



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Proposta de Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal de Coimbra

Reclassificação de Solo Rústico para Solo Urbano

ATA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada nos termos dos artigos 72.º-A, 84.º e 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação

DATA: 06 de fevereiro de 2025

HORA: 10:00h

LOCAL: Realizada por videoconferência

CONVOCATÓRIA: Realizada pelos ofícios n.ºs 1871 e 1872, de 21 de janeiro de 2025, enviados por email respetivamente à “*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.*” e “*REN – Redes Energéticas Nacionais, SGPS, S.A.*”, com a proposta de alteração simplificada em anexo.

1. ORDEM DE TRABALHOS:

Análise e emissão de parecer sobre a “Proposta de Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal de Coimbra – Reclassificação de Solo Rústico para Solo Urbano”.

2. ENTIDADES PRESENTES:

- Câmara Municipal de Coimbra;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

3. ENTIDADES AUSENTES:

- REN – Redes Energéticas Nacionais, SGPS, S.A.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

4. ASSUNTOS TRATADOS

4.1. Notas Gerais

A Câmara Municipal de Coimbra deu início à Conferência Procedimental com a intervenção do Sr. Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial para agradecer a presença dos representantes das entidades e justificar a importância da alteração proposta para o desenvolvimento económico do Município.

4.2. Proposta de alteração simplificada ao Plano Diretor Municipal de Coimbra

A proposta de alteração simplificada ao PDM de Coimbra incide numa área, com cerca de 63 hectares, inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão com a designação “UOPG7 – Plataforma Logística de Coimbra”, localizada na União das Freguesias de Souselas e Botão, fazendo fronteira, a norte, com o Município da Mealhada e confinando, a poente, com a Linha do Norte (km 229), e tem por objetivo a reclassificação de solo rústico para solo urbano, nos termos do art.º 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), com a categoria de “Espaço de atividades económicas” e subcategoria de “Área de atividades económicas AE2”, não incluindo áreas sensíveis ou áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) ou da Reserva Agrícola Nacional (RAN), destinada à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio.

Em consequência, a proposta visa, ainda, a alteração da forma de execução da “UOPG7 – Plataforma Logística de Coimbra”, que passará, para além de elaboração de Plano de Urbanização, já previsto no PDM em vigor, a poder ser executada mediante a elaboração de Plano(s) Pormenor com efeitos registais e ou Unidade(s) de Execução, ou, no caso da área de solo agora reclassificada, mediante a elaboração de operação de loteamento de iniciativa municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

A proposta de alteração incide sobre os seguintes elementos do Plano:

- Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo;
- Regulamento.

5. PARECERES DAS ENTIDADES

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P. emitiu o seguinte parecer:

"DO ENQUADRAMENTO

A presente proposta é enquadrada no procedimento simplificado estabelecido no artigo 72º-A do RJIGT, procedimento este que pode ser adotado quando estejam em causa propostas de reclassificação do solo rústico para urbano que se destinem a espaço de atividades económicas, designadamente à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio ou portos secos e, desde que, o espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou na Reserva Ecológica Nacional (REN).

Neste procedimento simplificado, a CM elabora a proposta e promove, em simultâneo, uma única consulta pública com duração mínima de 10 dias úteis e uma conferência procedural com todas as entidades com interesses em razão da matéria, durante o mesmo período, da qual será lavrada uma Ata pela CM.

Após a realização da CP e decorrido aquele prazo, a CM procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta à aprovação da Assembleia Municipal, sendo a respetiva deliberação que aprovar a reclassificação do solo, publicada no Diário da República, IIS.

DA PROPOSTA - Reclassificação de solo rústico para solo urbano

A área sobre a qual recai a pretensão de reclassificação de solo (com cerca de 63ha) localiza-se na zona norte do concelho de Coimbra, fronteira com o concelho da Mealhada, entre as povoações da Marreleira, do Boião e de Larçã e insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG7 (com cerca de 200ha), delimitada no PDM vigente, cuja execução está prevista por via da elaboração de um plano de urbanização (PU).

