
PARECER

TERMOS DE REFERÊNCIA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DO FERRAL SANTA IRIA DE AZÓIA

Há muito que se conhecem os fortes apetites urbanísticos para a Frente Ribeirinha do Tejo, em Loures.

Enquanto todo o arco ribeirinho foi sendo recuperado em cada concelho, Loures ficou condicionado pelo passado industrial, pelas infraestruturas de transportes que a percorrem, pelos equipamentos colectivos de substancial impacto que o país para ali destinou, designadamente, a Central Incineradora de Resíduos Sólidos Urbanos que os arautos do mercantilismo continuam a querer expandir para o negócio da energia e o Complexo Ferroviário da Bobadela que, supostamente, ía sair, mas que afinal não saiu e passada a graça do Senhor da JMJ, voltou em força e ali está.

Não obstante, os apetites imobiliários sempre estiveram à espreita para qualquer oportunidade e, hoje, sentem condições de mercado e institucionais para se lançarem na concretização de projectos de elevado valor comercial e financeiro.

Seguramente que urbanizar a Frente Ribeirinha não traz nenhum valor acrescentado à vida dos cidadãos de Loures e da Área Metropolitana de Lisboa, porque vai significar:

- Ocupar território sem vantagens plausíveis, nem justificação social, económica ou ambiental
- Densificar a malha urbana
- Acentuar o carácter suburbano de Loures
- Impermeabilizar solos
- Aumentar a complexidade do tráfego viário na zona
- Intensificar a perda de tempo em filas de tráfego
- Piorar a qualidade do ar
- Comprometer definitivamente a paisagem
- Exigir investimentos adicionais em equipamentos colectivos para novos residentes (em prejuízo dos já presentes?)
- Influenciar negativamente o Estuário do Tejo
 - A fauna, a flora, as águas estuarinas, o sapal

- Contraditar todos e cada um dos 17 Objectivos do Desenvolvimento Sustentável



- Degradar globalmente a qualidade de vida em Santa Iria de Azóia
- Atrair residentes e actividades para zona de risco de cheias

Por outro lado, não contribui para a resolução de nenhum dos problemas que afecta a sociedade portuguesa e a comunidade de Loures:

- Não gera empregos permanentes e qualificados
- Não impulsiona a inovação em nenhum campo técnico ou científico
- Não gera valor acrescentado em nenhuma área da economia local
- Não contribui para resolver o problema da habitação
- Não induz o investimento em transportes públicos, mas fomenta o transporte individual
- Não acrescenta equipamentos de educação e saúde, antes sobrecarrega os existentes
- Não protege, nem valoriza, os recursos naturais
- Não fomenta a sustentabilidade

Aos eventuais futuros residentes, caberá:

- O convívio com elevado risco de cheias e até de tsunamis, em contexto de alterações climáticas
- Enfrentar um potencial aumento do nível do mar
- Viver cercado por vias de comunicação, os seus ruídos e emissões de gases com efeito de estufa
- Comprazer-se com vistas de duvidoso interesse para o IC2, o Caminho de Ferro do Norte e a fábrica açucareira Sidul
- Aceitar viver numa espécie de gueto, sem escolas e sem equipamentos de saúde e sem outros equipamentos colectivos, que não podem ser construídos na área
- Resignar-se ao estacionamento na via pública por impossibilidade de parqueamento em cave
- Submeter-se a lidar com vias de acesso congestionadas, designadamente, em horas de ponta

Vem até a propósito partilhar, sem querer comparar, a situação de Tuvalu que tem o destino traçado, porque vai ficar abaixo do nível do mar até 2050, evidenciando bem que as alterações climáticas não estão para vir, mas estão aí, com os seus efeitos a serem sentidos a cada mês, a cada estação, em todas as latitudes e todas as longitudes planetárias.

