

Módulo II – MEMÓRIA DESCRITIVA

II.1 – Documentos necessários para verificar a conformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial

A conformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial foi verificada no Relatório de Análise Caso a Caso (ACAC), elaborado no âmbito do regime jurídico de avaliação de impacto ambiental (AIA), capítulo **4.2.3 Conformidade do Projeto com os Instrumentos de Gestão Territorial**, o qual se reproduz a seguir.

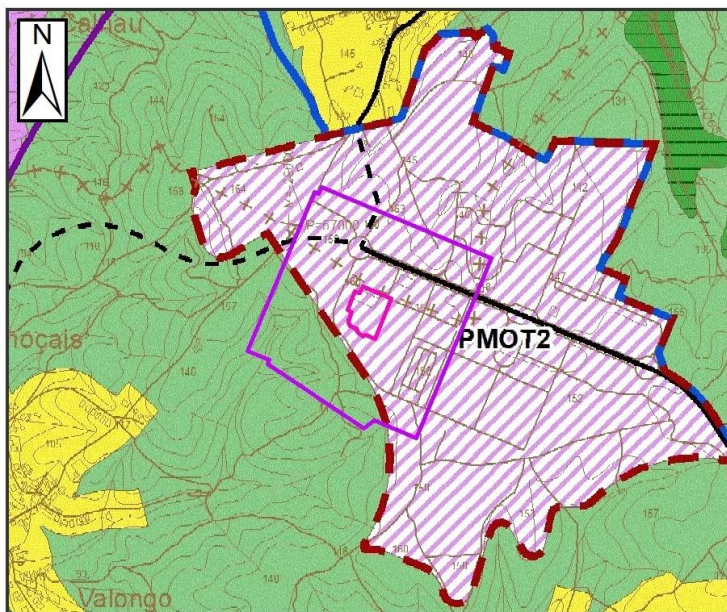
4.2.3 CONFORMIDADE DO PROJETO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Coimbra foi publicado pelo Aviso n.º 7635/2014, de 1 de julho, alterado pelo Aviso n.º 8289/2017 (2.ª série), de 24 de julho, pelo Aviso n.º 3731/2022 (2.ª série), de 22 de fevereiro, pelo Aviso n.º 26934/2024/2 (2.ª série), de 2 de dezembro, pela Declaração n.º 3/2025/2 (2.ª série), de 9 de janeiro, pelo Aviso n.º 3765/2025/2 (2.ª série), de 7 de fevereiro, e pelo Aviso n.º 11413/2025/2 (2.ª série), de 5 de junho.

Seguidamente, é avaliada a compatibilidade das categorias de espaço identificadas com o Regulamento do PDM de Coimbra:

Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

De acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Coimbra, a área de implantação do Projeto insere-se em Solo Urbano, **Espaços de Atividades Económicas – Área de atividades económicas AE1**. Está também inserida no **Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra (PMOT2)**. O Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra foi publicado pelo Aviso n.º 2451/2012 (2.ª série), de 15 de fevereiro, alterado pelo Aviso n.º 16075/2012 (2.ª série), de 29 de novembro, e pelo Aviso (extrato) n.º 6502/2025/2 (2.ª série), de 11 de março.



Legenda

Área de Projeto

Área de Estudo (Buffer de 200m)

Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Solo rústico

Espaços florestais

Solo urbano

Espaços de atividades económicas

Área de atividades económicas AE1

Espaços canais

Rede Rodoviária

Distribuidora principal

— Existente

- - - Prevista

Instrumentos de Gestão Territorial

PMOT2 - Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra

Figura 4.1 - Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo (Fonte: PDM Coimbra)

Tendo em conta a 3.ª alteração do PDM de Coimbra, conforme o Aviso n.º 26934/2024/2 (2.ª série), de 2 de dezembro, artigo 96.º, “a área de atividades económicas AE1 corresponde ao iParque – Parque Tecnológico de Coimbra”.

Pelo artigo 97.º, “a área de atividades económicas AE1 destina-se ao acolhimento preferencial de atividades económicas, designadamente atividades industriais e de serviços ligadas à ciência, conhecimento e saúde.”

