UNIDADE DE EXECUÇÃO – FREIXEIRA

TERMOS DE REFERÊNCIA

MAIO

2021

D.P.U.

LOURES
câmara municipal

(página em branco)

COORDENAÇÃO GERAL:

Vereador: Engenheiro Tiago Matias

Diretor do DPGU: Arquiteto Luís Carvalho

Chefe de Divisão: Arquiteta Ana Paula Félix

EQUIPA TÉCNICA:

Rita Trincheiras, arquiteta

Amélia Silva, engenheira

Mafalda Henriques, geógrafa

Zélia Serra, apoio administrativo

(página em branco)

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL 7

2 CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO PARA A DELIMITAÇÃO DE UE 7

3 ENQUADRAMENTO COM O PDM LOURES 8

4 CADASTRO 15

5 PRINCIPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA 16

6 SISTEMA DE EXECUÇÃO 20

7 ANEXO I – PEÇAS ESCRITAS 21

Anexo 01 Registos Prediais

8 ANEXO II - PEÇAS DESENHADAS 27

Desenho 01 Planta dos princípios orientadores da operação urbanística

Desenho 02 Delimitação da unidade de execução sobre ortofotomapa

Desenho 03 Delimitação da unidade de execução sobre planta cadastral

Desenho 04 Extratos das Cartas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Loures

(página em branco)

1 INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Tendo em vista uma correta reestruturação do território e atendendo à ausência de plano de pormenor ou de plano de urbanização para a área em causa, a pretensão visa a delimitação de uma unidade de execução para uma parte do território integrada na unidade operativa de planeamento e gestão de Loures Norte – UOPG A, conforme determina o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures (RPDM) na sua forma de execução.

Nos termos do disposto no artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sequência do pedido com o n.º de registo URB. 123.23786, vem o proprietário requerer a delimitação de unidade de execução.

Para o efeito, decorrendo igualmente do previsto nos artigos 110.º e 111.º do RPDM e considerando que a pretensão se insere em solo urbanizável, verifica-se que a programação da urbanização, na ausência de planos de urbanização ou de planos de pormenor, se processa através de delimitação de unidade de execução.

A proposta de delimitação depende da observação das disposições definidas nos princípios orientadores de organização e ocupação da operação urbanística, definidos no presente documento e designado por Termos de Referência. Previamente à sua aprovação, a Câmara Municipal de Loures promoverá um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para plano de pormenor, nos termos previstos no n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT.

2 CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO PARA A DELIMITAÇÃO DA UE

A programação e execução do Plano Diretor Municipal de Loures (PDM) tem definido um conjunto de unidades territoriais fundamentais, designadas por Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) com objetivos delineados para a sua concretização, compreendendo áreas a sujeitar a plano de urbanização, de pormenor ou a unidades de execução.

Em concordância com os termos definidos no artigo 148.º do RJIGT e, ainda, com o disposto no artigo 191º do RPDM, as unidades de execução podem corresponder a uma UOPG, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou parte desta, que no caso se identifica como parte da UOPG A - Norte, delimitada na Carta de Programação Estratégica.

A área a delimitar abrange uma superfície de 34.768 m2 e localiza-se a nascente da Estrada Velha da Freixeira, antiga Estrada Nacional n.º 8. Confina a poente com uma parcela de terreno onde se desenvolve uma atividade económica e, ainda, a nascente/sul/poente com parcelas de terreno ocupadas com construções maioritariamente habitacionais.

A delimitação de uma unidade de execução (UE), como instrumento de execução do PDM que pretende concretizar os objetivos definidos e os princípios delineados para esta área justifica-se, para que haja um

desenvolvimento urbano integrado do território, considerando que a mesma área compreende 2 parcelas de terreno distintas, estabilizadas a nível de cadastro e desocupadas.

Deve a mesma unidade de execução cumprir todas as orientações definidas no presente documento, no âmbito do seu desenvolvimento e concretização aquando da elaboração dos projetos da respetiva operação urbanística.

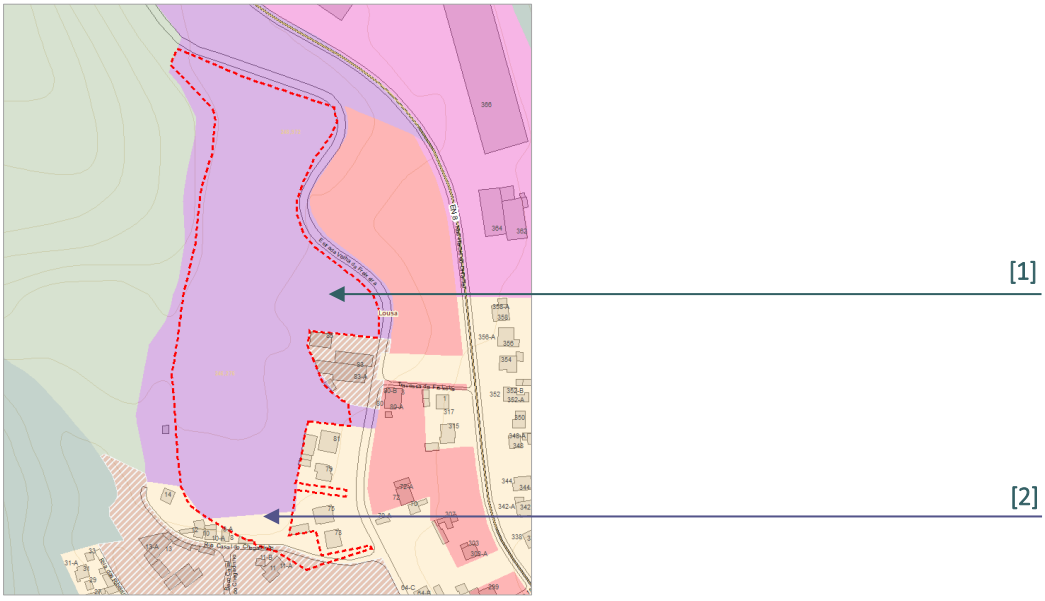
3. ENQUADRAMENTO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOURES

A presente unidade de execução desenvolve-se no âmbito da concretização do PDM, publicado através do Aviso n.º 6808/2015, de 18 de junho, DR n.º 117, 2.ª série, alterado pelo Aviso n.º 1676/2018 de 6 de fevereiro, DR n.º 26, 2.ª série e objeto de correção material através do Aviso n.º 17753/2019 de 8 de novembro, DR n.º 215, 2.ª série.

