

Município de Cantanhede

Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede



VOLUME 2
RELATÓRIO DA RAN
PROPOSTA DAS ÁREAS A DESAFETAR

11.2023

Índice

1.	Introdução	1
2.	Identificação e fundamentação das áreas a desafetar	5
3.	Indisponibilidade de solo urbano, fora da área abrangida pela RAN, para as finalidades propostas	23
3.1.	Ampliação da Zona Industrial de Cantanhede	23
3.1.1.	Evolução e situação atual das zonas industriais do concelho	23
3.1.2.	Situação prospetiva / necessidades a curto prazo das zonas industriais do concelho – o caso específico da ZIC	30
3.2.	Construção de novo Parque de Exposições	35
3.2.1.	Situação atual	35
3.2.2.	Situação prospetiva	37

Índice de figuras

Figura 1.	Reserva Agrícola Nacional na área da RPUCC, com identificação das áreas propostas a desafetar	4
Figura 2.	Evolução da ocupação da Zona Industrial de Cantanhede (2015-2021)	26
Figura 3.	Compromissos urbanísticos na Zona Industrial de Cantanhede (2022)	27
Figura 4.	Ocupação da Zona Industrial de Febres (2021) e compromissos urbanísticos (2022)	28
Figura 5.	Ocupação do Núcleo Industrial de Murte (2021) e compromissos urbanísticos (2022)	29
Figura 6.	Ocupação da Zona Industrial da Tocha (2021) e compromissos urbanísticos (2022)	30
Figura 7.	Cadastro da ZIC – ponto de situação das parcelas (2022)	32
Figura 8.	Esquema geral das estruturas da 30.ª edição da Expofacil	35
Figura 9.	Localização atual da Expofacil – recinto e parque de estacionamento temporário	36
Figura 10.	Localização atual da Expofacil e compromissos urbanísticos	37
Figura 11.	Localização atual da Expofacil, compromissos urbanísticos e implantação do equipamento de uso coletivo UEE(P3) ..	38
Figura 12.	Proposta da reestruturação urbana do Parque Expo-Desportivo de Cantanhede (IE 2.1)	39
Figura 13.	Masterplan do Parque Urbano e Parque de Exposições	40
Figura 14.	Masterplan do Parque Urbano e Parque de Exposições – evolução prevista	41

Índice de tabelas

Tabela 1.	Propostas de desafetação da RAN na área de intervenção da RPUCC	5
Tabela 2.	Indicadores das empresas (2010-2020)	23
Tabela 3.	Pedidos de instalação de empresas na Zona Industrial de Cantanhede	31
Tabela 4.	Pedidos de instalação de empresas na Zona Industrial de Febres	33
Tabela 5.	Pedidos de ampliação / instalação de empresas na Zona Industrial da Tocha	34
Tabela 6.	Resumo da área utilizada durante a realização da Expofacil	36

1. Introdução

Na área de intervenção da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (RPUCC) contabilizam-se 57,9 ha em Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A delimitação da RAN, com vista à proteção dos solos com aptidão para a atividade agrícola e seu desenvolvimento sustentável, foi elaborada no âmbito da revisão do PDM de Cantanhede (2015), publicado pelo Aviso n.º 14904/2015, de 21 de dezembro, DR n.º 248, Série II, considerando o perímetro urbano por ele definido.

A classificação e qualificação do solo na RPUCC estabelecem o regime de uso do solo da sua área de intervenção, enquadrando-o na estratégia de desenvolvimento local definida pelos planos e programas de hierarquia superior, e pelo quadro estratégico definido para a região, o município e para a Cidade de Cantanhede.

A classificação do solo, como urbano ou rústico, e a sua qualificação em diversas categorias, mais diretamente associadas ao uso previsto, assenta ainda no uso atual do solo, na aptidão e potencial dos solos.

Assim, e no cumprimento da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU, Lei nº 31/2017, de 30 de maio, na sua redação atual), nomeadamente no artigo 9.º, o presente Plano estabelece o regime de uso do solo da sua área de intervenção, através da sua classificação e qualificação. As classes e categorias de uso do solo definem “a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação” (nº 2 do artigo 9.º da LBGPPSOTU).

A classificação e qualificação do solo obedece ao disposto nos diplomas complementares à Lei de Bases nomeadamente o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – DL nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação) e o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, e é feita de forma a evitar roturas e degradações das estruturas ecológicas fundamentais – as atividades distribuem-se pelo território em função das suas capacidades de carga e aptidões ecológicas.

Deste modo, nas áreas onde ainda não se verificam os critérios descritos no artigo 7.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto (classificação do solo como urbano) procedeu-se a uma reclassificação no solo, no âmbito dos artigos 8.º e 9.º do mesmo diploma, e do artigo 72.º do RJIGT, na sua redação atual.

De acordo com o RJIGT, “a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter 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” (nº 1 do artigo 72.º, com a alteração dada pelo DL nº 25/2021, de 29 de março).

Tratando-se de uma reclassificação na contiguidade de solos já classificados como urbanos e destinada à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem, logística e respetivos serviços de apoio, como se verifica na presente proposta de Plano, esta pode realizar-se no âmbito da revisão do Plano de Urbanização, devendo o prazo de execução das intervenções inerentes a esta reclassificação constar do Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano (números 7 e 8 do mesmo artigo).

A reclassificação de solo rústico para urbano acontece assim no âmbito de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) que, no presente caso, visam dar resposta à procura de Espaços de Atividades Económicas, dentro da zona industrial (UOPG1), mas também noutras zonas, destinadas a usos habitacionais e terciários, equipamentos e espaços verdes, em articulação com as existentes (UOPG3 – neste caso, a executar através de Plano de Pormenor, nos termos do art.º 72.º do RJIGT) e à instalação do parque de exposições (UOPG2).

A adequação da classificação e qualificação do solo, assente no seu uso atual, na sua aptidão e potencial, resulta ainda numa análise detalhada à aplicabilidade do disposto no n.º 3 do artigo 7º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto, assumindo-se ainda como solo urbano, áreas que sustentam a coerência do modelo de organização do sistema urbano do aglomerado e a sua contenção, bem como, a existência de infraestruturas e o seu aproveitamento e otimização.

No âmbito da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, propõe-se a reclassificação e adequação da classificação e qualificação do solo ao uso que efetivamente se verifica no local, considerando as necessidades de consolidação e colmatção de funções urbanas existentes, de parte do solo classificado como rústico (e em alguns casos coincidente com a RAN) para urbano, à luz dos critérios definidos pela legislação acima mencionada, o que por força do disposto no nº 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da RAN - RJRAN (Lei nº 73/2009, de 31 de março, na

sua redação atual) se torna incompatível com o mesmo, pelo que se propõe a desafetação de algumas áreas abrangidas por esta condicionante, para a prossecução dos objetivos estratégicos do plano.

O Plano propõe a desafetação de **22,9 ha** de solos da RAN.

Apresenta-se, de seguida, a fundamentação das propostas de desafetação.

A leitura das fichas que compõem este documento é complementada com a informação constante do Capítulo 3 do presente Relatório, reforçada pelo Capítulo 2 do Relatório do Plano (subcapítulo 9.1.), e do Programa de Execução, onde se fundamenta a classificação do solo urbano, à luz dos critérios definidos pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Estão Territorial (RJIGT) e diploma complementar (DR nº 15/2015, de 19 de agosto).

Como complemento à leitura das fichas, transcreve-se o nº 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional – RJRAN, bem como, o artigo 22º, denunciando a incompatibilidade dos usos propostos com as utilizações ali enunciadas:

“Artigo 10.º - Solos não integrados na RAN

1 – Não integram a RAN as terras ou solos que integrem o solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.

2 – Quando exista reclassificação de áreas integradas na RAN como solo urbano, aplica-se o procedimento disposto no artigo 14.º [Acompanhamento e aprovação da proposta de delimitação da RAN].”

Artigo 22.º - Utilização de áreas da RAN para outros fins

1 - As utilizações não agrícolas de áreas integradas na RAN só podem verificar-se quando, cumulativamente, não causem graves prejuízos para os objetivos a que se refere o artigo 4.º e não exista alternativa viável fora das terras ou solos da RAN, no que respeita às componentes técnica, económica, ambiental e cultural, devendo localizar-se, preferencialmente, nas terras e solos classificados como de menor aptidão, e quando estejam em causa:

- a) Obras com finalidade agrícola, quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, nomeadamente, obras de edificação, obras hidráulicas, vias de acesso, aterros e escavações, e edificações para armazenamento ou comercialização;*
- b) Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente de agricultores em exploração agrícola;*
- c) Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente dos proprietários e respetivos agregados familiares, com os limites de área e tipologia estabelecidos no regime da habitação a custos controlados em função da dimensão do agregado, quando se encontrem em situação de comprovada insuficiência económica e não sejam proprietários de qualquer outro edifício ou fração para fins habitacionais, desde que daí não resultem inconvenientes para os interesses tutelados pelo presente decreto-lei;*
- d) Instalações ou equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;*
- e) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos, e respetivos anexos de apoio à exploração, respeitada a legislação específica, nomeadamente no tocante aos planos de recuperação exigíveis;*
- f) Estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços complementares à atividade agrícola, tal como identificados no regime de licenciamento de estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços aplicável;*
- g) Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, bem como empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza, complementares à atividade agrícola;*
- h) Instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural;*
- i) Instalações desportivas especializadas destinadas à prática de golfe, com parecer favorável pelo Turismo de Portugal, I. P., desde que não impliquem alterações irreversíveis na topografia do solo e não inviabilizem a sua eventual reutilização pela atividade agrícola;*
- j) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica, recuperação paisagística ou medidas de minimização determinados pelas autoridades competentes na área do ambiente;*
- k) Obras de construção, requalificação ou beneficiação de infraestruturas públicas rodoviárias, ferroviárias, aeroportuárias, de logística, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de*

abastecimento de gás e de telecomunicações, bem como outras construções ou empreendimentos públicos ou de serviço público;

- l) Obras indispensáveis para a proteção civil;*
- m) Obras de reconstrução e ampliação de construções já existentes, desde que estas já se destinassem e continuem a destinar-se a habitação própria;*
- n) Obras de captação de águas ou de implantação de infraestruturas hidráulicas;*
- o) Obras decorrentes de exigências legais supervenientes relativas à regularização de atividades económicas previamente exercidas.*

2 - Apenas pode ser permitida uma única utilização não agrícola das áreas integradas na RAN, no que se refere às alíneas b) e c) do número anterior.

3 - Compete aos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território, do desenvolvimento rural e da tutela respetiva aprovar, por portaria, os limites e as condições a observar para a viabilização das utilizações referidas no n.º 1, após audição das entidades regionais da RAN.

4 - As utilizações não agrícolas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 constituem, respetivamente, o agricultor e o proprietário na obrigação de alteração do domicílio fiscal para a área da residência própria e permanente ali referida.”

Na imagem seguinte delimitam-se as áreas afetas à RAN e as áreas a desafetar.

A tabela que se segue apresenta um resumo da fundamentação da proposta de desafetação de cada uma dessas áreas, e que podem ser analisadas, a uma maior escala, nas fichas que se lhe seguem.

Nas fichas são utilizadas imagens aéreas de extrato dos ortofotomapa disponibilizados pela DGT, de 2021, por se tratar da base cartográfica mais atualizada.

São também apresentados, para cada polígono, extratos da Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo, da presente proposta da Revisão do PUCC.

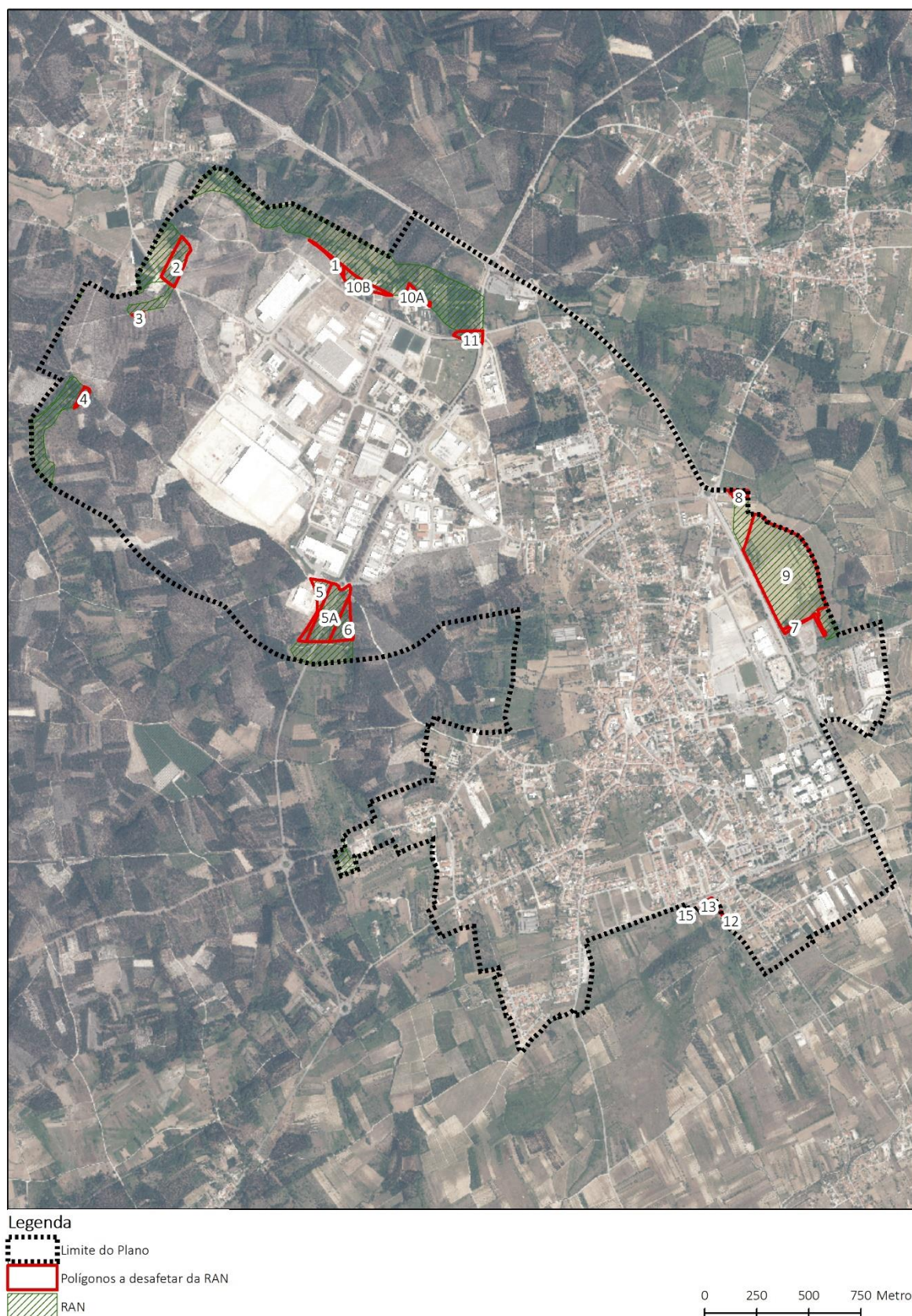


Figura 1. Reserva Agrícola Nacional na área da RPUCC, com identificação das áreas propostas a desafetar

2. Identificação e fundamentação das áreas a desafetar

No âmbito da proposta de RPUCC, solicita-se a desafetação da RAN de uma área total de 22,9 ha, a maioria das quais destinadas a espaços de atividades económicas e espaços de uso especial – equipamentos e infraestrutura. Surgem ainda pequenas manchas destinadas à colmatagem e conformação da malha urbana contígua com a integração de construções existentes, anteriores à entrada em vigor da delimitação presente Reserva Agrícola Nacional.

A Tabela 1 apresenta-se o resumo da fundamentação para cada polígono a desafetar.

