



## **Município de Coruche**

**Divisão Urbanística e de Ordenamento do Território**

**Serviço de Ordenamento do Território e SIG**

### **Termos de referência**

## **Plano de Pormenor do Conjunto Residencial Sénior Colaborativo e de Solidariedade Social – Aldeia do Caos**

### **Biscainho**

**IGT com Contrato de planeamento**

**Fevereiro de 2023**

## **INDICE GERAL**

- 1. INTRODUÇÃO**3
- 2. ENQUADRAMENTO**3
- 3. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIAS**5
  - 3.1. ÁREA DE INTERVENÇÃO
  - 3.2. ENQUADRAMENTO LEGAL NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
- 4. OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO**8
- 5. PROCESSO DE ELABORAÇÃO**10
  - 5.1. FASES E PRAZO DE ELABORAÇÃO
  - 5.2. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA
  - 5.3. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO
  - 5.4. CARTOGRAFIA DE BASE
- 6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL**13
- 7. ANEXOS:**15

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se aos Termos de Referência do Plano de Pormenor do Conjunto Residencial Sénior Colaborativo e de Solidariedade Social – Aldeia do Caos, na freguesia do Biscainho, nos termos do nº 3 do artigo 76º do Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e enquadra a oportunidade de elaboração do Plano, resumindo os respetivos fundamentos justificativos.

A elaboração do plano decorre no âmbito de um contrato de planeamento entre a Aldeia do Caos – Cooperativa de Habitação e Construção e de Solidariedade Social, CRL, e a Câmara Municipal de Coruche (CMC) ao abrigo do artigo 79º do RJIGT. Este documento é parte integrante do referido contrato.

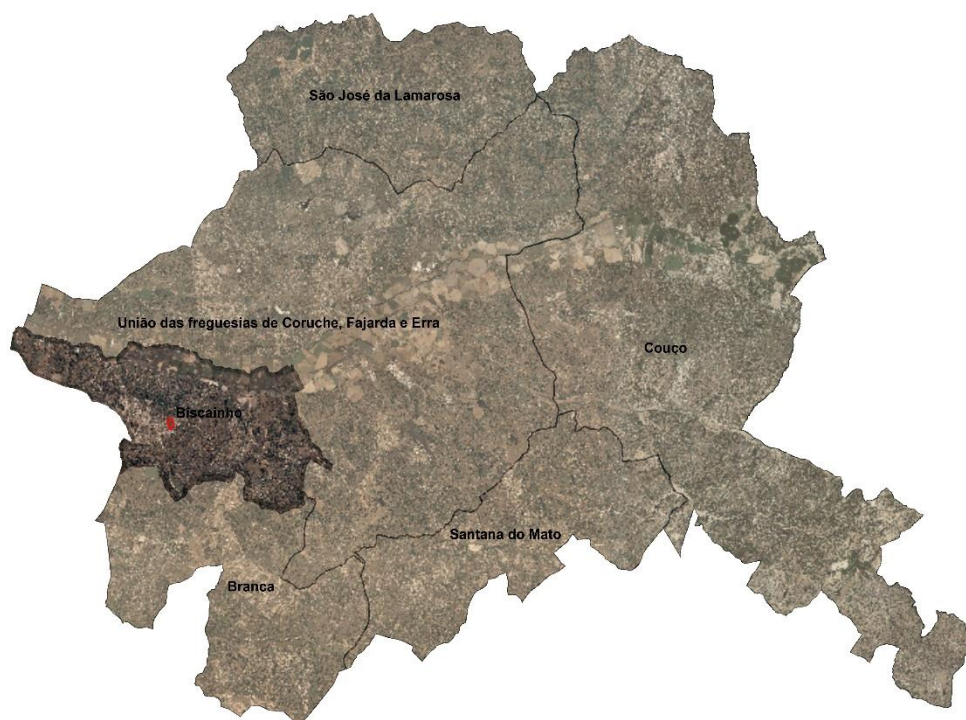
Cabe ainda à CMC decidir da necessidade, ou não, de proceder à avaliação ambiental (artigo 78.º do RJIGT) tendo em conta os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, bem como definir, caso atenda a essa valência, o tipo de acompanhamento mais indicado para a elaboração do PP, de acordo com o artigo 86.º do RJIGT.

