



TERMOS DE REFERÊNCIA

PLANO DE PORMENOR DO CAMPUS DA HOVIONE EM SETE CASAS (PPCHSC)

SETEMBRO DE 2025

PLANO DE PORMENOR DO CAMPUS DA HOVIONE EM SETE CASAS (PPCHSC) Loures

Termos de Referência

ÍNDICE

1- INTRODUÇÃO	2
2- OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO	4
3- BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3.1- Enquadramento Territorial	4
3.2- Caraterização Biofísica o Paisagística da área do Plano.....	6
3.3- Caraterização das Acessibilidades	8
4- ENQUADRAMENTO LEGAL	8
5- CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	9
6- ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	9
6.1- Enquadramento no PROT AML	10
6.2- Enquadramento no PDM de Loures.....	10
6.2.1- Planta de Ordenamento.....	12
6.2.2- Planta de Condicionantes.....	15
7- POVOAMENTOS DE QUERCÍNEAS	16
8- BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA	17
8.1- Objetivos	17
8.2- Modelo de Ocupação	19
8.3- Parâmetros Urbanísticos	20
8.4- Mobilidade	21
9- AÇÕES A REALIZAR NA ÁREA DE INTERVENÇÃO E DE INFLUÊNCIA DO PLANO.....	21
10- FASEAMENTO E PRAZOS	22
ANEXO 1 – EXTRATOS DAS PLANTAS DE ORDENAMENTO	22
ANEXO 2 – EXTRATOS DAS PLANTAS DE CONDICIONANTES.....	30
ANEXO 3 – ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CAMPUS DA HOVIONE EM SETE CASAS(PPCHSC).....	ERRO! MARCADOR NÃO DEFINIDO.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Enquadramento do Plano de Pormenor nas freguesias do concelho de Loures	5
Figura 2: Limite da área de intervenção do PPCHSC	6

1- INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os **Termos de Referência** para a elaboração do **Plano de Pormenor do Campus da Hovione em Sete Casas (PPCHSC)**.

Pretende-se com este Plano de Pormenor assegurar que é possível a criação do Campus de Investigação & Desenvolvimento (I&D) e Industrial da Hovione

A Hovione é uma empresa portuguesa especializada na área das ciências da saúde, que tem por objeto a investigação, o desenvolvimento e a produção de substâncias ativas farmacêuticas (API), bem como o desenvolvimento de formulações e que se encontra neste momento em fase expansão e crescimento.

A Hovione encontra-se a laborar desde finais da década de 60, na localidade de Sete Casas, no Município de Loures, onde dispõe de um estabelecimento industrial de tipo I, com enquadramento na diretiva SEVESO, em plena laboração. Os processos tecnológicos desenvolvidos no estabelecimento industrial de Sete Casas são inovadores a nível global, o que confere à Hovione uma posição relevante no mercado em que opera. A Hovione é, assim, uma empresa de referência no universo das empresas portuguesas exportadoras, que se encontra em constante crescimento, com previsão de aumento do volume de negócios nos próximos anos. A sua atividade produtiva está certificada por entidades certificadoras nacionais e internacionais, que atestam a qualidade dos processos produtivos desenvolvidos.

A Hovione dispõe de outras localizações e estabelecimentos industriais em diversas geografias nacionais e internacionais, sendo em Loures que concentra grande parte da sua produção e da sua força de trabalho (altamente qualificada na sua maioria) e assim pretende manter num futuro próximo. O número de trabalhadores do estabelecimento industrial de Loures é atualmente cerca de cerca 55 % do número total de trabalhadores da Hovione a nível mundial.

O estabelecimento industrial de Sete Casas precisa de ser repensado, uma vez que não reúne condições para garantir a criação do Campus Industrial da Hovione tal como a mesma se perspetiva no futuro próximo, tendo a empresa em questão adquirido em 2016 o prédio contíguo ao atual estabelecimento industrial, com o objetivo de assegurar a sua expansão.

Acresce que, por força da expansão urbanística de que o concelho foi alvo nas últimas décadas, o estabelecimento industrial encontra-se atualmente integrado numa zona urbana, de características mistas urbano-industriais, sendo o prédio para o qual se perspetiva a expansão a única alternativa possível para a desejada expansão.

Na verdade, a área de intervenção do Plano situa-se a sul do Bairro da Milharada e é delimitada a nascente pela Rua Comandante Carvalho Araújo e pelo Parque Verde de Sete Casas (nordeste), a poente pela ribeira de Sete Casas e por um caminho municipal (denominado CM1307-2). Integra as atuais instalações industriais da Hovione, algumas moradias dispersas e um prédio rústico com ocupação parcial por sobreiral, com uma topografia naturalizada, somando uma área total de 19 hectares.

Em 2017, na sequência da aquisição do prédio rústico que agora integra a área de intervenção, a Hovione apresentou ao abrigo do Regime Jurídico de Regularização de Atividades Económicas¹, um pedido de regularização da ampliação/alteração do estabelecimento industrial para o referido prédio. No âmbito desse procedimento foi proferida decisão, em sede de conferência decisória, um parecer favorável condicionado em relação à referida alteração/ampliação do Estabelecimento Industrial da Hovione, sendo que uma das condições era a de que fosse aprovada pelo Município de Loures um Plano de Pormenor para a área em causa.

O Município de Loures concretizou o condicionamento ao Parecer que estava nas suas competências, logo em 2018, ao ter procedido à alteração do seu Plano Diretor Municipal (alínea g) do art. 202.º do Regulamento do Plano, na versão à data) precisamente para prever a necessidade de elaboração de um Plano de Pormenor para a área de expansão da Hovione, que corresponde ao plano objeto dos presentes Termos de Referência.

A área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão C “Loures” e na Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão SUOPG 7 – “Polo de Atividades Económicas de Sete Casas” definidas no PDM de Loures.

A Hovione é proprietária dos prédios que integram a área de intervenção ao PPCHSC, com a exceção de alguns prédios de natureza residual em termos de área, propriedade de terceiros, que se encontram afetos a habitação e serviços situados ao longo da via que limita a nascente a área de intervenção.

Reitera-se, como já foi considerado pelas entidades intervenientes no procedimento de regularização acima mencionado, que a expansão do estabelecimento da Hovione, devidamente enquadrada pelo PPCHSC, pode representar um contributo importante para o crescimento económico do Concelho, potenciando novos postos de trabalho e criando um importante polo de desenvolvimento científico, num setor altamente especializado e inovador, e de relevância nacional para a exportação de produtos nacionais, como é o da área farmacêutica, com especial foco na investigação, no desenvolvimento e na produção de substâncias ativas farmacêuticas, bem como no desenvolvimento de formulações.

Os Termos de Referência constituem o enquadramento do Plano de Pormenor, definem as respetivas linhas orientadoras estratégicas, bem como o programa base, caracterizam sumariamente a área de intervenção, e identificam o quadro de referência estratégico e os programas e planos com a mesma abrangência territorial, quer preexistentes, quer os que se encontram em elaboração.

O PPCHSC é elaborado ao abrigo de um contrato para planeamento celebrado entre o município de Loures e a Hovione FarmaCiência, S.A. (adiante Hovione). A adoção da contratualização entre Municípios e particulares interessados para a elaboração do conteúdo documental dos planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) encontra-se prevista atualmente nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na

¹ Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro.

sua redação atual. O contrato para planeamento habilita a Hovione a desenvolver a elaboração dos elementos do Plano de Pormenor (PP) e regula as relações entre o Município de Loures e a Hovione, no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação do PP.

2- OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

A identificação da necessidade de elaboração do Plano para a área de intervenção surge a partir da já amplamente identificada necessidade de adaptar as atuais instalações da Hovione para o prédio, sua propriedade, e que se desenvolve a sul do Bairro da Milharada, procedendo à criação do Campus Industrial da Hovione.

O PPCHSC deverá assim estabelecer uma estratégia de intervenção integrada para a área do estabelecimento industrial atual e para a área adjacente (expansão), de forma a estabelecer regras para o uso do solo, tendo em conta os objetivos que se pretendem prosseguir – criação do Campus Industrial da Hovione. Pretende-se que a intervenção tenha um impacto positivo e estruturador no desenvolvimento deste território, promovendo uma adequada disciplina urbanística, tendo também em atenção o impacto nas áreas circundantes

Pretende-se, não só concretizar os objetivos constantes do PDM de Loures para a área de expansão prevista para o estabelecimento industrial – classificada como solo urbano - mas também pormenorizar e adequar o regime previsto neste instrumento de gestão territorial, tendo em conta a escala de maior detalhe do PPCHSC. Por outro lado, interessa reponderar a qualificação a atribuir ao solo urbano nesta área e resolver eventuais conflitos entre as condicionantes legais constantes do PDM e a ocupação que se pretende consagrar no Plano.

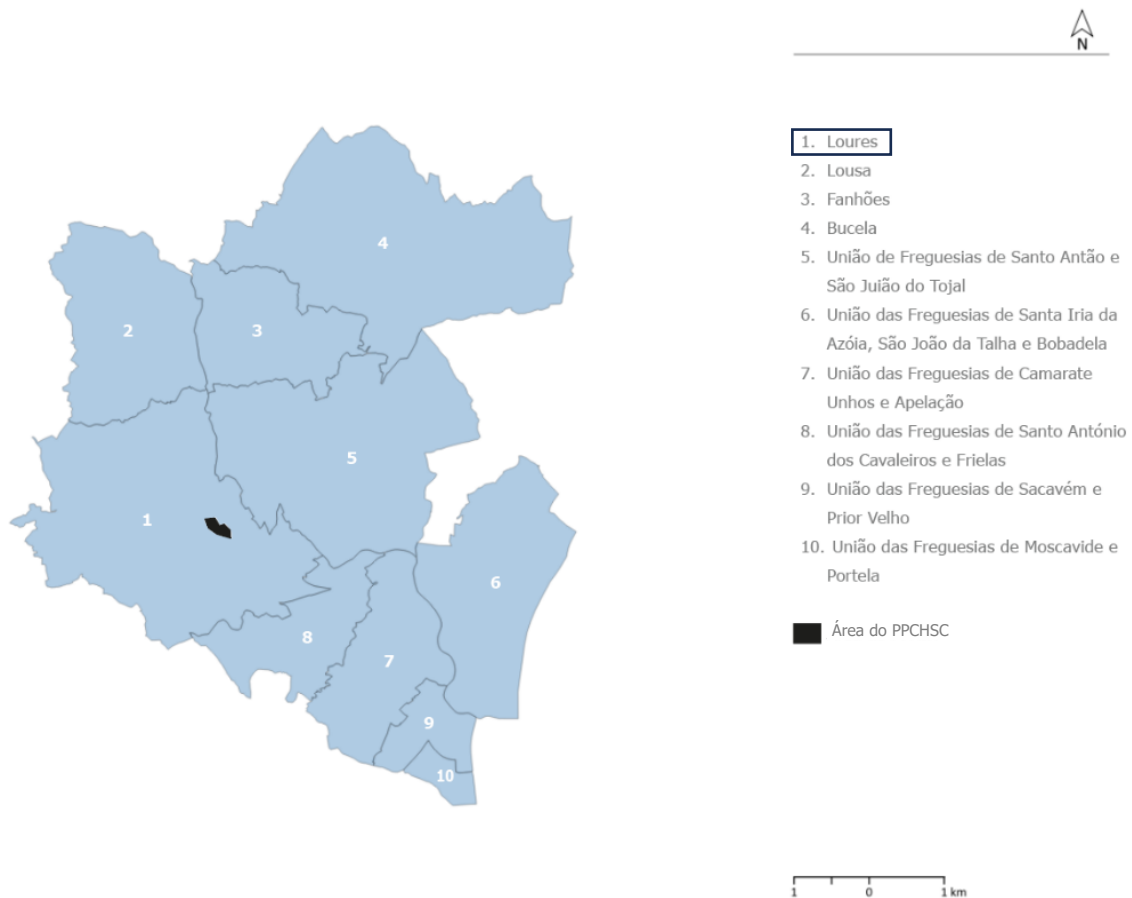
Prevê-se assim que o PPCHSC possa alterar o PDM de Loures em vigor, com a alteração de normas deste incompatíveis com as intenções acima descritas, possibilidade que se encontra expressamente prevista no RJIGT.

3- BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3.1- Enquadramento Territorial

A área de intervenção do Plano de Pormenor abrange cerca de 19 hectares e está localizada no concelho de Loures, freguesia de Loures, na localidade de Sete Casas, limitada pelo Bairro da Milharada (a norte), a ribeira das Sete Casas (sudeste), um caminho municipal (CM1307-2) e a nordeste pelo Parque Verde de Sete Casas e pela estrada municipal denominada Rua Comandante Carvalho Araújo a nascente, que estabelece a ligação com a EN115 e o centro de Loures.

Figura 1: Enquadramento do Plano de Pormenor nas freguesias do Concelho de Loures



Fonte: NVR/Terrord; CAOP 2022

Ao nível das acessibilidades, a área de intervenção do PPCHSC está muito bem localizada, situa-se próximo do nó das Autoestradas A9/CREL com a A8, que permitem estabelecer importantes ligações no contexto regional e a outros pontos do país, que asseguram uma excelente acessibilidade à área do Plano.

Ao nível do terreno, a área de intervenção é marcada por declives, é atravessada no limite poente pela ribeira de Sete Casas, que define um vale de inclinação suave e dimensão estreita, e é caracterizada pela presença de sobreiros que ocupam grande parte da área de intervenção do Plano.

O edificado existente na área do PPCHSC é composto pelas instalações atuais da fábrica da Hovione, e por algumas unidades de habitação unifamiliar implantadas ao longo da Rua Comandante Carvalho Araújo, e também de um estabelecimento de restauração e um estabelecimento comercial.

Figura 2: Limite da área de intervenção do PPCHSC



Fonte: NVR/Terriord

Caraterizando a área envolvente ao Plano, a sul encontram-se as instalações da empresa Gelpixe, a norte o Bairro da Milharada, uma zona habitacional composta maioritariamente por habitação unifamiliar.

Adjacente ao limite do PPCHSC, a norte/nascente, encontra-se o recente Parque Verde de Sete Casas, cedido pela Hovione à Câmara Municipal de Loures na sequência de uma Unidade de Execução promovida para criar um parque de estacionamento da Hovione para colmatar as necessidades existentes e o Parque Verde com uma zona verde e de lazer, composta por parque infantil, área de merendas e percursos pedonais.

3.2- Caraterização Biofísica e Paisagística da área do Plano

A área de intervenção, quanto ao seu enquadramento paisagístico geral, é no essencial uma encosta suave da várzea de Loures revestida com vegetação herbácea e com sobreiros. Tem na cota 52,73 metros, o seu ponto mais alto na zona do principal festo. É por excelência um miradouro natural para a ordenada, compartimentada e cultivada zona agrícola da várzea saloia. A encosta desenvolve-se na direção sudoeste da várzea terminando na envolvente da curva de nível dos 15 metros. A Norte é contíguo a tecido urbano consolidado (o Bairro da Milharada), a Este a mancha industrial da já existente Hovione e Gelpixe, e a Sul desenvolve-se pela planície da Várzea de Loures.

A Caraterização Biofísica da área de intervenção deve identificar os valores naturais, culturais e paisagísticos a proteger. Considerando que esta matéria deve ser aprofundada nos Estudos de

Caraterização que integram o conteúdo material do plano de acordo com o artigo 102º do RJIGT, importa, no entanto, enunciar nesta fase, as seguintes caraterísticas:

- Em termos morfológicos, a área de caraterização apresenta um festo/cabeço principal sobranceiro a toda a área com um pendente para sudoeste. A maior área corresponde a uma encosta suave e no limite sul surge a zona adjacente húmida do vale do Rio de Loures. Sob uma escala de maior aproximação ao terreno, consegue-se distinguir na encosta alguns talwegues traduzidos em linhas de drenagem natural, perpendiculares à zona adjacente húmida da várzea.
- Em termos hipsométricos, verifica-se que as classes de altimetria mais baixa estão presentes junto ao caminho que separa a área de análise da zona de várzea, enquanto que as curvas de nível mais apertadas se apresentam nos dois terços mais a NE. Consequentemente, no que à declividade diz respeito, a distribuição dos declives mais acentuados, superiores a 16% (recomendados para florestação, e onde a construção ou é inviável ou envolve custos mais elevados), com maior risco de erosão associados, encontram-se com forte expressão a meio encosta e na zona a sul da área do PP.
- Em termos geológicos e geomorfológicos, a área integra a unidade litológica/estratigráfica de "Conglomerados, Arcoses, Argilas e Calcários do período Terciário (Oligocénico) e a tipologia de "Relevo ondulado a Relevo Ondulado suave".
- Considerando uma caraterização pedológica, verifica-se a existência de solos Solos Litólicos Não Húmicos Pouco Insaturados, Normais de arenitos grosseiros, fase normal, Solos Argiluvitados Pouco Insaturados Mediterrâneos Pardos de Materiais Não Calcários Para-Hidromórficos de arcoses ou rochas afins, fase normal e Solos Incipientes Aluviossolos Modernos Não Calcários de textura mediana, fase normal. Destes, em termos ecológicos, destacam-se naturalmente os Solos Incipientes Aluviossolos modernos, como solos de valor ecológico, que correspondem aos solos classificados como Reserva Agrícola Nacional. Estes solos situam-se na zona de cota mais baixa da área de caraterização, em continuidade com a várzea aluvionar de Loures, e devem ser salvaguardados.
- No que aos valores naturais diz respeito, para além dos solos de valor ecológico supracitados, esta área apresenta uma notável mancha de povoamento de sobreiros. Estes, estão protegidos por legislação específica (Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual), que pretende assegurar a sua defesa e valorização e que determina que o corte ou arranque de sobreiros e/ou de azinheiras, em povoamento ou isolados, carece de autorização do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.). Os povoamentos destas espécies incluem alguns dos biótopos mais importantes ocorrentes em Portugal continental, em termos de conservação da natureza, desempenhando, pela sua adaptação às condições edafo-climáticas do Sul do País, uma importante função na conservação do solo, na regularização do ciclo hidrológico e na qualidade da água, pelo que devem ser salvaguardados.
- Em termos culturais, a área faz fronteira com um dos percursos culturais e de recreio, Caminho Loures – Lousa, que permite o acesso ao património natural e cultural relevante, ligando pontos na

proximidade como a Quinta do pai Afonso, Quinta da Várzea e Quinta de Palhais, e se pretende de circulação pedonal, equestre ou de bicicletas, segregada do trânsito automóvel.

- Por fim, destaca-se que integra uma área vital do PROTAML e que como tal foi transposta para a Estrutura Ecológica Urbana do PDM de Loures constitui um elemento importante para a qualificação e estruturação urbana.

3.3- Caracterização das Acessibilidades

A zona em que se insere a área do plano de pormenor encontra-se sob a influência de grandes eixos rodoviários, como seja Autoestrada do Oeste (A8) com ligação à CREL (A9) e à Ponte Vasco da Gama (A12). A proximidade a estas vias de Nível I permite uma boa acessibilidade à escala regional e mesmo nacional. Contudo a ligação à A8 apresenta constrangimentos decorrentes da fraca acessibilidade local onde o tráfego se concentra quase todo na ER734 e algum na EM628.

A ER374 apresenta pontos de estrangulamento, não tem “almofada” de capacidade para absorver incremento de tráfego e não apresenta condições pedonais em segurança, cada vez mais necessárias face ao aumento de atividades marginais que se vão instalando.

A EM628 é outra alternativa para chegar ao nó da A8, estabelecendo, ainda, ligação à Via de Cintura da AML. Esta via apresenta limitações para desempenhar esta função estruturante pelo perfil que apresenta, pelo estrangulamento após a Quinta da Carrafochas, pela necessidade de desviar o traçado da estrada junto à casa da quinta, de modo a não agravar as suas condições estruturais com a sobrecarga de tráfego sobretudo de veículos pesados e, pelas condições do cruzamento com a EN115 que se encontra saturado.

A área do Plano, a poente é circundado pelo CM 1307-2 charneira com uma zona de solo rural. Este caminho cruza com a ER374 numa inserção com fraca visibilidade não apresentando condições para que o fluxo de tráfego nessa inserção seja potenciado.

4- ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do Plano de Pormenor é desenvolvida à luz do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e respetiva regulamentação na sua redação atual e atendendo também aos seguintes diplomas:

- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do Solo Rústico e do Solo Urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
- Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;

- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, que fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes, com a retificação introduzida pela Declaração de Retificação n.º 54/2009, publicada no D.R. n.º 144, Série I de 28 de julho de 2009;
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAPP), com a alteração que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.
- Decreto-Lei n.º 292/95 de 4 de novembro, na sua redação atual, que estabelece os princípios relativos à definição das qualificações oficiais a exigir aos autores de PU, PP e de projetos de operações de loteamento.

De acordo com o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT, o Plano de Pormenor *"desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral"*.

No que se refere à **Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)**, prevista no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, compete à Câmara Municipal deliberar se a elaboração de Planos de Pormenor irá ou não ser acompanhada de AAE. Dadas as características da zona de intervenção e a ocupação proposta, verifica-se o enquadramento na alínea a) do ponto 1 do Decreto-Lei n.º 232/2007 e Decreto-Lei n.º 69/2000 de 3 de maio, na redação atual, anexos I e II. Conclui-se que o Plano está sujeito a Avaliação Ambiental.

5- CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano de Pormenor encontra-se definido nos artigos 102.º e 107º do RJIGT.

6- ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área do PPCHSC está enquadrada pelos seguintes instrumentos de gestão territorial em vigor, conforme apresentados de seguida:

- Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT AML);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT) – verificar se incide;
- Plano Diretor Municipal de Loures (PDML).

6.1- Enquadramento no PROT AML

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML) foi aprovado pela Resolução de Conselho de Ministro nº68/2002, 8 de abril, A área do PPCHSC integra a Unidade Territorial – “Área Urbana a Estruturar e Ordenar”, a Subunidade “Polo de Equipamentos e Serviços de Nível Sub-Regional” e de acordo com o modelo territorial insere-se no “Arco Urbano Envolvente Norte”, onde é objetivo estruturar, para que a área funcione como um remate na AML norte, criando uma fronteira qualificada entre o espaço rural-urbano.

