



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

PARQUE TECNOLÓGICO DE COIMBRA
PLANO DE PORMENOR – 2.ª ALTERAÇÃO

RELATÓRIO

MAIO 2024



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

Título	<i>2.ª Alteração do Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra (PPPTC).</i>
Descrição	Proposta de alteração nos termos e para os efeitos do previsto nos artigos 115.º, 118.º e 119.º do RJGT
Serviço	Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial I Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos
Data	maio 2024
Coordenação	Rui Campino (Arquiteto paisagista); Paulo Fonseca (Arquiteto)
Equipa de projeto	Paulo Fonseca (Arquiteto); José Carlos Campos (Arquiteto); Sandra Almeida (Arquiteta); Fernando Rebelo (Engenheiro Civil)
Estado do documento	Versão para aprovação pela Câmara Municipal e envio à CCDRC para Conferência Procedimental



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ÍNDICE

1. Introdução	1
2. Antecedentes	1
3. Enquadramento legal	2
4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor	3
5. Conteúdo documental	3
6. Situação existente	4
7. Proposta	6
7.1 Parâmetros urbanísticos	7
7.2 Estacionamento	9
7.3 Faseamento	10

Figuras:

Fig. 1 – Identificação da área do PPPTC designado por “PMOT2” na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDMC (extrato)	3
Fig. 2 – Situação existente - Lotes edificados e por edificar decorrentes das operações de loteamento	5
Fig. 3 – Vista aérea da situação existente (Fonte: sítio do Município de Coimbra na Internet) ...	5
Fig. 4 – Faseamento	11

Quadros:

Quadro 1 - Contabilização de áreas por função	7
Quadro 2 - Aplicação do critério de dimensionamento do estacionamento	9
Quadro 3 - Contabilização do estacionamento	10

Anexo – Alterações ao Regulamento

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório descreve e fundamenta a proposta de alteração (2.ª alteração) ao Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra (PPPTC), elaborada nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

O PPPTC foi aprovado pela Assembleia Municipal de Coimbra em 27 de dezembro de 2011 e publicado na 2.ª série do Diário da República através do Aviso n.º 2451/2012, de 15 de fevereiro, tendo sido objeto de uma alteração, publicada na 2.ª série do Diário da República através do Aviso n.º 16075/2012, de 29 de novembro, que teve como âmbito a alteração do polígono de implantação previsto para o lote 3.

Decorridos 12 anos, a oportunidade para a 2.ª alteração ao PPPTC decorre, não só pela necessária e inevitável atualização mas, também, pelos diversos pedidos de alteração que o Conselho de Administração do IParque tem vindo a apresentar, no sentido de acolher novas atividades empresariais a que o plano não dá resposta, assim como ampliar a área destinada a atividades económicas, potenciando o crescimento e o desenvolvimento económico do município, indo ao encontro das necessidades do mercado e fortalecendo cada vez mais a principal área empresarial de Coimbra e uma das mais importantes na região, o IParque – Parque Tecnológico de Coimbra

O PPPTC continua a assumir-se como fundamental e estratégico para o desenvolvimento económico sustentável do Concelho e Região de Coimbra, na ótica da inovação industrial e empresarial.

2. ANTECEDENTES

- 27.12.2011 – Assembleia Municipal de Coimbra aprova o PPPTC;
- 15.02.2012 – Publicação do PPPTC na 2.ª série do Diário da República, Aviso n.º 2451/2012;
- 29.11.2012 – Publicação da 1.ª Alteração do PPPTC (correção do polígono de implantação do Lote 3) na 2.ª série do Diário da República através do Aviso n.º 16075/2012;
- 22.05.2019 – Suspensão parcial do PPPTC com estabelecimento de medidas preventivas publicada na 2.ª série do Diário da República através do Aviso n.º 8878/2019 (unificação dos lotes 16 e 18 e espaço público entre eles de forma a acolher um centro de grande dimensão destinado à produção e reparação de dispositivos médicos);
- 22.08.2019 – Publicação na 2.ª série do Diário da República, Aviso n.º 13278/2019, da decisão da CMC em proceder à 2.ª alteração do PPPTC, com o objetivo de formalizar o motivo da suspensão parcial referida no ponto anterior – procedimento não concluído por inexistência de cartografia atualizada e homologada;

- 22.05.2023 - Publicação na 2.ª série do Diário da República Aviso n.º 9918/2023, da deliberação da CMC que decidiu:
 - A caducidade do procedimento anterior pelo não cumprimento do prazo de elaboração previamente estabelecido;
 - A abertura de novo procedimento de alteração do PPPTC, pelo prazo de 15 meses, assim como a definição da oportunidade e respetivos termos de referência, a sujeitar à participação preventiva;
 - considerar que esta alteração não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.
- 29.05.2023 a 19.06.2023 – Período definido para a Participação Preventiva, com registo de três participações;
- 29.04.2024 - CMC aprovou a prorrogação do prazo de elaboração da 2.ª alteração ao PPPTC, por mais 15 meses.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente procedimento de alteração decorre do previsto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), designadamente:

- Artigo 115.º - Dinâmica:
 - «1 — *Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.*
 - 2 — *A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:*
 - a) *Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;*
 - Artigo 118.º - Alteração dos Plano Intermunicipais e Municipais:
 - «*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.*»
 - Artigo 119.º - Procedimento:
 - «1 — *As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes.*
- (...)»

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

O PPPTC foi aprovado na vigência do PDM de Coimbra, de 1994, sendo que nesta data encontra-se em vigor a 1.ª revisão do PDMC, de 2014, e suas alterações subsequentes, assumindo o PPPTC como um compromisso prevaiente.

