennis*, correspondendo a manchas do chamado sapal baixo. Estas pequenas manchas de sapal baixo enquadram-se no habitat Sapal baixo de *Sarcocornia perennis* subsp. *perennis* (1420pt1), um subtipo do habitat 1420 - Matos halófilos mediterrânicos e termoatlânticos (*Sarcocornietea fruticosa*).

No local, não ocorrem prados de *Spartina maritima* (Morraça), os quais constituem o chamado “sapal baixo”, ao contrário do que é comum no estuário do Tejo, eventualmente porque a lagoa sofre o efeito das marés de uma forma pouco intensa, porque a maré acede por um canal longo e estreito, o qual retarda a circulação da água.

Face à topografia do terreno, é possível que em períodos de grande pluviosidade, e/ou marés vivas, a lagoa seja mais ampla e inclua os tipos de vegetação halófitas que lhe estão adjacentes.



Figura 2 – Vista da lagoa localizada na extremidade sudeste da área de estudo.

5.4.2.3 Vegetação halófitas

Na área de estudo existem 4 subtipos de vegetação halófitas:

- Matos halófitos;
- Juncal halófito;
- Tamargal;
- Caniçal.

Em torno da lagoa e em pontos de cota mais elevada ocorre o chamado sapal médio, aqui representado pelo habitat classificado Sapal Alto de *Arthrocnemum macrostachyum* (1420pt4), um outro subtipo do habitat 1420 - Matos halófilos mediterrânicos e termoatlânticos (*Sarcocornietea fruticosae*). *Arthrocnemum macrostachyum* é acompanhado por outras espécies halófitas, como sejam *Inula chritmoides*, *Aster tripolium*, e pontualmente *Suaeda vera*. Verifica-se ainda a introgressão de

elementos das formações halófitas e sub-halófitas adjacentes, como sejam *Juncus maritimus*, *Juncus acutus* e *Tamarix africana* (Tamargueira).

Em amplas áreas, em pontos de cota ligeiramente mais altas, o Sapal Alto confina com juncais da *Juncetalia maritimae* correspondentes ao habitat 1410 - Prados salgados mediterrânicos (*Juncetalia maritimi*). Ocorrem em condições de menor intrusão salina. Para além de *Juncus maritimus* e *Juncus acutus* catrerísticos deste habitat, ocorrem *Aster tripolium* e *Polygonum equisetiforme*, mas também elementos não halófitos como *Polygonum aviculare* e *Holoschoenus romanus*.

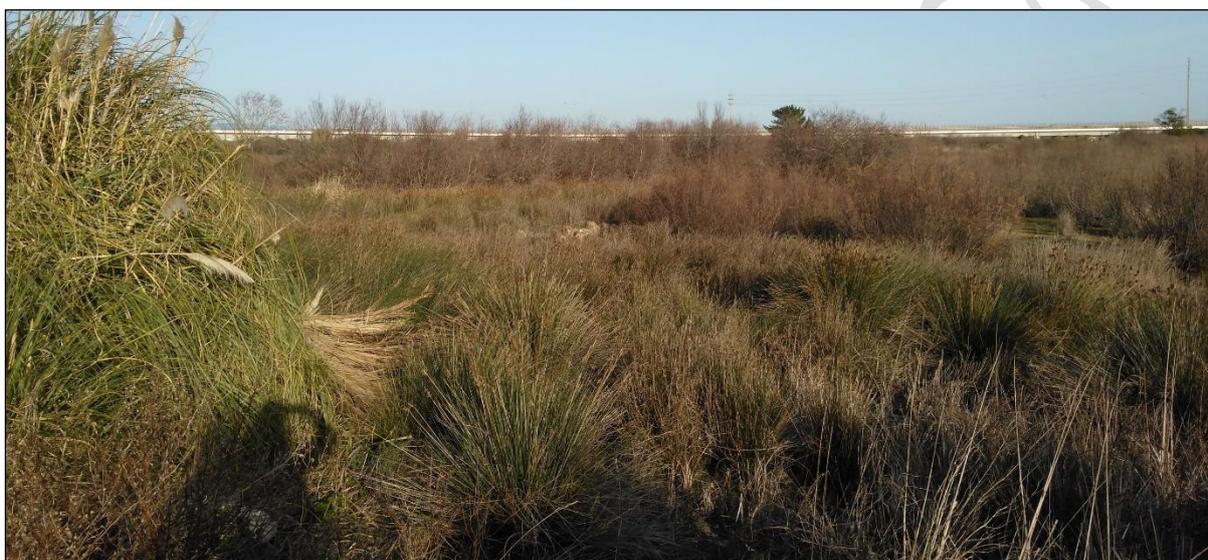


Figura 3 – Juncal halófito em primeiro plano. Ao fundo uma mancha de tamargueiras (*Tamarix africana*).

O Sapal Alto localiza-se próximo de uma mancha de caniçal e de uma mancha de tamargal.

O Caniçal é uma formação muito pouco diversificada do ponto de vista florístico constituída quase exclusivamente por *Phragmites australis* (Caniço). Integra-se na associação *Scirpeto-Phragmitetum australe*, que aqui se encontra muito empobrecida, apresentando-se como um caniçal quase estreme. Os caniçais não são obrigatoriamente halófitos, mas algumas variedades de caniço são halotolerantes.

Em terrenos adjacentes ao caniçal ocorre um tamargal relativamente extenso, constituído quase exclusivamente por *Tamarix africana* (Tamargueira) e vegetação herbácea, ocorrendo em alguns locais *Atriplex halimus* (Salgadeira). Noutros locais, a presença de placas de argila fissuradas e de maciços de *Sparganium cf. erectum* (Espadana) sugerem que em anos de pluviosidade normal existem pequenas acumulações de água à superfície no interior do tamargal.

Ainda no interior do tamargal existem três pequenos charcos artificiais originados pela demolição de estruturas circulares, às quais não foi removido o fundo cimentado. Têm uma profundidade muito reduzida, de poucos centímetros e apresentam apenas vegetação algal.

O tamargal apresenta uma flora acompanhante mais diversificada incluindo de *Juncus maritimus*, *Juncus acutus* características, *Polygonum equisetiforme*, *P. aviculare* e *Holoschoenus romanus*. Assim como um número elevado de plantas ruderais, descritas no ponto seguinte.

5.4.2.4 Áreas de aterro e vegetação nitrófila

As áreas mais próximas no núcleo urbano e outros locais foram sujeitas a aterro. Alguns terrenos foram mesmo cimentados, enquanto outros sofreram, para além do aterro, depósito de blocos de calcário. Esta área encontra-se ocupada, na sua totalidade por flora nitrófila a maior parte dela anual, ocorrendo pontualmente algumas plantas sub-halófitas.

O terreno teve uma utilização industrial até data recente (figura 23). Certamente por esse motivo encontram-se ainda no local espécies arbóreas e arbustivas frequentemente utilizadas em arranjos paisagísticos. É o caso de Cipreste (*Cupressus sempervirens*), Cedro-do-Bussação (*Cupressus lusitanica*), Grevilea (*Grevillea robusta*), Mioporo (*Myoporum tenuifolium*), Folhado (*Viburnus tinus*), Plátano (*Platanus hispanica*), Eucalipto-comum (*Eucalyptus globulus*), *Eucalyptus* sp., Alecrim (*Rosmarinus officinalis*), Piorno (*Retama sphaerocarpa*), e Alandro (*Nerium oleander*). Verifica-se ainda a presença de oliveiras (*Olea europaea* var. *europaea*), provavelmente resultante de um antigo aproveitamento agrícola.



Figura 4 – Área de estudo durante o período em que esteve sujeita a utilização industrial, fotografia aérea de 2002 (fonte Google Earth).

Ocorrem ainda algumas plantas invasoras, designadamente: *Acacia longifolia* (Acácia-de-espiga), *Cortaderia selloana* (Cortaderia), *Oxalis pes-caprae* (Azeda) e *Carpobrotus edulis* (Chorão).

Entre as espécies de plantas nitrófilas presentes na área, conta-se: *Piptatherum milliaceum*, *Avena* sp., *Bromus diandrus*, *Chrysanthemum coronarium* (Crisântemo), *Anacyclus radiatus*, *Dactylis glomerata*, *Lavatera cretica* (Falsa-malva), *Chenopodium album*, *Daucus carota*, *Foeniculum vulgare* (Funcho), *Convolvulus* sp, *Galactites tomentosa*, *Hirschfeldia incana*, *Leontodon* sp., *Medicago* sp., *Picris echioides*, *Ricinus communis* (Rícino), *Datura stramonium*, e também hemicriptófitos como *Plantago lanceolata* (Tanchagem) e *Plantago coronopus* (Diabelha). A diversidade específica será certamente muito maior do que aquela que foi supracitada, porque a generalidade das plantas encontrava-se sem flor na data de visita ao local (janeiro). A espécie vivaz mais frequente nestas formações é *Dittrichia viscosa* (Táveda), que é usualmente a primeira planta vivaz a colonizar campos agrícolas abandonados. Pontualmente, ocorrem espécies não nitrófilas, características de matos calcícolas da região, como *Briza maxima* (Bole-bole), *Asparagus aphyllus* (Espargo-bravo), ou *Cistus crispus* (Roselha).

Algumas áreas encontram-se impermeabilizadas com placas de cimento, ou asfaltadas. Nas fissuras destas estruturas encontra-se o mesmo tipo de vegetação já supracitado.

A vegetação nitrófila é caracterizada pela dominância de plantas anuais, na generalidade ruderais, de curto ciclo de vida, muito frequentes no nosso país, e muitas vezes de distribuição cosmopolita. Trata-se de um tipo de vegetação edafo-nitrófila, dependente da intervenção humana e pertencente a classe

Stellarietea mediae. Com estas características, o valor deste tipo de flora é praticamente nulo do ponto de vista da conservação das espécies. Como unidade de coberto vegetal, a vegetação nitrófila representa uma etapa extrema de degradação, situando-se no extremo das séries de vegetação. Embora esta unidade de vegetação tenha grande diversidade específica, não apresenta nenhum valor relevante do ponto de vista botânico.



Figura 5 – Áreas asfaltadas, confinando com vegetação nitrófila e ornamental

5.4.3 Valorização botânica

Como resumo das considerações anteriores pode dizer-se que, do ponto de vista botânico, os valores mais relevantes se resumem na presença de habitats classificados pouco comuns em Portugal.

No que respeita à avaliação relativa dos diferentes tipos de coberto vegetal, na tabela seguinte apresenta-se o resultado da aplicação dos critérios de valorização da flora e vegetação enunciados no início deste capítulo. A sua análise permite sequenciar as várias estruturas de coberto vegetal por ordem decrescente de valor botânico, do seguinte modo:

- Máxima na Lagoa e Matos halófitos;
- Mínima na vegetação nitrófila.

Tabela 1 - Valorização relativa dos diferentes tipos de coberto vegetal na área do projeto

Tipo de vegetação	Subtipo	Espécies com estatuto de ameaça	Tipos de coberto raros em Portugal	Habitats da Directiva 92/43/CEE	Semelhança com a vegetação clímax
Áreas de aterro e vegetação nitrófila	-	Não existem	Lagoas salobras	Não existem	Muito baixa
Vegetação halófila	Matos halófitos	Não existem	Sapais	1420	Elevada
	Juncais halófitos	Não existem	Juncais halófitos	1410	Elevada
	Tamargal	Não existem	Tamargal	Não existem	Elevada
	Caniçal	Não existem	Caniçal	Não existem	Elevada
Lagoa	-	Não existem	Lagoas salobras	1420	Elevada

Do ponto de vista de uma análise global da vegetação da área de incidência do projeto, salienta-se que a presença de sapais tem algum relevo, uma vez que são habitats raros em Portugal e constituem habitats classificados no âmbito no anexo I da Directiva Habitats. No entanto, salienta-se que fora dos limites da Rede Natura 2000 os habitats classificados não têm estatuto de proteção legal.

5.5 Fauna

5.5.1 *Aspetos gerais*

Entre os múltiplos fatores que condicionam a estrutura das zoocenoses terrestres no nosso país, quatro condicionam de forma intensa o seu valor de conservação:

- Os níveis de perturbação determinam a presença ou a ausência de muitas espécies de vertebrados. Em particular os predadores, usualmente com capacidades cognitivas mais desenvolvidas, reagem a níveis de perturbação elevados afastando-se dos locais que habitam para locais menos perturbados. Os níveis de perturbação estão, na generalidade dos locais, associados à presença humana e, conseqüentemente, dependem da densidade populacional, da profusão de áreas sociais, de estruturas viárias e industriais. Assim, pode dizer-se, como regra, que os locais com maior densidade humana são locais com menor adequação do habitat para a generalidade da fauna;
- O tipo de uso do solo condiciona fortemente a estrutura das comunidades animais. Atualmente, praticamente não existem em Portugal estruturas de vegetação climácicas e o país apresenta um coberto vegetal que se diferencia pelo grau de degradação da vegetação e pela expansão de culturas agrícolas e povoamentos florestais;
- O isolamento e a fragmentação de habitats restringem as áreas vitais dos animais e dificulta o fluxo de indivíduos em períodos de déficit populacional, podendo impedir o estabelecimento de metapopulações. Em algumas regiões, este fator impede a manutenção de populações viáveis, sobretudo no caso de vertebrados não voadores e de espécies de baixa taxa de reprodução. Como causas mais importantes da fragmentação de habitats salientam-se as rodovias, as áreas urbanas, as albufeiras e os grandes rios;
- Os biótopos que, por razões fisiográficas, portanto naturais, são raros no contexto nacional, suportam frequentemente espécies características, estenobióticas, que, devido ao facto de as suas preferências de habitat serem muito restritas, tendem a ser pouco abundantes no contexto do território. Com a degradação generalizada dos ecossistemas naturais, estas espécies regrediram, aproximando-se da extinção. Este fator aumenta o valor dos biótopos raros para a conservação das espécies de fauna. É o caso das espécies associadas a zonas húmidas, à alta montanha, às grutas, às arribas fluviais e costeiras.

Relativamente às condicionantes supracitadas, a área do projeto apresenta, as seguintes características:

- Relativamente à fauna terrestre não voadora apresenta níveis de isolamento muito elevados, devido ao eixo urbano localizado entre Lisboa e Vila-Franca-de-Xira, a que acresce a A1 e a linha férrea. Por este motivo, torna-se muito improvável a persistência de populações de

vertebrados terrestres, não voadores, exceto aqueles que são comensais ao Homem, vivendo em meio urbano;

- A área de estudo está sujeita a elevados níveis de perturbação direta, devido à proximidade de estruturas viárias importantes, áreas industriais e urbanas, fator que torna mais difícil a presença de espécies sensíveis a este fator;
- A área de estudo inclui habitats raros, designadamente uma lagoa salobra e matos halófitos, facto que possibilita a presença de espécies que, por estarem associadas a estes habitats raros são, também elas, escassas, designadamente algumas aves aquáticas.