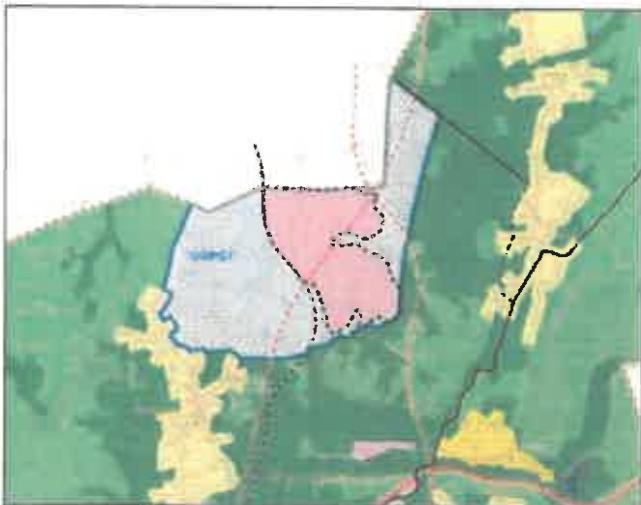
De acordo com a "Planta de Ordenamento - classificação e qualificação do solo" e com os artigos 61.º e 62.º, do PDM, a proposta tem por objetivo alterar a classificação de solo rústico, da referida área – qualificada na



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

MF
J
Castelo
R

categoria de "Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas" e na subcategoria de "Área de infraestruturas logísticas" – para solo urbano com a categoria de "Espaço de atividades económicas", categoria existente no PDM. (Ver fig. abaixo).



ÁREA A SUJEITAR A PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Os objetivos programáticos da UOPG7 visam a implementação/construção de uma área logística multifuncional, de um centro de serviços, de uma área intermodal e complementar e de armazéns modulares e integrais. Até à data ainda não foi concretizado nenhum dos referidos objetivos nem iniciado qualquer procedimento com vista à elaboração de um Plano de Urbanização.

O relatório de fundamentação refere que o Município tem sido questionado sobre a disponibilidade de terrenos afetos a atividades industriais e de armazenagem e logística para instalação de novas unidades, que exigem áreas (lotes) de maior dimensão e requisitos específicos nas infraestruturas e acessibilidades, existindo manifestações de interesse para a instalação de grandes empresas estrangeiras de investimento produtivo, com necessidade de áreas na ordem dos 20 a 30ha.

Neste sentido, o Município está empenhado em criar condições para viabilizar projetos de natureza industrial de envergadura significativa e interesse para a Região. Contudo, a forma de execução estabelecida no PDM não é viável para disponibilizar, de forma expedita, espaços de acolhimento empresarial, o que poderá ser ultrapassado com a reponderação da sua forma de execução, faseada e iniciada através do processo simplificado de reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de "Espaço de atividades económicas".



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

O documento explicita que, tratando-se da criação de uma nova área de acolhimento empresarial num território atualmente classificado como solo rústico, o seu desenvolvimento vai implicar a realização de obras de urbanização, designadamente as infraestruturas de um loteamento, que a CM pretende concretizar faseadamente.

O projeto de loteamento que a CM está a desenvolver, integra o projeto de investimento a candidatar ao Centro 2030 para apoio no financiamento da aquisição de terrenos, da elaboração de estudos e projetos e da realização de parte de obras de urbanização (infraestruturas). Simultaneamente, está a ser promovido o levantamento cadastral desta área, para levar a cabo a referida de aquisição dos terrenos.

A escolha desta localização prende-se com sua importância estratégica e geográfica, que possibilita, uma ligação direta ao IP3, através da construção de uma via estruturante, a promover pelas Infraestruturas de Portugal, S.A. e a prever em sede da 2.ª revisão do PDM, entre o nó do IP3 localizado a sul, na zona de Souselas, e a futura Plataforma Logística de Coimbra/Mealhada.

A principal fonte de financiamento para a criação e implementação da plataforma logística de Coimbra será de origem municipal, complementada por financiamento no âmbito do quadro comunitário e, quando aplicável, recorrendo a financiamento privado.

A área de intervenção não se localiza em áreas sensíveis, nem inclui solos sujeitos aos regimes da Reserva Agrícola Nacional ou da Reserva Ecológica Nacional.

