



CÂMARA MUNICIPAL DE CORUCHE

**MINUTA DAS DELIBERAÇÕES APROVADAS
REUNIÃO ORDINÁRIA DE 7 DE JUNHO DE 2023**

----- Aos sete dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três, nesta Vila de Coruche, Paços do Concelho e Sala das Sessões, reuniu a Câmara Municipal de Coruche, sob a Presidência do Senhor Francisco Silvestre de Oliveira, e com a presença dos Vereadores Senhores, Pedro Filipe Tadeia Ferreira, Susana Gaspar Ribeiro da Cruz, Carlos Alberto dos Santos Peseiro, Valter Peseiro Jerónimo e Osvaldo Manuel Rosado Mendes.-----

----- A Câmara aprovou em minuta, nos termos do artigo 57.º, n.º 3 do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o assunto a seguir mencionado: -----

----- CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO CAOS - COOPERATIVA DE HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO E DE SOLIDARIEDADE SOCIAL, CRL.:-

Foi presente a Informação Interna do Serviço de Ordenamento do Território – SIG, com o registo n.º 12957, de 02.06.2023, da qual se extrai: -----

----- “1) A Aldeia do CAOS – Cooperativa de Habitação e Construção e de Solidariedade Social, CRL, pretende implementar um complexo residencial predominantemente virado para uma comunidade sénior, nas suas propriedades no lugar do Biscainho, artigos rústicos n.º 331 e 332 da secção cadastral NN. -----

----- 2) Na sequência dessa pretensão, a requerente instruiu um processo de direito à informação n.º 14/2021, que no decurso do mesmo surgiu várias informações prestadas ao requerente bem como reuniões e verificou-se que a pretensão não seria executável dadas as categorias de solo previstas no Regulamento do PDM que incidiam sobre as respetivas propriedades onde se desenvolveria o projeto.-----

----- Foi ainda consultada a CCDR-LVT, tendo a referida entidade concluído que a pretensão não era compatível com o artigo 44.º e alínea b) do n.º 5 do artigo 65.º do RPDM. -----

----- 3) Previamente a esta pronúncia da CCDR-LVT e na sequência do processo de direito à informação, já a requerente através da entrada n.º 12968, de 12.08.2022, tinha solicitado à Câmara que a mesma desenvolvesse um plano de pormenor para o local com contrato de planeamento. Este instrumento de gestão territorial, torna assim a pretensão da requerente executável mediante o desenvolvimento do referido IGT. -----

----- Nesse sentido foi enviado ofício n.º 5828, de 08.09.2022, a solicitar elementos por forma a celebrar o respetivo contrato de planeamento para posterior desenvolvimento de plano de pormenor. -----

----- 4) O requerente ao longo deste tempo desenvolveu um concurso de ideias. -----

----- De acordo com a memória descritiva do projeto o modelo a desenvolver resulta de uma situação intermédia entre as duas primeiras ideias, e será desenvolvido no momento



CÂMARA MUNICIPAL DE CORUCHE

**MINUTA DAS DELIBERAÇÕES APROVADAS
REUNIÃO ORDINÁRIA DE 7 DE JUNHO DE 2023**

do plano de pormenor.-----

----- O referido modelo arquitetónico a implementar encontra-se devidamente descrito na memória descritiva (em anexo).-----

----- O projeto prevê a construção no máximo de 100 residências de tipologia T0 a T3 com áreas entre os 60,00m² e 100,00 m², e prevê ainda construção de áreas destinadas a serviços e de equipamentos comunitários perfazendo uma área de 2500,00 m² no total de equipamentos.-----

----- Estes espaços de serviços contemplando restauração, cafetaria literária, unidade de saúde, ginásio e prestação de cuidados de assistência pessoal entre outros serviços, destinados ao público e visam a concessão ou arrendamento.-----

----- 5) Parâmetros urbanísticos (de acordo com a memória)-----

----- As áreas, volumetria e índices serão de acordo com a seguinte listagem:-----

----- Área dos prédios 331 +332 -----110.250 m²-----

----- Área Verde de Proteção à linha de água -----22.575 m²-----

----- Índice máximo de Implantação (após dedução da área de RAN) -----0,2-----

----- Índice máximo de Construção (após dedução da área de RAN) -----0,2-----

----- Área máxima de Implantação/Construção -----17.535 m²-----

----- N.º máximo de pisos -----1-----

----- N.º máximo de unidades de habitação -----100-----

----- Área estimada de implantação e construção residencial -----10.000 m²-----

----- Área estimada de construção para serviços e equipamentos -----2.500 m²-----

----- Habitantes por hectare (estimativa) -----25-----

----- Índice Permeável Total Mínimo -----0,70-----

----- 5.1) Enquadramento no PDM-----

----- O limite de intervenção do plano abrange as duas propriedades, existindo 3 categorias de espaços para o local de acordo com o PDM em vigor, (espaços urbanizáveis, área de verde agrícola e RAN).-----

----- A proposta esclarece que a área RAN é uma área que se pretende salvaguardar mantendo o seu objetivo, por se entender que se tratando de uma SRUP se deve conservar, relevando assim o carácter sustentável do ponto de vista económico e ambiental que o projeto pretende atingir.-----

----- Nesse sentido as propostas tidas em concurso procuraram não intervier diretamente nem afetar construções nessa classe de espaços, não se verificando a necessidade de exclusão da RAN.-----

----- A categoria de espaço verde agrícola, prevê um índice de construção de 0,3, sendo



CÂMARA MUNICIPAL DE CORUCHE

**MINUTA DAS DELIBERAÇÕES APROVADAS
REUNIÃO ORDINÁRIA DE 7 DE JUNHO DE 2023**

que os espaços urbanizáveis têm previsto um índice de construção de 0,4 e de implantação de 0,2. -----