5.2.2 Metodologia

As técnicas de inventariação variaram consoante as características ecológicas dos diferentes *taxa*. Relativamente à avifauna, procedeu-se à prospeção por observação direta, nomeadamente por contacto visual e auditivo, uma vez que a grande maioria das aves apresenta atividade diurna.

Em relação aos mamíferos de médio e grande porte (Ordens: *Carnivora*, *Artiodactila* e *Lagomorfa*), procedeu-se à procura de vestígios no terreno, nomeadamente: pegadas, trilhos, fossadas, restos alimentares e excrementos, uma vez que a generalidade apresenta hábitos noturnos ou crepusculares, sendo difícil a sua observação direta.

No que se refere aos anfíbios, vertebrados que apresentam atividade diurna ou crepuscular, optou-se pela observação direta. A fauna de répteis não pôde ser inventariada porque o trabalho de correu em janeiro, período em que se encontram em hibernação.

A valoração do descritor de fauna foi efetuada de acordo com a sua contribuição para a conservação das espécies. Neste âmbito, analisou-se com particular atenção a presença de espécies com estatuto de conservação desfavorável, isto é: com estatuto de ameaça ou de “quase ameaçada” em Portugal ou na Europa. No caso particular da avifauna, foi dada também particular atenção às espécies mais escassas em Portugal, particularmente àquelas cujos efetivos populacionais em Portugal são inferiores a 10.000 exemplares, de acordo com as estimativas de Rufino (1989).

Entre a bibliografia consultada para elaborar o inventário faunístico, salienta-se o Atlas dos Anfíbios e Répteis de Portugal (Loureiro *et al.*, 2010) e o Atlas das Aves Nidificantes em Portugal (Equipa-Atlas, 2008).

5.5.3 Resultados

5.5.3.1 Herpetofauna

Na área não foram detetados anfíbios, facto que sugere fortemente que não existem no local, o que pode ser explicado por dois motivos:

- Porque a área está espacialmente isolada para os vertebrados não voadores, como foi referido;
- Porque os corpos de água existentes no local, pelo menos à data da visita, eram de água salobra, exceto três pequenos charcos de profundidade muito pequena, sem condições para acolher anfíbios.

A fauna de répteis deverá também estar degradada, sendo apenas provável, face aos habitats presentes e ao isolamento da área, a ocorrência de três espécies: *Podarcis hispanica* (Lagartixa-dos-muros), *Tarentola mauritanica* (Osga-comum), ambas frequentes em meio urbano, e *Psammodromus algirus* (Lagartixa-do-mato). São, todas elas espécies muito frequentes em Portugal e sem problemas de conservação.

5.5.3.2 Avifauna

O único valor relevante relativo à fauna consiste na presença das aves aquáticas que ocorrem na pequena lagoa existente no local. Trata-se, como foi referido, de uma lagoa de água salobra, que permite a presença de numerosas espécies que ocorrem no estuário do Tejo.

Durante a visita ao local foram observadas *Egretta garzetta* (Garça-branca), *Anas crecca* (Marrequinha), *Galinula chloropus* (Galinha-de-água), *Vanellus vanellus* (Abibe), *Tringa totanus* (Perna-vermelha), *Tringa nebularia* (Perna-verde), *Actitis hypoleucos* (Maçarico-das-rochas), *Calidris alpina* (Pilrito-comum) e *Himantopus himantopus* (Perna-longa), em números que ultrapassaram a centena de exemplares. No entanto, considerando a mobilidade das aves, todas as espécies de aves aquáticas existentes do estuário do Tejo poderão potencialmente ocorrer neste local.

A avifauna que não está associada à lagoa é muito mais pobre e é característica de meios suburbanos. Nota-se a ausência das espécies mais sensíveis à perturbação, e que ocorrem na Reserva Natural, como por exemplo muitos Accipitriformes (aves de rapina diurnas). Este resultado é consistente com os níveis de perturbação a que o local está sujeito. Também por esta razão, a ocorrência de espécies de

aves aquáticas ou dependentes do meio aquático, oriundas da Reserva Natural do Estuário do Tejo, que sejam sensíveis à perturbação, parece menos provável.

De entre a avifauna, algumas espécies têm o seu efetivo reprodutor em Portugal estimado abaixo dos 10 000 espécimes (Rufino, 1989), ou apresentam estatuto de ameaça. Por este motivo, assumem maior importância no contexto da avifauna da área de estudo. Algumas das características destas espécies, que determinam as suas respostas aos impactes gerados pelo projeto, encontram-se descritas na tabela seguinte.

Tabela 2 - Avifauna escassa ou com estatuto de ameaça em Portugal

Espécie	Habitat	Estatuto de ameaça	Sensibilidade à perturbação ⁽¹⁾
<i>Tringa nebularia</i> (Perna-verde-comum)	Lagoa e zonas alagadas	Vulnerável.	Media
<i>Actitis hypoleucos</i> (Maçarico-das-rochas)	Lagoa e zonas alagadas	Vulnerável	Media
<i>Falco tinnunculus</i> (Peneireiro-comum)	Ubiquista	Pouco preocupante	Baixa
<i>Tyto alba</i> (Coruja-das-torres)	Ubiquista	Pouco preocupante	Baixa

⁽¹⁾ Sensibilidade: Baixa - Presença usual em áreas urbanas, em zonas de habitat apropriado; Média - presença em zonas limítrofes de áreas urbanas. Elevada - Ausência nas duas zonas anteriores.

Da análise desta tabela podem inferir-se alguns aspetos importantes para a caracterização da avifauna:

- As duas espécies com estatuto de conservação desfavorável estão ligadas ao meio aquático, o que confere valor faunístico à lagoa. Outras espécies de aves aquáticas, igualmente com estatuto de ameaça poderão ocorrer no local, pelo menos esporadicamente, como foi referido;
- Não foram detetadas espécies muito sensíveis à perturbação direta, o que resulta, certamente dos elevados níveis de perturbação a que a área está sujeita.

Saliente-se que *Tringa totanus* (Perna-vermelha), presente na lagoa, tem estatuto de ameaça em Portugal (Criticamente em Perigo), mas este estatuto só se aplica às populações nidificantes, não havendo nenhuma evidência que nidifique na área de estudo.

5.5.3.3 Fauna de mamíferos

A fauna de mamíferos é também muito pobre. Em áreas suburbanas ocorrem, por vezes, *Genetta* (*Genetta genetta*), Ouriço-cacheiro (*Erinaceus europaeus*) e Doninha (*Mustela nivalis*), mas não foi encontrado nenhum vestígio destas espécies, embora a natureza do solo (argiloso) facilite a marcação de pegadas e, portanto, a sua deteção. A única espécie de mamífero de médio porte que existe no local é *Oryctolagus cuniculus* (Coelho bravo). Esta espécie é, aliás, extremamente abundante, o que sugere a ausência de predadores. O Coelho-bravo tem estatuto de “Quase Ameaçado” em Portugal. Trata-se, no entanto, de uma espécie abundante no nosso país, tendo sido incluída nesta categoria devido a uma diminuição recente dos seus efetivos.

Assim, para além do Coelho-bravo, a fauna de mamíferos da área de estudo deverá estar restrita às espécies comensais ao Homem e/ou que se adaptam a áreas suburbanas, designadamente: *Crossidura russula* (Musaranho-comum), *Mus musculus* (Rato-das-casas) e *Rattus norvegicus* (Ratazana-cinzenta), *Pipistrellus pipistrellus* (Morcego-anão), *Pipistrellus pygmaeus*, *Pipistrellus kuhlii* (Morcego-de-kuhl) e *Eptesicus serotinus* (Morcego-hortelão).

5.6 Avaliação do potencial biológico e Paisagístico da área

Ao terreno em estudo aplicam-se diversos instrumentos de gestão do território, servidões e restrições de utilidade pública, cuja conjugação de regimes revela alguma complexidade no caso em análise. A solução passará por resolver passo a passo as questões identificadas.

Considerando os dados e as informações analisadas e tendo em vista a construção de uma solução, importa reter o seguinte:

- Em primeiro lugar, uma área significativa do terreno (cerca de 28%) está no limite de uma malha urbana e industrial, estando classificada como solo urbanizado – Espaços de Uso Especial (Equipamentos de utilização coletiva compatíveis com uso Terciário, Habitação ou Indústria do Tipo 3), de acordo com o PDM em vigor.

- Em segundo lugar, uma área com cerca de 6,13 ha apresenta-se com capacidade de ocupação muito condicionada dada a sua integração em estrutura ecológica municipal, estando prevista a sua utilização como espaço verde de fruição e lazer. Ainda assim, um conjunto de usos compatíveis podem coexistir com o uso dominante, numa percentagem máxima de 30%.

A área apresenta algum interesse do ponto de vista da conservação dos habitats naturais e das aves aquáticas, particularmente nas áreas assinaladas anteriormente. Este valor biológico pode obstaculizar um eventual projeto que preveja a ocupação das áreas assinaladas como sapais, juncais e a lagoa, pois constituem habitats classificados no âmbito no anexo I da Diretiva Habitats.

Salienta-se que a presença de sapais tem algum relevo, uma vez que são habitats raros em Portugal. No entanto, salienta-se que fora dos limites da Rede Natura 2000 os habitats classificados não têm estatuto de proteção legal.

A área de caniçais apresenta um elevado potencial para a presença de avifauna, devendo por isso ser considerada a sua preservação.

A preservação e valorização destas áreas – sapais, juncais, lagoa e caniçais – justifica-se também pelas suas potencialidades paisagísticas, educacionais e de lazer, sobretudo no âmbito de ações de educação ambiental ativa.

Crê-se como possível uma solução que duplamente reforce a aplicação no terreno da Estrutura Ecológica e que permita o remate urbano, com um potencial reforço da qualidade da oferta comercial / terciária.

A presença de uma área integrada na REN e ZPE sustentará uma solução operacional de continuidade do Parque Linear, Parque Urbano ou área de Interpretação Ambiental.

DISCUSSÃO PÚBLICA

ANEXO 2 – Parecer dos SIMAR



O SIMAR dispõe de Laboratório de Análises de Água Acreditado

CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES
DPU/DPDM
[geral@cm-loures.pt]

S/1793/2025

ASSUNTO: PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO – UNIDADE EXECUÇÃO PARA QUINTA DO FERRAL – SANTA IRIA AZÓIA – ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS
V. REF. S/4395/2024; S/17245/2024; S/50277/2024

Exmos. Senhores,

Existem condições de exploração para efetuar o abastecimento de água e a drenagem de águas residuais, devendo ser considerada um valor de pressão na rede de distribuição de água do futuro empreendimento na ordem dos 3 bar. Deverá ainda ser acautelada as condições para atravessamento das infraestruturas de AA e AR sob a linha do Norte, propriedade da IdP.

Com os nossos cumprimentos,
Por subdelegação da Diretora Delegada
A Chefe de Divisão de Cadastro, Estudos e Projetos

Maria Sofia De Freitas Da Trindade Pargana De Melo
Assinatura Eletrónica Qualificada
2025/01/16 17:46:11 +0000

Antes de imprimir este email pense no meio ambiente. Before printing this email please consider your environmental responsibility.



DISCUSSÃO PÚBLICA

ANEXO 3 – Impactes Ambientais e Descontaminação (Terraforma 2023)

IMPACTES AMBIENTAIS E DECONTAMINAÇÃO

INTRODUÇÃO

No âmbito do processo relacionado com o desenvolvimento de possíveis futuros empreendimentos nos terrenos da Unidade de Execução da Quinta do Ferral, é necessário abordar a problemática da existência de potenciais contaminações químicas, sobretudo ao nível de hidrocarbonetos, resultantes do facto de, naquela área, durante longo tempo terem funcionado instalações de processamento, armazenamento e distribuição da Petrolífera BP.

Não são conhecidos ou estão referenciados, quaisquer impactos ao nível do solo e dos aquíferos, pelo que importa iniciar essa caracterização.

O presente capítulo visa dar orientações para a caracterização e solução para as questões da descontaminação que acontecerá em sede de licenciamento.

ENQUADRAMENTO LEGAL E DE BOAS PRÁTICAS A IMPLEMENTAR

Obrigações contratuais, de mera prudência e responsabilidade social e ambiental, bem como cumprimento de Legislação e Normas de Boas Práticas recentes, suscitam, desde logo, a necessidade de procurar elementos que permitam caracterizar o que foi atividade nas instalações da antiga BP, de modo a, mais facilmente, identificar no terreno as áreas que foram mais usadas ou que sofreram mais impacto com a atividade ali desenvolvida. Esta área está devidamente identificada na proposta de unidade de execução.

Neste processo de caracterização importa ainda identificar as substâncias de natureza química, ou outras, usadas no processo industrial possuidoras de potencial contaminante, pelo que será necessário coligir documentação – licenciamento industrial, plantas, etc. - junto das autoridades competentes, que possa retratar a atividade desenvolvida e, inclusivamente, consiga indicar zonas que possam ter sido mais afetadas, sabendo que ainda hoje subsistem estruturas como taludes, valas de drenagem e aterros resultantes dessa atividade.

Essa avaliação e caracterização deverá ainda considerar a possibilidade de terem existido eventuais infiltrações em aquífero.

De facto, considerando recentes recomendações da APA, no que respeita a “Medidas/ Recomendações a adotar em matéria de licenciamento, acompanhamento de execução, fiscalização e inspeção de operações urbanísticas na vertente de avaliação e remediação de solos”, importa clarificar que disposições, se existentes, presentes no Plano Diretor Municipal do Município de Loures, são necessárias considerar, nomeadamente quanto à obrigatoriedade de proceder a uma avaliação da perigosidade para a população (ao nível de eventuais contaminações de aquíferos, furos ou poços, mas que dada a localização relativa da unidade ao rio Tejo, nos parece pouco provável...) e, sobretudo, para o ambiente, tendo em conta a realidade que possa ter sido esse eventual longo processo de contaminação.

Considerada essa possível avaliação de perigosidade e risco, e confirmados esses riscos, seria ainda de avaliar as responsabilidades inerentes a uma possível obrigatoriedade de elaboração e execução de um plano de descontaminação de solos.

