



XI ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE  
CORUCHE

RELATÓRIO

Coruche  
Junho 2019



## **I – Introdução**

O presente relatório visa dar cumprimento ao disposto no artigo 97º n.º 2 a) do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, (que adiante designaremos por RJIGT), os objetivos e as opções de base territorial adotadas que alteram PDM, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais que justificam esta alteração, esclarecendo assim as motivações que norteiam a decisão de proceder à elaboração da XI alteração do PDM de Coruche, o qual foi publicado em 24 de agosto de 2009, através da RCM n.º 111/2000.

Disciplinam estes normativos que o Plano Diretor Municipal pode ser alterado “ em função da evolução das, condições ambientais económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos ( cfr. Artigo 118.º do Dec. Lei 80/201), sendo seguidos para o efeito as regras instituídas para a elaboração do Plano.

O Plano Diretor Municipal foi aprovado por resolução de Conselho de Ministros 111/2000, publicada em 24 de agosto de 2000, na segunda série – B do “ Diário da República “.

Em termos de dinâmica, o PDM foi sendo alterado/ corrigido ao longo do tempo de modo a dar resposta a erros identificados relativos a cartografia, a adaptar-se ao PROT OVT e aos Planos Municipais de Ordenamento do Território publicados e a considerar a alteração da afectação de equipamentos de utilização coletiva.

## **II- Enquadramento legal do plano**

A XI alteração ao Plano é efectuada em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



### **III- Definição do conteúdo material e documental da alteração do plano**

#### **Conteúdo material**

A XI alteração ao PDM tem como principal fundamento dar resposta às necessidades de expansão de empresas que desenvolvem a sua atividade e devido à classificação do solo não lhes é permitido expandir ou legalizar as construções ou iniciar a construção e que não se enquadram no DL 165/2014, de 05 de novembro - RERAE.

Assim, visa a alteração ao PDM dar resposta a diferentes situações distintas:

A) Para dar resposta à necessidade de actividades económicas existentes no povoamento rural/ foros, em espaço urbanizável, será alterado o regulamento de modo a assegurar a possibilidade de ampliação de actividades económicas existentes. O PDM em vigor não salvaguardou estas situações o que torna inviáveis as ampliações dado que os índices a aplicar são muito baixos;

B) Criação de uma nova categoria de espaço no solo rural que permita enquadrar actividades económicas existentes em solo rural – “espaço de actividades económicas em solo rural – AEr”;

Os espaços definidos dizem respeito a empresas existentes que pretendem ampliar as suas instalações e não o podem fazer por causa do PDM. As empresas são:

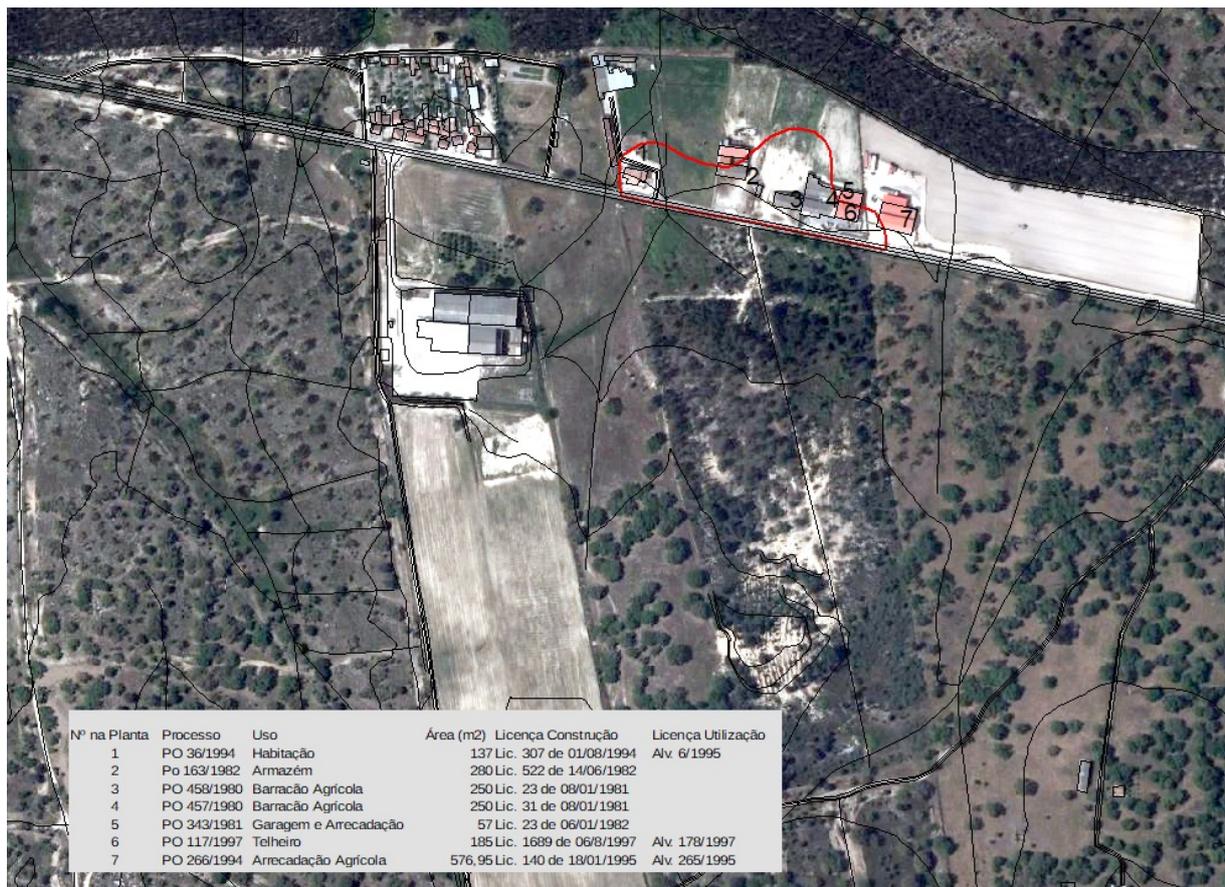
1- Pereira & Rouxinol, Lda/ Bairro da Serração, Fajarda - <http://www.pereirarouxinol.pt/pt/pagina-inicial>

<https://www.google.pt/maps/@38.9507982,-8.5577138,374a,35y,337.31h,44.87t/data=!3m1!1e3?hl=pt-PT> Através deste endereço do googlemaps é possível aceder à localização e a imagens do edificado existente.

A sede da empresa é em Coruche mas o armazém é na Fajarda, sendo que os edifícios existentes são anteriores ao PDM e na altura não foi desafetada a área da RAN,

conforme se pode ver no orto de 1995 e 1998, em anexo. Em reunião com a DRAPLVT, em 03/05/2016, cuja ata se anexa, foi analisada a situação deste conjunto de empresas que se localiza no Bairro da Serração e foi referido que não se percebia o porquê da RAN ter passado para o outro lado da estrada, nem se percebia o critério de delimitação daquela mancha de RAN. Nesta alteração apenas se solicita a alteração da RAN na área que se sobrepõe a edifícios existentes antes da entrada em vigor do PDM de Coruche.

No processo de alteração da RAN foi elaborada planta e quadro resumo com os edifícios existentes no Bairro da Serração e as operações urbanísticas existentes. Em anexo ao relatório do processo da RAN foram anexadas as licenças emitidas.



