



MUNICÍPIO DE SOURE
CÂMARA MUNICIPAL

Memória Descritiva e Justificativa da Proposta da 4ª Alteração ao PDM - Aditamento

Quarta alteração parcial ao Plano Diretor Municipal de Soure

Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Soure, Planta de Ordenamento à escala 1/25 000, correção material da Reserva Ecológica Nacional e desafetação de Reserva Agrícola Nacional.

1. INTRODUÇÃO

Com a entrada em vigor do novo RJGT, DL 80/2015, de 14 de maio, em 13 de julho de 2015, o procedimento em curso de alteração ao PDM de Soure passa a estar sujeito às regras estabelecidas no novo RJGT, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados, nº1 do artº 197º.

Na sequência da Conferência Procedimental realizada no dia 31 de julho de 2015 nas instalações da CCDRC em Coimbra, em face do artigo 72º do novo RJGT, “a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.”

O mesmo artigo 72º no nº 4 refere a forma como se processa a reclassificação do solo, ou seja, através de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato que fixe os encargos urbanísticos das operações, o prazo de execução e as condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

Face ao novo enquadramento legislativo, mantêm-se a classificação de solo rústico, com a atribuição de uma categoria funcional específica, em virtude de 14.000 m² estarem ocupados com o operador logístico TMIP – Transportes e Logística, Lda e de se pretender ampliar em mais 86.000 m² de área, para um total de 100.000 m².

A divergência entre a área definida na deliberação da Câmara Municipal de início de procedimento (onde constava uma área de 80.000 m²), e a proposta agora apresentada, que contempla uma área de 100.000 m², deve-se ao facto de que inicialmente não tinha sido considerada a área atualmente ocupada pelas instalações da TMIP. No entanto, com o desenvolvimento dos trabalhos, uma vez que a área atualmente ocupada pelas instalações da TMIP (14.000 m²), não apresenta enquadramento no atual PDM (estando classificada como “Zona agrícola e outras”), considerou-se oportuno integrar esta área na área de intervenção, conjuntamente com a área que se pretende ampliar (86.000 m²), totalizando, desta forma uma área de 100.000 m².

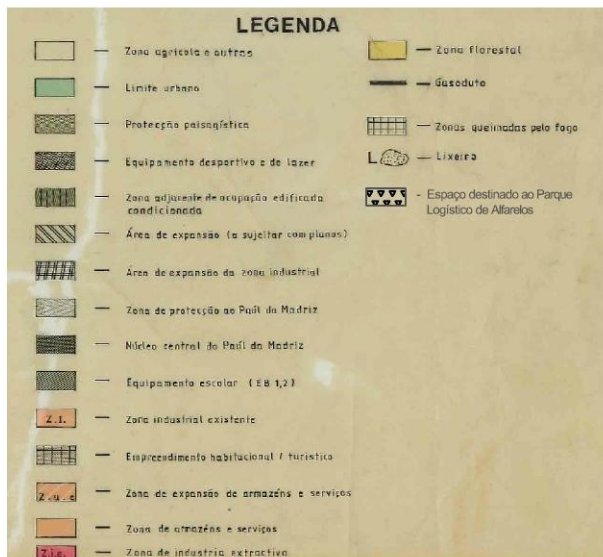
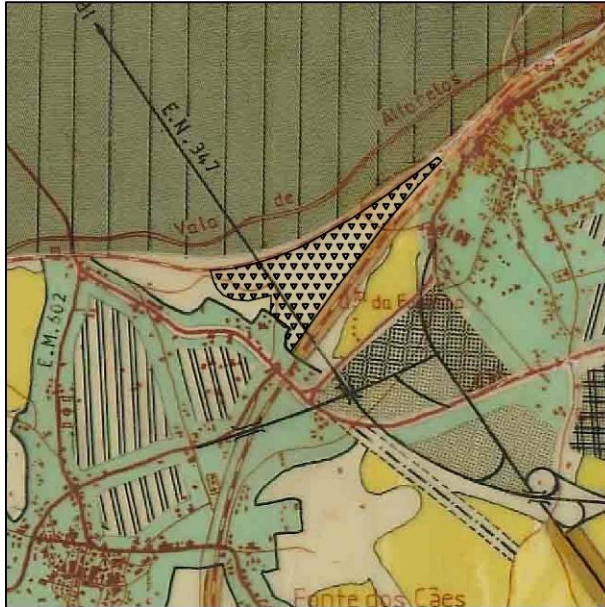
A área a alterar na Planta de Ordenamento, com trama específica e a correspondente designação na legenda, será o **“Espaço destinado ao Parque Logístico de Alfarelos”** e enquadra-se na alínea c) do nº 2 do artigo 23º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que permite a definição de várias categorias de solo rústico, nomeadamente “Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rústico que justifiquem a constituição de uma categoria ou subcategoria de solo com um regime de uso próprio.”