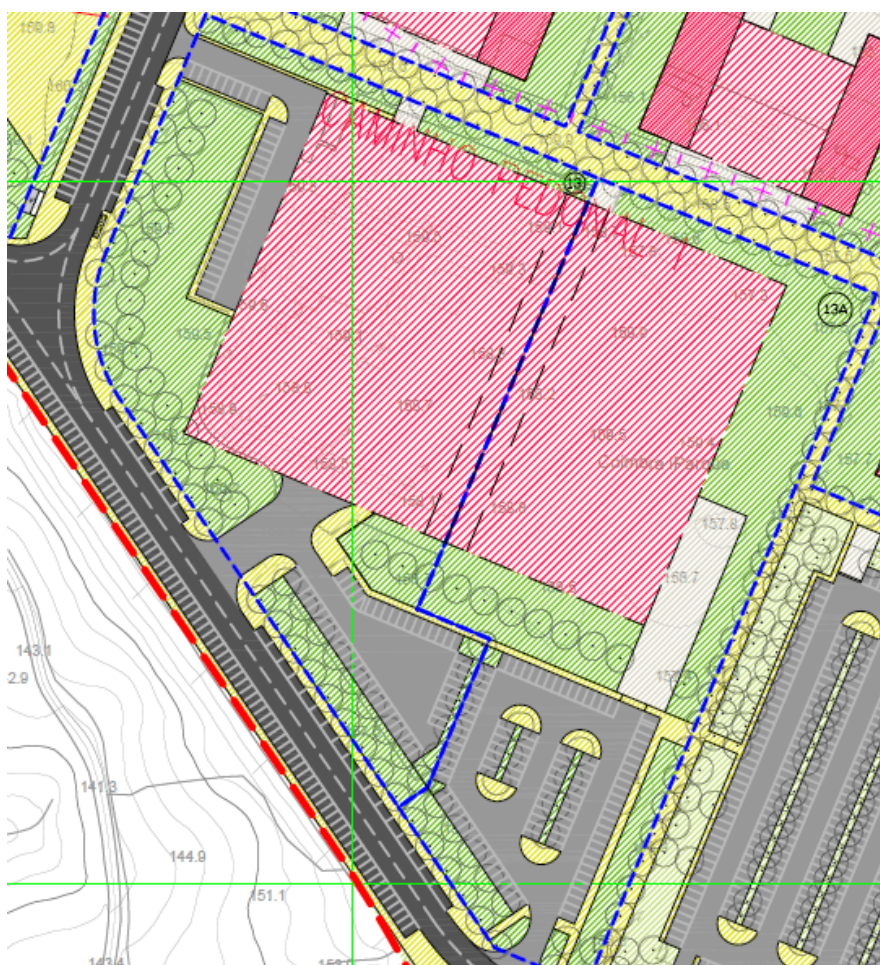
O artigo 98.º define os seguintes parâmetros máximos de edificabilidade na área de atividades económicas AE1:

- a) Índice de edificabilidade de 0,40;
- b) Área verde mínima de 30%.

Atendendo a que o Projeto não envolverá a construção de novos edifícios, apenas a utilização dos edifícios existentes, construção de tanques e aumento de áreas impermeabilizadas (pavimentos), não haverá alteração do índice de edificabilidade, nem das áreas verdes existentes.

Analisando a 2.ª alteração ao Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra (PPPTC), publicada pelo Aviso (extrato) n.º 6502/2025/2 (2.ª série), de 11 de março, verifica-se na Planta de Implantação, que o Projeto se insere no Lote 13, enquadrando-se no ponto 1 alínea d) do artigo 11.º como *“edifícios com fins industriais, armazéns, laboratórios de pesquisa e análise, depósitos, silos, oficinas, escritórios de apoio e salas de exposição ligadas à atividade empresarial e de produção, sendo ainda admitidas instalações para o pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais.”*

O Lote 13 tem uma área de 17 553 m², sendo destinado a uso industrial/serviços.



LOTE (a) ou PARCELA	ÁREA (m²)	USO	(g) Á. Constr. Ac máx (m²)	implantação Ao máx (m²)	Nº Pisos máx	Altura Máx. Fachad.(m)	OBSERVAÇÕES
L 13 (a)	17 553,00	Industr./Serv.(b)	12 496,00	8 451,00	cv + 3	13,5	84 lug. Estac.Priv. uso Púb.

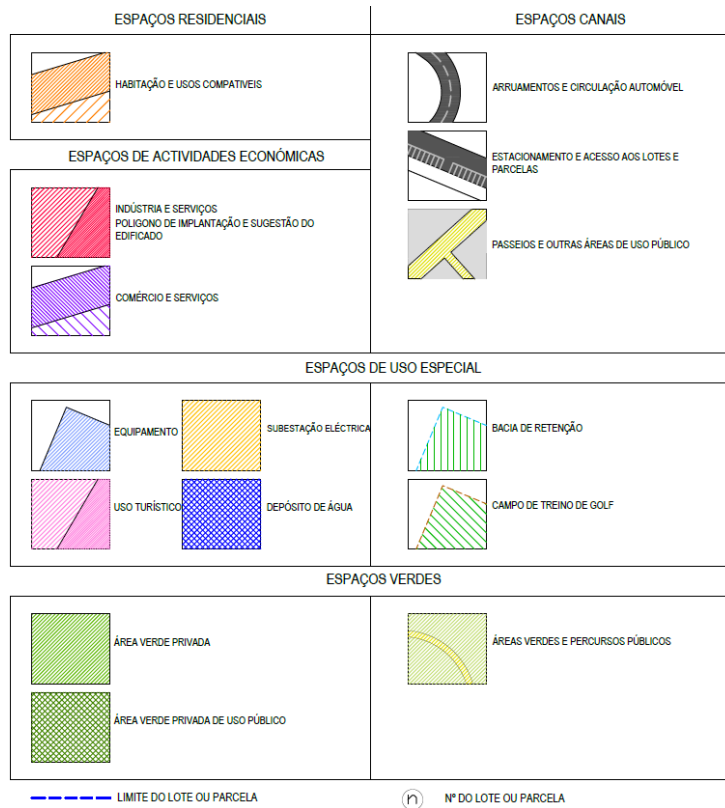


Figura 4.2 – Extrato da Planta de Implantação do PPPTC

O artigo 17.º define os seguintes requisitos de segurança e controlo ambientais:

1 — Durante a fase de construção deve ser promovida a incorporação de boas práticas de gestão ambiental em obra, devendo salvaguardar-se, em qualquer caso, o cumprimento do disposto no Regime Jurídico de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, nomeadamente ao nível das operações de recolha, transporte, armazenagem, triagem, tratamento, valorização e eliminação daqueles resíduos.

2 — A instalação, alteração ou ampliação de estabelecimentos que provoquem poluição — emissão de poeiras, gases, fumos, vapores e cheiros, ruído, rejeição de efluentes líquidos, de resíduos sólidos e poluentes físicos — só é autorizada desde que os níveis destes poluentes não excedam os limites fixados pela entidade a que compete o licenciamento do estabelecimento ou controle desses níveis.

3 — Quando da atividade instalada possa resultar a produção de efluentes gasosos, líquidos e resíduos sólidos ou outras formas poluentes suscetíveis de colocar em risco a saúde pública ou as condições ambientais, devem ser previstas medidas que assegurem a redução dos níveis de poluição para valores compatíveis com os previstos na legislação aplicável.

4 — As empresas são responsáveis pelos resíduos produzidos decorrentes da sua atividade, devendo assegurar a sua correta gestão e encaminhamento devendo, para tal, seguir o disposto nos normativos legais aplicáveis.

5 — As edificações devem atender aos princípios da ecoeficiência designadamente ao nível da utilização eficiente da água.

6 — Na rega das áreas verdes públicas e privadas deve ser evitada a utilização de água tratada da rede, podendo os proprietários dos lotes, individualmente ou em parceria, sempre que a dimensão das zonas verdes o justificar, perseguir objetivos de autossuficiência recorrendo, nomeadamente, a furos de captação e a depósitos de armazenamento de águas pluviais.

7 — Deve ser assegurada a gestão de uma Faixa de Gestão de Combustível, nos termos da legislação em vigor.

Tendo em conta o atrás exposto, conclui-se que o Projeto se encontra contabilizado com o PDM de Coimbra.

Planta de Ordenamento – Salvaguarda de Infraestruturas

De acordo com a Planta de Ordenamento – Salvaguarda de Infraestruturas do PDM de Coimbra, na proximidade (cerca de 100 m) do Projeto está presente uma **adutora/distribuidora das Águas de Coimbra**.

Atendendo ao artigo 20.º do Aviso n.º 26934/2024/2 (2.ª série), de 2 de dezembro, as infraestruturas de saneamento básico dispõem de um regime de salvaguarda próprio, sendo interdita a edificação numa faixa de 3 metros de largura medida para cada um dos lados das adutoras/distribuidoras. Para além disso, na faixa de 1,50 metros de largura medida para cada um dos lados do eixo longitudinal das adutoras/distribuidoras, não é permitido mobilizar o solo a mais de 0,50 metros de profundidade.

Tendo em conta que a adutora/distribuidora se localiza a cerca de 100 m do local de implantação do Projeto, conclui-se que se encontra garantida a sua salvaguarda.