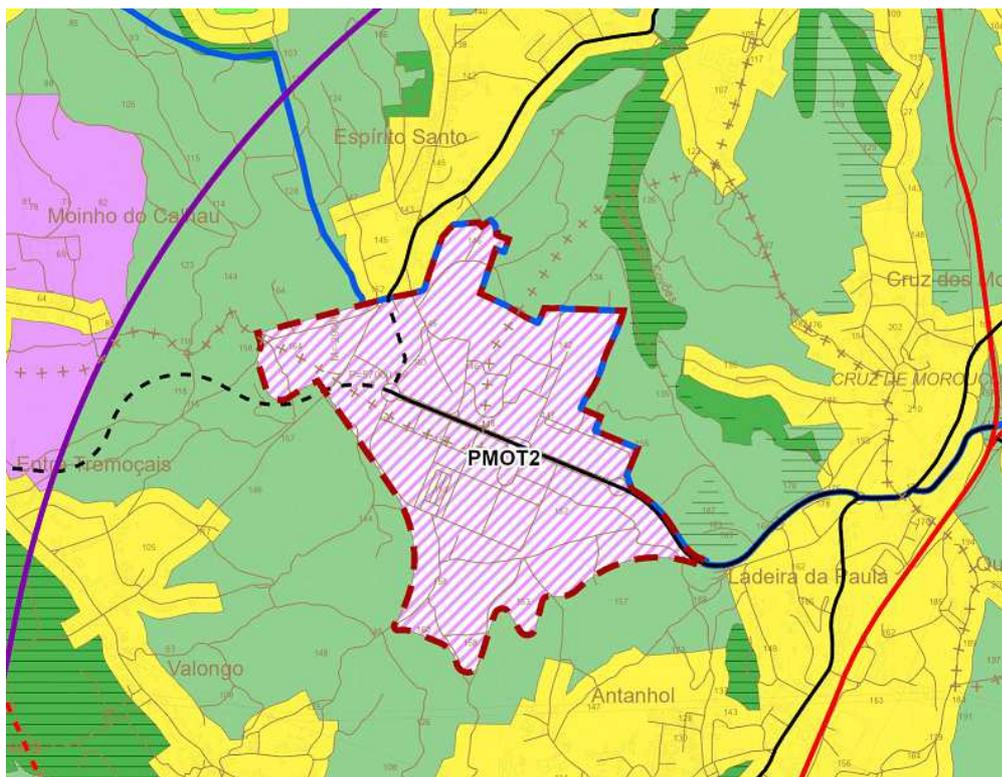


Fig. 1 – Identificação da área do PPPTC designado por “PMOT2” na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDMC (extrato)

5. CONTEÚDO DOCUMENTAL

De acordo com o artigo 107º do RJGT, o Plano de Pormenor deve adotar o conteúdo documental apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos previstos nos termos de referência sendo que, no presente caso e por se tratar de uma alteração, são aproveitados todos os elementos não alterados relativamente ao documento em vigor.

- São alterados os seguintes elementos constituintes do PPPTC:
 - Regulamento;
 - Planta de implantação;

- Planta de condicionantes.
- São alterados os seguintes elementos que acompanham o PPPTC:
 - Relatório, contendo a fundamentação técnica para a alteração do PPPTC;
 - Plano de financiamento;
 - Programa de execução;
 - Planta da situação existente, com a ocupação do território na presente data;
 - Planta de compromissos com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas (loteamentos);
 - Planta da transformação fundiária prevista;
 - Peças desenhadas com perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;

6. SITUAÇÃO EXISTENTE

Neste momento, encontram-se já concluídas as infraestruturas relativas aos Loteamentos da 1ª Fase e da 2ª Fase-A e respetiva via de acesso, estando já construídos a quase totalidade dos lotes do Loteamento da 1ª Fase. Na área sobrance, ainda não loteada, o solo apresenta um uso florestal e a vegetação é dominada por povoamento misto de pinheiro-bravo, eucalipto e por espécies infestantes (acácias) de baixo valor ecológico.

Associados às pequenas linhas de água locais, ocorrem pequenos núcleos de vegetação ripícola sendo que a linha de água de maior expressão é a Ribeira dos Covões. Ainda podem ser observadas zonas desprovidas de qualquer tipo de vegetação, resultante do abate das espécies, pelos proprietários, após a informação pública da intenção de aquisição dos terrenos pela C.M.C..



Fig. 2 – Situação existente - Lotes edificadas e por edificar decorrentes das operações de loteamento.



Fig. 3 – Vista aérea da situação existente (Fonte: sítio do Município de Coimbra na Internet).

7. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO

A presente alteração é assumida como uma atualização do plano por força da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que ocorreram ao longo dos 12 anos de vigência do PPPTC, seguidamente discriminadas:

- a) Alteração do polígono de implantação e altura da fachada previstos para Lote 2 (Equipamento desportivo) e sua reformatação, adaptando-o ao *layout* dos equipamentos desportivos que se pretendem construir;
- b) Unificação dos Lotes 4 e 5 em lote único - Lote 4 - com alteração das áreas de implantação e de construção;
- c) Subdivisão do Lote 13 em dois: Lote 13 e Lote 13A;
- d) Subdivisão do Lote 17 em dois: Lote 17 e Lote 17A;
- e) Unificação os Lotes 16 e 18 e espaço público entre eles, em lote único - Lote 16 - com alteração das áreas de implantação, construção e altura da fachada;
- f) Alteração do polígono de implantação previsto para a Parcela 25 e sua reformatação com supressão de parte do logradouro;
- g) Redimensionamento do Lote 31B com desafetação do parque de estacionamento;
- h) Redimensionamento da Parcela 32 com desafetação do parque de estacionamento;
- i) Reconfiguração do Lote 287 com diminuição da área de logradouro que lhe estava afeta;
- j) Alteração do uso previsto para a Parcela 288 “Equipamento – heliporto” para atividades económicas, tendo em atenção a proximidade ao Aeródromo Municipal Bissaya Barreto, não se justificando na área do plano uma infraestrutura deste tipo. Por este motivo são criadas duas novas parcelas: Parcelas 288A e 288B;
- k) Criação de uma parcela destinada a acolher um estabelecimento de restauração, bebidas ou similar, na zona sul do plano, dada a distância entre esta zona e os estabelecimentos daquela tipologia de usos, já previstos no plano: Parcela 289;
- l) Regulamentação para a instalação de painéis solares (fotovoltaicos), na área do plano;

- m) Atualização dos traçados de todas as redes de infraestruturas por força das alterações agora introduzidas e obras entretanto realizadas;
- n) Alteração do Regulamento do Plano, nomeadamente os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º e 16.º, bem como o respetivo anexo (quadro síntese do plano de pormenor);
- o) Alteração do critério de cálculo do estacionamento;
- p) Alteração pontual dos parâmetros urbanísticos globais.

7.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Nesta segunda alteração e decorrente da planta de implantação e respectivo quadro de caracterização, a contabilidade do PPPT pode ser feita, em termos globais, nos termos do quadro seguinte:

	funções \ áreas	Área (m ²)	A ₀ Área de implantação (m ²)	A _c Área de construção (m ²)
	Domínio privado (lotes e parcelas)	Indústria/ Serviços	321.942,54	127.811,50
Habitação		108.453,01	32.611,30	59.865,00
Hab/ Comércio		22.514,55	8.275,00	24.147,20
Comércio/serviços		6.744,43	2.200,00	5.550,00
Restauração e bebidas		18.837,20	2.100,00	2.100,00
Estabelec. hoteleiro		6.779,00	1.974,00	5.159,30
Equipamento		36.506,55	2.466,60	3.832,60
total		521.777,28	177.438,40	331.607,40
Domínio público	Zonas verdes	198.167,69	---	---
	Arruamentos e circulação automóvel	105.998,46		
	Estacionamentos	50.417,34		
	Passeios e outras áreas de uso público	111.067,23		
	total	465.650,72		
TOTAL do PPPTC		987.428,00	177.438,40	331.607,40

Quadro 1 - Contabilização de áreas por função

Relativamente aos índices urbanísticos:

a) Índice de construção médio:

$$I_c \text{ med} = A_c / A_t = 331.607,40 / 987.428,00 = \mathbf{0,34}$$

Este valor é ligeiramente superior ao da versão anterior do PPTC que era de 0,32, resultado da criação de mais lotes/parcelas.