Tabela 1. Propostas de desafetação da RAN na área de intervenção da RPUCC

ID	Classificação / Qualificação do solo		Área (ha)	Proposta de desafetação - fundamentação
	Em vigor	RPUCC - proposta		
1			0,24	- Integração no solo urbano para conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Necessidade de assegurar a contiguidade dos espaços afetos a atividades económicas. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º, bem como, sendo enquadrado no solo urbano, incompatível com o disposto no artigo 10º.
2	Solo rústico Espaço Agrícola	Solo urbano – Espaço de atividades económicas [AE1]	1,55	
3	Solo rústico Espaço Florestal de Produção	Solo urbano – Espaço de atividades económicas [AE1]	0,09	- Solo incluído na UOPG1 para ampliação da Zona Industrial por contiguidade a solo urbano e destinado a atividades de natureza industrial e outras atividades económicas (n.º 7 do artigo 72º do RJIGT). - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta (ampliação da ZIC). - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
4	Solo rústico Espaço Agrícola	UOPG1	0,25	
5		Solo urbano – Espaço de atividades económicas [AE1]	1,08	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Conformação da área adjacente a solo ocupado com construção através de Medidas Preventivas. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta (ampliação da ZIC). - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
5A	Solo rústico Espaço Agrícola	Solo urbano – Espaço de atividades económicas [AE1 e AE2]	2,90	
6		Solo urbano – Espaço de atividades económicas [AE2]	1,23	

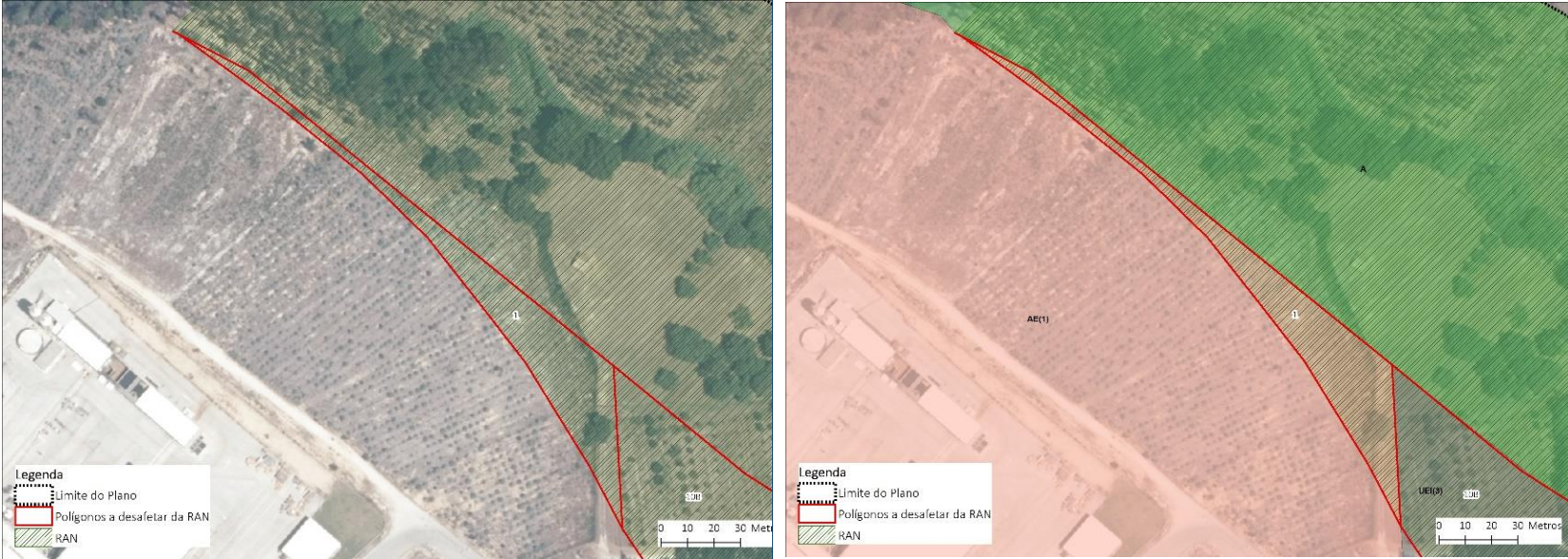
ID	Classificação / Qualificação do solo		Área (ha)	Proposta de desafetação - fundamentação
	Em vigor	RPUCC - proposta		
				âmbito do artigo 10º.
7	Solo rústico Espaço Agrícola	Solo urbano – Espaço de atividades económicas [AE3]	0,32	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
8			0,28	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Integração de construções existentes, anteriores a 2015. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
9	Solo rústico Espaço Agrícola	Solo urbano – Espaço de uso especial – Equipamento [UEE(P2) – Parque de Exposições] UOPG2	12,83	- Integrado na UOPG2, tratar-se de uma localização essencial à prossecução dos objetivos programáticos do equipamento, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, económicos e sociais, nos termos do conjugado pelos n.ºs 1 e 6 do artigo 72º do RJGT e do artigo 9.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto) - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta e viabilidade económico-financeira do município para a prossecução do processo de transformação do solo, de acordo com conjugado no disposto nos n.ºs 3 e 6 do artigo 72º do RJGT. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
10A	Solo rústico Espaço Agrícola	Solo urbano – Espaço de uso especial – Infraestrutura [UEI3 – Ecocentro, CROA, Quinta Biológica e Inova-EM]	0,31	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação da infraestrutura urbana existente a ampliar, nos termos do conjugado das alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º e do artigo 9.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, com o n.º 6 do artigo 72º do RJGT), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado, - Necessidade de assegurar a contiguidade dos espaços afetos a infraestruturas específicas existentes, a ampliar e complementar, designadamente do Ecocentro, do Centro de Recolha Oficial de Animais, da Quinta Biológica e da Sede da Empresa Municipal INOVA-EM, para a prossecução das opções de desenvolvimento económico, social e ambiental do município. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta (instalação e ampliação de infraestrutura estruturante de natureza urbana); - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não
10B			0,94	

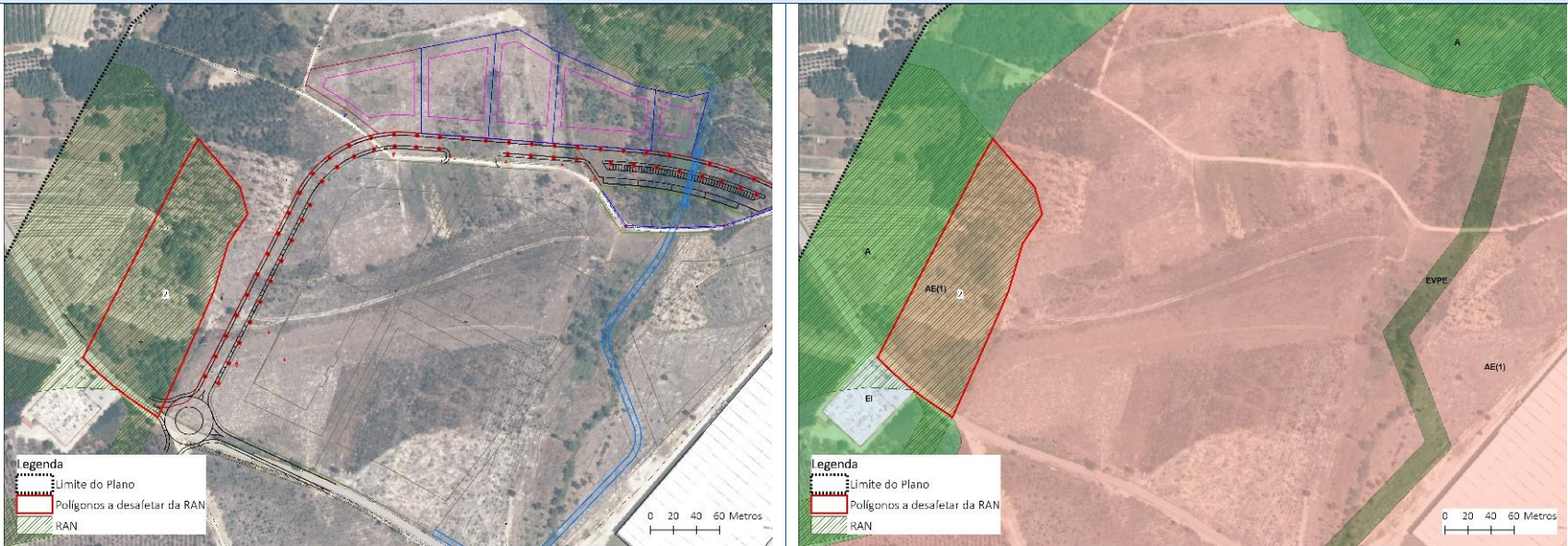
ID	Classificação / Qualificação do solo		Área (ha)	Proposta de desafetação - fundamentação
	Em vigor	RPUCC - proposta		
				enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
11	Solo rústico Espaço Agrícola	Solo urbano Espaço verde de proteção e enquadramento [EVPE]	0,64	- Enquadramento na Estrutura Ecológica Urbana, em categoria do solo urbano, para conformação e coerência do modelo de organização espacial envolvente. - Solos ocupados por uso não agrícola (infraestruturas viárias e equipamento existente) - Uso proposto incompatível com o RJRAN, nos termos do artigo 10º.
12	Solo rústico Espaço Agrícola	Solo urbano Espaço habitacional [EH4]	0,05	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado e para a promoção da coerência da malha urbana contígua (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
13			0,14	
15			0,0026	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado, para a promoção da coerência da malha urbana contígua com a integração de edificações existentes, anteriores a 2015 (de acordo com as alíneas a), b), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.
Total			22,9	

Notas

Como resultado da concertação com a DRAPC foram feitas as seguintes alterações nas propostas de desafetação:

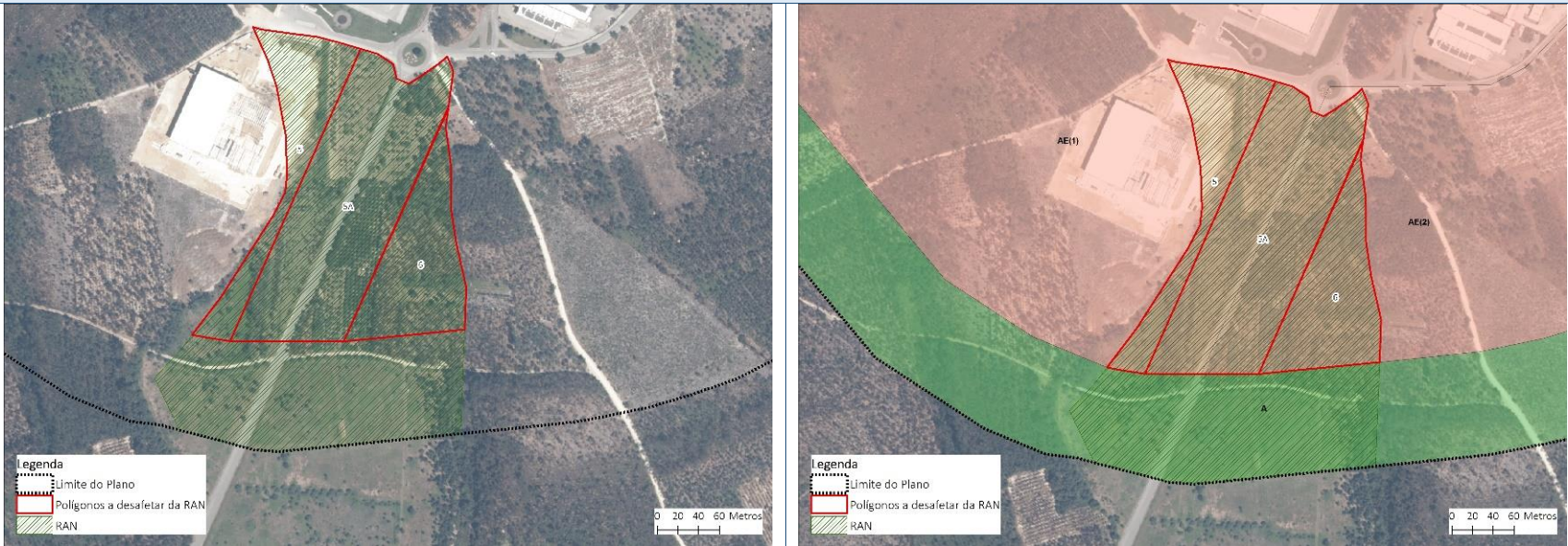
- Mancha 5A: nova área, que resulta de sugestão apresentada pela DRAPC
- Mancha 7: redução da área a desafetar, que passa a abranger apenas a área das infraestruturas do loteamento aprovado (alvará de loteamento n.º 1/2022)
- Mancha 8: redução da área a desafetar, que passa a abranger apenas a área do edificado (já existente em 2015, à data de entrada em vigor da Revisão do PDM)
- Manchas 10 A e 10B: resultam da redução da profundidade do Espaço de uso especial – Infraestrutura, a 90 metros, sugerida pela DRAPC, o que se traduziu na desagregação da anterior mancha 10 em dois polígonos e, consequentemente, diminuição da área a desafetar
- Mancha 14: foi eliminada, uma vez que a proposta de desafetação apresentada anteriormente foi alvo de parecer desfavorável da DRPAC

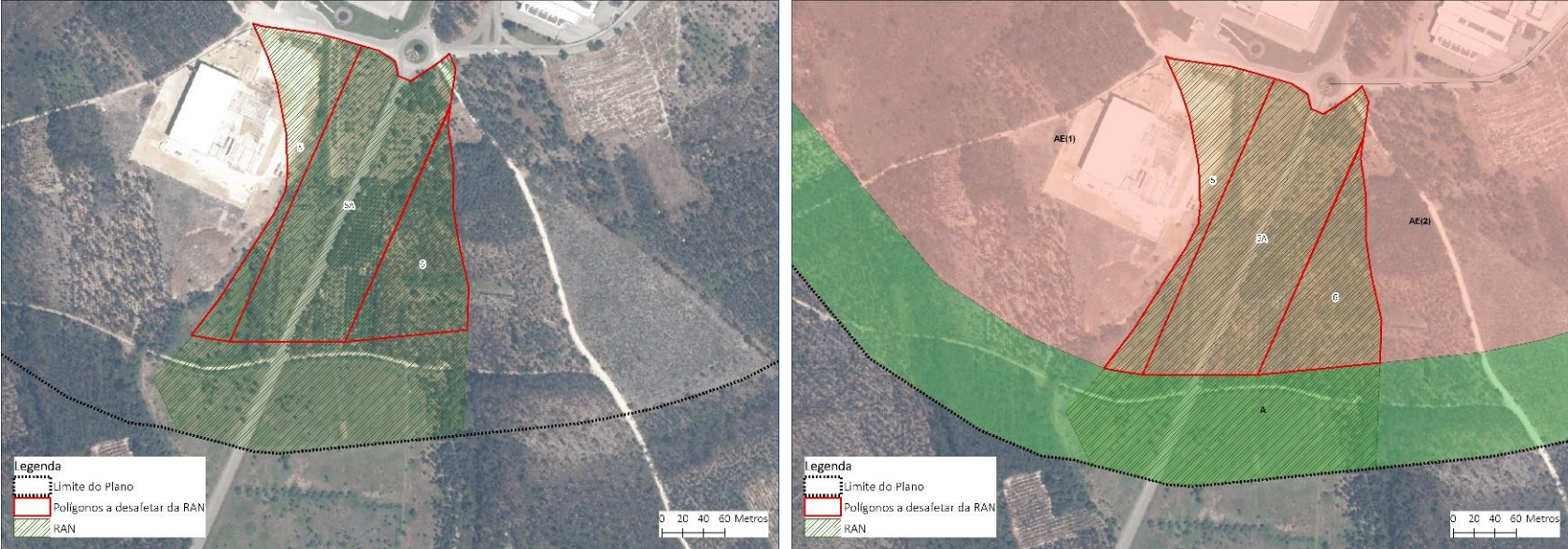
ID 1		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de Atividades Económicas [AE1]	
Área a desafetar	0,5 ha	Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC
Fundamentação	- Integração no solo urbano para conformação da profundidade do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Necessidade de assegurar a contiguidade dos espaços afetos a atividades económicas. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º, bem como, sendo enquadrado no solo urbano, incompatível com o disposto no artigo 10º.	
Outras observações	No capítulo 3 do presente documento apresenta-se, com mais detalhe, a necessidade de ampliação da ZIC e demonstra-se a indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para esta finalidade específica. A proposta de ampliação da ZIC (AE1) abrange os polígonos identificados com os ID 1 a 5.	

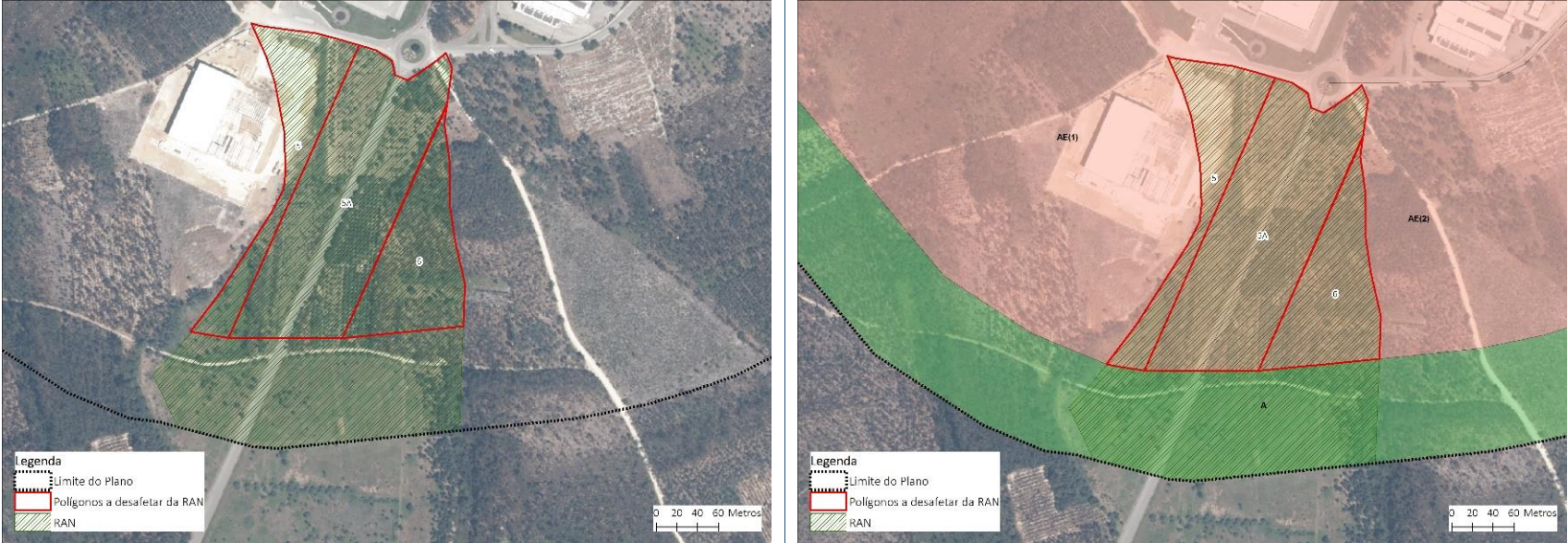
ID 2		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de Atividades Económicas [AE1]	
Área a desafetar	1,6 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) com loteamento em execução/ Proposta de zonamento da RPUCC</i>
Fundamentação	- Integração no solo urbano para conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Necessidade de assegurar a contiguidade dos espaços afetos a atividades económicas. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º, bem como, sendo enquadrado no solo urbano, incompatível com o disposto no artigo 10º.	
Outras observações	No capítulo 3 do presente documento apresenta-se, com mais detalhe, a necessidade de ampliação da ZIC e demonstra-se a indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para esta finalidade específica. A proposta de ampliação da ZIC (AE1) abrange os polígonos identificados com os ID 1 a 5.	