É de referir que o PROT AML foi já objeto de revisão (proposta final de 2010), mas que não chegou a ser aprovada e publicada. Em termos de interpretação das suas peças desenhadas, apresenta algumas limitações, devido à época em que foi elaborado e, consequentemente, ter sido produzido em formato papel e não digital, o que torna por vezes difícil a sua leitura.

6.2- Enquadramento no PDM de Loures

O PDM é o instrumento que estabelece o regime de uso e ocupação do solo na área do Plano de Pormenor para criação do Campus de I&D e Industrial da Hovione, de acordo com o definido nas Plantas de Ordenamento, Plantas de Condicionantes e Regulamento.

O PDM de Loures (revisão) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Loures, em sessão de 14 de maio de 2015 e publicado pelo Aviso n.º 6808/2015, de 18 de junho.

O PDM de Loures foi objeto de diversas alterações, designadamente para adequação à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e da publicação do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o que aconteceu com a deliberação da Assembleia Municipal de 13 de julho de 2023, publicitada através do Aviso n.º 17542/2023, de 11 de setembro.

Em especial para a elaboração do presente PPCHSC tem relevância a alteração introduzida através do Aviso n.º 1676/2018, de 6 de fevereiro, que vem dar cumprimento aos pareceres das entidades emitidos em sede de procedimento de regularização de atividade económica e que recomendava a elaboração de um Plano de Pormenor para regular a expansão da Hovione, articulando-a com o sobreiral que se desenvolve a sul do Bairro da Milharada– art.º 198º do RPDM. São condições necessárias para a viabilização das operações urbanísticas as constantes do ANEXO VI:

Hovione	
Entidade	Posição e condições
IAPMEI	Emite Parecer favorável, no entanto encontra-se sujeita a Avaliação de Impacto Ambiental
CML	Parecer favorável, sem prejuízo de:

	1 – Acautelar acessibilidade / criar rede viária em resposta ao crescimento prospetivado
CCDR-LVT	Parecer favorável embora dependente de: 1 – Elaboração de Plano de Pormenor 2 – Sujeição a Avaliação de Impacto Ambiental
APA	Parecer favorável embora dependente de: 1 – Encaminhamento das águas residuais geradas pela criação do Campus 2 – Interdição de descargas de águas residuais nas linhas de água ou solo 3 – Solicitar Título de utilização de recursos hídricos para descarga de águas pluviais contaminadas 4 – Solicitar Título de utilização de recursos hídricos para edificação em servidão de Domínio Hídrico
DRAP-LVT	Parecer favorável condicionado a: 1 – Pedido de reconhecimento de Relevante Interesse Público para ocupação de solos RAN
ICNF	Não emite decisão em sede de conferência decisória, pela proteção do sobreiro ou da azinheira não constituírem servidão ou restrição de utilidade pública. O corte ou arranque das espécies em causa está sujeito ao cumprimento do quadro legal respetivo.
EDP	Parecer favorável, sem prejuízo de: 1 – Respeitar as distâncias regulamentares de segurança 2 – Consultar por escrito a EDP sobre cuidados referentes gruas, guindastes, etc. 3 – O eventual aumento de potência (potencia requisitada) deverá ser formulada logo que possível 4 – Em caso de colisão / interferência com a rede deverá ser solicitada a alteração do traçado

A criação do Campus Industrial da Hovione (indústria tipo 1) incide sobre uma área que atualmente se insere no PDM como espaço urbano de verde de proteção e enquadramento, sujeita a condições que importa ponderar, apresentadas no capítulo 3.2.

De referir também que a área do PPCHSC onde se pretende criar o Campus de I&D e Industrial da Hovione integra solo urbano, na categoria de Espaços de Atividades Económicas – Consolidadas de Indústria e Terciário referente às instalações industriais atualmente existentes, e ainda uma faixa de solo Rústico. A classificação do solo e a subcategoria referidas poderão ser objeto de alteração no que respeita a algumas disposições do PDM em vigor.

6.2.1- Planta de Ordenamento

A Planta de ordenamento do PDM de Loures, conforme extratos em anexo, encontra-se desdobrada nas seguintes cartas:

- Carta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
- Carta de Ordenamento – Estrutura Patrimonial
- Carta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal
- Carta de Ordenamento – Riscos ao Uso do Solo I
- Carta de Ordenamento – Riscos do Uso do Solo II e Classificação Acústica
- Carta de Ordenamento – Programação Estratégica

De acordo com as Cartas de Ordenamento (ver Anexo I), a área de intervenção do Plano de Pormenor do Campus da Hovione em Sete Casas encontra-se classificada pelas seguintes classes, categorias e subcategorias de espaço.

a) CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO

- SOLO URBANO:
 - Espaços de Atividades Económicas:
 - Consolidados de Indústria e Terciário (unidade industrial da Hovione)
 - Indústria e Terciário a Reestruturar (faixa junto à Rua Com. Carvalho Araújo)
 - Espaços Verdes – Verde de Proteção e Enquadramento (sobreiral)

Uma vez que a zona para onde se pretende a ampliação das instalações da Hovione se situa maioritariamente em Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, importa analisar o regime estabelecido no Regulamento do PDM para esta subcategoria de Espaços (art.º 110.º, 111.º e por remissão para o n.º 3 do art.º 31.º):

- ARTIGO 110.º - Âmbito e Identificação
- 1 – Os espaços verdes integram a estrutura ecológica urbana, assumindo fundamentalmente funções de equilíbrio e descompressão do sistema urbano.
- 2 – Estas áreas visam assegurar a proteção dos sistemas naturais, a regulação climática e o suporte ao recreio e lazer, indispensáveis ao equilíbrio ecológico do sistema urbano e à qualidade de vida da população.

ARTIGO 111.º - Âmbito e Objetivos

- 1 – As áreas destinadas a verde de proteção e enquadramento visam funções de proteção a recursos naturais, de transição entre os espaços rústico e urbano e de enquadramento a infraestruturas urbanas às quais está associado um regime legal “non aedificandi”.
- 2 – Qualquer intervenção nestas áreas deve respeitar o definido no n.º 3 do artigo 31.º e, quando compreendam cursos de água, adotar medidas de conservação, reabilitação e soluções que

contribuam para a redução dos riscos de inundação, designadamente bacias de retenção ou amortecimento de cheias.

- Art.º 31.º
- 3 – Estas áreas devem ser revestidas com coberto vegetal adequado às funções de proteção, privilegiando-se a utilização de vegetação natural potencial, designadamente das espécies mais adequadas, definidas com base no diagnóstico da vegetação atual e das características do solo e do clima.

Conclui-se, por conseguinte, que o Plano de Pormenor deverá alterar a qualificação do solo na zona atualmente classificada como Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, de forma a permitir acolher a expansão e permitir a instalação de usos industriais e outros, conforme pretendido.

- SOLO RÚSTICO:
 - Espaços Agrícolas - Áreas Agrícolas Prioritárias de Baixas Aluvionares (faixa ao longo da linha de água, a Poente)
 - Espaços Naturais

b) ESTRUTURA PATRIMONIAL

- Percurso Pedonais e de Recreio

c) ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

- Nível Nacional (REN) e da União Europeia.
- Nível Local
 - Estrutura Ecológica Urbana
 - Áreas Vitais
 - Valores Naturais

A Estrutura Ecológica Urbana e as Áreas Vitais fazem parte do Nível Local e são coincidentes nesta zona. O seu regime consta do art.º 163.º do regulamento do PDM.

As "Áreas Vitais" resultam da transposição das "Áreas Vitais" da Rede Ecológica Metropolitana (REM) da Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental (EMPVA) constantes do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), publicado em 2002.

As áreas vitais do PROT ocupam uma posição relativamente menos importante na hierarquia de sistemas da Rede Ecológica Metropolitana, figurando em ordem de importância a seguir à Rede Primária (Áreas

Estruturantes Primárias e Ligações/Corredores Estruturantes Primários) e à Rede Secundária (Áreas Estruturantes Secundárias e Ligações/Corredores Estruturantes Secundárias). São aliás definidas como resultando *"da constatação do facto de nas áreas urbanas consolidadas, não estruturadas, fragmentadas e desordenadas do território metropolitano, o espaço livre, não edificado, ser já de dimensão e configuração que o remete para espaço residual, ainda que nalguns casos com dimensão aparente significativa."*

Os Valores naturais integram o património geomorfológico, a vegetação natural e seminatural e os solos de elevado valor ecológico, nos termos do art.º 164º do regulamento do PDM.

d) RISCOS AO USO DE SOLO I

- Risco sísmico elevado e muito elevado;

e) RISCOS AO USO DO SOLO II

- Áreas de Erosão Hídrica do Solo (REN);
- Classificação Acústica: Zonas Mistas (espaços de atividades económicas) e Zonas de Conflito ao longo da Rua Comandante Carvalho Araújo.

f) PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA

A área de intervenção do Plano integra-se ainda na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão "UOPG C – Loures" (art. 195.º), e Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão "**SUOPG 7 – Polo de Atividades Económicas de Sete Casas**", para a qual define os seguintes objetivos, parâmetros e formas de execução, nos termos do art.º 196.º do Regulamento:

- Objetivos:
 - Concretização da área de colmatção de atividades económicas de Sete Casas, consolidando esta área como Polo de Atividades Económicas, que promova espaços de incubação onde coexistam indústrias e serviços que fomentem a inovação e se tornem atrativos e geradores de emprego;
 - Qualificação das áreas industriais a reestruturar, promovendo a ampliação e reestruturação da área das antigas instalações da União das Cooperativas Abastecedoras de Leite (UCAL);
 - Concretização da estrutura ecológica urbana ao longo da Ribeira de Sete Casas, garante da valorização ambiental de todos os espaços adjacentes, cumprindo a função de

- separação funcional entre a áreas urbanizadas residenciais (Faqueiro e Sete Casas) e usos de dominante industrial;
- Reperfilamento da EM628, entre a ER374 e a EN115, por forma a estabelecer as ligações viárias adequadas;
 - Execução de uma rede viária local que estruture o território e se articule com a ER374, a EM628 e o nó da A8;
 - Concretização de percursos pedonais e cicláveis, suportados na estrutura ecológica urbana, como fator de qualificação e articulação territorial e garante do desafogo urbano;
 - Estabilização dos limites do solo urbano, dotando-o de coerência e estabilidade nas áreas de fronteira, no sentido da manutenção e valorização dos espaços naturais ou das atividades agrícolas e florestais que lhe são adjacentes;
 - Elaborar Plano de Pormenor que vise a articulação entre as necessidades de ampliação da Hovione e o grande sobreiral que se desenvolve a sul do Bairro da Milharada.
- Parâmetros urbanísticos:
 - O Plano de Pormenor ou Unidade de Execução deverá fixar índices médios de utilização de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 191.º;
 - O Plano de pormenor ou unidade de execução deverá fixar índices de cedência média de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 192.º, não podendo estes índices ser inferiores a 0,60.
 - Formas de execução:
 - Plano de pormenor;
 - Unidades de execução.