Os processos licenciados pela empresa Parreira e RAN nos processos de Obras

- PO 457/1980 - Barracão Agrícola, 250 m<sup>2</sup>, Licença de Construção nº 31 de 08/01/1981. Sem Licença de Utilização;
- PO 458/1980 - Barracão Agrícola, 250 m<sup>2</sup>, Licença de Construção nº 23 de 08/01/1981. Sem Licença de Utilização;
- PO 343/1981 - Garagem e Arrecadação, 57 m<sup>2</sup>, Licença de Construção nº 23 de 08/01/1982. Sem Licença de Utilização;
- PO 117/11997 - Telheiro, 185 m<sup>2</sup>, Licença de Construção nº 1689 de 06/08/1997. Alvará de Licença de Utilização nº 178/1997;

Anexa-se informação técnica 608 de 08/03/2016 em que é analisada a possibilidade de desenvolver um procedimento de correção material ou alteração do PDM. Na sequência de reunião com a DRAP LVt (ata em anexo) foi referido que a alteração da RAN não caberia num procedimento de correção material, pelo que se optou pela alteração ao PDM, tendo-se aguardado pelas conferências de serviços enquadradas no RERAE.

Ao lado da empresa Pereira & Rouxinol, Lda existem outras duas empresas que foram inseridas em Área de Atividades Económicas em Solo Rural, bem como as instalações afectas a secador de arroz do outro lado da EN 114-3.

Foi delimitado como "espaço de atividades económicas em solo rural" toda a área dos artigos rústicos, sendo que os índices foram definidos em função da área média das parcelas na ordem dos 5000 m<sup>2</sup>, a área de construção existente e as perspectivas de desenvolvimento que se pretende assegurar às empresas existentes.

2 - Recta da Fajarda, Combustíveis, Lda- <http://www.vasilpneus.pt/paginainicial>  
<https://www.google.pt/maps/@38.9583335,-8.5906157,3a,75y,234.09h,87.6t/data=!3m6!1e1!3m4!1sp9dX4xno3u5VwIKu6t5b0w!2e0!7i13312!8i6656?hl=pt-PT> Através deste endereço do googlemaps é possível aceder à localização e a imagens do edificado existente.

Na Fajarda, é igualmente delimitado um espaço de atividades económicas em solo



rural que inclui as atuais bombas de combustível e snack bar e cujo proprietário pretende desenvolver uma atividade idêntica à que tem em Marinhas, cujos espaços podem ser vistos em imagens existentes na internet. Em anexo está o requerimento da empresa com uma caracterização da atividade e a proposta de alteração ao PDM sendo que não foi delimitado como "espaço de atividades económica, em solo rural toda a área dos artigos mas a necessária para que com um índice de 0.35 o proprietário conseguisse uma área de construção de aproximadamente 4000 m2.

De referir que se pretende diversificar as atividades económicas ligadas ao ramo automóvel, associando às bombas de combustível e à restauração uma série de serviços que o requerente já desenvolve com sucesso.

3 - Supercoruche/ Intermarché de Coruche -  
<https://www.intermarche.pt/lojas/santarem/1282-coruche/>

[https://www.google.pt/maps/@38.9647634,-8.5335734,3a,75y,299.66h,105.13t/data=!3m6!1e1!3m4!1sPjIC\\_YgcBkRoEIFz6Rna-A!2e0!7i13312!8i6656?hl=pt-PT](https://www.google.pt/maps/@38.9647634,-8.5335734,3a,75y,299.66h,105.13t/data=!3m6!1e1!3m4!1sPjIC_YgcBkRoEIFz6Rna-A!2e0!7i13312!8i6656?hl=pt-PT) Através deste endereço do googlemaps é possível aceder à localização e a imagens do edificado existente.

A alteração visa possibilitar a renovação da licença de exploração do posto de combustível e as instalações de lavagem existentes, sendo que é necessário emitir uma nova licença de utilização. À data do PDM, a área à entrada da Vila foi desafectada de condicionantes legais mas não foi integrada em perímetro urbano, pelo que o índice das "outras áreas agrícolas" não permite a emissão das licenças necessárias.

Em anexo contam as informações técnicas relativas a este processo.

