

UNIDADE DE EXECUÇÃO QUINTA DO LAGO TOJAIS – LOGISTICS HUB

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	8
6	ANEXO – PARTICIPAÇÃO	9

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 Magulha Consultoria e Investimentos S.A., com o objetivo de desenvolver um complexo industrial no local, conforme referido no processo administrativo n.º 70.415/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 Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 12 – Tojais.

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 da Quinta do Lago Tojais – Logistics HUB**, 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 PDUE, 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 13768/2022 (constante a fls. 151 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. 159, 160 e 162 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. 153 do processo), bem como na página da Internet da Câmara Municipal <https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1464> (cópias constantes a fls. 154 e 155 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 da Quinta do Lago Tojaís – Logistics HUB;
- Proposta de deliberação n.º 392/2022, de aprovação de abertura do período de discussão pública;
- Aviso N.º 13768/2022, 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, 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/112816/2022**, datado de 16 de agosto de 2022. A mesma consta do processo a fls. 157 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. “Esta unidade todo o processo não é transparente, e não se visualiza o projeto. (...) Não são apresentadas as peças desenhadas nesta unidade, todo este processo não é transparente não sabemos a volumetria que vai ter. (...) Todo este processo não conhecemos o projeto nem as Áreas de ocupação.”

Ponderação: Os elementos da PDUE foram divulgados no âmbito da discussão pública, designadamente os Termos de Referência.

Os mesmos enquadram a pretensão no PDML, com extratos das cartas da planta de ordenamento, da planta de condicionantes e definem as condições a que a operação urbanística está sujeita através dos Princípios Orientadores da Operação Urbanística.

Esclarece-se que os parâmetros urbanísticos a aplicar à área delimitada pela UE (com uma superfície de 7,35 ha) estão indicados no ponto [5.5] PARÂMETROS URBANÍSTICOS] dos Termos de Referência (pág. 21) e são os máximos permitidos nos termos do disposto no artigo 118.º do regulamento do PDML.

4.2. “Não existe alargamento de via nem pavimentação da via que justifiquem a construção desta Unidade (...) Não melhora ligação circulação ao Bairro dos Arneiros, mesmo sendo uma zona de Augis continua sem melhorar o acesso a mesma. (...) Estrada de Pinteus vai sobrecarregar a via de trânsito e logística, piorando a zona além de outras unidades de logística.”

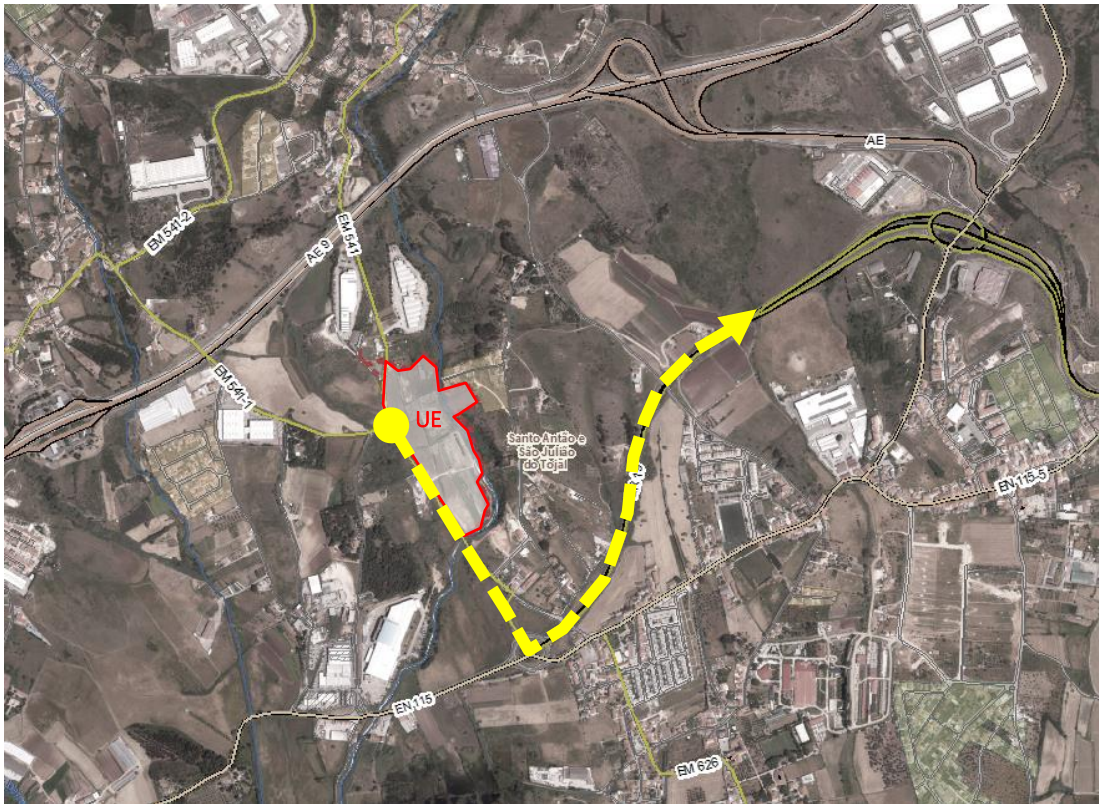
Ponderação: Na PDUE, no ponto [5.1] ENQUADRAMENTO URBANO] dos Princípios Orientadores da Operação Urbanística é referido que a UE estabelece ligação às infraestruturas viárias de nível I (A8 e A9/CREL), privilegiando a circulação por vias estruturantes, desviando assim o tráfego procedente das atividades que se vão instalar dos núcleos habitacionais.