## 2. ENQUADRAMENTO

O concelho de Coruche integra a região estatística do Alentejo, nomeadamente NUTS II, e a sub-região estatística da Lezíria do Tejo, NUTS III, e integrado na região tutelada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo<sup>1</sup>. Abrange uma área de 1115.72 km<sup>2</sup> com 17.356 habitantes (censos 2021), apresentando assim uma densidade populacional de 15,55 hab/Km<sup>2</sup>. De acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, PROT-OVT, o concelho de Coruche constitui um centro urbano regional, subdividindo-se ainda em seis freguesias, nomeadamente: União de Freguesias Coruche, Fajarda e Erra, Biscainho, Branca, Couço, Lamarosa e Santana do Mato. A área de intervenção insere-se na freguesia de Biscainho.

---

<sup>1</sup> Foi recentemente aprovado a criação da nova NUT II Ribatejo e Oeste, e consequentemente as novas NUT III. O concelho de Coruche insere-se na sub-região Lezíria do Tejo.



**Fig. 1 - Enquadramento Municipal**

O Município de Coruche tem como foco principal, centralizar as suas estratégias de políticas urbanas e de crescimento económico de modo a enaltecer os pontos fortes do concelho, potencializando-os para o desenvolvimento do mesmo. O município apresenta vários potenciais fatores de sucesso para uma política de desenvolvimento sustentável, dos quais se destacam:

- A iniciativa empresarial endógena no sector agrícola;
- A capacidade de atrair fluxos de investimento do exterior;
- O potencial de fixação de população com dinamismo económico e poder aquisitivo, independentemente de exercer ou não atividade no concelho, que gera rendimentos de tipo novo que se transformam em novos focos de procura no domínio da habitação, dos serviços sociais e pessoais, do comércio ou do lazer.

As questões da política da habitação, da reabilitação urbana e a adaptação às alterações climáticas e economia circular, são questões que estão na ordem do dia.

A atração de população através de projetos inovadores de cariz social e que promovem a qualidade de vida, que salvaguardam os recursos e promovem a integração paisagística e ambiental são sem dúvidas projetos que tem acolhimento na estratégia de desenvolvimento do concelho.

### 3. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

#### 3.1. Área de Intervenção

A área de intervenção localiza-se na freguesia de Biscainho no concelho de Coruche, abrangendo dois artigos matriciais, fazendo um total de 11,025 ha. É limitado a norte pela R. Nossa Senhora de Fátima, arruamento em vias de ser pavimentado e a Sul por via sem topónimo, que serve um pequeno loteamento para moradias.

- Nº 331 secção NN Casal dos Pobres – 7.450 ha;
- Nº 332 secção NN Casal dos Pobres – 3.575 ha.



Fig. 2 - Limite da Área de intervenção



Fig. 3 – Perspetiva geral do terreno

O prédio maior está completamente murado. Já existiu no terreno um grande casal (Casal dos Pobres) que foi demolido há muitos anos, permanecendo apenas um armazém em estado sofrível onde outrora se fazia a pisa de uvas. Existe uma linha de água pronunciada, que atravessa o terreno sensivelmente a meio e no sentido nascente-poente, o que faz com que o terreno apresente 2 encostas de declive suave, uma virada a norte e a outra virada a sul. Existe um pequeno bosque no canto noroeste, constituído por pinheiros-bravos e mansos e ainda alguns sobreiros, que se pretende preservar e melhorar. Embutido no terreno e com acesso pela via sem topónimo a sul, apresenta-se um espaço público, praticamente baldio, a recuperar e valorizar com o apoio municipal.