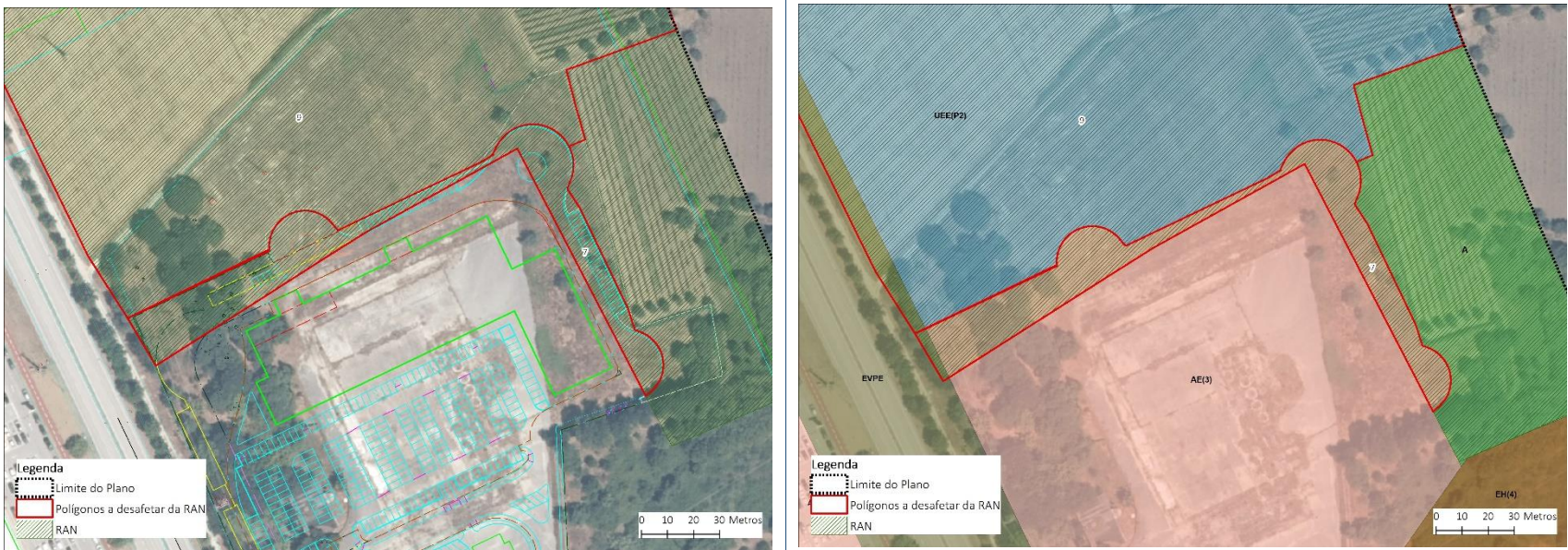
ID 3		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Florestal de produção	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de atividades económicas [AE1] UOPG1	
Área a desafetar	0,1 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC</i>
Fundamentação	- Solo incluído na UOPG1 para ampliação da Zona Industrial por contiguidade a solo urbano e destinado a atividades de natureza industrial e outras atividades económicas (n.º 7 do artigo 72º do RJGT). - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta (ampliação da ZIC). - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	
Outras observações	No capítulo 3 do presente documento apresenta-se, com mais detalhe, a necessidade de ampliação da ZIC e demonstra-se a indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para esta finalidade específica. A proposta de ampliação da ZIC (AE1) abrange os polígonos identificados com os ID 1 a 5.	

ID 4		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de atividades económicas [AE1] UOPG1	
Área a desafetar	0,25 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUC</i>
Fundamentação	- Solo incluído na UOPG1 para ampliação da Zona Industrial por contiguidade a solo urbano e destinado a atividades de natureza industrial e outras atividades económicas (n.º 7 do artigo 72º do RJGT). - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta (ampliação da ZIC). - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	
Outras observações	No capítulo 3 do presente documento apresenta-se, com mais detalhe, a necessidade de ampliação da ZIC e demonstra-se a indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para esta finalidade específica. A proposta de ampliação da ZIC (AE1) abrange os polígonos identificados com os ID 1 a 5.	

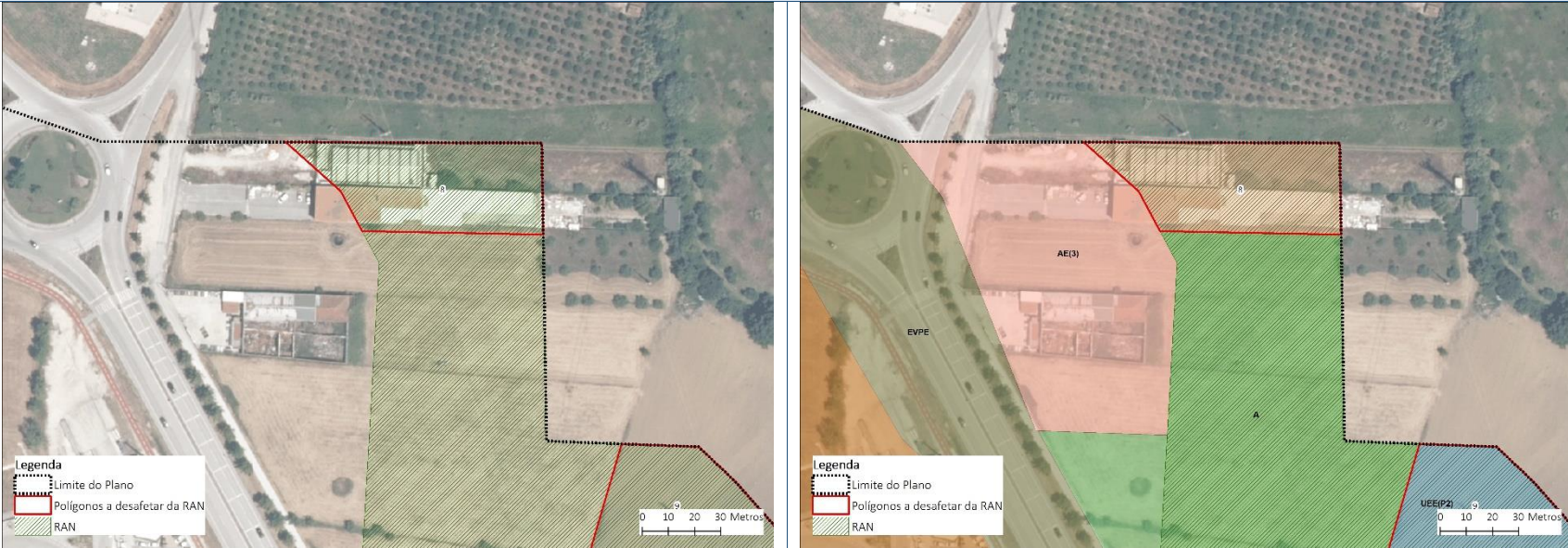
ID 5 (oeste)		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de atividades económicas [AE1]	
Área a desafetar	1,08 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC</i>
Fundamentação	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Conformação da área adjacente a solo ocupado com construção através de Medidas Preventivas. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta (ampliação da ZIC). - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	
Outras observações	No capítulo 3 do presente documento apresenta-se, com mais detalhe, a necessidade de ampliação da ZIC e demonstra-se a indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para esta finalidade específica. A proposta de ampliação da ZIC (AE1) abrange os polígonos identificados com os ID 1 a 5.	

ID 5A (centro)		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de Atividades Económicas [AE1 e AE2]	
Área a desafetar	2,90 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC</i>
Fundamentação	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	
Outras observações	Nova área, que resulta de sugestão apresentada pela DRAPC no âmbito da concertação	

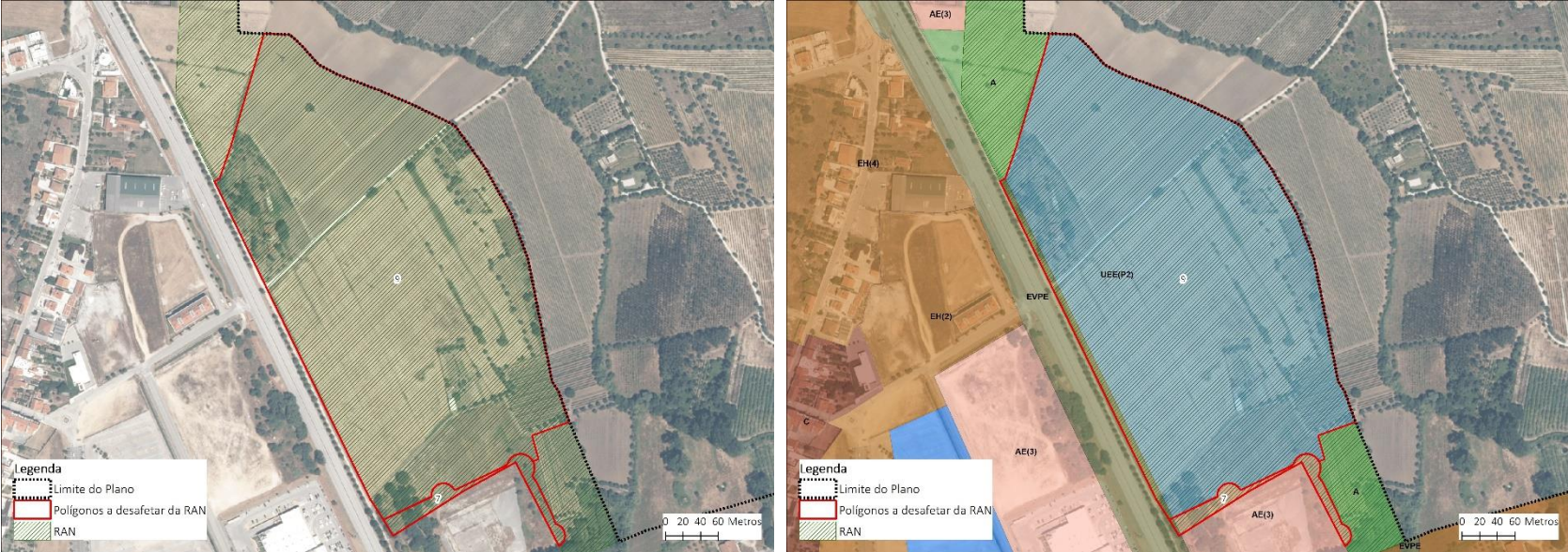
ID 6 (este)		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de Atividades Económicas [AE2]	
Área a desafetar	1,23 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC</i>
Fundamentação	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	

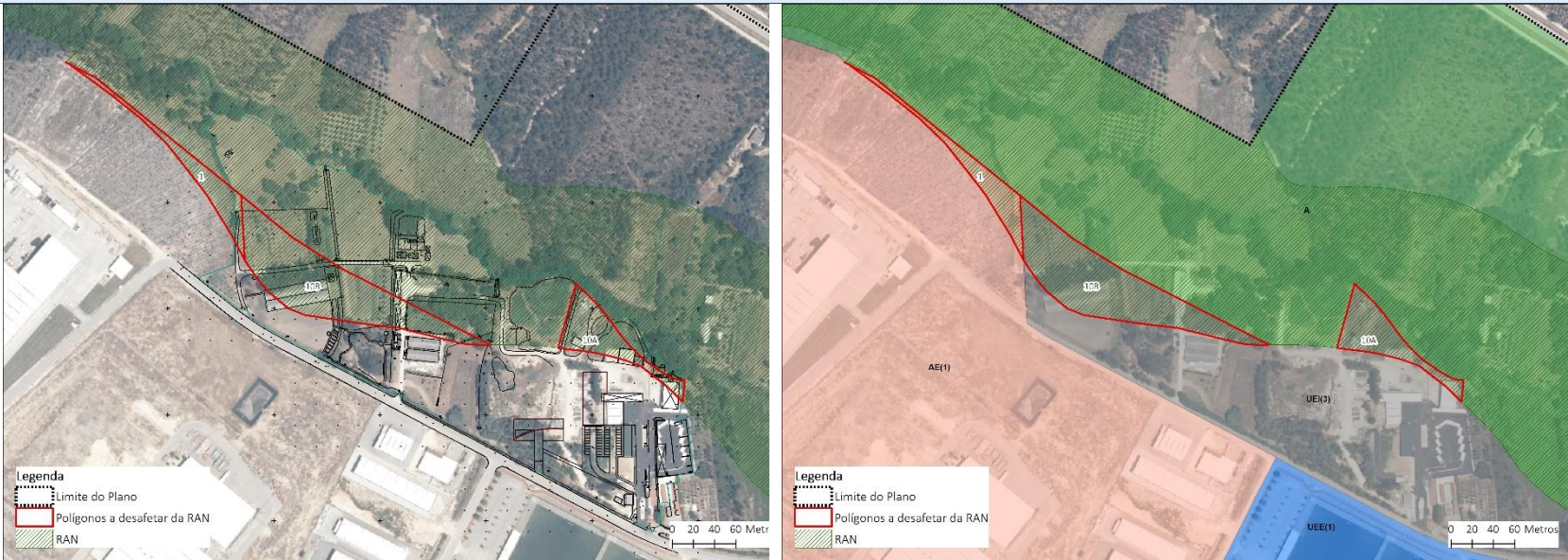
ID 7		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de atividades económicas [AE3]	
Área a desafetar	0,32 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) com sobreposição de loteamento em execução / Proposta de zonamento da RPUCC</i>
Fundamentação	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado no âmbito de compromisso urbanístico válido e em execução (alvará de loteamento n.º 1/2022). - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	
Outras observações	Redução da área a desafetar, que passa a abranger apenas a área das infraestruturas do loteamento aprovado (alvará de loteamento n.º 1/2022), no âmbito da concertação com a DRAPC.	