3.1

PLANTA DE ORDENAMENTO Carta de Classificação e Qualificação do Solo

A área a delimitar integra na sua maioria solo urbano, solo urbanizável, espaços de atividades económicas, de industria e terciário [1]. Integra, ainda, outra área residual em solo urbanizado, espaços residenciais, consolidadas habitacionais de Nível V [2] e é marginal aos espaços de atividades económicas, indústria e terciário a reestruturar localizados a sul.



EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CARTA DE CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO

Estas áreas estão regulamentadas da seguinte forma:

Solo Urbanizável

Espaços de Atividades Económicas

ARTIGO 115.º

Âmbito e Identificação

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

Indústria e Terciário

ARTIGO 116.º

Âmbito, Objetivos

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

ARTIGO 117.º

Usos

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

ARTIGO 118.º

Regime de Edificabilidade

1 – Na ausência de plano de urbanização ou de pormenor, nas operações de loteamento aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
a) Índice de edificabilidade máximo - 0,70;
b) Índice de permeabilidade mínimo – 0,25;
c) Índice máximo de ocupação – 50%;
d) Altura máxima da fachada – a das áreas envolventes não podendo exceder 24 m de altura.
2 – Caso se preveja uma total afetação ao uso terciário, o índice de edificabilidade máximo previsto na alínea a) do número anterior é substituído por 0,80.
3 – Caso se preveja a total afetação aos usos industrial, logística, micrologística e operações de gestão de resíduos, o índice previsto na alínea a) do número anterior é substituído pelo índice volumétrico de 5 m3/m2.

3.2

PLANTA DE ORDENAMENTO Carta de Estrutura Patrimonial

Não se identificam valores patrimoniais na área a delimitar.

3.3

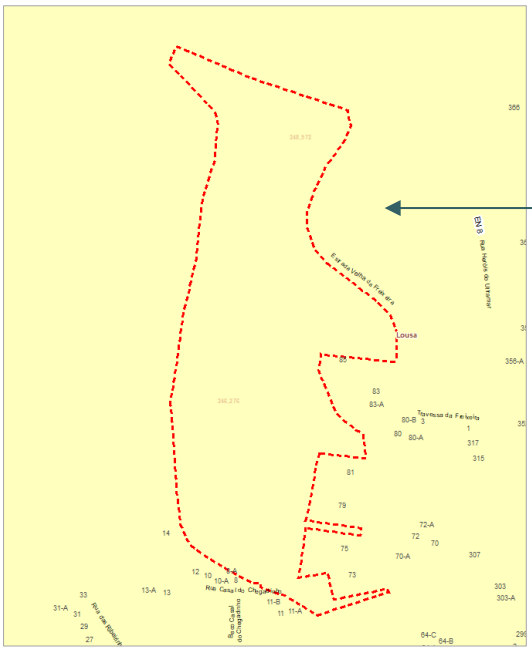
PLANTA DE ORDENAMENTO Carta de Estrutura Ecológica Municipal

Não se identificam valores patrimoniais da Estrutura Ecológica Municipal na área a delimitar.

3.4

PLANTA DE ORDENAMENTO Carta de Riscos ao Uso de Solo I

As áreas de risco identificadas na parcela de terreno a delimitar correspondem a Riscos Naturais: geodinâmica, por risco sísmico moderado [4].



[4]

EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CARTA DE RISCOS AO USO DO SOLO I

Estas áreas estão regulamentadas da seguinte forma:

Artigo 185.º

Risco Sísmico

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

2 – Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente, nomeadamente no uso de materiais

com comportamentos sísmicos distintos, bem como considerar as diferenças de volumetria, por serem fatores suscetíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.

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

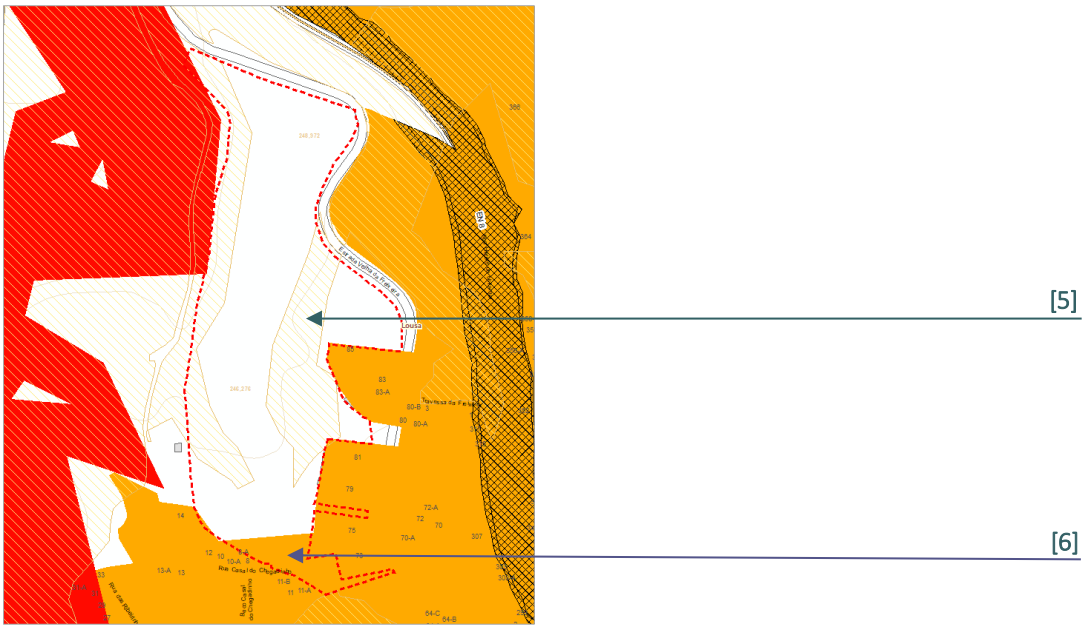
4 – Nas áreas de muito elevado e elevado risco sísmico dos solos, identificadas na Carta de Riscos, a Câmara Municipal deverá solicitar à entidade interveniente estudos complementares geológicos, hidrogeológicos e geotécnicos de avaliação da capacidade estrutural do edifício que apresentem a definição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

