

## UNIDADE DE EXECUÇÃO 6 DE TOCADELOS

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA



CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES

Divisão do Plano Diretor Municipal

MARÇO 2023



## 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	6
6	ANEXO – PARTICIPAÇÕES	7

## 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 pelo representante legal dos proprietários dos prédios rústicos que a integram, sitos na Freguesia de Lousa, para intervenção urbanística, conforme referido no processo administrativo n.º 69.349/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) 05 – Tocadelos.

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 21.ª Reunião Ordinária de Câmara, de 20 de julho de 2022, foi deliberada a abertura do período de discussão pública da **Proposta de Delimitação da Unidade de Execução N.º 6 de Tocadelos**, 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 8 de agosto a 05 de setembro de 2022, tendo sido anunciado no Diário da República com a antecedência de cinco dias úteis, através do Aviso n.º 15115/2022, 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.

Foi, também, divulgado na comunicação social, no jornal diário “Correio da Manhã”, no dia 4 de agosto de 2022, bem como na página da Internet da Câmara Municipal <https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1464>.

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 6 de Tocadelos;
- Proposta de deliberação n.º 479/2022, de aprovação de abertura do período de discussão pública;
- Aviso N.º 15115/2022, 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 foram apresentadas na Câmara Municipal de Loures duas participações formais, com o registo **BU/118805/2022**, datada de 31 de agosto de 2022 (em anexo) e com o registo **E/120169/2022**, datada de 1 de setembro de 2022 (esta participação foi também rececionada noutra endereço eletrónico da Câmara Municipal de Loures e foi registada com outro n.º de registo, E/120227/2022, em anexo).

#### **Participação BU/118805/2022**

*“(…) A delimitação desta Unidade de Execução encontra-se devidamente assinalada nas peças desenhadas, onde se identifica os limites físicos da área, assim como os prédios abrangidos, nos termos previstos no artigo nº 148 do RJGIT, juntando aos anteriores artigos o artº 5.*

*A Unidade de Execução solicitada abrange agora uma área de 168.830m<sup>2</sup> ao invés dos anteriores 108.150 m<sup>2</sup>, para constituir um perímetro com características da unidade e autonomia urbanística, integrando a área a afetar a espaço público e equipamento previsto nos Planos de Ordenamento e estabelecendo uma correta articulação funcional e formal com as áreas contíguas, no caso, espaços ainda por consolidar com características de AUGI, pelo que não*

*prejudica o ordenamento urbanístico destes espaços, não inviabilizando a oportunidade do correto procedimento em sede de operação urbanística. Desta área salienta-se o facto de apenas 133.352m<sup>2</sup> fazer parte da unidade de Execução 6, sendo que os restantes 35.478m<sup>2</sup> se encontram fora da área delimitada pela Unidade de Execução 6. (..)*

*(...) No presente caso, a delimitação proposta para a Unidade de Execução da zona sudoeste de Tocalos – antigo PU de Tocalos, corresponde ao polígono definido na peça desenhada sobre o levantamento topográfico nas peças desenhadas, que compreende uma área de território com identidade urbana geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia, constituindo uma célula que se encontra numa das pontas do antigo PU de Tocalos, onde se encontra já uma zona confinante e com a estrada de acesso, já legalizada e licenciada, e para a qual o PDM define um programa específico. Assim, a Unidade de Execução constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal desta célula de território, servindo de referência e apoio à apreciação, acompanhamento e programação da operação urbanística requerida para a área da Unidade de Execução. (...)*”

### **Ponderação**

Esta participação resulta da vontade de todos os proprietários de incluir uma nova parcela rústica na Unidade de Execução N.º 6 de Tocalos e que corresponde ao prédio rústico denominado “Campinhos” ou “Campinos”, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Loures, inscrito na matriz predial sob o artigo 5 de Secção N, Ficha n.º 111 com a área de 60.680m<sup>2</sup>.

Esta inclusão traduz-se numa aferição de limites da UE que atendendo a que se trata de uma parcela de terreno inserida na área delimitada pelo Estudo Urbanístico desenvolvido para Tocalos, na SUOPG 05, mantém todos os princípios orientadores e parâmetros urbanísticos anteriormente definidos para a UE.

Refere-se que área da UE abrange agora, de acordo com o cálculo a partir da medição de desenho em Sistema de Informação Geográfica, uma superfície de 13,23 ha e que face à edificabilidade máxima prevista, verifica-se que o IMU (Índice Médio de Utilização) mantém-se.

Mais se considera que esta aferição de limite, com a integração desta nova parcela rústica, estabiliza e contribui para um desenvolvimento urbano mais integrado no território e para a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

Decorrente da participação foram alterados os Termos de Referência no que se refere ao limite de Unidade de Execução proposto bem como, conseqüentemente, a edificabilidade máxima estimada. De referir que as orientações urbanísticas propostas mantêm-se.

### **Participação E/120169/2022**

A forma como o documento está elaborado, tornou difícil o entendimento das questões que se pretendem ver respondidas. No entanto, foi feito um esforço de identificação das preocupações em causa para resposta às matérias referentes a esta Unidade de Execução.

#### **Ponderação**

As respostas às matérias identificadas na participação suprarreferida estão explanadas no documento submetido a discussão pública, designadamente nos capítulos, [3. ENQUADRAMENTO COM O PDM DE LOURES] e [5. PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA].