Os índices de construção, por função, são os seguintes:

I _c Industrial/ Empresarial	230.953,30 / 321.942,54 = 0,72
I _c Habitação	59.865,00 / 108.453,01 = 0,55
I _c Habit./ Comércio	24.147,20 / 22.514,55 = 1,07
I _c Comércio/ Serviços	6.744,43 / 5.550,00 = 1,22
I _c Restauração e bebidas	2.100,00 / 18.837,20 = 0,11
I _c Estab. hoteleiro	5.159,30 / 6.779,00 = 0,76
I _c Equipamento	3.832,60 / 36.506,55 = 0,10

b) Índice de implantação médio:

$$I_0 \text{ med} = A_0 / A_t = 177.438,40 / 987.428,00 = \mathbf{0,18}$$

Este valor representa um acréscimo de 1% sobre o valor da versão anterior do PPTC que era de 0,17.

c) Índice máximo de impermeabilização:

Para além das zonas verdes públicas, naturalmente permeáveis, há que contabilizar os espaços livres privados, em torno do edificado, onde é imposta uma taxa máxima de impermeabilização de 50%, no caso geral; 10% para os lotes 1, 2, 35, 90, 123, 150, 287 e 288.

Considerando que as áreas permeáveis correspondem às zonas verdes do plano, públicas ou privadas tem-se:

- Zonas verdes públicas	198.167,69 m ²
- Zonas Verdes privadas	184.459,35 m ²
Total	382.627,04 m ²

O índice máximo de impermeabilização total é, assim, de 61%, idêntico ao da versão anterior do PPTC.

Se atentarmos à escala do lote/parcela a taxa de impermeabilização máxima é de 60% sendo que, ao nível do logradouro, ela passa para 44%.

7.2 ESTACIONAMENTO

Para o dimensionamento do número de lugares de estacionamento público, é utilizado o seguinte critério:

- habitação2 lug/fogo (Mín. Públ. 33%)
- indústria1 lug./60m² (Mín. Públ. 70%)
- comércio/serviços/equipamento1 lug/25m² (Mín. Públ. 80%)
- Estabelecim. Hoteleiro1 lug/quarto (Mín. Públ. 80%)
- Estabelecim. de restauração e bebidas1 lug/15m² (Mín. Públ. 80%)

A aplicação deste critério à proposta do PPPTC resulta no quadro seguinte:

USOS	Área Total (m ²)	Area C/S (m ²)	Área Ind/S (m ²)	Área Equip (m ²)	Rest/Beb (m ²)	Hotel (m ²)	Quartos (un)	Área Hab. (m ²)	fogos (un)	Total (un)
Industr./Serv.	230 953,30		230 953,30							
Restaur./Bebidas	2 100,00				2100					
Estabelec.Hoteleiro	5159,3					5159,3	65			
Habitação	59 865,00							59865	229	
Habit/Comércio	24 147,20	6749						16098	105	
Comércio/Serviços	5550	5550								
Equipamento	722,6			722,6						
Equip. social	2 010,00			2010						
Equip.Desporto	1100									
Totais	331 607,40	12299	230953,3	2732,6	2100	5159,3	65	75963,13	334	
Critérios		1/25m²	1/60m²	1/25m²	1/15m²	-	1/Quart	-	2/Fog.	
Total Estac.		492	3849	109	140		65		668	5323
Estac. Mín Públ.		394	2694	87	112		52		223	3562
Estac. Privado		98	1155	22	28		13		445	1761

Quadro 2 - Aplicação do critério de dimensionamento do estacionamento

Ainda há que considerar que:

- Prevê-se a criação de **estacionamento privado** em cave, nos lotes destinados a Indústria, e comércio, sempre que as funções a instalar o justifiquem pelo número de funcionários previstos, deve ser adotado o seguinte critério:
 - 1 lugar de estacionamento privado por cada 125 m² do diferencial entre a área bruta e a área de implantação:

$$\blacksquare \frac{(A.b. - A.i)}{125}$$

- No lote destinado a estabelecimento hoteleiro, deverá prever-se 0,2 lugares de estacionamento privado por quarto, a localizar em cave(s).
- Nos lotes destinados a habitação coletiva, deverá prever-se 1 lug. de estacionamento privado por fogo, a realizar em cave.
- Nos lotes destinados a habitação unifamiliar, deverá prever-se 1 lug. de estacionamento privado por fogo, podendo este ser em cave.

A solução urbanística aponta para a criação de 5.802 lugares de estacionamento dos quais 5.403 de uso público (incluindo 54 para pesados), valor este superior (+ 479 lug.) ao mínimo definido pelo critério acima descrito, distribuídos ao longo dos arruamentos, em parques públicos, e em parques de utilização pública inseridos em lotes.

A contabilidade do estacionamento pode ser feita de acordo com o quadro seguinte do qual também consta o diferencial entre o proposto pelo PPPTC e os critérios acima referidos:

N.º DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO		
Propostos no PPPTC		≠
Privado exterior ao edifício	1593	
Privado no interior do edifício	399	
N.º total de lugares privados	1992	231
Público em arruamento	2428	
Público em parque de estacionamento	1328	
Público para veic. pesados	54	
Total Público	3810	248
Total privado + público	5802	479
TOTAL no PPPTC		≠
Uso Público	5403	1841
Mínimo privado	399	-1362
TOTAL	5802	479

Quadro 3 - Contabilização do estacionamento

7.3 FASEAMENTO

Para a área do PPPTC (cerca de 98,7ha), foram já aprovados dois loteamentos correspondentes à 1ª Fase, (cerca de 29,6ha) e à 2ª Fase-A (cerca de 14,4ha), estando prevista a curto prazo a 2ª Fase-B

(cerca de 26,7ha). Estas três fases, correspondem às áreas destinadas aos lotes empresariais, e às zonas verdes de maior dimensão, ficando para uma 3ª Fase a zona norte-poente, correspondente às áreas habitacionais previstas.