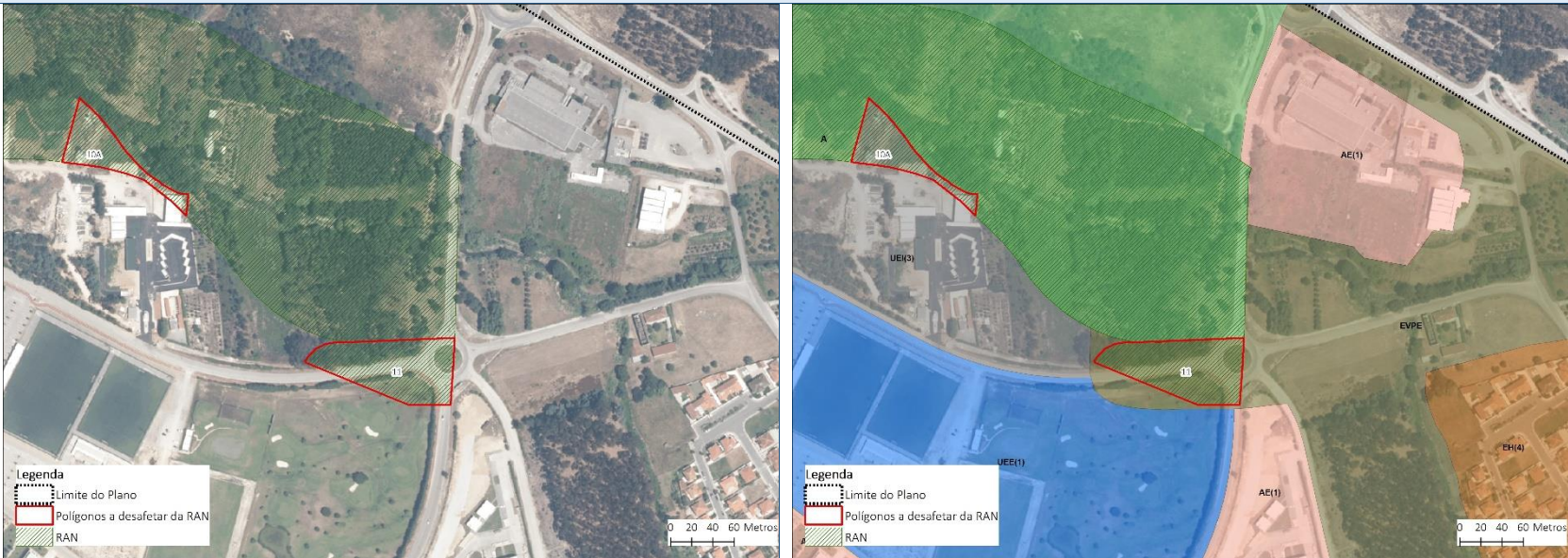
ID 8

Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de atividades económicas [AE3]	
Área a desafetar	0,28 ha	Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC

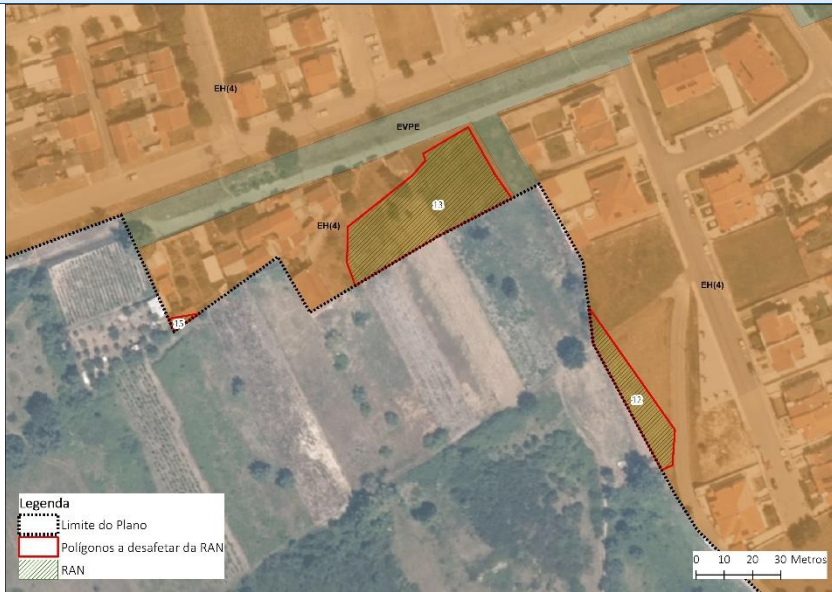
Fundamentação	• Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. • Integração de construções existentes, anteriores a 2015. • Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta. • Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	 <i>Situação anterior – à data da revisão do PDM (fotografia área – 2015)</i>
Outras observações	Redução da área a desafetar, que passa a abranger apenas a área do edificado (já existente em 2015, à data de entrada em vigor da Revisão do PDM), no âmbito da concertação com a DRAPC.	

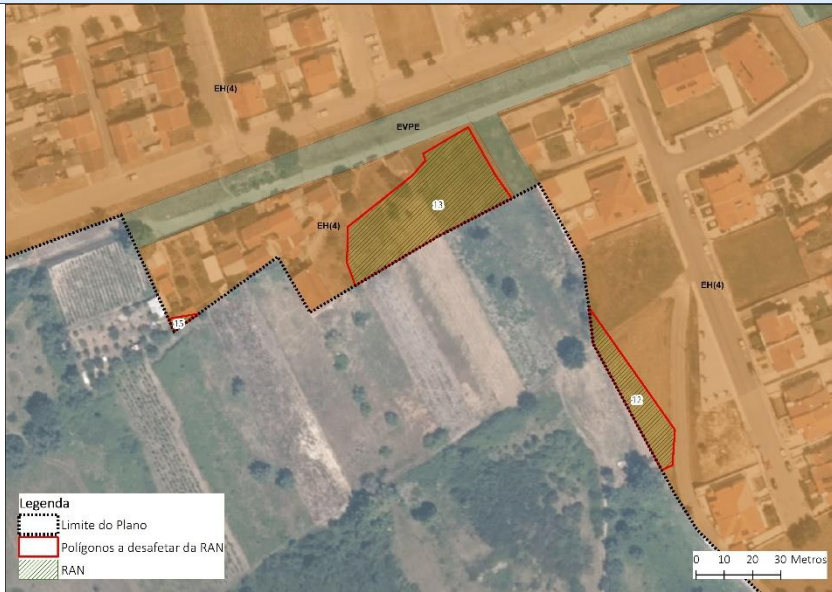
ID 9		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de Uso Especial - Equipamento [UEE (P2)] UOPG2	
Área a desafetar	12,86 ha	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC</i>
Fundamentação	- Integrado na UOPG2, tratar-se de uma localização essencial à prossecução dos objetivos programáticos do equipamento, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, económicos e sociais, nos termos do conjugado pelos n.ºs 1 e 6 do artigo 72.º do RJGT e do artigo 9.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto) - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta e viabilidade económico-financeira do município para a prossecução do processo de transformação do solo, de acordo com conjugado no disposto nos n.ºs 3 e 6 do artigo 72.º do RJGT. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22.º e no âmbito do artigo 10.º.	
Outras observações	No Capítulo 3 do presente documento apresenta-se, com mais detalhe, a necessidade de construção de um novo Parque de Exposições e demonstra-se a indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para esta finalidade específica. A proposta incide sobre o polígono identificado com o ID 9.	

ID 10A e 10B		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço de uso especial – Infraestruturas [UEI3]	
Área a desafetar	3,12 ha	Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC
Fundamentação	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação da infraestrutura urbana existente a ampliar, nos termos do conjugado das alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º e do artigo 9.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, com o n.º 6 do artigo 72º do RJGT), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado, - Necessidade de assegurar a contiguidade dos espaços afetos a infraestruturas específicas existentes, a ampliar e complementar, designadamente do Ecocentro, do Centro de Recolha Oficial de Animais, da Quinta Biológica e da Sede da Empresa Municipal INOVA-EM, para a prossecução das opções de desenvolvimento económico, social e ambiental do município. - Indisponibilidade de solo urbano, fora da RAN, para a finalidade proposta (instalação e ampliação de infraestrutura estruturante de natureza urbana); - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	
Outras observações	Resultam da redução da profundidade do Espaço de uso especial – Infraestrutura, a 90 metros, sugerida pela DRAPC, o que se traduziu na desagregação da anterior mancha 10 em dois polígonos e, consequentemente, diminuição da área a desafetar. Alteração decorrente da concertação com a DRAPC.	

ID 11		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço verde de proteção e enquadramento	
Área a desafetar	0,64 ha	Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC
Fundamentação	- Enquadramento na Estrutura Ecológica Urbana, em categoria do Solo Urbano - Espaço Verde de Proteção e Enquadramento, para conformação e coerência do modelo de organização espacial envolvente. - Solos ocupados por uso não agrícola (infraestruturas viárias e equipamento existente) - Uso proposto incompatível com o RJRAN, nos termos do artigo 10º.	
Outras observações	A área encontra-se também ocupada com infraestruturas viárias e integra a condicionante da REN afeta ao ecossistema de Zonas Ameaçadas por Cheia. Ainda que seja a desafetar da RAN, encontra-se salvaguardada, pela ocupação proposta, a proteção do recurso solo.	

ID 12 / ID 13 (este / centro)

Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço habitacional [EH4]	
Área a desafetar	0,05 ha / 0,14 ha	
Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC		
Fundamentação	- Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado e para a promoção da coerência da malha urbana contígua (de acordo com as alíneas a), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	

D 15 (oeste)		
Classificação atual	Solo rústico Espaço Agrícola	
Classificação / qualificação proposta	Solo urbano Espaço habitacional [EH4]	
Área a desafetar	0,0026 ha	
Fundamentação	<i>Situação existente (fotografia área – 2021) / Proposta de zonamento da RPUCC</i> - Integração no solo urbano para consolidação e conformação do espaço urbano infraestruturado, para a promoção da coerência da malha urbana contígua com a integração de edificações existentes, anteriores a 2015 (de acordo com as alíneas a), b), c) e e) do n.º 3 do artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto), maximizando o aproveitamento do recurso, solo infraestruturado. - Uso proposto incompatível com o RJRAN / não enquadrável nas utilizações previstas no artigo 22º e no âmbito do artigo 10º.	

3. Indisponibilidade de solo urbano, fora da área abrangida pela RAN, para as finalidades propostas

Nota prévia: A fundamentação detalhada da necessidade de desafetação de solos da RAN para a ampliação da Zona Industrial de Cantanhede e para a construção do Parque de Exposições, que a seguir se apresenta, encontra-se também no Programa de Execução e Plano de Financiamento da RPUCC, no qual se demonstra a sustentabilidade económico-financeira da proposta de transformação do solo.

3.1. Ampliação da Zona Industrial de Cantanhede

3.1.1. Evolução e situação atual das zonas industriais do concelho

Em 2020 (data dos últimos dados disponibilizados pelo INE), existiam 4.985 empresas com sede no concelho de Cantanhede, que empregavam 12.001 pessoas (Tabela 2). Nesta data, as empresas sediadas em Cantanhede correspondiam a 9,3% do total da Região de Coimbra (NUTS III).

Tabela 2. Indicadores das empresas (2010-2020)

Unidade territorial	Empresas			Pessoal ao serviço das empresas		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020
	N.º					
Portugal (NUTS I)	1.145.390	1.163.082	1.301.000	3.732.512	3.578.913	4.140.136
Região Centro (NUTS II)	248.299	250.423	266.185	693.348	662.754	744.728
Região de Coimbra (NUTS III)	50.930	51.539	53.851	125.097	120.403	136.961
Cantanhede	4.136	4.993	4.985	10.510	11.365	12.001

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Comparativamente a 2010, verificou-se um crescimento de cerca de 21% no número de empresas e de 14% no pessoal ao serviço das empresas, situação para a qual terá contribuído o investimento contínuo do Município de Cantanhede na criação de condições para a atração de novas empresas para o concelho, quer em infraestruturas físicas / espaços de atividades económicas, quer através de outros apoios.

O concelho de Cantanhede dispõe de quatro zonas industriais¹ (para além de outros espaços destinados a atividades económicas, de menores dimensões, delimitados no PDM em vigor):

- Zona Industrial de Cantanhede, na união de freguesias de Cantanhede e Pocariça (que integra a área de intervenção da RPUCC)
- Zona Industrial de Febres, na freguesia de Febres
- Núcleo Industrial de Murte, na freguesia de Murte
- Zona Industrial da Tocha, na freguesia da Tocha

Em traços gerais, a criação e ampliação das zonas industriais do concelho de Cantanhede resulta da execução de Planos de Pormenor e de operações de loteamento, com as respetivas obras de urbanização.

Uma vez que a maioria destes loteamentos são de iniciativa municipal, visando a sustentabilidade financeira do Município e uma gestão do território equilibrada, bem como a adequação à procura e às necessidades reais das empresas, a estratégia de desenvolvimento das zonas industriais tem-se baseado na realização de novas operações de loteamento, para ampliação das mesmas, apenas quando se verifica a ocupação total dos lotes industriais existentes e/ou quando existe necessidade de lotes com dimensões muito superiores aos existentes/livres.

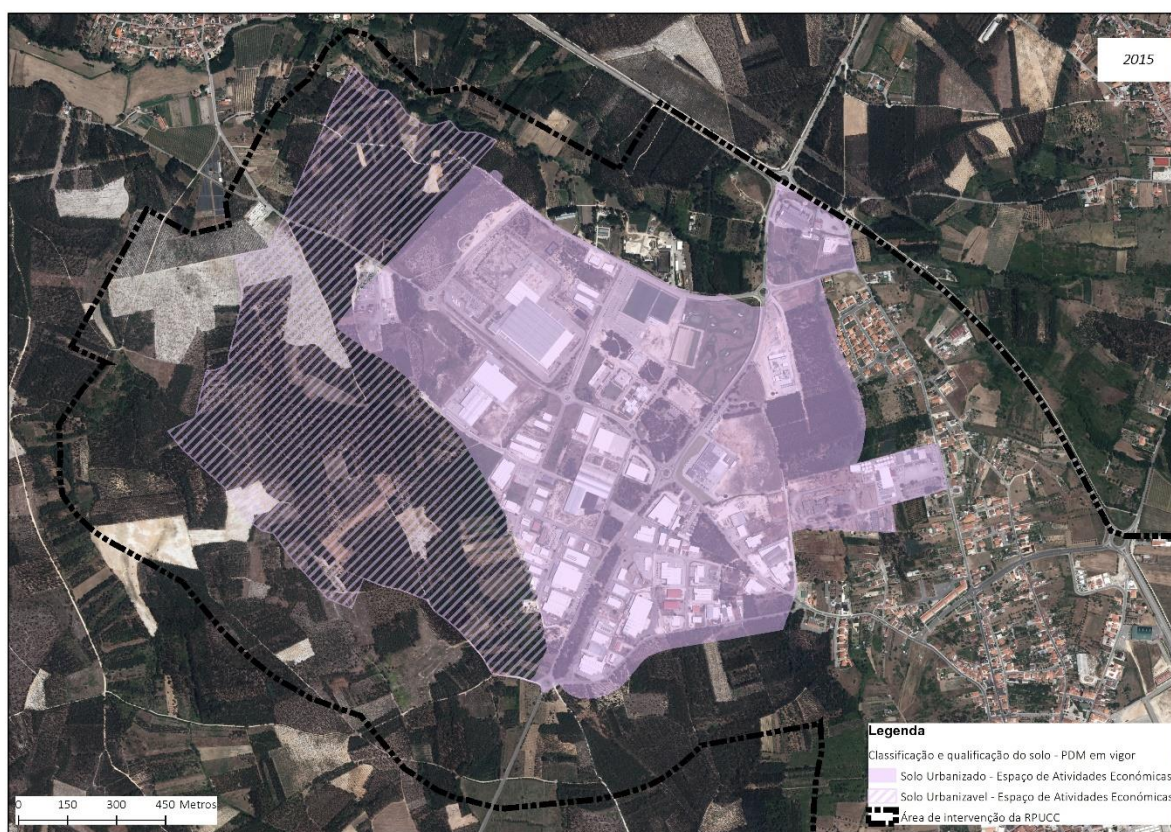
Zona industrial de Cantanhede (ZIC)

¹ A demonstração da evolução da ocupação / situação atual da Zona Industrial de Cantanhede tem como base a fotografias aéreas de 2015, 2018, 2020 e 2021. No caso das restantes zonas industriais apresenta-se a situação atual com base na fotografia aérea mais recente, de 2021.

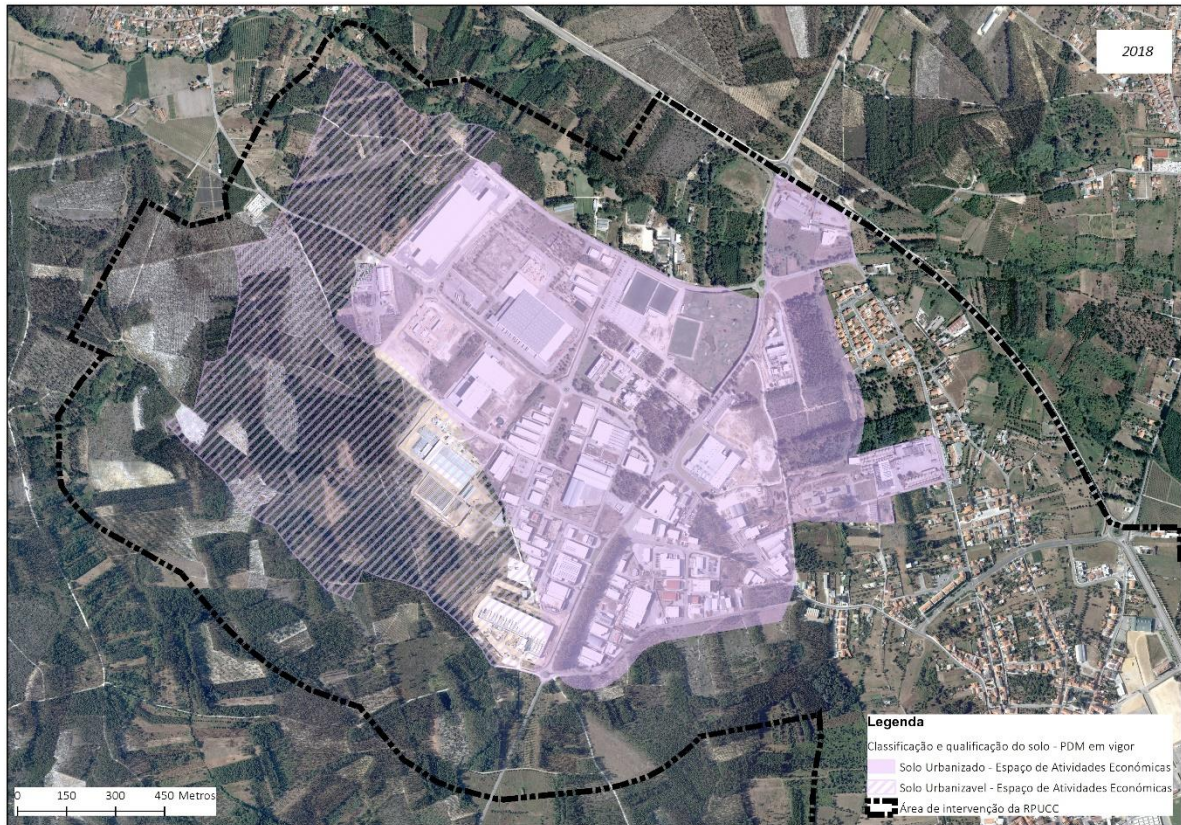
Na União das Freguesias de Cantanhede e Pocariça, o PDM de Cantanhede em vigor (2015) classifica como Espaço de Atividades Económicas uma área total de 2.497.702 m² / 250 ha, localizada na parte noroeste da cidade de Cantanhede e na proximidade da EN 234, uma via estruturante a nível regional.