5 – Os planos de urbanização e de pormenor devem fixar, em função do risco sísmico dos solos abrangidos, regras relativas à estrutura dos edifícios, de forma a aumentarem a capacidade de resistência global a forças horizontais, bem como restrições à alteração no interior dos edifícios e dos vãos das fachadas que alterem a resistência estrutural dos mesmos, identificar espaços públicos, equipamentos ou infraestruturas adaptáveis à utilização temporária dos diversos agentes de Proteção Civil, bem como garantir as condições de acessibilidade às operações de socorro.

3.5

PLANTA DE ORDENAMENTO Carta de Riscos ao Uso de Solo II

Na área a delimitar verifica-se a sobreposição de área de Riscos Mistos, com Áreas de Erosão Hídrica do Solo [5] e Ruído, Classificação Acústica – Zonas Mistas [6].



EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO – CARTA RISCOS AO USO DO SOLO II

Estas áreas estão regulamentadas da seguinte forma:

ARTIGO 187.º

Áreas de Erosão Hídrica do Solo

1 – As áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo são as áreas que, devido às suas características de solo e declive, estão sujeitas à perda excessiva de solo por ação do escoamento superficial.
2 – Estas áreas têm como principais funções a manutenção do equilíbrio dos processos morfogenéticos e pedogenéticos, a regulação do ciclo hidrológico e a prevenção da ocorrência de cheias através da promoção da infiltração, em detrimento do escoamento superficial e da diminuição da colmatação e assoreamento dos solos a jusante.
3 – Às áreas identificadas no n.º 1 aplica-se um índice de permeabilidade mínimo de 0,60, sem prejuízo da classificação e qualificação do solo a que se refere o Título IV e V do RPDMLoures.

RUÍDO

ARTIGO 188.º

Classificação Acústica
1 – Na Carta de Riscos ao Uso do Solo II e Classificação Acústica estão identificadas as Zonas Sensíveis e as Zonas Mistas, definidas da seguinte forma:
a) As zonas sensíveis correspondem às seguintes subcategorias de solo:
i. Solo Rural, Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas, Equipamentos – Parque Municipal de Montachique;
ii. Solo Urbano, Solo urbanizado, Espaços Verdes, Verde de Recreio e Lazer;
iii. Solo Urbano, Solo urbanizado, Espaços de Uso Especial, Consolidadas de equipamentos e outros usos de interesse público, que apresentam uma ou várias das seguintes valências: ensino, culto, saúde, zonas verdes;
iv. Solo Urbano, Solo urbanizável, Espaços Verdes, Verde de Recreio e Lazer;
v. Solo Urbano, Solo urbanizável, Espaços de uso especial, Equipamentos e outros usos de interesse público.

2 – As zonas mistas correspondem aos aglomerados rurais em solo rural e às restantes subcategorias do solo urbano não classificadas como zonas sensíveis, com exceção das áreas de indústria e terciário, em solo urbanizável.

3.6

PLANTA DE ORDENAMENTO Carta de Programação estratégica

No âmbito da programação estratégica do PDM, a área de estudo integra a UOPG A – Norte, que define um conjunto de objetivos para toda a UOPG e que está identificada da seguinte maneira:

ARTIGO 201.º

Conteúdo Programático das UOPG

UOPG A – Norte

Identificação:

Área norte do município, de cariz maioritariamente rural, em que predominam espaços agrícolas e florestais. Integra a parte ocidental da freguesia de Loures, uma faixa a norte das freguesias de Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal e a totalidade das freguesias de Lousa, Fanhões e Bucelas.

Objetivos:

1 – Objetivo geral:
Concretizar a Rede Ecológica Metropolitana, mediante a conciliação da vocação ambiental e dos valores patrimoniais identificados, considerando as respetivas atividades económicas de produção agrícola e florestal. Deverão ser promovidos sistemas e práticas agrícolas e florestais multifuncionais, fundados em princípios de uso e gestão sustentável, designadamente na conservação dos recursos naturais e da biodiversidade, a par do desenvolvimento turístico e económico e do incentivo à fixação da população.