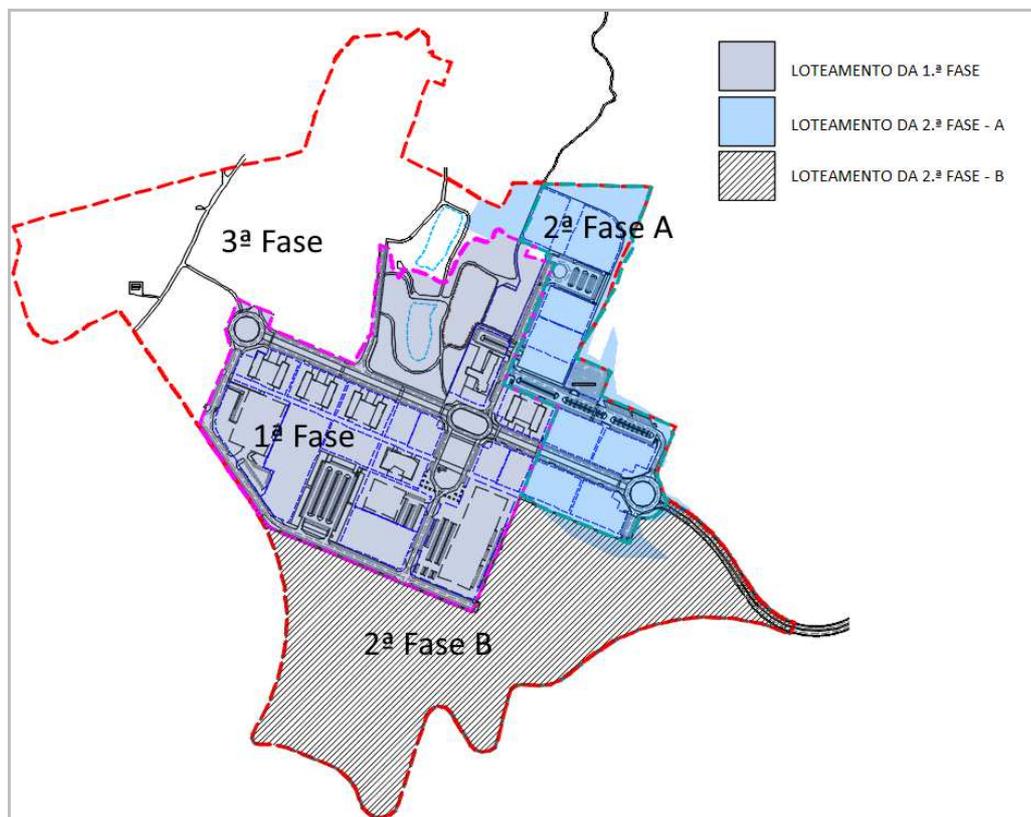


Fig. 4 – Faseamento

ANEXO AO RELATÓRIO

DA 2.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TECNOLÓGICO DE COIMBRA (PPPTC)

ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

<p>Capítulo I Disposições gerais</p> <p>Artigo 1.º Objecto e âmbito de aplicação</p> <p>1. O Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra, adiante designado por PPPTC, de que o presente regulamento faz parte integrante, tem por objecto estabelecer as regras de ocupação, uso e transformação do solo dentro dos limites da sua área de intervenção, delimitada na Planta de Implantação.</p> <p>2. O Plano de Pormenor ocupando uma área total de 987.428,00 metros quadrados tem como resultado a delimitação, devidamente identificada na Planta de Implantação, dos seguintes tipos de áreas de terreno e respectivos estatutos.</p> <p>a) Duzentos e noventa e cinco lotes e parcelas, dos quais duzentos e noventa e dois destinados a edificação, com a área total de 571.362,20 metros quadrados;</p> <p>b) Área de 416.065,80 metros quadrados destinada a espaço público.</p>	<p>Capítulo I Disposições gerais</p> <p>Artigo 1.º [...]</p> <p>1 – [...]</p> <p>2 – [...]</p> <p>a) Duzentos e noventa e sete lotes e parcelas, dos quais duzentos e noventa destinados a edificação, com a área total de 521.777,28 metros quadrados;</p> <p>b) Área de 465.650,72 metros quadrados destinada a espaço público.</p>	<p><i>Atualiza o n.º de lotes/parcelas e áreas totais.</i></p>
<p>Artigo 2.º Objectivos</p> <p>O Parque Tecnológico de Coimbra (PTC) resulta das propostas do Plano Director Municipal em vigor e Plano Estratégico de Coimbra nos quais se reconhecia a sua capital importância para a ligação eficaz entre a Universidade e o mercado de trabalho, valorizando e potenciando capacidades instaladas ao nível do conhecimento.</p> <p>A presente iniciativa assume-se como fundamental para o desenvolvimento económico sustentável do Concelho e</p>	<p>Artigo 2.º [...]</p>	

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

<p>Região de Coimbra, na óptica da inovação industrial e empresarial. Neste âmbito, representa uma atitude concreta ao nível da expansão dos segmentos de mercado que recorrem a tecnologias avançadas, ao aumento da competitividade e pela implantação, ampliação, modernização e realocização de empresas industriais de base científica e tecnológica. Acresce a dinamização do mercado de trabalho pela atracção de investimento e criação de emprego, podendo transformar Coimbra num pólo nacional exportador de tecnologia.</p>		
<p style="text-align: center;">Artigo 3.º Conteúdo documental</p> <p>1. O PPPTC é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Regulamentob) Planta de Implantaçãoc) Planta Actualizada de Condicionantes <p>2. O PPPTC é acompanhado pelas seguintes peças escritas e desenhadas:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Relatóriob) Plano de financiamentoc) Programa de execuçãod) Ficha de Dados Estatísticose) Relatório Resultante da Participação Preventivaf) Mapa de ruídog) Avaliação ambiental estratégicah) Planta de Localização e Enquadramentoi) Planta de Cadastro e Faseamentoj) Planta de Operações de Transformação Fundiáriak) Extracto do P.D.M.l) Planta da Situação Existente	<p style="text-align: center;">Artigo 3.º [...]</p> <p>1. [...]</p> <ul style="list-style-type: none">a) [...]b) [...]c) Planta de condicionantes <p>2 - [...]</p> <ul style="list-style-type: none">a) [...]b) [...]c) [...]d) [...]e) [...]f) [...]g) [...]h) [...]i) [...]j) [...]k) [...]l) [...]	

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

<p>m) Planta de Compromissos n) Planta de Exclusões à RAN o) Hipsometria p) Declives q) Exposição de Encostas r) Análise Fisiográfica s) Planta de Trabalho t) Perfis Longitudinais das Vias 1 (acesso e princ.) e de 2 a 7 u) Perfis Longitudinais das Vias 8 a 18 v) Perfis Transversais Tipo A-B a T-U w) Perfis Transversais Tipo V-X a AD-AE x) Rede Abastecim. De Água/ Drenagem de Águas Residuais e Pluviais y) Rede Eléctrica z) Rede de Telecomunicações aa) Rede de Abastecimento de Gás</p>	<p>m) [...] n) [...] o) [...] p) [...] q) [...] r) [...] s) [...] t) [...] u) [...] v) [...] w) [...] x) [...] y.1) Rede Eléctrica de Baixa, Média e Alta Tensão y.2) Rede Eléctrica de Iluminação Pública z) [...] aa) [...]</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 4.º Instrumentos de gestão territorial</p> <p>1. Na área do PPPTC encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Coimbra, cujos pressupostos estratégicos e parâmetros são respeitados pelo presente Plano. 2. É alterada a classificação e qualificação do solo, nos termos definidos na planta de implantação.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 4.º [...]</p> <p>1. [...] 2. Revogado.</p>	<p><i>A presente alteração não implica alteração da Planta de Classificação e Qualificação do Solo do PDM em vigor</i></p>
<p style="text-align: center;">Artigo 5.º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública</p> <p>Na área do PPPTC serão observadas, todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, identificadas na Planta Actualizada de Condicionantes:</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 5.º [...]</p> <p>[...] a) [...] b) [...]</p>	<p><i>Atualização necessária de acordo com a hierarquia viária do PDM atualmente em vigor.</i></p>