COMPREENSÃO DE IMPACTES AMBIENTAIS

O cruzamento dos dados técnicos recolhidos sobre a anterior atividade industrial, e sua implantação, com os zonamentos muito bem definidos no presente relatório, quer no que respeita aos “habitats” que se foram desenvolvendo na “área de estudo”, quer no que respeita aos condicionamentos de uso futuro de cada uma das zonas da Unidade de Execução, poderá dar as indicações necessárias e suficientes para a reflexão sobre a necessidade, ou não, de avaliar o estado do solo em toda a área abrangida, ou apenas, naquelas que pudessem ser consideradas as zonas críticas associadas à área de produção da antiga BP.

Neste nível inicial de análise, este aspeto parece-nos relevante, uma vez que, pela sobreposição de imagens e pelo esquema de proposta preliminar de ocupação do solo para a UEQF, resulta que a antiga zona de armazenamento e processo industrial da BP, coincide com áreas que estão classificadas como “Muito Condicionada” ou “Proibida” no que respeita a edificabilidade, correspondendo a “Zonas de Espaço Verde Programado” e de “Área Natural” (ver figura seguinte).

Não excluindo a necessidade de avaliação, caracterização e diagnóstico e eventual futura descontaminação, as áreas potencialmente mais afetadas em termos de contaminação terão impactos de intervenção futura mais reduzidos.

ASPETOS TÉCNICOS E SUGESTÕES

Os trabalhos a serem desenvolvidos inicialmente deverão focar-se no sentido de compreender a tipologia da contaminação; a sua expansão a partir dos focos de contaminação conhecidos; a relação dessa expansão, em profundidade e extensão, com as características geológicas e hidrológicas da Unidade de Execução, em particular no que respeita à localização relativa da zona produtiva da antiga BP e ao movimento de drenagem descendente dos contaminantes, bem como a compreensão de que as heterogeneidades geológicas condicionam a mobilidade dos diferentes contaminantes.

Deverá ser avaliada a existência de poços ou furos que tenham servido a unidade e, caso existam, serem desenvolvidos trabalhos de análise físico-química à qualidade da sua água relativamente aos potenciais contaminantes que serão definidos em função da análise do processo produtivo então existente.

Sugerimos que numa primeira fase do estudo sejam desenvolvidos trabalhos geotécnicos no âmbito da recolha de amostras de solos com sondagens mecânicas, com sonda equipada com amostradores contínuos para amostragem e posterior análise química em diferentes profundidades, a definir posteriormente.

Este trabalho de ensaios de penetração dinâmica normalizada (Standard Penetration Test – SPT) deverá ser executado de acordo com uma matriz pré-definida de pontos de prospeção e fornecerá uma caracterização aprofundada de cada ponto avaliado:

- Número ou designação do furo de sonda;

- Coordenadas e cotas;
- Data;
- Sistema e ferramentas usadas na sondagem;
- Profundidade atingida pela furação no início e no fim do período de trabalho;
- Profundidade onde a água na perfuração foi assinalada pela 1ª vez;
- Profundidades dos contactos entre camadas de terrenos diferentes;
- Profundidades de extração de amostras.
- Numeração das amostras, ensaios e expressão dos respetivos resultados;
- Nome do sondador.

Em função dos resultados obtidos, poderão ser perspectivadas outras abordagens nomeadamente através de sondagem de contraste de resistividade elétrica, relacionando-a com a distribuição dos contaminantes, em profundidade.

Um aspeto importante a considerar no processo será, em função dos contaminantes eventualmente encontrados, a avaliação da presença de estirpes bacteriológicas que possam estar presentes e que decomponham esses mesmos contaminantes.

Se um processo de biorremediação natural estiver instalado poderá ser sugerido que qualquer ação que venha a ser efetuada não coloque em risco a estabilidade desse processo.

Face à informação e conhecimento atual desta temática, neste momento e nestas condições não nos é possível indicar qualquer ordem de grandeza de custo para uma potencial descontaminação do terreno.

DISCUSSÃO PÚBLICA

ANEXO 4 – Certidões da conservatória do registo predial

2ª Conservatória do Registo Predial
de Loures

Freguesia Santa Iria de Azóia

1581/19901022



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3045-70680-110713-001581

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 22349, Livro N.º: 62

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Ferral

ÁREA TOTAL: 3300 M2

ÁREA DESCOBERTA: 3300 M2

MATRIZ n.º: 7001-P

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno sem afectação agrícola e destinado a viaduto de passagem Norte, Estrada Nacional, n.º 10; Sul, linha dos Caminhos de Ferro Portugueses, Nascente, Quinta do Ferral; Poente, Francisco Morais e outros.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Liberta Maria Proença Rodrigues

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1967/03/20 - Servidão

CONTEÚDO: Passagem de pessoas e veículos com as características, dimensões e peso bruto máximos que a lei permite que transitem na via pública e sobre um viaduto a construir pela Companhia Portuguesa de Petróleos BP, SARL, sobre a linha do caminho de ferro e ainda sobre o troço do caminho de ligação ao caminho do esteiro, aberto em terreno também pertencente à referida Companhia, destinando-se a todo o movimento que interesse ao prédio dominante e às suas instalações fabris, sem prejuízo do trânsito que a Companhia dona dos prédios servientes pratique no local afecto à servidão.

VALOR: 1 000\$00

Reprodução da inscrição F-2

O(A) Ajudante
Aldina Martins Vitorino

**2ª Conservatória do Registo Predial
de Loures****Freguesia Santa Iria de Azóia****1581/19901022****INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

4ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa
AP. 1086 de 2009/07/03 10:52:10 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2009/07/03 10:52:10 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** IMOFARMA-FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, GERIDO POR INTERFUNDOS-
GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

NIPC 720007097

Sede: Avª José Malhoa, nº27

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** BP PORTUGAL-COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES, S.A.

NIPC 500194670

O(A) Conservador(a)

Eduarda Eugénia Gonçalves Neves Marques

9ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa
AVERB. - AP. 4028 de 2009/10/27 16:03:36 UTC - Rectificação
Registado no Sistema em: 2009/10/27 16:03:36 UTC
DA APRESENT. 1086 de 2009/07/03 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** IMOFARMA-FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

NIF 720007097

O sujeito activo é gerido por "Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário,
S.A.", Av. José Malhoa, nº 27, Lisboa - NIPC - 507552881.

O(A) Ajudante, por delegação

Ana Martins Fernandes Nave

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 23-10-2024 e válida até 23-04-2025

**2ª Conservatória do Registo Predial
de Loures****Freguesia Santa Iria de Azóia****353/19870818****INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

as correspondentes e necessárias caixas de inspeção destinada à condução de água do Rio Tejo para o prédio nº 13 480 do livro nº 38, e suas instalações fabris imposta sobre uma faixa de terreno com 475 metros de comprimento por 1 metro de largura, situada em todo o extremo nascente.

Reprodução da inscrição F-2

O(A) Ajudante, por delegação
Maria Elisa Pimenta Fernandes

AP. 10 de 1970/09/15 - Servidão

CAUSA : Contrato

SERVIDÃO PERPÉTUA DE AQUEDUTO, através de uma conduta com cerca de 602m de comprimento e 200mm de diametro para transporte de petróleos brutos, seus derivados, resíduos e aditivos com as correspondentes caixas de inspeção.

Prédio serviente: 1 124 do livro nº 4

Reprodução da inscrição F-3

O(A) Ajudante, por delegação
Maria Elisa Pimenta Fernandes

4ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa

AP. 1086 de 2009/07/03 10:52:10 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2009/07/03 10:52:10 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IMOFORMA-FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, GERIDO POR INTERFUNDOS-GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

NIPC 720007097

Sede: Avª José Malhoa, nº27

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** BP PORTUGAL-COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES, S.A.

NIPC 500194670

O(A) Conservador(a)
Eduarda Eugénia Gonçalves Neves Marques

9ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa

AVERB. - AP. 2701 de 2009/08/10 15:05:58 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2009/08/10 15:05:58 UTC

DA APRESENT. 1086 de 2009/07/03 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IMOFARMA-FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, GERIDO POR INTERFUNDOS-GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A

O(A) Conservador(a)
Graça Maria Lucas Bolina

2ª Conservatória do Registo Predial
de Loures

Freguesia Santa Iria de Azóia

353/19870818



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3045-70699-110713-000353

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 3170, Livro N.º: 10

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Ferral

ÁREA TOTAL: 138093 M2

ÁREA DESCOBERTA: 138093 M2

MATRIZ n.º: 6594-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno para construção - Norte, linha de Caminhos de Ferro; Sul, Rio Tejo; Nascente, Overbrick-Promoção Imobiliária, SA, Poente, Caminho do Esteiro do Ferral.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Liberta Maria Proença Rodrigues

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1967/03/20 - Servidão

CAUSA : Compra

SERVIDÃO DE PASSAGEM: Encargo de direito de passagem a pé e carro, com as características dimensões e peso bruto máximos que a lei permita que transitem nas vias públicas e sobre um viaduto a construir sobre a linha do caminho de ferro e ainda sobre o troço de caminho de ligação ao caminho do esteiro.

Prédio dominante: 13 480 do livro n.º 38

Reprodução da inscrição F-1

O(A) Ajudante, por delegação
Maria Elisa Pimenta Fernandes

AP. 3 de 1967/03/20 - Servidão

CAUSA : Compra

SEVIDÃO DE AQUEDUTO: Encargo: Para a realização das obras de assentamento e de conservação de uma canalização subterrânea á profundidade mínima de 6dm e com o diametro de 80cm, dotada com

2ª Conservatória do Registo Predial
de Loures

Freguesia Santa Iria de Azóia

353/19870818

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 23-10-2024 e válida até 23-04-2025

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo B SERVIÇO DE FINANÇAS: 3158 - LOURES-3
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 07 - LOURES FREGUESIA: 28 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA IRIA DE AZOIA, SÃO JOÃO DA TALHA E BOBADELA SECÇÃO: 1C ARTIGO MATRICIAL Nº: 32 ARV: NIP:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 110713 Tipo: R Secção: C Artigo: 32 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
Margem do tejo	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1954 Valor Patrimonial Inicial: €0,00 Valor Patrimonial Actual: €74,29 Determinado no ano: 1989 Área Total (ha): 10,908000	
PARCELAS	
Q.C.: P - PASTAGEM OU PASTO Classe: Única Percentagem: 0,00% Área: 10,908000 ha Rendimento Parcial: €2,95	
TITULARES	
Identificação fiscal: 501481036 Nome: ESTADO PORTUGUES Morada: R DA ALFANDEGA N 5 1, LISBOA, 1149-008 LISBOA Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO	
ISENÇÕES	
Identificação fiscal: 501481036 Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2008 Valor isento: €74,29	
Emitido via internet em 2025-02-07	

O Chefe de Finanças



(Armando José Coelho Maíra Louraço)

 <p>AT autoridade tributária e aduaneira</p>	<p>CADERNETA PREDIAL RÚSTICA</p> <p>Modelo B</p> <p>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3158 - LOURES-3</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 286263190

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

LYXNCPRAYNPR



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

10. | PEÇAS DESENHADAS

DESENHO A – Proposta de Modelo de Ocupação

DESENHO B- Zonamento (valores naturais e zonas de água)

DESENHO 01 - Delimitação das Unidades de Execução sobre Ortofotomapa

DESENHO 02 - Delimitação das Unidades de Execução sobre Carta Cadastral

DESENHO 03 – Extratos das Cartas de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo

DESENHO 3A - Extratos das Cartas de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo – Perímetros Urbanos

DESENHO 04 – Extratos das Cartas de Ordenamento – Estrutura Patrimonial

DESENHO 05 – Extratos das Cartas de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

DESENHO 06 – Extratos das Cartas de Ordenamento – Riscos ao Usos de Solo I

DESENHO 07 – Extratos das Cartas de Ordenamento – Riscos ao Uso de Solo II

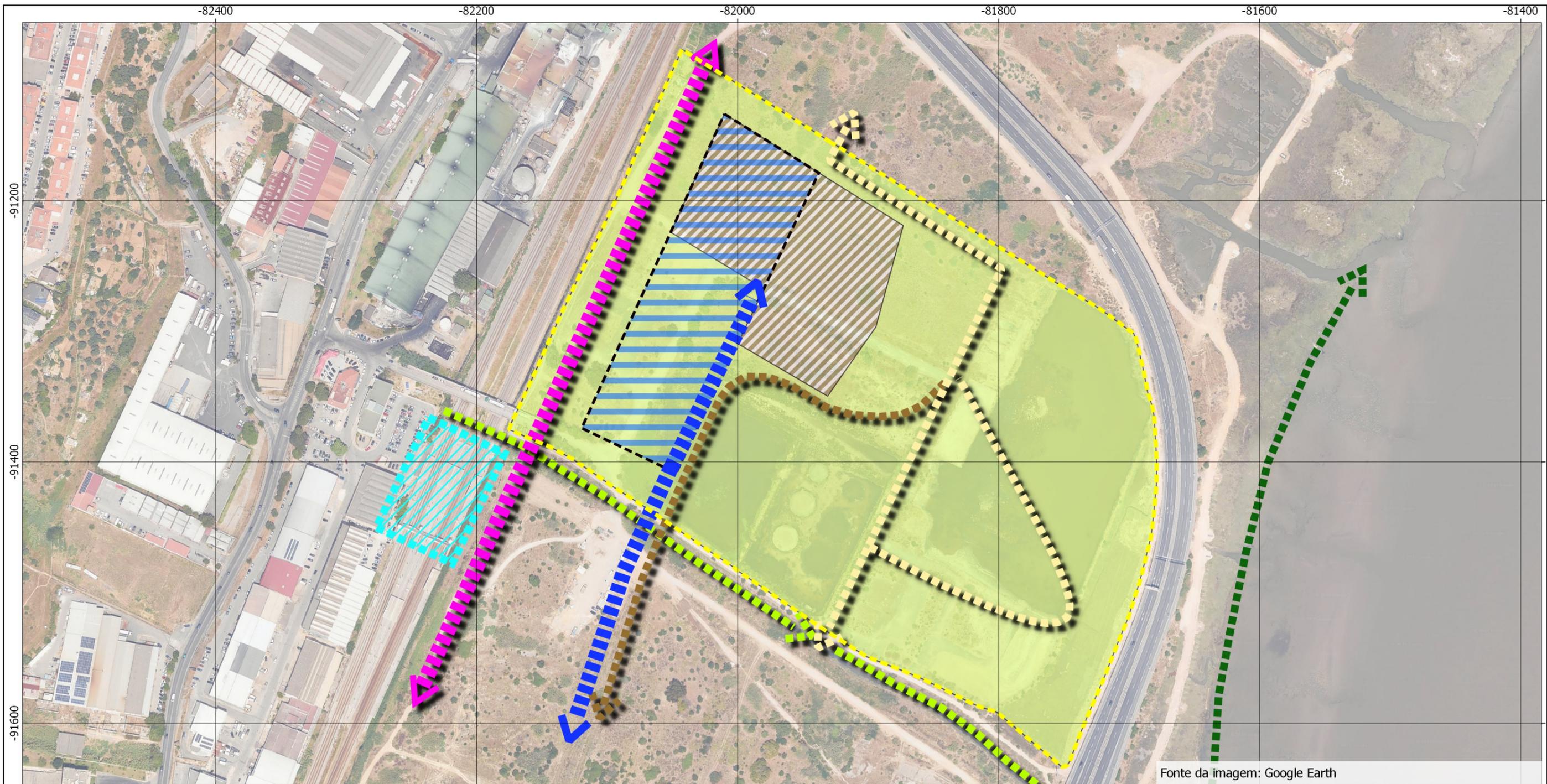
DESENHO 08 – Extratos das Cartas de Ordenamento – Programação e Execução

