

Câmara Municipal de Loures

Paços do Concelho
Praça da Liberdade
2674-501 - LOURES

S/ referência

Data

N/ referência

Data

S062793-202411-

ARHTO.DPI

ARHTO.DPI.00061.2022

Assunto: PCGT - ID 829 (Ex-606) - Plano de Pormenor da Quinta do Correio Mor (PPQCM) (adequação ao RJGT) - Alteração - Convocatória para reunião de concertação

Enquadramento do pedido

No âmbito do processo de Alteração do Plano de Pormenor da Quinta do Correio Mor (PPQCM) com vista à adequação ao RJGT foi a APA convocada para reunião de concertação a ocorrer em 10/12/2024, no seguimento do parecer final emitido pela entidade e das alterações introduzidas pela Câmara Municipal de Loures na proposta de Alteração do PPQCM decorrentes da conferência procedimental.

Antecedentes

A área do PPQCM corresponde a parte do perímetro urbano constante no polígono C5 de alteração do PDM de Loures para adequação ao RJGT, o qual abrange áreas urbanas e urbanizáveis. Em sede de conferência procedimental do PDM de Loures a proposta de alteração ao PU C5 mereceu parecer desfavorável da APA à proposta de alteração submetida na conferência procedimental da Alteração do PDM de Loures onde a quase totalidade da área urbanizável passava a solo urbano, tendo sido apresentada a seguinte fundamentação: *"PU C5 – Considera-se que o presente perímetro urbano deverá ser ponderado uma vez que grande parte da área se encontra com uso atual agrícola ou florestal, descomprometido e abrangido por uma rede de cursos de água. Considera-se que, mesmo a área classificada no PDM em vigor como solo urbano – espaços verdes e com utilização agrícola deverá ser ponderada uma vez que se encontra descomprometida considerando-se que deverá integrar solo rústico. (...)"*

A primeira proposta de alteração do PPQCM abrange parte da área incluída no PU C5.

Sobre a proposta de alteração ao Plano de Pormenor da Quinta Correio Mor foi remetido parecer pela APA, em sede de conferência procedimental por ofício com ref.^a S025834-202204-ARHTO.DPI de 2022.

Neste concluiu a APA pela emissão dos seguintes pareceres, com a fundamentação apresentada no referido ofício:

- Proposta de AAE - Parecer desfavorável, uma vez que não é apresentada fundamentação de não sujeição a AAE;
- Proposta de Alteração à REN- Não foi remetida proposta de alteração à REN em vigor.

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

- Proposta de Alteração ao PDM - Parecer desfavorável uma vez que se considera que a proposta de alteração ao PPQCM não se encontra bem fundamentada no que respeita à integração como solo urbano dos polígonos propostos e descomprometidos.

No referido parecer refere-se ainda que:

"A área classificada como solo urbanizável no PPQCM encontra-se incluída no perímetro urbano (PU) C5 da proposta de alteração do PDM de Loures, para adequação ao RJIGT. A presente proposta de alteração do PPQCM abrange a mesma área urbanizável incluída no PU C5 para o qual foi emitido parecer desfavorável com a seguinte fundamentação:

"PU C5 – Considera-se que o presente perímetro urbano deverá ser ponderado uma vez que grande parte da área se encontra com uso atual agrícola ou florestal, descomprometido e abrangido por uma rede de cursos de água. Considera-se que, mesmo a área classificada no PDM em vigor como solo urbano – espaços verdes e com utilização agrícola deverá ser ponderada uma vez que se encontra descomprometida considerando-se que deverá integrar solo rústico.

(...)

Considera-se ainda que a área abrangida pelo perímetro urbano que inclui o Palácio e Quinta do Correio Mor- núcleo principal, classificada como "Solo Urbanizado – Espaços de Uso Especial – Consolidados Turísticos", deverá ser ponderada uma vez que a mesma se encontra em grande parte da área abrangida pelo polígono, descomprometida, e com uso predominante agrícola e/ou florestal pelo que se considera que os limites da mesma deveriam ser reequacionados e parte da área passar a integrar solo rústico por redução do solo urbano da versão em vigor.