6.2.2- Planta de Condicionantes

A Planta de Condicionantes do PDM de Loures, conforme extratos em anexo, encontra-se desdobrada nas seguintes cartas:

a) RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN);

b) RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN);

A atual delimitação da Reserva Ecológica Nacional no município de Loures consta da Portaria n.º 49/2016, de 22 de março. Essa Portaria inclui uma Planta e uma listagem de todas as áreas excluídas, da qual faz parte uma área denominada E28, que foi excluída para permitir a instalação de “um Polo de investigação da Hovione, no domínio da Ciência e Tecnologia.”

Não existem outras áreas integradas na REN na área de intervenção.

c) OUTRAS CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS;

- Infraestruturas – Drenagem de Águas Residuais – Coletores existentes confinante com a propriedade – caminho municipal;
- Infraestruturas – Rede Viária – Estradas e Caminhos Municipais – Caminho Municipal (confinante com a área de intervenção do plano);
- Infraestruturas – Alta Tensão – Linhas 60Kv.

d) OUTRAS CONDICIONANTES II – RECURSOS NATURAIS, IMÓVEIS CLASSIFICADOS E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO E ATIVIDADES PERIGOSAS;

- Recursos hídricos – Domínio hídrico – Cursos de água (confinante com a área de intervenção do plano);
- Recursos Agrícolas e Florestais – Perigosidade de Incêndio;
- Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamento de Sobreiros – Formações naturais e seminaturais.

7- POVOAMENTOS DE QUERCÍNEAS

Uma questão muito relevante para o desenvolvimento do Plano de Pormenor e a concretização da intenção de expansão das instalações da Hovione tem a ver com o regime de proteção dos povoamentos de quercíneas (Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de junho).

Este regime estabelece que o corte ou o arranque de sobreiros e azinheiras, em povoamento ou isolados, carece de autorização, introduz o recurso a medidas compensatórias no caso de cortes autorizados e de reposição no caso de cortes ilegais, de forma a garantir que a área daquelas espécies não seja afetada, e inibe por 25 anos a afetação do solo a outros fins, nos casos em que os povoamentos sejam destruídos ou fortemente depreciados por intervenção ilegal.

Os povoamentos de sobreiros, de azinheiras ou mistos são formações vegetais com área superior a 0.50 ha e, no caso de estruturas, com largura superior a 20 metros, onde se verifica a presença de sobreiros ou azinheiras, associados ou não entre si ou com outras espécies, cuja densidade é superior aos valores mínimos estabelecidos na lei. Os povoamentos destas espécies são conhecidos como montados (art. 1º alínea q) do DL n.º 169/2001.

Analisando diversos levantamentos dos sobreiros e propostas de delimitação dos povoamentos, encomendados pela Hovione a empresas da especialidade, ao abrigo do disposto na alínea q) do Artigo 1º Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de maio e conforme o constante na “Metodologia de Delimitação de Áreas de Povoamentos de Sobreiro e/ou Azinheira” (ICNF, 2024), existe uma sobreposição muito

relevante entre a área de expansão pretendida e a ocorrência de povoamento de sobreiro e/ou azinheira.

Concluindo, entende-se que, tendo em conta o enquadramento legal em termos de proteção de quercíneas, será necessário o envolvimento das entidades com responsabilidades em matéria florestal (ICNF, I.P) para operacionalizar as propostas do plano.

Na conferência decisória, em sede de Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (2018), já referida supra, esta questão foi já objeto de avaliação, por referência a uma intenção de expansão do estabelecimento industrial das instalações da Hovione para a zona ocupada pelo sobreiral, com uma área de construção de 34.000 m². Nessa conferência decisória, como acima se detalhou, a intenção de alteração/ampliação do estabelecimento industrial foi objeto de deliberação favorável, mas com as seguintes restrições significativas principais:

- O ICNF não emitiu parecer, fazendo depender o mesmo do cumprimento da legislação em vigor, relativa ao corte ou arranque de sobreiros;
- O Parecer favorável da CCDR-LVT é condicionado à elaboração e aprovação de Plano de Pormenor, uma vez que a concretização do projeto implica alterar o PDM.

Assim, como pontos favoráveis em termos do enquadramento que se acaba de expor, pode-se considerar:

- O PDM prevê já, na SUOPG 07, a elaboração *"de um **Plano de Pormenor** que vise a articulação entre as necessidades de ampliação da Hovione e o grande sobreiral que se desenvolve a sul do Bairro da Milharada."*
- Existe uma deliberação da Assembleia Municipal de Reconhecimento do Interesse Público Municipal na alteração/ampliação do estabelecimento industrial da Hovione que integrou o procedimento de regularização (2015);
- Existe uma deliberação favorável, em conferência decisória em sede de Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas (2018).

8- BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA

8.1- Objetivos

A proposta de elaboração do PPCHSC tem como objetivo principal permitir a criação do Campus Industrial da Hovione, abrangendo as atuais instalações do estabelecimento industrial da Hovione, consolidando-a como Pólo de Atividades Económicas, como é previsto no PDM de Loures, de forma a

promover a integração e qualificação de indústrias e serviços voltados para a inovação e geradoras de emprego.

A intervenção a desenvolver deve assim observar os seguintes objetivos:

- A expansão para oeste das instalações existentes, relocizando e ampliando áreas de Utilidades (ex: Caldeiras, Tanques de Azoto, reservatórios de águas, etc.), de Oficinas, áreas de tratamentos de efluentes e resíduos (ex: Áreas de tratamentos de resíduos, tanques de solventes, etc.), por forma a permitir uma maior organização nas instalações existentes, melhorando, em simultâneo, as condições de acessibilidade rodoviária e de garantia de segurança;
- A criação de áreas/edifícios de investigação e administrativos;
- A criação de uma circulação viária, distribuindo os estacionamento junto às entradas e na proximidade dos edifícios servidos;
- A possibilidade de aumentar a capacidade de produção da fábrica de Sete Casas, e consequentemente a aumento do volume de exportação da Hovione;
- Possibilidade de crescer em novas áreas inovadoras e dotar a Hovione de novas competências na sua área de intervenção.

Em detalhe, as necessidades programáticas passíveis de ser integradas neste terreno são:

- Área de produção industrial;
- Área dos laboratórios e I&D;
- Área de Utilidades e Resíduos;
- Área de oficinas & manutenção;
- Área de tratamentos de efluentes e resíduos Área de Armazenagem (matérias-primas sólidas e líquidas, produto acabado);
- Edifícios administrativo;
- Parques de estacionamento (ligeiros, pesados);

O PPCHSC deve ter em atenção os seguintes fatores:

- Promover a melhoria de qualidade do espaço urbano envolvente, devendo a ocupação proposta considerar a valorização urbanística;
- Ter em consideração as zonas residenciais adjacentes (Faqueiros e Sete Casas), garantindo a correta separação funcional através de uma estrutura verde de enquadramento e de proteção às habitações a norte, como salvaguarda à indústria Seveso;

- Definir uma rede viária local hierarquizada e articulada com a ER374 e esta por sua vez com o nó da A8 – Fanqueiro;
- Ter em conta as recomendações do Plano de Ação Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (PAMAAC-LRS)²;
- Criar, sempre que possível, percursos pedonais e cicláveis, integrados na estrutura ecológica urbana, como elemento de qualificação e articulação territorial assegurando o alívio da pressão urbana;
- Promover a execução da estrutura ecológica urbana ao longo da ribeira de Sete Casas, assegurando a sua valorização ambiental;
- Adaptação das construções e estruturas de estacionamento à topografia natural do terreno;
- Reconhecimento dos valores naturais e paisagísticos presentes, com destaque para o povoamento de sobreiros, com implementação de medidas compensatórias face às ações que interfiram com esses valores e solos RAN com elevado valor ecológico.

8.2- Modelo de Ocupação

A intervenção a desenvolver deve prever a possibilidade de:

- Alteração do regime de uso do solo constante do PDM, permitindo a requalificação, alteração e ampliação das instalações industriais existentes;
- Definir as regras para as áreas destinadas à construção de novos edifícios industriais e de apoio da Hovione, tendo por base as necessidades de espaço inerentes à sua atividade com o menor impacto ambiental.

O modelo de ocupação deve garantir:

- Diferentes áreas funcionais, de modo a garantir a qualidade urbana e o respeito pelo ambiente natural e pela envolvente construída. Adicionalmente, é importante garantir a segurança de toda a unidade industrial, tanto para os utilizadores como para a população envolvente.
- Uma estrutura de base adaptada ao terreno e à envolvente, tendo em conta a topografia e construções existentes, transportando para a vivência da unidade a qualidade ambiental e a constante preocupação com o bem-estar dos colaboradores, fornecedores, visitantes e vizinhos da Hovione.
- Uma melhoria das carências rodoviárias existentes, pressupondo a melhoria da rede viária atual. Neste âmbito, importa destacar a futura ligação viária prevista entre o Fanqueiro e a A8, que

² Câmara Municipal de Loures, julho de 2021

se conecta à ER374, precisamente na rotunda prevista para o Bairro da Milharada, que irá garantir a melhoria das acessibilidades às instalações da Hovione.

- A beneficiação e criação de uma nova rede viária constituída em anel de segurança, iniciada a sul na interseção com a ER 374, junto à Gelpeixe e que contornando todas as instalações volta a ligar a esta estrada mais a norte, acima da atual portaria norte da HOVIONE.
- A criação de mais lugares de estacionamento de ligeiros na zona de expansão a poente implicará na descompressão sobre as vias envolventes, com benefícios para toda a envolvente. Os lugares de estacionamento deverão, sempre que possível e a avaliar no decurso da elaboração do Plano, ser integrados nos edifícios de modo a libertar área de solo permeável;
- A rede viária deverá ser desenhada e materializada tendo em conta a topografia do terreno, minimizando volumes de escavação;
- As ligações que sejam exteriores à área do Plano de Pormenor, deverão ser consideradas no âmbito do Estudo de Mobilidade e Tráfego. O programa de execução e plano de financiamento do PPCHSC deverá estabelecer a repartição dos encargos entre entidades públicas e privadas na sua área de intervenção tendo em conta o acréscimo de geração de tráfego induzido pelas novas áreas a edificar.
- A estratégia de ocupação deverá prever a articulação com a envolvente natural, com o Parque Verde de 7 Casas e as demais ligações ecológicas de forma a garantir a continuidade da Estrutura Ecológica Urbana;
- Deverá ser feito um levantamento detalhado e respetiva caracterização do povoamento de sobreiros (*Quercus Suber*) que consistirá na georreferenciação de todos os exemplares presentes, com recolha dos dados dendrométricos, bem como classificação de PAP, altura, estado de conservação e classe de desfolha;
- Deverá ser garantida a mínima sobreposição das áreas de implantação do edificado com as áreas de maior densidade de sobreiros e com os exemplares em melhor estado de conservação.

8.3- Parâmetros Urbanísticos

- Área de intervenção do plano de pormenor: 18.8 ha
- Índice de permeabilidade mínimo: 0.35
- Índice de edificabilidade máximo: 0.60
- Índice máximo de ocupação de solo: 0.40
- Índice de cedência médio: mínimo: 0,60

8.4- Mobilidade

Rede Viária

A concretização do Plano pode vir a ser um pólo gerador de tráfego com impacto na rede viária que o envolve.