## **5 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.

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 – PARTICIPAÇÕES

---

### Participação BU/118805/2022

Vem solicitar a V. Ex.<sup>a</sup> a admissão da nova delimitação da Unidade de Execução, sita em Tocadelos, na freguesia de Lousa, concelho de Loures, delimitada nas peças desenhadas anexas, de acordo com o conversado em reunião tida com V. Exas sobre a constituição desta Unidade de Execução, assim como a junção dos elementos referentes ao novo artigo integrante, ao abrigo do processo identificado por V. Exas com o número: URB.123.23356 BU/3309/2021.

A delimitação desta Unidade de Execução encontra-se devidamente assinalada nas peças desenhadas, onde se identifica os limites físicos da área, assim como os prédios abrangidos, nos termos previstos no artigo nº 148 do RJIGT, juntando aos anteriores artigos o artº 5.

A Unidade de Execução solicitada abrange agora uma área de 168.830m<sup>2</sup> ao invés dos anteriores 108.150 m<sup>2</sup>, para constituir um perímetro com características da unidade e autonomia urbanística, integrando a área a afetar a espaço público e equipamento previsto nos Planos de Ordenamento e estabelecendo uma correta articulação funcional e formal com as áreas contíguas, no caso, espaços ainda por consolidar com características de AUGI, pelo que não prejudica o ordenamento urbanístico destes espaços, não inviabilizando a oportunidade do correto procedimento em sede de operação urbanística. Desta área salienta-se o facto de apenas 133.352m<sup>2</sup> fazer parte da unidade de Execução 6, sendo que os restantes 35.478m<sup>2</sup> se encontram fora da área delimitada pela Unidade de Execução 6.

Esta solicitação de integração deste artigo visa assegurar um desenvolvimento urbano mais extenso e que harmoniza com a área já delimitada garantindo a melhor e justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

No presente caso, a delimitação proposta para a Unidade de Execução da zona sudoeste de Tocadelos – antigo PU de Tocadelos, corresponde ao polígono definido na peça desenhada sobre o levantamento topográfico nas peças desenhadas, que compreende uma área de território com identidade urbana geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia, constituindo uma célula que se encontra numa das pontas do antigo PU de Tocadelos, onde se encontra já uma zona confinante e com a estrada de acesso, já legalizada e licenciada, e para a qual o PDM define um programa específico. Assim, a Unidade de Execução constitui um instrumento orientador para efeitos de gestão municipal desta célula de território, servindo de referência e apoio à apreciação, acompanhamento e programação da operação urbanística requerida para a área da Unidade de Execução.

Para efeitos de delimitação da Unidade de execução foram ainda considerados os limites do cadastro geométrico rústico.

No quadro incluso nas peças desenhadas, identificam-se as áreas das parcelas incluídas na Unidade de Execução.



## Participação E/120169/2022

Esta unidade vem saturar a zona industrial existente com outras unidades industriais aprovadas, que aumenta para a descaracterização do local .

É uma zona industrial não deve ficar tão próxima de Bairros de Habitação como Tocadelos

Esta unidade de execução não é transparente pois não conhecemos o projeto da unidade industrial.

Esta próximo de uma zona de interesse municipal o Sanatório do Grandela de tocadelos, não deve ser aprovada esta unidade.

Esta próximo de um Aeródromo e aumenta o perigo no local ,as redes viárias não são suficientes e sobrecarrega o local que já tem problemas e vai agravar ainda mais a zona.

No terreno há o problema de uma linha de Agua, não deve ser aprovada a unidade porque está sujeita a Recursos Naturais, Recursos Hídricos, Cursos de Agua aos quais se aplicam regimes legais específicos,

Não aprovar esta unidade para minimizar os impactos das inserções na estrada regional, acautelando os requisitos de dimensionamento e de segurança que se impõem, evitando novos pontos de acesso a lotes privados a partir desta via.

As previsões do alargamento da rua 25 de Abril (CM1302) - [V2] - em toda a extensão da UE, com o seguinte perfil: não são reais um estudo fictício sem prazos concretos só para justificar aprovar esta unidade de execução.

Fica próximo da A8 mas não tem acesso direto, não tem bons acessos para ficar localizado neste local.

É expectável o aumento de tráfego de veículos pesados e a sobrecarga da ER 374, por via da concretização da área de atividades económicas de Tocadelos o aumento de tráfego de veículos pesados e a sobrecarga da ER 374, por via da concretização das atividades económicas de Tocadelos, não deve por isto esta unidade ser aprovada.

Dever existir um afastamento frontal ao limite dos lotes confinantes com o CM1302, maior que 20 metros.

A melhor forma de criar uma zona de arborização vegetal é não construir esta unidade, preservando assim o espaço.

As áreas de Cedência são insuficientes face a dimensão dos 109 mil m2 e cumprir a cedência de 0,50 no mínimo para esta SUOPG 05.E as contrapartidas não servem o interesse publico resultante desta unidade.

Isto é mentira , uma fraude e ficção a faixa para cedência a localizar-se junto á linha de água para futura ligação arbórea de verde de recreio e lazer prevista no Estudo Urbanístico de Tocadelos, é falacioso todo este estudo.

Neste local devem se justificar áreas suplementares de espaços verdes de utilização coletiva para a restante área de cedência.

Este processo é pouco transparente pois não diz com clareza qual a area de atividade a exercer na unidade nº6. Alguma industria poluente ou que prejudica a qualidade do ar certamente para estar a esconder a atividade industrial nesta unidade.

A zona industrial é de dimensão gigante e desproporcionada,totalmente exagerada e que destrói a qualidade de vida do local onde já existe uma atividade ilegal e precária,e que não deve ser aprovada.

Todo o processo de referencia está mal elaborado com documentos de lado ,não permite a correta leitura do PDF.

Munícipe