Foi definido um espaço para atividades económicas em solo rural.



4 – Agrogaspares – Sociedade de representação de tratores e alfaías agrícolas, Lda - <http://www.agrogaspares.pt/gp.asp?p=2434241350>

<https://www.google.pt/maps/@38.8378067,->

[8.5777868,3a,90y,336.14h,86.34t/data=!3m6!1e1!3m4!1sr0Tj94dTtSgCqc-](https://www.google.pt/maps/@38.8378067,-8.5777868,3a,90y,336.14h,86.34t/data=!3m6!1e1!3m4!1sr0Tj94dTtSgCqc-)

[jTxdqW!2e0!7i13312!8i6656?hl=pt-PT](https://www.google.pt/maps/@38.8378067,-8.5777868,3a,90y,336.14h,86.34t/data=!3m6!1e1!3m4!1sr0Tj94dTtSgCqc-!1TxdqW!2e0!7i13312!8i6656?hl=pt-PT) Através deste endereço do googlemaps é possível aceder à localização e a imagens do edificado existente.

À semelhança das situações anteriormente referidas, esta empresa também se vê impedida de ampliar as instalações existentes na Branca devido aos reduzidos índices do PDM em vigor em povoamento rural / foros - espaço urbanizável. Assim, foi delimitada a área necessária à ampliação como “área de atividades económicas em solo rural.

C) Criação do aglomerado rural do Bairro da Serração que permita a ampliação de atividades económicas e edifícios existentes. No PDM em vigor este aglomerado não foi delimitado, tendo ficado integrado em “outras áreas com aptidão florestal” o que pelo facto das propriedades serem pequenas e dos índices baixos, não permite o desenvolvimento de atividades económicas;

D) Prever no regulamento a possibilidade das atividades económicas se poderem implantar em solo rural, nomeadamente em espaços agrícolas e florestais desde que cumpram o definido no artigo 16º do DR 15/2015, de 19 de Outubro. Retirou-se a menção a indústrias isoladas dado que de acordo com o DR 15/2015 a indústria transformadora não se pode instalar em solo rural. Trata-se portanto de uma alteração que visa igualmente adaptar o regulamento do PDM à legislação em vigor. Para além do definido na lei geral, define-se as condições para a instalação de atividades económicas em solo rústico. Clarifica-se igualmente a possibilidade de instalação de indústrias extractiva em solo rústico, conforme disposto no artigo 16º do DR 15/2015, de 19 de Outubro, regulamentando os requisitos a considerar na instalação destas atividades, dando-se assim cumprimento à deliberação de Câmara de 06/ de abril de 2016.



E) Retirar a área máxima de implantação de 2000 m<sup>2</sup> para as instalações agropecuárias em espaços agrícolas e florestais dado que a mesma é muito reduzida e não permite o desenvolvimento das atividades económicas existentes e que se queiram instalar.

F) Regulamenta-se a ampliação de edificações existentes para atividades económicas na área de povoamento rural foros.

G) Retirou-se a área mínima de propriedade para instalação de apoios à atividade agrícola ou florestal, dado que o PROT OVT só condicionou a área mínima para habitação.

As alterações não colocam em causa o modelo de desenvolvimento territorial definido no PDM já que se trata de assegurar a viabilidade de atividades económicas cujo desenvolvimento/ ampliação não foi salvaguardado aquando da elaboração do Plano.

A alteração não visa alterar a delimitação de servidões e restrições de utilidade pública, sendo que no caso do Bairro da Serração foi realizada uma reunião, conforme atas em anexo, com o ICNF e DRAP LVT, onde foi referido que a delimitação da RAN e estavam incorretas dado que os edifícios já existiam antes da entrada em vigor do PDM, conforme se pode ver nos ortofotomapa de 1998 e 1995. No caso da reta da Fajarda verifica-se uma incongruência entre o definido na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento, no que se refere à delimitação das áreas de montado de sobro e azinho, sendo que a delimitação da área de atividades económicas delimitada não interfere com a área de montado de sobro e azinho definida na planta de condicionantes.