Ignorar Tuvalu, ignorar o fenómeno DANA em Valência, ignorar os fogos florestais na Península Ibérica, ignorar as ondas de calor e as cheias na Europa, nos EUA, na China, pode ser revelador de um comportamento predador dos recursos do planeta e fortemente imponderado por parte dos responsáveis políticos a todos os níveis dos poderes executivos e legislativos, quer o executem, quer o permitam.

Tuvalu vai ficar debaixo de água: quase 80% dos cidadãos já pediram o visto para viver na Austrália

Tuvalu assinou um acordo com a Austrália em 2023 que permite a migração anual de 280 cidadãos. Esta quarta-feira, a France-Press avança que cerca de 80% da população já pediu o visto.

Carolina Botelho Pinto

08:08, 23 jul.2025

Guardar

Partilhar



Por tudo isto, a ADAL manifesta a sua convicta oposição a projectos de ocupação urbana intensa, de habitação e actividades económicas pesadas em todo o arco ribeirinho e, naturalmente, na frente ribeirinha do Tejo em Loures.

Importa ainda salientar, para acentuar a oposição da ADAL a tais propósitos, que fortemente se suspeita que a actual vontade de aprovação de “termos de referência” para a Quinta do Ferral constitui um estratagema para impulsionar a urbanização da Quinta dos Salgados, que virá à boleia da Quinta do Ferral, com

densidades muito superiores de construção, ocupação e todo o rasto de problemas que potenciarão em conjunto.

Não faz o menor sentido, apresentar “termos de referência” apenas para a Quinta do Ferral e não o fazer em conjunto com a Quinta dos Salgados confinante e cuja imbricação de ambas este projecto não consegue esconder completamente.

Complementarmente, é incontornável sublinhar a espantosa desfaçatez de se justificar a ocupação de uma área tão significativa e sensível da frente ribeirinha com a UOPG E e a SUOPG 22 cujos referenciais são o absoluto oposto daquilo que são os propósitos urbanísticos para a Quinta do Ferral e para a Quinta dos Salgados.

O que diz a UOPG E, quanto aos objectivos estratégicos:

2 – Objectivos estratégicos:

- a) **Reequilíbrio da forte densidade residencial existente** através da concretização de uma **rede coerente de espaços públicos**, de uma **estrutura ecológica urbana com forte componente de fruição pública** e do **reforço da rede de equipamentos**;
- b) **Afirmção dos núcleos centrais da unidade**, reforçando o seu papel polarizador das redes de equipamentos e de transportes e integrando funcionalmente as AUGI envolventes;
- c) **Reforço e consolidação do dinamismo económico existente e reconversão das atividades económicas obsoletas, privilegiando as atividades económicas de menor impacte ambiental, mais inovadoras e de maior capacidade tecnológica**;
- d) **Libertação dos corredores ecológicos obstruídos** e das vertentes instáveis ocupadas e **garantia do planeamento integrado da orla do estuário do Tejo, assegurando a sua articulação com as linhas de água confluente**s;
- e) **Desenvolvimento de ações de reabilitação, regeneração e renovação urbana que combatam as carências e os desequilíbrios sócio territoriais**

existentes, recorrendo a programas de reabilitação urbana nas áreas de maior vulnerabilidade;

f) **Garantia das condições para a construção de TPSP, articulado com as redes de mobilidade local**, tendo em vista a concretização do prolongamento Loures Sacavém.

A SUOPG 22, da qual apenas convocamos parte, revela bem não apenas a contradição, mas também a violação de princípios essenciais do bom governo do território e da sua preservação saudável:

l) **Relocalização das atividades implantadas em áreas de risco;**

j) **Libertação dos usos obsoletos da frente ribeirinha, transformando-os em espaços de equipamentos de utilização coletiva;**

k) **Valorização do património ambiental do Estuário do Tejo**, através da promoção dos valores naturais e da biodiversidade;

l) **Valorização da frente ribeirinha para aproveitamento e fruição da população**, através promoção da ligação das margens do Rio Trancão, que devem contribuir para a continuidade do espaço verde de recreio e lazer do Parque das Nações;

m) **Consolidação da estrutura ecológica urbana, com a qualificação dos espaços intersticiais do tecido urbano e ribeirinho e definição de espaços verdes de recreio e lazer ou enquadramento**

