UNIDADE DE EXECUÇÃO – ZAMBUJEIRO

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

AGOSTO 2022

ÍNDICE

1 ENQUADRAMENTO 3

2 DOCUMENTOS PUBLICADOS E LOCAIS DE CONSULTA 3

3 CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES 4

4 IDENTIFICAÇÃO E CONTEÚDO DAS PARTICIPAÇÕES 4

5 PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES 5

6 NOTAS FINAIS 8

7 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 Unidade de Execução (UE) 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 **DURPOL - Construções, S.A.,** conforme referido no processo administrativo **n.º 71.231/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 industria e terciário, inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão D – Eixo Logístico dos Tojais (UOPG D).

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, a câmara municipal, na sua 17.ª Reunião Ordinária, realizada a 25 de maio de 2022, deliberou por unanimidade proceder à abertura do período de discussão pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução do Zambujeiro, 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, 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 05 de julho a 01 de agosto de 2022, tendo sido anunciado no Diário da República com a antecedência de cinco dias úteis, através do Aviso n.º 12868/2022 (constante a fls. 65 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 (cópias constantes a fls. 70 e 71 do processo) e publicado no Loures Municipal – Boletim de Deliberações e Despachos

Foi, também, divulgado na comunicação social, no jornal diário "Correio da Manhã", no dia 04 de julho de 2022, bem como na página da Internet da Câmara Municipal de Loures *https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1464* (cópias constantes a fls. 66, 67 e 68 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 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 do Zambujeiro;
- Proposta de deliberação n.º 317/2022, de aprovação de abertura do período de discussão pública;
- Aviso n.º 12868/2022, 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 Proposta de Delimitação de Unidade de Execução, 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) Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
c) 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 E CONTEÚDO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período de discussão pública foi apresentada na Câmara Municipal de Loures uma participação formal, com o **Registo E/106713/2022, de 01 de agosto de 2022, pelo Sr. João V. Soares Resa.** A mesma consta do processo a fls. 69 e junta-se, em anexo, ao presente relatório.

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 na identificação das preocupações em causa e na resposta às matérias referentes a esta unidade de execução.

Assim, na participação efetuada, os assuntos abordados foram organizados e agrupados nos seguintes temas:

A. Localização da unidade de execução face à sua envolvente rural e à transformação do solo para uma atividade de logística "expansão desenfreada, caótica, sem critérios de qualidade";

B. Atividades económicas/áreas de logística – sobrecarga na área norte do concelho, "*sendo excessivo a sua atividade (…) com impacto negativo na zona já muito carregada de logísticas*";

C. Rede Viária – acessibilidade má e sobrecarga da rede viária existente, designadamente na Estrada de Pintéus (EM 541) e na Rua 1.º de Maio (EM 541-1), "*a aprovação deste projeto vai sobrecarregar ainda mais de pesados a Estrada Municipal 541-1 e a Estrada de Pintéus*";

D. Quinta do Vale – desvalorização da quinta, "*a Quinta do Vale está a ser desvalorizada (…) essa desvalorização beneficia esta unidade de execução*";

E. Valores Ambientais e Paisagísticos "*estrutura ecológica, riscos sísmicos e REN*";

F. Área total dos prédios rústicos "*a área de 92.651 m2 é exagerada para o terreno em causa*";

G. Outros temas "*ligação férrea, legalização/requalificação das AUGI's, ligação de águas pluviais e domesticas, vias a repavimentar e reperfilar*".

5 PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Considerando que a área em causa integra a UOPG D e que esta determina que a execução do PDMLoures seja realizada na sequência da delimitação de unidades de execução, foram elaborados os Termos de Referência que contém todas as normas e princípios orientadores a que a unidade de execução está sujeita.

O mesmo estudo delimitou uma área com 91.280 m2, conforme ponto 6.4.2 dos Termos de Referência, englobando a sua totalidade em solo urbano/solo urbanizável/espaços de atividades económicas/de indústria e terciário, conforme Carta de Classificação e Qualificação do Solo constante no PDMLoures.