### 3.2. Enquadramento Legal nos Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano Diretor Municipal de Coruche com publicação em Diário da República nº195/2000, 1ª série-B de 24 de agosto e ratificado na Resolução do Conselho de Ministros nº111/2000, na sua atual redação constitui o instrumento definidor das linhas gerais de política de ordenamento físico e de gestão urbanística do território municipal. O documento em questão estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo bem como as políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal.

Em termos de dinâmica de ordenamento do território, na área abrangida pelo PDM, prevalecem atualmente os seguintes instrumentos de ordenamento do território:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT- OVT);
- Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT)
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5)
- Plano Nacional da Água (PNA)
- Plano Rodoviário Nacional (PRN)
- Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta contra incêndios;
- Plano Diretor Municipal de Coruche (PDMC);
- Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Coruche;
- Plano de Urbanização da Herdade da Agolada de Cima;
- Plano de Urbanização da Herdade dos Fidalgos;
- Plano de Pormenor de Santo Antonino Norte;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Monte da Barca (PPZIMB);
- Plano de Pormenor da Zona de Expansão Zona Industrial de Monte da Barca (PPZEZIMB);
- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Monte da Barca Norte (PPZIMBN);

O plano que vincula diretamente o Plano de Pormenor é o PDM. A área integrada no Plano de Pormenor está delimitada na planta de **ordenamento** do Plano Diretor Municipal de Coruche (PDM de Coruche como:

- Povoamento Rural /Foros – remete para planta de pormenor à escala 1/5000;



- Espaços agrícolas: Áreas de RAN e outros espaços agrícolas.

Nesta planta, obtém-se a seguinte classificação:

- Espaço Urbanizável, numa faixa ininterrupta de 50 m de profundidade adjacente à R. Nossa Senhora de Fátima;
- Área Verde Agrícola na parte restante do terreno, com exceção da zona de RAN.

A área delimitada pelo Plano de Pormenor não se sobrepõe a **condicionantes** identificadas no Plano Diretor Municipal de Coruche, para além da Reserva Agrícola Nacional.

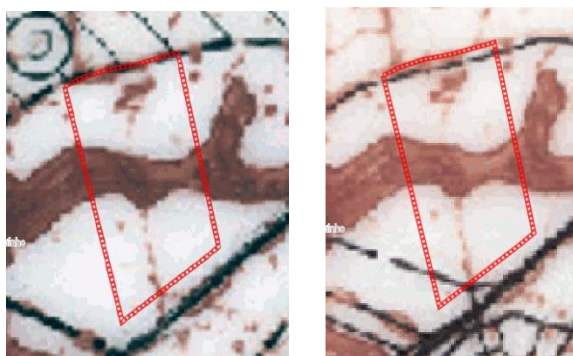


Fig. 4 – Extrato da Planta de ordenamento e da planta de condicionantes (sem escala)



Fig. 5 – Extrato da Planta de povoamento rural (sem escala)

Aplicam -se o disposto na SUBSECÇÃO III - Áreas de povoamento rural/foros da Secção III – Espaços Urbanizáveis do Capítulo VIII - Espaços urbanos e espaços urbanizáveis.

De acordo com os artigos 67º e 68º do Regulamento do PDM, ao Espaço Urbanizável está atribuído um Índice de Implantação de 0,2 e Índice de Construção de 0,4, com um n.º máximo de pisos de 2. À Área Verde Agrícola está atribuído um índice de Construção de 0,3 e um n.º máximo de pisos de 2. Para esta zona o Regulamento qualifica a construção possível (instalações de apoio à exploração agrícola e agropecuária, podendo a Câmara Municipal autorizar a construção de habitação unifamiliar) mas, em rigor,

a habitação não é quantificada, admitindo-se que se pretendeu limitá-la a uma moradia unifamiliar na área verde agrícola de cada um dos 2 prédios.

Deste modo o plano de pormenor irá alterar o PDM, viabilizando um aumento da densidade habitacional prevista no PDM de Coruche, na área de povoamento Rural Foros, nomeadamente nas áreas de verde agrícola.