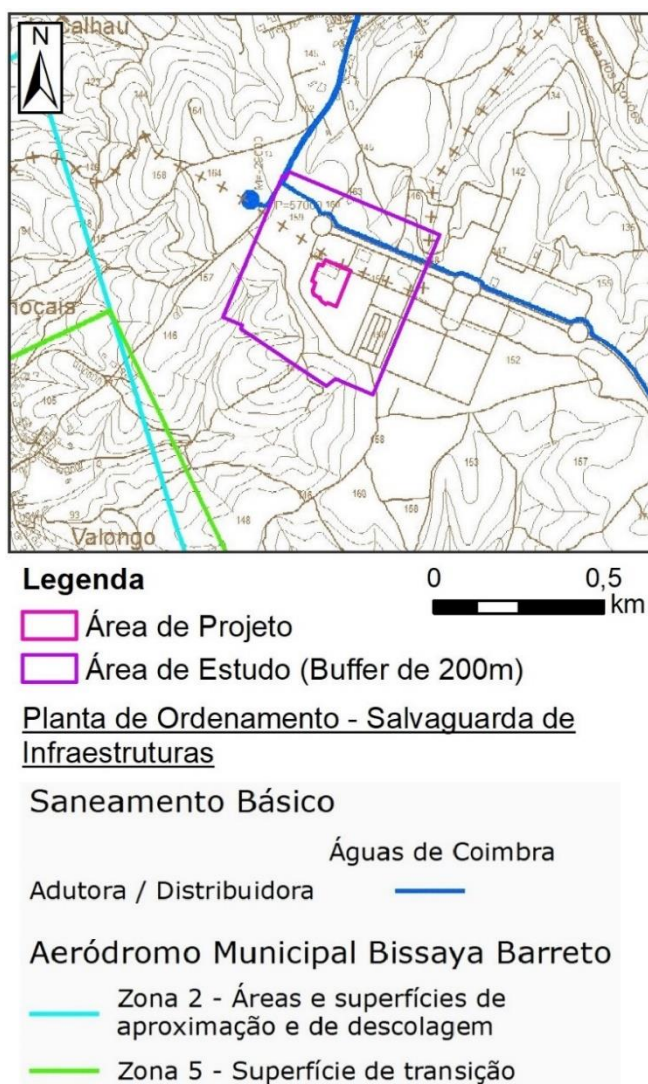
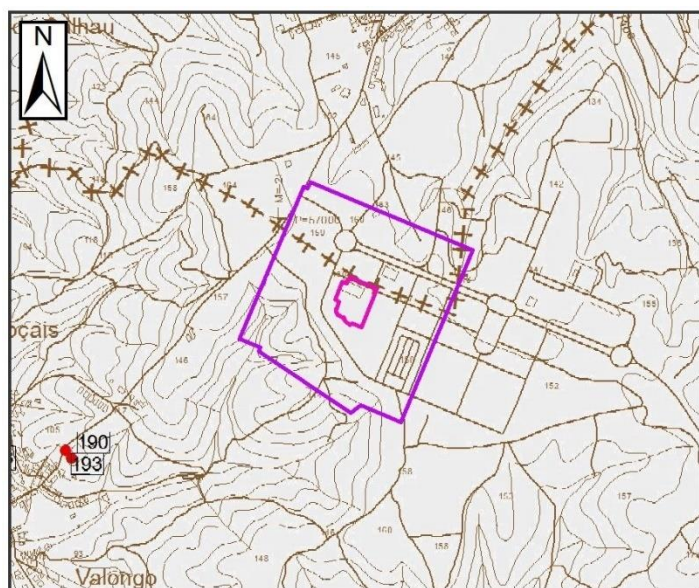


Figura 4.3 – Extrato da Planta de Ordenamento – Salvaguarda de Infraestruturas (Fonte: PDM Coimbra)

Analisando a Planta de Ordenamento – Sítios com Potencial Arqueológico e Outros Bens Imóveis de Interesse Patrimonial do PDM de Coimbra, verifica-se que não existem sítios com potencial arqueológico ou outros bens imóveis de interesse patrimonial na área de estudo e do Projeto.



Legenda

0 0,5 km

Área de Projeto

Área de Estudo (Buffer de 200m)

Planta de Ordenamento - Sítios com Potencial Arqueológico e Outros Bens Imóveis de Interesse Patrimonial

- Património Edificado (não classificado)
- 190, Capela de Nossa Senhora da Conceição
- 193, Cruzeiro da Capela de Nossa Senhora da Conceição

Figura 4.4 – Extrato da Planta de Ordenamento – Sítios com Potencial Arqueológico e Outros Bens Imóveis de Interesse Patrimonial (Fonte: PDM Coimbra)

Analisando a Planta de Ordenamento – Suscetibilidade a Movimentos de Massa do PDM de Coimbra, verifica-se que a área de estudo e do Projeto não apresenta suscetibilidade a movimentos de massa.

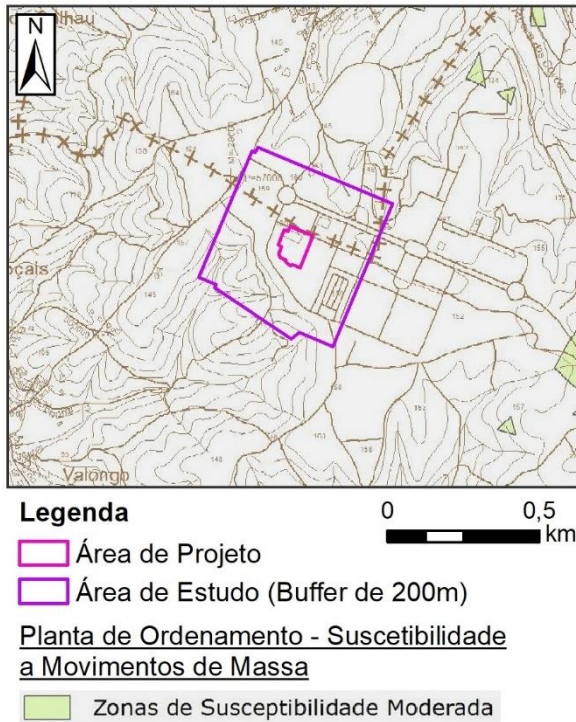


Figura 4.5 – Extrato da Planta de Ordenamento – Suscetibilidade a Movimentos de Massa (Fonte: PDM Coimbra)

Através da Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamentos Hidroagrícolas do PDM de Coimbra, é possível constatar que não existem áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou Aproveitamentos Hidroagrícolas na área de estudo e do Projeto.

