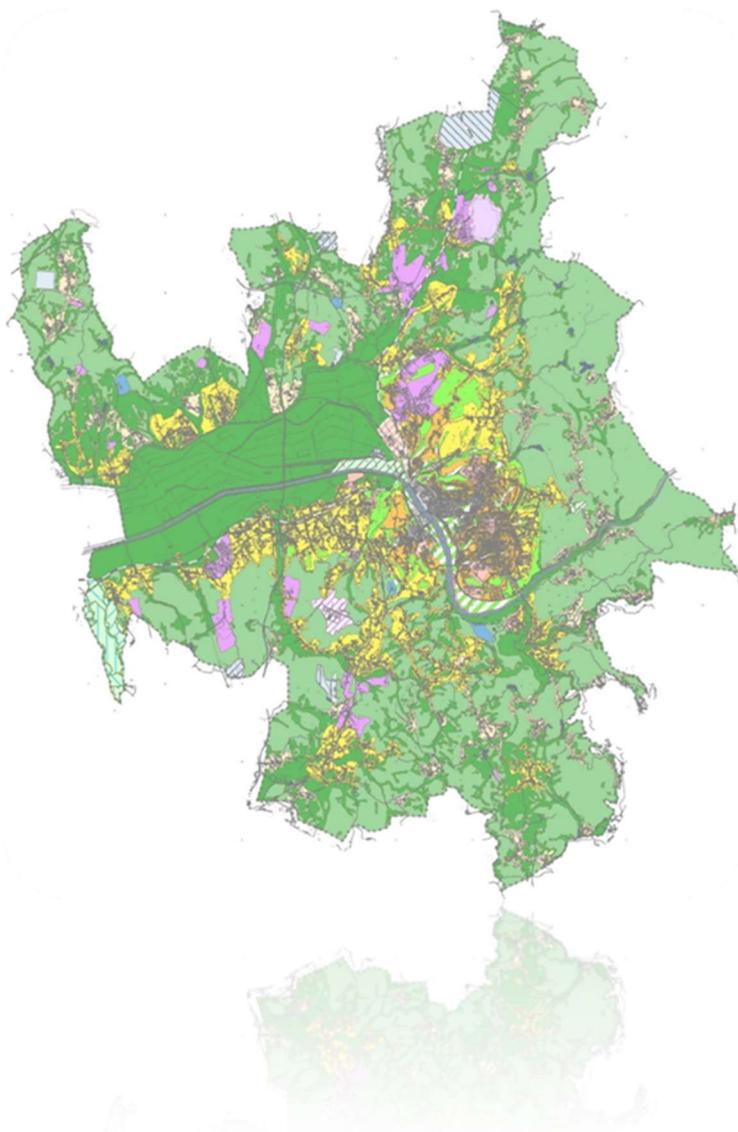




CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE COIMBRA
PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Fevereiro de 2025

FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

Título	Plano Diretor Municipal – Procedimento Simplificado de Reclassificação de Solo Relatório de Fundamentação
Descrição	Apresenta e fundamenta a Proposta de Reclassificação de Solo através de Procedimento Simplificado ao PDM
Serviço	Departamento Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial I Divisão de Planeamento Territorial
Data do documento	Fevereiro de 2025
Coordenação	Rui Campino, Arquiteto Paisagista I Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial Carlos Duarte, Engenheiro Civil I Chefe da Divisão de Planeamento Territorial
Equipa de projeto	Rui Cotão, Arquiteto Jorge Barata, Arquiteto Luís Figueira, Geógrafo Iris China, Geógrafa
Estado do documento	Para aprovação da Câmara Municipal de Coimbra e da Assembleia Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ÍNDICE

1. Introdução	2
2. Enquadramento Legal	3
3. Antecedentes/ Enquadramento nos Instrumentos Territoriais	5
4. Enquadramento no Quadro Comunitário de Apoio	8
5. Fundamentação da Proposta de Reclassificação do Solo	9
6. Proposta de Reclassificação do Solo	17