2 – Objetivos estratégicos:
a) Preservação e valorização do carácter específico da paisagem e do ambiente, através do estabelecimento de princípios integrados de intervenção nos conjuntos edificados e aglomerados rurais, na estrutura ecológica municipal e na estrutura patrimonial;
b) Garantir o povoamento equilibrado e polarizador dos espaços rurais, dinamizar as funções económicas relacionadas com as atividades agroflorestais e ambientais e potenciar as atividades turísticas em espaço rural, em harmonia com o património cultural e natural;
c) Concretização das Áreas Estruturantes Secundárias da Rede Ecológica Metropolitana, visando a salvaguarda e preservação dos seus valores naturais e o seu ordenamento integrado;

d) Estabilização e contenção do processo de edificação dispersa em espaços agrícolas, florestais e naturais, apostando no fortalecimento dos perímetros urbanos correspondentes aos aglomerados tradicionais e aos aglomerados rurais, através de ações de qualificação habitacional, ambiental, patrimonial e paisagística, de modo a tornarem-se atrativos para absorver parte da procura de habitação em espaço rural;
e) Reestruturação, requalificação e contenção das unidades industriais e logísticas em áreas ambientalmente sensíveis, promovendo o crescimento harmonioso dos núcleos urbanos tradicionais, de modo a travar a degradação do património construído, arqueológico e paisagístico e a reduzir os riscos naturais, promovendo a coesão territorial, o equilíbrio da paisagem e do ambiente, no município e na região;
f) Salvaguarda das áreas agrícolas de suporte à produção de qualidade reconhecida ou certificada, criando condições para expandir em área e incrementar economicamente a produção distintiva da região, em sinergia com as unidades agroindustriais locais.
g) Concretização da Variante a Bucelas;
h) Garantia das condições para a construção de TPSP e da rede ferroviária, articulados com as redes de mobilidade local, tendo em vista a concretização da ligação Mafra-Loures-Lisboa e de eventual ligação à linha do Oeste.

i) Criação de uma rede ciclável, de ligação dos aglomerados de Vila Nova, Bemposta, Freixial e Vila de Rei ao núcleo de Bucelas.

3 – Objetivos específicos:
a) Execução das seguintes SUOPG, inscritas na UOPG A – Norte:
- *SUOPG 01 Núcleo Antigo de Bucelas;*
- *SUOPG 02 Área a Norte de Bucelas;*
- *SUOPG 03 Freixial;*
- *SUOPG 04 Cabeço da Rosa;*
- *SUOPG 05 Tocadelos.*

b) Promoção da reestruturação do solo urbanizado a reestruturar e legalizar, correspondente às AUGI e às áreas suscetíveis de reconversão, diligenciando a sua qualificação e integração no tecido urbano envolvente.
c) Estruturação da rede urbana através:
- *da afirmação dos perímetros urbanos de Lousa, Fanhões e Bucelas como aglomerados geradores de centralidades, através do reforço da sua capacidade polarizadora ao nível da dotação de equipamentos e na aquisição de bens e serviços;*
- *da consolidação de Bucelas como centro estruturante do espaço rural devido às condições que oferece para ancorar iniciativas turísticas relacionadas com a mais-valia da região demarcada de vinho, designadamente o enoturismo e a gastronomia, em articulação com outras atividades turísticas associadas ao património cultural e à natureza;*
- *da criação de pequenas áreas de urbanização programada de atividades económicas de expressão local e como bolsas de reforço de atividades já existentes, nomeadamente na Serra da Alrota, na Freixeira, Casais do Forno e ainda em Fanhões, essenciais para a manutenção e criação de emprego assegurando projetos de enquadramento paisagístico que implementem zonas tampão (buffers) que minimizem os respetivos impactos visuais na paisagem rural;*
- *da concretização dos Percursos Culturais e de Recreio que deverão fazer a articulação dos Valores Naturais e Culturais e Promoção das Rotas Temáticas nomeadamente a Rota dos Vinhos e a Rota Histórica das Linhas Defensivas de Torres Vedras como projetos exemplares que potenciam o desenvolvimento integrado das regiões.*

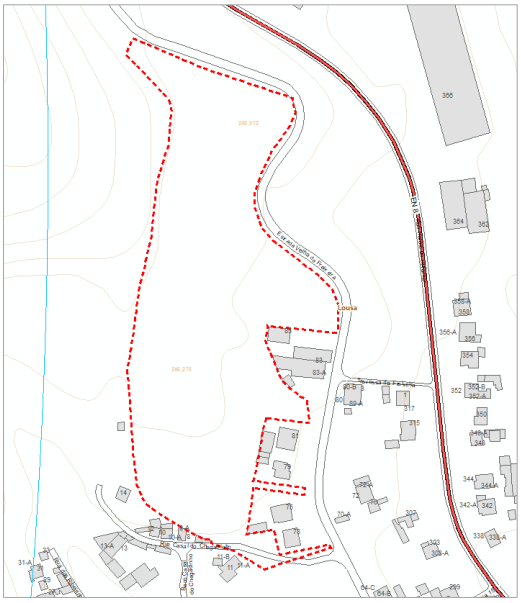
Parâmetros urbanísticos:
a) Fora das SUOPG, os planos de pormenor e as unidades de execução deverão fixar índices médios de utilização de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 197.º e índices de cedência média de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 198.º, não podendo estes últimos ser inferiores a 0,40;
b) Nas SUOPG aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos no artigo 202.º.

Forma de execução:
a) Deverá ser elaborado um plano de gestão integrada dos valores ambientais, patrimoniais, paisagísticos e económicos da unidade;
b) As áreas urbanizáveis e as áreas a reestruturar em solo urbanizado deverão ser executadas na sequência da delimitação de unidades de execução, podendo esta ser precedida pela elaboração de planos de urbanização ou de planos de pormenor;
c) A reconversão das AUGI deverá decorrer nos termos da legislação aplicável.

3.7

PLANTA DE CONDICIONANTES Carta de Outras Condicionantes I_Equipamentos e Outras Infraestruturas

A área a delimitar não está sujeita a servidões e restrições de utilidade pública quer no âmbito das Infraestruturas ou de Equipamentos.