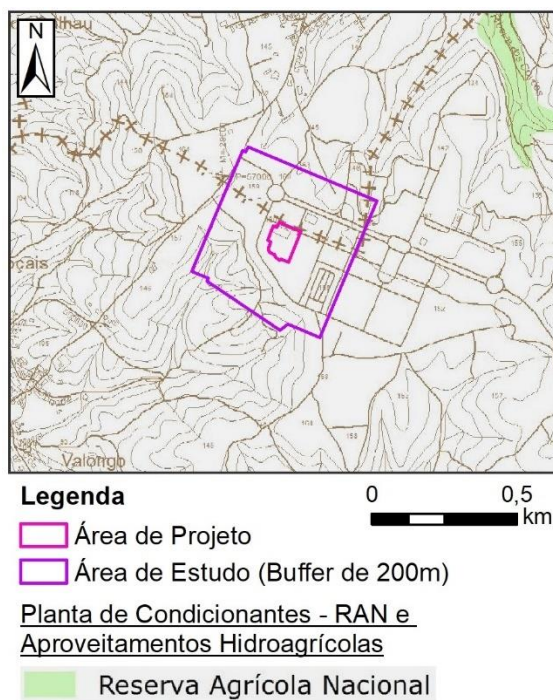


Figura 4.6 – Extrato da Planta de Condicionantes – RAN e Aproveitamentos Hidroagrícolas (Fonte: PDM Coimbra)

Analisando a Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) do concelho de Coimbra (CCDR Centro), verifica-se que a área de estudo e do Projeto não ocupa áreas de REN.

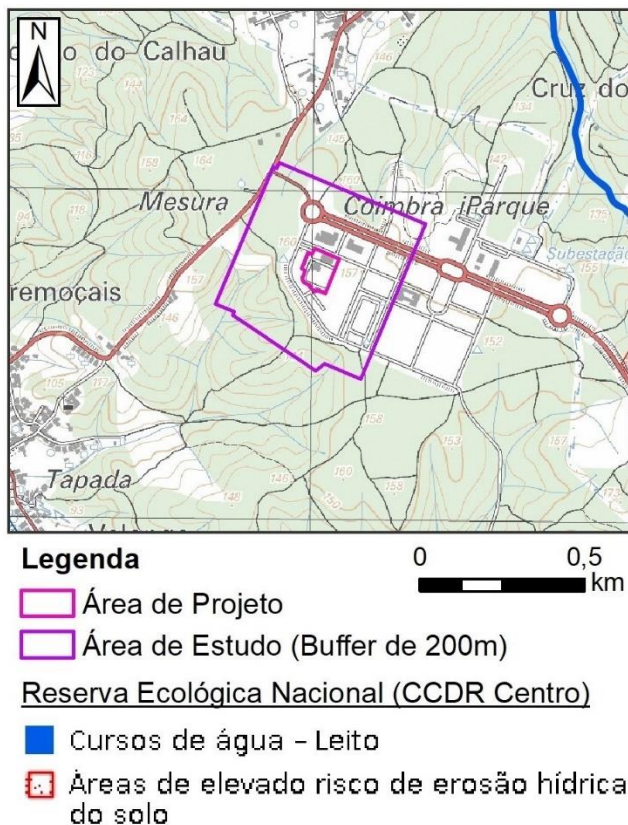


Figura 4.7 – Extrato da Carta da Reserva Ecológica Nacional (Fonte: CCDR Centro)

De acordo com a Planta de Condicionantes – Recursos Naturais do PDM de Coimbra, a área de implantação do Projeto não abrange Recursos Naturais. No entanto, a área de estudo abrange o Domínio Hídrico, nomeadamente leitos e margens dos cursos de água.