Será de referir ainda que a presente área não apresenta qualquer compromisso em vigor, apenas o Alvará de Loteamento 123/1974 na extrema Este do limite do PP. Na proposta de alteração do PDM não foram identificados quaisquer compromissos em vigor para a área em apreço. Porém, o desenho 3 da pág. 9 do relatório da proposta de alteração do PPQCM refere a existência de compromisso urbanístico decorrente da unidade de execução UE1 do PPQCM. Salienta-se que uma Unidade de Execução (EU) não se constitui como um compromisso urbanístico válido com direitos adquiridos por terceiros, que vinculem a administração pública à execução de determinada operação urbanística, é sim, um objetivo ou proposta de planeamento. Não foi apresentado qualquer contrato de urbanização da UE1 e foi referido no relatório da proposta que o mesmo se encontra em desenvolvimento.

Mais será ainda de referir que a área é atravessada por cursos de água classificados como REN, bem como, Áreas com Risco de Erosão e Áreas de máxima infiltração, também incluídas na REN.

Assim reitera-se o parecer desfavorável emitido em sede de alteração do PDM de Loures em vigor considerando-se que a área se encontra descomprometida, integra extensas áreas em REN, e que se considera que a sua classificação como solo rústico deveria ser ponderada à luz dos critérios explicitados no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, carecendo a sua classificação como solo urbano de melhor fundamentação."

Em sede de conferência procedimental resultou em parecer final a seguinte síntese: "Face aos pareceres favoráveis condicionados das entidades presentes na CP, e aos pareceres desfavoráveis da DGT e da APA e favorável condicionado da IP (Ausente), carregados previamente na PCGT, resulta da Conferência Procedimental que a proposta de alteração do plano não está em condições de ser colocada a discussão pública nos termos do RJIGT."

Análise da Proposta de Alteração do PPQCM, remetida para Concertação

Para efeitos de concertação foram juntos os seguintes elementos na PCGT:

- Ata da conferência procedimental;

- Relatório da proposta de alteração (datada de outubro de 2024)
- Proposta de Regulamento (datada de outubro de 2024)
- Quadro de concertação com entidades (datada de outubro de 2024)
- Planta de Condicionantes e Planta de Implantação 1 e 2 (datadas de outubro de 2024), em formato não editável e em formato editável compatível com Autocad, DWG. Foram ainda juntas *shapefiles* relativas à planta de implantação.

Analizados os elementos agora remetidos há a informar o seguinte:

Avaliação Ambiental Estratégica

No que respeita à Avaliação Ambiental Estratégica verifica-se que foram adicionados elementos no qual se inclui a fundamentação de não sujeição a AAE em relatório de fundamentação da proposta de alteração do plano, à qual nada há a obstar, emitindo-se parecer favorável à não sujeição a AAE, da proposta de alteração do PPQCM.

Proposta de Alteração do PP

Verifica-se que no relatório de fundamentação do plano são colocadas imagens para as quais não existe legenda que permita a boa interpretação da imagem, a título de exemplo refere-se o Desenho 1 do relatório do plano.

No que respeita à proposta de ordenamento verifica-se que se propõe a reclassificação do solo em 3 polígonos anteriormente classificados como zonas urbanizáveis. Foram identificados compromissos que fundamentam a reclassificação das áreas classificadas como solo urbanizado em solo urbano, nomeadamente no que respeita à unidade de execução 1 *"que decorre ao abrigo do contrato de urbanização 01/DPDAT/2023, celebrado em 3 de maio."* De referir que não foram apresentados os respetivos compromissos pelo que a verificação desta condição, que se considera determinante para o enquadramento desta área como solo urbano enquanto cumprimento do DR 15/2015, ficará a cargo da Câmara Municipal de Loures.

No que respeita ao polígono n.º2 considera-se que a área necessária à implantação de arruamento deverá ser classificada como Arruamentos, a restante área deverá ser classificada como solo rústico, espaços naturais e paisagísticos onde se deverá incluir o curso de água.

No que respeita ao polígono n.º 3 considera-se que o mesmo deverá integrar solo rústico, solos naturais e paisagísticos adjacentes a curso de água a preservar e valorizar uma vez que não é identificado qualquer compromisso urbanístico eficaz sobre a área, assim considera-se que carece de fundamentação a sua classificação como solo urbano. Acresce que esta área se encontra sobre PGRI com nível de perigosidade muito baixo/baixo.