Pela caracterização apresentada, esses eixos viários, com as fragilidades diagnosticadas não apresentam condições para que a instalação de novos usos, geradores de fluxos intensos de tráfego, tenham os seus acessos a rebater exclusivamente sobre a estrada regional ER374.

Assim para a mobilidade/acessibilidade naquela zona, pode revelar-se necessário que o Plano contemple uma solução viária integrada que permita absorver esse acréscimo de tráfego. No âmbito do PP, irá ser elaborado um estudo de Mobilidade e Tráfego, que fornecerá previsões da evolução do tráfego futuro e permitirá assim avaliar quais as soluções mais adequadas a prever.

Com esta condição, que faz parte dos objetivos definidos para a SUOPG deve-se considerar:

- A construção de uma via, na área de influência do Plano, estabelecendo ligação da ER374 ao nó da A8, no Fanqueiro para melhoria da oferta viária. Via que permitirá minorar as fragilidades identificadas na ER374 e absorver o incremento impulsionado pelo aumento de tráfego esperado pelo Plano.

Cumulativamente ela terá a função de estruturar o território a sul da EM 628 onde se prevê a implantação de mais atividades económicas. O nó desta via com a ER374 está previsto no cruzamento com a EM628, com geometria giratória, com a execução programada no âmbito da Unidade de Execução do Verde de Recreio e Lazer – Sete Casas – Loures;

- A via a considerar dentro do Plano de estruturação daquele território, coletando o trânsito aí gerado, na sua ligação a sul, ao CM 1307-2, terá de prever o reperfilamento do caminho municipal CM 1307-2 entre a ER374 e o acesso à unidade industrial, mantendo a configuração naturalizada no restante troço. O Cruzamento do caminho municipal com a ER374, face a esse acréscimo de tráfego, terá de ser beneficiado de modo a permitir que a inserção dos veículos seja em segurança. Este nó deverá preferencialmente ser em rotunda.
- O dimensionamento do estacionamento tem de respeitar a legislação em vigor, admitindo-se, e sustentado em estudo de tráfego e mobilidade, que face às características da envolvente o estacionamento público seja considerado dentro do lote.

9- AÇÕES A REALIZAR NA ÁREA DE INTERVENÇÃO E DE INFLUÊNCIA DO PLANO

As ações elencadas abaixo podem ter de ser realizadas na área de intervenção do Plano, pela Câmara Municipal ou outra entidade, a avaliar em fase posterior da elaboração do Plano:

- Reperfilamento do caminho municipal CM 1307-2 entre a ER374 e o acesso à unidade industrial, com requalificação do percurso cultural;
- Reconfiguração do Cruzamento do caminho municipal com a ER374, preferencialmente em rotunda;
- Construção de uma via que estabeleça a ligação da ER374 ao nó da A8, no Fanqueiro, sendo a elaboração do projeto da responsabilidade da Hovione, a iniciar após a aprovação do Plano de Pormenor.

10- FASEAMENTO E PRAZOS

O faseamento e prazos para a elaboração do Plano de Pormenor são os seguintes, sem prejuízo da Metodologia apresentada em anexo:

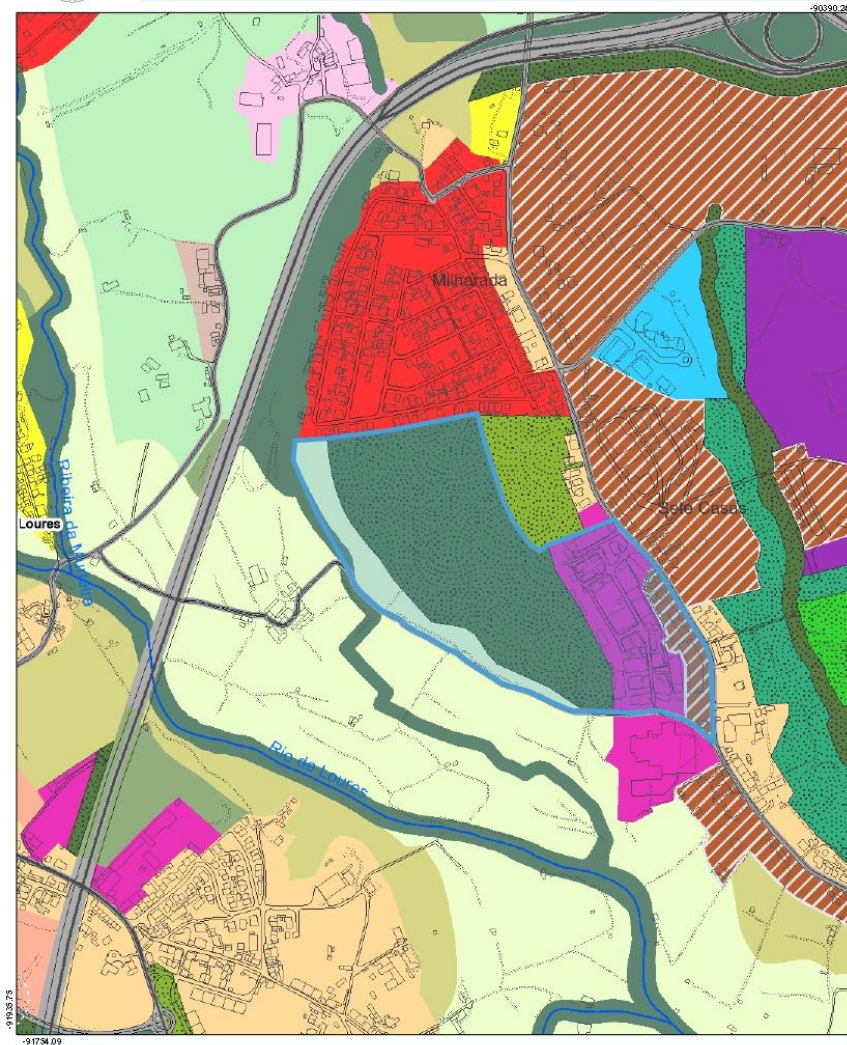
AÇÕES	meses
Elaboração da Proposta de Plano	9
Conferência procedimental	1
Adequação da proposta de Plano aos resultados da Conferência Procedimental	6
Discussão Pública	1
Elaboração do Relatório de Ponderação	2
Elaboração da versão final da Proposta de Plano	2
Aprovação do Plano pela Assembleia Municipal	2
Publicação, depósito e divulgação do Plano	1
Prazo total	24

ANEXO 1 – EXTRATOS DAS PLANTAS DE ORDENAMENTO

- Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
- Planta de Ordenamento – Estrutura Patrimonial

- Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal
- Planta de Ordenamento – Riscos ao Uso do Solo I
- Planta de Ordenamento – Riscos do Uso do Solo II e Classificação Acústica
- Planta de Ordenamento – Programação Estratégica

DISCUSSÃO PÚBLICA



Solo Urbano

Espaços Residenciais

- Consolidadas Habitacionais
- A Colmatar de Habitacionais
- Habitacionais a Reestruturar
- Habitacionais a Reestruturar e Legalizar

Espaços de Atividades Económicas

- Consolidadas de Indústria e Terciário
- Consolidadas Terciárias
- Indústria e Terciário a Reestruturar
- Terciárias a Reestruturar
- Mistas a Reestruturar
- A Colmatar de Indústria e Terciário
- Ciência e Tecnologia

Espaços de Uso Especial

- Consolidadas de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público
- A Colmatar de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público
- Consolidadas Turísticas
- Outras Infraestruturas
- Infraestruturas Aeroportuárias - Aeroporto de Lisboa

Espaços Verdes

- Verde de Proteção e Enquadramento
- Verde de Recreio e Lazer
- A Colmatar de Verde de Recreio e Lazer
- Verde Misto
- Áreas de Requalificação Ambiental

Manutenção Condicionada

- Estatuto de manutenção condicionada

Unidade Territorial

- Norte-Agrícola

Limites Administrativos

- Limite de Freguesia (CAOP2016)

Solo Rústico

Espaços Agrícolas

- Áreas Agrícolas Prioritárias de Baixas Aluvionares
- Outras Áreas Agrícolas Prioritárias

Espaços Florestais

- Mistos
- De Proteção
- Espaços Naturais
- Espaços afetos à Exploração de Recursos Geológicos
- Espaços afetos a Atividades Industriais
- Agglomerados Rurais
- Espaços de Ocupação Turística

Espaços destinados a Equipamentos e Outras Estruturas

- Áreas de Infraestruturas Existentes e Propostas
- Infraestruturas Aeroportuárias - Heliporto de Salemas
- Outras Infraestruturas
- Equipamentos - Parque Municipal de Montachique
- Indústrias Isoladas

Sistemas de Circulação e Mobilidade

- Rede Viária Arterial
- Rede Ferroviária Pesada

Rede Viária

- Existente
- Proposta sem espaço canal
- Proposta com espaço canal
- Interfaces

Transporte Público em Sítio Próprio

- TPSP - Eixo
- TPSP - Espaço Canal

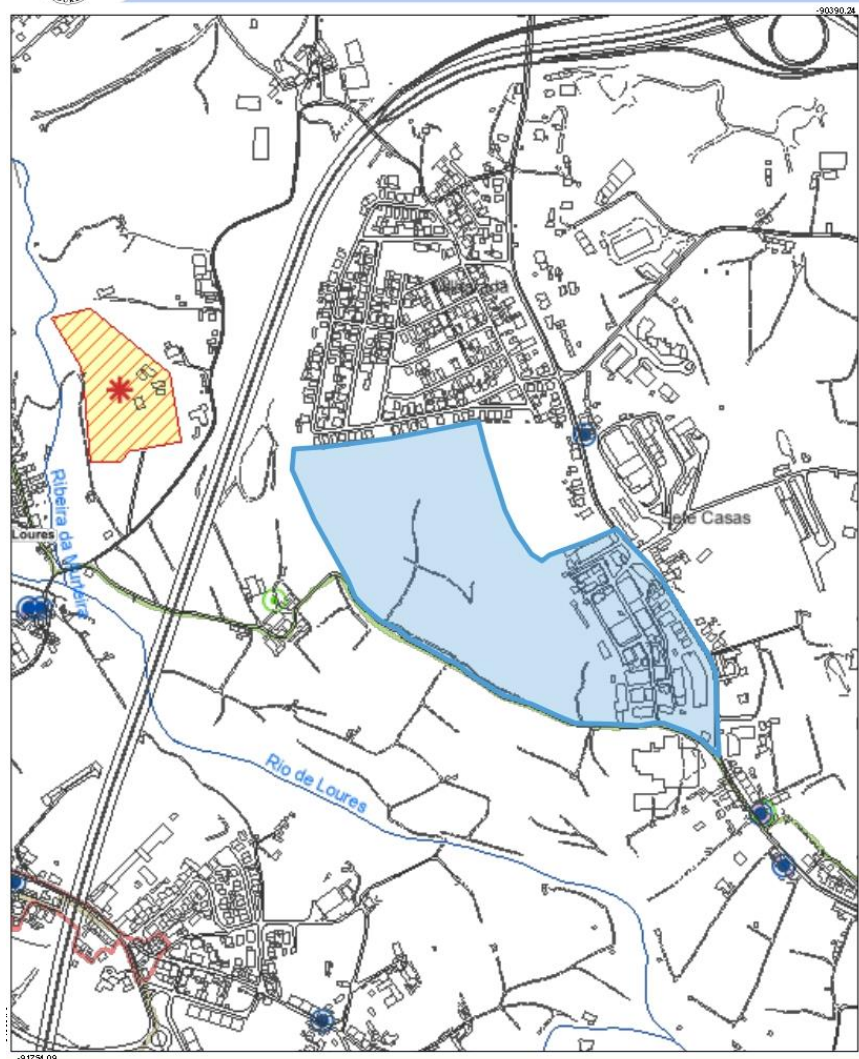
PLANTA DE ORDENAMENTO

Classificação e Qualificação do Solo

Escala = 1:10 000
Sistema de referência = ETRS89/PTTM06
Elipsóide GRS80, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral
do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705