DESENHO 09 – Extratos das Cartas de Outras Condicionantes I – Equipamento e Infraestruturas

DESENHO 10 – Extratos das Cartas de Outras Condicionantes II – Recursos Naturais, Património Edificado e Atividades Perigosas

DESENHO 11 – Extratos das Cartas de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional

DESENHO 12 – Extratos das Cartas de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional



Fonte da imagem: Google Earth

 Limite da Unidade de Execução da Quinta do Ferral

Modelo de Ocupação

-  Áreas Verdes de lazer, de Proteção e Enquadramento
-  Polígono máximo de ocupação com usos compatíveis
-  Polígono máximo de ocupação com uso dominante de equipamentos e outros usos de interesse público

Zonas / Áreas de ocupação

 Apeadeiro de Santa Iria de Azóia

Rede Viária e Percursos

-  Variante da EN10
-  Via a implementar apontada à futura Urbanização da Quinta dos Salgados
-  Percursos Pedonais/modo suave Proposto
-  Eixo/Percurso Ciclável e Pedonal Existente
-  Eixo/Percurso Ciclável e Pedonal Proposto
-  Percurso da Frente Ribeirinha

CARTOGRAFIA E REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA

BASE CARTOGRÁFICA: MDT 2 metros, do voo da costa portuguesa de 2015, em suporte digital, recebida da Direção-Geral do Território (DGT) com a LICENÇA DE UTILIZAÇÃO n.º 98/17;

SISTEMA DE REFERÊNCIA: PT-TM06/ETRS89 (EPSG 3763)

- notas:
- 1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2022 (DGT)
 - 2) QGIS - GNU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Las Palmas
 - 3) AutoCAD Map 3D 2012 - licença 392-07815022

Santa Iria da Azóia - Câmara Municipal de Loures
Unidade de Execução da Quinta do Ferral

TERRAFORMA
Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno, n.º2 - 2ºB - 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email geral@terraforma.pt · www.terraforma.pt

Proposta de Modelo de Ocupação

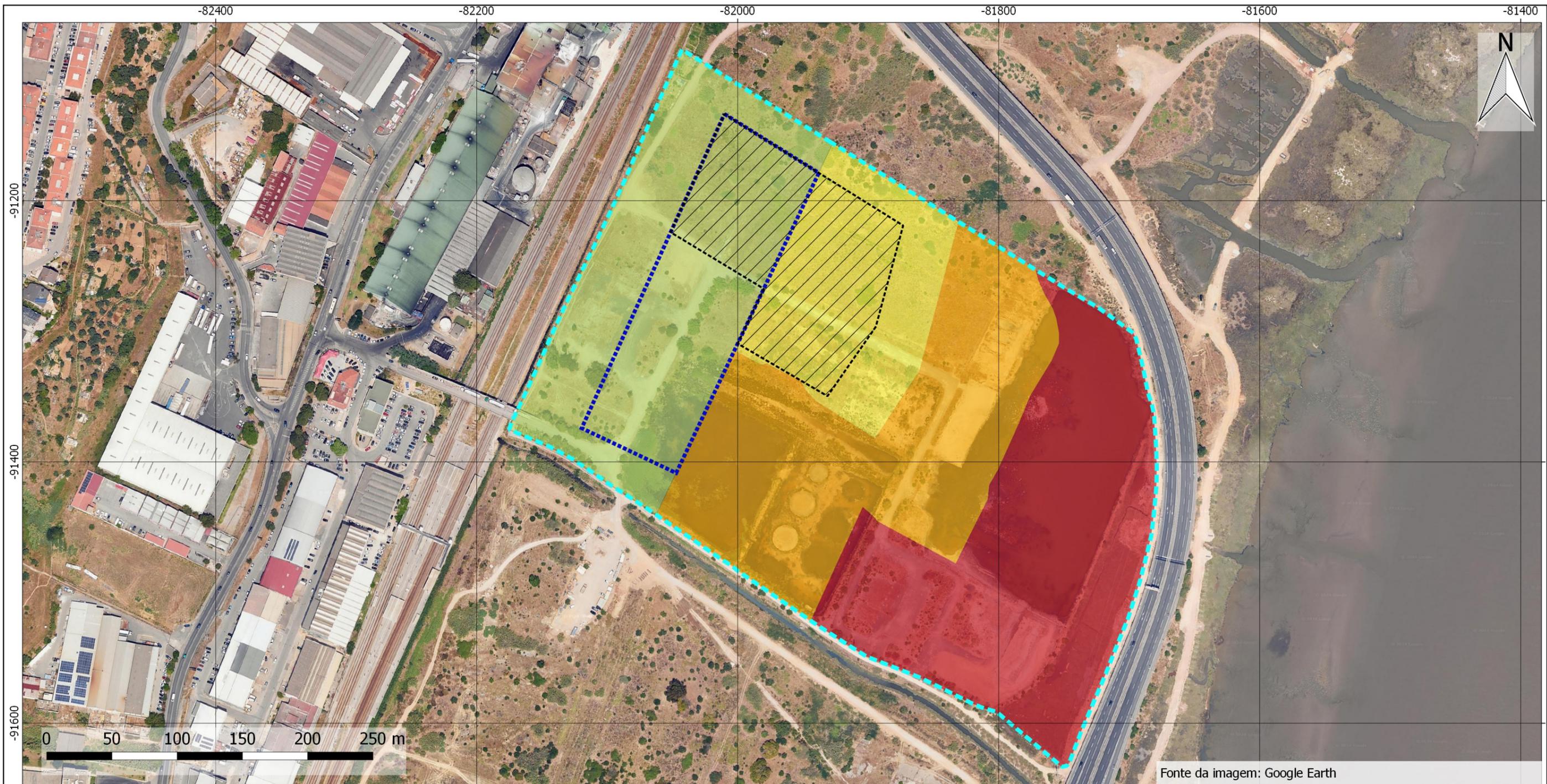
A

Escala: 1:3 000

Técnico responsável:

Aprovação:

Janeiro de 2025



Limite da Unidade de Execução da Quinta do Ferral

Zonamento / Edificabilidade

Proibido

Muito Condicionado

Condicionado

Edificável

Polígono máximo de ocupação com usos compatíveis

Polígono máximo de ocupação com uso dominante

ZONA COM EDIFICABILIDADE	ÁREA (m2)	% DO PLANO
Proibido	45 905,08	30,61%
Muito Condicionado	40 675,56	27,12%
Condicionado	21 842,07	14,56%
Edificável	41 555,44	27,71%
TOTAL	149 978,15	100,00%

CARTOGRAFIA E REFERENCIAÇÃO GEOGRÁFICA

BASE CARTOGRÁFICA: MDT 2 metros, do voo da costa portuguesa de 2015, em suporte digital, recebida da Direção-Geral do Território (DGT) com a LICENÇA DE UTILIZAÇÃO n.º 98/17;

SISTEMA DE REFERÊNCIA: PT-TM06/ETRS89 (EPSG 3763)

notas: 1) Limites Administrativos Oficiais da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP), versão 2022 (DGT)

2) QGIS - GNU GENERAL PUBLIC LICENSE - versão 2.18.14 - Las Palmas

3) AutoCAD Map 3D 2012 - licença 392-07815022

Santa Iria da Azóia - Câmara Municipal de Loures

Unidade de Execução da Quinta do Ferral

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno, n.º2 - 2ºB - 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email geral@terraforma.pt · www.terraforma.pt

Zonamento

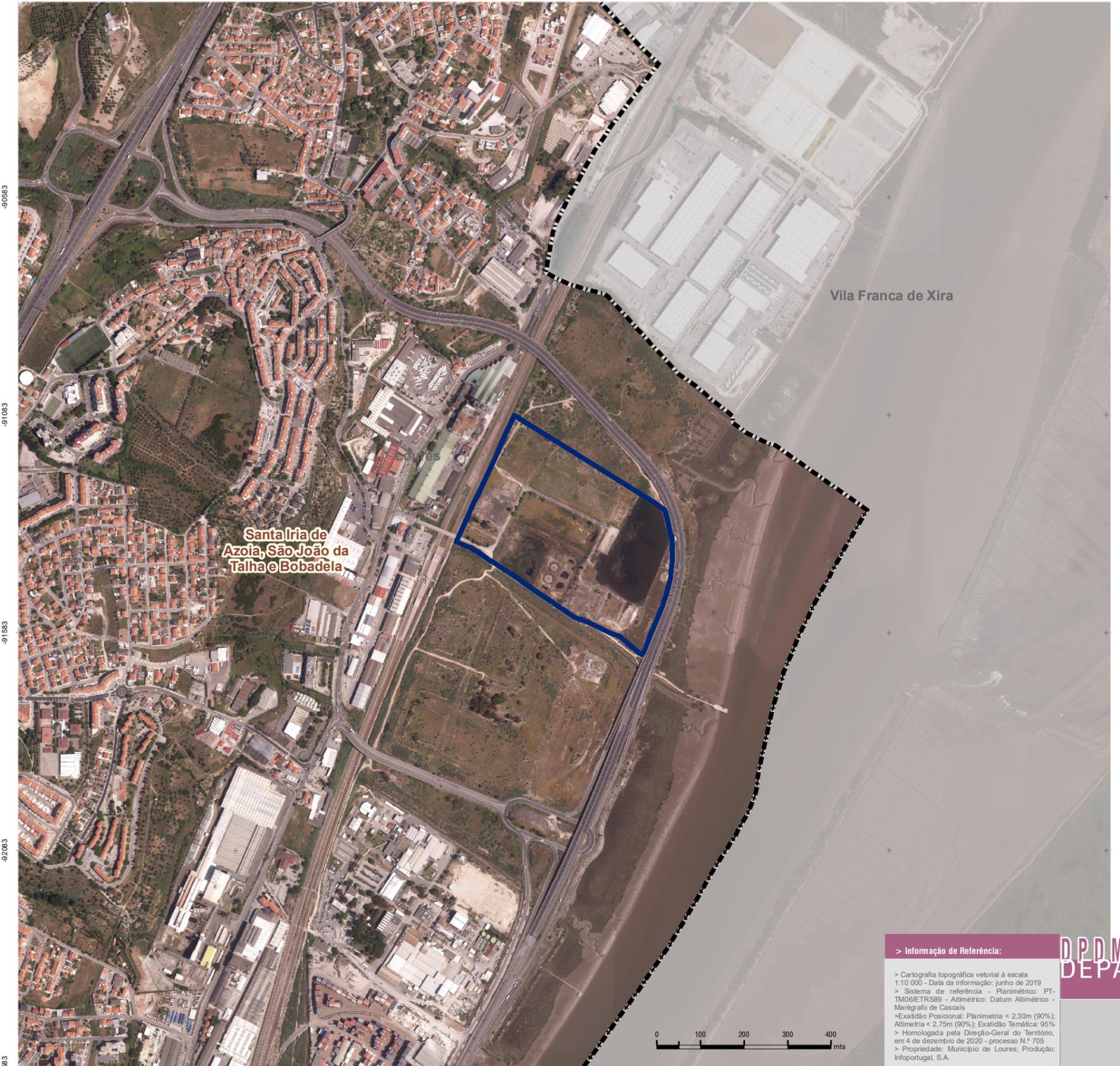
B

Escala: 1:3 000

Técnico responsável:

Aprovação:

Novembro de 2024



LEGENDA



peça gráfica Nº 01 PDM DEZ24

Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

- Limite da UE
- Limite de Concelho
- Limite de Freguesia

Elementos Fundamentais:

- Rede Ferroviária
- Rede Viária
- Edificado
- Cotas e Curvas de nível
- Linhas de água
- Toponímia
- Loures

> Informação de Referência:

- > Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
- > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
- > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
- > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
- > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
- > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
- > Ortofotografia (10cm)
- > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMÓdivelas
- > Data da informação: 2020
- Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

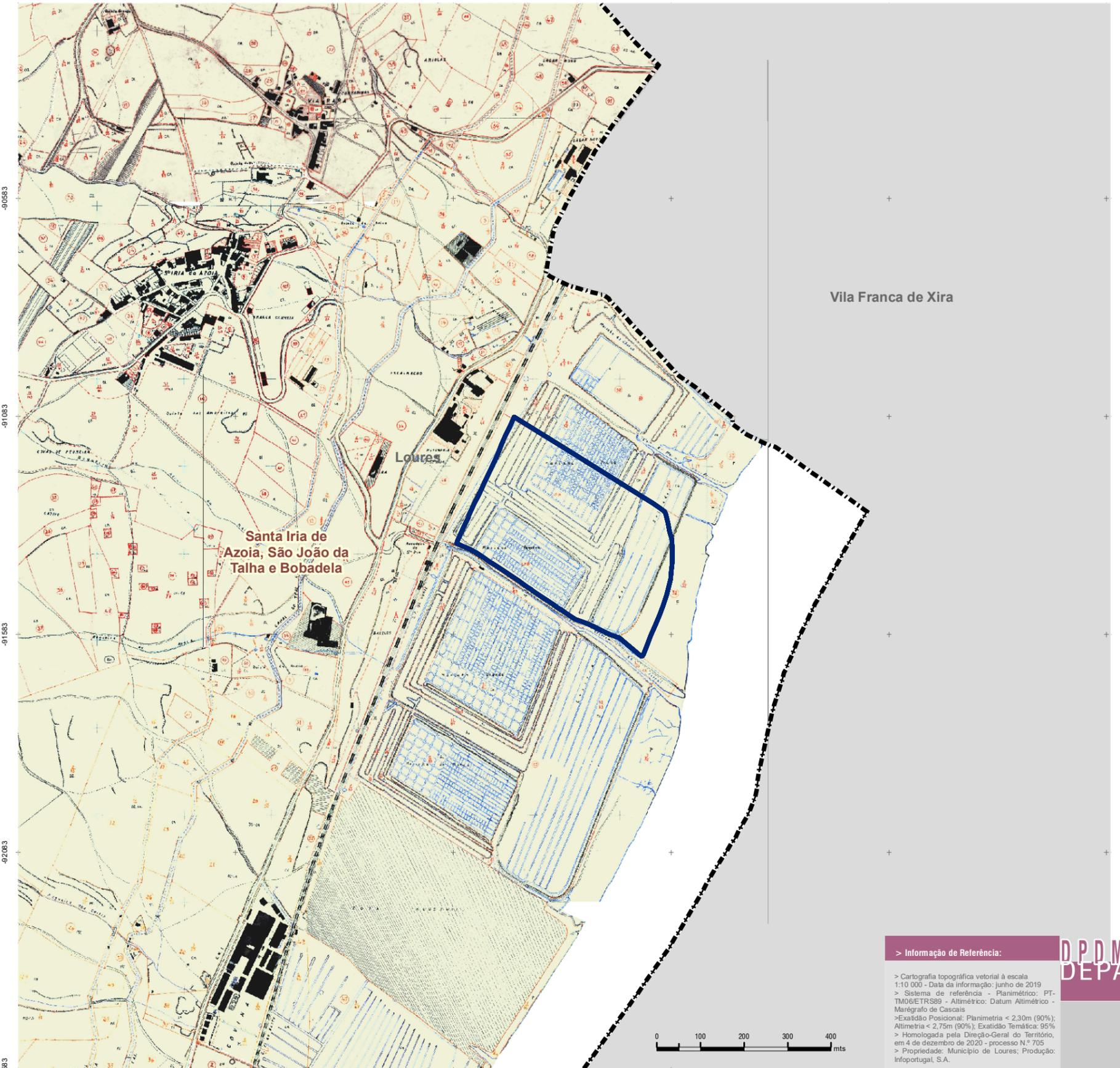
Santa Iria de Azoia

Extrato do Ortofotomapa -
Implantação da Unidade de Execução

COORDENAÇÃO
 Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
 EQUIPA TÉCNICA
 | Arquitetura: Eugénia Leitao
 | Paulo Moura, Des.º
 | Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000