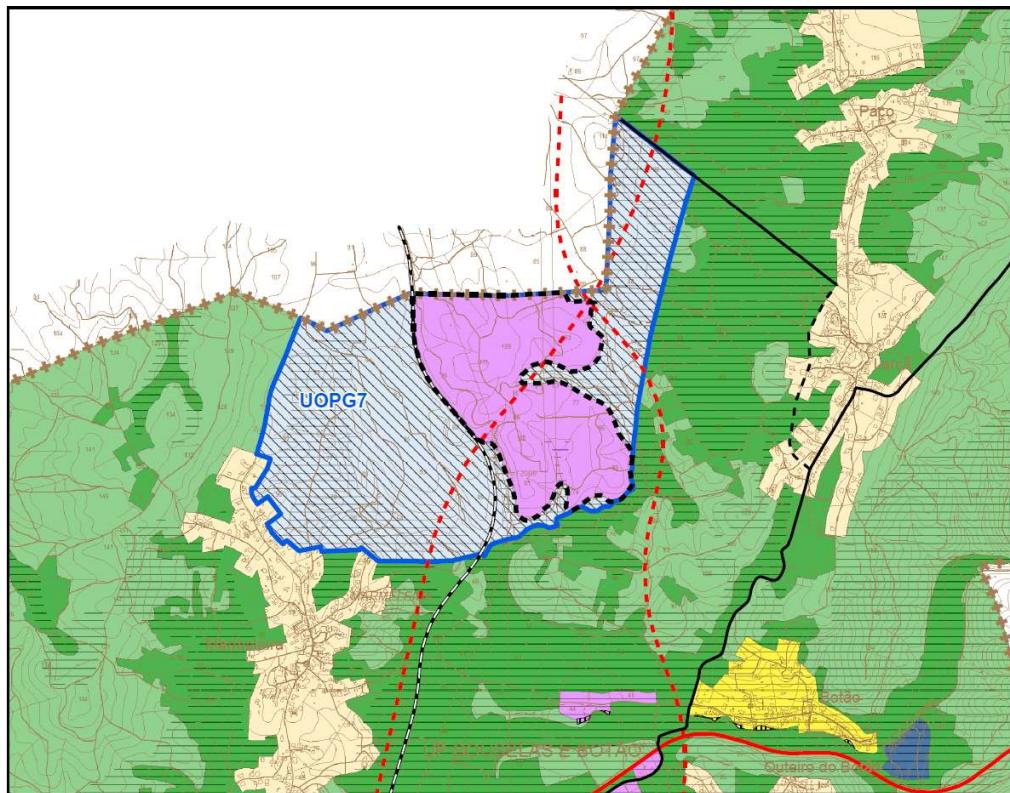


CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

1. INTRODUÇÃO

Pretende-se com o presente documento enquadrar e fundamentar o procedimento simplificado, ao Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), de reclassificação de solo rústico para solo urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, de forma a possibilitar a instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e de serviços de apoio, numa área inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Territorial (UOPG7), classificada e qualificada no PDMC como Solo rústico – Área de Infraestruturas Logísticas, localizada na zona norte do concelho, fronteira com o concelho da Mealhada, entre as povoações da Marmeira, do Botão e de Larçã (Figura 1).

O procedimento implica alterações à Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo (delimitação da área a reclassificar com a identificação da nova classificação/qualificação do solo) e ao Regulamento (alteração da forma de execução e das medidas supletivas da UOPG7).



 ÁREA A SUJEITAR A PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Figura 1



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

2.1. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua redação atual, determina, no artigo 115.º, que os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação, sendo que a alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano, e no artigo 118.º, que os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

O artigo 119.º do mesmo diploma estabelece, no n.º 4, que quando se pretenda realizar uma alteração da classificação ou da qualificação dos solos, pode ser seguido o procedimento de reclassificação dos solos, previsto nos artigos 72.º-A e 72.º-B (últimas alterações ao RJIGT decorrentes do disposto no “*Simplex Urbanístico*” – DL n.º 10/2024, de 08 janeiro de 2024).

2.2. O art.º 72.º-A especifica que o procedimento simplificado de reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaços de atividades económicas, deverá respeitar, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;**
- b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.**

É referido, no n.º 2 do mesmo artigo, que a proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove em simultâneo:

- a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;**
- b) Uma conferência procedural em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º do RJIGT.**



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Após a realização da conferência procedural e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito (n.º 4 do artigo 72.º-A do RJIGT). A deliberação da assembleia municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º do RJIGT.

Conforme disposto nos números 7 e 8 do art.º 72.º-A, a não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação em Diário da República determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano. Este prazo pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização.

2.3. Salienta-se ainda que, conforme dispõe o artigo 72.º do RJIGT, a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excepcional, 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, e que deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos. Determina o número 3 deste artigo que a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:

- a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;
- b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.

O n.º 7 desse artigo estabelece que a reclassificação do solo que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos números 1 a 3, ou através do procedimento de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão. Por outro lado o n.º 8 define que a reclassificação do solo que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

3. ANTECEDENTES/ ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS TERRITORIAIS

3.1. A 1.ª Revisão do PDMC, aprovada pela Assembleia Municipal a 7 de maio de 2014, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 7635/2014 de 1 de julho, propôs um modelo territorial municipal traduzido num esquema global de organização do território assente em três sistemas fundamentais – ecológico, urbano e de mobilidade – e em cinco áreas estruturantes – frente ribeirinha, centro histórico, entrada poente de Coimbra, IParque e plataforma logística de Coimbra.

A plataforma logística de Coimbra, apontada como uma das áreas estruturantes, adquire relevância para o Município e para a Região de Coimbra enquanto “infraestrutura a criar, que visa a intermodalidade rodoviária, funcionando como plataforma de distribuição de mercadorias para toda a Região Centro e como veículo de exportações, assente na estratégia do Portugal Logístico”.

Nesse sentido, o PDMC prevê uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG7), com cerca de 200 hectares, **classificada como solo rústico e qualificada na categoria de “Espaços**



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

destinados a equipamentos e outras estruturas” e na subcategoria de “Área de infraestruturas logísticas” (artigos 61.º e 62.º do regulamento do PDMC), a executar por via da elaboração de um plano de urbanização, cujo o objetivo estratégico de desenvolvimento local e regional assenta numa lógica de complementaridade e especialização logística, que garanta uma oferta integrada e abrangente de condições e serviços, assegurando um incremento significativo da capacidade de atrair e fixar atividades, empresas, investimento e emprego.

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.

3.2. O Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT), aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, a 27 de dezembro de 2022, procedeu ao balanço da execução do PDMC, avaliando a necessidade da sua revisão.