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

<p>a) Subestação eléctrica, devendo ser assegurado o cumprimento do Regulamento de Segurança de Subestações e Postes de Transformação e Seccionamento;</p> <p>b) Linhas Eléctricas de Alta Tensão, devendo ser assegurado o cumprimento do Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão.</p> <p>c) O PPPTC é atravessado por uma via integrante da Rede Viária Principal prevista no Plano Director Municipal de Coimbra.</p>	<p>c) O PPPTC é atravessado por vias integrantes da Rede Rodoviária distribuidora principal prevista no Plano Director Municipal.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 6.º Salvaguardas</p> <p>Na área do PPPTC serão observadas as seguintes Salvaguardas:</p> <p>a) Aeródromo de Cernache: Conforme o indicado na peça desenhada Extracto do PDM, a zona do PPPTC encontra-se dentro da área de Servidão do aeródromo.</p> <p>b) Heliporto: O licenciamento desta unidade estará sujeito a parecer da ANA / INAC, e posteriormente condicionará o uso dos lotes ou parcelas adjacentes.</p> <p>c) Faixa de Gestão de Combustível: Deverá ser assegurada uma Faixa de Gestão de Combustível de 100m em relação ao polígono exterior dos edifícios constantes no PPPTC.</p> <p>d) Emissários Colectores sob gestão pública</p> <p>e) Adutoras e Adutoras Distribuidoras sob gestão pública.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 6.º [...]</p> <p>[...]</p> <p>a) [...]</p> <p>b) Revogado.</p> <p>c) [...]</p> <p>d) [...]</p> <p>e) [...]</p>	
<p style="text-align: center;">Capítulo II Uso do solo</p> <p style="text-align: center;">Artigo 7.º Qualificação do solo</p> <p>De acordo com o disposto na planta de implantação, o PPPTC estabelece as seguintes categorias de uso do solo:</p>	<p style="text-align: center;">Capítulo II Uso do solo</p> <p style="text-align: center;">Artigo 7.º [...]</p> <p>[...]</p>	

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

<p>1. Espaços Habitacionais em Domínio Privado: a) Habitação</p> <p>2. Espaços de Actividades Económicas em Domínio Privado: a) Indústria e Serviços b) Comércio e Serviços</p> <p>3. Espaços de Uso Especial: a) Em Domínio Privado i) Equipamento ii) Uso Turístico iii) Heliporto iv) Subestação eléctrica v) Depósito de água b) Em Domínio Público i) Bacia de Retenção ii) Campo de treino de golf</p> <p>4. Espaços Verdes: a) Em Domínio Privado i) Áreas verdes privadas ii) Áreas verdes privadas de uso público b) Em Domínio Público i) Áreas verdes e percursos públicos</p> <p>5. Espaços Canais em Domínio Público: i) Arruamentos e circulação automóvel ii) Estacionamento e acesso aos lotes e parcelas iii) Passeios e outras áreas de uso público.</p>	<p>1. [...] a) [...]</p> <p>2. [...] a) [...] b) [...]</p> <p>3. [...] a) [...] i) [...] ii) [...] iii) Revogado. iv) [...] v) [...] b) [...] i) [...] ii) [...]</p> <p>4. [...] a) [...] i) [...] ii) [...] b) [...] i) [...]</p> <p>5. [...] i) [...] ii) [...] iii) [...]</p>	
<p align="center">Artigo 8.º Divisão fundiária</p> <p>1. O PPPTC prevê a constituição de duzentos e setenta e sete parcelas que, a adicionar aos dezoito lotes já constituídos</p>	<p align="center">Artigo 8.º [...]</p> <p>1. O PPPTC prevê a constituição de duzentos e noventa e sete lotes e parcelas.</p>	<p><i>Atualização decorrente da alteração do número de lotes/parcelas</i></p>

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

<p>por loteamento, totalizará duzentos e noventa e cinco lotes e parcelas.</p> <p>2. Em fase de loteamento ou reparcelamento, admite-se a união das parcelas inseridas nos polígonos de implantação de maior dimensão (Parcelas 24A a 24C, 26A a 29B e 31A a 31B) em lotes maiores, desde que sejam respeitadas a mancha de implantação máxima constante das respectivas parcelas de origem, bem como a área bruta total de construção prevista.</p> <p>3. Nos casos referidos no número anterior deve ser assegurada a articulação arquitectónica do conjunto, adoptando-se os seguintes critérios:</p> <p>a) No caso dos edifícios geminados ou em banda, os projectos devem articular-se devidamente no respectivo conjunto ou banda, nomeadamente na sua relação formal com os lotes já construídos ou com o projecto, garantindo a harmonia do conjunto a edificar.</p> <p>b) Nos edifícios isolados, deve ser garantido um afastamento ao limite do lote confinante equivalente a metade da altura da respectiva empena, com o valor mínimo de 6m.</p> <p>c) O projecto para o 1º lote a licenciar (decorrente de loteamento ou reparcelamento) deverá apresentar o Estudo Prévio do projecto de arranjos exteriores para o conjunto de lotes onde se insere, incluindo as regras a ter em conta nos projectos seguintes. Deste resultará o projecto de Arranjos Exteriores do próprio lote. Eventuais alterações posteriores ao Estudo Prévio ditadas por especificidades dos lotes seguintes, deverão ser devidamente fundamentadas, não devendo comprometer o conceito global do conjunto.</p>	<p>2. Em fase de loteamento ou reparcelamento, admite-se a união das parcelas inseridas nos polígonos de implantação de maior dimensão - Parcelas 24A a 24C, 26A a 29B, 31A a 31B e 288A a 288B - em lotes maiores, desde que sejam respeitadas os polígonos de implantação máxima constante das respectivas parcelas de origem, bem como a área bruta total de construção prevista.</p> <p>3 [...]</p> <p>a) [...]</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>d) [...]</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

