

## UNIDADE DE EXECUÇÃO CASAL DA FREIXEIRA

*RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA*



CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES  
Divisão de Planeamento Urbanístico  
AGOSTO 2022



## ÍNDICE

1	ENQUADRAMENTO	2
2	DOCUMENTOS PUBLICADOS E LOCAIS DE CONSULTA	3
3	CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	4
4	IDENTIFICAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E PONDERAÇÃO	4
5	NOTAS FINAIS	7
6	ANEXOS – PARTICIPAÇÃO	8
7	ANEXO II – PARECER SIMAR	10

## 1 ENQUADRAMENTO

---

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, prevê, no âmbito da programação e sistemas de execução dos planos municipais de ordenamento do território, no seu artigo 148.º, a delimitação de unidades de execução. Trata-se de um mecanismo de execução de plano municipal de ordenamento do território que foi integrado e reforçado no atual Plano Diretor Municipal de Loures (PDMLoures).

A UE (unidade de execução) reforça as competências do município em matéria de promoção da execução coordenada e programada do planeamento territorial, através de um urbanismo de parcerias, determinando para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades neles estabelecidas.

Para a execução desta UE, propõe-se o sistema de execução de iniciativa dos interessados, de acordo com o disposto no artigo 149.º do novo RJIGT, considerando tratar-se de uma solicitação efetuada pela SIQ-Sociedade Industrias Químicas, Lda., com o objetivo de desenvolver uma área de atividades económicas no local, conforme referido no processo administrativo n.º 71.366/IGT/UE.

A proposta de delimitação de unidade de execução objeto de discussão pública, decorre do artigo 111.º do Regulamento do PDMLoures, para os espaços de atividades económicas de indústria e terciário, inserido na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) A – Norte.

O Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no n.º 4 do artigo 148.º, define, também, que na falta de plano de urbanização ou de pormenor, aplicável à área abrangida pela UE, deve a câmara municipal promover, previamente à sua aprovação um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

Deste modo, na 19.ª Reunião Ordinária de Câmara, de 22 de junho de 2022, foi deliberada a abertura do período de discussão pública da **Proposta de Delimitação da Unidade de Execução Casal da Freixeira**, doravante designada por Proposta de Delimitação de Unidade de Execução.

Assim, o presente documento refere-se à ponderação da participação pública, durante o período de discussão pública, sobre a Proposta de Delimitação de Unidade de Execução (PDUE), de acordo

com o disposto no n.º 6 do artigo n.º 89.º do RJIGT, que prevê a ponderação e divulgação dos resultados da discussão pública.

## 2 DOCUMENTOS PUBLICADOS E LOCAIS DE CONSULTA

---

O período de discussão pública sobre a Proposta de Delimitação de Unidade de Execução, com a duração de 20 dias úteis, decorreu de 18 de julho a 16 de agosto de 2022, tendo sido anunciado no Diário da República com a antecedência de cinco dias úteis, através do Aviso n.º 13769/2022 (constante a fls. 88 do processo), conforme o estipulado no n.º 4 do artigo 148.º conjugado com n.º 2 do artigo 89.º, do RJIGT.

O aviso foi afixado nos Paços do Concelho e no Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) e publicado no Loures Municipal – Boletim de Deliberações e Despachos. (Documentos constantes a fls. 95, 96 e 98 do processo)

Foi, também, divulgado na comunicação social, no jornal diário “Correio da Manhã”, no dia 13 de julho de 2022 (cópia constante a fls. 90 do processo), bem como na página da Internet da Câmara Municipal <https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1464> (cópias constantes a fls. 92 do processo).

Os elementos da proposta de delimitação estiveram assim disponíveis para consulta na página da Internet da Câmara Municipal de Loures, em formato digital e no Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, em formato de papel, todos os dias úteis, das 09:00 às 16:00 horas, durante o período definido, os quais:

- Termos de Referência da Unidade de Execução Casal da Freixeira;
- Proposta de deliberação n.º 391/2022, de aprovação de abertura do período de discussão pública;
- Aviso N.º 13769/2022, de publicação em Diário da República.