A Zona Industrial de Cantanhede (ZIC), à data de revisão do PDM de Cantanhede, já se encontrava bastante consolidada, com a maioria da área destinada à categoria “Espaços de atividades económicas”, em solo urbanizado (1.550.622 m²), ocupada. Por esse motivo, a área adjacente foi também qualificada como espaço de atividades económicas – solo urbanizável (947.080 m²), de forma a possibilitar a ampliação da zona industrial e a instalação de novas empresas.

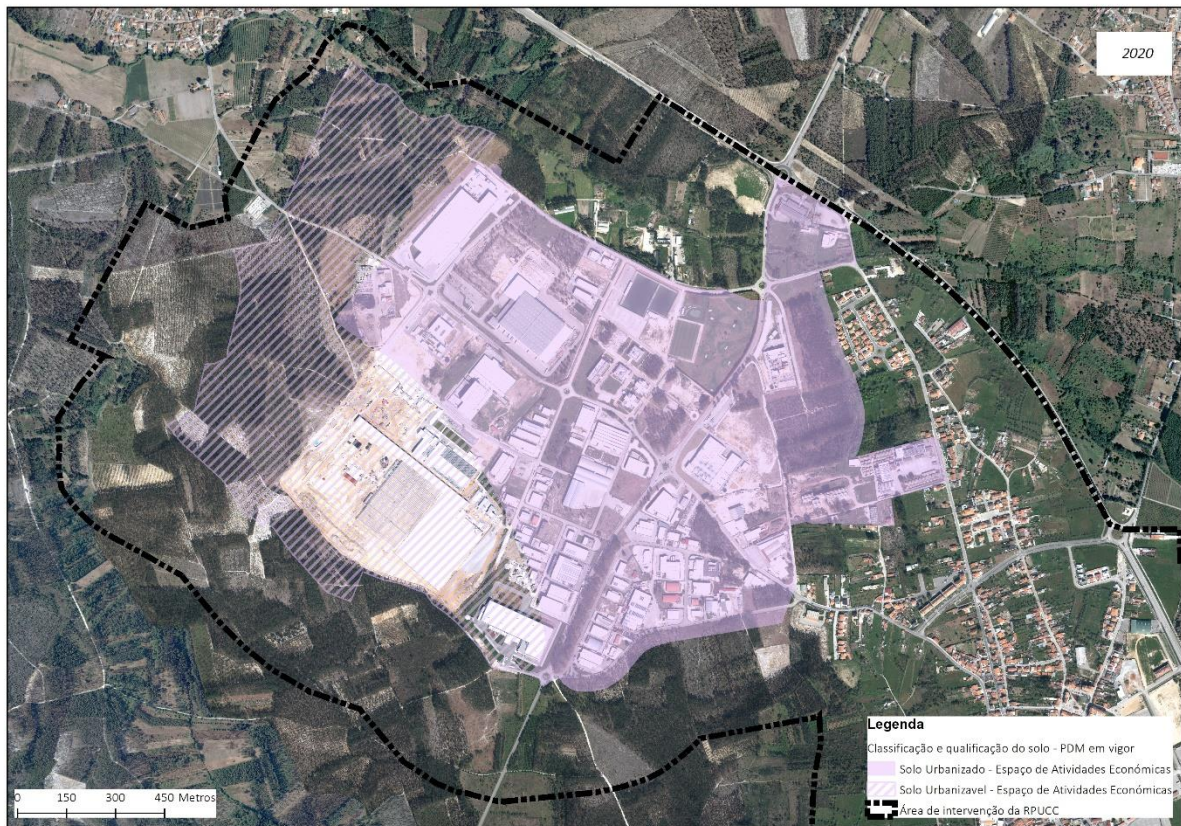
Como é possível verificar na Figura 22 (b), em 2018, já tinha sido iniciada a ocupação do solo urbanizável, situação que se foi consolidando nos anos seguintes (c e d), com a implantação de empresas com necessidade de lotes de grandes dimensões. Neste âmbito, importa mencionar que a ocupação do solo rural do PDM em vigor, visível na Figura 22 (d), referente a 2021, corresponde à ampliação das instalações de uma empresa já sediada na ZIC e que foi enquadrada por um procedimento de suspensão parcial do PDM de Cantanhede e de estabelecimento de medidas preventivas, aprovada pelo Aviso n.º 9376/2019, de 28 de maio e prorrogada pelo Aviso n.º 20426/2021, de 28 de outubro.



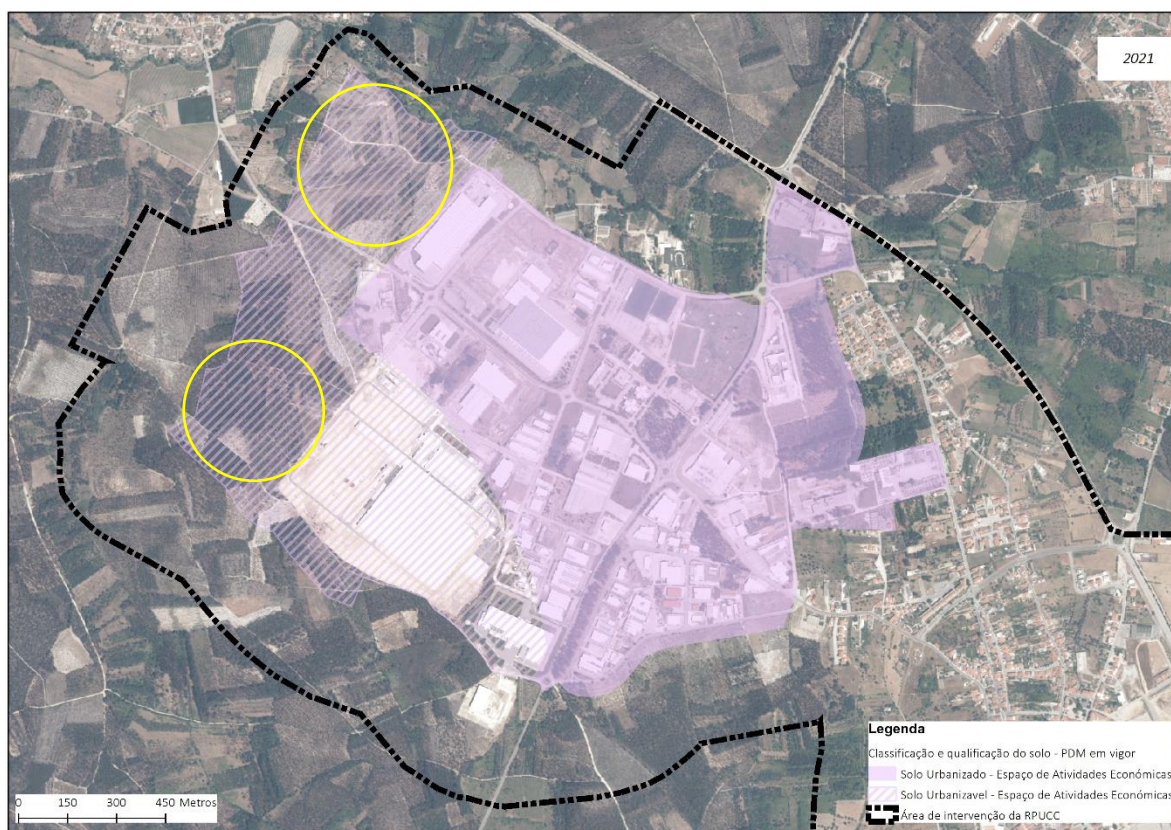
(a)



(b)



(c)



(d)

Figura 2. Evolução da ocupação da Zona Industrial de Cantanhede (2015-2021)

À data do presente documento, na ZIC existem diversos compromissos urbanísticos válidos, sendo de destacar os loteamentos mais recentes (a oeste das empresas Maçarico e Tilray, nas zonas assinaladas da figura acima e) que, a curto prazo, irão permitir a instalação de um conjunto de empresas que se encontrava a aguardar a criação de novos lotes industriais, uma vez que os existentes já se encontram todos ocupados, o que resulta também numa área de solo disponível para fins industriais, com alguns constrangimentos.

Contudo, como se apresentará no ponto seguinte do presente documento, estes loteamentos ainda não permitem dar resposta a todas as necessidades registadas e, por esse motivo, se propõe a ampliação da Zona Industrial de Cantanhede, no âmbito da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (RPUCC).

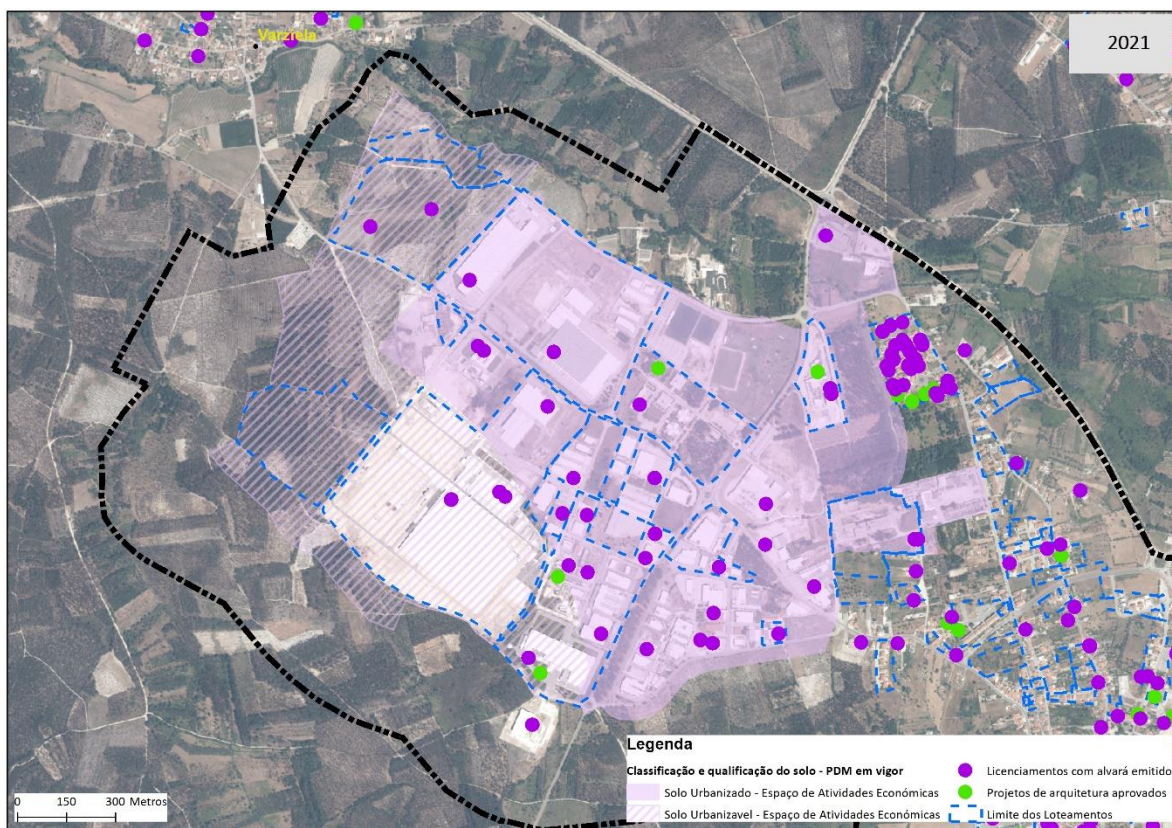


Figura 3. Compromissos urbanísticos na Zona Industrial de Cantanhede (2022)

Zona industrial de Febres

Na freguesia de Febres, o PDM de Cantanhede em vigor (2015) classifica como Espaço de Atividades Económicas uma área de 564.247 m² / 56 ha (Figura 44), situada junto à EN 234, uma via estruturante a nível regional.

O desenvolvimento da Zona Industrial de Febres iniciou-se com a aprovação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Febres (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/97, de 27 de março, alterado por adaptação pelo Aviso n.º 7598/2012; e com 1ª alteração através do Aviso n.º 17672/2019), que incidiu sobre uma área de 71.058 m². Posteriormente, visando a ampliação da Zona Industrial, foi realizada uma operação de loteamento (de iniciativa municipal) numa área de 20.540 m², adjacente à zona que já se encontrava ocupada.

Face à total ocupação destes lotes e à existência de diversos pedidos de instalação de empresas nesta Zona Industrial, o Município de Cantanhede procedeu à aquisição das parcelas na zona adjacente, a oeste, e à realização de outra operação de loteamento. Esta constituiu 8 lotes, que já têm ocupação prevista a curto prazo.

Assim, encontra-se ocupada / com compromissos urbanísticos (e obras de urbanização / edificação a curto prazo) a totalidade da Zona Industrial de Febres. Atualmente, esta abrange 22% do total da área destinada a Espaços de Atividades Económicas, prevista no PDM de Cantanhede em vigor.

Uma vez que existem empresas às quais ainda não foi possível dar resposta ao pedido de instalação por via deste último loteamento, o Município continua a adquirir parcelas nas áreas contíguas, de forma a ser possível realizar outra operação de loteamento, a curto prazo.

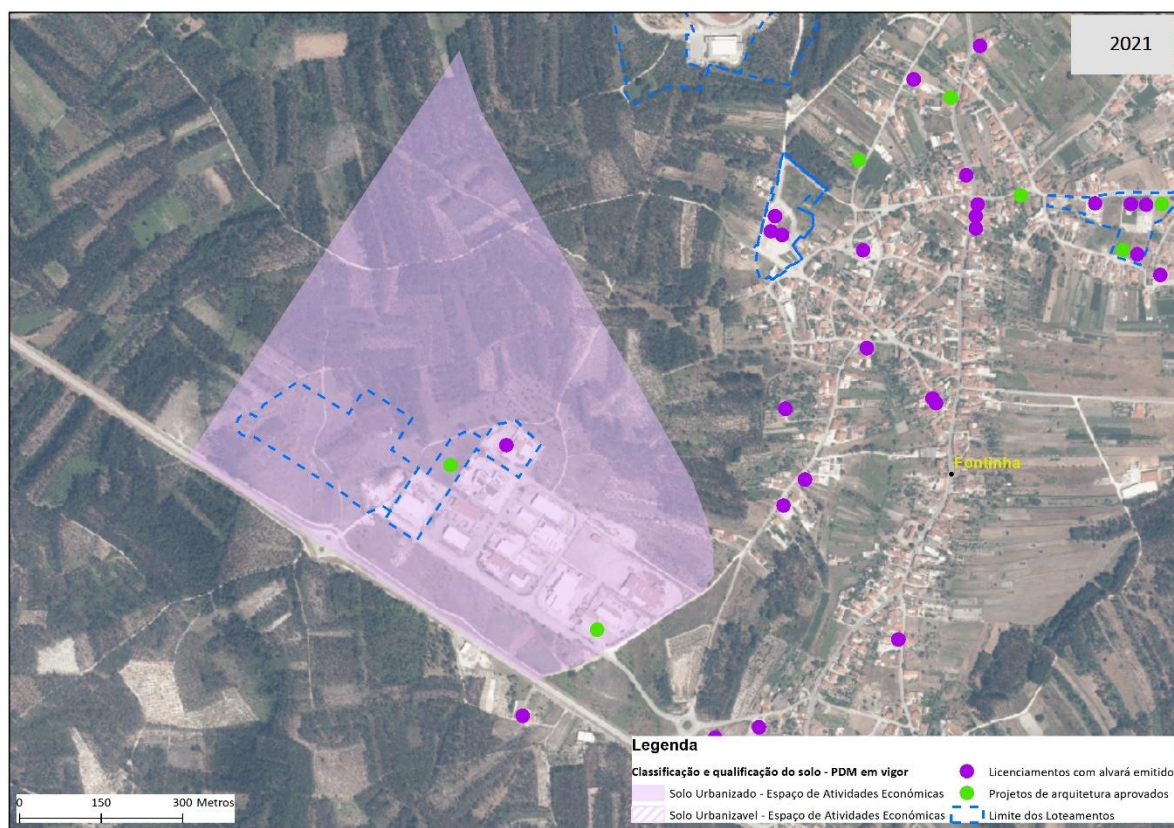


Figura 4. Ocupação da Zona Industrial de Febres (2021) e compromissos urbanísticos (2022)

Núcleo Industrial de Murte de

Na freguesia de Murte de, o PDM de Cantanhede em vigor (2015) classifica como Espaço de Atividades Económicas uma área de 711.404 m² / 71 ha (Figura 55), situada na proximidade do nó Cantanhede/Mealhada da A1, uma via de comunicação estruturante a nível nacional e regional.