<p>d) Devem manter-se os pontos de acesso e estacionamento que servem o conjunto dos lotes. Qualquer alteração a essa localização carece de justificação devidamente fundamentada, designadamente tendo em consideração a solução projectada no loteamento e a necessidade de organização do espaço de uso colectivo.</p>		
<p style="text-align: center;">Artigo 9.º Acesso viário às parcelas ou lotes já existentes</p> <p>1. O acesso viário às parcelas ou lotes actualmente existentes é assegurado pelos locais indicados na Planta de Implantação.</p> <p>2. Para as parcelas ou lotes em que a indicação prevista no número anterior se encontra omissa, os locais de acesso decorrem do respectivo projecto de edificação, podendo implicar, sempre que estritamente necessário em razão do tipo, dimensão, e exigências de funcionamento do edifício e respectiva actividade, a reformulação do estacionamento público.</p> <p>3. Nas mesmas condições previstas no número anterior, em cada parcela ou lote podem ser garantidos acessos automóvel em locais diferentes dos previstos na planta de implantação cabendo, nesse caso, ao proprietário do lote a execução de eventuais obras de adaptação no espaço exterior comum.</p> <p>4. Os acessos pedonais aos edifícios devem ser definidos nos projectos de arranjos exteriores para as parcelas ou lotes, tendo como referência os indicados na planta de implantação.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 9.º [...]</p> <p>1. O acesso viário às parcelas ou lotes actualmente existentes é assegurado pelos locais indicados na Planta de Implantação, salvo haja impedimentos ou condicionantes técnicas específicas devidamente justificados a sujeitar a aprovação.</p> <p>2. [...]</p> <p>3. [...]</p> <p>4. Os acessos pedonais aos edifícios devem ser definidos nos projetos de arranjos exteriores para as parcelas ou lotes, tendo como referência os indicados na planta de implantação, admitindo-se os ajustamentos que se revelem necessários, desde que devidamente fundamentados.</p>	<p><i>Admite-se a possibilidade de alterações nos acessos aos lotes, desde que devidamente justificadas</i></p>

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

Artigo 10.º Estacionamento 1. O estacionamento público previsto no PPPTC pode ser objecto de adaptação em função do disposto no artigo 8.º, n.º 3, alínea d) e no artigo 9.º, n.ºs 2 e 3. 2. Os estacionamentos privados indicados no Quadro Síntese localizar-se-ão obrigatoriamente no espaço livre de cada parcela ou lote, ou no interior do(s) edifício(s), podendo adequar-se o desenho, se tal for necessário, às exigências funcionais específicas de cada empresa. <th data-bbox="875 285 1585 1324">Artigo 10.º [...] 1. [...] 2. Os estacionamentos privados indicados no Quadro Síntese localizar-se-ão obrigatoriamente no espaço livre de cada parcela ou lote, ou no interior do(s) edifício(s), podendo adequar-se o desenho, se tal for necessário, às exigências funcionais específicas de cada empresa 3. Os estacionamentos privados, de uso público, indicados no Quadro Síntese localizar-se-ão obrigatoriamente no espaço livre de cada parcela ou lote ou no interior do(s) edifício(s): a) Para os casos em que no Quadro Síntese não especifica o número de lugares de estacionamento privado, admite-se a sua possibilidade sempre que as funções a instalar o justifiquem pelo número de trabalhadores previstos; b) Para o caso referido na alínea a) anterior, apenas se admite estacionamento em situação de cave devendo, no caso da habitação, considerar-se 1 lugar por fogo a localizar nos edifícios. 4. Admitem-se alterações aos critérios de cálculo de estacionamento privado, face à comprovada especificidade da empresa a instalar, desde que tecnicamente fundamentadas e sujeito a aprovação. 5. Na ausência de estudo de dimensionamento específico a apresentar pelo promotor, deverá adotar-se o critério de 1 lugar de estacionamento por cada 125 m2 do diferencial entre a área bruta de construção e a área de implantação, A.b.-A.Impl. (A.b.-A.I.) /125.<th data-bbox="1585 285 2051 1324"><i>Prevê a possibilidade de alterar a localização dos estacionamentos de uso público a prever nos lotes;</i> <i>Define os estacionamentos previstos no interior dos lotes, como privados de uso público;</i> <i>Prevê a possibilidade de alteração dos critérios de cálculo de estacionamento desde que devidamente justificado;</i> <i>Prevê a possibilidade de reservar lugares para veículos elétricos, dotados de postos de carregamento;</i> <i>Prevê que, quando se justifique, se possa substituir lugares de estacionamento por lugares destinados a bicicletas e trotinetas;</i> <i>Define a gestão da infraestrutura elétrica a criar para abastecimento de veículos;</i></th></th>	Artigo 10.º [...] 1. [...] 2. Os estacionamentos privados indicados no Quadro Síntese localizar-se-ão obrigatoriamente no espaço livre de cada parcela ou lote, ou no interior do(s) edifício(s), podendo adequar-se o desenho, se tal for necessário, às exigências funcionais específicas de cada empresa 3. Os estacionamentos privados, de uso público, indicados no Quadro Síntese localizar-se-ão obrigatoriamente no espaço livre de cada parcela ou lote ou no interior do(s) edifício(s): a) Para os casos em que no Quadro Síntese não especifica o número de lugares de estacionamento privado, admite-se a sua possibilidade sempre que as funções a instalar o justifiquem pelo número de trabalhadores previstos; b) Para o caso referido na alínea a) anterior, apenas se admite estacionamento em situação de cave devendo, no caso da habitação, considerar-se 1 lugar por fogo a localizar nos edifícios. 4. Admitem-se alterações aos critérios de cálculo de estacionamento privado, face à comprovada especificidade da empresa a instalar, desde que tecnicamente fundamentadas e sujeito a aprovação. 5. Na ausência de estudo de dimensionamento específico a apresentar pelo promotor, deverá adotar-se o critério de 1 lugar de estacionamento por cada 125 m2 do diferencial entre a área bruta de construção e a área de implantação, A.b.-A.Impl. (A.b.-A.I.) /125. <th data-bbox="1585 285 2051 1324"><i>Prevê a possibilidade de alterar a localização dos estacionamentos de uso público a prever nos lotes;</i> <i>Define os estacionamentos previstos no interior dos lotes, como privados de uso público;</i> <i>Prevê a possibilidade de alteração dos critérios de cálculo de estacionamento desde que devidamente justificado;</i> <i>Prevê a possibilidade de reservar lugares para veículos elétricos, dotados de postos de carregamento;</i> <i>Prevê que, quando se justifique, se possa substituir lugares de estacionamento por lugares destinados a bicicletas e trotinetas;</i> <i>Define a gestão da infraestrutura elétrica a criar para abastecimento de veículos;</i></th>	<i>Prevê a possibilidade de alterar a localização dos estacionamentos de uso público a prever nos lotes;</i> <i>Define os estacionamentos previstos no interior dos lotes, como privados de uso público;</i> <i>Prevê a possibilidade de alteração dos critérios de cálculo de estacionamento desde que devidamente justificado;</i> <i>Prevê a possibilidade de reservar lugares para veículos elétricos, dotados de postos de carregamento;</i> <i>Prevê que, quando se justifique, se possa substituir lugares de estacionamento por lugares destinados a bicicletas e trotinetas;</i> <i>Define a gestão da infraestrutura elétrica a criar para abastecimento de veículos;</i>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