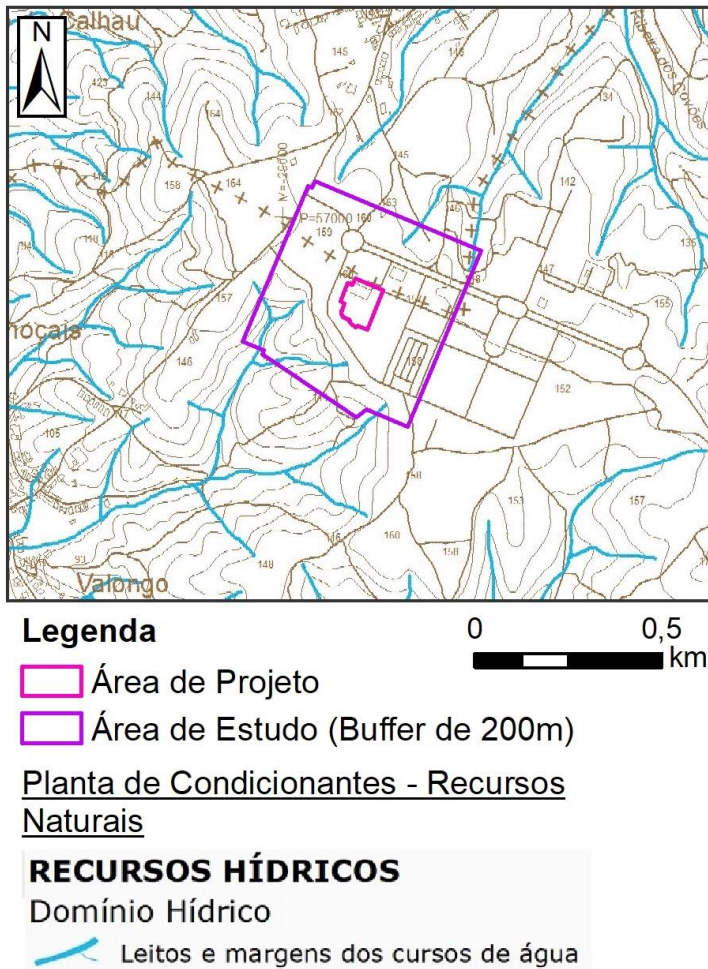
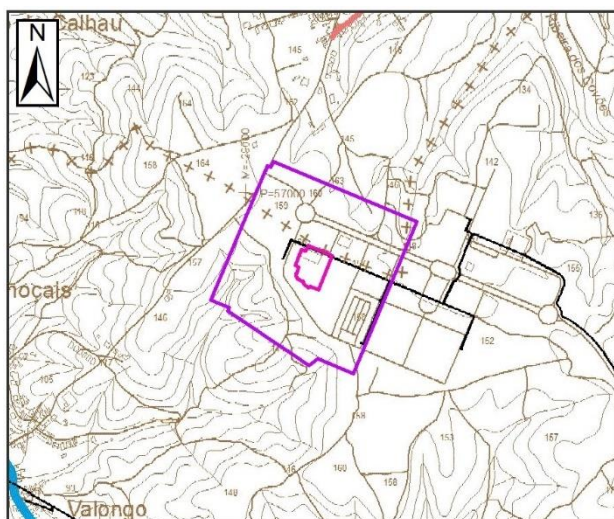


Figura 4.8 – Extrato da Planta de Condicionantes – Recursos Naturais (Fonte: PDM Coimbra)

Da análise da Planta de Condicionantes – Património do PDM de Coimbra, constata-se que não existem imóveis classificados ou em vias de classificação na área de estudo e do Projeto.

Analisando a Planta de Condicionantes – Equipamentos, Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público, verifica-se que na área de estudo e do Projeto não estão presentes equipamentos, edifícios públicos ou outras construções de interesse público.

De acordo com a Planta de Condicionantes – Infraestruturas do PDM de Coimbra, verifica-se que, junto à área de implantação do Projeto (limite norte), está presente uma linha elétrica subterrânea de média tensão (>1 Kv e <=45 Kv).



Legenda 0 0,5 km

- Área de Projeto
- Área de Estudo (Buffer de 200m)

Planta de Condicionantes - Infraestruturas

Estradas desclassificadas pelo PRN

— Estradas sob jurisdição Municipal

As zonas de servidão aplicáveis são as definidas na Lei n.º 2110/1961 de 19.08.1961

Estradas e Caminhos Municipais

— Caminhos Municipais (CM)

As zonas de servidão aplicáveis são as definidas na Lei n.º 2110/1961 de 19.08.1961

Rede elétrica

Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade em Média e Alta Tensão (RND)

— Alta Tensão (>45 Kv <= 110 Kv)

— Média Tensão (>1 Kv <= 45 Kv)

Figura 4.9 – Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas (Fonte: PDM Coimbra)

O Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro, estabelece as faixas de proteção, quer para a rede de transporte, quer para a rede de distribuição. Refere-se ainda o Decreto-Lei n.º 15/2022, de 14 de janeiro¹, que estabelece a organização e o funcionamento do Sistema Elétrico Nacional, transpondo a Diretiva (UE) 2019/944 e a Diretiva (UE) 2018/2001.

¹ Alterado pela Declaração de Retificação n.º 11-A/2022, de 14 de março, Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro, Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, Decreto-Lei n.º 104/2023, de 17 de novembro, Declaração de Retificação n.º 33/2023, de 22 de dezembro, Decreto-Lei n.º 99/2024, de 3 de dezembro, Decreto-Lei n.º 69/2025, de 23 de abril.