#### 4. OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO

O Município de Coruche tem no âmbito das suas competências apostado no desenvolvimento e crescimento socioeconómico do Concelho e neste sentido procura sempre dar resposta às necessidades da população. A Carta de habitação municipal, em elaboração, contemplará toda a oferta e as carências neste setor procurando definir intervenções de modo a inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação, integrando os vários agentes, públicos ou privados.

O presente plano/projeto tem a sua oportunidade na medida em que poderá ter um forte contributo na oferta de habitação para todos, mas com principal enfoque nos “novos seniores”. A necessidade de elaboração de um plano de pormenor provem não da incompatibilidade do uso do solo, mas sim dos indicadores urbanísticos.

A presente pretensão converge para vários instrumentos de gestão territorial e políticas de habitação, destacando -se os seguintes objetivos e princípios:

- **PNPOT** (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro): Modelo Territorial Sistema Social (Um país que valoriza as pessoas, a igualdade de oportunidades e a igualdade de direitos aos cidadãos, em matéria de habitação, saúde, educação, apoio social, justiça, cultura, desporto e lazer, independentemente da sua situação socioeconómica e geográfica, da nacionalidade, idade, género, etnia ou situação de deficiência, eleva a qualidade de vida e o bem-estar social);
- **PROT OVT** (RCM n.º 64-A/ 2009): 3.1— Normas Específicas de Ordenamento do Território- 2— Concentração do edificado;4- Qualidade urbana; 5— Harmonização espacial dos usos e atividades;
- **Lei de Bases da habitação** (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), evidenciando-se: “ A promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de políticas públicas, bem como de iniciativas privada, cooperativa e social, subordinadas ao interesse geral.”, (art.3º, nº 4); “Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.” (art.3º, nº5, f); “Pessoas idosas, para garantir habitação adequada e adaptada às suas condições de saúde e mobilidade, com



respeito pela sua autonomia pessoal, prevenindo o isolamento ou a marginalização social” (art.8 n.º3 c).

- **Plano Estratégico de Coruche 2020:** Eixo 1: Estruturar a Atratividade Residencial de Coruche, nº5 - Incentivar a diversificação da oferta de padrões e modelos habitacionais e o equilíbrio com a manutenção de um ambiente urbano-rural, assente no conceito de Foros e o seu povoamento. Conceito histórico que o município pretende manter vivo.
- **RJIGT** (Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio): Esta intenção tem enquadramento na recente alteração do RJIGT, Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2/10, que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social, considerando: “Com vista a promover a simplificação e celeridade de execução da promoção de oferta pública para habitação, importa alterar o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, prevendo formas alternativas de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão, no âmbito de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, previstas na LBH.”

Considera-se que seria de relevante interesse para o Município de Coruche e para a freguesia de Biscainho – a perder população – acolher um projeto desta natureza. Pretende-se implementar os modelos habitacionais europeus que nasceram na Dinamarca nos anos 70 do século passado e que, mais de 40 anos depois, começaram a despertar em Portugal.

Neste sentido o projeto tem como:

- **Objetivos estratégicos:**
  - Criar um complexo residencial predominantemente virado para uma comunidade sénior, visando o bem-estar dos residentes, no domínio físico, social, psíquico, emocional, intelectual, cultural e de lazer;
  - A dimensão e carácter inovador da Aldeia deverão constituir uma bandeira que notabilize não só a comunidade que serve como o próprio município que a recebe e todas as instituições com as quais colabore;
  - Criar uma mentalidade nova em relação ao processo do envelhecimento encarando-o como um processo de crescimento e não como um processo contínuo de “desimportância”;

- Promover a partilha intergeracional, os mais idosos, com os seus múltiplos saberes e experiências, ajudem os mais novos, e queremos que os mais novos transmitam aos mais velhos a sua alegria natural e expectativas, ou seja, que todos façam parte da mesma equipa;
- Pretende-se uma aldeia colaborativa, ecológica, inclusiva, acessível, intergeracional, inter e extra ativa que seja um polo cultural, de solidariedade social e, acima de tudo, que seja uma ALDEIA FELIZ!