LEGENDA



peça gráfica Nº 02 PDM DEZ24

Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

- Limite da UE (Blue square)
- Limite de Concelho (Dashed line)
- Limite de Freguesia (Dotted line)
- Rede Ferroviária (Black line with cross-ticks)
- Rede Viária (Black line)
- Edificado (Black square)
- Cotas e Curvas de nível (Brown line with dots)
- Linhas de água (Blue line)
- Toponímia (Black text)
- Loares (Black text)

> Informação de Referência:

- > Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
- > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
- > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
- > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
- > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
- > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
- > Ortofotografia (10cm)
- > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
- > Data da informação: 2020
- Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

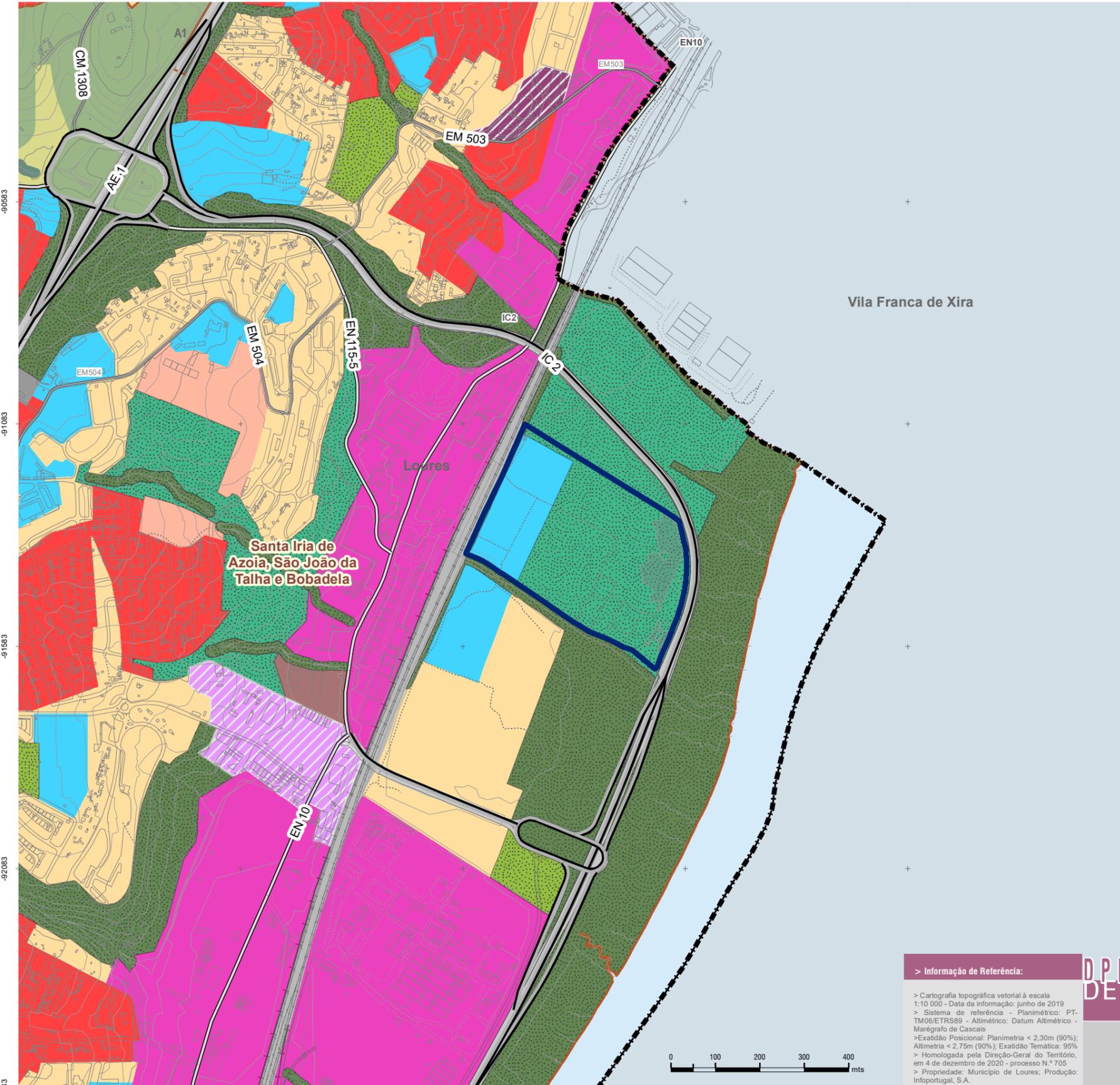
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL
Santa Iria de Azoia
Extrato da Planta Cadastral -
UE sobre Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica

COORDENAÇÃO
Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
EQUIPA TÉCNICA
| Arquitetura: Eugénia Leitão
| Paulo Moura, Des.º
| Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000

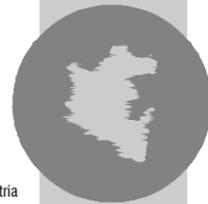


-83182 -82682 -82182 -81682 -81182 -80682



LEGENDA

- Solo Rústico**
 - Espaços Agrícolas, Espaços Agrícolas, Áreas Agrícolas Prioritárias de Baixas Aluvionares
 - Espaços Agrícolas, Espaços Agrícolas, Outras Áreas Agrícolas Prioritárias
 - Solo Rústico (Espaços Florestais)
 - Espaços Florestais, Espaços Florestais, Espaços Florestais Mistos
 - Espaços Florestais, Espaços Florestais, Espaços Florestais de Proteção
 - Solo Rústico (Outros)**
 - Espaços Naturais, Espaços Naturais, Espaços Naturais
 - Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos, Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos, Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos
 - Espaços Afetos a Atividades Industriais, Espaços Afetos a Atividades Industriais, Espaços Afetos a Atividades Industriais
 - Aglomerados Rurais, Aglomerados Rurais, Aglomerados Rurais
 - Espaços de Ocupação Turística, Espaços de Ocupação Turística, Espaços de Ocupação Turística
 - Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas**
 - Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas, Áreas de Infraestruturas existentes e propostas, Infraestruturas Aeroportuárias - Heliporto de Salemas
 - Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas, Áreas de Infraestruturas existentes e propostas, Outras Infraestruturas
 - Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas, Equipamentos - Parque Municipal de Montachique, Equipamentos - Parque Municipal de Montachique
 - Espaço destinado a Equipamentos e Outras Estruturas, Indústrias Isoladas, Indústrias Isoladas
 - Espaços de Uso Especial, Outras Infraestruturas
 - Solo Urbano**
 - Espaços Residenciais, Consolidadas Habitacionais
 - Espaços Residenciais, A Colmatar de Habitacionais
 - Espaços Residenciais, Habitacionais a Reestruturar
 - Espaços Residenciais, Habitacionais a Reestruturar e Legalizar
 - Solo Urbano (Espaços Atividades)**
 - Espaços de Atividades Económicas, Consolidadas de Indústria e Terciário
 - Espaços de Atividades Económicas, Consolidadas Terciárias
- Espaços de Atividades Económicas, Indústria e Terciário a Reestruturar
- Espaços de Atividades Económicas, Terciárias a Reestruturar
- Espaços de Atividades Económicas, Mistas a Reestruturar
- Espaços de Atividades Económicas, A Colmatar de Indústria e Terciário
- Espaços de Atividades Económicas, Ciência e Tecnologia
- Solo Urbano (Espaços de Uso)**
 - Espaços de Uso Especial, Consolidadas de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público
 - Espaços de Uso Especial, A Colmatar de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público
 - Espaços de Uso Especial, Consolidadas Turísticas
 - Espaços de Uso Especial, Outras Infraestruturas
 - Espaços de Uso Especial, Infraestruturas Aeroportuárias - Aeroporto de Lisboa
- Solo Urbano (Espaços)**
 - Espaços Verdes, Verde de Proteção e Enquadramento
 - Espaços Verdes, Verde de Recreio e Lazer
 - Espaços Verdes, A Colmatar de Verde de Recreio e Lazer
 - Espaços Verdes, Verde Misto
 - Espaços Verdes, Áreas de Requalificação Ambiental
- Transporte Público em Sítio Próprio**
 - TPSP - Eixo
 - TPSP - Espaço Canal
- Rede Ferroviária**
 - Rede Ferroviária Pesada
- Rede**
 - Rede Viária - Existente
 - Rede Viária - Proposta
 - Rede Viária - Espaço Canal
- IF** Interface
- Unidade**
 - Norte agrícola
- Manutenção**
 - Manutenção Condicionada
- Perímetros Urbanos**
 - Perímetros Urbanos



Vila Franca de Xira

Santa Iria de Azoia, São João da Talha e Bobadela

Loures



> Informação de Referência:

- > Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
- > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
- > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
- > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
- > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
- > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
- > Ortofotografia (10cm)
- > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMÓdivelas
- > Data da informação: 2020
- Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia
Extrato da Carta de Ordenamento -
Classificação e Qualificação do Solo

COORDENAÇÃO
Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
EQUIPA TÉCNICA
| Arquitetura: Eugénia Leitao
| Paulo Moura, Des.º
| Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000

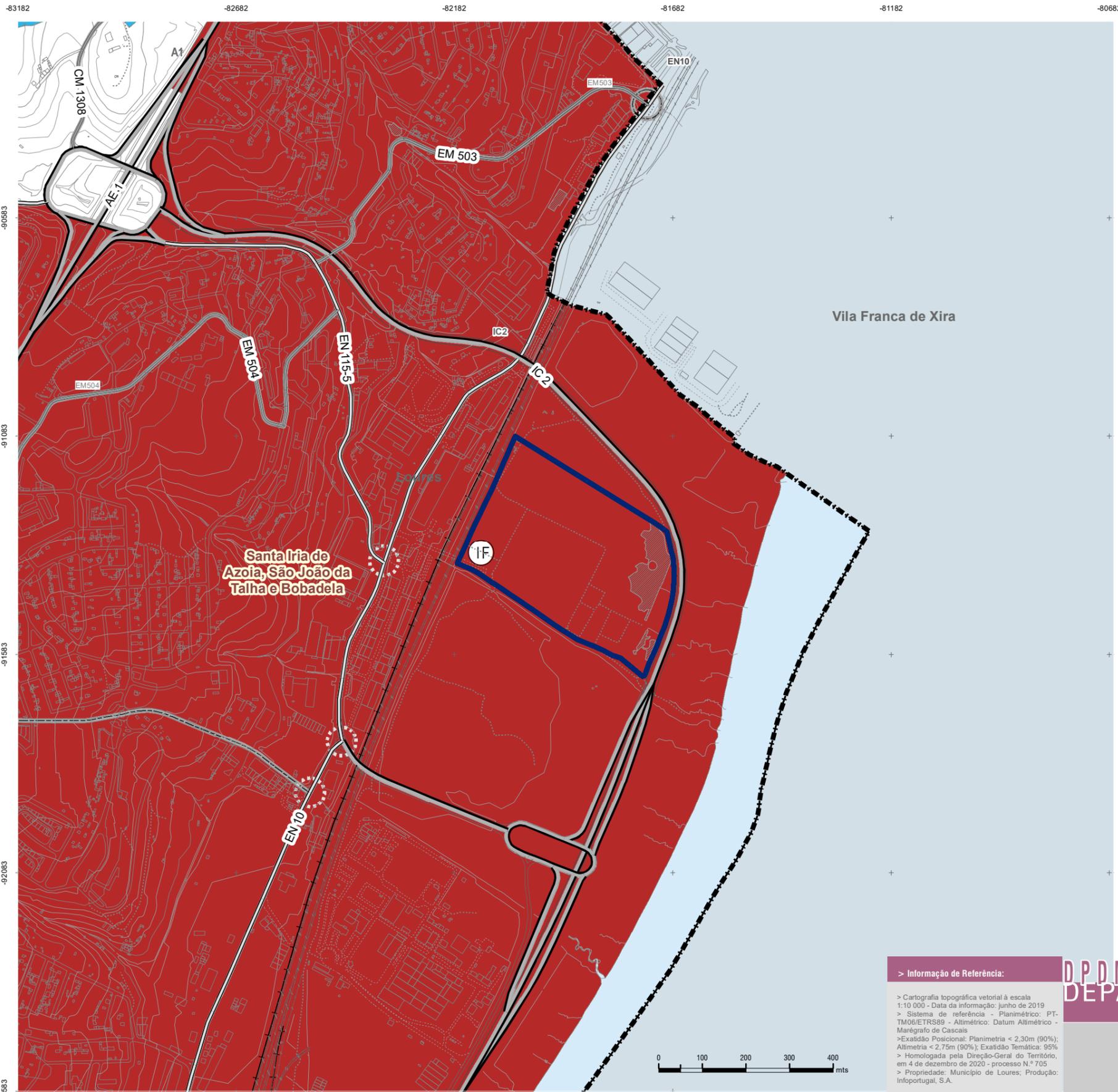


Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

Rede Ferroviária	—+—+—	Cotas e Curvas de nível	▽
Rede Viária	—	Linhas de água	—
Edifício	■ □	Toponímia	Ⓛ