Na planta de zonamento/implantação deverá constar a delimitação da Zona Inundável delimitada pelo PGRI 2.º Ciclo (2022-2027) cujo limite deverá ser validado.

No que respeita às condicionantes há a referir que:

Aos Cursos de água que correm a céu aberto ou cobertos é devida servidão de domínio hídrico, ao leito e margem, nos termos da lei da titularidade dos recursos hídricos. Assim, no que respeita à planta de condicionantes será de referir a necessidade de identificação do domínio hídrico incluindo os Cursos de Água REN e os cursos de água que integram a rede hidrográfica de base incluindo a devida servidão Leito e Margem. Deverá ser considerada como base a rede hidrográfica constante da Carta Militar 1.25000. A título de exemplo há a referir a linha de água e respetiva servidão aplicável que atravessa a Quinta do Correio Mor.

De acordo com a planta de implantação apresentada verifica-se a intenção de não intervenção sobre a linha de água entre o bloco P6 e o P7. Alerta-se que qualquer intervenção no leito e margem carece de parecer vinculativo da APA, nos termos da legislação, em vigor.

Na Planta de Condicionantes deverá ainda ser identificada a REN em vigor incluindo todas as tipologias abrangidas pelo PP.

Em legenda da Planta de Condicionantes é representada a existência de Zonas Ameaçadas pelas Cheias. Deverá ser clarificada a existência de Zonas Ameaçadas pelas Cheias na área do PP, no âmbito da REN, a única que deverá ser representada na planta de condicionantes.

No que diz respeito ao regulamento há a anotar que:

A proposta de Plano apresentada, atendendo às atribuições da APA – ARHTO, deverá cumprir ainda o disposto na legislação relativa aos recursos hídricos, designadamente, no que respeita ao Domínio Hídrico:

- Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, alterada pelos Decretos-Lei n.º 245/2009, de 22 de setembro; n.º 60/2012, de 14 de março e n.º 130/2012, de 22 de junho,
- Leis n.º 42/2016, de 28 de dezembro e n.º 44/2017, de 19 de junho),
- Lei da Titularidade (Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro, republicada pela Lei nº 31/2016, de 23 de agosto),
- Decreto-Lei nº 364/98, de 21 de Novembro,
- Decreto-lei 166/2008 de 22 de Agosto, regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional,
- Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro;

Considerando a ocupação das Zonas Inundáveis ou Zonas Ameaçadas pelas Cheias, o referido plano deverá atender ainda ao disposto nos seguintes regimes legais:

- Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro;
- Art.º 40.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro;
- Art.º 62 do Decreto-Lei n.º 226/A/2007, de 31 de maio.
- PGRI 2.º Ciclo (2022-2027)

Será de referir que Art.º 6.º Identifica as Zonas Ameaçadas pelas Cheias como restrição. Alerta-se que apenas as ZAC delimitadas no âmbito da REN se constituem como restrição de utilidade pública.

Ainda, no artigo 6º e 7.º, quanto ao regime do Domínio Hídrico, deve ser inequívoco que independentemente de estarem ou não representados na Planta de Condicionantes, por razões de escala, informação ou outras, aplica-se o respetivo regime.

No art.º 12.º são apresentados Riscos naturais, tecnológicos e mistos.

O Regulamento é quase omissivo relativamente às regras de ocupação em zonas Inundáveis, não obstante a existência de sobreposição com ARPSI do PGRI 2º ciclo, em vigor (aprovado pela RCM nº 63/2020, de 22 de abril). Neste seguimento o regulamento deverá atender às normas aplicáveis às Zonas Inundáveis assim classificadas em PGRI.

Conclusão

No seguimento do exposto, e embora tenham sido colmatadas situações que determinaram à data o parecer da APA, verifica-se na presente proposta de Alteração do PPQCM a incompleta representação dos Cursos de Água REN e dos cursos de água que integram a rede hidrográfica de base incluindo a devida servidão Leito e Margem da rede hídrica. Verifica-se também a não consideração do PGRI, plano setorial em vigor, quer na planta de implantação quer no regulamento. Conclui-se, assim, que estas desconformidades devem ser sanadas antes da publicação, bem como as restantes observações apontadas no parecer.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

Susana Fernandes

Susana Fernandes