

CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LOURES [ADEQUAÇÃO]

RELATÓRIO DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

ANEXO III

FEVEREIRO . 2022



ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA.....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
3. CRITÉRIOS	3
4. METODOLOGIA E QUANTIFICAÇÃO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS.....	4
5. IMPACTE DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS NO MODELO DE ORGANIZAÇÃO ESPACIAL PROPOSTO	5
6. ANEXO A	7

1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento constitui o Relatório de Compromissos Urbanísticos da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Loures (PDM Loures).

São considerados Compromissos Urbanísticos todos os atos administrativos, assumidos pelo município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares, nomeadamente através de aprovações de loteamentos, informações prévias favoráveis e deferimentos de obras particulares, com eficácia, no âmbito de qualquer operação urbanística realizada ao abrigo do regime jurídico da urbanização e da edificação.

Para além destes compromissos, também foram considerados os compromissos relativos a unidades de execução, programas de habitação, projetos especiais e protocolos estabelecidos entre o Município e os particulares.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A aprovação da Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei de Solos), através da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio e, na sua sequência, a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua re3dação vicente, operou uma profunda reforma no modelo de Classificação do Solo, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável.

Desta forma, a presente alteração tem como objetivo adequar o PDM à Lei de Solos.

O PDM de Loures em vigor foi publicado a 18 de junho de 2015, através do Aviso n.º 6808/2015 do Diário da República 117, 2.ª série, alterado pelo Aviso n.º 1676/2018 de 6 de fevereiro, no Diário da República nº 26, 2.ª série, e objeto de correção material através do Aviso n.º 17753/2019, de 8 de novembro, do Diário da República 215, 2.ª série.

A primeira publicação do PDM de Loures ocorreu um mês após a publicação do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) que estabelece a aplicação das novas regras de classificação e qualificação do solo nos PDM tendo definido um prazo de 5 anos para os Planos incluírem as regras previstas no diploma.

3. CRITÉRIOS

Para identificar todos os compromissos válidos, como determinado na Lei de Solos – *“os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de*

urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio” – procedeu-se à aquisição de informação adotando os seguintes critérios:

- a) Foi realizado um inventário dos processos urbanísticos, designadamente loteamentos e obras particulares, em que se recorreu a diversas fontes de informação por forma a salvaguardar eventuais lacunas que a listagem pudesse conter;
- b) Com efeito, a listagem dos processos urbanísticos foi elaborada com base nas seguintes fontes: Divisão de Gestão Urbanística (DGU), Divisão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (DAUGI) e Património Municipal (Divisão de Contabilidade e Património- DPC);
- c) Surgiram casos de sobreposição de informação em que prevaleceu a fonte DAUGI para os polígonos de Áreas Urbanas de Génese Ilegal, pelo facto de o âmbito do trabalho desenvolvido pela Divisão exigir uma escala mais pormenorizada, logo com maior rigor para a Carta de Compromissos;
- d) Nas situações de ausência de processos georreferenciados, recorreu-se à fonte Património Municipal.

4. METODOLOGIA E QUANTIFICAÇÃO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Uma vez que não existia nos serviços municipais uma base organizada de compromissos urbanísticos sobre a qual fosse possível desenvolver uma análise e proceder apenas a atualizações, foi necessário estabelecer alguns pressupostos para organizar a informação disponível. Assim, foi reunido um conjunto de informação geográfica que serviu de base e enquadramento a toda a metodologia de análise efetuada, nomeadamente os seguintes temas:

Planeamento Urbano

- Unidades de Execução

Urbanismo

- Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
- Processos Urbanísticos (Loteamentos e Obras Particulares)
- Programas de Habitação
- Projetos Especiais
- Protocolos

Cartografia de base

- Cartografia topográfica 1:10 000 (CMLoures) - Cartografia homologada em 4 de dezembro de 2020 pela Direção Geral do Território, processo n.º 705
- Ortofotos ano 2018 - Direção Geral do Território (DGT)
- Ortofotos ano 2020 (CMLoures)
- Limites Administrativos (CAOP 2016) – Direção Geral do Território (DGT)

Os compromissos foram classificados por tema de análise para permitir a sua tipificação, considerando-se na presente proposta de alteração ao PDM apenas os que relevaram para a redelimitação dos perímetros urbanos e reclassificação do solo urbanizável para solo urbano, resultando:

- 22 Alvarás de Loteamento em vigor;
- 9 Licenças de Obras Particulares;
- 6 Loteamentos provenientes de AUGI sem alvará;
- 2 Programas de Habitação;
- 1 Projeto Especial;
- 2 Protocolos;
- 6 Unidades de Execução em vigor;
- 29 Unidades de Execução em estudo.