Na Planta de alterações ao PDM de Coruche, é possível analisar as alterações propostas.

Conforme solicitado pela CCDR LVT na reunião de acompanhamento realizada em 20/08/2018, foi verificado o nº de fogos e a distância entre eles no Bairro da Serração



no sentido de aferir o limite do aglomerado.

Na imagem seguinte é possível ver o buffer de 25 metros às construções e o nº de fogos da BGEMN de 2011.

Bairro Serração - 2015

O Bairro da Serração, em 2011, tinha 12 fogos, sendo que 11 não há dúvida que formam um aglomerado.

Na proposta apresentada para consulta das entidades justificou-se que o aglomerado rural deveria incluir o espaço até à casa mais isolada que dista 130 metros do aglomerado porque: 1) o terreno vazio nunca teve uma ocupação florestal; 2) historicamente este terreno era utilizado para fazer hortas e 3) a densidade de fogos é muito superior aos referenciais do PROT OVT sendo que o total do aglomerado tem 3.4 hectares e 12 fogos o que dá 3.5 fogos/ ha.



Esta justificação não foi aceite pela CCDR LVT conforme ata da conferência procedimental dado que a habitação existente isolada está a mais de 50 metros da última casa do aglomerado. Assim o espaço entre o aglomerado rural e os armazéns existentes fica afecto a “Outros espaços com aptidão florestal”, situação que deverá ser avaliada no âmbito da Revisão do PDM.

#### **Conteúdo documental:**

- 1- Planta de Ordenamento
- 2- Planta de Condicionantes
- 3- Regulamento
- 4- Relatório

#### **IV - Inventariação das condicionantes:**

As condicionantes legais existentes são:

- Rede Rodoviária Nacional – Estrada Nacional
- Reserva Agrícola Nacional

#### **V - Oportunidade da alteração ao plano e adequabilidade da estratégia de intervenção com os princípios da disciplina urbanística e do ordenamento do território**

A XI alteração do plano visa adequar a disciplina urbanística às necessidades dos agentes económicos. As alterações não colocam em causa o modelo de desenvolvimento territorial definido no PDM já que se trata de assegurar a viabilidade de desenvolver atividades económicas que já existiam antes da entrada em vigor do PDM e cuja ampliação não foi salvaguardada aquando da elaboração do Plano.



## **VI- Tramitação processual**

A XI alteração do PDM desenvolveu-se de acordo com a seguinte tramitação processual

- a) Deliberação de início do procedimento: reunião de Câmara de 07 de março de 2018;
- b) Período de prévia publicitação: de 27 de março a 17 de abril de 2018;
- c) Reuniões de acompanhamento com a CCDR LVT, ICNF e DGEG, entre agosto e setembro de 2018;
- d) Aprovação da proposta de alteração para envio a CCDR para conferência procedimental: reunião de Câmara de 03 de outubro de 2018
- e) Reunião procedimental/ parecer de entidades: 03 de janeiro de 2019
- f) Aprovação da proposta de plano: reunião de câmara de \_\_\_\_\_
- g) Período de Discussão Pública: de \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_
- h) Aprovação da versão final para Assembleia Municipal: reunião de Câmara de \_\_\_\_\_
- i) Aprovação da XI alteração ao PDM de Coruche: reunião da Assembleia Municipal de \_\_\_\_\_

## **VII – Análise do parecer das Entidades / Conferência procedimental**

No âmbito da fase de acompanhamento do plano realizou-se a conferência procedimental em Janeiro de 2019, tendo a CCDR LVT enviado a ata da conferência procedimental no dia 04 de janeiro via email.

As alterações decorrentes do parecer das entidades foram verificadas na própria ata da conferência procedimental, que se anexa a este relatório.