Os Termos de Referência elaborados visam apoiar a reorganização da malha urbana destes espaços, diligenciando a sua qualificação e integração no tecido urbano envolvente, através da sistematização das regras que decorrem do PDMLoures e que orientarão a transformação deste território através da delimitação de UE.

Face ao exposto, no âmbito da discussão pública sobre a Proposta de Delimitação de Unidade de Execução, procede-se ao esclarecimento dos temas apresentados:

5.1 Tema A

"A zona vai ficar horrível com esta manta de retalhos que querem trazer para a zona, com Socorsul, Gestão de Resíduos do Regatinho, agora no Zambujeiro estão a transformar toda a zona, numa expansão desenfreada caótica, sem critérios de qualidade."

A proposta de delimitação de unidade de execução e sua localização, decorrem do cumprimento dos artigos 110.º e 111.º do Regulamento, aplicáveis ao solo urbanizável e determinado para esta área, conforme Carta da Classificação e Qualificação do Solo, do PDMLoures.

5.2 Tema B

"Além da Unidade do Zambujeiro também com a unidade em discussão na Quinta do Lago dos Tojais, e outras unidades estão a sobrecarregar a zona com Unidades de Logística, sendo excessivo a sua atividade que vai trazer um impacto negativo na zona já muito carregada de logísticas."

Aplica-se o esclarecido no ponto anterior, 5.1 Tema A.

5.3 Tema C

"Aprovação deste projeto vai sobrecarregar ainda mais de pesados a Estrada Municipal 541-1 e a Estrada de Pintéus com outras unidades na zona vai tirar qualidade de vida na zona e sobrecarregar de trafego de pesados (…) Não tem ligação direta a CREL e passa ao mesmo ao lado a A8, está por isso mal localizada esta unidade e numa má rede viária."

No que se refere à acessibilidade à área delimitada, os princípios orientadores da operação urbanística, explanados nos pontos 6 e 6.1 dos Termos de Referência, definem que o acesso ao lote deverá ser realizado a sul, de modo a resguardar a área habitacional (Bairro do Zambujeiro) e a evitar a sobrecarga nas vias locais. A circulação rodoviária deve ser conduzida para as vias estruturantes, que ligam à Via de Cintura (ER 19), possibilitando fácil acesso à CREL (A9), através do nó do Zambujal.

Salienta-se que no âmbito da Unidade de Execução da Quinta do Lago dos Tojais – Logistics HUB, está prevista a realização do reperfilamento da Estrada de Pintéus (EM 541), visando a melhoria da acessibilidade neste local.

5.4 Tema D

"A Quinta do Vale está a ser desvalorizada, é um património com interesse neste estudo passa para segundo plano e vai prejudicar toda a envolvência dos eventos da quinta e de uma zona privada verde, não sendo possível camuflar diferentes realidades."

No interior da área da unidade de execução, não se identificam valores patrimoniais da Estrutura Patrimonial. Identificam-se, apenas na envolvente, na categoria: Elementos de Valor Patrimonial: Valores Isolados: VI185 – Jardim da Quinta do Vale, conforme ponto 3.2 dos Termos de Referência.

Apesar do constatado, optou-se por valorizar e ponderar a Quinta do Vale, aquando da definição do modelo de ocupação a adotar para a área delimitada, contemplando a proteção da Quinta do Vale nos princípios orientadores da operação urbanística.

O referido modelo deve ser desenvolvido por forma a garantir a proteção da Quinta do Vale, através de uma área com arborização/vegetação (buffer de proteção), conforme ponto 6 dos Termos de Referência.

5.5 Tema E

> *"Aprovação da unidade de execução do Zambujeiro afeta a estrutura ecológica e meio ambiente e zonas verdes no local (…) Existem riscos sísmicos porque o terreno é inclinado, também deve ser equacionado este risco e reprovado este processo de unidade (…) O terreno em causa não está contemplado na REN, mas afeta a zona de reserva ecológica natural nas proximidades. Prejudica a unidade de REN nas proximidades."*

As áreas de risco identificadas na parcela de terreno a delimitar correspondem a Riscos Naturais: Geodinâmica: Risco Sísmico Elevado e Muito Elevado.