É assinalada, ainda, a intenção de melhorar a acessibilidade local através do reperfilamento do troço da EM 541 que confina com a UE, cedendo parte do limite poente da UE para o efeito, concretizando assim um novo perfil que integra a faixa de rodagem existente (com 2 sentidos de trânsito) e um passeio com 2,75m em toda a extensão da UE.

Neste âmbito clarifica-se que o reperfilamento da via EM 541 integra a reformulação da sua ligação ao nó da EN115/Via de Cintura/ER19 existente a sul, passando esta a fazer-se de forma direta.

Mais referem os Princípios Orientadores da Operação Urbanística que a solução viária adotada para o acesso da UE contempla uma bolsa de aceleração e desaceleração localizada no limite interior da UE e que a solução viária final fica condicionada, aquando da operação urbanística, à avaliação resultante de um estudo de tráfego que avalie o impacto do complexo industrial

proposto na estrutura viária existente com a eventual necessidade de introdução de um nó giratório.



ESQUEMA DE CIRCULAÇÃO

Relativamente à Rede Viária, vamos introduzir um descritivo que esclareça a forma de reperfilamento a considerar até ao nó de ligação com a EN115/Via de Cintura/ER19.

4.3. “As contrapartidas não servem a cedência de uma parcela de terreno, o problema esta nas vias.”

Ponderação: A PDUE, no ponto [5.6] CEDÊNCIAS] indica nos seus Princípios Orientadores que as cedências necessárias são as decorrentes do cálculo do Índice de Cedência Média de 0,6 conforme definido para a SUOPG 12.

Mas referem que uma vez que se pretende criar um condomínio industrial não se considera compatível a concretização de áreas de cedências para equipamentos coletivos ou espaços verdes de utilização coletiva dentro da UE; pelo que as cedências em falta serão compensadas

nos termos do artigo 198.º do regulamento do PDML e do art.º 44.º do RJUE (regime jurídico da urbanização e edificação).

Propõe-se ainda que a área do prédio rústico “Terra das Pedras e Regatinho” (com 1.481,61 m2) seja cedida ao município como compensação tendo em vista a beneficiação da rede viária existente (EM 541).

4.4. “Não valoriza a zona, e contribui para destruir a zona rural, e ambiental que existe no local transformando em industrial que retira qualidade de vida há freguesia. (...) É um desperdício, o solo, o terreno ser transformado para uma unidade de logística. (...) Esta unidade contribui para a desqualificação paisagística existente considera-se fundamental a manutenção de áreas verdes neste terreno.”

Ponderação: O Plano Diretor Municipal de Loures (PDML) assenta numa visão sistémica com o objetivo de contribuir para um desenvolvimento sustentável do território municipal. Verifica-se que a área da PDUE está classificada como solo urbano, urbanizável, de atividades económicas de indústria e terciário, pelo que os usos que se pretendem instalar (atividades económicas relacionadas com transporte, armazenamento e distribuição) são compatíveis com esta qualificação de espaço, nos termos do disposto no artigo 117.º conjugado com o artigo 77.º do regulamento do PDML.