EXTRATO DA CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

3.8

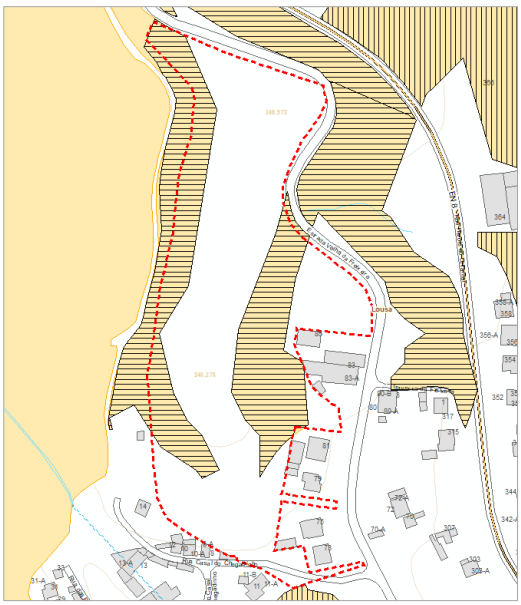
PLANTA DE CONDICIONANTES Carta de Outras Condicionantes II, Recursos Naturais, Património Edificado e Atividades

A área a delimitar não inclui condicionantes relativas a Recursos Naturais, Património Edificado e Atividades.

3.9

PLANTA DE CONDICIONANTES Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN)

A área a delimitar foi excluída da REN na sua totalidade.



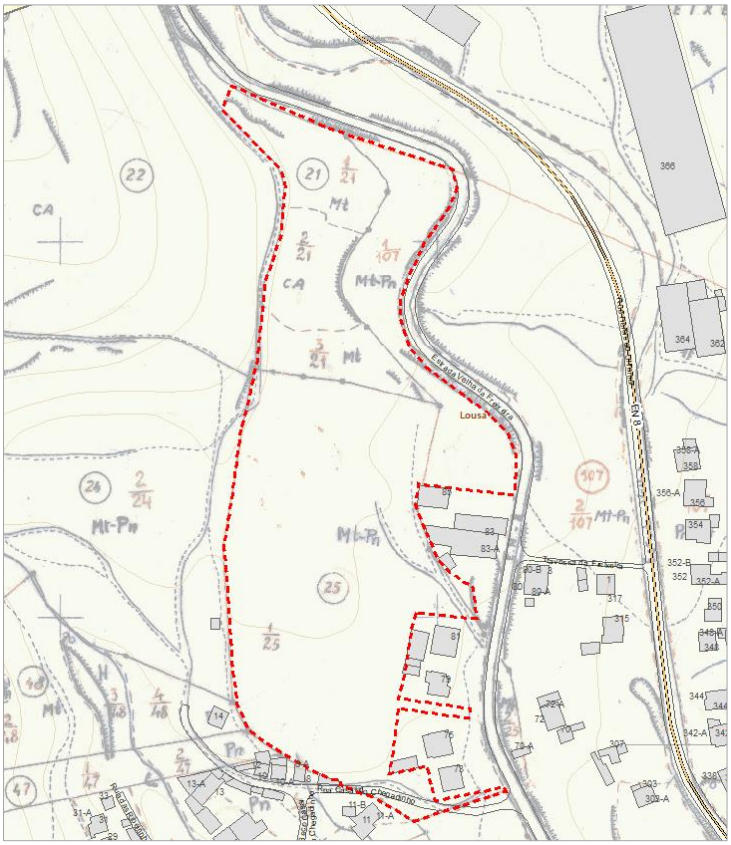
EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES – CARTA DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

3.10

PLANTA DE CONDICIONANTES Carta de Reserva Agrícola Nacional (RAN)

A área a delimitar não está sujeita ao regime da RAN.

4. CADASTRO



EXTRATO DA PLANTA CADASTRAL (INSTITUTO GEOGRÁFICO PORTUGUÊS) COM A IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR

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

Deste modo, o artigo 193.º do regulamento do PDM define o seguinte:

1 – As unidades de execução correspondem a uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial e consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a identificação de todos os prédios abrangidos.
2 – A delimitação das unidades de execução deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar áreas a afetar a espaços públicos e/ou equipamentos.
3 – A Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, pode delimitar unidades de execução para qualquer parte do território municipal.

A delimitação da unidade de execução abrange uma área com cerca de 3,5 ha a que correspondem aos seguintes prédios:

Rústicos							
Artigo	*Secção*	*Freguesia*	*Denominação*	*Situado em*	*Área RCRP*	*Ficha Predial*	*Observações*
25	A (parte)	Lousa	"Mata da Valada" "Carvalheiro" "Pinhal da Freixeira"	Freixeira	23 898,00	1756	
21	A	Lousa		Freixeira	17 865,00	1841	Pendente de discriminação desde 21/03/1996 e de retificação desde 26/05/1997
107	A (parte)						

A área total dos prédios que compõem a delimitação de unidade de execução perfaz uma área total de 41.763 m2, situação a verificar e a retificar por parte do proprietário, no âmbito da operação urbanística.

5. PRINCIPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A área de intervenção incide sobre a categoria de espaços de atividades económicas.

O modelo de ocupação a adotar deve assentar nas disposições do PDM de Loures e deve ser desenvolvido de forma a resguardar a área habitacional adjacente, a proteger a vista natural existente a poente e, ainda, a resguardar a vista que se impõe a nascente com a edificação prevista.