De acordo com o artigo 28.º do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro, deverão ser respeitadas as seguintes zonas de proteção das linhas elétricas existentes (largura máxima da faixa):

- Linhas de baixa tensão (BT) e média tensão (MT) (Rede Nacional de Distribuição) – 15 m (linhas de tensão 1,5 kV até 40 kV) e 25 m (linhas de tensão 40 kV até 60 kV);
- Linhas de alta tensão (AT) e muito alta tensão (MAT) (RNT - Rede Nacional de Transporte, REN) – 45 m (linhas de tensão superior a 60 kV).

Analisando a Planta de Condicionantes – Áreas percorridas por incêndios do PDM de Coimbra, constata-se que a área de estudo e do Projeto não foram afetadas por incêndios entre 2011 e 2020.

Complementarmente, após a consulta do site do ICNF, I.P - <https://www.icnf.pt/florestas/gfr/gfrgestaoinformacao/dpciinformacaocartografica>, nomeadamente no concernente às áreas ardidas no período compreendido entre 2013 e 2023, verifica-se que não se vislumbram no território em análise, quaisquer manchas afetas a áreas ardidas.

Analisando a Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio do PDM de Coimbra, verifica-se que a área do Projeto não apresenta perigosidade de risco de incêndio. No entanto, a área de estudo apresenta perigosidade de risco de incêndio baixa a muito alta.

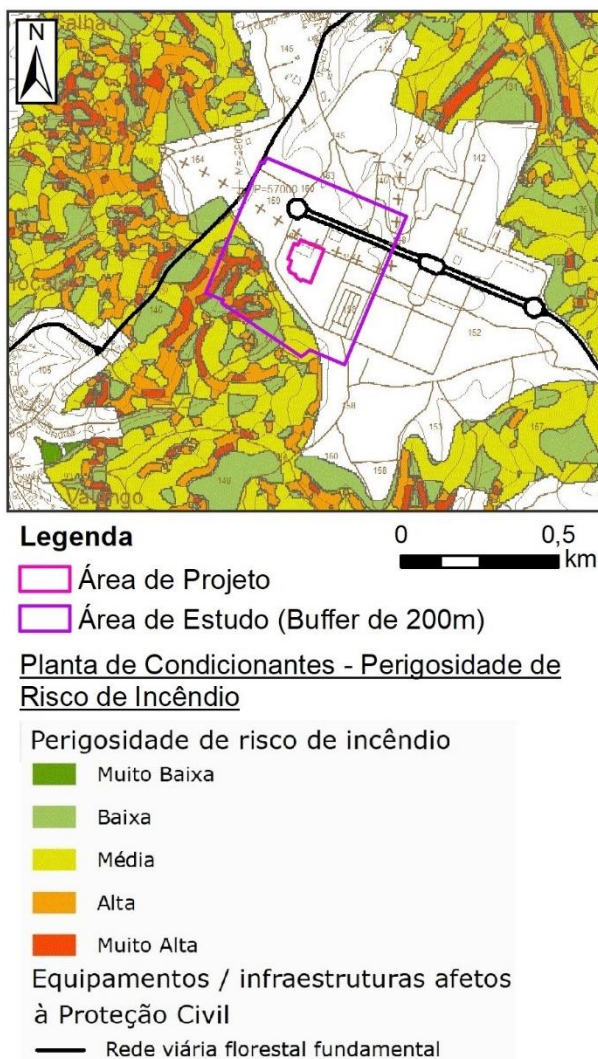


Figura 4.10 – Extrato da Planta de Condicionantes – Perigosidade de Risco de Incêndio (Fonte: PDM Coimbra)

O Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Coimbra 2018-2027 (PMDFCI – 3.ª geração (Despacho nº 443-A/2018 (2.ª série), de 9 de janeiro²), com data de desatualização a 29/6/2028, contém as ações necessárias à defesa da floresta contra incêndios e, para além das ações de prevenção, inclui a previsão e a programação integrada das intervenções das diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndio.

Quanto às manchas de Perigosidade de Incêndio Florestal e de Risco de incêndio florestal, verifica-se que no recinto do Coimbra iParque não são visíveis quaisquer zonas associadas, quer a perigosidade, quer a risco de incêndio florestal, dada a atual impermeabilização do parque tecnológico (ver Figura 4.11 e Figura 4.12).

² Alterado pelo Despacho n.º 1222-B/2018 (2.ª série), de 2 de fevereiro, e Despacho n.º 12845/2021 (2.ª série), de 30 de dezembro.