----- De acordo com o quadro verifica-se que a proposta salvaguarda esses valores. -----

----- Nos espaços de verde agrícola está também previsto de acordo com o RPDM o máximo de dois fogos, neste sentido e dado a natureza do projeto, tipo “coliving”, o número de habitações autónomas ultrapassa o previsto no PDM em vigor. -----

----- Neste sentido a elaboração do plano de pormenor, visa alterar estes valores no PDM, o que por estar relacionado altera também a densidade populacional. -----

----- Após a aprovação do plano, haverá necessidade de alterar o Plano Diretor Municipal, por via de o plano ser compatível com o mesmo. -----

----- 6) Oportunidade/objetivo -----

----- A natureza do projeto enquadra-se na estratégia municipal, e poderá vir a tornar o espaço um polo atrativo, dinâmico e dinamizador no lugar do Biscainho, bem como agregador para a comunidade local. -----

----- Este projeto contribuirá para a criação de postos de trabalho, bem como indiretamente para o fortalecimento de outros serviços/comércio no local, por via do universo de residentes e visitantes que poderá atingir. -----

----- Em termos de localização de referir que se encontra a uma curta distância temporal de Lisboa e junto a um eixo principal de ligação (EN 119) à referida cidade, o que poderá indiretamente contribuir para um aumento de movimentação de pessoas e consequente procura de serviços no concelho de Coruche com alguma regularidade, o que será de todo o interesse de forma indireta para o turismo e seus objetivos estratégicos, bem como melhorar outros fatores sociais e económicos. -----

----- Em termos urbanísticos o mesmo poderá assumir e reforçar a polinucleação e contribuir para uma hierarquização dos Povoamentos Rurais – Foros, tal como é estratégia assumida pelo município pelo processo de revisão do PDM. -----

----- O local de intervenção ainda que afastado do centro da vila de Coruche, poderá vir a beneficiar e usufruir de um uma rede de equipamentos e serviços públicos já existentes, tornando o mesmo um projeto mais inclusivo. -----

----- Dada a natureza do projeto e o facto do mesmo procurar criar equipamentos para uso da comunidade no geral poderá tornar o referido projeto como um polo dinamizador de toda a comunidade concelhia, com a utilização e partilha de espaços bem como o desenvolvimento de atividades de grupo. -----

----- Este projeto promovido por uma cooperativa assenta na lei de bases da habitação pois não visa atingir o mercado, não contribuindo para a especulação imobiliária. -----



CÂMARA MUNICIPAL DE CORUCHE

**MINUTA DAS DELIBERAÇÕES APROVADAS
REUNIÃO ORDINÁRIA DE 7 DE JUNHO DE 2023**

----- Importa ainda que essa visão encontra-se de acordo de entre outras estratégias municipais, com a estratégia local de habitação e carta de habitação, dois documentos cruciais para o futura da habitação no município. -----

----- 7) De acordo com o artigo 78.º do RJIGT, os planos municipais serão objeto de avaliação ambiental estratégica caso sejam suscetíveis de ter efeitos significativos sobre o ambiente e de acordo como o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho. -----

----- De acordo com o Relatório da Fundamentação da Isenção de Avaliação Ambiental (em anexo) a Elaboração do Plano de Pormenor não implica nem produz efeitos significativos no ambiente, pelo que se considera a pretensão isenta do procedimento de Avaliação Ambiental nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/15, de 14 de maio, e no artigo 3.º do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual. -----

----- 8) De acordo com o n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT a deliberação que determina a celebração de contrato de planeamento e a proposta de contrato são alvo de discussão pública pelo prazo de 10 dias nos termos do artigo 89.º do RJIGT; -----

----- 9) De acordo com o n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT a celebração do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada, que explicita: -----

----- "(...)-----

----- a) As razões que justificam, do ponto de vista do interesse local, a sua celebração; --

----- b) A oportunidade da deliberação, tendo em conta os termos de referência do futuro plano, designadamente, a sua articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do plano diretor municipal ou do programa ou do plano intermunicipal;-----

----- c) A eventual necessidade de alteração aos planos intermunicipais e municipais em vigor - -----

----- (...)-----

----- 10) O requerente enviou uma minuta de contrato de planeamento, é imprescindível que o serviço jurídico faça a apreciação do mesmo, de forma a acautelar todas as questões jurídicas de forma prévia à discussão pública do mesmo." -----

----- A Câmara deliberou, por unanimidade: -----

----- De acordo com o ponto 9 da Informação Interna, aprovar a Minuta do Contrato de Planeamento para a Elaboração do Plano de Pormenor da Aldeia do CAOS, que fica em anexo à Informação Interna supracitada; -----



CÂMARA MUNICIPAL DE CORUCHE

**MINUTA DAS DELIBERAÇÕES APROVADAS
REUNIÃO ORDINÁRIA DE 7 DE JUNHO DE 2023**

----- Aprovar os termos de referência anexos à Informação Interna supracitada, e que dela fazem parte integrante; -----

----- Aprovar a não sujeição desde procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, considerando os fundamentos apresentados no relatório anexo à Informação Interna supracitada, de acordo com o ponto 7 da Informação Interna; -----

----- Aprovar a abertura de um período de discussão pública do contrato e da deliberação pelo prazo de 10 dias, de acordo com o artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT); -----

----- Aprovar a abertura de um período de participação pelo prazo de 15 dias de acordo com o artigo 89.º do RJIGT a publicitar através de Diário da República e na página da Câmara na Internet. -----