Durante o período de discussão pública qualquer interessado pôde apresentar reclamações, observações, sugestões, bem como pedidos de esclarecimento, sobre a PDUE, através de exposição por escrito, remetida para o endereço de correio eletrónico da Divisão de Planeamento Urbanístico, [discussaopublica\\_dpu@cm-loures.pt](mailto:discussaopublica_dpu@cm-loures.pt), ou ainda, enviada por correio para o Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, na Rua Ilha da Madeira, n.º 4 r/c, 2674 – 501 Loures.

### 3 CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

---

De acordo com o RJGIT, artigo 89.º, findo o período de discussão pública a câmara municipal pondera e divulga os resultados, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da respetiva página da Internet, as reclamações observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) Desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.

Esta resposta será comunicada por escrito aos interessados, sem prejuízo do disposto no artigo 10º, n.º 4 da Lei n.º 83/95, de 31 de agosto (direito de participação procedimental e de ação popular).

### 4 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E PONDERAÇÃO

---

Durante o período de discussão pública da PDUE foi apresentada na Câmara Municipal de Loures uma participação formal, com o registo **E/112820/2022**, datado de 16 de agosto de 2022. A mesma consta do processo a fls. 93 e junta-se em anexo ao presente relatório.

De referir que a forma como o documento está elaborado, na sua generalidade composto por afirmações, tornou difícil o entendimento das questões que se pretendem ver respondidas.

No entanto, foi feito um esforço de identificação das preocupações em causa e de resposta às matérias referentes a esta Unidade de Execução, as quais:

*4.1. “O projeto não é transparente fala em atividades económicas, mas não diz quais depois percebemos que o requerente é SIQ, e que se trata de indústrias químicas.” (...) Esta ampliação de Indústria Química SIQ aumenta os perigo para o meio ambiente, que já existe com a empresa tornando os problemas de monitorização, e tratamento ainda maiores.” Todo este*

*processo é uma Fraude, uma vigarice quanto a discussão publica ,pois trata-se de ampliar o espaço da já existente fingindo ser uma nova unidade. (...)*

*A compatibilidade para Indústrias químicas não deve ser aceite neste local de atividades económicas, o tipo de industria não deve aumentar em Loures.*

Ponderação: A PDUE objeto de discussão pública está identificada nos Termos de Referência e o ponto [2. CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO PARA A DELIMITAÇÃO DA UE] refere que se pretende ampliar as instalações da empresa constituindo um novo lote. Admite-se que o uso da edificação possa não estar bem identificado, no entanto, esclarece-se que se pretende a construção de um novo edifício com uso de logística, conforme referido na Memória Descritiva apresentada pelo requerente.

**Relativamente a este ponto, vamos introduzir um descritivo que esclareça que se trata da construção de um edifício com uso de logística.**

*4.2. “O terreno contempla na sua maioria o Pdm mas não na sua totalidade ,foi alterado quando ,só esta a estragar a qualidade de vida na zona de características rurais.”*

Ponderação: A PDUE integra-se na sua totalidade em área classificada como Solo Urbano, na sua maioria solo urbanizável, de atividades económicas de indústria e terciário (art.ºs 115.º a 118.º do regulamento do PDML) e, ainda, embora residual, em solo urbanizado, espaços de atividades económicas consolidadas de industria e terciário (art.ºs 76.º a 78.º do regulamento do PDML), cuja programação da urbanização se processa através da delimitação de Unidade de Execução, decorrente do disposto nos art.ºs 110.º e 11.º do regulamento PDML.

*4.3. “Todo este processo não conhecemos o projeto nem as Áreas de ocupação ,estamos passar um cheque em Branco ao projeto da SIQ, é tudo muito abstrato”(…)*

Ponderação: A PDUE, no ponto [5. PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA], define quais as condições, designadamente de ocupação, a que a operação urbanística está sujeita.