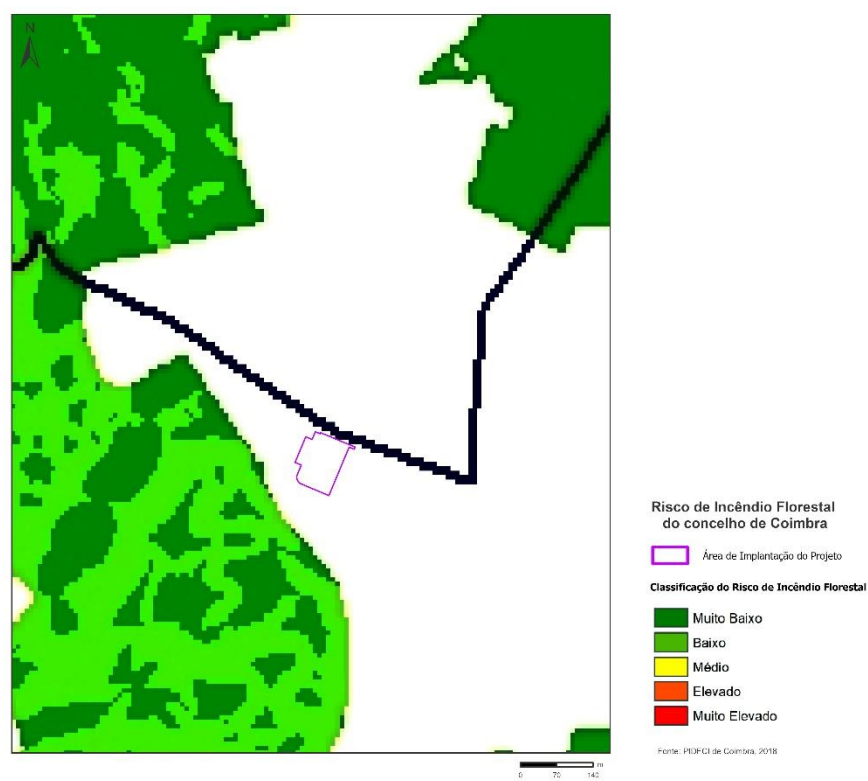


Figura 4.11 – Perigosidade de Incêndio Florestal do concelho de Coimbra (Fonte: PMDFCI de Coimbra, 2018), adaptado

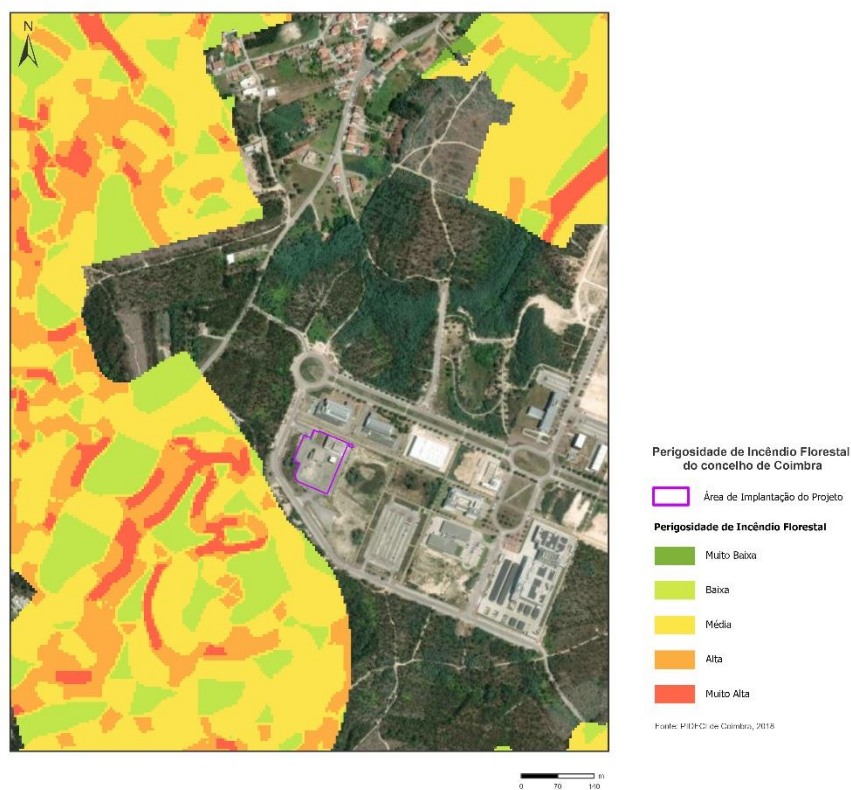


Figura 4.12- Risco de Incêndio Florestal do concelho de Coimbra (Fonte: PMDFCI de Coimbra, 2018), adaptado

Pela análise da distribuição espacial das áreas de Perigosidade de Incêndio Florestal e de risco de incêndio florestal, verifica-se que no concelho de Coimbra, as classes de risco de incêndio elevado e muito elevado têm maior representatividade na zona Este do concelho, assim como as maiores áreas de perigosidade de incêndio elevado e muito elevado.

Tendo em conta o atrás exposto, conclui-se pela compatibilidade do Projeto com as diretrizes e os requisitos do PDM de Coimbra em vigor e dos restantes IGT analisados aplicáveis.