Os Princípios Orientadores da Operação Urbanística definem nos pontos [5.1| ENQUADRAMENTO URBANO] e [5.3| ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO], condições e fatores que visam minimizar os impactos provenientes do desenvolvimento das atividades da UE, para melhor enquadramento da pretensão.

4.5. “Identificam valores patrimoniais da Estrutura Ecológica Municipal e tem uma zona ecológica e ambiental importante na zona, devendo ser preservado.”

Ponderação: Conforme leitura integrada das várias Cartas que se constituem na Planta do Ordenamento do PDML, não se verificam valores patrimoniais na área para a PDUE.

A Estrutura Ecológica Municipal está identificada na PDUE e integra os espaços de verde de proteção e enquadramento, com cursos de água da Reserva Ecológica Nacional. Os Princípios Orientadores expressos no ponto [5.3| ENQUADRAMENTO PAISAGÍSTICO], prevêm enquadramento paisagístico para preservação destas áreas.

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

Ponderação: Nos termos da 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.

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, as seguintes clarificações no ponto [5.1. ENQUADRAMENTO PAISAGÍSTICO]:

(...) A Magulha Consultoria e Investimentos S.A. tem como pretensão a melhoria da acessibilidade local através do reperfilamento do troço da EM 541 – Estrada de Pintéus confinante com a Unidade de execução, pelo que cede parte do limite poente da unidade de execução para o efeito. O novo perfil integra a faixa de rodagem existente com dois sentidos de trânsito em razoável estado de conservação – que será preservada – e 2,75 m de passeio em toda a extensão da Unidade de Execução. Este reperfilamento prevê reformular a ligação da EM 541 ao nó da EN115/Via de Cintura/ER19, passando esta ligação a fazer-se de forma direta. Esta solução terá que incluir o restabelecimento à Rua Maria Amália Vaz de Carvalho. (complemento do último parágrafo)

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 ANEXO – PARTICIPAÇÃO

From: [REDACTED]
Sent on: 16 de agosto de 2022 15:47:26
To: [Geral - Câmara Municipal de Loures](#)
Subject: Unidade de Discussão da Quinta do Lago Toja's Logistics UB, participação de [REDACTED]

[EMAIL EXTERNO À CMLLOURES] A abertura de mensagens de origem e/ou conteúdo dividido 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.

Requerente: [REDACTED] Múncipe, residente em Santo Antão do Tojal

Esta unidade todo o processo não é transparente, e não se visualiza o projeto.

Esta Unidade além da Unicer Socorsul e unidade do Zambuieiro vai sobrecarregar a zona de logísticas em Excesso em Tojal junto a estrada de Pinteus, retirando qualidade de vida.

Não existe alargamento de via nem pavimentação da via que justifiquem a construção desta Unidade

As contrapartidas não servem a cedência de uma parcela de terreno, o problema esta nas vias

Vai sobrecarregar a zona de SUOPG ,sendo uma unidade única que se vai juntar a outras SUOPG, mostra bem a expansão desenfreada, e sem qualidade na zona da Estrada de Pinteus.

Não são apresentadas as peças desenhadas nesta unidade ,todo este processo não é transparente não sabemos a volumetria que vai ter

Apesar de Próximo da Estrada Principal vai sobrecarregar a zona de Trânsitos e movimentos logísticos

Não melhora ligação circulação ao Bairro dos Arneiros, mesmo sendo uma zona de Augis continua sem melhorar o acesso a mesma.

Não valoriza a zona, e contribui para destruir a zona rural, e ambiental que existe no local transformando em industrial que retira qualidade de vida há freguesia.

Este projeto aproveita se da falta de algum plano de pormenor?. Pertence Uma expansão desenfreada, e sem qualidade que querem criar na zona.

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

É um desperdício, o solo, o terreno ser transformado para uma unidade de Logística.

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.

Identificam valores patrimoniais da Estrutura Ecológica Municipal e tem uma zona ecológica e ambiental importante na zona, devendo ser preservado.

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

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.

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.

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

Estrada de Pinteus vai sobrecarregar a via de transito e logística, piorando a zona além de outras unidades de logística.