O desenvolvimento deste espaço industrial iniciou-se com a ratificação do Plano de Pormenor do Núcleo Industrial de Febres (Portaria n.º 32/93, de 11 de janeiro). Posteriormente, foram realizadas operações de loteamento (de iniciativa municipal e privada) que permitiram a expansão do Núcleo Industrial.

Atualmente, verifica-se uma ocupação de 100% nos lotes existentes. Esta abrange 53% do total da área destinada a Espaços de Atividades Económicas, prevista no PDM de Cantanhede em vigor. Quanto à restante área, até à data, não houve acordo com os proprietários das parcelas visando a sua aquisição para a constituição de novos lotes.

Tendo em consideração que todos os lotes existentes se encontram ocupados, que se continua a verificar procura por parte de empresas que aqui se pretendem instalar, e na impossibilidade de adquirir as parcelas da zona norte do Núcleo Industrial de Murte de para este fim, no âmbito da alteração do PDM de Cantanhede, em curso, propõe-se a adaptação da classificação e qualificação de solo, de acordo com a situação atual. Assim, a proposta pretende reclassificar parte desta zona, a norte, como solo rústico e reclassificar como solo urbano, uma área a sul, que permita dar resposta aos pedidos de instalação de empresas que pretendem beneficiar da localização estratégica deste Núcleo Industrial, na proximidade do acesso à autoestrada.

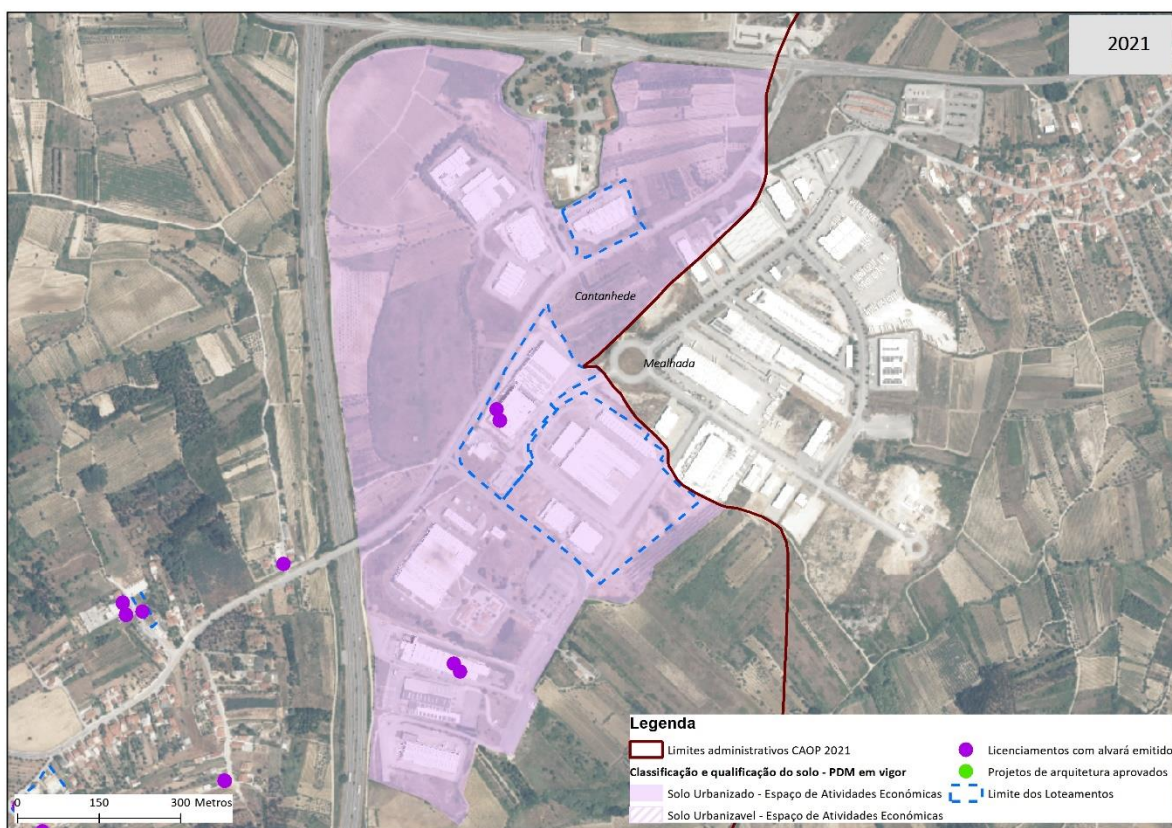


Figura 5. Ocupação do Núcleo Industrial de Murte de (2021) e compromissos urbanísticos (2022)

Zona industrial da Tocha

Na freguesia da Tocha, o PDM de Cantanhede em vigor (2015) classifica como Espaço de Atividades Económicas uma área de 1.057.889 m² / 106 ha, junto à ER 335-1 e próxima da EN 109, sobre os quais incidem quatro loteamentos, de iniciativa da Junta de Freguesia da Tocha (Figura 66).

Os loteamentos abrangem 74% do total da área destinada a Espaços de Atividades Económicas, prevista no PDM de Cantanhede em vigor. No que se refere à ocupação dos lotes, já existem diversas empresas sediadas neste espaço, algumas das quais com intensão de ampliar as suas instalações, bem como vendas recentes de lotes de grandes dimensões que, a curto prazo, irão garantir a ocupação total da zona industrial.

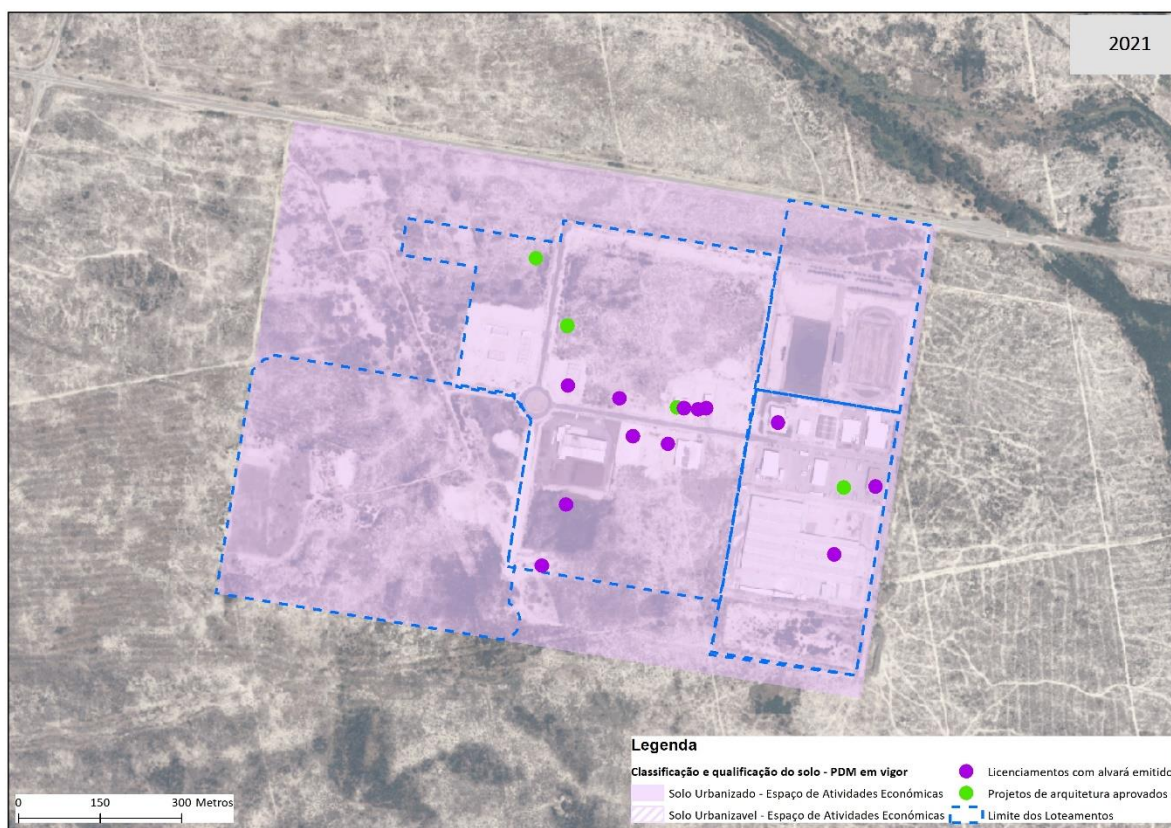


Figura 6. Ocupação da Zona Industrial da Tocha (2021) e compromissos urbanísticos (2022)

3.1.2. Situação prospetiva / necessidades a curto prazo das zonas industriais do concelho – o caso específico da ZIC

A dinâmica empresarial / industrial do concelho e a atratividade das suas zonas industriais (demonstrada no elevado número de candidaturas à instalação), conjugada com a inexistência de lotes disponíveis (tal como demonstrado no ponto anterior do presente documento) que permitam a prossecução da estratégia de atração de investimento e fixação de empresas, tornam essencial a ampliação da ZIC, proposta no âmbito da RPUCC.

Perante a urgência de instalação de empresas na ZIC (uma vez que alguns dos projetos de investimento seriam apoiados por instrumentos de financiamento nacionais / comunitários, cujos prazos de execução não se coadunam com a morosidade dos processos de dinâmica dos IGT), a Câmara Municipal de Cantanhede, por deliberação de 21 de março de 2022, decidiu proceder à suspensão parcial da 1ª revisão do PDM de Cantanhede e estabelecimento de medidas preventivas, visando a ampliação da ZIC para a área a sul (solo rural). Nos termos do n.º 3 do artigo 126.º do RJIGT, foi submetido pedido de emissão de parecer à CCDR-C, através do ofício n.º 5089, de 1 de abril de 2022.

Nessa data, contabilizavam-se 8 empresas em lista de espera, com previsão de investimentos na ordem dos 40 milhões de € e de criação de cerca de 400 postos de trabalho. Contudo, este pedido de carácter excecional de suspensão parcial do PDM ainda não teve parecer da CCDR-C. Até à data do presente documento, o número de empresas com pedido de instalação na ZIC (Tabela 3) aumentou para 13. Estas preveem investimentos superiores a 86 M € e a instalação de mais de 650 postos de trabalho. São necessários cerca de 315.000 m² para a sua instalação.

Tabela 3. Pedidos de instalação de empresas na Zona Industrial de Cantanhede

Zona Industrial de Cantanhede					
ID	Empresa	Principal atividade económica desenvolvida / a instalar	Área de terreno pretendida	Investimento previsto	Postos de trabalho a instalar
			m²	€	N.º
01	Viridimed, Lda.	Cultivo de especiarias, plantas aromáticas, medicinais e farmacêuticas utilizando a técnica de multiplicação <i>in vitro</i>	7.500	5.000.000 €	32
02	Ventiplast, Moldagem de Plásticos Lda.	Fabricação de diversas peças em materiais plásticos	13.000	1.000.000 €	20
03	CarboCode Food, Lda.	Fabricação industrial para fins alimentares, comércio, distribuição, revenda de suplementos alimentares de natureza farmacêutica (...)	60.000	40.000.000 €	96
04	Spast - Sociedade Portuguesa de Aluguer e Serviço de Têxteis, S.A	Aluguer, lavagem, limpeza de artigos têxteis (...)	35.000	15.000.000 €	120
05	Canapac, Lda.	Venda de genéticos de cânabis medicinal / I&D (...)	10.000	3.000.000 €	15
06	Bricopor Unipessoal, Lda.	Comércio por grosso de ferramentas manuais	30.000	6.000.000 €	60
07	Piauhylabs Portugal Lda.	Desenvolvimento de medicamentos em planta farmacêutica certificada GMP Pharma EU / I&D (...)	40.000	9.635.000 €	80
08	Construik, Lda.	Construção e obras públicas	20.000	1.500.000 €	30
09	Flora Lusitana, Lda.	Comércio por grosso de cereais, sementes, leguminosas, oleaginosas e outras matérias primas agrícolas / Preparação e tratamento de sementes para propagação (...)	30.000	4.000.000 €	100
10	José Aniceto & Irmão, Lda.	Comércio por grosso de pneus	40.000	s.i	20
11	Garagem Estrela - Sacarrão & Sacarrão, Lda.	Reparação e manutenção de automóveis	5.000	350.000 €	10
12	Engicant - Engenharia e Construção Lda.	Construção de edifícios	3.000	750.000 €	25
13	Together Ideas Pharma Portugal, Lda.	Produção, transformação, venda e exportação de produtos farmacêuticos e componentes naturais para a indústria farmacêutica (...)	20.000	s.i.	50
Total (*)			313.500	> 86.235.000 €	> 658

s.i.: sem informação disponível; campos não preenchidos no requerimento de candidatura.

(*) O somatório do investimento previsto e postos de trabalho a instalar corresponde apenas aos casos para os quais existe informação disponível nos requerimentos de candidatura.

No que se refere ao tipo de atividades, importa mencionar a existência de algumas empresas da área farmacêutica, incluindo atividades de investigação e desenvolvimento, que beneficiam das dinâmicas de proximidade / cluster

empresarial, bem como dos serviços de apoio científico / laboratorial do Biocant Park - Parque de Ciência e Tecnologia, ou seja, de um contexto propício à inovação e criação de valor, sendo, por isso, estratégica a sua instalação na ZIC.

O reforço da competitividade do tecido produtivo, possibilitado pela ampliação da ZIC e instalação de novas empresas, aumenta a atratividade do território para mais e melhores investimentos, que geram emprego qualificado, riqueza, dinamizam a economia e atraem população. Assim, é essencial garantir as infraestruturas e condições para a instalação de empresas, de forma a que tenham oportunidade de expandir os seus negócios, desenvolver processos de inovação produtiva, qualificação de recursos humanos, internacionalização, entre outros que possam ser potenciados pelo ecossistema empresarial onde se inserem e pela oportunidade de acesso a apoios / financiamento para os investimentos previstos.

A curto prazo, apenas é possível a instalação de duas empresas nos lotes criados no loteamento com o alvará n.º 4/2022 e aditamento ao alvará n.º 1/2021. A resposta aos restantes pedidos encontra-se condicionada pela ampliação da ZIC e, por esse motivo, se delimitou a UOPG1 no âmbito da presente revisão do PUC, face à indisponibilidade de solo urbano para este fim.

Considerando que esta é uma intervenção estruturante para o concelho e com um elevado grau de prioridade, o Município tem desenvolvido esforços para a sua execução com a maior brevidade possível, tendo já em curso o processo de aquisição das parcelas necessárias para a ampliação da ZIC, na área abrangida pela UOPG1 (Figura 77).

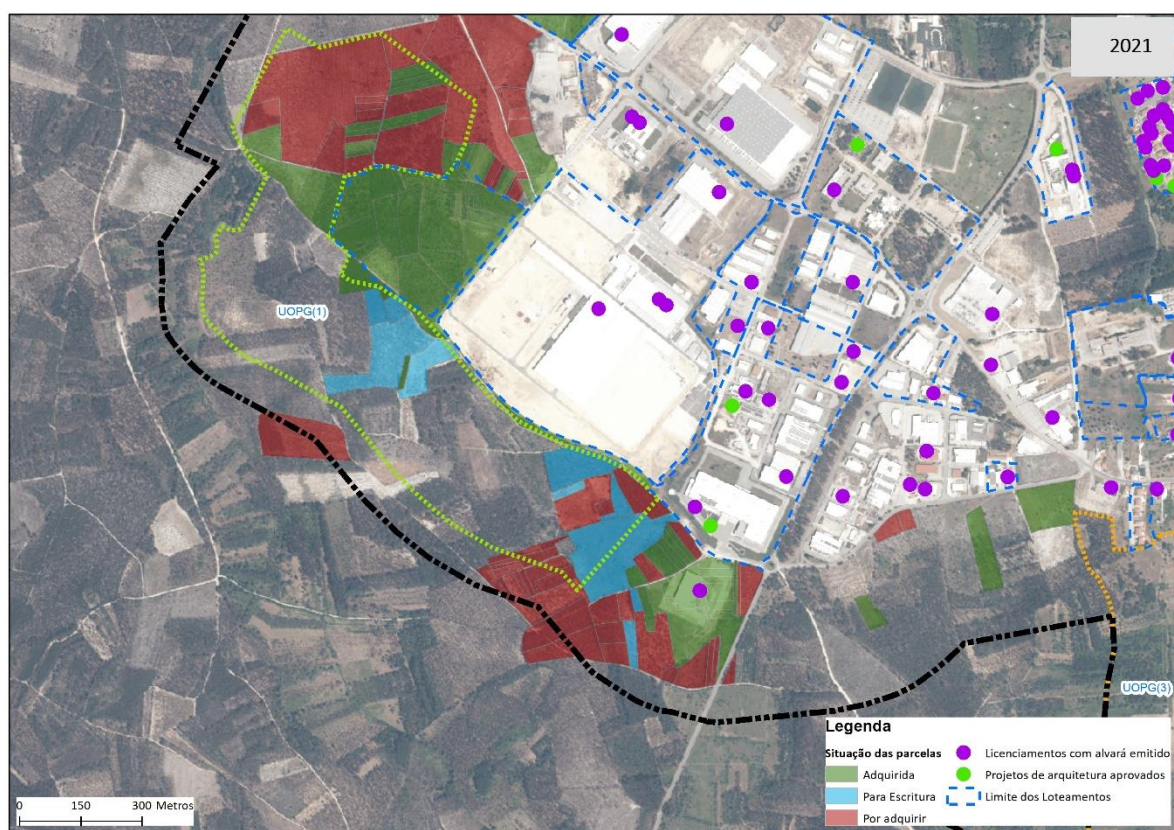


Figura 7. Cadastro da ZIC – ponto de situação das parcelas (2022)

No caso da Zona Industrial de Febres, existe a necessidade de 170.000 m² para responder aos pedidos de instalação. Estas empresas preveem investimentos superiores a 15 M € e a instalação de cerca de 100 postos de trabalho.