Nas suas conclusões, o REOT destaca a situação demográfica do município “que configura um grande desafio para o município, em virtude do progressivo envelhecimento da população”. Aponta, ainda, que “Será imprescindível desenvolver esforços no sentido de fomentar a atração e fixação da população, especialmente de jovens e ativos, sendo certo que a inversão da situação existente estará muito dependente do papel proativo no desenvolvimento de atividades económicas que permitam reduzir o ciclo de saída e aumentar o ciclo de entrada.”

Refere, também, que “No contexto económico, Coimbra tem vindo a acompanhar a recuperação económica nacional, com efetivo aumento do número de empresas no território, a incidir essencialmente no setor secundário, e do volume de negócios por empresa. A fixação e captação de novos investidores deve ser um desígnio municipal, sendo para isso necessário a disponibilização de novas áreas infraestruturadas, localizadas estrategicamente.”

Dessas conclusões decorre a justificação da oportunidade de desencadear o procedimento de Revisão do PDMC, apontando para a necessidade de “adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que fundamentaram as opções estratégicas definidas no procedimento de elaboração da 1.ª Revisão do PDMC”, “aconselhando



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

a reponderação dos objetivos e formas de execução do plano” pelo “nível relativamente reduzido de concretização da programação prevista”.

3.3. Está em curso o procedimento da 2.ª Revisão ao PDMC, determinado pela deliberação da Câmara Municipal de 27 de março de 2023 (publicitada em Diário da República a 9 de maio - Aviso n.º 9093/2023), cuja conclusão se prevê no prazo de 48 meses, tendo decorrido o período de participação preventiva entre 17 de maio e 28 de junho de 2023.

Aponta como objetivos programáticos, entre outros: “**A definição de novas áreas industriais/empresarias com localização estratégica, promovendo a competitividade e a captação de novas atividades económicas qualificadas**”, bem como “**A definição de uma programação criteriosa, realista e sustentável do ponto de vista económico-financeiro de ações estruturantes para o desenvolvimento do território**”.

3.4. Em simultâneo, foi concluído recentemente o procedimento de alteração (3.ª Alteração) ao PDMC, desenvolvido na sequência da suspensão parcial e estabelecimento de medidas preventivas, com incidência nos artigos do Regulamento referentes às “Áreas de atividades económicas AE2”, aprovado pela Assembleia Municipal a 3 de outubro de 2024 e publicado em Diário da República de 02/12/2024 – Aviso n.º 926934/2024.

Esta alteração tem como principal objetivo “prosseguir e intensificar a densificação da base económica do município, seja pelo acolhimento de novas unidades de atividades económicas ou manutenção/fixação das existentes”, visando a minimização das dificuldades existentes na viabilização e a ampliação de unidades de atividades económicas existentes ou no acolhimento de novas unidades, consistindo em síntese no seguinte:

- a) Substituição do índice de edificabilidade por um índice volumétrico de 7,5 m³/m²;
- b) Alteração da altura máxima da edificação de 12,5 m para 15,0 m;
- c) Possibilidade de redução, até 50%, da dotação de estacionamento sobre o número de lugares de estacionamento privativo.

Esta alteração permite dar uma resposta mais atempada à necessidade de acolhimento e fixação de projetos/iniciativas de desenvolvimento económico estratégicos para o município, mas não resolve a necessidade identificada, e confirmada no REOT, de disponibilização de novas áreas infraestruturadas e localizadas estrategicamente.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

4. ENQUADRAMENTO NO QUADRO COMUNITÁRIO DE APOIO

4.1. No quadro atual da Política de Coesão da União Europeia, foi aprovado o Programa Regional do Centro (Centro 2030), com o objetivo de operacionalizar a estratégia de desenvolvimento da região e as estratégias sub-regionais das Comunidades Intermunicipais para o próximo período de programação 2021-2027.

O plano de ação da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Comunidade Intermunicipal (CIM) da Região de Coimbra para o período de 2021-2027, constituiu a base de negociação para o presente quadro comunitário, definindo os avisos de abertura de concursos a financiamentos para apresentação de candidaturas.

Atendendo à visão definida, às áreas de intervenção prioritárias e domínios de especialização considerados, em conjunto com o alinhamento, quer com os objetivos da Política de Coesão, quer com as prioridades definidas para o Portugal2030 e demais instrumentos de política regional e sectorial, o plano de ação da EIDT da Região de Coimbra identifica as “infraestruturas para a competitividade” como um dos eixos de atuação da área estruturante “CIM Região de Coimbra mais inteligente”. Nesse âmbito, são identificadas ações estratégicas nos domínios da “Rede rodoviária e ferroviária” e da “Logística”, apontando os investimentos em plataformas logísticas e rodoviárias, e dado como exemplo a Plataforma Logística de Coimbra/Mealhada.

No âmbito do Centro 2030, que apoia o plano de ação acordado com a CIM Região de Coimbra, em alinhamento com as intervenções previstas no Portugal 2030, encontra-se a decorrer a fase de apresentação de candidatura a apoio para “Projetos de investimento na expansão ou aumento de capacidade de uma área de acolhimento empresarial existente, na criação de novas áreas de acolhimento empresarial e na requalificação de áreas existentes”.

4.2. O Município de Coimbra pretende avançar com uma candidatura ao Centro2030-2024-5, em linha com as finalidades e objetivos referidos na publicação do aviso: “Os investimentos em áreas de acolhimento empresarial visam capacitar e melhorar as condições de instalação de empresas, bem como, potenciar economias com impacto na competitividade das PMEs, contribuindo, desta forma, para a atração de investimento, para o apoio à criação e crescimento de empresas e para um desenvolvimento territorial equilibrado, através de investimentos em



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

instalações, equipamentos e acessos complementares específicos, quer ao nível da requalificação de meios existentes, quer da expansão e construção de novos, em territórios com défice de oferta, bem como, o reforço dos serviços prestados, em linha com as agendas digital e climática.”

5. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

5.1. A análise aos dados das empresas com atividade comercial (não incluindo a Banca e os Seguros) com sede no município, revela uma tendência de aumento do número desde 2022. Ainda que os setores que apresentam maior aumento do número de empresas sejam os dos serviços gerais e serviços empresariais, com um peso de cerca 40% em 2023 e 45% no 1.º semestre de 2024, importa observar a incidência do conjunto dos sectores da Construção, Energias e Ambiente, Grossista, Indústrias e Transportes, que representaram cerca de 28% dos nascimentos de empresas em 2023 e de 20% no 1.º semestre de 2024.

5.2. O Município de Coimbra apresenta uma deficiência de áreas que se destinam ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano. A maioria dos espaços formais de acolhimento empresarial do município estão no limite da sua capacidade de ocupação e, por outro lado, não têm as características que determinados projetos de investimento empresarial exigem.

Na área do PDMC, de acordo com a Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação, as categorias de espaços de atividades económicas representam cerca de 10,9 % do solo classificado como urbano, correspondendo a 1.030 hectares, cerca de 3,2% do território municipal.

Nestes espaços incluem-se as seguintes áreas municipais de acolhimento empresarial:

- O Parque Empresarial de Eiras, na área de localização empresarial Coimbra Norte, com cerca de 5 hectares, que se encontra totalmente ocupado, estando uma operação de loteamento em curso para alargamento do parque;
- O Parque Industrial de Taveiro, na área de localização empresarial Coimbra Sul, com cerca de 17,8 hectares, também totalmente ocupado;



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- O IParque – Parque de Ciência e Tecnologia, direcionado para unidades empresariais e entidades I&DT com base tecnológica e inovadora, abrangido pelo Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra (PPPTC) com uma área total de 98,7 hectares desenvolvida em 4 fases, estando as 1.ª e 2.ª fases totalmente infraestruturadas e construídas em cerca de 50%, num total de 44 hectares, prevendo-se a infraestruturação de mais cerca de 20 hectares até 2026, ficando o restante para lotear e infraestruturar.

5.3. O Município tem sido questionado sobre a disponibilidade de terrenos afetos a atividades industriais e de armazenagem e logística para instalação de novas unidades. Frequentemente correspondem a operações que exigem áreas (lotes) de maior dimensão e requisitos específicos nas infraestruturas e acessibilidades.

Neste momento, existem duas demonstrações de interesse, para se instalarem no futuro parque de Souselas, de grandes empresas estrangeiras de investimento produtivo, com necessidade de áreas na ordem dos 20 a 30 hectares, transmitidas pela AICEP - Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal no âmbito das suas competências de angariação e acompanhamento do investimento estrangeiro em Portugal.

Neste sentido, o Município está empenhado em promover, proactivamente, condições para viabilizar projetos de natureza industrial de envergadura significativa e de elevado interesse para a Região.

5.4. Esse objetivo poderá ser alcançado com a execução da estratégia de desenvolvimento local e do respetivo modelo territorial, estabelecidos no PDMC, que contemplam a reclassificação do solo rústico em urbano em duas áreas inseridas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG): a UOPG7 — Plataforma logística de Coimbra, com uma área de cerca de 201 hectares, e a UOPG8 — Área empresarial de Andorinha, com cerca de 22 hectares.

5.5. Considerando o objetivo estratégico da área delimitada para a UOPG7 — Plataforma logística de Coimbra, estabelecido no Regulamento do PDMC - “Promover uma estratégia de desenvolvimento local e regional, que assente numa lógica de complementaridade e especialização logística, garanta uma oferta integrada e abrangente de condições e serviços,



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

assegurando um incremento significativo da capacidade de atrair e fixar atividades, empresas, investimento e emprego” - o seu desenvolvimento urbano revela-se imperativo para a disponibilização de novas áreas infraestruturadas e localizadas estrategicamente.

O PDMC determina a execução da UOPG7 por via de um plano de urbanização, estando esta ação por executar. Aos dias de hoje, a forma de execução estabelecida não se demonstra viável para disponibilizar, de forma expedita, espaços de acolhimento empresarial, 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.

5.6. O novo enquadramento legal “Simplex Urbanístico” e o quadro atual da Política de Coesão da União Europeia, constitui a oportunidade para o arranque do desenvolvimento territorial da plataforma logística de Coimbra, pelo que **o Município tomou a decisão de adquirir cerca de 63 hectares, que constituem uma parte importante da área prevista no PDMC para a UOPG7 — Plataforma logística de Coimbra.**

Para esse efeito, a Câmara Municipal contemplou no Orçamento e Grandes Opções do Plano para 2024 um investimento plurianual para novas áreas de localização empresarial.