Portanto, de um ponto de vista geral, a ocupação urbanística nos termos pretendidos é um erro político tremendo, um atentado ambiental e social e um falhanço económico futuro, que nenhuma geração de mais-valias por um promotor privado alguma vez irá compensar as perdas, os riscos e as inevitáveis consequências de ocupar a frente ribeirinha com habitação e actividades pouco qualificadas como é o caso da logística avassaladora na área bem próxima da antiga COVINA.

À guisa de legenda, alertamos que, adiante, os textos apresentados nas caixas superiores, a azul, reproduzem partes do documento disponibilizado para a discussão pública e os textos a verde, nas caixas inferiores, contêm os comentários, sugestões e propostas da ADAL.

Pág. 5

A oportunidade de delimitação da Unidade de Execução contribui para a concretização dos objetivos consagrados no modelo territorial do PDM, nomeadamente, a libertação dos corredores ecológicos obstruídos, o reequilíbrio da densidade residencial através da criação de uma rede de espaços públicos integrados e de salvaguarda da estrutura ecológica urbana. Reforço e consolidação do dinamismo económico, libertação dos usos obsoletos da frente ribeirinha transformando-os em espaços de habitação, comércio e serviços, equipamentos e zonas verdes.

Eis aqui, as considerações com que não nos conformamos, que são os objectivos correctos definidos pelo PDM, a servirem de justificativo para se fazer exactamente o contrário daquilo que preconiza o instrumento municipal maior da gestão territorial. É uma tentativa de psicologia reversa que a ADAL não acolhe de forma nenhuma

Pág. 9

O território que envolve a Quinta apresenta um forte potencial estratégico para o desenvolvimento da área norte da Plataforma Ribeirinha. que aponta para a renovação do uso do solo para terciário e residencial, privilegiando-se a relação do contexto urbano com o Tejo.

Está-se perante uma conclusão que não se percebe de onde decorre e através de que mecanismos foi obtida.

Na verdade, apenas parece mais um argumento “plantado” para justificar aquilo que se quer fazer, sem atender a mais nada. Nem contexto, nem riscos, nem alternativas sustentáveis.

Evidentemente, hoje é possível dizer sobre qualquer parcela do território que tem apetência para urbanismo residencial. A especulação em torno da habitação é, de momento, muito

apetecível. Quando, potencialmente, se tem vistas para o Rio Tejo, o incremento esperado para as mais valias resultantes da operação urbanística conferem não um alto, mas sim um altíssimo potencial.

Provavelmente, o terciário a que se faz referência, não terá nada de estratégico a não ser concorrer para a valorização da componente habitacional e servir de “cobertura pseudo-técnica” à vontade política de urbanizar.

Justifica-se, parece-nos, alertar para os riscos e o engano em que podem incorrer habitantes e eventuais investidores do terciário, que se instalem em área de potenciais cheias, como é o caso vertente.

Pág. 9

Em termos altimétricos, a área em estudo desenvolve-se entre os 0 e os 10 metros. Conforme se observa na figura seguinte, verifica-se uma subida altimétrica gradual de sudeste para noroeste, observando-se um valor de 2 metros, na zona mais próxima do estuário, e de 7 metros junto ao limite norte da área em estudo.

Fica bem patente – e outra coisa não poderia ser dita perante a força das evidências – que estamos numa zona de risco de cheias.

Sem se questionar em absoluto as indicações altimétricas, sempre se adianta que sobre elas se fica com dúvidas, até demonstração cabal.

Pág. 10

Em termos geomorfológicos esta área enquadra-se em Zona aluvionar, a qual inclui “as formações aluvionares fluvio-marinhas e retalhos de areias e cascalheiras de terraços das zonas ribeirinhas. São zonas sujeitas e dinâmicas fluviais e a acções antrópicas e inserem-se no Estuário do Tejo” (Magalhães et al, 2003).

