

CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

PLANO DE PORMENOR BAIRRO DA PETROGAL



TERMOS DE REFERÊNCIA PARA ALTERAÇÃO DO PLANO



JANEIRO
2023

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO.....	6
3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO	7
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DO PLANO	8
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	9
5.1 ENQUADRAMENTO NO PROTAML	9
5.2 ENQUADRAMENTO DO PDM LOURES.....	9
5.2.1 CARTA DE ORDENAMENTO—CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO (DES. 03).....	9
5.2.2 CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA PATRIMONIAL (DES. 04).....	10
5.2.3 CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL (DES. 05).....	10
5.2.4 CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO I (DES. 06).....	10
5.2.5 CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO II (DES. 07).....	10
5.2.6 CARTA DE ORDENAMENTO – PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA (DES. 08).....	10
5.2.7 CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS (DES. 09).....	10
5.2.8 CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES II – RECURSOS NATURAIS, PATRIMÓNIO EDIFICADO E ACTIVIDADES PERIGOSAS (DES. 10).....	10
5.2.9 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (DES. 11)	11
5.2.10 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (DES. 12).....	11
6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANA.....	12
6.1 OBJECTIVOS.....	12
6.2 IMPLICAÇÕES NO ORDENAMENTO DO PDM LOURES	13
6.3 EDIFICABILIDADE E MODELO DE OCUPAÇÃO.....	13
6.3.1 EDIFICABILIDADE	14
6.3.2 MODELO DE OCUPAÇÃO.....	14
7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO	15
7.1 CONTEÚDO MATERIAL.....	15
7.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL	15
7.3 DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL.....	15
8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO	17
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	18
10. ANEXOS	19

1. | INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na proposta de Termos de Referência para alteração do Plano de Pormenor do Bairro da Petrogal (PPBP), localizado na União das Freguesias de Santa Iria, S. João da Talha e Bobadela (concretamente na antiga freguesia da Bobadela), Município de Loures.

O PPBP foi publicado em DR na 2ª série, através do Aviso nº 4206/2008, conforme estabelecido pelo artigo 92º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) actualmente em vigor.

Posteriormente, por Deliberação da Câmara Municipal na 92ª Reunião Ordinária de 14.7.2021, e 15ª Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de Loures realizada em 20.7.2021, foi aprovada a minuta do protocolo de celebração entre o Município e a empresa Imocomércio – Sociedade Imobiliária; SA para início do processo de alteração ao PPBP nos termos e condições fixados naquele documento.

2. | OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A oportunidade de alteração ao PPBP decorre do protocolo de entendimento entre o Município e a empresa Imocomércio - Sociedade Imobiliária; SA, com o objectivo da melhoria das condições do enquadramento paisagístico do Bairro promovendo-se através da ligação das zonas de mata e de equipamentos de utilidade pública, existentes, que no PP em vigor se encontram interrompidas por uma banda de moradias.

O protocolo celebrado entre o Município e a empresa Imocomércio – Sociedade Imobiliária; SA estabelece:

- . A compra dos lotes 462 a 471 pelo Município;
- . O início do processo de alteração ao PPBP no pressuposto de:

Extinção dos lotes 462 a 471 e manutenção desta área como continuidade de espaço verde e Transferência dos direitos de edificabilidade para parte da parcela E8 para programa específico da habitação jovem, habitação de custos controlados ou realojamento de populações, ou outro uso de equipamento que se julgue necessário.

A alteração ao PPBP irá permitir agregar as actuais áreas de mata e equipamentos existentes no Bairro da Petrogal. No PPBP em vigor, estas duas áreas são interrompidas pela proposta de uma banda de moradias comprometendo a ligação das funções de âmbito público que conferem uma maior amplitude do espaço verde e melhor ambiente urbano.

A transferência dos direitos de edificabilidade dos lotes a extinguir para a parcela E8 irá enquadrar-se nos Programas de Habitação Específicos previstos no artº 12º do PDMLoures.

A execução do programa constitui também uma oportunidade de renovação urbana do tecido da Bobadela, numa área onde actualmente se encontra implantado um parque de estacionamento ao ar livre, através da construção de um novo quarteirão delimitado pelas ruas capitão Salgado Maia e Giestas, com frente para o campo de jogos.

3. | ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de alteração ao PPBP bem como a base programática para o desenvolvimento da solução urbanística, nos termos e para os efeitos previstos no DL 80/2015 de 14 de Maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente nos artigos 76º e 86º a 94º e DL 232/2007 de 15 de Junho – Regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

4. | ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DO PLANO

Área do PPBP apresenta uma área de intervenção de 118.607,30 m² e integra a área delimitada pelo alvará de loteamento nº 13/1999 do Bairro da Petrogal com uma área total de 290.740,68 m². Este tecido urbano, reflecte uma única malha de característica singulares, identificada como *Conjunto Urbano de Valor Patrimonial* no RPDM Loures, localiza-se na Bobadela, União de Freguesias de Santa Iria, S. João da Talha e Bobadela.

A área do alvará de loteamento do Bairro da Petrogal confina a Poente com a urbanização da Quinta da Parreirinha, a Nascente e Sul com a EN 10 / Plataforma Ribeirinha e a Norte com o núcleo urbano da Bobadela. A área delimitada pelo PPBP constitui-se como conjunto central do Bairro agregando áreas habitacionais e de uso público, estas últimas como elementos de valorização ambiental.

5. | ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

5.1 | ENQUADRAMENTO NO PROTAML

O Plano de Pormenor do Bairro da Petrogal enquadra-se no Plano Regional do Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), na Unidade Territorial, Eixo Sacavém – Vila Franca de Xira.

As alterações que se preconizam no PPBP ainda que pela sua escala de acção não reflecta expressão significativa no território, no entanto consagram os princípios vertidos no Modelo Territorial para o território da Bobadela como Área Urbana Crítica a Conter e Qualificar.

5.2 | ENQUADRAMENTO DO PDM LOURES

UOPGE – Oriental onde se insere a área do PPBP estabelece como objectivo geral aspectos que reflectem o enquadramento da proposta para alteração do plano, *Consolidação da cidade de Sacavém enquanto centralidade estruturadora do eixo Sacavém-Vila Franca de Xira e da parte oriental do município de Loures, através do reequilíbrio da ocupação no seu interior e nos aglomerados envolventes, da supressão de carências socio urbanísticas, da consolidação dos perímetros urbanos e do reforço da identidade local.*

5.2.1 | CARTA DE ORDENAMENTO–CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DE SOLO (DES. 03)

SOLO URBANO, Urbanizado;

- Espaços Residenciais; Consolidadas Habitacionais de nível I
- Espaços de Uso Especial; Consolidadas de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público
- Espaços Verdes ;Verde de Recreio e Lazer.

Unidade Territorial de nível I

5.2.2 | CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA PATRIMONIAL (DES. 04)

Conjuntos de Valor patrimonial – Conjunto Urbano # - Bairro da SACOR (actual Bairro da Petrogal)

5.2.3 | CARTA DE ORDENAMENTO – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL (DES. 05)

Estrutura Ecológica Urbana - Municipal.

5.2.4 | CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO I (DES. 06)

Riscos naturais – Risco Sísmico, Muito Elevado

5.2.5 | CARTA DE ORDENAMENTO – RISCOS AO USO DE SOLO II (DES. 07)

Ruído – Classificação Acústica – Mista e Sensível e Zonas de Conflito- Sensível.

5.2.6 | CARTA DE ORDENAMENTO – PROGRAMAÇÃO ESTRATÉGICA (DES. 08)

A área de intervenção integra-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) E – Oriental

5.2.7 | CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES I – EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS (DES. 09)

Aeroportos e aeródromos – Zona 5 e 6;

Abastecimento de Água – Adutor da EPAL;

Servidões Militares – Radioelétrica;

Gaseoduto de 2º escalão- LisboaGás

Reservatório de Água e Instalação Elevatória

5.2.8 | CARTA DE OUTRAS CONDICIONANTES II – RECURSOS NATURAIS, PATRIMÓNIO EDIFICADO E ACTIVIDADES PERIGOSAS (DES. 10)

- Recursos Naturais; Árvores e Arvoredo de Interesse Público

5.2.9 | RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (DES. 11)

Não se verifica

5.2.10 | RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (DES. 12)

Não se verifica.

6. | BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANA

6.1 | OBJECTIVOS

A proposta para alteração do PPBP visa reverter para mata a zona que o Plano actual prevê ocupar com lotes para a construção de moradias. A zona de mata apresenta-se executada e a ser utilizada pela população como um espaço verde de lazer tal como inicialmente previsto no loteamento do Bairro.

Nesse sentido o município, nos termos do protocolo de entendimento com a IMOCOMÉRCIO, Sociedade Imobiliária, SA, adquiriu os lotes identificados como lotes 462 a 471 que no PP em vigor interrompem a ligação entre a mata do Bairro e a parcela municipal de equipamentos públicos.

Esta acção irá integrar a área, dos lotes adquiridos, no domínio público municipal para espaços verdes e equipamentos de utilização pública promovendo a sua ligação e continuidade espacial.

O actual arruamento previsto no PPBP designado por Rua dos Cedros será tratado com um perfil pedonal, com a respectivas infraestruturas gerais previstas no aditamento nº 8 ao alvará de loteamento do Bairro.

Pretende-se que a edificabilidade dos referidos lotes seja transferida para a parcela municipal de equipamentos públicos, identificada no alvará de loteamento como E8, para aplicação dos Programas de Habitação Específicos (artº 12º do RPDM Loures).

Acresce, a esta oportunidade do protocolo de entendimento, a possibilidade de captação da totalidade da parcela E8 para ocupação com os *Programas de Habitação Específicos*, que integram a Estratégia Local de Habitação.

Esta acção, ao considerar o índice de edificabilidade máximo de 0.70, admitido pelo PDMLoures, aplicado à totalidade da parcela E8 com 7.330 m², confere um potencial de edificabilidade total de

5.131 m². Este valor integra a superfície de pavimento proveniente da transferência da edificabilidade dos lotes extintos, 1.540 m², acrescido do respectivo diferencial que corresponde a 3.591 m².

No contexto mais alargado das preocupações das condições do parque habitacional do concelho, esta alteração irá permitir a captação de mais uma área vocacionada para habitação jovem, contribuindo para a supressão das carências socio urbanísticas, actualmente presentes.

6.2 | IMPLICAÇÕES NO ORDENAMENTO DO PDM LOURES

A proposta de alteração ao PPBP tem implicação sobre o ordenamento do PDM, nos seguintes termos:

- Transformação da mancha de Espaços Residenciais – Consolidados de nível I, correspondente à área dos lotes 462 a 471, para Verde de Recreio e Lazer até à mancha de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público, com diferenciação ao eixo do arruamento (Rua dos Cedros).
- Transformação da mancha de Espaços de Equipamentos e Outros Usos de Interesse Público, correspondente à actual parcela E8, para Espaços Residenciais – Consolidados de nível I.

6.3 | EDIFICABILIDADE E MODELO DE OCUPAÇÃO

A edificabilidade proposta na alteração ao PPBP deverá promover a melhoria da qualidade do espaço e ambiente urbano e agregar as funções existentes no tecido envolvente, através de ligações pedonais amplas, integradas num espaço verde mais formalizado.

6.3.1 | EDIFICABILIDADE

QUADRO DE TRANSFERÊNCIA DE EDIFICABILIDADE				
	PPBP		Alteração PPBP	
	Lotes 99/108	Parcela E8	Lotes 99/108	Parcela E8
Área	1632,1	7330	VRL	7330
Edificabilidade	1540	—	Transferida	1540
0,70 x E8	—	—	—	5131
Diferencial	—	—	—	3591
Fogos	10	—	—	51*

* Considerando uma média de 100 m²/fogo

6.3.2 | MODELO DE OCUPAÇÃO

A ocupação da parcela E8 deverá considerar as seguintes orientações:

- O desenho para a implantação do edificado deverá reflectir uma intervenção de valorização urbanística associada a uma componente paisagística integrada;
- Considerar a proximidade ao espaço da escola básica da Bobadela, respeitando os afastamentos regulamentares;
- Localizar-se preferencialmente na zona do actual estacionamento mantendo a restante área da parcela tratada como espaço verde de utilização pública e enquadramento à zona de influencia da escola básica;
- O edificado não poderá exceder os 4 pisos de altura de modo a permitir a dispensa de colocação de elevadores;
- O reperfilamento da Rua dos Cedros para circulação pedonal, devidamente infraestruturada e acompanhada de iluminação pública.

7. | CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

O conteúdo material e documental da Proposta de Alteração do Plano decorre do disposto nos artigos 101º, 102º e 107º do RJIGT, considerar as especificações presentes no DR 5/2019 de 27 de Setembro, sem prejuízo de outras disposições que decorrem de regimes especiais.

7.1 | CONTEÚDO MATERIAL

O conteúdo material a adoptar na proposta de alteração ao PPBP deve adequar-se ao disposto pelo artigo 102º do RJIGT, sem prejuízo dos seus princípios, objectivos e fundamentos técnicos previstos nos Termos de Referência e na deliberação municipal que determina a sua elaboração.

7.2 | CONTEÚDO DOCUMENTAL

O conteúdo documental da proposta de alteração ao PPBP decorre do previsto pelo artigo 107º do RJIGT sendo fundamental assegurar a coerência entre as peças escritas e desenhadas adequadas à demonstração dos objectivos da base programada dos Termos de Referência.

7.3 | DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

A análise e ponderação do enquadramento da proposta de alteração ao PPBP desenvolve-se à luz do anexo ao DL 232/2007 de 15 de Junho com as alterações dadas pelo DL 58/2011 de 4 de Maio e do n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT que prevê (...) *que as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objecto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são susceptíveis*

de ter efeitos significativos no ambiente. Compete à entidade responsável pela elaboração, no caso a Câmara Municipal, a qualificação dos efeitos ambientais (nº2 do mesmo artigo).

. As alterações a implementar no PPBP vêm permitir a ligação entre as zonas com funções de verde de enquadramento com usufruto público e de equipamentos públicos, com a anulação do tampão gerado pela banda de moradias anteriormente prevista, conferindo melhorias na estrutura ambiental do Bairro;

. A dimensão e grau de intervenção não afectam programas de hierarquia superior.

Anexa-se ao presente documento o *Relatório para isenção da alteração ao plano de pormenor do bairro da Petrogal de avaliação ambiental estratégica*.

8. | FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

Prevê-se que o prazo para a elaboração das alterações ao PPBP seja fixado em 2 anos.

ACÇÕES	DIAS
Cartografia e sua homologação	100
Elaboração da Proposta de Plano	300
. Conferência procedimental art 86º RJIGT	20
. Concertação (caso se verifique necessário) art 87º RJIGT	60
Discussão Pública art 89º RJIGT	20
. Ponderação e divulgação dos resultados da Discussão Pública	45
Elaboração da versão final da Proposta de Plano	65
Aprovação do Plano pela Assembleia Municipal	90
Publicação, depósito e divulgação do Plano	30
Prazo total	730

9. | CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração da alteração ao PP Do Bairro da Petrogal será da responsabilidade da equipa técnica multidisciplinar e respectiva coordenação constituída nos termos do DL 292/95 de 4 de Novembro.

A equipa técnica inclui as seguintes especialidades:

- Arquitectura e Urbanismo
- Arquitectura Paisagista
- Engenharia Civil
- Direito

Qualquer dos técnicos terá de ter experiência profissional na área de pelo menos 3 anos.

10. | ANEXOS

Anexo 1- Proposta de Deliberação nº 324/2021 aprovada por maioria na 92ª reunião ordinária de 14.7.2021.

Anexo 2 – Extractos das Cartas do PDM Loures

Anexo 3 - Relatório para isenção da alteração ao plano de pormenor do bairro da Petrogal de avaliação ambiental estratégica

COORDENAÇÃO GERAL:

Vereador: Nuno Dias

Directora do DPU: Angela Ferreira, arquitecta

Chefe de Divisão da DPDM: Ana Paula Félix, arquitecta

EQUIPA TÉCNICA:

Eugénia Leitão, arquitectura

Paulo Moura, desenho

Zélia Serra, apoio administrativo

ANEXO 1



92.^a Reunião Ordinária
14/07/2021
- Aprovada por:
- Unanimidade
- Maioria
- Retirada da Ordem do Dia
- Manter em Ordem do Dia
- Rejeitada
Aprovado em Minuta

O Presidente da Câmara



PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

N.º 324/2021

Considerando que:

- A. O Plano de Pormenor do Bairro da Petrogal, constituiu direitos de edificação, ao abrigo do qual, a Imocomércio - Sociedade Imobiliária S.A. veio a apresentar, por aditamento, um projeto de Loteamento para este local;
- B. Embora a atual administração municipal entenda que projeto de loteamento apresentado pela Imocomércio é desadequado devido aos impactos com aumento da densidade populacional, sobrecarga das infraestruturas e retirada do coberto vegetal, os serviços municipais emitiram parecer para deferimento, por total fundamento legal do projeto de loteamento por se enquadrar no Plano de Pormenor aprovado;
- C. Ainda assim, a administração, ponderou outras formas de recusa, solicitando-se parecer jurídico para o efeito, o qual considerou que a violação de direitos conferidos pelo plano, acarretava responsabilidade civil e criminal para os titulares dos órgãos que o recusassem sem fundamento legal;
- D. Não obstante o facto, o Município procurou alternativas de projeto menos impactantes, continuando a negociar com o promotor;
- E. O município chegou a analisar, a compra da totalidade dos direitos de edificação pela autarquia, tendo em julho de 2019 mandado avaliar os 88 lotes previstos no Plano de Pormenor, obtendo o valor de €:98.000,00 / lote;



CÂMARA MUNICIPAL

- F. Se concluiu que o preço para aquisição global seria demasiado oneroso e desproporcionado para o erário público;
- G. Ainda assim, o Município e o promotor têm mantido dialogo no sentido de mitigar os impactos do loteamento;
- H. Se constatou que a área ocupada pelos lotes 462 a 471, interrompe a continuidade da mata do Bairro da Petrogal, uma zona a que a população se habitou a disfrutar;
- I. No decurso desta concertação permanente com o promotor o Município propôs-se adquirir estes 10 Lotes, e a Imocomércio aceitou;
- J. O preço de venda proposto pelo promotor foi de €: 935.000,00, a pagar em 4 anos, conforme memorando de entendimento, o que dá um valor aceitável face à avaliação municipal.
- K. A edificabilidade adquirida pela compra dos lotes é transferida para outra parcela dentro da área do Loteamento, (para a Parcela E8), para realização de fins públicos municipais, como a habitação jovem, habitação a custos controlados ou realojamento de população, no âmbito de programas específicos previstos no artigo 12º do regulamento do PDM de Loures, ou outro uso de equipamento que se julgue adequado, nomeadamente um Centro de Saúde;
- L. Tal alteração ao loteamento só é possível através de alteração ao Plano de Pormenor do Bairro da Petrogal;
- M. Uma alteração ao Plano de Pormenor permitirá integrar a área dos lotes adquiridos no domínio público para espaços verdes e equipamento, diminuindo a densidade ocupacional naquele local, permitindo mais espaço livre para fruição da população;



N. A abertura sempre demonstrada pelo promotor em chegar a um consenso com o Município de Loures;

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Loures, ao abrigo do disposto nas alíneas h) e i) do n.º 1 do artigo 25º e das alíneas a) e ccc) do artigo 33º, do anexo I, da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, delibere:

Aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal, a minuta do protocolo de acordo com a Imocomercio – Sociedade Imobiliária S.A. em anexo, autorizando:

- a) a compra dos Lotes 462 a 471 do Bairro da Petrogal, pelo preço de €: 935.000,00, repartido por 4 anos;
- b) o início do processo de elaboração de alteração ao Plano de Pormenor do Bairro da Petrogal no pressuposto de:
 - a. extinção dos lotes 462 a 471 e manutenção desta área como continuidade de espaço verde e
 - b. transferência dos direitos de edificabilidade para parte da parcela E8 para programa específico da habitação jovem, habitação de custos controlados ou realojamento de populações, ou outro uso de equipamento que se julgue necessário.



Constitui parte integrante da proposta, a minuta do protocolo e os documentos que constam como:

Anexo 1 – Proposta da Imocomércio – Sociedade Imobiliária S.A.

Anexo 2 – Relatório de Avaliação de imóveis de Perito

Anexo 3 - Planta Síntese do Loteamento

Loures, 8 de julho de 2021

Vereador



Tiago Matias

A proposta tem cabimento _____

ANEXO 2

ANEXO 3