Limite da UE Limite de Concelho Limite de Freguesia



LEGENDA

Perímetros Urbanos - Níveis

- I
- II
- IV
- V
- VI

- TPSP - Eixo
- TPSP - Espaço Canal
- Rede Ferroviária Pesada
- Rede Viária - Existente
- Rede Viária - Proposta
- Rede Viária - Espaço Canal

- (IF) Interface
- Unidade Territorial
- Manutenção Condicionada

Nível, Perímetro

- Sacavém; Loures / Correiro-Mor; Loures / Infantado
- Camarate
- Tojais Nascente; Lousa; Tojais Poente; Fanhões; Unhos; Pinheiro de Loures; Frielas; Atividades Económicas-Bucelas Norte; Bucelas
- Montemor; Pintéus; Zambujeiro; A-das-Lebres

- Freixial; Montachique; Serra da Alrota; Ribas de Cima; Vila de Rei; Torre da Besoeira; Manjoeira; Freixeira; Casal das Pipas; Murteira; Boavista à Murteira; Ribas de Baixo; Mato Antão / Almarjão; Palhais; Casainhos
- Atividades Económicas - Freixeira/Carrascal; Bucelas Sul; Casal do Forno; EN116-Perímetro 2; EN116-Perím. 1; A-das-Lebres; Freixial/Bonjardim

> Informação de Referência:

- > Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
- > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
- > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
- > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
- > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
- > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
- > Ortofotografia (10cm)
- > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
- > Data da informação: 2020
- Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM, DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia

Extrato da Carta de Ordenamento -

Classificação e Qualificação do Solo - Perímetros Urbanos

COORDENAÇÃO

Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
EQUIPA TÉCNICA
| Arquitetura: Eugénia Leitão
| Paulo Moura, Des.º
| Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000

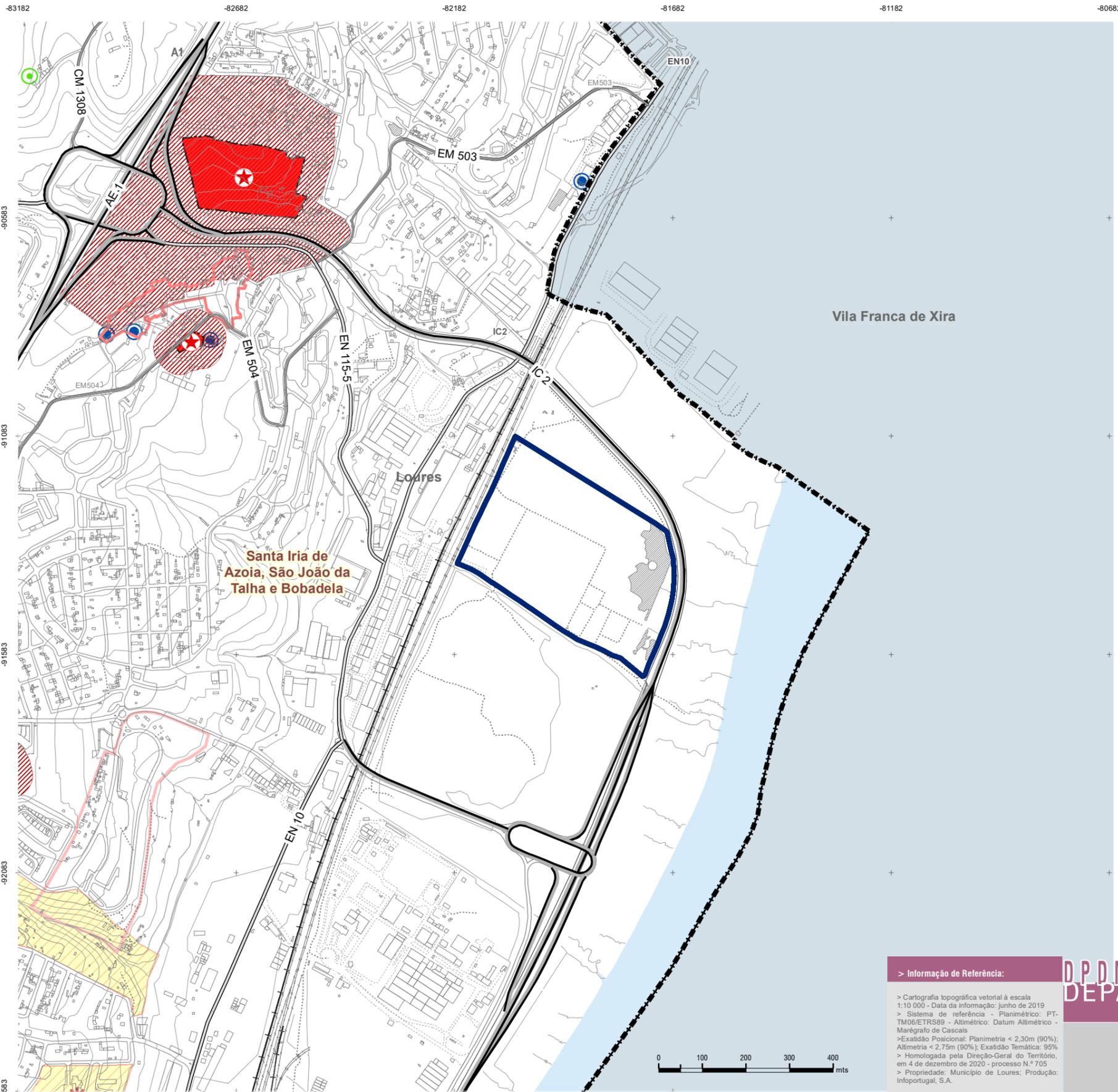


Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

- Rede Ferroviária
- Rede Viária
- Edifício
- Cotas e Curvas de nível
- Linhas de água
- Toponímia

- Limite da UE
- Limite de Concelho
- Limite de Freguesia



LEGENDA

Conjuntos de Valor Patrimonial

- Conjunto Urbano
- Núcleo Antigo

Imóveis Classificados e em Vias de Classificação

- Monumento Nacional
- Imóvel de Interesse Público
- Monumento de Interesse Municipal
- Imóvel em Vias de Classificação
- Imóveis Classificados - Áreas
- Zona de Protecção de Imóveis Classificados

Valores Isolados

- Valor Isolado
- Valores Isolados - Áreas

Valores Arqueológicos

Grau

- 1
- 2

Grau

- 1
- 2

Valores com Interesse Paisagístico

- Quintas e casais com interesse cultural e de recreio

Área de paisagem de valor cultural

- Bolores-Migarrinhos
- Encosta de Lousa
- Paisagem Compartimentada
- Ribeira de Casainhos
- Serra de Água
- Vale Encaixado do Zambujal
- Vale Nogueira
- Vale do Pequeno Trancão e Envolvente do Freixial
- Vila Nova
- Vinha



Vila Franca de Xira

Loures

Santa Iria de Azoia, São João da Talha e Bobadela



> Informação de Referência:

> Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
 > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
 > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
 > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.

> Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.

> Ortofotografia (10cm)
 > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
 > Data da informação: 2020
 Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia

Extrato da Carta de Ordenamento - Estrutura Patrimonial

COORDENAÇÃO

Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
 EQUIPA TÉCNICA
 | Arquitetura: Eugénia Leitao
 | Paulo Moura, Des.º
 | Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000

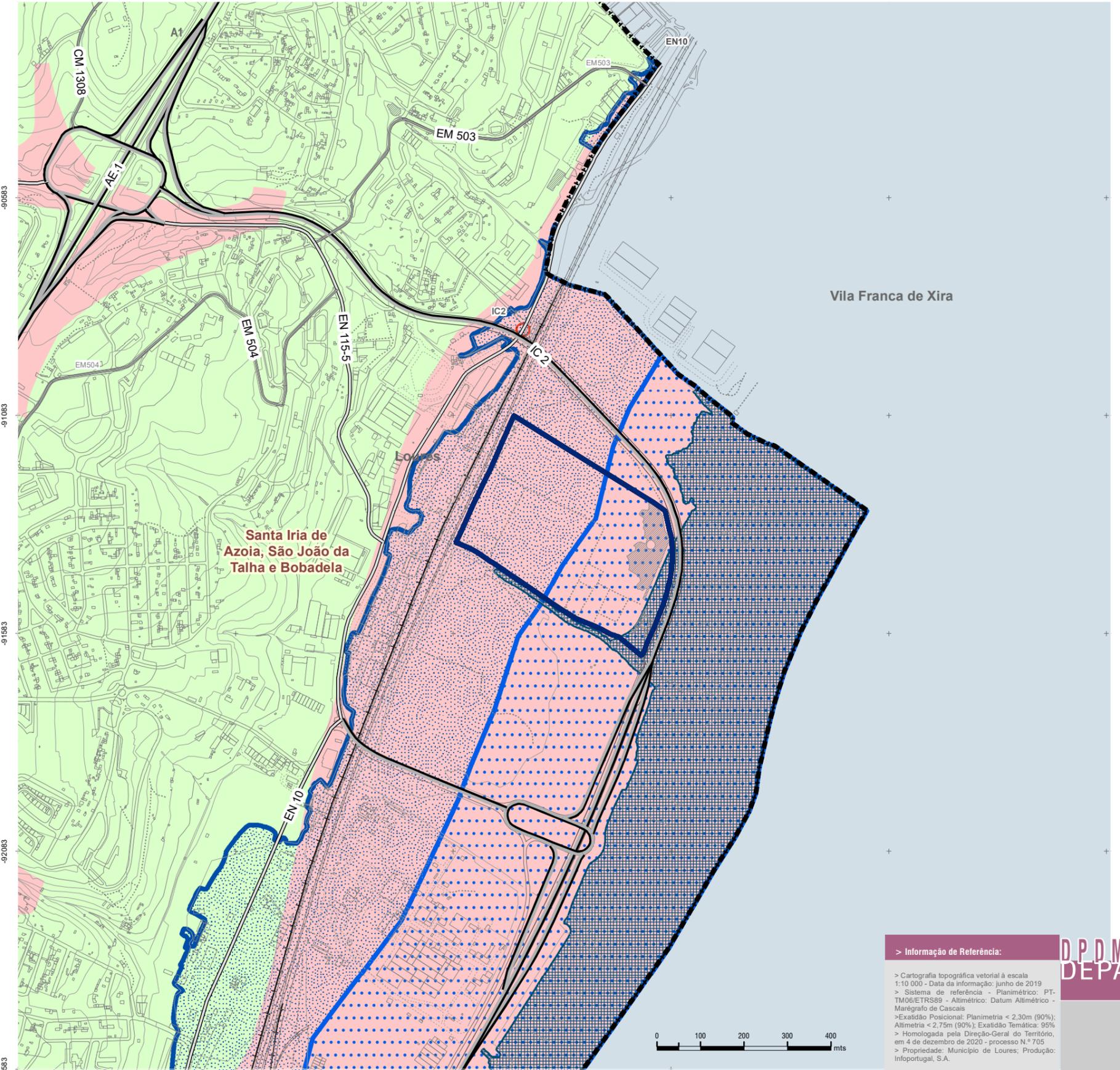


Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

- | | | | |
|------------------|--|-------------------------|--|
| Rede Ferroviária | | Cotas e Curvas de nível | |
| Rede Viária | | Linhas de água | |
| Edifício | | Toponímia | |

- Limite da UE
- Limite de Concelho
- Limite de Freguesia



LEGENDA

Riscos Naturais

Zonas Ameaçadas pelas Cheias

- Zonas de Ocupação Edificada Proibida
- Zonas de Ocupação Edificada Condicionada do tipo I
- Zonas de Ocupação Edificada Condicionada do tipo II

Inundação por Tsunami

- Elevado
- Moderado

Troços Críticos

- Cheias Urbanas

Geodinâmica

Risco Sísmico

- Moderado
- Elevado
- Muito Elevado
- Instabilidade de vertentes

Vila Franca de Xira

Santa Iria de Azoia, São João da Talha e Bobadela



Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

> Informação de Referência:

- > Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
- > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
- > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
- > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
- > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
- > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
- > Ortofotografia (10cm)
- > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
- > Data da informação: 2020
- Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM, DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia
 Extrato da Carta de Ordenamento -
 Riscos ao Uso do Solo

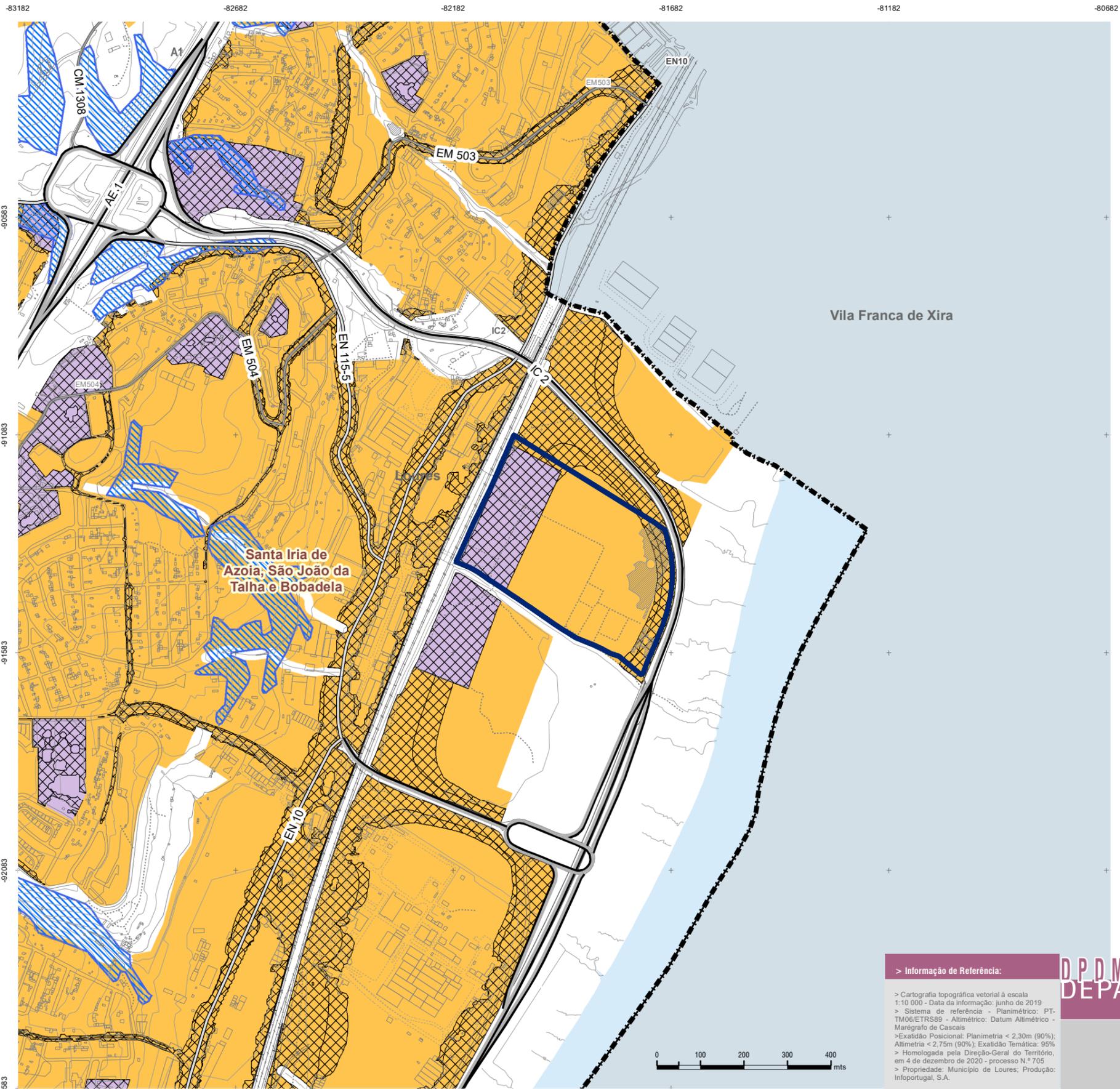
COORDENAÇÃO
 Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
 EQUIPA TÉCNICA
 | Arquitetura: Eugénia Leitão
 | Paulo Moura, Des.º
 | Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000