18-11-2024





Conjuntos de Valor Patrimonial

- Conjuntos Urbanos
- Núcleo Antigo

Elementos de Valor Patrimonial

Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação

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

Valores Isolados

- Valores Isolados
- Valores Isolados - Áreas

Valores Arqueológicos

- Grau 1
- Grau 2
- Grau 1 - Áreas
- Grau 2 - Áreas

Valores com Interesse Paisagístico

Quintas

- Quintas e Casais com interesse cultural e de recreio

Áreas de Paisagem de Valor Cultural

- Bolores-Migarrinhos
- Vale e Encosta Nascente de Lousa
- Paisagem Compartimentada de Casainhos
- Ribeira de Casainhos
- Serra de Água
- Vale Encaixado do Trancão
- Vale Nogueira
- Vale do Pequeno Trancão e Envolvente do Freixial
- Varzea e Encosta Poente de Vila Nova
- Vinhas de Bucelas

Percursos Culturais e de Recreio

- Antiga Estrada Militar
- Caminho Loures - Lousa
- Caminho Loures - Montemor
- Caminho Lousa - Vila de Rei
- Caminho Ribeirinho
- Caminho Sacavém - Apelação
- Caminho Sacavém - Santa Iria da Azoia
- Caminho das Costeiras
- Caminho de Fátima
- Caminho do Povo
- Caminho do Trancão
- Caminho dos Aglomerados Rurais
- Estrada do Forte

Limites Administrativos

- Limite de Freguesia (CAOP2016)

PLANTA DE ORDENAMENTO

Carta da Estrutura Patrimonial

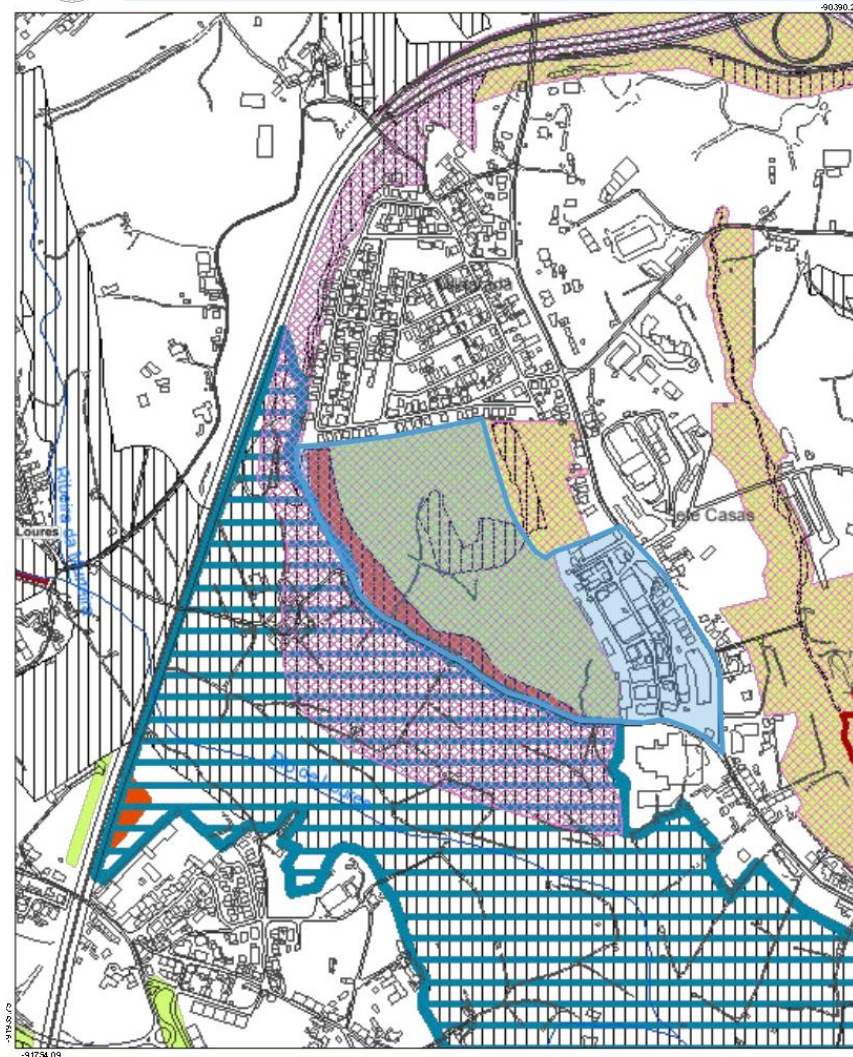
Escala = 1:10 000
Sistema de referência = ETRS89/PTTM06
Elipsóide GRS80, Projecção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral
do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705



18-11-2024



Divisão do Plano Diretor Municipal



Nível Nacional e Europeu



Nível Regional

Rede Primária



Área Estruturante Primária



Ligação / Corredor Estruturante Primário

Rede Secundária



Áreas Estruturantes Secundárias



Corredores Estruturantes Secundários

Nível local



Ligações / Corredores Vitais



Áreas Vitais



Valores Naturais



Estrutura Ecológica Urbana



Região Demarcada do Vinho de Bucelas

Limites Administrativos



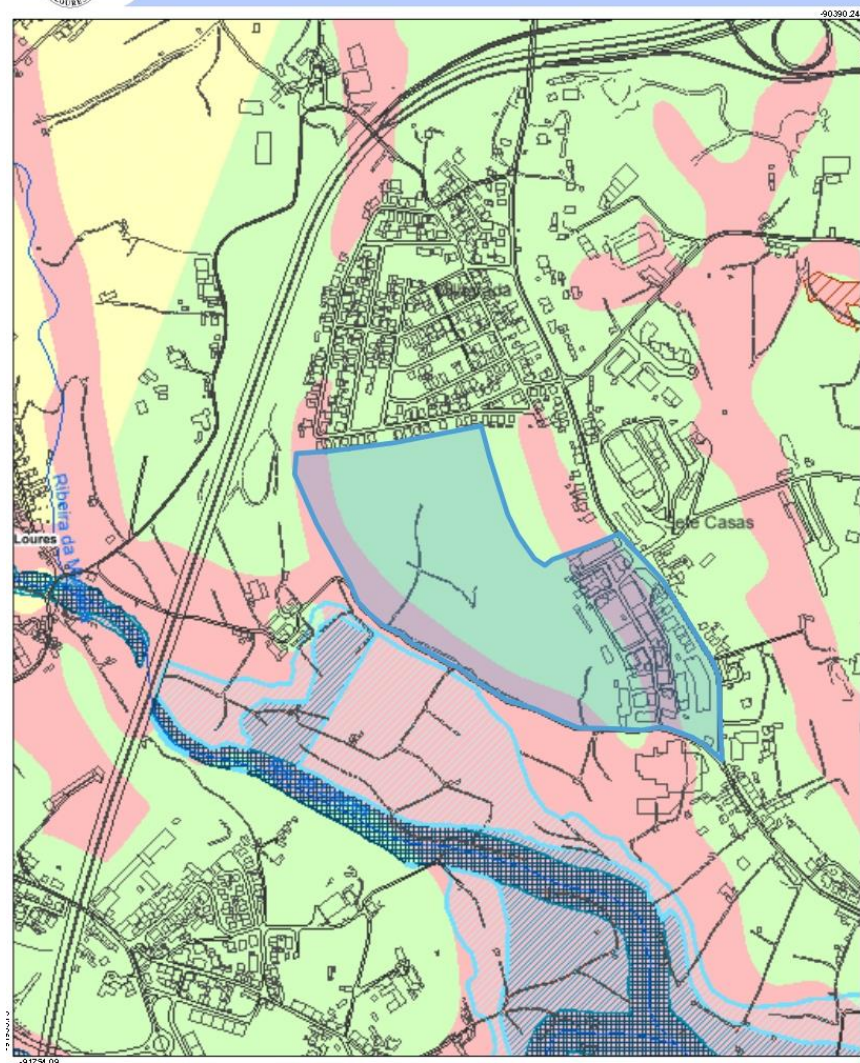
Limite de Freguesia (CAOP 2016)

PLANTA DE ORDENAMENTO Carta da Estrutura Ecológica Municipal

Escala = 1:10 000
Sistema de georreferência = ETRS89/PTTM06
Elipsóide GR580, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral
do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705

18-11-2024





Riscos Naturais

Hidrologia

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

- Muito Elevado
- Elevado
- Moderado

- Instabilidade de Vertentes

Limites Administrativos

- Limite de Freguesia (CAOP2016)

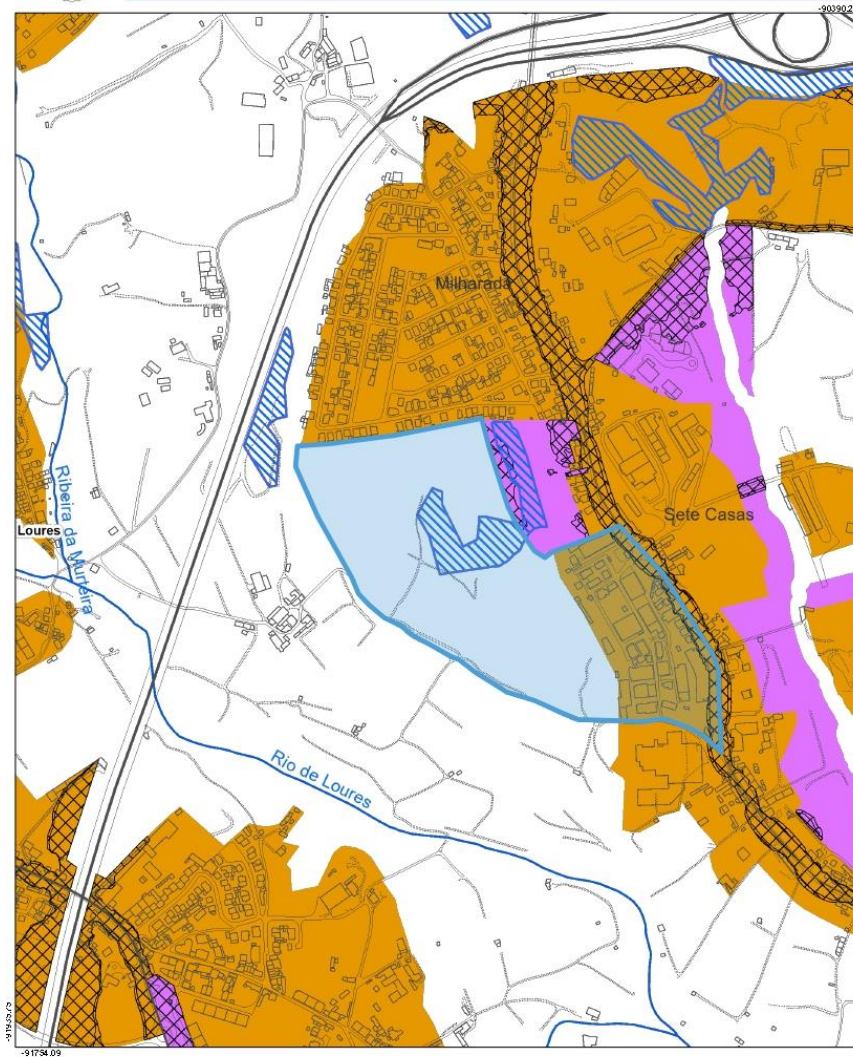
PLANTA DE ORDENAMENTO

Carta de Riscos ao Uso do Solo I

Escala = 1:10 000
Sistema de georreferência = ETRS89/PTTM06
Elipsóide GR580, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral
do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705