- **Objetivos específicos:**

- Promover habitação adaptada a uma comunidade intergeracional;
- Oferta de cuidados de saúde especiais e contínuos, área para crianças, zona de estudo para jovens, espaços de lazer e de integração paisagística, espaços para comércio de proximidade com os pressupostos de ser socialmente inclusivo e energeticamente eficiente;
- Integração da RAN e da linha de água na estrutura ecológica;
- Valorização dos maciços arbóreos existentes;
- Promover a construção com materiais que promovam a economia circular e que se integrem na região.

## 5. PROCESSO DE ELABORAÇÃO

### 5.1. Fases e prazo de elaboração

O período de participação preventiva, nos termos do artigo 76.º e do n.º2 do artigo 88.º do RJIGT, é fixado em 15 dias a iniciar após a publicação do Aviso em Diário da República (II série). Estima-se que o prazo para a elaboração do Plano de Pormenor, seja de **12 meses**. Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do Plano decorrentes de períodos dependentes de outras entidades ou da obtenção da cartografia de base homologada, de acordo com o seguinte faseamento:

#### FASE 1 - DELIBERAÇÃO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

- 1.1: Deliberação da CMC a promover a elaboração do PP e abertura de um período de participação, num período de 15 dias úteis de acordo o n.º 2 do artigo 88.º (RJIGT), sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de elaboração do Plano;

- 1.2: Publicação da Deliberação de Câmara em Diário da República (II série) e a sua divulgação através da comunicação social e na respetiva página da Internet, segundo os termos do n.º1 do artigo 76.º (RJIGT);

## **FASE 2 – ELABORAÇÃO DO PP E ACOMPANHAMENTO**

- 2.1 Elaboração da Proposta do PP de acordo com os artigos 101.º, 102.º e 107.º (RJIGT), num prazo máximo **6 meses**, solicitando à CCDR-LVT o acompanhamento considerado necessário para a sua elaboração, nos termos do 2 do artigo 86.º (RJIGT);
- 2.2 Apresentação da Proposta do PP, acompanhada dos eventuais pareceres emitidos, à CCDR-LVT para proceder, no prazo de 20 dias, à conferência de procedimental, de acordo com o descrito no n.º 3 do artigo 86.º. Deverá ser convocada com 10 dias de antecedência em relação à data da sua realização, e acompanhada da proposta de elaboração do PP;
- 2.3 Ata e pareceres das entidades, remetidos à CMC pela CCDR-LVT, no âmbito da Conferência Procedimental;
- 2.4 Reuniões de Concertação, que poderão ser promovidas pela CMC, caso se justifique, nos 20 dias subsequentes à realização da conferência procedimental, com as entidades que hajam formalmente discordado das soluções da proposta do PP, de acordo com o descrito no n.º1 do artigo 87.º (RJIGT);
- 2.5 Ajustes da Proposta do PP, após a receção da ata da conferência procedimental ou da concertação, durante um período máximo de 10 dias;

## **FASE 3 – DISCUSSÃO PÚBLICA**

- 3.1 A CMC e delibera a abertura do período de discussão pública;
- 3.2 Discussão Pública com abertura através de aviso a publicar no Diário do República, por um período não inferior a 20 dias úteis e a divulgar através de anúncio na comunicação social e na respetiva página da Internet com a antecedência de 5 dias, de acordo com o descrito no n.º2 do artigo 89.º e na alínea a) do n.º4 artigo 191.º (RJIGT). Será facultada a Proposta de elaboração do Plano acompanhada dos eventuais pareceres emitidos, ata da conferência procedimental e resultados da concertação;
- 3.3 Ponderação sobre as reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento, durante o período máximo de 5 dias após o final da discussão pública, e resposta nos termos dos n.ºs3, 4, 5 e 6 do artigo 89.º (RJIGT);

- 3.4 Divulgação dos resultados da ponderação da Discussão Pública nos termos do n.º6 do artigo 89.º (RJIGT), por um período máximo de 15 dias.