Elementos Fundamentais:

Rede Ferroviária		Cotas e Curvas de nível	
Rede Viária		Linhas de água	
Edifício		Toponímia	



LEGENDA

Riscos Mistos

Áreas de Erosão Hídrica do Solo

Classificação Acústica

Mista

Sensível

Zonas de Conflito

Vila Franca de Xira

Santa Iria de Azoia, São João da Talha e Bobadela



> Informação de Referência:

- > Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
- > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
- > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
- > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
- > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
- > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
- > Ortofotografia (10cm)
- > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
- > Data da informação: 2020
- Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia

Extrato da Carta de Ordenamento - Riscos ao Uso do Solo II e Classificação Acústica

COORDENAÇÃO

Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.^º
EQUIPA TÉCNICA
| Arquitetura: Eugénia Leitao
| Paulo Moura, Des.^º
| Zélia Serra, Adm.^º

esc. 1:10000

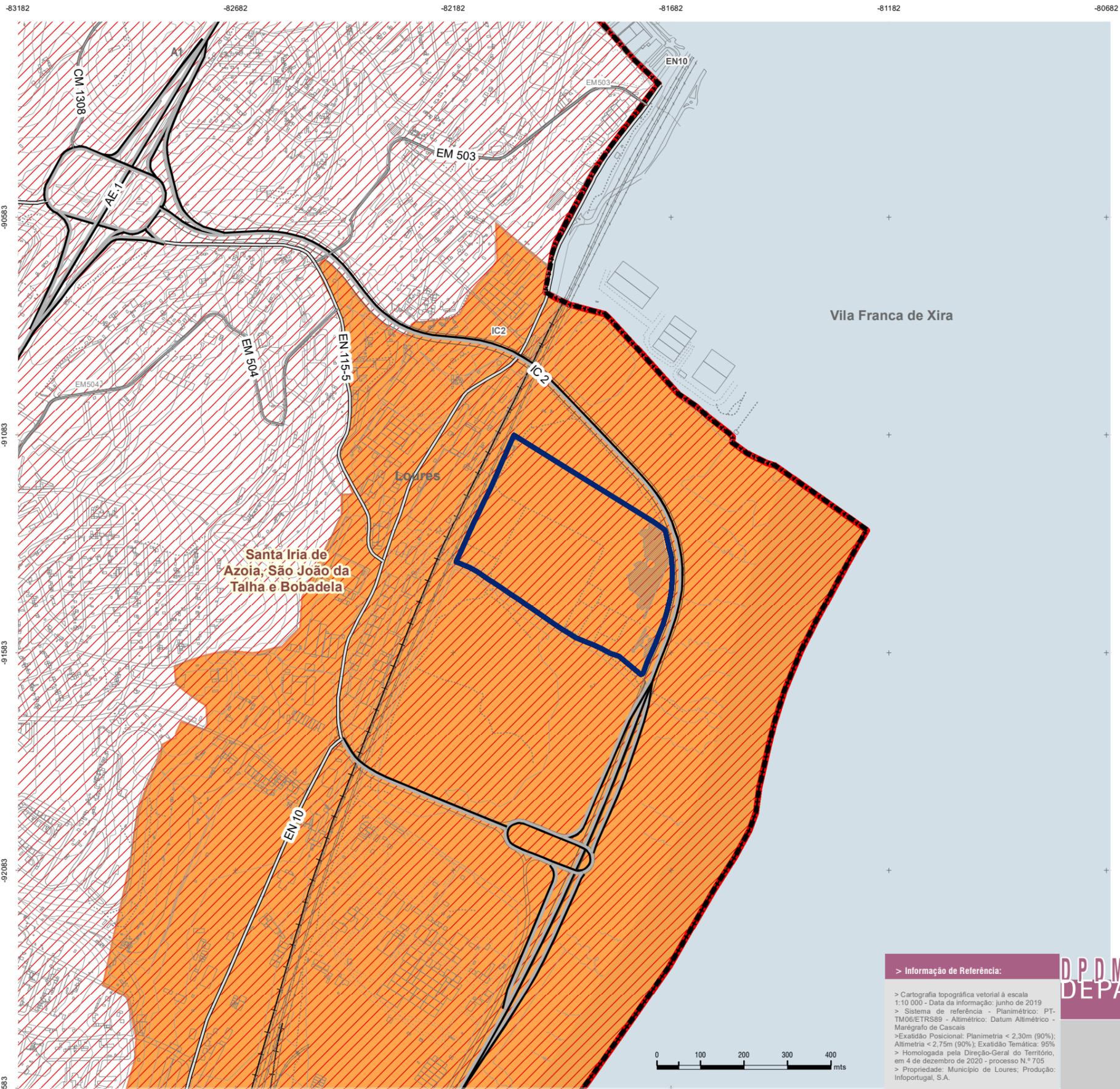


Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

- | | | | |
|------------------|--|-------------------------|--|
| Rede Ferroviária | | Cotas e Curvas de nível | |
| Rede Viária | | Linhas de água | |
| Edifício | | Toponímia | |

- Limite da UE
- Limite de Concelho
- Limite de Freguesia



LEGENDA

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

- A - UOPG Norte
- B - UOPG Várzea e Costeiras
- C - UOPG Loures
- D - UOPG Eixo Logístico dos Tojais
- E - UOPG Oriental

Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG)

- 1 - Núcleo Antigo de Bucelas
- 2 - Área a Norte de Bucelas
- 3 - Freixial
- 4 - Cabeço da Rosa
- 5 - Tocadelos
- 6 - Murteira / Mato Antão / Casal da Serra
- 7 - Pólo de Atividades Económicas Sete Casas
- 8 - Zona Nascente de Loures
- 9 - Quinta do Correio Mor
- 10 - Sto António dos Cavaleiros
- 11 - Frielas
- 12 -Tojais
- 13 - Arneiro
- 14 - Unhos
- 15 - Camarate
- 16 - Fetais
- 17 - Prior Velho / Qta da Serra
- 18 - Sacavém / Prior Velho / Moscavide
- 19 - Quinta da Vitória
- 20 - Ribeira da Apelação
- 21 - Quartel de Sacavém
- 22 - Plataforma Ribeirinha
- 23 - Quinta dos Remédios
- 24 - Ampliação do PUSIA

Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

> Informação de Referência:

> Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
 > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
 > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
 > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.

> Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.

> Ortofotografia (10cm)
 > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
 > Data da informação: 2020
 Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia
Extrato da Carta de Ordenamento - Programação Estratégica

COORDENAÇÃO

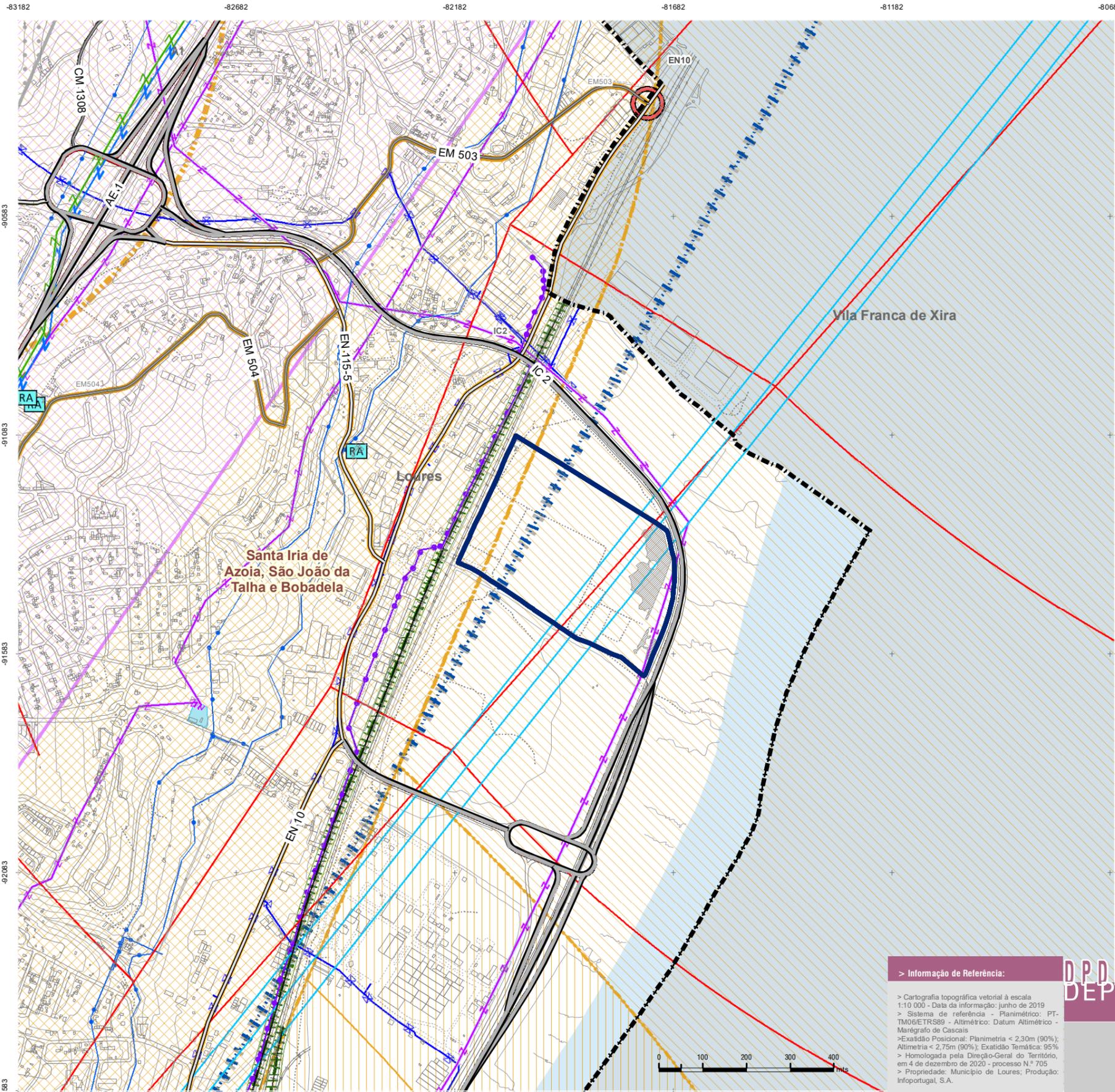
Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
EQUIPA TÉCNICA
| Arquitetura: Eugénia Leitao
| Paulo Moura, Des.º
| Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000



Elementos Fundamentais:

Rede Ferroviária	—+—+—	Cotas e Curvas de nível	▽
Rede Viária	—	Linhas de água	— —
Edifício	□	Toponímia	Ⓛ



LEGENDA

- Defesa Nacional**
- Servidões Militares**
 - Aeronáutica
 - Radioelétrica
 - Terrestre
- Instalações Militares**
 - Quartel da Encarnação
- Edifícios públicos e outras construções de interesse público**
 - Hospital de Loures
 - Hospital de Loures (Área)
- Infraestruturas**
- Abastecimento de Água**
 - Reservatório de Água - SIMAR
 - EPAL
 - Adutor - EPAL
 - Recintos - EPAL
- Drenagem de Águas Residuais**
 - Estações Elevatórias
 - Estação de Tratamento de Águas Residuais
 - Coletor Existente
- Redes de Transporte e Distribuição de Energia Elétrica - MAT (REN) - >110KV**
 - LINHAS400Kv
 - LINHAS220Kv
 - LINHAS150Kv
 - SUBEST
 - AT (EDP) - <110KV
 - LINHA60Kv
- Subestações da Rede Elétrica**
 - Muito Alta Tensão (MAT)
 - Alta e Média Tensão (AMT)
- Gasodutos**
 - Gasoduto de 1º Escalão
 - Gasoduto de 2º Escalão
- Rede Viária**
- Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Desclassificadas**
 - Itinerário Principal/Autoestrada; Itinerário Principal
 - Itinerário Complementar/Autoest... Itinerário Complementar
 - Estrada Nacional
 - Estrada Regional
 - Estrada Nacional Desclassificada/IP
- Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Desclassificadas**
 - Túnel
 - Caminho Municipal
 - Estrada Municipal
 - EN Desclassificada sob jurisdição da autarquia
- Rede Ferroviária**
 - Rede Ferroviária Convencional
- Aeroportos e Aeródromos**
 - Aeroporto de Lisboa
 - Limite Actual do Aeroporto de Lisboa
 - Outer-marker
 - Área de Maior Risco Estatístico de Acidentes
 - Zona 3, Sector 3A1
 - Zona 3, Sector 3A2
 - Zona 3, Sector 3D1
 - Zona 3, Sector 3D2
 - Zona 5, Consulta Obrigatória
 - Zona 6, Consulta Obrigatória (cotas superiores a 145)
- Zona 7, Consulta Obrigatória (cotas variáveis a 5% entre 145 e 170)**
- Zona 7, Consulta Obrigatória (cotas variáveis a 5% entre 170 e 195)**
- Zona 7, Consulta Obrigatória (cotas variáveis a 5% entre 195 e 220)**
- Zona 7, Consulta Obrigatória (cotas variáveis a 5% entre 220 e 245)**
- Zona 8, Consulta Obrigatória (cotas superiores a 245)**
- Telecomunicações**
 - Rádio Farol VOR de Lisboa
 - Zona Primária do VOR
 - Zona Secundária do VOR
 - Centro Radioelétrico da Estação Remota de Servos
 - Zona de Libertação Primária da Estação Remota de Servos
 - Zona de Libertação Secundaria 1 da Estação Remota de Servos
 - Zona de Libertação Secundaria 2 da Estação Remota de Servos
 - Feixe Hertziano de Ligação dos Centros Radioelétricos de Lisboa e Montejunto
- Administração do Porto de Lisboa**
 - Área de Jurisdição da Administração do Porto Lisboa (APL)
- Geodisia**
 - Marcos Geodésicos