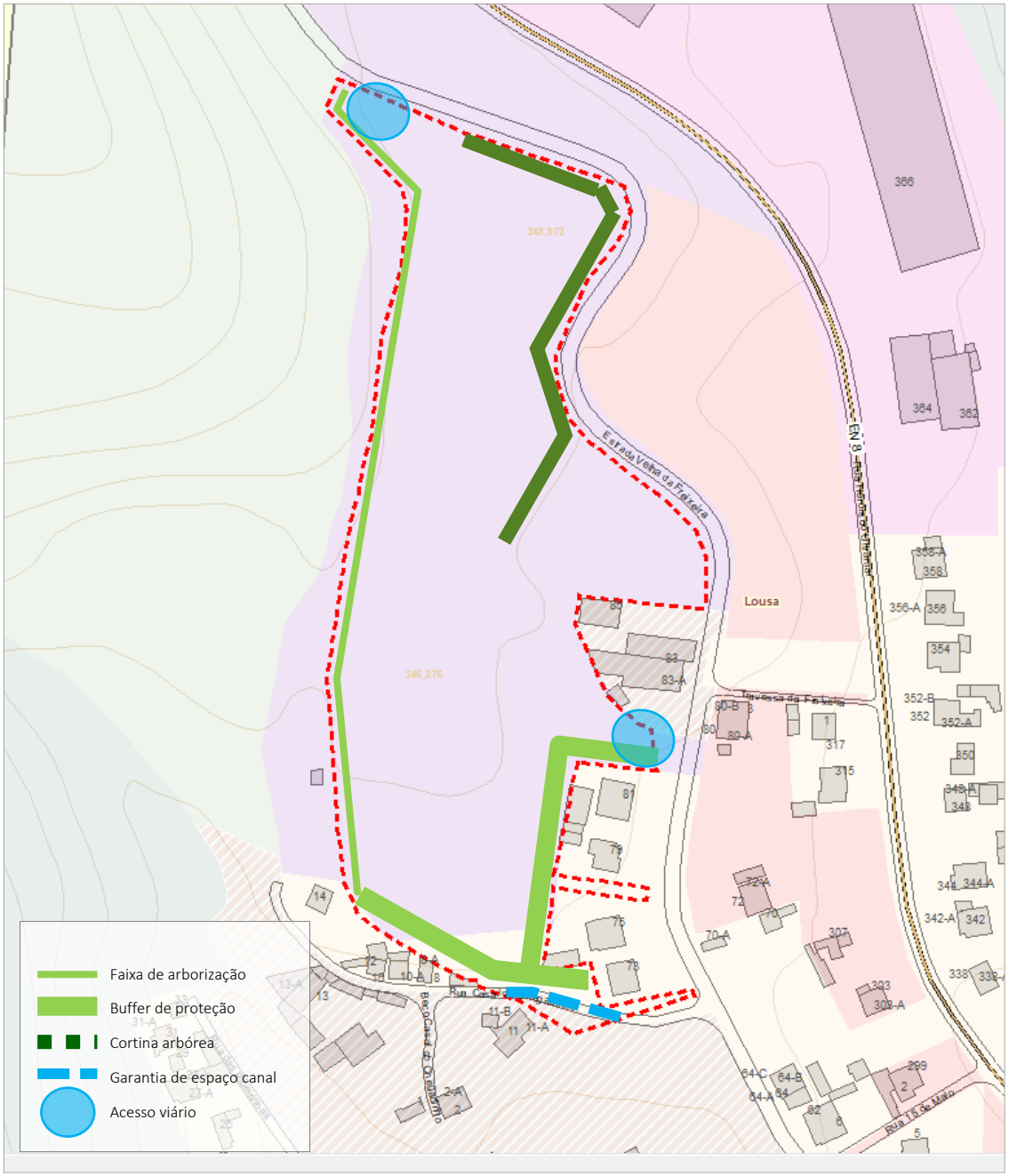


FIGURA 1 – PLANTA COM OS PRINCIPIOS ORIENTADORES

5.1 Rede viária e outras infraestruturas

A área a delimitar tem ligação a partir da Estrada Velha da Freixeira, antiga Estrada Nacional n.º 8, e desenvolve-se para poente desta. A mesma via encontra-se em bom estado de conservação, tem um perfil transversal com cerca de 7 m, tem valeta para escoamento das águas pluviais, não dispõe de sinalização rodoviária nem de passeio junto à área em causa. Verifica-se, mais a sul, que existe passeio junto às outras parcelas com construções.

O limite da área que confina com a Estrada Velha da Freixeira, a norte, constitui-se por uma muralha em betão que sustenta o desnível do terreno face à estrada, condicionando o reperfilamento da mesma.
É uma estrada de transito local sem vivencias urbanas que imponham a construção de passeio no limite da intervenção.
A mesma via deverá ser dotada de sinalização de forma a assegurar a segurança rodoviária local.

Os acessos viários a considerar serão dois dos já existentes, conforme figura apresentada, localizados a norte da área a delimitar e, a sul, entre as parcelas com uso habitacional e atividades económicas. Deverão ser acessos francos, desafogados com ilhéus direcionais de forma a que a entrada e saída de viaturas se faça com visibilidade e em segurança. De salientar que o acesso junto à parcela de terreno com uma construção habitacional deve acautelar uma cortina arbórea de proteção.

O acesso intermédio atualmente existente deverá ser anulado uma vez que se encontra nas imediações da curva contracurva que se desenvolve para norte.

Deverá ser garantido o espaço canal para beneficiação do arruamento a sul, designado por rua Casal do Chegadinho.

Os parâmetros de dimensionamento das vias a desenvolver dentro da UE devem respeitar o disposto no PDM de Loures.

Devem ser acauteladas todas as infraestruturas para a implantação do uso proposto, no âmbito da operação urbanística.

As condições de infraestruturação deste território, nomeadamente, o abastecimento de água e a drenagem de águas residuais, devem ser asseguradas de acordo com as orientações que vierem a ser definidas pela entidade gestora das redes (foi despoletada consulta aos SIMAR).

As restantes infraestruturas deverão ser concertadas com as entidades responsáveis na sequência do desenvolvimento do projeto.

5.2 Cortina arbórea

Criação de faixa de arborização/vegetação no interior da parcela para enquadramento do uso a instalar, a sul/poente, face aos usos habitacionais existentes; a norte/poente, que minimize os impactos visuais do edificado nas vistas envolventes e a nascente que minimize os impactos visuais das industrias a instalar na paisagem rural.

5.3 Cedências obrigatórias decorrentes do regulamento do PDM de Loures

As áreas de cedência necessárias, decorrentes do cálculo do ICM (Índice de Cedência Médio), devem cumprir a cedência média de 0,40 definida para esta UOPG A – Norte.