Parece confirmar plenamente o carácter fluvial da zona e, bem assim, o potencial de retorno das dinâmicas do Rio ao espaço que inadequadamente se quer ocupar com construções e com vidas.

A sensação que esta subunidade transmite é de congestionamento e de desordem, onde se sucedem bairros habitacionais, unidades industriais, algumas quintas e muitos espaços abandonados. Assim sendo, o seu carácter aproxima-se muito mais da Área Metropolitana de Lisboa (AML) do que do Ribatejo, tendo ficado integrada numa unidade paisagística do Grupo O - Ribatejo, devido à fortíssima e sempre presente relação com o rio.

Por isso mesmo, a ADAL, tem defendido persistentemente a necessidade de qualificação da frente Tejo. Será completamente esdrúxulo fazê-lo com mais “congestionamento e desordem”, acrescentando bairros habitacionais, unidades industriais (ou logísticas) e espaços abandonados, já que as quintas – que podiam ser uma verdadeira aposta estratégica para a inovação, revitalização e diferenciação económica, alimentar, social e cultural de Loures - têm vindo a ser completamente desmanteladas, no afã construtivo de edifícios de habitação pouco distintos nos planos ambiental e da qualidade de vida.

Com áreas habitacionais de dimensão e densidade muito significativas, este eixo urbano-industrial de expansão de Lisboa para nordeste mantém o cariz nitidamente industrial que já vinha das décadas anteriores com importantes unidades transformadoras e de armazenagem.

Sendo completamente verdade que este eixo de expansão de Lisboa tem áreas habitacionais inconvenientemente significativas quer em extensão, quer em densidade, não é já verdade o cariz nitidamente industrial. Dizê-lo, só pode ser por desconhecimento, que não se entende, ou com um propósito justificativo de um qualquer objectivo por revelar.

O que Loures precisa não será replicar o seu passado industrial em termos semelhantes aquele que nos trouxe a esta fase de transição em que nos encontramos. Mas também não será, substituir a indústria pesada e poluente que caracterizou o século XX, por uma “indústria” logística, igualmente poluente, proporcionando poucos empregos, pouca inovação e muita ocupação territorial.

Pág. 16

Ao nível de orientações para a gestão, refere-se a necessidade de promover a requalificação e reconversão urbanística desta subunidade, através de um conjunto de intervenções integradas tendo em vista a recuperação dos espaços abertos públicos bem como a valorização ambiental e patrimonial, através das seguintes acções:

- Limitar novas construções, com excepção de equipamentos com inquestionável interesse publico;
- Equacionar a reestruturação da rede viária;
- Qualificar os poucos espaços sobranes da edificação, incluindo a frente ribeirinha, reabilitando-os como espaços públicos de lazer e recreio, com garantia de acessos rápidos e seguros a partir das áreas habitacionais e/ou industriais que se pretende servir;
- Revitalizar os "bairros", melhorando o ambiente urbano, renovando edifícios e estimulando atividades económicas compatíveis com as áreas em causa;
- Valorizar o património histórico, arquitetónico e paisagístico presente.

Considera-se que estas alegadas "orientações para a gestão" (onde não se percebe quem as traça para quem) não fazem o menor sentido, conquanto o Regulamento do Plano Director Municipal define as orientações necessárias e aplicáveis à zona.

Note-se, de resto, que as "acções" descritas não apenas são redundantes face ao estabelecido no PDM;

São contraditórias com o propósito de construir edifícios de habitação;

E, na verdade, não são "acções", mas tão só uma enunciação de princípios gerais que, como se disse já, integram o PDM e fazem sentido a esse nível de planeamento.

Pág. 18

Este facto configura, para a área em análise, uma situação de enclave sem acesso viário, logo, é imprescindível a criação de uma nova via a partir da rede viária existente, para que esta área seja passível de ser urbanizada.