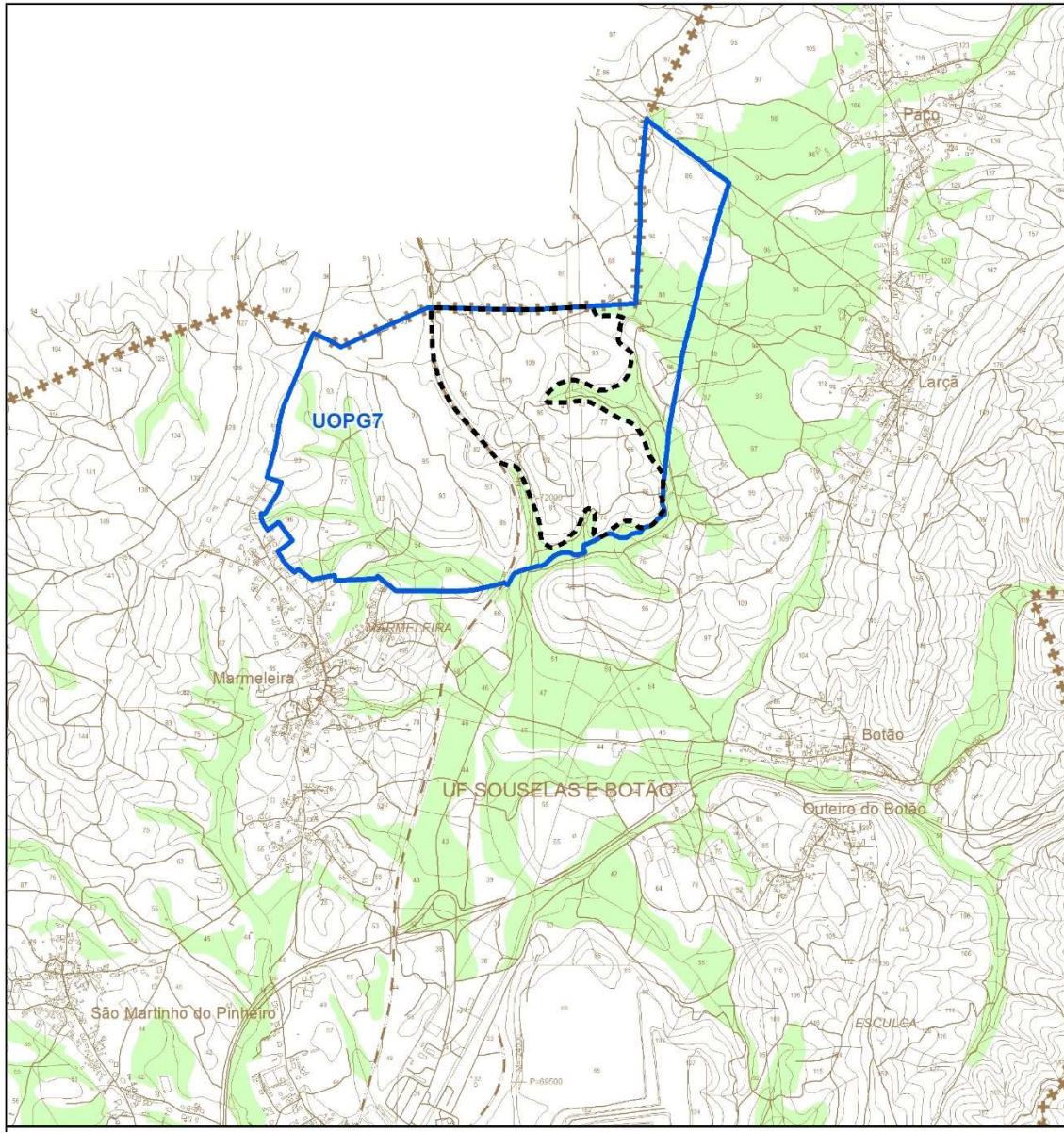
5.7. Estando identificada a necessidade de o Município promover a disponibilização de novas áreas infraestruturadas e localizadas estrategicamente, e considerando a oportunidade para o arranque do desenvolvimento territorial da plataforma logística de Coimbra suportada no novo enquadramento legal do “Simplex Urbanístico”, por via do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no artigo 72.º-A do RJIGT, e no financiamento de fundos europeus do Centro 2030, a **Câmara Municipal encontra-se a desenvolver um projeto de loteamento de iniciativa municipal para a instalação de uma nova área de acolhimento empresarial (indústria, armazenagem, logística e serviços de apoio) com cerca de 63 hectares, localizada do lado nascente da UOPG 7 — Plataforma logística de Coimbra.**

Simultaneamente, está a ser promovido o levantamento cadastral desta área, para levar a cabo o processo de aquisição dos terrenos.

A área de intervenção não se localiza em áreas sensíveis, nem inclui solos sujeitos aos regimes da Reserva Agrícola Nacional (Figura 2) ou da Reserva Ecológica Nacional (Figura 3).