2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À PLANTA DE ORDENAMENTO

Na Planta de Ordenamento irá constar uma nova trama com “Espaço destinado ao Parque Logístico de Alfarelos”, e respetiva legenda.

Trata-se da definição de uma nova categoria de solo rústico num espaço com 100.000 m² de área.

Dessa área 14.000 m² já se encontram ocupados com as instalações da empresa TMIP, em laboração, e a restante área sem qualquer ocupação.



3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À PLANTA DE CONDICIONANTES

O PDM de Soure para além do Regulamento integra a Planta de Ordenamento, a Planta de Servidões e as Plantas da RAN e da REN.

Relativamente às condicionantes e servidões mantêm-se a situação à data da conferência procedimental realizada em 31 de julho de 2015.

Na área de intervenção da 4ª alteração ao Plano, os 100.000 m², na planta de servidões apenas encontramos uma linha de alta tensão sobre as instalações da empresa TMIP. Não é necessário alterar a planta.

A Planta da RAN foi alterada em função do parecer da DRAPC, que não se opôs à exclusão de 7,265h de área de RAN.

Relativamente à REN, pretende-se demonstrar que existiu erro na delimitação da mesma numa área de 143.136,16 m², para deste modo se corrigir o erro e deixar de existir esta servidão na área da 4ª alteração ao PDM de Soure.

4. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PDM

A alteração será concretizada pela definição de uma nova categoria funcional no solo rústico, específica para a zona da 4ª alteração ao PDM e com a alteração nos artigos 32º e 33º do Regulamento do PDM e aditamento do artigo 61º.

Artigo 32º - Identificação das classes de espaço

- Acrescentar uma alínea no artigo 32º:

“m) Espaço destinado ao Parque Logístico de Alfarelos.”

Artigo 33º

Acrescentar uma alínea no artigo 33º:

“m) O espaço destinado ao Parque Logístico de Alfarelos (*v. carta de ordenamento*) é o espaço destinado a atividades empresariais, industriais, atividades comerciais complementares às atividades principais, atividades de transporte, armazenagem e logística, incluindo atividades de apoio como serviços e oficinas, compatíveis com o solo rústico;”

Acrescentar o artigo 61º

“Artigo 61º

Regras de edificabilidade no Espaço destinado ao Parque Logístico de Alfarelos

1 – Esta zona destina-se à implantação de um parque logístico com linhas ferroviárias e plataformas de terminais multiproduto e edificações de apoio onde se desenvolverão atividades relacionadas diretamente com o transporte, interface, montagem e embalagem de cargas multiproduto.

2 - A construção de novas edificações obedece aos seguintes parâmetros:

- a) Superfície impermeabilizada: $\leq 70\%$*
- b) Índice de utilização bruto: $\leq 0,4$*
- c) Afastamento dos edifícios aos limites da parcela: deverão respeitar um afastamento mínimo de 5m aos limites frontal, laterais e posterior;*
- d) Cércea máxima 9m.*

3- A área em causa terá de dispor das adequadas infraestruturas de saneamento básico ou, na sua ausência, de solução autónoma adequada.”