*4.4. “O projeto não contempla uma reorganização espacial que se traduza numa melhoria dos aspetos ambientais, funcionais, de circulação e de estacionamento, não há nada de melhoria. (...) Esta unidade contribui para a desqualificação paisagística existente considera-se*

*fundamental a manutenção de áreas verdes neste terreno. (...) Rua casal da Freixeira não tem melhorias e sobrecarrega de trânsito , e não tem condições este projeto.”*

**Ponderação:** A PDUE enquadra a forma como se pretende desenvolver a operação urbanística com vista a um desenvolvimento urbano integrado do território e tendo em vista o correto enquadramento paisagístico da atividade na envolvente, designadamente no ponto [5. PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA].

*4.5. Como é possível dizer que Não se identificam valores patrimoniais da Estrutura Ecológica Municipal quando tem uma zona ecológica e ambiental importante na zona.*

**Ponderação:** Da leitura da carta da planta de ordenamento, da Estrutura Ecológica Municipal, no ponto [3. ENQUADRAMENTO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL], estas áreas confinam com a delimitação da UE mas não se identificam na mesma.

*4.6. Na questão das águas residuais se o atual instalações vão rever e aumentar face ao aumento (...) A unidade não é clara em relação ao tratamento das Águas Residuais, A existência de emissário pertencente à rede de drenagem de águas ,não é claro nesse pormenor.*

**Ponderação:** O ponto [5. PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA], no n.º 6 indica a forma como a drenagem pluvial deve acontecer. De referir ainda que no n.º 8, a PDUE propõe acautelar toda a infraestruturação nos termos e orientações definidas pela entidade gestora das redes, designadamente, de drenagem de águas residuais tendo sido já realizada consulta aos Serviços Intermunicipalizados de Águas e Resíduos e rececionado parecer (S/27877/2022) que se junta em anexo.

*4.7. “Onde esta o estudo de impacto ambiental pode me o enviar por email obrigado ,ou não existe?”*

**Ponderação:** Nos termos da respetiva legislação em vigor, a Avaliação de Impacte Ambiental em causa é extemporânea nesta fase, uma vez que a ponderação técnica do procedimento é feita em sede de projeto de licenciamento, em momento posterior à aprovação da Unidade de Execução.

*4.8. “Esta próximo de zona florestal existe Risco alto, por estar tao próximo da faixa de proteção. (...) O projeto não é viável porque tem área a delimitada verifica-se a existência de Servidão aérea militar.(...) O projeto deve ser chumbado porque existem sobreiros ,e é proibido*

*o corte ou o arranque de sobreiros em povoamento ou isolado sem devida autorização da tutela.(...) O projeto deve ser chumbado porque existe de uma Linha de água exclusivamente pertencente ao Domínio Público Hídrico, constitui [1] se servidão de 10m nos termos do regime previsto ,e deve esta servidão reprovar a construção dentro deste limite em condições a determinar em consulta institucional em fase de licenciamento administrativo de operação de loteamento.”*

Ponderação: A PDUE faz no ponto [3. ENQUADRAMENTO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL] um enquadramento de todas as condicionantes que impendem sobre esta UE, devendo a operação urbanística conformar-se às mesmas.

## 5 NOTAS FINAIS

---

Na sequência do período de discussão pública e decorrente da participação em causa vamos complementar nos Termos de Referência da Proposta de Delimitação de Unidade de Execução, a seguinte clarificação no 3.º parágrafo do ponto [2. CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO PARA A DELIMITAÇÃO DA UE]:

*(...)*

*A área a delimitar abrange uma superfície de 10.094,60 m<sup>2</sup> e localiza-se a poente das instalações já existentes da própria empresa que se pretende ampliar constituindo novo lote único, **para construção de um novo edifício com uso de logística.** (...)*

Assim, após aprovação do presente relatório de ponderação da discussão pública pelos órgãos autárquicos competentes deverá o mesmo ser divulgado, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da página da internet da Câmara Municipal de Loures, conforme disposto no artigo 89.º do NRJIGT.