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



ÁREA A SUJEITAR A PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Figura 2



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

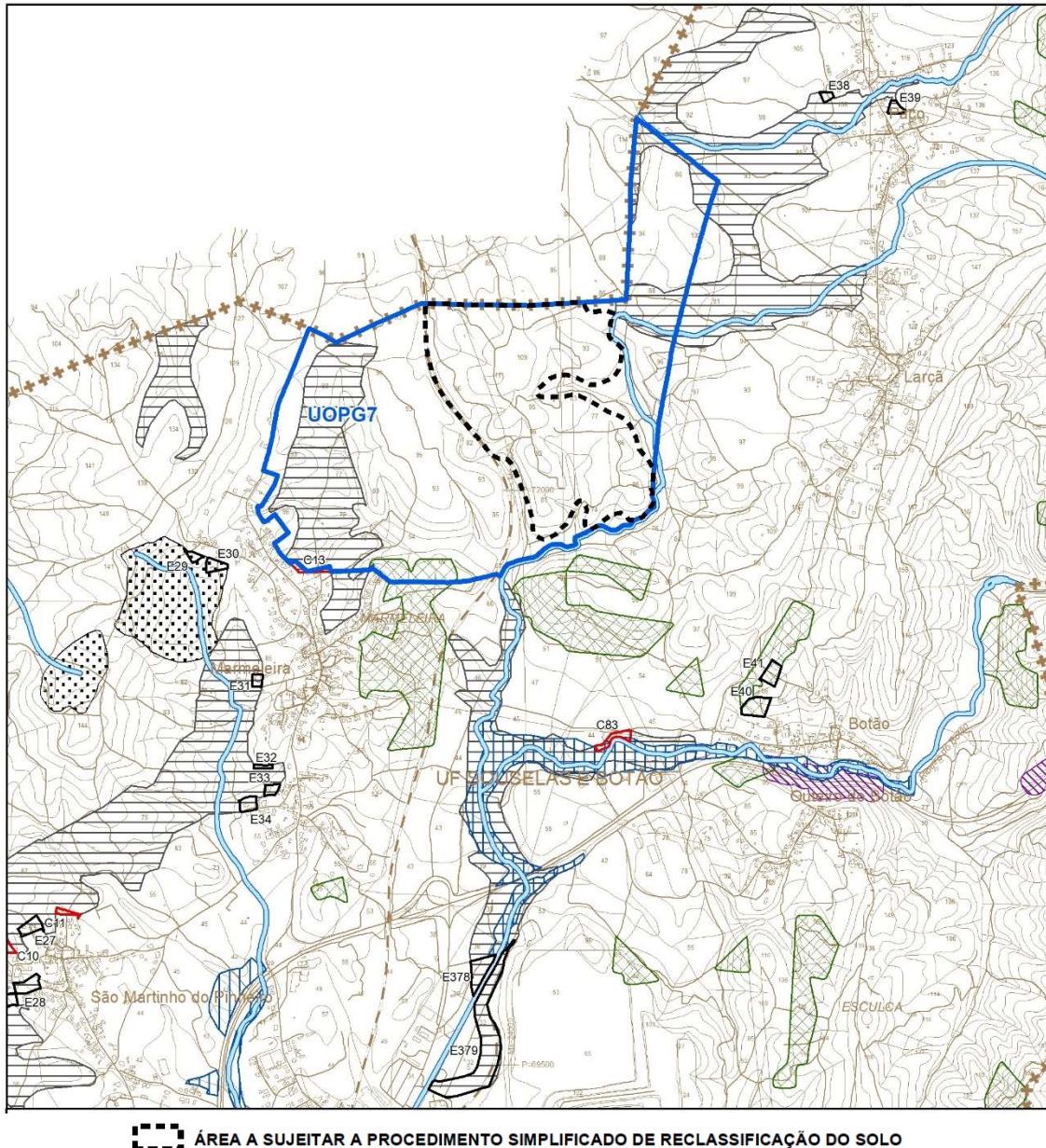


Figura 3



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

5.8. 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, prevendo-se a necessidade de realizar trabalhos de remodelação dos terrenos e movimentações de terra.

Será necessário criar infraestruturas destinadas a servir diretamente o loteamento e respetivas edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, a dimensionar em sede de projeto de execução/infraestruturas. **Pretende-se, ainda, garantir a viabilidade de 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 de revisão do PDMC, **entre o nó do IP3 localizado a sul, na zona de Souselas, e a futura Plataforma Logística de Coimbra/ Mealhada**.

As soluções de desenho urbano e de projeto de infraestruturas a adotar procurarão garantir uma eficaz articulação entre as novas infraestruturas e as existentes, antecipando e viabilizando um desenvolvimento territorial futuro equilibrado.

5.9. 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.

O projeto de loteamento que se 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 projeto e da realização de parte de obras de urbanização (infraestruturas).

Para o arranque do desenvolvimento territorial da plataforma logística de Coimbra e execução do projeto de investimento a candidatar ao Centro 2030, o Município inscreveu no Orçamento e Grandes Opções do Plano para 2024 um investimento plurianual para novas áreas de localização empresarial na ordem dos 8.000.000,00€ em três anos, sendo 3.000.000,00€ para a aquisição de terrenos e 5.000.000,00€ para o projeto e execução das infraestruturas.

5.10. Prevê-se que a execução do loteamento possa ocorrer de forma faseada:

- a primeira fase localizada a norte, contemplando 19,99 hectares, estabelecendo, em simultâneo, a acessibilidade pelo norte (concelho vizinho) e a partir do sul;



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- a segunda fase, a sudeste, contemplando cerca de 14,8 hectares;
- a última fase, a sudoeste do loteamento, contemplando cerca de 16,9 hectares.

Caracterização do projeto de loteamento municipal:

- Área a lotear, com cerca de 63 hectares, localizada na zona da UOPG 7 a nascente da linha ferroviária do Norte, a reclassificar de solo rústico para solo urbano;
- Solução (Figura 4):
 - Fase 1 (Parcelas A+B+C) – 19,99 hectares na zona Norte do loteamento com acessibilidade a partir do Sul (Rua das Cambalhas);
 - Fase 2 (Parcela D) – 14,8 hectares na zona Sudeste do loteamento;
 - Fase 3 (Parcela E) – 16,9 hectares na zona Sudoeste do loteamento;
 - Prevê a subdivisão de cada parcela em lotes de 1ha (10.000 m²), com possibilidade de 4 a 6 lotes serem divididos em dois perfazendo um total de 8 a 12 lotes com 5.000 m².