Não se afigurando justificável a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no interior da UE, considerando a sua localização e ainda a intenção de concretizar um condomínio, haverá lugar a compensação pela área de cedência e falta, nos termos do artigo 198.º do regulamento do PDM bem como do artigo 44.º do RJUE.

5.4 Parâmetros urbanísticos

Estimou-se para a área de estudo uma edificabilidade máxima de 23.243,50 m^2 de superfície de pavimento para o uso de atividades económicas. Caso o uso seja exclusivamente logístico ou indústria, aplicar-se-á o índice volumétrico de 5 m^3/m^2.
Prevendo-se a total afetação aos usos industrial, logística, aplicar-se-á o índice volumétrico de 5 $m^3/m^{2,}$ estimando-se 166.025 m3 de superfície de pavimento para o uso de atividades económicas.

A área qualificada como espaços residenciais consolidadas habitacionais, considerando que se trata de uma área residual e ainda que se destina, na sua totalidade, à execução do acesso viário à área de estacionamento, pelo que se dispensa do cálculo de parâmetros urbanísticos.

Outros parâmetros urbanísticos aplicáveis à área urbanizável, espaços de atividades económicas, de indústria e terciário:
Índice de permeabilidade mínimo — 0,25;
Índice máximo de ocupação — 50 %
Altura máxima da fachada — a das áreas envolventes não podendo exceder 24 m de altura.

De referir ainda, no domínio da permeabilidade, que nas áreas com risco de erosão hídrica do solo referenciadas na Planta de Ordenamento - Carta de Riscos ao Uso de Solo II, deverá ser garantida a aplicação do índice de permeabilidade mínimo de 0,60 conforme previsto no n.º 3 do art.º 187.º do RPDM, com uma área de 6.567,95 m2.

5.5 Perequação de benefícios e encargos

A delimitação da UE implica a justa repartição de benefícios e encargos entre os prédios abrangidos, que deverão subsequentemente proceder a uma operação de loteamento única, de acordo com os critérios estabelecidos pelo PDM.

Tratando-se de um único proprietário dispensa-se a presente proposta do cálculo da redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do referido instrumento de planeamento.

Constituem benefícios desta UE a edificabilidade referida no ponto anterior.

Constituem encargos desta UE as cedências referidas no ponto 5.3 e todas as infraestruturas necessárias à implantação dos usos propostos, que poderá incluir o reforço das mesmas fora da UE.

6 SISTEMA DE EXECUÇÃO

O sistema de execução será de iniciativa dos interessados, de acordo com o disposto no artigo 149.º do novo RJIGT, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras previstas no PDM e vertidas no presente documento.

7 ANEXO I – PEÇAS ESCRITAS

Anexo 01 Registos Prediais

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures **Freguesia Lousa**

1841/19970528

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2177-87517-110708-000021

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
SITUADO EM: Freixeira

ÁREA TOTAL: 17865 M2
ÁREA DESCOBERTA: 17865 M2

MATRIZ nº: 21
SECÇÃO Nº: A
MATRIZ nº: 107
SECÇÃO Nº: A (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Mato Cultura arvense, terrade semeadura, sobreiros, diversas árvores de fruto e oliveiras.
Norte, Nascente, Estrada, Sul, António Simões Vicente e Poente, Herdeiros de Cândido Afonso.
Resultou da Anexação dos prédios 00614/880219 e 01033/900713.
MATRIZ: Pendente de discriminação desde 21-03-1996 e rectificação desde 26-05-1997.
Reprodução da descrição

O(A) Escriturário(a) Superior, por delegação
Anabela Fernandes dos Santos Aly Momade

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 24 de 1996/06/03 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ABEL ESTEVES MATIAS
Casado/a com CLARINDA HELENA DA COSTA ESTEVES MATIAS no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Estrada Nacional, nº8, Venda do Pinheiro
Localidade: Mafra

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MANUEL LOURENÇO
Casado/a com MARIA DOS ANJOS no regime de Separação de bens
Morada: Venda do Pinheiro, Milharado
Localidade: Mafra

Reprodução da inscrição G-1

O(A) Escriturário(a) Superior, por delegação
Anabela Fernandes dos Santos Aly Momade

2ª C.R.P. Loures **Informação em Vigor** **Página - 1 -**
www.predialonline.mj.pt **2021/01/26 14:33:48 UTC** **www.casapronta.mj.pt**

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures **Freguesia Lousa**

1841/19970528

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 124 de 2006/07/07 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 750.000,00 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 965.025,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUES, S.A.
Sede: Praça D. João I, nº28
Localidade: Porto

FUNDAMENTO: Garantia de todas e quaisquer responsabilidades assumidas ou a assumir pela Sociedade "A E M - CONSTRUÇÕES, LDA., - Estrada Nacional nº8, Venda do Pinheiro, Mafra, provenientes de todas e quaisquer operações bancárias em direito permitidas.
JURO ANUAL: 4,89% o remuneratório e 4% o moratório a título de clausula penal
DESPESAS: 15 000,00 Euros
Reprodução da inscrição C-1

O(A) Escriturário(a) Superior, por delegação
Anabela Fernandes dos Santos Aly Momade

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures.
AP. 2483 de 2010/04/01 12:41:34 UTC - Penhora
Registado no Sistema em: 2010/04/01 12:41:34 UTC

QUANTIA EXEQUENDA: 825.977,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.
NIPC 501525882
Sede: Praça d. João I, nº 28
Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ABEL ESTEVES MATIAS
NIF 103753834
** CLARINDA HELENA COSTA ESTEVES MATIAS
NIF 105346225

Pocesso Executivo: 515/10.2T2SNT

O(A) Conservador(a), em substituição
Rita Madalena Lopes Maio Martins da Silva

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 26-01-2021 e válida até 26-07-2021