Deve, ainda, ser dado cumprimento ao disposto no n.º 4 do artigo 89.º do RJIGT promovendo a tomada de conhecimento do presente relatório de ponderação ao participante.



## 6 ANEXOS – PARTICIPAÇÃO

**From:** [REDACTED]  
**Sent on:** 16 de agosto de 2022 15:44:21  
**To:** [Geral - Câmara Municipal de Loures](#)  
**Subject:** Unidade de Execução Casal da Freixeira em Lousa, participação de [REDACTED]

**[EMAIL EXTERNO À CMLOURES]** A abertura de mensagens de origem e/ou conteúdo duvidoso poderá comprometer a sua privacidade e a segurança dos dados a que acede. Não aceda a ligações (links), nem abra anexos de remetentes desconhecidos. Nunca forneça dados pessoais associados à sua conta.

Unidade de execução do Casal da Freixeira em Lousa

Participação do Município [REDACTED], residente em Santo Antão do Tojal

Esta unidade de execução não deve ser aprovada

O projeto não é transparente fala em atividades económicas, mas não diz quais depois percebemos que o requerente é SIQ, e que se trata de indústrias químicas.

A Questão é se a unidade tem uma estação de tratamento como tem a outra unidade da SIQ e quem faz a monitorização a Empresa.

Produção de Detergentes a Freixeira em Lousa não precisa disso como é este projeto, não faz sentido duplicar as unidades da empresa.

A Tipologia de Indústria não é necessária da zona, já existente a própria SIQ é um erro no local, querem agora aumentar o problema, não trazendo qualidade para o local

Há um aproveitamento da ausência de plano de pormenor para colocar esta indústria na Freixeira

Todo este processo é uma Fraude, uma vigarice quanto a discussão pública, pois trata-se de ampliar o espaço da já existente fingindo ser uma nova unidade.

A ampliação desta unidade industrial não é boa para o local nem para o meio ambiente, não devendo esta atividade ser ampliada. Freixeira não precisa de aumentar indústria Química no local.

Esta ampliação de Indústria Química SIQ aumenta os perigo para o meio ambiente, que já existe com a empresa tornando os problemas de monitorização, e tratamento ainda maiores.

Não queremos mais indústrias químicas no concelho de Loures ou a sua ampliação a fixação desta empresa no local foi um erro, quanto mais ampliar.

O terreno contempla na sua maioria o Pdm mas não na sua totalidade, foi alterado quando, só esta a estragar a qualidade de vida na zona de características rurais.

Não há critério nenhum para trazer atividades económicas, não pode ser esta tipologia de indústrias.

Todo este processo não conhecemos o projeto nem as Áreas de ocupação, estamos passar um cheque em Branco ao projeto de SIQ, é tudo muito abstrato

A compatibilidade para Indústrias químicas não deve ser aceite neste local de atividades económicas, o tipo de indústria não deve aumentar em Loures.

É um desperdício o solo e o Terreno se transformar em aproveitar para unidades de Indústria Química

O projeto não contempla uma reorganização espacial que se traduza numa melhoria dos aspetos ambientais, funcionais, de circulação e de estacionamento, não há nada de melhoria.

Como é possível dizer que Não se identificam valores patrimoniais da Estrutura Ecológica Municipal quando tem uma zona ecológica e ambiental importante na zona.

Na questão das águas residuais se o atual instalações vão rever e aumentar face ao aumento

Das zonas em atividade.

Onde esta o estudo de impacto ambiental pode me o enviar por email obrigado, ou não existe?.

Esta próximo de zona florestal existe Risco alto, por estar tao próximo da faixa de proteção. Mais uma UOPG sem qualidade,

nem Critério.

Esta unidade não deve ser aprovada porque descaracteriza a Área norte do município, de cariz maioritariamente rural, em que predominam espaços agrícolas e florestais. Integra a parte ocidental da freguesia de Loures.