> Informação de Referência:

> Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
 > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
 > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
 > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
 > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
 > Ortofotografia (10cm)
 > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMÓdivelas
 > Data da informação: 2020
 Propriedade: Câmara Municipal de Loures



Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série



DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

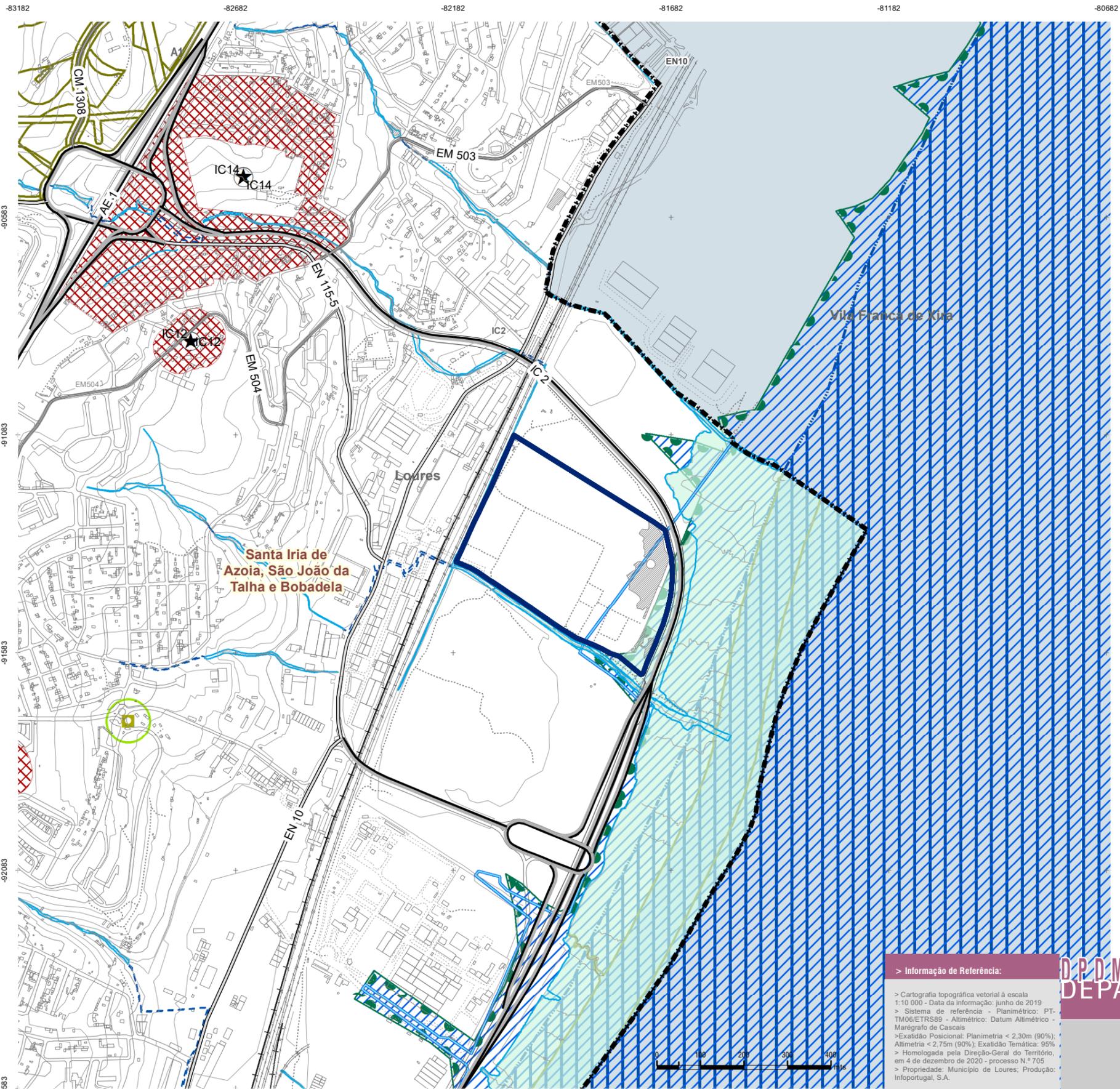
Santa Iria de Azoia

Extrato da Carta de Condicionantes - Outras Condicionantes I - Equipamentos e Infraestruturas

COORDENAÇÃO
 Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
 EQUIPA TÉCNICA
 | Arquitetura: Eugénia Leitão
 | Paulo Moura, Des.º
 | Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000





LEGENDA

- Recursos Naturais**
 - Domínio**
 - Cursos de Água
 - Cursos Água Canalizados
 - Domínio Público Marítimo
 - Recursos Hidricos**
 - Zonas Ameaçadas pelas Cheias
 - Recursos Geológicos**
 - Massas Minerais (pedreiras)
 - Área Cativa e de Reserva
 - Recursos Agrícolas e Florestais**
 - Aproveitamento Hidroagrícola da Várzea de Loures
 - Arvoredo de Interesse Público**
 - Oliveira Centenária
 - Carvalho-cerquinho centenário
 - Lagunária
 - Bela-Sombra
 - Zona Geral de Proteção
 - Povoamento de Sobreiro**
 - Formações Naturais e Semi-Naturais
 - Rede de Defesa da Floresta contra Incêndios**
 - Rede de Pontos de Água
 - Rede de Pontos de Água - Servidão
 - Rede de Defesa contra Fogos**
 - Faixas de Gestão de Combustível - rede secundária
 - Perigosidade Incêndio Rural**
 - Alta e muito Alta
 - Rede Natura 2000**
 - Zona de Protecção Especial do Estuário do Tejo
 - Zona Especial de Conservação do Estuário do Tejo
 - Imóveis Classificados e em Vias de Classificação**
 - Imóveis Classificados**
 - Monumentos Nacionais, Imóveis de Interesse Público, Monumentos de Interesse Público, Sítio de Interesse Público
 - Monumento de Interesse Municipal
 - Imóveis em Vias de Classificação**
 - Imóveis em Vias de Classificação
- ZPI**
 - Zona de Protecção de Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação
- Atividades Perigosas**
 - Estabelecimentos com Substâncias Perigosas**
 - Hovione
 - Central de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos
 - Estabelecimentos com Substâncias Perigosas
 - Instituto Tecnológico Nuclear -**
 - Zona envolvente ao reactor
 - Zona non edificandi
 - Zona condicionada
 - Resíduos Sólidos Urbanos**
 - Aterro Sanitário

> Informação de Referência:

> Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
 > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
 > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
 > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.

> Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.

> Ortofotografia (10cm)
 > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
 > Data da informação: 2020
 Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM, DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia

Extrato da Carta de Condicionantes -

Outras Condicionantes II - Recursos Naturais, Imóveis Classificados e em Vias de Classificação e Atividades Perigosas

COORDENAÇÃO
 Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
 EQUIPA TÉCNICA
 | Arquitetura: Eugénia Leitao
 | Paulo Moura, Des.º
 | Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000

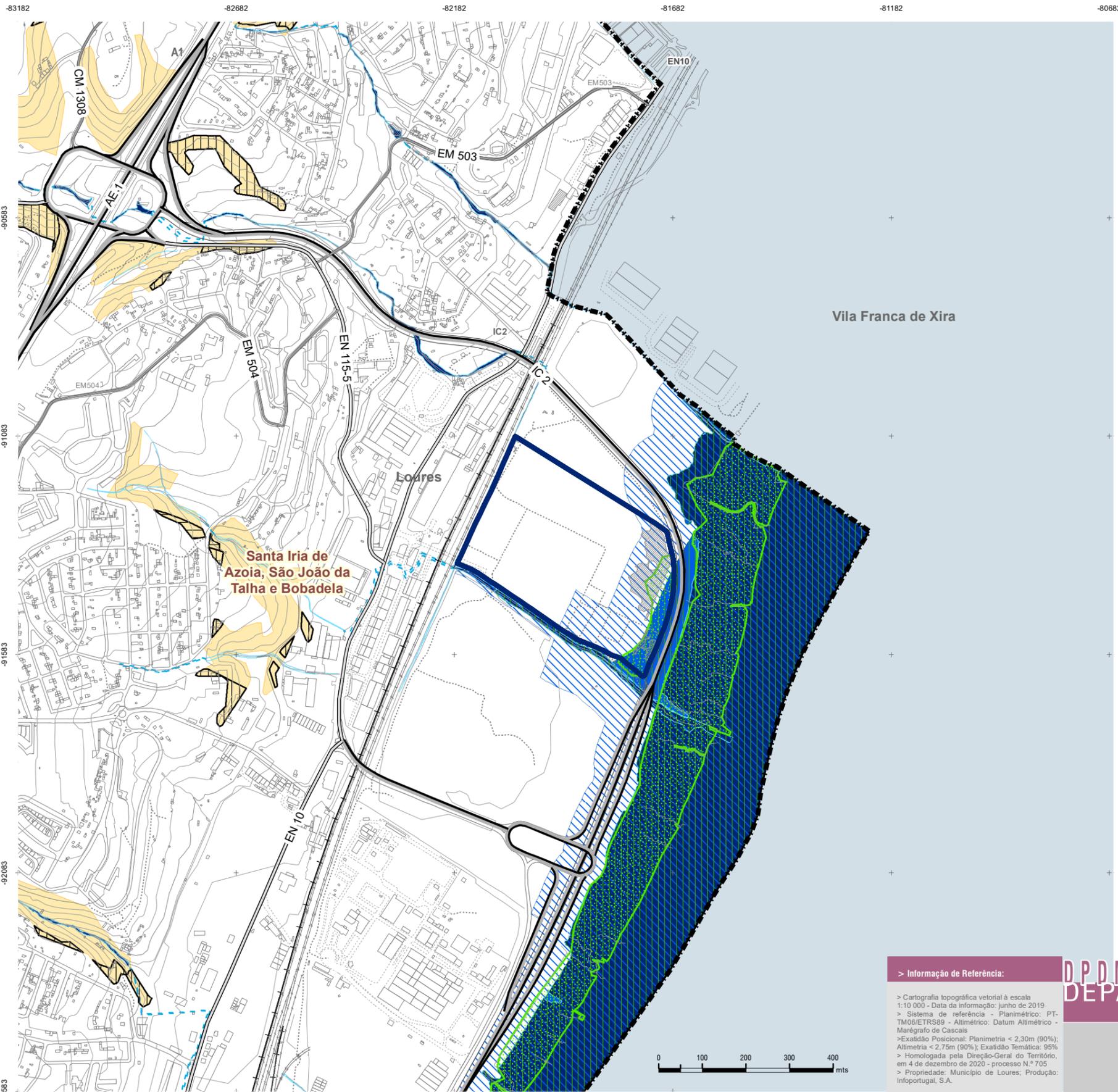


Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

Rede Ferroviária	—+—+—	Cotas e Curvas de nível	↕
Rede Viária	—	Linhas de água	—
Edifício	■	Toponímia	Ⓛ





LEGENDA

Zona Costeira

- Estuário do Tejo
- Estuário do Tejo - Faixa de Protecção 100m
- Sapal

Zonas ribeirinhas, águas de interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento

- Leito de cursos de água a integrar na REN
- Zonas Ameaçadas pelas Cheias

Lagoas, suas margens naturais e zonas húmidas adjacentes e faixa de proteção

- Paul das Caniceiras - Faixa de Protecção 100m
- Paul das Caniceiras
- Cabeceiras de Linhas de Água
- Áreas de máxima infiltração

Zonas Declivosas

- Áreas com Risco de Erosão

Escarpas e outras áreas de suscetibilidade

- Escarpas
- Escarpas - Faixas de Protecção 50m
- Áreas de Elevada Suscetibilidade Geológica

Dominio

- Troços de Cursos de Água Canalizados sujeitos à servidão do domínio hídrico
- Cursos de Água apenas sujeitos à servidão do Domínio Hídrico

Exclusões à Reserva Ecológica

- Área excluída - Efetivamente já comprometida C - De 01 a 375 e de 376 a 386
- Área excluída - Satisfação carências E - De 01 a 133 e 134 a 141

> Informação de Referência:

> Cartografia topográfica vetorial à escala 1:10 000 - Data da informação: junho de 2019
 > Sistema de referência - Planimétrico: PT-TM06ETRS89 - Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 > Exatidão Posicional: Planimetria < 2,30m (90%); Altimetria < 2,75m (90%); Exatidão Temática: 95%
 > Homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705
 > Propriedade: Município de Loures; Produção: Infoportugal, S.A.
 > Cadastro Geométrico de Propriedade Rústica: Inf. de 1950/51, atualizações pontuais Maio/2003. Propriedade: Instituto Geográfico Português.
 > Ortofotografia (10cm)
 > Proveniência de dados: SIMAR, CMLoures e CMOdivelas
 > Data da informação: 2020
 Propriedade: Câmara Municipal de Loures

DPDM. DIVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL

Santa Iria de Azoia
 Extrato da Carta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional

COORDENAÇÃO
 Chefe de Divisão: Ana Paula Félix, arq.º
 EQUIPA TÉCNICA
 | Arquitetura: Eugénia Leitao
 | Paulo Moura, Des.º
 | Zélia Serra, Adm.º

esc. 1:10000



Alteração [Adequação] PLANO DIRETOR MUNICIPAL publicado através do Aviso n.º 6808/2015 de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado através do Aviso n.º 1676/2018, DR n.º 26, 2.ª série, objeto de Correção Material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série, e alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, pelo DR n.º 96/2020 de 18 de maio, 2.ª série; Alteração simplificada através do Aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, DR n.º 14/2023, 2.ª série

Elementos Fundamentais:

Rede Ferroviária	—+—+—	Cotas e Curvas de nível	▽
Rede Viária	—	Linhas de água	—
Edifício	□	Toponímia	Ⓛ



