

4.3 AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO

Esta é uma Revisão de um PP eficaz, aprovado ao abrigo do regime jurídico instituído Dec. Lei nº 69/90 de 2 de Março, que à época regulava a elaboração, aprovação e ratificação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.

Conforme referido atrás, a Área de Intervenção encontra-se plenamente consolidada, com os arruamentos e infra-estruturas executadas na sua generalidade, pese embora a ainda não execução da ETAR, e os lotes previstos apresentam uma elevadíssima taxa de ocupação, mas com unidades a suspenderem a sua actividade e a exigir reconversão, reflexo da evolução da economia..

Porem, decorridos que vão 15 anos (período ultrapassa a vigência máxima admitida pelo RJIGT) sobre a sua entrada em vigor e não obstante uma alteração intercalar, o Plano mostra-se desadequado face às alterações conjunturais e estruturais entretanto ocorridas na economia e no tipo de investimentos que interessa captar para o Concelho.

Assim, em termos de avaliação do Plano, identificam-se alguns problemas que dão origem a esta revisão:

- A indústria de cortiça e as demais actividades conexas com esta, representam uma considerável madeixa do sector económico do Concelho, sendo por isso intenção do Município acolher, incentivar e apoiar a sua localização no Concelho. Porem, face a uma intenção concreta manifestada por um investidor em se implantar na ZIMB, nenhum dos lotes se adequava a face à sua dimensão e porte.
- O facto de não ser possível a anexação de lotes, para efeitos de edificação única em lotes contíguos, impediu em algumas situações a expansão de indústrias, que por esta via se viram obrigadas a procurar nova localização, enquanto noutros casos foram sendo encontradas soluções de recurso no interior da Área de Intervenção, que interessa agora regularizar
- Pese embora estivesse previsto o uso de creche para o lote 41, nenhuma entidade privada demonstrou qualquer interesse em prosseguir com o desenvolvimento deste equipamento, ou similar, tendo ficado mais uma vez um lote vazio em detrimento da sua ocupação por outra actividade face à rigidez dada aos usos no plano eficaz.

- A previsão de amplos espaços verdes no interior da área de intervenção, que pareceu à data essencial, demonstrou-se não só ser ineficaz e sem correspondência para as necessidades de uma Zona Industrial, como impeditivo da expansão de algumas indústrias contíguas a estas zonas, enquanto outros se transformaram em espaços destinados ao depósito de lixos vários.
- Por outro lado, parte da Área de Intervenção, em princípio reservada para a ETAR, mostrou-se excessiva para este efeito, resultando na existência de terrenos com aptidão para acolherem novas actividades, o que se mostra determinante para o prosseguimento da política oferta de solo apto para a captação de investimento no Concelho.

Por outro lado, as políticas urbanísticas prosseguidas pela Câmara Municipal mostram a necessidade de reformulação do dispositivo instrumental do Plano, de forma a poder acolher outros usos não previstos inicialmente, como sejam os casos do Observatório da Cortiça, a instalação de uma Central de Resíduos de Construção e de Demolição ou, ainda, a deslocalização de um parque de sucata do interior da Vila de Coruche.

Por todo o exposto, concluímos que o PPZIMB, aprovado em 1991, já não satisfaz as necessidades exigidas pela actual conjuntura económica, apresentando-se agora como um espartilho à instalação de empresas em especial no que respeita à instalação de empresas destinadas ao comércio e serviços, sector que cada vez mais domina a economia, assim como à expansão ou reconversão de unidades instaladas.

A revisão vai dar resposta a estas questões, assim como reformular alguns aspectos do desenho urbano que se mostram desadequados, nomeadamente no tocante ao estacionamento público.

4.4 COMPROMISSOS E INTENÇÕES

Consequência dos bloqueamentos que identificados no Plano, acumulam-se alguns compromissos assumidos pela Câmara Municipal junto a investidores já instalados na Área de Intervenção ou algumas intenções de investimento que só a revisão do Plano de Pormenor pode dar resposta e que, de certo modo, a justificaram.

Com a Planta 4.2, Compromissos e Intenções, pretende-se visualizar o conjunto de compromissos e intenções latentes, que no seu conjunto constituem objectivos programáticos garantes de uma melhor resposta da ZIMB à procura dos investidores e que a Câmara Municipal pretende ver assegurados, a serem resolvidos através da revisão Plano de Pormenor:

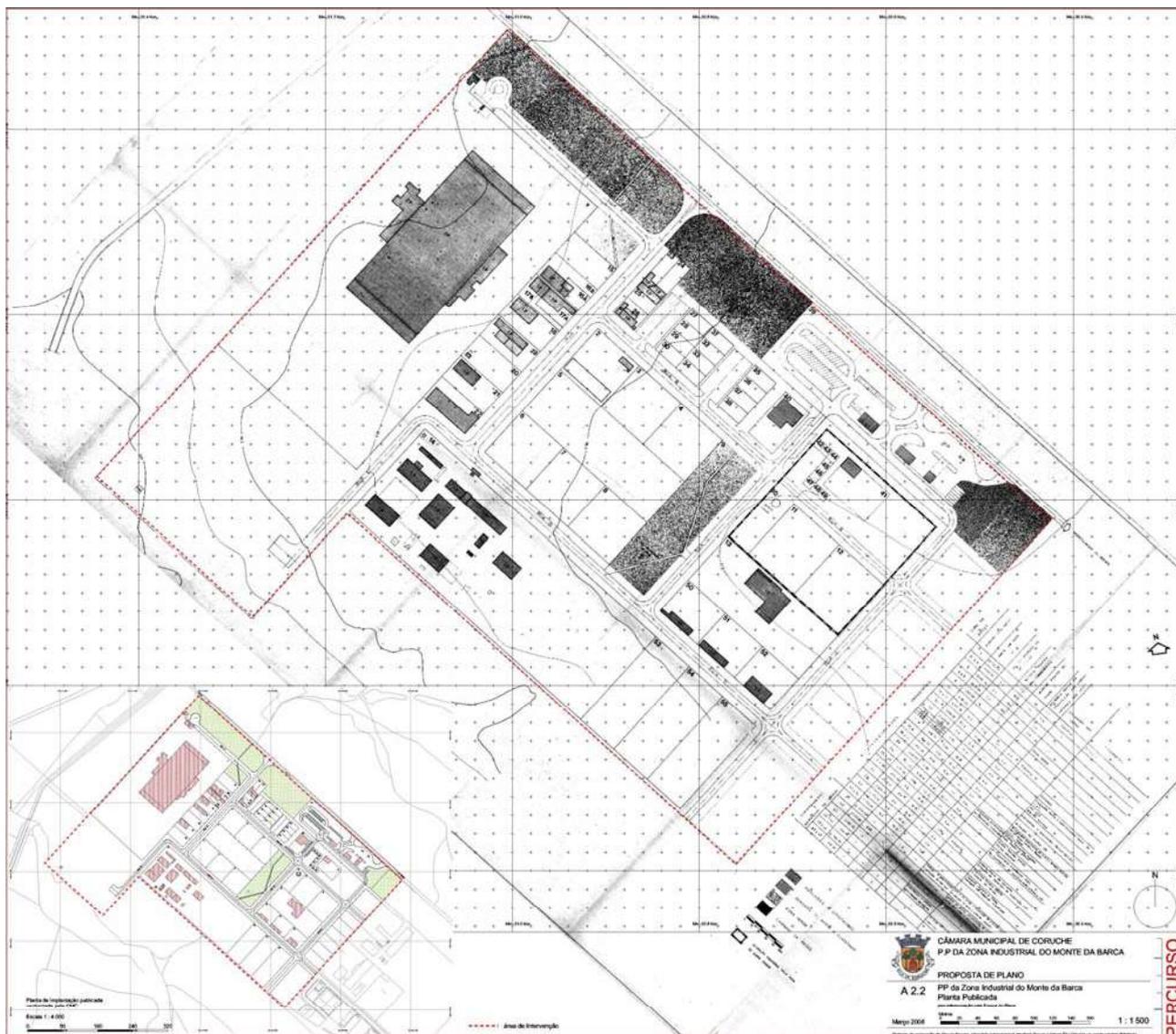
- Possibilidade de junção de lotes contíguos do mesmo proprietário, permitindo uma gestão mais adequada do seu espaço e, em especial, permitindo o licenciamento de edificações dimensionadas às necessidades efectivas da actividade desenvolvida, só possível através da unificação cadastral que agora o Plano não permite – caso dos lotes 5/6/7, 21/22, 23/24, 27/28, 29/30, 31/32, 33/34, 37/38 e 43/44/45/46.
- Em particular, a junção dos lotes 9/11,12/13, com agregação de parte do lote 10 e do arruamento F (estes dando origem a um novo lote 13A), desafectado do domínio público, de forma a permitir a instalação/expansão de uma grande indústria corticeira com grande exigência de área e considerada vital para o desenvolvimento concelhio.
- Ampliação do lote 50.
- Divisão do lote 8.
- Divisão do lote 14, para permitir a diferenciação cadastral de serviços oficiais municipais distintos.
- Delimitação concreta do lote destinado à ETAR, dimensionado em função das suas efectivas necessidades e aproveitamento da área remanescente, de forma a garantir uma oferta adicional de lotes para implantação de novas actividades, entre as quais uma central de reciclagem de resíduos de construção e de demolição (dando origem aos lotes propostos 59, 60, 61, 62, 63 e 64)
- Aproveitamento de algumas parcelas dispersas, afectas a espaços verdes ou indistintos no actual Plano, rentabilizando o solo disponível e reforçando a oferta de lotes na Área de Intervenção, permitindo a concretização de pretensões de investimentos (dando origem aos lotes 15A, 65 e 66)
- Regularização de um parque de sucatas (lote 53).
- Redefinição do lote 41 e reconversão de usos, para permitir a instalação do Observatório da Cortiça, equipamento de iniciativa da CM Coruche.

De referir ainda que algumas transformações ocorreram no período de aplicação do Plano:

- Foi constituído e registado um lote 57, concretizando uma delimitação indefinida constante a sul no Plano em vigor.
- Iguamente, outra área indefinida a sul foi agregada a um prédio contíguo, exterior à Área de Intervenção e objecto de duas operações de loteamento sucessivas (que o PDM permite em área Industrial, no caso proposta, já que não impõe a realização de Plano de Pormenor), dando origem a lotes parcialmente abrangidos pelo Plano. As partes destes lotes abrangidos pela Área de Intervenção são referidas como parcela A (parte do lote 1 do loteamento titulado pelo Alvará 3/2004) e parcela B (parte do lote 1 do alvará 1/2003).
- Concretização da ligação à Zona de Expansão da ZIMB, através de uma área de cedência prevista no loteamento titulado pelo alvará 3/2004, cuja parte abrangida pela Área de Intervenção é identificada nas Plantas de Transformação Cadastral (A6.1, A6.2 e A6.3) como parcela C.

Com a **Planta de Acompanhamento A4.3, Registo do Licenciamento Urbano**, procede-se à indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor.

ANEXO: CARTOGRAFIA DE ACOMPANHAMENTO



Planta A2.2 – Planta Síntese do Plano Actual



Planta A4.1 – Planta de Situação Actual



Planta A4.3 – Planta de Registo do Licenciamento Urbano