A operação urbanística a desenvolver na unidade de execução delimitada, deverá cumprir com o estabelecido no artigo 185.º do Regulamento do PDMLoures, conforme referido no ponto 3.4 dos Termos de Referência.

Não se identificam valores patrimoniais da Estrutura Ecológica Municipal no interior da área em estudo e a mesma não está incluída em área e Reserva Ecológica Nacional, conforme o enquadramento com o PDM Loures, apresentado nos pontos 3.3 e 3.9 dos Termos de Referência.

5.6 Tema F

> *"A área de 92651 m2 é exagerada para o terreno em causa. Áreas adjacentes como habitacionais ou verdes não existe harmonia urbanística."*

Conforme determina o PDMLoures, para a UOPG D – Eixo Logístico dos Tojais, a execução desta área deverá ser feita através de unidade de execução. A mesma deverá ser delimitada nos termos do RJIGT, recorrendo a um dos sistemas aí previstos, com configuração ajustada aos critérios desse diploma, à estratégia municipal para o desenvolvimento da área e intenções e iniciativas dos proprietários das parcelas abrangidas.

A unidade de execução delimitada abrange uma área com cerca de 91.280 m2, valor este calculado considerando o resultado da medição das áreas, através da mancha *class_solo*, com recurso a sistema de informação geográfica (*ArcGIS*).

Salienta-se que a área total dos prédios, que compõem a referida delimitação, perfaz uma área de 92.651 m2, situação a verificar e a retificar por parte dos proprietários, no âmbito da operação urbanística, conforme mencionado no ponto 4 dos Termos de Referência.

5.7 Tema G

> *"O estudo técnico da câmara é demasiado fantasioso fala de uma possível ligação férrea (…) fala duma possível requalificação de AUGI's que existe (…) O estudo não contempla a ligação de águas pluviais e domésticas faz apenas breve referência ao assunto. Fala em vias a repavimentar e reperfilar cujo projeto não está previsto em termos de prazo."*

Os assuntos agrupados no presente tema são extemporâneos aos Termos de Referência e, por conseguinte, à discussão pública sobre a Proposta de Delimitação de Unidade de Execução, não sendo, por isso, objeto de esclarecimento.

6 NOTAS FINAIS

Decorrente do período de discussão pública considera-se que a participação registada não reflete desconformidades ou incompatibilidades com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração; ou desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis, ou ainda, lesão de direitos subjetivos, conforme previsto no n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT.

Neste pressuposto, 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 RJIGT.

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.

7 ANEXO – PARTICIPAÇÃO

Proc. 71231/IC8/UE

Manuela Leal

11.69

E/106713/2022

De: João Soares [redacted]
Enviado: 1 de agosto de 2022 15:54
Para: Discussão Pública DPU
Assunto: Discussão Publica da Unidade do Zambujeiro

[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.

Ao Presidente da Camara Municipal de Loures

Requerente :João V.Soares Resa

Munícipe Residente em Santo Antão do Tojal

nidade de Execução do Zambujeiro , e sua Reclamação e contestação

Este projeto não deve ser jamais aprovado

Continua a sobrecarregar a zona com operações logísticas, já tem grande intensidade com a Unicer da Cerveja Super Bock, mesmo ao lado

Estão a alterar toda a zona e destruir as zonas verdes ,e terrenos rurais, o PDM já foi alterado com essa intenção, por isso tem que ser revertido o processo.

A Quinta do Vale está ser desvalorizada, é um património com interesse neste estudo passa para segundo plano ,e vai prejudicar toda a envolvência, dos eventos da quinta e de uma zona privada verde,não sendo possível camuflar diferentes realidade.

A zona vai ficar horrível com esta manta de retalhos que querem trazer para a zona , com Socorsul, Gestão de Resíduos no regatinho , agora no Zambujeiro estão a transformar toda a zona, numa expansão desenfreada caotica,sem critérios de qualidade .

Além da Unidade do Zambujeiro também com a unidade em Discussão na Quinta do Lago Tojais, e outras unidades estão sobrecarregar a zona com Unidades de Logística, sendo excessivo a sua atividade que vai trazer um impacto negativo na zona já muito carregada de logísticas.