DO PROCEDIMENTO

A presente proposta de alteração ao PDM foi decidida por deliberação da Câmara Municipal de Coimbra, tomada em reunião ordinária de 25 de novembro de 2024, tendo sido publicada no DR n.º 12, de 17/01/2025, através do Aviso n.º 1605/2025/2, no qual constam os prazos estabelecidos para o procedimento:

1) Consulta pública e conferência procedural: por um período de 10 dias úteis, contados a partir do 5.º dia útil seguinte à publicação do aviso no DR, acima citado. Perspetiva-se aquele prazo para submissão da proposta de alteração simplificada do plano à aprovação da Assembleia Municipal, contado a partir da publicação no DR da deliberação que determina a abertura do procedimento de alteração.

2) A publicação da alteração do plano no Diário da República, tem que ocorrer no prazo de 5 anos após a deliberação do procedimento em causa.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Nº 1
Carvalho
R

Ao nível procedural verifica-se, assim, o cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76º e no n.º 2 do artigo 72º-A do RJIGT, uma vez que a proposta de alteração se enquadra no procedimento simplificado de reclassificação de solos, do solo rústico para urbano, com a categoria de "Espaço de atividades económicas", que se destina à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou portos secos, porquanto a mesma observa o disposto na al a), do n.º 1 do referido artigo 72º-A, tendo em conta o exposto neste parecer.

Contudo, nos termos dos n.ºs 7 e 8 do artigo 72.º do RJIGT, na sua redação atual, o procedimento de reclassificação para solo urbano não sujeito a plano de pormenor, a que se refere o procedimento simplificado de reclassificação de solo previsto no artigo n.º 72-A, fica sujeito à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e serviços associados.

Alerta-se que, se a área do loteamento for igual ou superior a 20ha, este deverá ser sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), nos termos do RJAIA.

A proposta de alteração adota genericamente o conteúdo material e documental apropriado à sua natureza e área territorial, atento o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT relativo a este tipo de procedimentos.

CONCLUSÃO

Em face do exposto na análise efetuada, emite-se parecer favorável, por se verificar que o procedimento simplificado de reclassificação do solo rústico para urbano, na categoria de "Espaço de atividades económicas" do PDM de Coimbra, dá cumprimento ao disposto no Artigo 72.º-A "Procedimento simplificado de reclassificação dos solos" do RJIGT; condicionado aos pressupostos previstos nos n.ºs 7 e 8, do Art.º 72.º, nomeadamente quanto à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e serviços associados."

A Câmara Municipal de Coimbra questionou a necessidade de delimitação de uma unidade de execução e se a mesma não poderia ser substituída por loteamento de iniciativa municipal, uma vez que é sua intenção adquirir a totalidade dos terrenos.

A CCDRC esclareceu que, no caso de os terrenos serem todos adquiridos pela CMC, não há necessidade de recorrer aos mecanismos de perequação, porque só há um proprietário. O



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

projeto de loteamento irá garantir todos os requisitos estabelecidos no Art.º 148.º- Unidades de Execução, do RJIGT, uma vez que corresponde e pode ser consubstanciado nos mesmos objetivos da UE.

Nos termos do n.º 3 do art.º 84.º do RJIGT considera-se que a REN – Redes Energéticas Nacionais, SGPS, S.A., que não compareceu à reunião nem manifestou a sua posição até à data da mesma, nada tem a opor à proposta de alteração ao PDM.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto concluiu-se que a “Proposta de Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal de Coimbra – Reclasseificação de Solo Rústico para Solo Urbano”, após decorrido o prazo de consulta pública, apresenta condições para ser submetida à aprovação da Assembleia Municipal nos termos do n.º 4 do artigo 72.º-A do RJIGT.

Finda a Conferência Procedimental, ficou a Câmara Municipal de Coimbra encarregue de elaborar a presente Ata, que fará circular pelos presentes na reunião a fim de ser assinada.

7. LISTA DE PRESENÇAS

Câmara Municipal de Coimbra	Arq.º Rui Campino Eng.º Carlos Duarte Arq.º Rui Cotão	  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.	Arq.º Graça Gabriel	