No Anexo I encontram-se as tabelas com a identificação dos compromissos urbanísticos referidos.

5. IMPACTE DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS NO MODELO DE ORGANIZAÇÃO ESPACIAL PROPOSTO

Foi elaborada uma análise espacial para aferir o impacte dos compromissos no modelo de organização espacial proposto, nomeadamente os perímetros urbanos que registaram mais alterações nos seus limites territoriais. A análise consistiu na sobreposição do total de compromissos com os perímetros e o solo urbanizável, resultando que as áreas com maior dinâmica ao nível da qualificação do solo urbano, por via dos compromissos, correspondem aos núcleos urbanos de Tocadelos, Mato Antão/Almarjão, S. Julião do Tojal, Montemor, Camarate e Sacavém, conforme ilustrado pela figura 1.

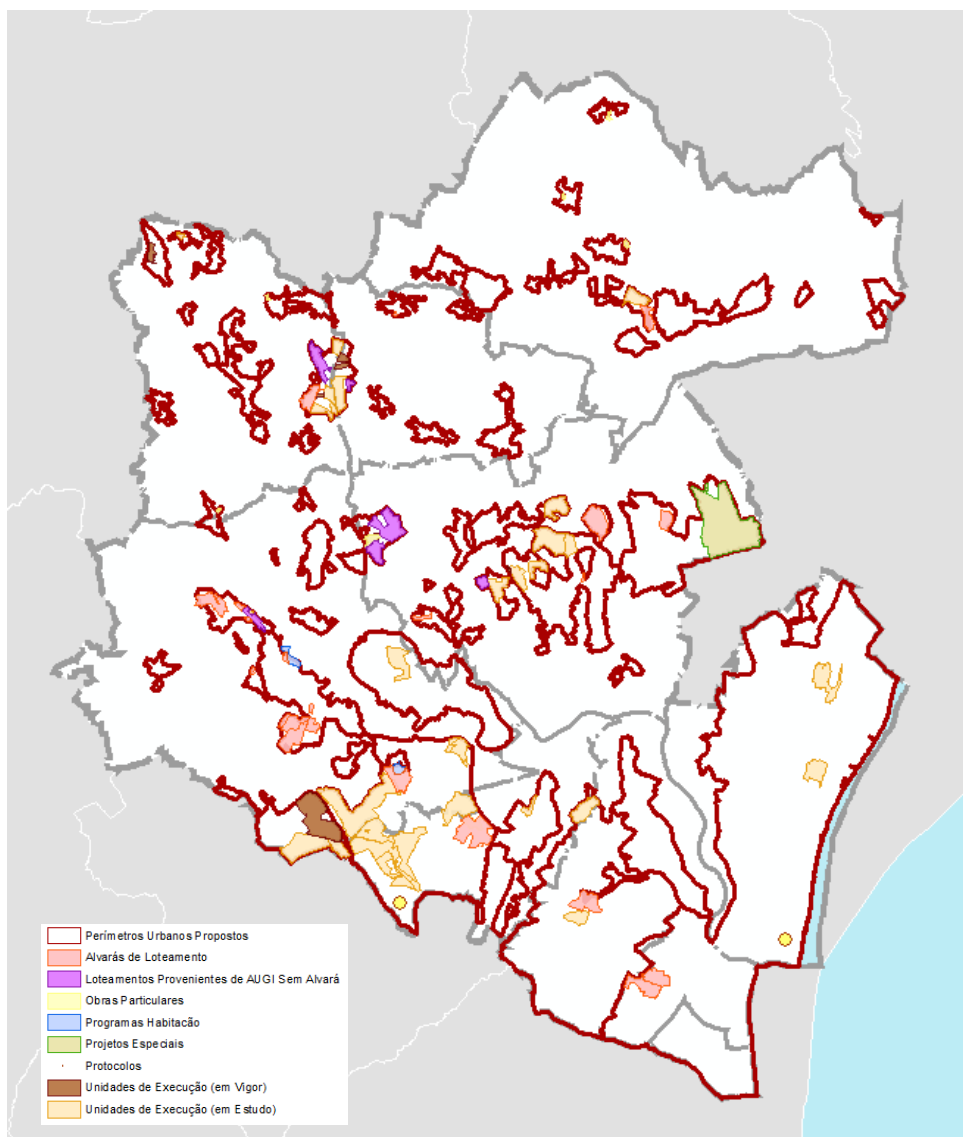


Figura 1. Compromissos Urbanísticos que implicaram alterações nos limites dos perímetros urbanos e a reclassificação do solo urbanizável para solo urbano