	<p>6. Na hipótese de ampliação prevista no número 6 do artigo 12.º deverão considerar-se os mesmos critérios para o cálculo de estacionamento, salvo se houver uma justificação técnica que demonstre ser total ou parcialmente dispensável.</p> <p>7. Face à evolução atual do mercado de veículos elétricos, alguns dos lugares de estacionamento de uso público ou privado poderão vir a ser dotados de postos carregamento de energia elétrica devendo como tal ser sinalizados, ficando o seu número dependente da procura.</p> <p>8. Considerando a evolução dos modos de mobilidade suave, admite-se a afetação de cada lugar de estacionamento de uso público por, pelo menos, 3 aparcamentos de bicicletas e/ou trotinetas.</p> <p>9. A avaliação das necessidades referidas nos números 7 e 8, bem como gestão da infraestrutura elétrica de abastecimento, a criar no espaço público, ficará a cargo da iParque E.M. S.A. e/ou por um condomínio a criar e constituído pela iParque E.M. S.A. e pelas empresas instaladas.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 11.º Utilização das parcelas ou lotes</p> <p>1. Às parcelas ou lotes na área do PPPTC são assinalados os seguintes usos:</p> <p>a) 1, 32, 275: comercial, do tipo estabelecimentos de bebidas e ou de restauração.</p> <p>b) 2, 287: equipamento desportivo, incluindo <i>health club</i>, e apoio a actividades desportivas a desenvolver ao ar livre.</p> <p>c) 3: edifício de gestão do empreendimento.</p> <p>d) 4 a 31B: edifícios com fins industriais, armazéns, laboratórios de pesquisa e análise, depósitos, silos,</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 11.º [...]</p> <p>1. [...]</p> <p>a) 1, 32, 275, 289: comercial, do tipo estabelecimentos de bebidas e/ou de restauração.</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>d) 4 a 31B, 288A e 288B: edifícios com fins industriais, armazéns, laboratórios de pesquisa e análise, depósitos,</p>	<p><i>Atualiza a utilização a prever nos lotes; Define o enquadramento dos lotes destinados a fins Industriais/ Serviços</i></p>

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

<p>oficinas, escritórios de apoio e salas de exposição ligadas à actividade empresarial e de produção, sendo ainda admitidas instalações para o pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais.</p> <p>e) 33: Estabelecimento hoteleiro. f) 34: Edifício destinado a comércio e/ou serviços. g) 36-40, 42-44, 161, 162, 164, 190, 191: Edifícios mistos habitacionais com comércio e/ou serviços ao nível do piso térreo. h) 45-89, 91-122, 124-149, 151-160, 165-189, 192, 195-274, 276-285: edifícios habitacionais com a tipologia de moradias unifamiliares. i) 35: Zona verde j) 41: Depósitos de água. k) 90, 123, 150: Equipamento de lazer de apoio à função habitacional. l) 163, 193, 194: Edifícios destinados a equipamentos de apoio à função habitacional. m) 286: Subestação eléctrica. n) 288: Heliporto.</p> <p>2. Os edifícios a construir nas parcelas ou lotes indicados em d) do número anterior, apenas integrarão unidades empresariais, comerciais, de serviços ou indústria, compatíveis com o disposto no artigo 49º do Regulamento do Plano Director Municipal de Coimbra.</p> <p>3. Para a parcela 33, destinada a Estabelecimento Hoteleiro, será admitida a classificação mínima de “Hotel de 3 estrelas”.</p>	<p>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.</p> <p>e) [...] f) [...] g) [...] h) [...] i) [...] j) [...] k) [...] l) [...] m) [...] n) Revogado.</p> <p>2. Os edifícios a construir nas parcelas ou lotes indicados em d) do número anterior, apenas integrarão unidades empresariais, comerciais, de serviços ou indústria, compatíveis com o disposto no artigo 97.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Coimbra.</p> <p>3. [...]</p>	
<p>Artigo 12.º Parâmetros urbanísticos</p> <p>1. A edificabilidade nas parcelas e nos lotes obedece aos parâmetros indicados no Quadro Síntese em anexo ao</p>	<p>Artigo 12.º [...]</p> <p>1. [...]</p>	<p><i>Define o critério de medição da altura das fachadas, face às condicionantes topográficas;</i></p>

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

<p>Regulamento, e constante da Planta de Implantação (Des. Nº 1.01).</p> <p>2. As edificações a implantar nos lotes podem ter até ao máximo de 3 pisos, não podendo exceder a altura de fachada máxima indicada no quadro síntese do PPPTC.</p> <p>3. Nos edifícios destinados a usos habitacionais ou mistos em que esteja prevista cave, esta destina-se exclusivamente a estacionamento e/ou áreas técnicas</p> <p>4. Em função das actividades a instalar nas parcelas ou lotes com fins industriais, as quais poderão carecer de instalações especiais, pode admitir-se a utilização da cave para outros usos além do estacionamento, designadamente a sua utilização como área técnica.</p>	<p>2. As edificações a implantar nos lotes não destinados a Indústria/Serviços podem ter até ao máximo de 3 pisos, não podendo exceder a altura de fachada máxima indicada no quadro síntese do PPPTC admitindo-se que, em situações topograficamente desfavoráveis, essa altura seja medida a partir da cota do Piso 0.</p> <p>3 – [...]</p> <p>4 – [...]</p> <p>5. Nos lotes de Indústria/Serviços, admite-se que os valores referidos no número 2 do presente artigo possam ser ultrapassados, desde que numa área máxima de 10% do polígono de implantação, devendo a solução arquitetónica resultante articular-se de forma adequada com o restante edifício e com a envolvente.</p> <p>6. Com o objetivo de permitir uma desejável melhoria de condições de funcionamento das empresas a instalar nos lotes de Indústria/Serviços, admite-se a possibilidade de aumento da área de construção até um valor máximo de 10%, com exceção do Lote 16 onde esse valor pode atingir os 25%, devendo esse acréscimo respeitar o polígono de implantação, ser devidamente fundamentado e integrar-se arquitetonicamente no conjunto.</p>	<p><i>Prevê exceções à volumetria dos edifícios destinados a Indústria/Serviços;</i></p> <p><i>Prevê a possibilidade de aumento da área de construção nos edifícios destinados a Indústria/Serviços, definindo o critérios a adotar;</i></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