18-11-2024





Riscos Mistos

 Áreas de Erosão Hídrica do Solo

Classificação Acústica

 Zonas Mistas

 Zonas Sensíveis

 Zonas de Conflito

Limites Administrativos

 Limite de Freguesia (CAOP2016)

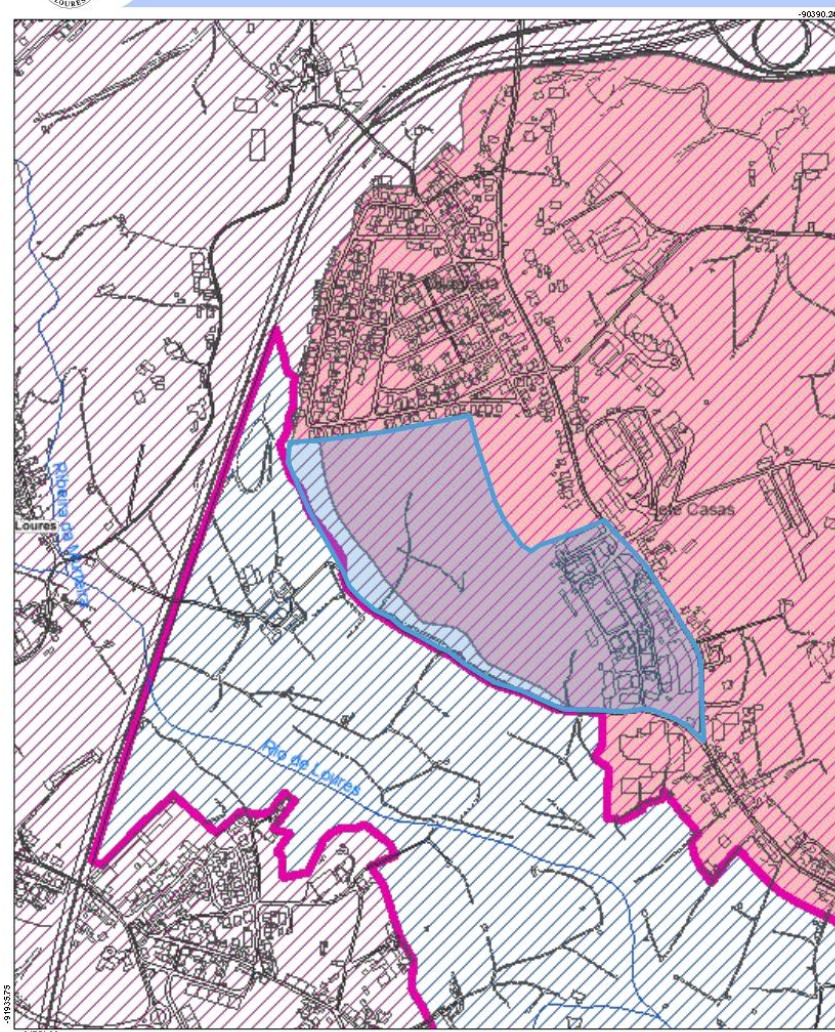
PLANTA DE ORDENAMENTO

Carta de Riscos ao Uso do Solo II

Escala = 1:10 000
Sistema de georreferência = ETRS89/PTTM06
Elipsóide GR580, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral
do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705



18-11-2024



Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

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

Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG)

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

Limites Administrativos

-  Limite de Freguesia (CAOP2016)

PLANTA DE ORDENAMENTO

Carta da Programação Estratégica

Escala : 1:10 000
Sistema de georreferência : ETRS89/PTTM06
Elipsóide GR580, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral
do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705

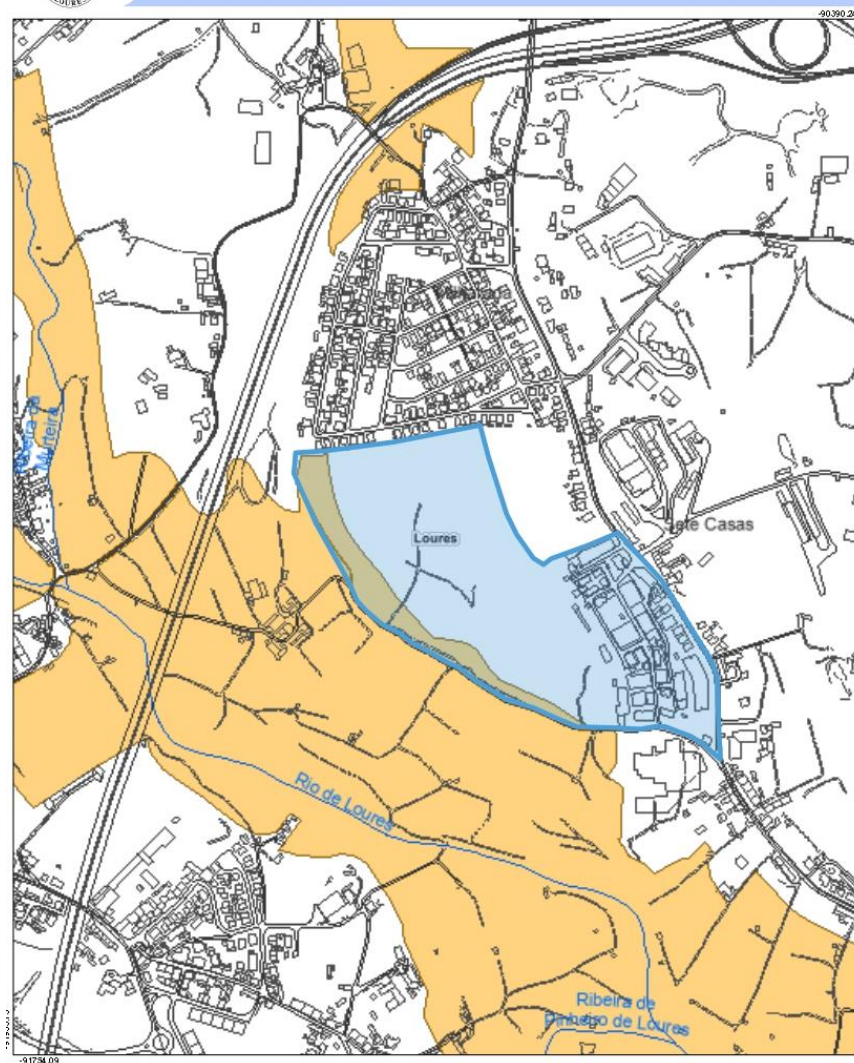


18-11-2024

ANEXO 2 – EXTRATOS DAS PLANTAS DE CONDICIONANTES

- Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional (RAN)
- Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional (REN)
- Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes I – Equipamentos e Infraestruturas
- Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes II – Recursos Naturais, Imóveis Classificados e em Vias de Classificação e Atividades Perigosas

DISCUSSÃO PÚBLICA



Reserva Agrícola Nacional

Áreas integradas na RAN Líquida

Limites Administrativos

Limite de Freguesia (CAOP2016)

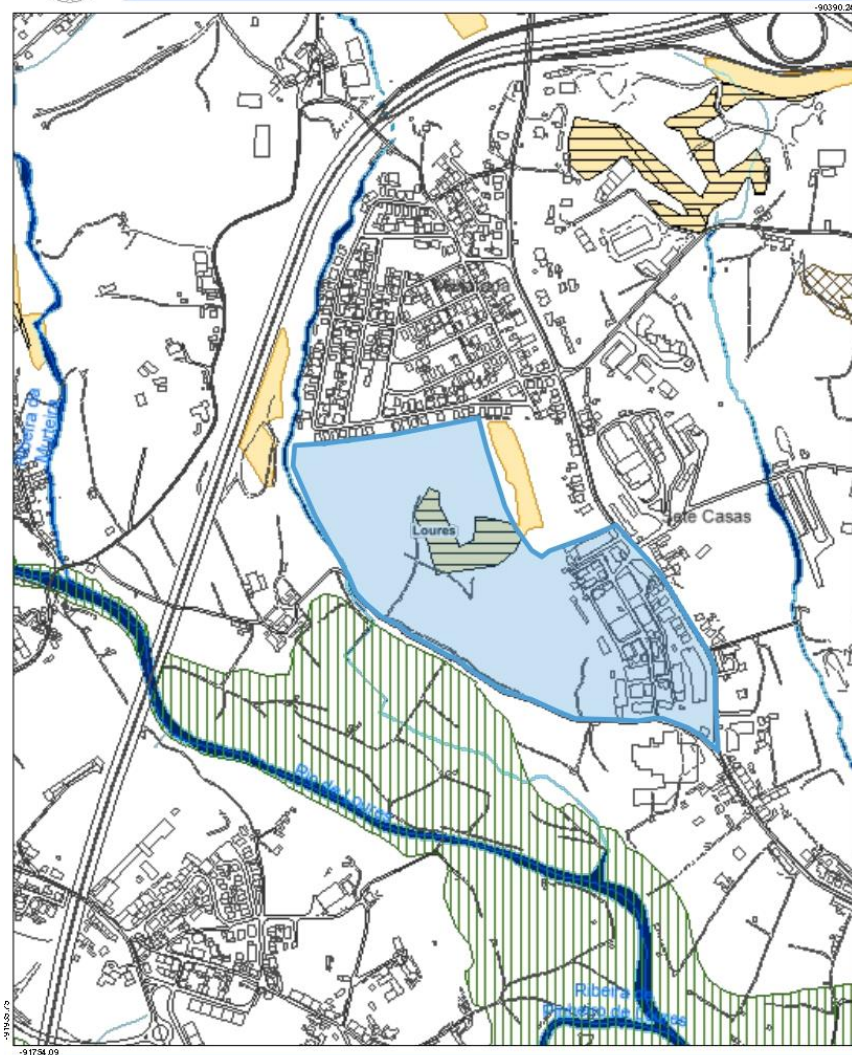
PLANTA DE CONDICIONANTES

Reserva Agrícola Nacional

Escala : 1:10 000
Sistema de georreferência : ETRS89/PTTM06
Elipsóide GRS80, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral
do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705