6. ANEXO A

Tabela 1. Compromissos Urbanísticos por Perímetro Urbano

Perímetro	Tipo Compromisso	Designação	PDM Adequação
A3	Unidade de Execução em Estudo	UE Casal da Freixeira	Solo Urbanizável
A8	Obra Particular	61936/LA/E/N/2014	Redelimitação de Perímetro Urbano
A14	Unidade de Execução em Vigor	UE Estrada Velha da Freixeira	Solo Urbanizável
A18	Obra Particular	60599/LA/E/N/2012	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Obra Particular	60616/LA/E/N/2012	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Obra Particular	62252/LA/E/N/2014	Redelimitação de Perímetro Urbano
A19	Obra Particular	53693/LA/E/N/2008	Redelimitação de Perímetro Urbano
A22	Obra Particular	61312/LA/E/N/2013	Redelimitação de Perímetro Urbano
A23	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 1/2011	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
	Loteamento AUGI sem Alvará	Funcheiras	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Loteamento AUGI sem Alvará	Tocadelos	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE3 de Tocadelos - Caterplus	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE4 de Tocadelos - Partnervip	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE5 de Tocadelos - Estrela do Norte	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE6 de Tocadelos - Rosa Mata Valério e Outros	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Vigor	UE1 de Tocadelos	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Vigor	UE2 de Tocadelos	Solo Urbanizável
A27	Obra Particular	56724/LA/E/N/2009	Redelimitação de Perímetro Urbano
A28	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 2/1986	Redelimitação de Perímetro Urbano
A29	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 17/1979	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE Quinta do Casarão	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
C3	Unidade de Execução em Estudo	UE Área de Atividades Económicas de Frielas	Solo Urbanizável
C4	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 11/1998	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 4/1976	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 2/2009	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE Casal dos Pomares e Portela das Maúncas	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
C5	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 123/1974	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 2/1999	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Obra Particular	28983/L/N/1996	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Programa Habitação	Qtª das Sapateiras - Loures	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Protocolo	Paradela	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE Encosta do Conventinho	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE1 de Loures Nascente	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE1 Planalto da Caldeira	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE1 Quinta do Correio-Mor	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE2 de Loures Nascente	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE2 Planalto da Caldeira	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE3 Planalto da Caldeira	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE4 Planalto da Caldeira	Solo Urbanizável

ALTERAÇÃO PDM . LOURES [ADEQUAÇÃO]

RELATÓRIO DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

C6	Unidade de Execução em Estudo	UE Quinta da Mata e Cova da Raposa	Solo Urbanizável
C7	Loteamento AUGI sem Alvará	Mato Antão	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Loteamento AUGI sem Alvará	Novo Casal da Serra	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Obra Particular	65104/LA/E/N/2018	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Vigor	UE Malhapão	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
C8	Unidade de Execução em Estudo	UE Casal dos Reis Sul	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE Espaço Verde de Casal dos Reis	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Vigor	UE Casal dos Reis	Solo Urbanizável
C11	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 10/1996	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 10/2003	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 141999	Solo Urbanizável
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 19/1996	Solo Urbanizável
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 5/2008	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 3/2002	Solo Urbanizável
	Loteamento AUGI sem Alvará	Casal dos Pomares / Portela das Maunças	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Programa Habitação	Promocasa - São Sebastião de Guereiros	Redelimitação de Perímetro Urbano
C13	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 8/1995	Redelimitação de Perímetro Urbano
D2	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 3/1966	Redelimitação de Perímetro Urbano
D4	Unidade de Execução em Estudo	UE Serra das Galegas	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
D6	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 13/2003	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 5/2005	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE Arneiro Tojais	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE Casal Valbom	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE Fábrica da Pólvora e área envolvente	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE Loures Logistics Hub	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Vigor	UE1 do Regatinho	Solo Urbanizável
D7	Loteamento AUGI sem Alvará	Zambujeiro	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Unidade de Execução em Estudo	UE Zambujeiro	Solo Urbanizável/Redelimitação de Perímetro Urbano
D8	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 8/2004	Redelimitação de Perímetro Urbano
	Projeto Especial	MARL	Redelimitação de Perímetro Urbano
E1	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 7/2000	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE Quinta da Ramada	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE Quinta de Santa Maria	Solo Urbanizável
E3	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 2/1998	Solo Urbanizável
	Alvará Loteamento	Alv. Lot. 3/1989	Solo Urbanizável
	Protocolo	Foz do Trancão (GALP e Corticeira)	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE Quinta da Massaroca	Solo Urbanizável
	Unidade de Execução em Estudo	UE Quinta das Amoreiras	Solo Urbanizável