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures **Freguesia Lousa**

1756/19960703

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2177-87509-110708-000025

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 6352, Livro Nº: 19

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO
DENOMINAÇÃO: "Mata da Valada" "Carvalheiro" e"Pinhal da Freixeira"
SITUADO EM: Freixeira

ÁREA TOTAL: 23898 M2

VALOR VENAL: 5.000,00 Euros

MATRIZ nº: 25
SECÇÃO Nº: A (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

COMPOSIÇÃO: Terra de semeadura, mato e pinhal. CONFRONTAÇÕES:Norte: Joaquim Estevão; Sul:Hermínio Rodrigue; Nascente:Estrada Nacional; Poente:serventia. MATRIZ: pendente de rectificação desde 20060511

A Conservadora
Maria de Fátima Rodrigues

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AP. 3289 de 2018/02/22 16:17:24 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2018/02/22 16:17:24 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ABEL ESTEVES MATIAS
NIF 103753834
Casado/a com CLARINDA HELENA DA COSTA ESTEVES MATIAS no regime de Comunhão geral
NIF do Conjuge 105346225
Morada: Estrada Nacional 8
Localidade: Venda do Pinheiro, Mafra

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ANTÓNIO SIMÕES VICENTE
NIF 154955060

O(A) Ajudante, por delegação
Isabel Maria Mota Martins Dionísio

2ª C.R.P. Loures **Informação em Vigor** **Página - 1 -**
www.predialonline.mj.pt **2021/01/26 14:32:56 UTC** **www.casapronta.mj.pt**

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures **Freguesia Lousa**

1756/19960703

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 26-01-2021 e válida até 26-07-2021

(página em branco)

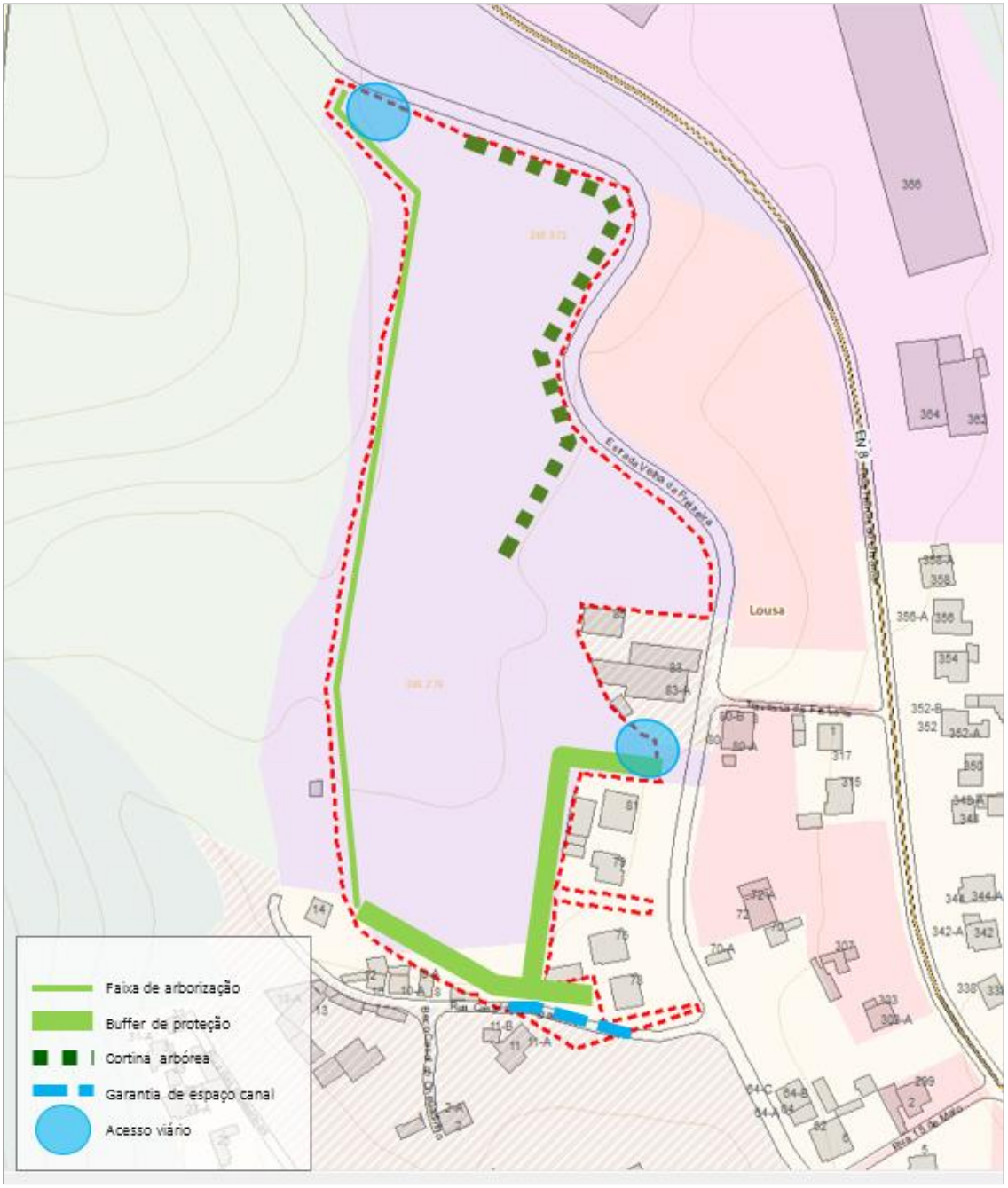
8 ANEXO II – PEÇAS DESENHADAS

Desenho 01 Planta dos princípios orientadores da operação urbanística

Desenho 02 Delimitação da unidade de execução sobre ortofotomapa

Desenho 03 Delimitação da unidade de execução sobre planta cadastral

Desenho 04 Extratos das Cartas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Loures

(página em branco)

Desenho 01 Planta dos princípios orientadores da operação urbanística