Este parágrafo, merece os seguintes comentários:

Se a área “configura uma situação de enclave”, confirmam-se todas as nossas reservas para se destinar a mais uma zona habitacional, a mais densificação da região e a mais ocupação e impermeabilização dos solos.

Revela, por outro lado, a justificação de dever ser, antes, uma área dedicada à inovação ecológica e económica, a equipamentos de inquestionável interesse público, valorizando o património histórico, arquitetónico, paisagístico e ambiental presente.

Saliente-se também que a “criação de uma nova via” se destina, neste caso, a introduzir mais viaturas na Estrada Nacional 10 e nos seus acessos, bem como induzir na área, mais gases com efeito de estufa, mais ruído e mais demoras no tráfego automóvel. O efeito cumulativo da situação presente com os vários empreendimentos habitacionais e logísticos que, lamentavelmente, estão a decorrer nas vizinhanças e aos quais igualmente nos opomos, será desastroso para as populações, para a área, para o Concelho de Loures e, conseqüentemente, para a Área Metropolitana de Lisboa.

Pág. 22

Em face do risco em presença, as edificações deverão acomodar-se preferencialmente nas zonas mais afastadas da água e de inundação por Tsunami. Deverão também prever soluções de mitigação do risco considerando as ondas de inundação.

Um texto absolutamente elucidativo para fundamentar o “chumbo” do projecto, que perante os riscos referidos, deveria ser liminarmente reprovado.

A verdadeira mitigação é não colocar nada no caminho do risco, muito menos vidas humanas.

A disposição e a altura das estruturas edificadas devem preservar o sistema de vistas gerado pela frente de rio existente neste território.

Teremos sempre de admitir uma incapacidade, de todos nós, para perceber perspectivas arquitectónicas avançadas, mas importa perguntar, como é que ao criar estruturas edificadas se pode evitar interferir com o sistema de vistas?

A única forma de preservar o sistema de vistas é não construir nos parâmetros que se pretende construir.

Note-se, aliás, que os “termos de referência” aqui indiciados, aparentam ser um “descargo de consciência” na medida em que não são directivos, nem impõem limitações taxativas. São uma ténue recomendação, apenas.

Pág. 22

O desenho urbano deve apontar a ligação viária aos terrenos adjacentes a sul, designados por Quinta dos Salgados. Estes terrenos que atualmente se encontram em estado natural integram solo consolidado habitacional no PDM Loures, prevendo-se a sua urbanização.

Neste parágrafo fica, patente, o verdadeiro propósito dos termos de referência em apreciação: abrir caminho, discretamente, para o avanço de uma massificadora urbanização dos Salgados, que se articulará com a urbanização da Quinta do Ferral, como já se recomenda, numa preparação evidente do ameaçador projecto que se prepara.

Questiona-se veementemente a afirmação de que os terrenos da Quinta dos Salgados “integram solo consolidado habitacional no PDM Loures”. O PDM Loures não pode definir uma UOPG e uma SUOPG já largamente citadas e, simultaneamente, acolher a objectiva negação das suas orientações.

Por isso, aqui se requer formalmente, todos os documentos que sustentam a afirmação de que os terrenos da Quinta dos Salgados (...) “integram solo consolidado habitacional no PDM Loures”.

Pág. 22

Deverá optar-se preferencialmente pelos usos habitacional, de comércio e serviços e equipamentos de apoio às atuais necessidades da população;

Com todo o respeito, não podemos deixar de sinalizar a nossa perplexidade por estas recomendações frouxas, hesitantes e

aparentemente a convidar a serem ignoradas, por estas recomendações que deixam ao livre-arbítrio do promotor fazer o que quiser, como quiser e sem qualquer condicionamento ou orientação municipal.

Isto não faz sentido e é absolutamente inadequado, pelo que, num tal quadro, estes termos de referência só podem ser reprovados.