Tabela 4. Pedidos de instalação de empresas na Zona Industrial de Febres

Zona Industrial de Febres					
ID	Empresa	Principal atividade económica desenvolvida / a instalar	Área de terreno pretendida	Investimento previsto	Postos de trabalho a instalar
			m ²	€	N.º
01	Fernando Carlos Batista Reste	Transformação de produtos alimentares	5.500	300.000 €	12
02	Lourogás - Distribuição e Comércio de Gás, Lda.	Distribuição e comércio de gás / parque de botijas	4.500	s.i.	s.i.
03	Bruno Miguel Ferreira Unipessoal, Lda.	Distribuição e comércio de gás / parque de botijas	2.000	40.000 €	2
04	António Joaquim Silva Jesus	Fabricação de portas, janelas e elementos similares em alumínio	1.400	s.i.	s.i.
05	Maag - Soluções, Lda.	Apoio a construção civil e venda de materiais de construção	1.500	250.000 €	2
06	Viagens e Transportes - MP & JB, Lda.	Transportes rodoviários, mercadorias e passageiros / centro logístico	6.000	s.i.	s.i.
07	Marco & Fernandes - Combustíveis, Lda.	Comércio e distribuição de combustíveis e lubrificantes / parque de botijas	6.000	600.000 €	6
08	Os Novos Construtores, Lda.	Construção civil	4.000	s.i.	s.i.
09	Sérgio Costa de Carvalho	Aquecimento central	2.220	s.i.	s.i.
10	Neversoclever, Lda.	Fabricação de produtos farmacêuticos de base. Cultivo, transformação e comercialização de plantas naturais, aromáticas, medicinais e farmacêuticas para ind. farmacêutica	100.000	8.651.914 €	45
11	Scrapluso - Indústria e Comércio de Reciclagens Lda.	Valorização de resíduos metálicos	25.000	5.000.000 €	20
12	Joel de Jesus Pinto Transportes Unipessoal, Lda.	Transportes rodoviários de mercadorias / centro logístico	5.000	400.000 €	3
13	Carlos Manuel Jesus Martinho	Reparação de eletrodomésticos	2.000	s.i.	s.i.
14	Saúl Dias Ferreira	Oficina	2.300	s.i.	s.i.
Total (*)			> 167.420	> 15.241.914 €	> 90

s.i.: sem informação disponível; campos não preenchidos no requerimento de candidatura. / (*) O somatório do investimento previsto e postos de trabalho a instalar corresponde apenas aos casos para os quais existe informação disponível.

A curto prazo, os lotes criados com a operação de loteamento aprovado, com o alvará em emissão, permitirão a instalação de 8 empresas, ficando ainda alguns pedidos pendentes.

À semelhança da ZIC, também está em curso o processo de aquisição de parcelas nas áreas adjacentes à zona industrial consolidada e último loteamento realizado, tendo em vista a ampliação para garantir a disponibilidade de lotes, quer para os pedidos que se encontram pendentes, quer para outros que, entretanto, se venham a registar.

No caso da Zona Industrial da Tocha, algumas empresas já sediadas neste espaço demonstraram interesse em ampliar as suas instalações, sendo necessário assegurar a disponibilidade de lotes de maiores dimensões que correspondam às pretensões.

Além destes, existe ainda o pedido de instalação de uma empresa com atividade na área dos transportes, que pretende criar uma plataforma logística associada à produção de hidrogénio na Zona Industrial da Tocha². O projeto prevê a ocupação de 220.000 m², um investimento de cerca de 38 M € e a criação de 350 postos de trabalho, a operacionalizar num prazo de 2-3 anos.

Perante estes investimentos, a área livre na Zona Industrial da Tocha encontra-se totalmente comprometida.

Tabela 5. Pedidos de ampliação / instalação de empresas na Zona Industrial da Tocha

Zona Industrial da Tocha					
ID	Empresa	Principal atividade económica desenvolvida / a instalar	Área de terreno pretendida	Investimento previsto	Postos de trabalho a instalar
			m ²	€	N.º
01	Pieter & Freire, Lda.	Fabricação de embalagens de madeira / estruturas metálicas	s.i.	s.i.	s.i.
02	RRMP, Lda.	Fabricação, comercialização, importação e exportação de peças, componentes e sistemas mecânicos e eletromecânicos	s.i.	s.i.	s.i.
03	Orfeón Logística	Transporte de mercadorias / plataforma logística / posto de abastecimento de hidrogénio	220.000	38.000.000 €	350
Total			> 220.000	> 38.000.000 €	> 350

s.i.: sem informação disponível

Por fim, no que se refere ao Núcleo Industrial de Murte, tal como anteriormente referido, todos os lotes estão ocupados e, uma vez que não tem havido acordo com os privados para a aquisição de parcelas destinadas à ampliação / criação de novos loteamentos, no âmbito da alteração do PDM em curso, irá proceder-se à redelimitação da área destinada espaço de atividades económicas, de forma a ser possível reforçar a oferta nesta zona industrial com grande atratividade devido à localização estratégica.

Perante o exposto, é clara a indispensabilidade de ampliação da ZIC, bem como a sustentabilidade, razoabilidade e coerência da proposta de classificação e qualificação do solo com as necessidades atuais, respondendo aos princípios previstos no n.º 7 do artigo 72º do RJGT para o processo de reclassificação do solo, para urbano, para acolher atividades económicas.

Uma vez que este uso é incompatível com o RJRAN, nos termos do nº1 do artigo 10º, solicita-se a desafetação de uma área total de 3,5 ha, correspondente aos polígonos identificados na planta com os ID 1 a 5.

² <https://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/noticia/11445/cantanhede-quer-estar-na-linha-da-frente-da-transicao-energetica/> / <https://expresso.pt/economia/2022-05-25-Grupo-espanhol-investe-38-milhoes-em-Cantanhede-em-projeto-logistico-com-fornecimento-de-hidrogenio-verde-271d33cd>

3.2. Construção de novo Parque de Exposições

3.2.1. Situação atual

Entre 28 de julho e 7 de agosto de 2022, realizou-se a 30.ª edição da Expofacil – Exposição/Feira Agrícola, Comercial e Industrial de Cantanhede, um evento que ao longo das últimas décadas adquiriu o reconhecimento nacional e que assume um importante papel na promoção e divulgação do território e dos seus agentes.

Esta iniciativa do Município de Cantanhede integra um conjunto alargado de setores: comercial, industrial e serviços; agrícola; automóvel; gastronomia; cultural, artesanato e Juntas de Freguesia; educação; espetáculos; agrícola; infantojuvenil e feira popular. Para além da vertente agrícola, comercial e industrial, o evento contempla ainda iniciativas dedicadas ao artesanato e gastronomia do concelho de Cantanhede e um vasto programa de animação, com a realização em vários palcos colocados no recinto da feira, de espetáculos de natureza cultural e artística (Figura 88).

Na edição de 2022, a Expofacil contou com a participação de **100 expositores e 47 tasquinhas** e recebeu mais de **400.000 visitantes**³.



Figura 8. Esquema geral das estruturas da 30.ª edição da Expofacil

Fonte: INOVA, EM, Revista Expofacil 20224

³ https://expofacil.pt/pt_pt/2022/08/22/expofacil-2022-balanco-da-30a-edicao/

⁴ https://expofacil.pt/wp-content/uploads/2022/07/Revista_Expofacil_A4_13-07-22_19H.pdf

A Expofacil realiza-se no Parque Expo-Desportivo de São Mateus e zona envolvente, abrangendo uma área de 90.569 m², em espaços da propriedade do Município e em propriedade privada (Tabela 6 e 9).

Para além do recinto onde decorrem as atividades e onde são montadas as estruturas de apoio (palco, áreas de restauração, stands/expositores, etc.), existe ainda a necessidade de criar diversos parques de estacionamento temporários. Estes localizam-se em terrenos atualmente desocupados, a maioria de propriedade privada e permitem a criação de cerca de 6.700 lugares de estacionamento que visam dar resposta à elevada procura durante o período de realização do evento.

Tabela 6. Resumo da área utilizada durante a realização da Expofacil

Recinto da Expofacil	90.569 m ²	Propriedade privada	11.496 m ²
		Propriedade do Município	79.073 m ² (dos quais 8.462 m ² correspondem a ocupação da via pública)
Parques de estacionamento temporários	133.506 m ²	Propriedade privada	113.493 m ²
		Propriedade do Município	20.013 m ²
Total	224.075 m²		

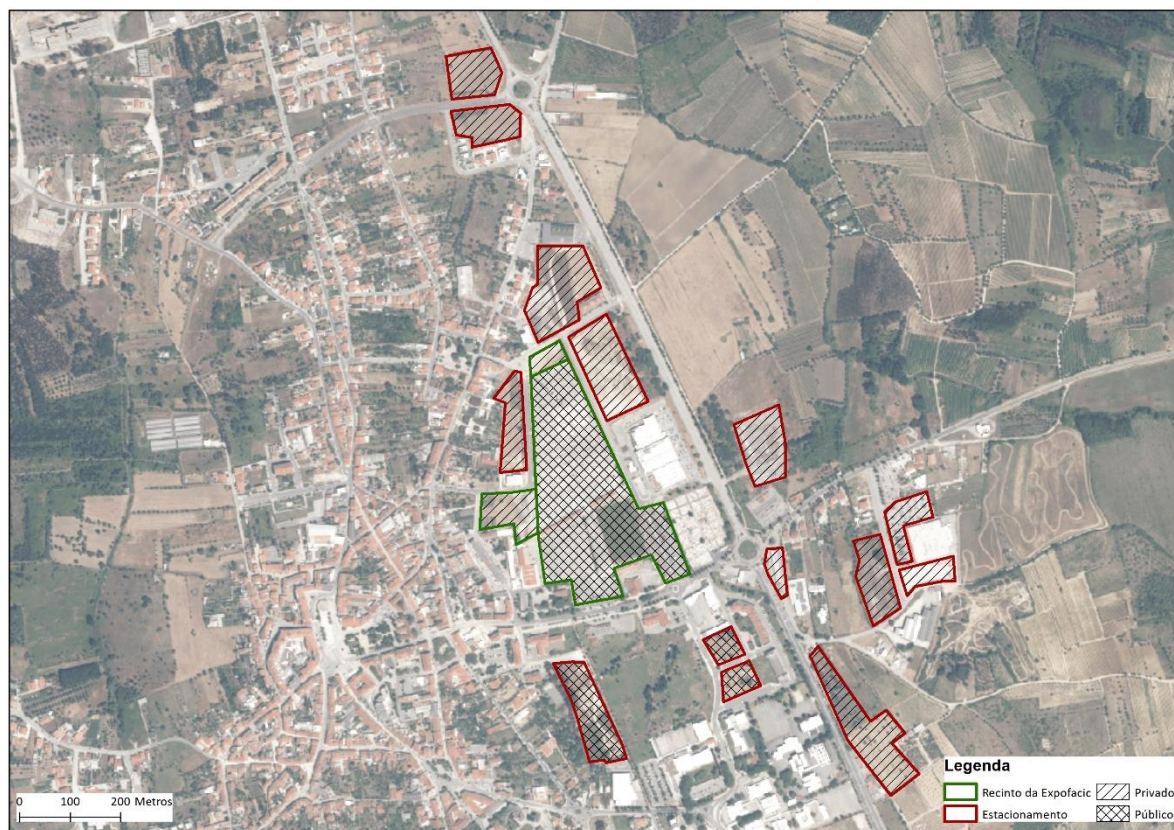


Figura 9. Localização atual da Expofacil – recinto e parque de estacionamento temporário

3.2.2. Situação prospetiva

A Expofac mobiliza um elevado número de agentes económicos e socioculturais e tem demonstrado um crescimento contínuo quer em número de participantes, quer de visitantes. Devido à dimensão alcançada, a sua realização implica a ocupação de diversas áreas de propriedade privada, de forma a ser possível instalar todas as estruturas de apoio.

Esta situação cria já alguns constrangimentos, uma vez que existem compromissos urbanísticos que, a curto / médio prazo, irão inviabilizar utilização destas áreas na envolvente do Parque Expo-Desportivo de São Mateus para a realização do evento (Figura 1010). Por exemplo, um licenciamento com alvará emitido irá impossibilitar a utilização de 8.665 m² da zona oeste que tem sido integrada no recinto da Expofac, enquanto outro projeto de arquitetura aprovada irá ocupar um dos terrenos que tem sido utilizado como parque de estacionamento temporário (18.070 m², o que corresponde a cerca de 900 lugares de estacionamento).

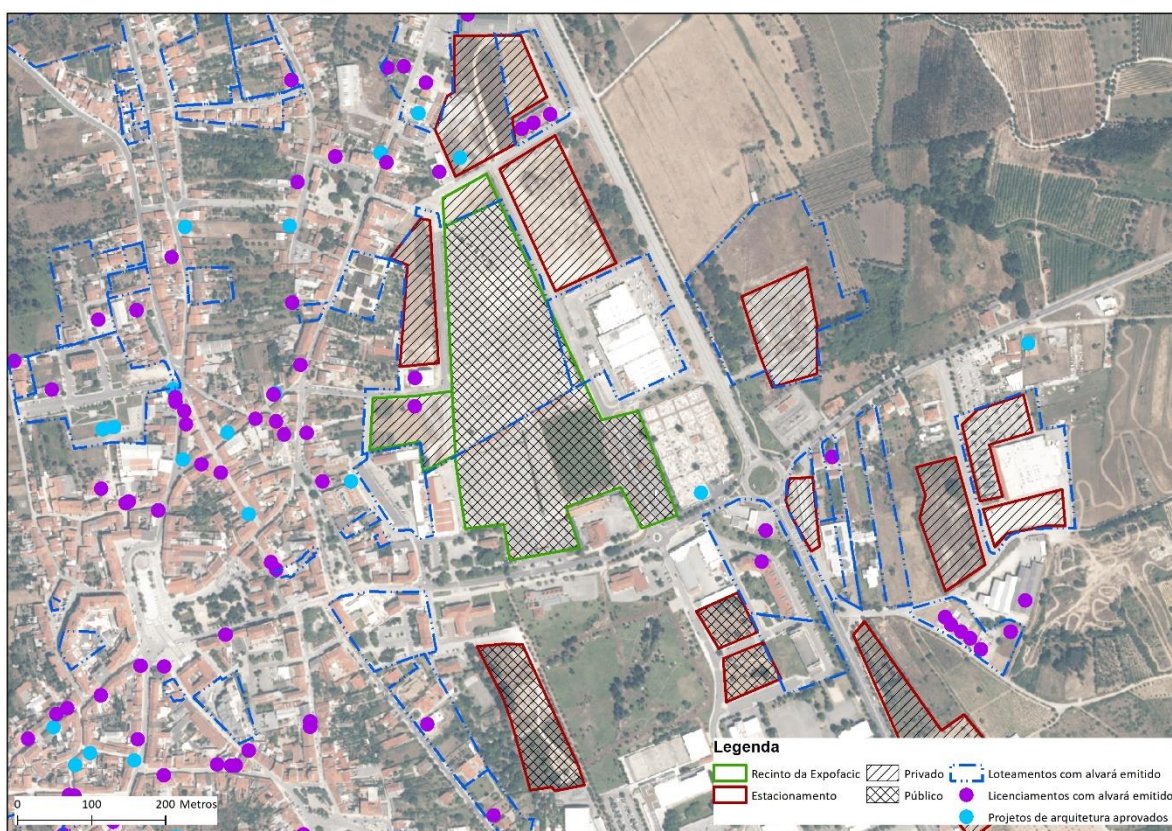


Figura 10. Localização atual da Expofac e compromissos urbanísticos

Para além da transformação urbana promovida por estes investimentos de iniciativa privada, acrescem os investimentos municipais previstos no âmbito do programa de execução da RPUCC, nomeadamente a intervenção estruturante 2.1, cuja 1ª fase / ação prioritária corresponde à construção de um novo equipamento de uso coletivo, de carácter multifuncional, junto ao campo de jogos do Parque Expo-Desportivo (Figura 111).