Quinta do Vale não deve ser visto como um valor isolado ,mas constar no Inventario da C.M. Loures, pois essa desvalorização beneficia esta unidade de execução do Zambujeiro. Tem que ser mais ponderada a Quinta do Vale

Aprovação deste projeto vai sobrecarregar ainda mais de pesados a Estrada Municipal 541-1 ,e a Estrada de Pinteus ,com outras unidades na zona vai tirar qualidade de vida a zona, e sobrecarregar de trafego de pesados.

Aprovação da unidade de execução do Zambujeiro ,afeta a estrutura ecológica, e meio ambiente e zona verdes no local.

Aprovação desta unidade vai também sobrecarregar o Bairro do Zambujeiro e a Rua Jose Afonso.

Existem riscos sísmicos porque o terreno é inclinado, também deve ser equacionado este risco e reprovado este processo de unidade.

Vai aumentar as zonas impermeáveis ,e já esta bastante carregada com a Unicer de logística de cerveja

O estudo técnico da Camara é demasiado fantasioso fala de uma possível ligação Férrea,é só ficção.

Não vejo nenhuma retenção ou contenção deste projeto devido a ser uma atividade de Logísticas. Este projeto nunca será integrado no local porque é demasiado agressivo, e destrói um terreno ecológico ou agrícola cujo Pdm foi alterado, mas de uma forma errada.

Esta Unidade não é claro quanto a ocupação do terreno ,e do projeto de edificação. Toda esta zona está cheia de UOPG, mostra bem aprovação de zonas com características diferentes que umas nada tem a ver com outras, não há um critério de qualidade e ordenação do território das atividades. O projeto não é claro sendo pouco transparente.

As estradas rodoviárias não estão preparadas para mais trafego rodoviário , estão a colocar aprovação destes projetos a frente, ainda antes de ter as respetivas redes necessárias vias.

O próprio estudo no ponto 6.1 reconhece que a rede viária é má pois aprovação deste projeto vai tornar ainda pior esta rede viária .

Este estudo é Fantasioso fala num corredor verde de harmonização, ou da legalização das Augis, este estudo é uma ficção com justificações delirantes e absurdas ,do que se pretende e não saem do papel apenas para justificar este projeto ruinoso para os interesses da freguesia.

O estudo fala duma possível requalificação de Augis que existe ,e fantasioso tudo para justificar mais logística nesta unidade de execução.

O terreno em Causa, não esta contemplado no Ren, mas afeta a zona de reserva ecológica natural nas proximidades. Prejudica a unidade de Ren nas proximidades.

A Área de 92651 m2 ,é exagerado para o terreno em Causa. Áreas adjacentes como habitacionais ou verdes não existe harmonia urbanística.

Não deve este projeto ser aprovado tão perto de uma zona verde privada ,logísticas construção, e zona verde ao lado está errado.

Não tem ligação direta a CREI, e passa mesmo ou lado ou a aA8,esta por isso mal localizado esta unidade e numa má rede viária .

Este projeto prevê uma ligação a uma via futura que não existe,é só fantasia inadmissível num estudo duma Camara Municipal. De umas hipotéticas situações que não existem na realidade.

O estudo não contempla a ligação de aguas pluviais e domesticas faz apenas breve referencia ao assunto. Fala em vias a Repavimentar e refilar cujo projeto não esta previsto em termos de prazo.

Cortina Arbórea é ineficaz no local pois a Quinta do Vale, é evidente em noites de evento o intenso ruido. A faixa Arbórea não esta garantida, apenas uma hipotética execução.

Fala de uma hipotética zona verde a criar paralela a Quinta do Vale , projectos que não saem do papel apenas para justificar esta unidade de discussão.

Deste projeto não vislumbra contrapartidas importantes para a freguesia e o concelho de Loures, serve apenas o interesse privados. Precisa pois de este projeto ser cancelado e este projeto anulado.

Exijo uma Resposta, e que esta unidade seja reprovado, pois não serve os interesses da Freguesia de Santo Antão do Tojal. A Expansão desenfreada, tem que parar.

Atentamente

João Resa