Não Preserva, nem valoriza do carácter específico da paisagem e do ambiente, através do estabelecimento de princípios integrados de intervenção nos conjuntos edificados e aglomerados rurais.

É preciso conter o processo disperso de edificação e Anarquista e sem critério como é esta unidade de discussão.

Este projeto não faz Promoção da reestruturação do solo urbanizado a reestruturar e legalizar, correspondente às AUGI casal do Arneiro.

Não foi elaborado um plano de gestão integrada dos valores ambientais, patrimoniais, paisagísticos e económicos da unidade, tudo não passa de intenções que não sai do papel.

O projeto não é viável porque tem área a delimitada verifica-se a existência de Servidão aérea militar.

A unidade não é clara em relação ao tratamento das Águas Residuais, A existência de emissário pertencente à rede de drenagem de águas ,não é claro nesse pormenor.

O projeto deve ser chumbado porque existem sobreiros ,e é proibido o corte ou o arranque de sobreiros em povoamento ou isolado sem devida autorização da tutela.

O projeto deve ser chumbado porque existe de uma Linha de água exclusivamente pertencente ao Domínio Público Hídrico, constitui [1] se servidão de 10m nos termos do regime previsto ,e deve esta servidão reprovar a construção dentro deste limi em condições a determinar em consulta institucional em fase de licenciamento administrativo de operação de loteamento.

Esta unidade contribui para a desqualificação paisagística existente considera-se fundamental a manutenção de áreas verdes neste terreno.

Rua casal da Freixeira não tem melhorias e sobrecarrega de transito , e não tem condições este projeto.

Nunca será criado um alinhamento arbóreo é tudo um projeto de intenções que não passa do papel e está me causa os sobreiros existentes no local , terá que ser chumbado o projeto.

7 ANEXO II – PARECER SIMAR



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

SI/27877/2022

**ASSUNTO: PEDIDO DE PARECER – UNIDADE DE EXECUÇÃO DO CASAL DA FREIXEIRA LOUSA - V.REF. SI/9782/2022**

Exmos. Senhores,

Relativamente ao assunto mencionado em epígrafe e com base nos elementos fornecidos, informamos que não existem condições para o abastecimento de água à unidade de execução referida em epígrafe, sendo necessário proceder à reformulação da rede existente com uma estimativa de custos de, pelo menos, 25 500€ (vinte e cinco mil e quinhentos euros). Alerta-se, no entanto, que o abastecimento é feito através do ponto de entrega de Mafra, em Casais do Forno, pelo que devem ser consultados os SMAS de Mafra quanto à disponibilidade de aumentar o caudal atualmente fornecido.

Em relação à rede de drenagem, o ponto viável de ligação será o braço do emissário da AdTA, que se localiza nos limites do terreno, devendo esta entidade ser consultada sobre a possibilidade de ligação.

Com os nossos cumprimentos,

Por subdelegação da Diretora Delegada

A Chefe de Divisão de Cadastro, Estudos e Projetos

*Maria Sofia De Freitas Da Trindade Pargana De Melo*  
Assinatura Eletrónica Qualificada  
2022/07/22 15:14:02 +0100



Ajude-nos a reduzir as perdas de água nos concelhos que servimos. Comunique anomalias na via pública. Ligue Grátis 800 108 081.



Pense no ambiente antes de imprimir este E-Mail.

Divisão de Cadastro, Estudos e Projetos

Página 1

Rua Ilha da Madeira, 2, 2674-504 LOURES  
Tel.: (+351) 219 848 500; Fax.: (+351) 219 848 585;  
Contribuinte N.º 680 009 671  
e-mail: geral@simar-louresodiveias.pt; [www.simar-louresodiveias.pt](http://www.simar-louresodiveias.pt)

MRE 001



Os SIMAR dispõem de  
Laboratório de Análises  
de Água Acreditado