A ADAL diligenciará junto das instâncias competentes, incluindo os tribunais nacionais e europeus, a reversão destes “termos de referência” se se persistir com a sua aprovação nos actuais termos.

Pág. 22

Na área de equipamento e outros usos de interesse público admite-se apenas a utilização do regime de compatibilidade;

O regime de compatibilidade estabelece que qualquer intervenção urbanística (construção de um edifício, alteração de uso de um terreno, etc.) deve ser analisada e aprovada com base na sua compatibilidade com as normas estabelecidas nos planos territoriais em vigor. Se um projeto não estiver em conformidade com as regras definidas, ele poderá ser rejeitado ou exigir modificações para se adequar.

Ora, sendo certo que faz sentido o regime de compatibilidade para os equipamentos e os outros usos de interesse público, é vital, que correspondentemente, se aplique à área que se pretende urbanizar e, assim, concluir que, nos termos do PDM e no interesse do Concelho e dos seus cidadãos, a área não é passível de urbanização habitacional.

Pág. 23

Os usos permitidos pelo regime de compatibilidade devem articular-se de forma harmoniosa com particular atenção na localização, de usos sensíveis que deverão, preferencialmente, afastar-se dos principais eixos de ruído ou caso não se verifique essa possibilidade, assegurar formas de mitigação.

Não é certo que se tenha compreendido completamente a “recomendação”, contudo, uma vez mais, o que deveria constar dos “termos de referência” seriam orientações objectivas, claras e inequívocas. Deve a Câmara Municipal de Loures reconhecer que o que aqui faz não é isso, mas antes, propiciar máxima liberdade de actuação ao promotor urbanístico, para agir “preferencialmente” de acordo com os seus interesses.

Não é admissível. O projecto não pode prosseguir com tais termos de referência.

Pág. 27

A maior parte desta área apresenta, também, risco de tsunami elevado.

A “maior parte”?!...

Será de admitir que em caso de tsunami, apenas uma parte daquele terreno absolutamente plano, à cota a que se encontra, seja atingido?

Em nenhum caso de elevado risco, palavras simpáticas ou mitigadoras são condicentes com a clareza e com o alerta que é exigível.

Este projecto não deve prosseguir, nem na Quinta do Ferral, nem na Quinta dos Salgados. Os responsáveis políticos que o aprovarem poderão vir a ser confrontados com as suas inopinadas decisões ou, esperemos que não, com a sua consciência.

Esta área deverá corresponder a um espaço de cariz natural, devendo ser mantida a vegetação existente, sempre que tal seja compatível com o eventual processo de descontaminação a realizar;

Os projectos urbanísticos habitacionais para as Quintas do Ferral e dos Salgados são inadequados e reprováveis pelo que os actuais “termos de referência” são dispensáveis.

De qualquer modo, caso haja afectação da vegetação natural, em qualquer projecto, devem ser determinadas medidas da sua regeneração ou substituição, conforme os casos.

Pág. 28

acessibilidade estruturante para a transformação da Quinta do Ferral e Quinta dos Salgados, no Município de Loures, passa pela concretização de uma nova ligação viária, a partir da rotunda do IC2 que dá acesso a EN10, com traçado paralelo à linha férrea, cuja função pretende ser de variante à EN10.

Se é francamente difícil perceber-se do que se está a falar (não se percebe o que liga com o quê), mais desconcertado se fica quando se suspeita do objectivo de fazer drenar mais trânsito para a EN 10 e seus acessos, a partir da incivilidade urbanística que se aponta concretizar na Quinta do Ferral e na Quinta dos Salgados.

É despropositado e é insensato.

Pág. 28

O perfil transversal a considerar é de uma via em cada sentido e sem estacionamento para garantir uma melhor fluidez do trânsito. Terá que ser elaborado um estudo de tráfego a validar esta solução de perfil

Reiteramos a posição de que urbanizar a zona que se pretende urbanizar é, a todos os títulos, uma opção profundamente errada.