18-11-2024



Reserva Ecológica Nacional

Zona costeira

- Estuário do Tejo
- Estuário do Tejo - Faixa de proteção 100m
- Sapais

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

- Leitos 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 proteção 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 geológica

- Escarpas
- Escarpas - Faixas de proteção 50m
- Áreas de elevada suscetibilidade geológica

- Troços de cursos de água canalizados sujeitos à servidão do domínio hídrico

- Cursos de água apenas sujeitos à servidão do domínio hídrico

Exclusões

- Propostas de Exclusão - Áreas para satisfação de carências existentes

- Propostas de Exclusão - Áreas efetivamente já comprometidas

Limites Administrativos

- Limite de Freguesia (CAOP2016)

PLANTA DE CONDICIONANTES

Reserva Ecológica Nacional

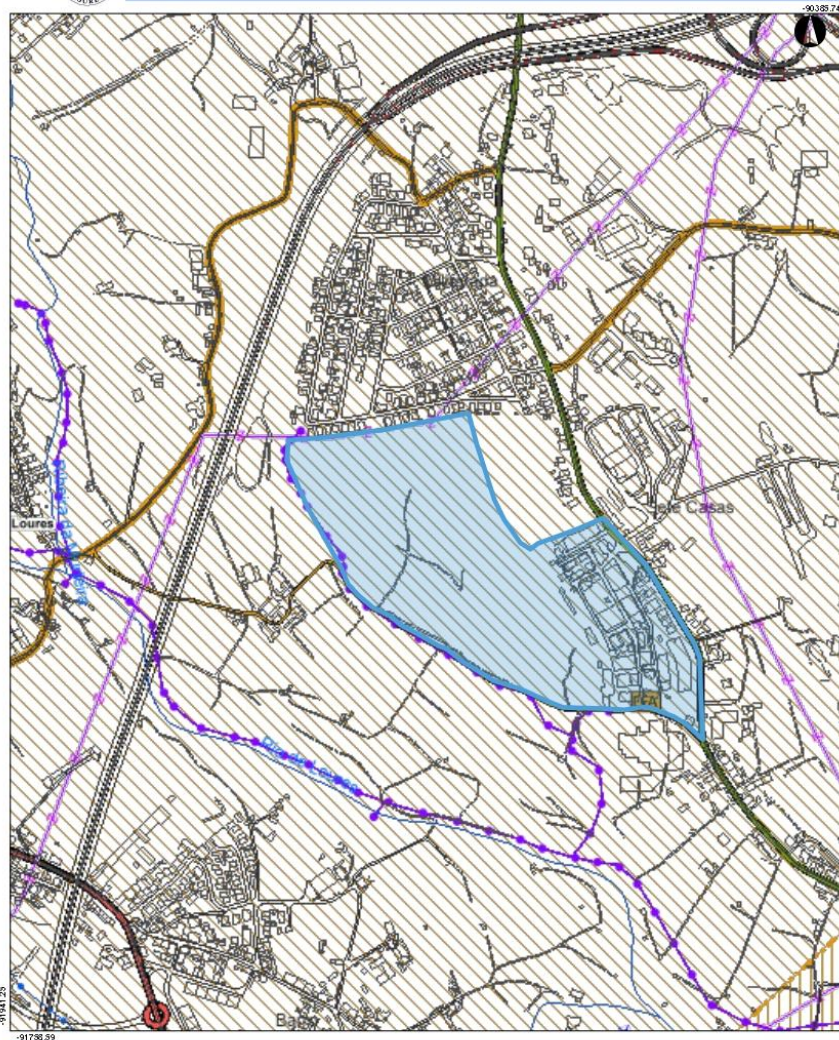
Escala = 1:10 000
Sistema de georreferência = ETRS89/PTTM06
Elipsóide GR580, Projeção Transversa de Mercator



18-11-2024



Divisão do Plano Diretor Municipal



Equipamentos

Defesa Nacional
Serviços Militares
Aeronáutica
Radioelétrica
Terrestre
Quartel da Encarnação

Edifícios Públicos e outras construções de interesse público

Hospital de Loures

Infraestruturas

Abastecimento de Água

- SIMAR
Reservatório de Água
- EPAL
Reservatório de Água

Recintos
Adutor

Drenagem de Águas Residuais

Estações Elevatórias
Estação de Tratamento de Águas Residuais
Colector existente

Redes de Transporte e Distribuição de Energia Elétrica

Muito Alta Tensão (>110Kv) - concessionária: REN

LINHAS400kv
LINHAS220kv
LINHAS150kv
SUBESTAÇÃO

Alta Tensão (<110Kv) - concessionária: EDP

LINHA60kv

Subestações da Rede Elétrica

Muito Alta Tensão
Média e Alta Tensão

Gasodutos

Gasoduto de 1º Escalão
Gasoduto de 2º Escalão

Rede Viária

Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Desclassificadas

Itinerário Principal
Itinerário Complementar
Estrada Nacional
Estrada Regional
Estrada Desclassificada - Sob Jurisdição da Infraestruturas de Portugal (IP)
Túnel

Escala: 1:10 000
Sistema de georreferência: ETRS89/PTTM06
Elipsóide GR50, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705

Estradas e Caminhos Municipais

Caminho Municipal
Estrada Municipal
Estrada Desclassificada - Sob Jurisdição da Autarquia

Rede Ferroviária

Rede Ferroviária Convencional

Aeroportos e Aeródromos

Limite atual do Aeroporto de Lisboa
Outer-marker
Área de Maior Risco Estatístico de Acidentes
Zona 1 - Zona de Ocupação 1
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%)
Zona 8 - Consulta Obrigatória (cotas superiores a 245)

Telecomunicações

Radiofarol VOR de Lisboa
Zona Primária
Zona Secundária
Centros Radioelétricos da Estação Remota de Seves
Zona de Libertação Primária da Estação Remota de Seves
Zona de Libertação Secundária 1 da Estação Remota de Seves
Zona de Libertação Secundária 2 da Estação Remota de Seves
Feixe Hertziano de Ligação dos Centros Radioelétricos de Lisboa e Montejunto

Área de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa (APL)

Limite de Jurisdição

Marcos Geodésicos

Limite de Freguesia (CAOP2016)

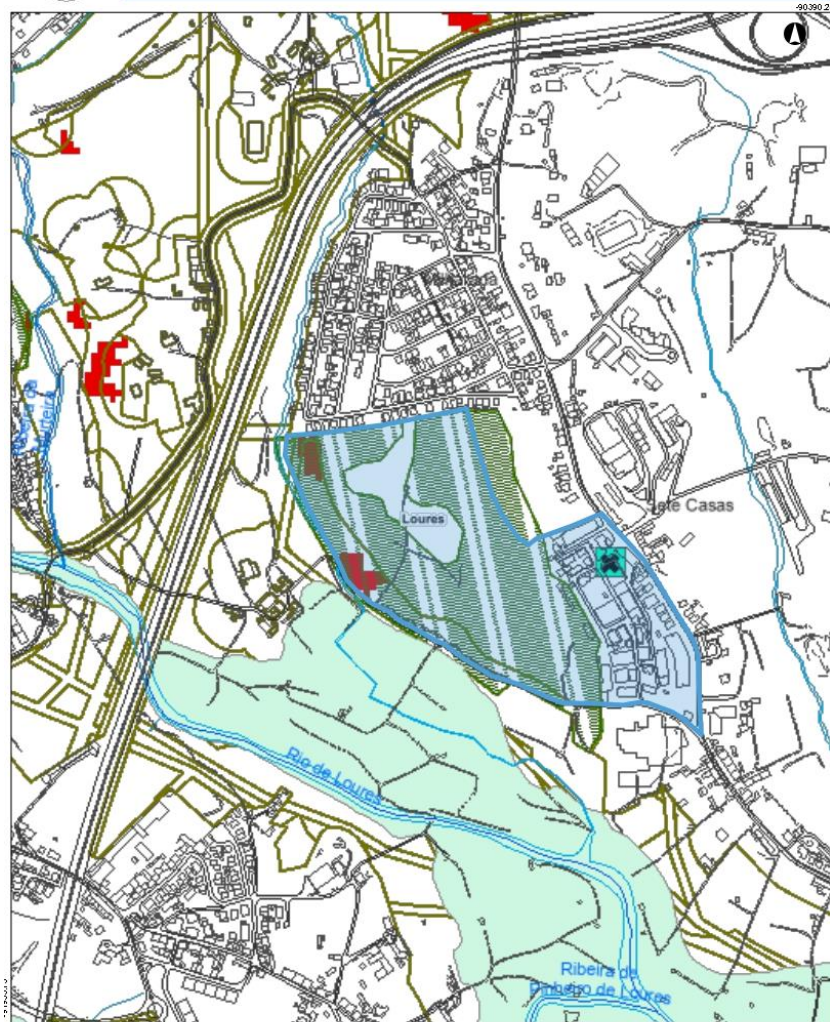
PLANTA DE CONDICIONANTES I Equipamentos e Infraestruturas



18-11-2024



Divisão do Plano Diretor Municipal



Recursos Naturais

Recursos Hídricos

Domínio Hídrico

- Cursos de água
- Cursos de água canalizados
- Domínio Público Marítimo

Zonas Ameaçadas pelas Cheias



Recursos Geológicos

- Massas Minerais (pedreiras) - áreas licenciadas
- Área Cativa e de Reserva (Alhandra/Via Franca de Xira)

Recursos Agrícolas e Florestais

Aproveitamento Hidroagrícola no Concelho



Arvoredo de Interesse Público

- Oliveira Centenária (Bobadela e Santa Iria da Azóia)
- Carvalho-cerquinho Centenário (Lousa)
- Lagunária (Portela)
- Bela-Sombra - 5 exemplares (Bobadela)
- Zona Geral de Proteção (50m)

Povoamento de Sobreiro

- Formações Naturais e Semi-Naturais

Rede de Defesa da Floresta Contra Fogos Rurais

- Rede de Pontos de Água - servidão
- Faixas de Gestão de Combustível - rede secundária

Perigosidade de Incêndio Rural

- Alta e Muito Alta

Fonte: Carta de perigosidade do PDM/CI de Loures (2020-2025)

Recursos Ecológicos

Rede Natura 2000

- Zona de Proteção 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
- Monumentos de Interesse Municipal

Imóveis em Vias de Classificação

- Imóveis em vias de Classificação

Zona de Proteção dos Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação



Atividades Perigosas

Estabelecimentos com substâncias perigosas

- Hóvione
- Central de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos

Instituto Tecnológico e Nuclear

- Zona envolvente ao reator
- Zona non aedificandi
- Zona condicionada

Resíduos Sólidos Urbanos

- Aterro Sanitário



PLANTA DE CONDICIONANTES II

Recursos Naturais, Imóveis Classificados e em Vias de Classificação e Atividades Perigosas

Escala : 1:10 000
Sistema de georreferência : ETRS89/PTTM06
Elipsóide GRS80, Projeção Transversa de Mercator
Cartografia Topográfica homologada pela Direção-Geral do Território, em 4 de dezembro de 2020 - processo N.º 705



18-11-2024

DISCUSSÃO PÚBLICA