A implantação deste edifício e o tratamento urbanístico da sua envolvente terão, igualmente, impacto na redução da área disponível para a realização da Expofac e outros eventos de natureza semelhante, tornando-se essencial ponderar e programar a mudança de local / criação de novo equipamento destinado a este fim.

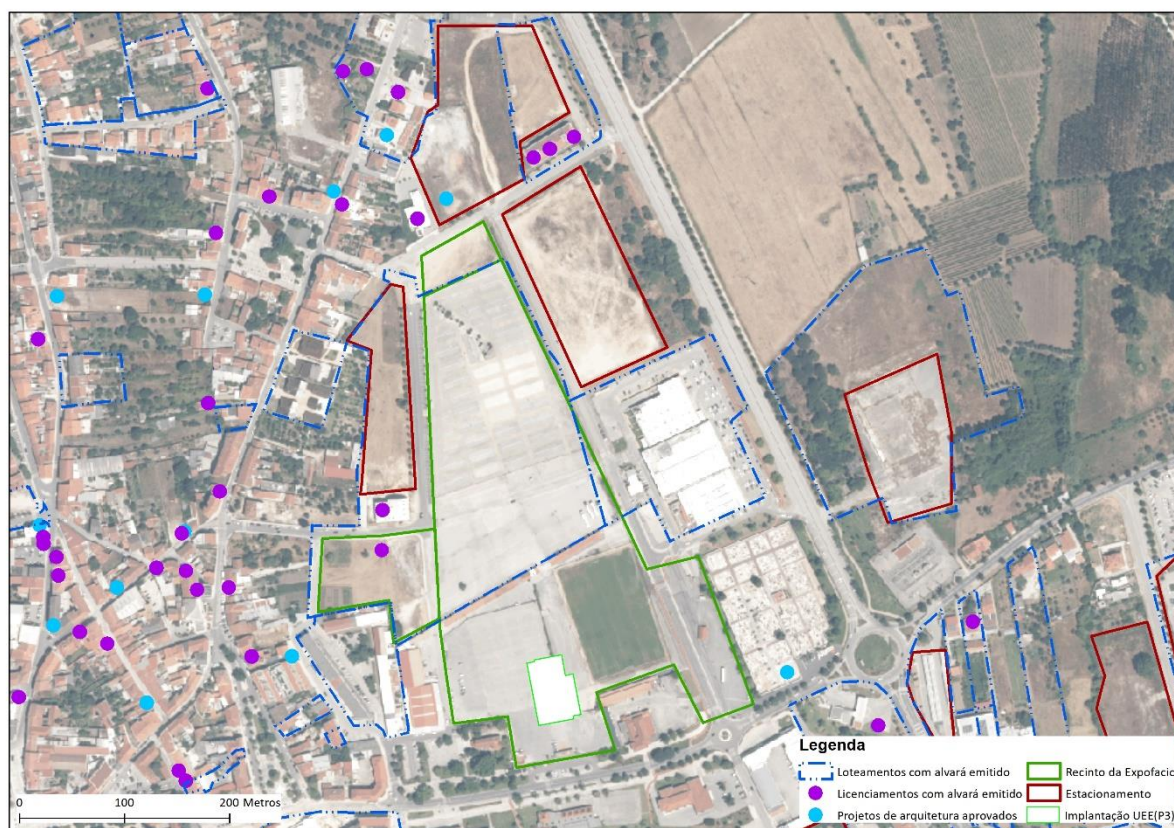


Figura 11. Localização atual da Expofac, compromissos urbanísticos e implantação do equipamento de uso coletivo UEE(P3)

A inexistência de uma área desocupada com dimensão suficiente e características adequadas para este tipo de equipamento na cidade de Cantanhede, associada à necessidade de assegurar boas acessibilidades e visibilidade aos eventos estratégicos para o desenvolvimento económico do concelho / região, conduziram à identificação do espaço a nascente da EN 234 como localização estratégica para o novo Parque de Exposições.

Esta localização beneficia de bons acessos regionais – na proximidade do eixo estruturante que liga Cantanhede a Coimbra, Mira e Mealhada – e locais, ao núcleo urbano consolidado da cidade e a outros aglomerados.

Dada a importância estratégica que a Expofac tem para Cantanhede e para a região, esta localização, para além de cumprir os requisitos de acessibilidade, permite ainda assegurar a visibilidade do evento, mantendo-o próximo do local já reconhecido, numa lógica de articulação e complementaridade com outros espaços públicos e equipamentos de uso coletivos, em particular com o Parque Verde e Parque Expo-Desportivo de São Mateus.

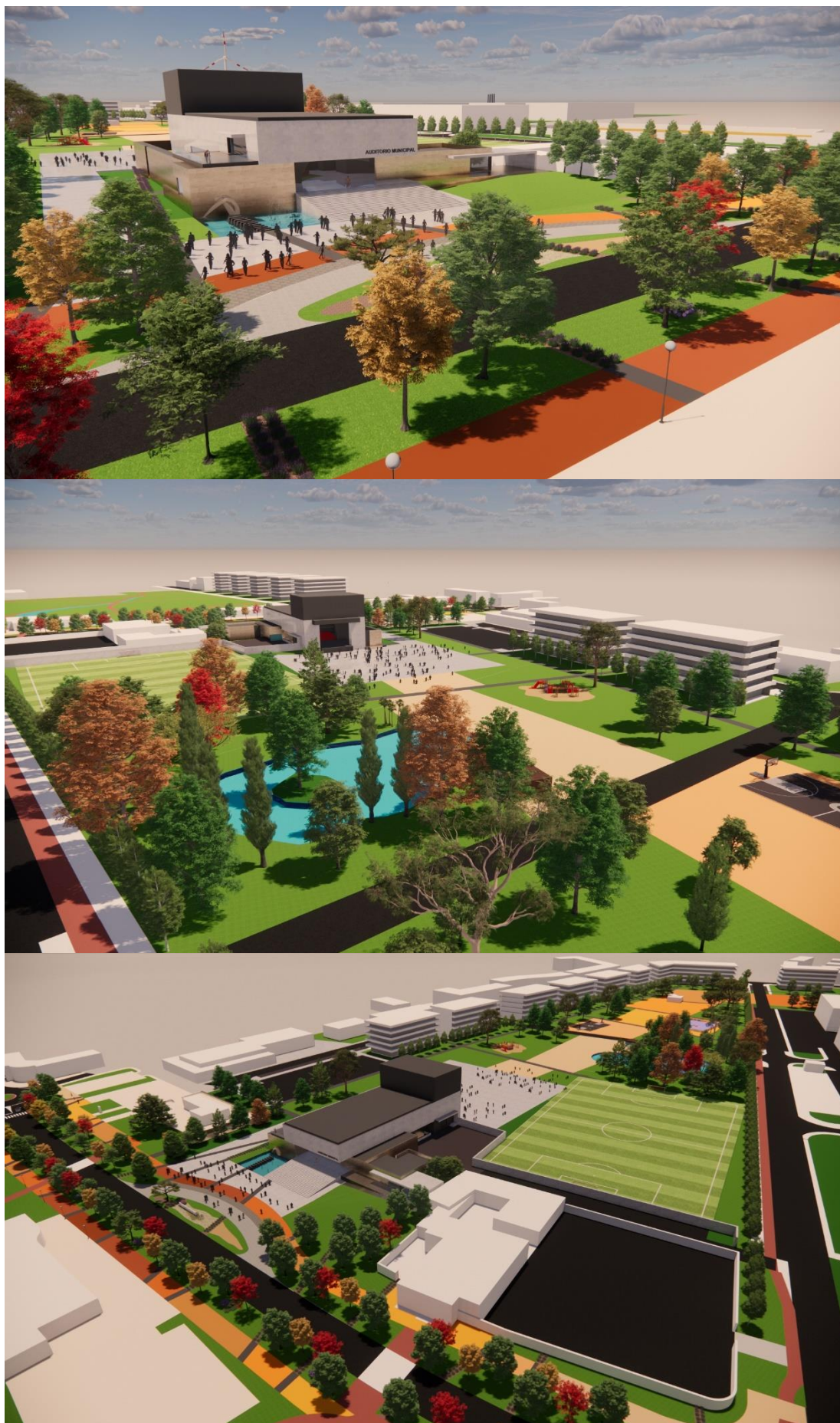


Figura 12. Proposta da reestruturação urbana do Parque Expo-Desportivo de Cantanhede (IE 2.1)

Considerando que este é um projeto com grande relevância quer do ponto de vista do planeamento estratégico, uma vez que permite tirar partido dos fatores diferenciadores do concelho de Cantanhede e contribuir para reforçar a dinâmica económica e cultural, quer do ponto de vista do desenvolvimento urbano, foi desenvolvido o Masterplan para a zona do Parque Urbano, Parque Expo-Desportivo de São Mateus e novo Parque de Exposições (Figura 133). A partir de uma análise integrada da área que abrange a rua Bombeiros Voluntários, zona de equipamentos de uso coletivo, espaços verdes e áreas habitacionais adjacentes, procura-se desenvolver um ambiente urbano qualificado, inclusivo e sustentável, bem como reforçar as dinâmicas económicas / empresariais e culturais da cidade / concelho.

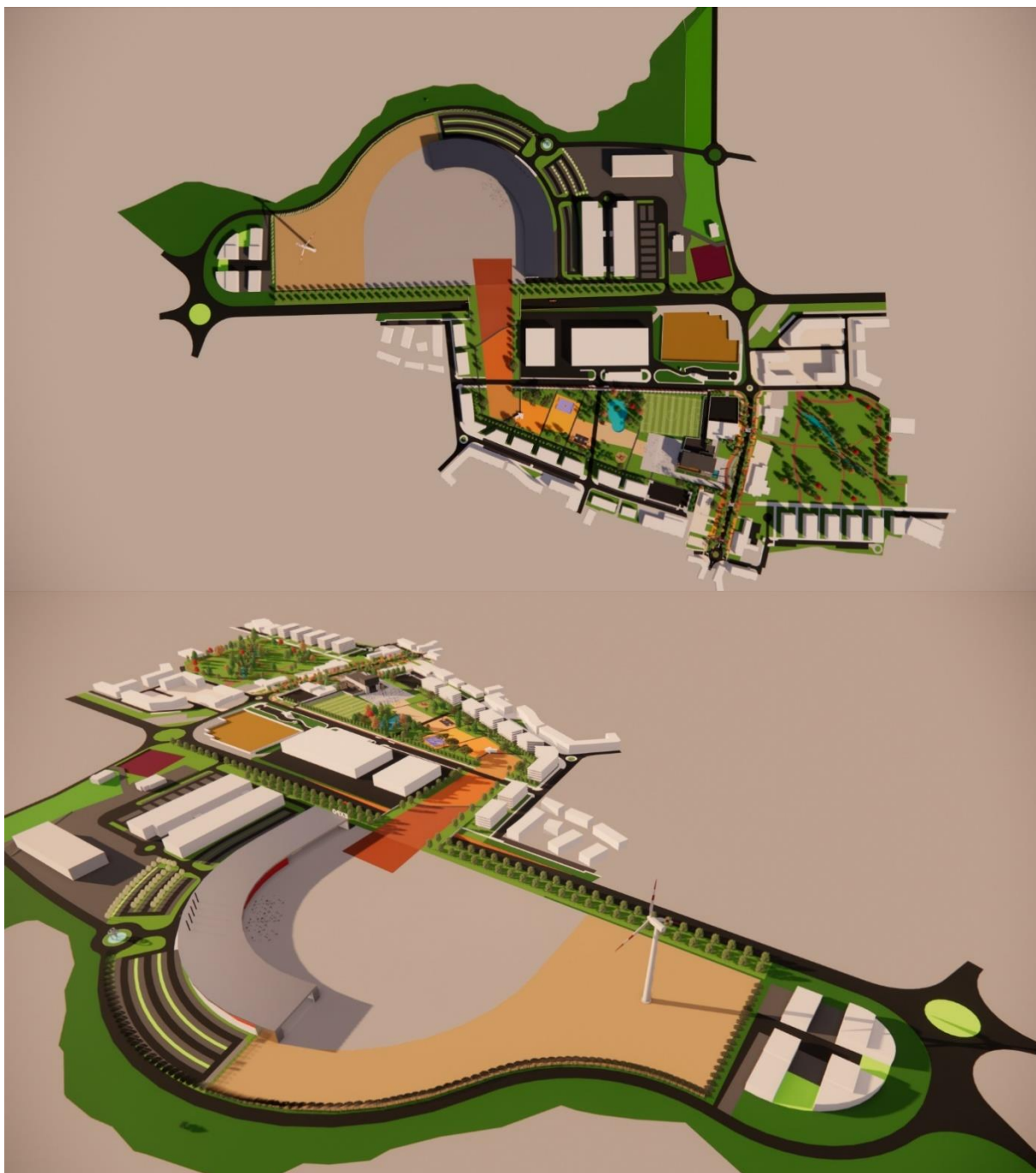


Figura 13. Masterplan do Parque Urbano e Parque de Exposições

A concretização deste estudo urbanístico, alinhado com a estratégia de desenvolvimento territorial e intervenções estruturantes da RPUCC (incluindo a sua programação física e financeira), implica um faseamento das intervenções. Dada a importância estratégica que a Expofacil tem para Cantanhede e para a região, torna-se essencial não efetuar uma mudança radical da feira, mas fazê-lo de forma gradual e progressiva, criando a ligação entre os diferentes espaços urbanos, de ambos os lados da EN234.

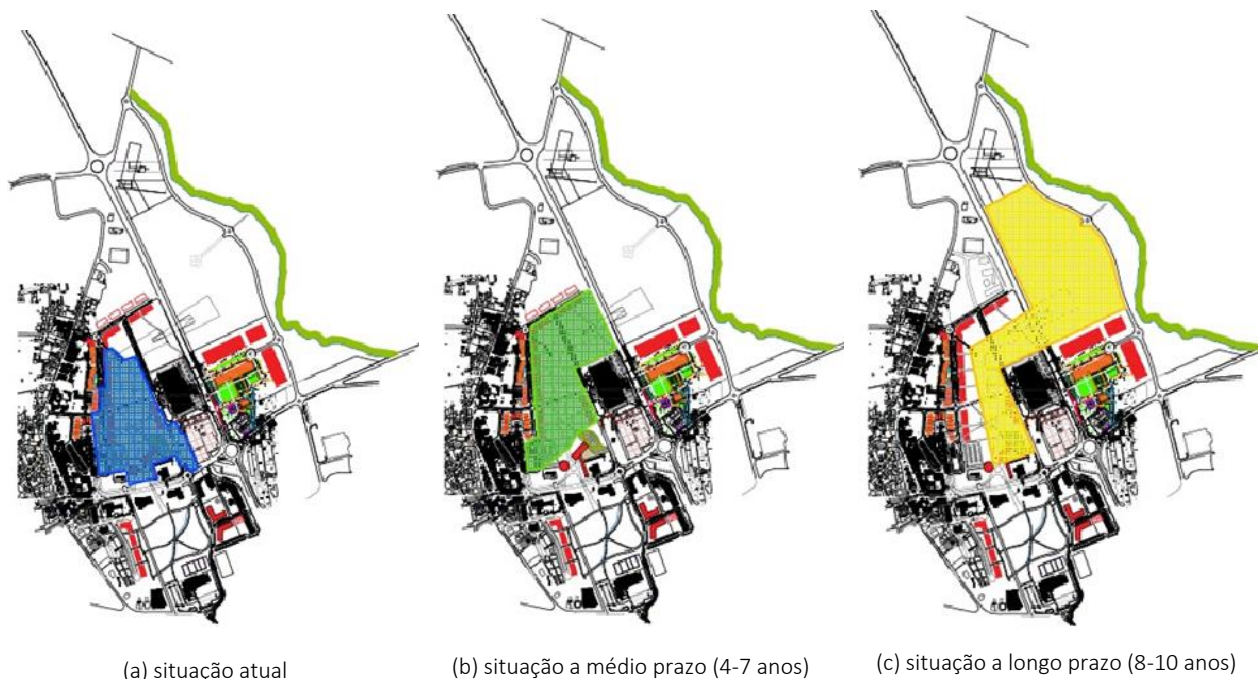


Figura 14. Masterplan do Parque Urbano e Parque de Exposições – evolução prevista

Perante o exposto, é clara a indispensabilidade de criação de um novo Parque de Exposições, bem como a necessidade de uma localização estratégica / com dimensão adequada, que satisfaça as opções de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais do Município, admitindo o carácter excecional da reclassificação do solo para urbano, previsto no n.º 6 do artigo 72º do RJIGT.

Uma vez que este uso é incompatível com o nº 1 do artigo 10º do RJRAN, solicita-se a desafetação de uma área total de 12,1 ha, correspondente ao polígono identificado na planta com o ID 9.



DWN Lda
Av. Emídio Navarro, 83, Sala 2
3000-151 Coimbra
www.dwn.pt
geral@dwn.pt

Município de Cantanhede
Praça Marquês de Marialva
3060-133 Cantanhede
www.cm-cantanhede.pt
geral@cm-cantanhede.pt