Em qualquer caso, um estudo de tráfego a realizar, não pode ter como objecto único a urbanização da Quinta do Ferral, como se se tratasse de uma aldeia isolada do contexto. O estudo tem de incorporar não apenas a actual situação da EN 10, do IC2 e dos seus acessos, mas também fazendo reflectir e projectar a massificação urbanística em curso, quer de âmbito habitacional, quer de âmbito logístico, em toda a União de Freguesias e na vizinha Póvoa de Santa Iria, que induz trânsito muito substancial nas vias do Concelho de Loures antes referidas, bem como, considerar o peso brutal que virá a ter a Urbanização dos Salgados neste contexto. Não o fazer, será inaceitável.

Pág. 28

Em todas as vias da unidade de execução, o perfil deve respeitar os parâmetros de dimensionamento do PDM e considerar arborização nos passeios

Urbanizar a Quinta do Ferral e a Quinta dos Salgados uma opção completamente insustentável.

Definir, singelamente, que terá de ser feita a arborização dos passeios, configura uma evidente desresponsabilização para com a área e para com as populações, porque é de uma elementaridade incontornável e, ainda assim, não define mais nada, não é referência para mais nada.

Não determina a proibição da impermeabilização absoluta, não define o aproveitamento das águas pluviais, não obriga a sombreamentos, não exige zonas de conforto térmico, não estabelece pontos de refúgio para fuga a cheias repentinas.

Ou seja, está-se perante termos de referência que, embora citem os riscos e os constrangimentos da localização, os ignoram olímpicamente para a definição de Termos de Referência.

Exige-se, também por isso, a reprovação de tais “termos” aqui apresentados, pelas omissões graves e a sua incapacidade de constituir o “guia” que deveriam ser.

Pág. 31

Considerada essa possível avaliação de perigosidade e risco, e confirmados esses riscos, seria ainda de avaliar as responsabilidades inerentes a uma possível obrigatoriedade de elaboração e execução de um plano de descontaminação de solos.

Urbanizar a Quinta do Ferral e a Quinta dos Salgados é um muito sério revés na ambição e direito constitucional dos santairienses à qualidade de vida.

Os termos de referência para um planeamento urbanístico, não podem ser uma espécie de jogo semântico que alude às problemáticas, mas nunca define a posição municipal, não

determina as regras a cumprir, não clarifica qualquer exigência por mais necessária que seja.

O presente parágrafo é um texto com três volteios e quatro hesitações que acaba por não estabelecer o que é essencial, na nossa opinião: “Qualquer eventual promotor urbanístico da Quinta do Ferral está obrigado a proceder a sondagens para apurar a contaminação dos solos e é inalienavelmente responsável pela sua descontaminação completa.”

Pág. 31

Não excluindo a necessidade de avaliação, caracterização e diagnóstico e eventual futura descontaminação, as áreas potencialmente mais afetadas em termos de contaminação terão impactes de intervenção futura mais reduzidos.

Apenas a ausência de uma visão consistente e sustentável pode justificar permitir-se a deriva imobiliária da Quinta do Ferral e da Quinta dos Salgados. Não nos conformamos com tal rendição aos encantos da ninfa urbanizadora, que a todos põe em risco, os habitantes actuais e os habitantes futuros, para propiciar vantagens económicas a apenas alguns.

Este é um exemplo mais, bem ilustrativo, de que não se está perante “termos de referência” efectivos, mas apenas tímidas considerações genéricas possibilitando todas as opções e as suas contrárias.

Vejam-se as expressões a que se recorre “Não excluindo”, “eventual”, “potencialmente”, para em 4 linhas apenas se desenvolver quase um tratado de tese e antítese. É possível tudo e o seu contrário também.

Bem se percebe que se está perante textos de um consultor privado que, talvez trabalhando para o Município, talvez trabalhando para o promotor urbanístico, não se sabe, adopta uma circularidade cautelosa nas suas abordagens, para deixar portas abertas em 360 graus.