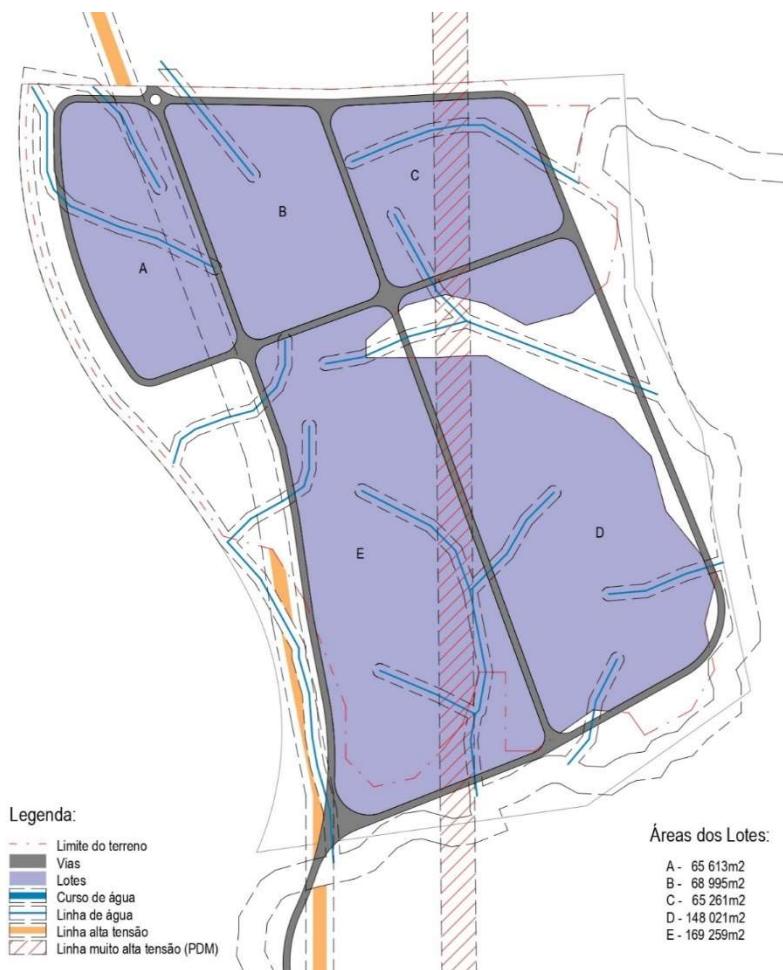


Figura 4



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- Os parâmetros urbanísticos a adotar serão os previstos no PDMC para as áreas de atividades económicas AE2;
- Infraestruturas:
 - Previsão de uma via estruturante, paralela e a nascente da linha ferroviária do Norte, com o objetivo de garantir uma futura ligação direta ao IP3, localizado a sul, e por sua vez ao IC2;
 - Propõe-se melhorar e reformular o atual acesso ao IP3 (pela EN336 e Rua das Cambalhas) enquanto não for executada a referida via estruturante;
 - Propõe-se a alteração do traçado da linha de muito alta tensão;
 - As vias assinaladas a vermelho na Figura 5 serão realizadas na Fase 2:

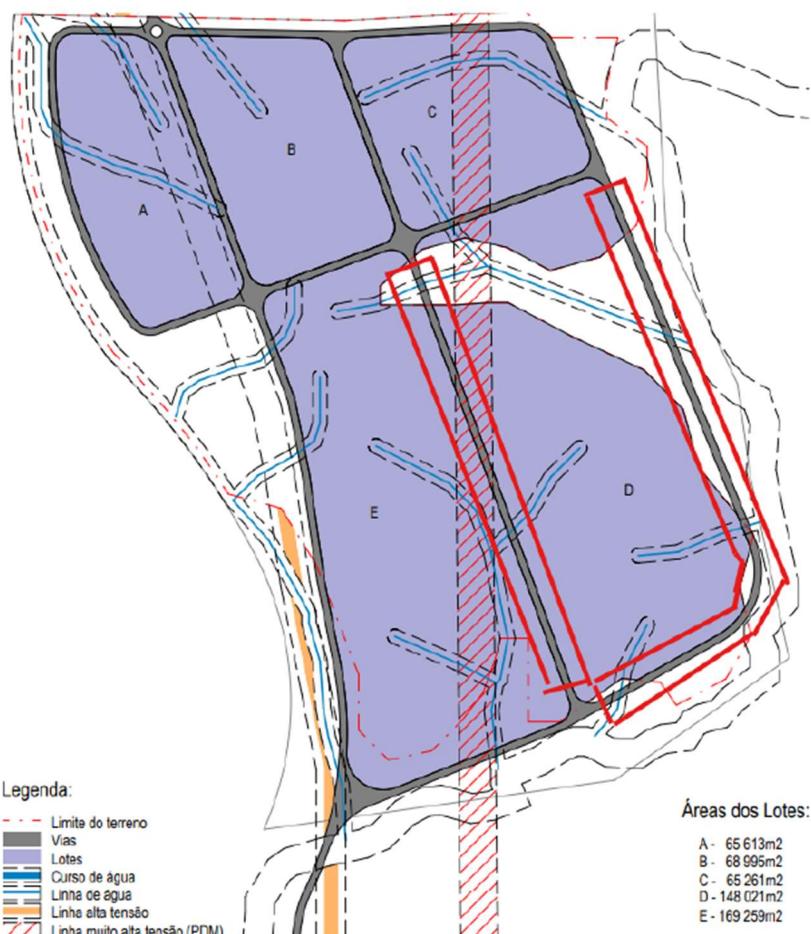


Figura 5



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

6. PROPOSTA DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Face ao exposto, e considerando que:

- A 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), aprovada pela Assembleia Municipal em maio de 2014, delimita uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG7) classificada como solo rústico e qualificado na categoria de “espaços destinados a equipamentos e outras estruturas” e na subcategoria de “área de infraestruturas logísticas” (artigos 61.º e 62.º do regulamento do PDMC);
- O PDMC prevê que a execução da UOPG7 se proceda por via da elaboração de um Plano de Urbanização, estando esta ação por executar;
- O Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT), aprovado pela Assembleia Municipal em dezembro de 2022, refere que a fixação e captação de novos investidores deve ser um desígnio municipal, sendo para isso necessário a disponibilização de novas áreas infraestruturadas, localizadas estrategicamente;
- A 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), iniciada em março de 2023 e a concluir no prazo de 48 meses, aponta como objetivo programático a definição de novas áreas industriais/empresarias com localização estratégica, promovendo a competitividade e a captação de novas atividades económicas qualificadas;
- O objetivo apontado no ponto anterior, pode ser alcançado com a execução da estratégia de desenvolvimento local e do respetivo modelo territorial, estabelecidos no PDMC, que contemplam a reclassificação do solo rústico em urbano na UOPG7 — Plataforma logística de Coimbra;
- O Município tem sido procurado para investimentos que necessitam de terrenos afetos a atividades industriais e de armazenagem e logística para instalação de novas unidades que, frequentemente, correspondem a operações que exigem áreas de maior dimensão e requisitos específicos nas infraestruturas e acessibilidades;
- Verifica-se uma deficiência de áreas para acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano;
- Há necessidade de atender, de forma expedita, às solicitações que o Município tem recebido;



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- Neste momento, existem duas demonstrações de interesse de grandes empresas estrangeiras de investimento produtivo para se instalarem no futuro parque em Souselas.

Atendendo, ainda, que:

- O “Simplex Urbanístico”, publicado com o Decreto-Lei n.º 10/2024, reconhece a necessidade de “viabilizar projetos de natureza industrial de envergadura significativa, existindo hoje uma carência de espaços que possam ser afetos a esta finalidade”, introduzindo o processo simplificado de reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade industrial, de armazenagem ou logística, não localizado em áreas sensíveis ou em áreas da reserva ecológica nacional ou da reserva agrícola nacional;
- O plano de ação da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Comunidade Intermunicipal (CIM) da Região de Coimbra para o período de 2021-2027, que constituiu a base de negociação para o presente quadro comunitário, aponta como exemplo de investimentos a apoiar a Plataforma Logística de Coimbra;
- No âmbito do Centro 2030, que apoia o plano de ação acordado com a CIM Região de Coimbra, encontra-se a decorrer a fase de apresentação de candidatura a apoio para “Projetos de investimento na expansão ou aumento de capacidade de uma área de acolhimento empresarial existente, na criação de novas áreas de acolhimento empresarial e na requalificação de áreas existentes”.

E reconhecendo que:

- O Município está empenhado em promover, proactivamente, condições para viabilizar projetos de natureza industrial de envergadura significativa e de elevado interesse para a Região;
- O novo enquadramento legal com o “Simplex Urbanístico” e o quadro atual da Política de Coesão da União Europeia constituem a oportunidade para o arranque do desenvolvimento territorial da plataforma logística de Coimbra;
- Pela sua importância estratégica e geográfica o Município tomou a decisão de adquirir uma área, com cerca de 63 hectares, que constitui uma parte importante da área



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

prevista no PDMC para a UOPG7 — Plataforma logística de Coimbra, e para a qual está a desenvolver um projeto de loteamento de iniciativa municipal destinada à instalação de uma nova área de acolhimento empresarial (indústria, armazenagem, logística e serviços de apoio).

Propõe-se a reclassificação do solo, através de um procedimento simplificado ao Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC), conforme previsto no artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, visando:

- a) **A reclassificação de “Solo rústico” para “Solo urbano”, com a categoria de “Espaço de atividades económicas” e subcategoria de “Área de atividades económicas AE2”, numa área, com cerca de 63 hectares, localizada a nascente da linha ferroviária do Norte, inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão com a designação “UOPG7 – Plataforma Logística de Coimbra”,** 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;
- b) **A alteração da forma de execução da “UOPG7 – Plataforma Logística de Coimbra”,** passando a ser através de “Plano de Urbanização, Plano de Pormenor com efeitos registrais e ou Unidade de Execução, podendo a “Área de atividades económicas AE2” ser executada através de operação de loteamento de iniciativa municipal, a qual deverá respeitar os usos e o regime de edificabilidade previstos nos artigos 100.º e 101.º do presente regulamento.

O procedimento recai sobre os seguintes documentos do PDMC:

- a) **Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo (Des. n.º 01.01):** delimitação da área a reclassificar;
- b) **Regulamento:** alteração da forma de execução da “UOPG7 – Plataforma Logística de Coimbra” prevista no Anexo VII.