

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

EX.MO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA
PC 8 DE MAIO
3004-007 COIMBRA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
n.º 7630	2022-02-23	DSOT-DOTCN 113/2022 Proc: NPR-CO.03.00/1-22	

ASSUNTO: SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE COIMBRA, ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS E ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PLANO
Emissão de Parecer da CCDRC, nos termos do n.º 3 do artigo 126.º e n.ºs 1 e 2 do artigo 138.º, do RJIGT

Pelo ofício supramencionado a Câmara Municipal de Coimbra (CMC) solicitou a emissão de parecer sobre uma proposta de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal (PDM) e de estabelecimento de medidas preventivas, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 126º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 138º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14/05, na sua atual redação.

Analisada a proposta apresentada, informa-se o seguinte:

1. Enquadramento, objeto e fundamentação da proposta de suspensão

A presente proposta de suspensão parcial PDM de Coimbra (1.ª revisão) tem na sua génese circunstâncias excecionais resultantes da alteração das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, concretamente na forma de organização do trabalho das empresas e da ocupação do espaço, vivenciada nos dois últimos anos.

De acordo com a fundamentação apresentada, para concretizar o objetivo estratégico 02 do PDM – “*Densificar a base económica e criativa do município*” – é necessário criar condições para acolher iniciativas e negócios que criem valor, através da captação de investimento ou pela melhoria das condições das empresas existentes que funcionam, em alguns casos, como âncoras e incentivo à criação de outras empresas complementares ou até similares.

No PDM vigente cerca de 3,2% do território municipal encontra-se classificado como “Espaços de Atividades Económicas”, sendo que 2,9% deste território é qualificado como “Área de atividades Económicas AE2” e a restante área é abrangida pelo Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra (iParque).

No sentido de prosseguir o objetivo estratégico antes mencionado entende o município que se impõe a atualização do normativo regulamentar do PDM que incide sobre os “Espaços de Atividades





Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Económicas/Área de Atividades Económicas AE2”, uma vez que as regras estabelecidas para esta área inviabilizam, em regra, a ampliação das atividades económicas existentes e dificultam e tornam mais onerosa a instalação de novas unidades.

É referido, no caso das situações existentes, que o regime de edificabilidade (artigo 101.º) e as normas relativas ao estacionamento (artigo 132.º e 133.º) do regulamento do PDM não se compaginam com os objetivos acima citados. Como exemplo, numa edificação que utilize toda a superfície de pavimento admitida no regulamento, não é admitido um entrepiso, espaço que pode agilizar o funcionamento de uma empresa. Esta situação, conforme refere a CMC, seria ultrapassável se em vez do índice de edificabilidade, fosse aplicado um índice volumétrico.

Aliás, o Decreto Regulamentar 5/2019 de 27/09 corrobora esta proposta ao referir sobre o índice volumétrico, que este se adequa aos casos em que o solo é predominantemente ocupado por edifícios cujo pé direito é muito elevado, como é o caso de pavilhões e naves industriais.

Face à desadequação das normas do regulamento do PDM, que não permitem acolher diversos pedidos de ampliação de unidades existentes e novas/potenciais unidades em “Espaços de Atividades Económicas/Área de Atividades Económicas AE2”, a CMC na sua reunião de 21 de fevereiro de 2022 decidiu iniciar um procedimento de alteração ao PDM (ponto 4 da deliberação), que deve estar concluído no prazo de vigência das medidas preventivas desta suspensão, bem como a qualificação da alteração como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

Com efeito, a necessidade de acolhimento e instalação/fixação de projetos e iniciativas de desenvolvimento económico estratégico para o município, não se coaduna com as normas vigentes do PDM, estando por isso em causa circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social que estiveram subjacentes à elaboração do PDM, conforme disposto na al. b) do n.º 1 do artigo 126º do RJGT.

2. Sobre a proposta de suspensão parcial do PDM

O PDM em vigor – 1ª revisão, foi publicado no DR n.º 124, IIS, através do Aviso n.º 7635/2014, em 01/07, tendo sido objeto de uma alteração por adaptação, publicada no DR n.º 141, IIS, pelo Aviso 8289/2017, em 24/07. Recentemente foi objeto de nova alteração para adequação ao *novo* RJGT, publicada pelo Aviso n.º 3731/2022, DR n.º 37, Série II, de 22/02.

A área territorial sobre a qual incide a suspensão parcial do PDM, mais concretamente a suspensão regulamentar dos artigos 101.º (Regime de Edificabilidade), n.ºs 1 e 2 e dos artigos 132.º (Índices de Estacionamento) e 133.º (Casos Especiais da Aplicação de Índices), incide sobre áreas delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, como os “Espaços de Atividades Económicas/Área de Atividades Económicas AE2”, que abrangem uma superfície do território concelhio de 931ha, repartida por 24 polígonos, conforme consta da Planta anexa ao processo.

A al. b) do n.º 2 do art.º 126º do RJGT estabelece que a suspensão, total ou parcial, de planos municipais pode ocorrer “quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local (...)”, sendo determinada por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

A CMC considerou que os tempos inerentes a um normal processo da de alteração ao PDM não são compatíveis com a imprescindibilidade de criar, num espaço curto de tempo, um clima favorável à fixação de empresas no concelho, seja pela manutenção das existentes, seja pelo acolhimento de novas unidades. Por isso, optou pelo procedimento de suspensão, mais célere que o de alteração, que pode ocorrer em circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico social, local e, até nacional, incompatíveis com o estabelecido no PDM vigente.

3. Sobre a proposta de medidas preventivas

A proposta de suspensão parcial do PDM, nos termos do disposto na al. b) do n.º 1 do artigo 126.º do RJIGT, implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas, conforme decorre do n.º 7 do mesmo artigo.

Nos últimos quatro anos não foram estabelecidas medidas preventivas para a mesma área, conforme determina o n.º 5 do artigo 141º do RJIGT.

De acordo com o texto das medidas preventivas apresentado, estas têm carácter antecipatório, sujeitando a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) as seguintes ações:

- a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de alteração e reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;
- b) Trabalhos de remodelação de terrenos.

Para as medidas preventivas é proposto um prazo de vigência de 2 anos, prorrogável por mais 1 ano, caducando com a entrada em vigor da alteração ao PDM.

A proposta de medidas preventivas apresentada dá, genericamente, cumprimento às disposições do RJIGT aplicáveis a esta matéria, nomeadamente aos artigos 139º (limite das medidas preventivas), 140º (âmbito territorial) e 141º (âmbito temporal).

4. Sobre o procedimento de alteração ao PDM

Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 126º do RJIGT, a suspensão, total ou parcial, de PMOT decorrente de circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, implica obrigatoriamente a abertura de um procedimento de elaboração, revisão ou alteração de um plano municipal para a área em causa. A CMC decidiu abrir um processo de alteração ao seu PDM, que acolherá a alteração regulamentar já referida.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

5. Conclusão

Face ao exposto anteriormente, em particular que a pretensão se enquadra no disposto na al. b) do n.º 2 do art.º 126º do RJIGT, porquanto decorre da existência de circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, verificando-se ainda a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis nesta matéria, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 126º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 138º do RJIGT, propõe-se a emissão de **Parecer Favorável** à presente proposta de suspensão parcial do PDM de Coimbra e de estabelecimento de medidas preventivas para a os “Espaços de Atividades Económicas/Área de Atividades Económicas AE2”.

Com os melhores cumprimentos

O Vice-Presidente

(Prof. Doutor Eduardo Anselmo de Castro)

Despacho Delegação de Competências

N.º 200/2021, publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021

GG/CV