Mas a Câmara Municipal de Loures, a persistir em acolher a insensatez imobiliária, não pode adoptar como suas, para “termos de referência” de pesados empreendimentos, tais latitudes (in)definidoras e terá de ser, obrigatoriamente, directiva e estrita e sem vaguidades, em todas estas matérias.

Sugerimos que numa primeira fase do estudo sejam desenvolvidos trabalhos geotécnicos no âmbito da recolha de amostras de solos com sondagens mecânicas, com sonda equipada com amostradores contínuos para amostragem e posterior análise química em diferentes profundidades, a definir posteriormente.

A Quinta do Ferral e a Quinta dos Salgados deveriam ser um espaço de inovação, sustentabilidade, educação e cultura. Santa Iria de Azóia, o Concelho de Loures e a Área Metropolitana Norte de Lisboa não devem posicionar-se para continuar a densificar o seu território de construção e de pessoas. O declive demográfico em que o país se encontra contraria qualquer tese da necessidade de contínua construção de habitação e menos ainda em zonas de alto risco. A necessidade de reequilibrar o país entre a densificação do litoral e a desertificação dos interiores são outro elemento de ponderação obrigatória para evitar fúrias construtivas como a que estamos a assistir em Loures. A prazo, podemos ser confrontados com edificações sem fim desocupadas, na linha do que já vai acontecendo hoje.

Os trabalhos geotécnicos que o consultor propõe, justificam-se, bem como deve estar definido em “termos de referência” a obrigatoriedade de um plano de intervenção arqueológica, na medida em que se sabe que o Rio Tejo desempenhou um papel fundamental desde a Pré-História, servindo de via de comunicação, transporte e fonte de recursos que atraíram populações antigas para o seu vale e estuário. Vestígios de ocupação humana pré-histórica são encontrados ao longo das suas margens e no estuário, e o rio foi crucial para os estudos da evolução da paisagem e da sedimentação na zona do Baixo Tejo, pelo que é incontornável o estudo arqueológico.

Requalificação da área sob a atual ponte de acesso à parcela

A persistir-se na ocupação imobiliária da frente ribeirinha do Tejo em Loures ao arripio do preconizado no PDM, pergunta-se:

De quem será o encargo com a reabilitação e manutenção da ponte de acesso à propriedade, existente ?

A quem caberá garantir o acesso livre, directo e protegido dos utentes ao passadiço da frente ribeirinha e a sua manutenção ?

Em suma, a ADAL considera:

1. Que o Concelho de Loures não deveria estar a analisar e debater “termos de referência” para viabilizar pretensões imobiliárias na Frente Ribeirinha do Tejo, que desrespeitam frontalmente o que está definido em PDM e que é concordante com os melhores interesses das populações da zona e do Concelho de Loures;
2. O documento que é presente à discussão pública não pode considerar-se como sendo “termos de referência” que a autarquia deseja estipular. É um documento ou colagem de documentos desenvolvidos por consultoras que não propõem um guia que o Município pudesse adoptar, mas antes fazem recomendações titubeantes por se sentirem estarem “empalados” entre a força da lei e do PDM e as pressões urbanísticas que, porventura, lhes asseguram a retribuição do seu trabalho;
3. Que se a Câmara Municipal de Loures perseverar no propósito de permitir enxamear a Frente Ribeirinha de Loures com construção e habitação, perde a oportunidade histórica de impulsionar o Concelho para outros patamares de competitividade económica e de bem-estar social e ambiental;
4. Não faz qualquer sentido que se apreciem termos de referência para a Quinta do Ferral isoladamente e estes não sejam definidos em conjunto para

a Quinta do Ferral e para a Quinta dos Salgados, cuja imbricação é indisfarçável, até no presente documento;

5. Face a tudo o que foi dito, que este documento, deve ser liminarmente reprovado.

A Direcção

27 de Agosto de 2025