#### **FASE 4 – VERSÃO FINAL DA PROPOSTA DE ELABORAÇÃO DO PP**

- 4.1 Elaboração da versão final da Proposta do PP, prazo máximo de 10 dias, ao abrigo do n.º6 do artigo 89.º (RJIGT);

#### **FASE 5 – APROVAÇÃO DA PROPOSTA DO PP**

- 5.1 Aprovação pela Assembleia Municipal da proposta do PP, mediante proposta apresentada pela CMC, nos termos do n.º1 do artigo 90.º (RJIGT), após a qual considera-se concluída a elaboração da proposta do Plano (n.º1 do artigo 92.º);

#### **FASE 6 – PUBLICAÇÃO E DEPÓSITO**

- 6.1 Envio do PP para Publicação em Diário da República e depósito, através da plataforma informática (SSAIGT) nos termos do n.º4 do artigo 191.º (RJIGT) e artigo 6.º da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho, subsequente à conclusão do Plano, num prazo máximo de 2 meses, de acordo com o n.º2 do artigo 92.º (RJIGT);
- 6.2 Divulgação do PP na página da Internet da CMC, no boletim municipal, caso exista, bem como em dois jornais diários e num semanário de grande expansão nacional, de acordo com o n.º2 do artigo 192.º (RJIGT).
- 6.3 Envio de uma coleção completa do processo final do PP à CCDR-LVT;

#### **5.2. Constituição da equipa técnica**

Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, a equipa técnica responsável pela elaboração do presente Plano de Pormenor será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos. A equipa técnica deverá ainda integrar os técnicos das demais áreas, tidas como necessárias, assegurando o correto acompanhamento consoante a natureza e a relevância dos interesses a salvaguardar. As equipas multidisciplinares incluem pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos.

#### **5.3. Conteúdo material e documental do plano**

O conteúdo material e documental do plano é o decorrente do disposto no artigo 102.º e 107.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais.

#### **5.4. Cartografia de base**

A cartografia de base usada na elaboração do Plano de pormenor será elaborada e homologada de acordo com o Decreto-lei n.º130/2019, de 30 de agosto, apresentada à escala 1/1.000.

### **6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

De acordo com a legislação aplicável a avaliação ambiental não é obrigatória em procedimentos de elaboração de planos de pormenor, desde que se conclua que não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente (artigo 78.º do RJIGT), cabendo à Câmara Municipal a qualificação da elaboração de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Regime da AAE).

Conforme Relatório da Fundamentação da Isenção de Avaliação Ambiental, anexo ao presente documento, é possível concluir que:

- A intervenção do PP incide sobre uma área de reduzida dimensão, cuja localização não apresenta elevado grau de vulnerabilidade ao nível da qualidade ambiental (trata-se de solo urbano) e é insuscetível de gerar efeitos significativos no ambiente;
- O presente plano objetiva promover habitação destinada a uma população sénior, ordenando e disciplinando a construção prevista na ótica da sustentabilidade e economia circular, bem como harmonizar a relação do edificado/espço público (já requalificado);
- A realização de operações urbanísticas encontra-se subordinada ao cumprimento da legislação em vigor em matéria de ambiente, pelo que os ajustamentos que promovam a realização das mesmas encontram-se assim acautelados.

#### **Nestes termos e atendendo a que:**

- As características e a natureza das intervenções previstas pelo PP não põem em causa as opções iniciais do PDM, mantendo-se os princípios e premissas que estiveram na base do modelo de desenvolvimento urbano adotado no PDM em vigor, visam sim clarificar as opções do Município e promover o desenvolvimento sustentável dos povoamentos rurais em território municipal;
- Converte para vários instrumentos de gestão territorial e políticas de habitação.

#### **Entende-se que:**

- A Proposta de Elaboração do Plano de Pormenor não implica nem produz efeitos significativos no ambiente, pelo que se considera que o presente Relatório fundamenta a isenção 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.



## **7. ANEXOS:**

- Planta de Localização
- Extratos do PDM
- Relatório da Fundamentação da Isenção de Avaliação Ambiental