REGULAMENTO DO PPPTC	REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC	OBSERVAÇÕES
<p>Artigo 13.º Implantação dos edifícios</p> <p>1. As áreas máximas de implantação, dos edifícios não podem ultrapassar os limites dos “polígonos de implantação máxima” indicados na Planta de Implantação.</p> <p>2. As edificações adjacentes ao espaço público devem respeitar os alinhamentos definidos na Planta de Implantação.</p> <p>3. Admite-se a construção de mais de um edifício em cada lote, desde que cumulativamente:</p> <p>a) Sejam respeitadas as especificações do PPPTC e loteamentos subsequentes, nomeadamente o “polígono de implantação máxima”, área de construção, altura de fachada e alinhamentos;</p> <p>b) O conjunto dos edifícios seja enquadrável no regime de propriedade horizontal, nos termos previstos no artigo 1438.º-A do Código Civil.</p>	<p>Artigo 13.º [...]</p> <p>1. As áreas máximas de implantação, dos edifícios não podem ultrapassar os limites dos “polígonos de implantação máxima” indicados na Planta de Implantação, admitindo-se no Lote 16 a construção de anexos na área exterior ao polígono de implantação máxima, não devendo a respetiva área bruta de construção exceder 4 % da área bruta de construção total admitida.</p> <p>2. [...]</p> <p>3. [...]</p> <p>a) Sejam respeitadas as especificações do PPPTC e loteamentos subsequentes, nomeadamente o “polígono de implantação máxima”, área de construção, altura de fachada e alinhamentos, com a exceção prevista no n.º 1 do presente artigo;</p> <p>b) [...]</p> <p>4. Admite-se a possibilidade de construção faseada nos lotes/parcelas desde que seja apresentado projeto para o conjunto dos edifícios, sendo admissíveis alterações ao projeto nas fases seguintes, desde que referenciadas às fases já autorizadas e beneficiem a solução formal aprovada inicialmente.</p>	<p><i>Prevê a possibilidade de criação de anexos no lote 16, definindo os critérios a adotar;</i></p> <p><i>Prevê a possibilidade de construção faseada dos lotes;</i></p>
<p>Artigo 14.º Arquitetura e estética</p>	<p>Artigo 14.º [...]</p>	<p><i>Prevê a obrigatoriedade de que os projetos sejam subscritos por arquitetos;</i></p>

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

<p>1. Os edifícios, na área do PPPTC, podem ser do tipo pré-fabricado, assentar em construção tradicional ou corresponder a uma associação destas duas modalidades.</p> <p>2. Nos edifícios destinados a indústria/armazém, as paredes são rematadas com platibanda.</p> <p>3. Nos edifícios destinados a habitação, deve ser utilizada cobertura em telha de cor natural, admitindo-se, todavia, soluções alternativas, desde que a Câmara Municipal reconheça inegável qualidade arquitectónica ao projecto apresentado.</p> <p>4. Todos os alçados devem ser alvo de um tratamento estético-arquitectónico adequado à sua função e ao local onde se inserem no conjunto, salientando-se que a imagem global de qualidade pretendida na área do PPPTC deve ser extensiva à arquitectura dos edifícios.</p> <p>5. No caso dos edifícios destinados a habitação, que constituam bandas formadas por mais de uma parcela ou lote, deve assegurar-se a harmonia do conjunto, por exemplo, através da elaboração de projectos de edificação tipo para o conjunto.</p> <p>6. Todos os equipamentos visíveis do exterior, como PTs, aparelhos de AVAC, etc., devem ser devidamente previstos no projecto de edificação e integrados na arquitectura dos edifícios.</p> <p>7. A publicidade exterior das empresas, designadamente letreiros, painéis, “mupis”, deverá ser integrada e articulada formalmente com os alçados de forma adequada à sua integração no edifício e no conjunto.</p>	<p>1. [...]</p> <p>2. Nos edifícios destinados a indústria/armazém, as paredes são rematadas com platibanda, admitindo-se soluções alternativas, desde que a Câmara Municipal reconheça inegável qualidade arquitectónica.</p> <p>3. [...]</p> <p>4. [...]</p> <p>5. [...]</p> <p>6. [...]</p> <p>7. [...]</p> <p>8. Admite-se a instalação de painéis solares fotovoltaicos, desde que respeitando as seguintes condições:</p>	<p><i>Prevê a possibilidade de soluções construtivas alternativas, desde que de qualidade reconhecida pela CMC;</i></p> <p><i>Prevê e regulamenta a possibilidade de instalação de painéis solares fotovoltaicos de acordo com a norma antes emitida;</i></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

	<p>a) Nos edifícios, à semelhança de outras infraestruturas visíveis do exterior, recomenda-se que os painéis solares fotovoltaicos sejam devidamente previstos e integrados nos projetos de arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores.</p> <p>b) Quando a instalação de painéis solares fotovoltaicos for efetuada ao nível do solo, deve ser salvaguardada a permeabilidade do solo com a instalação dos painéis a uma altura mínima de 60 cm acima do solo, não podendo as juntas entre os mesmos ser estanques.</p> <p>c) No caso de os painéis solares fotovoltaicos serem ao nível do solo, devem ser previstas e executadas barreiras arbóreas e ou arbustivas que, não comprometendo a sua eficácia, atenuem o seu impacto visual a partir do espaço público.</p> <p>d) Todas as infraestruturas dos painéis solares fotovoltaicos instalados ao nível do solo devem ser amovíveis de modo a poderem ser removidas no final do seu período de vida útil.</p> <p>e) Quando forem previstos painéis solares fotovoltaicos como cobertura de estacionamento devem ser utilizadas estruturas de suporte leves, designadamente metálicas, de forma a reduzir o seu impacto visual.</p> <p>f) Nas condições das alíneas anteriores, não será contabilizada a respetiva área para efeitos do cálculo da área de construção, nem para o índice de impermeabilização.</p> <p>g) Considerando a pouca profundidade, pequena dimensão, e desde que recorrendo a sapatas isoladas, também não serão consideradas estas fundações para efeito do cálculo de impermeabilização do solo.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

REGULAMENTO DO PPPTC

REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC

OBSERVAÇÕES

	h) Devem ser adotadas soluções que garantam uma adequada integração paisagística e ambiental que, designadamente, impeça a propagação de reflexos de luz solar nos edifícios próximos.	
<p>Artigo 15.º Arranjos exteriores dos lotes existentes e parcelas</p> <p>1. Em fases subsequentes ao presente Plano, os espaços livres nas áreas das parcelas envolventes dos edifícios, incluindo zonas de circulação e de estacionamento, deverão ser objecto de projectos de arranjos exteriores que determinam os materiais, espécies vegetais, mobiliário e iluminação exterior a utilizar.</p> <p>2. Os espaços livres referidos do número anterior devem garantir uma taxa máxima de impermeabilização de solo de 50%. Excepção feita para os lotes 1 e 2 e parcelas 35, 90, 123, 150, 287 e 288, onde essa taxa é de 10%.</p>	<p>Artigo 15.º [...]</p> <p>1. Em fases subsequentes ao presente Plano, os espaços livres nas áreas das parcelas envolventes dos edifícios, no interior dos lotes, representadas na planta de síntese a título indicativo, incluindo zonas verdes, de circulação e de estacionamento, devem ser objeto de projetos de intervenção paisagística que determinarão materiais, espécies vegetais, mobiliário e iluminação exterior.</p> <p>2. Os espaços livres referidos do número anterior devem ser revestidos com materiais que garantam uma percentagem de área permeável superior a 50%, à exceção dos lotes 1 e 2 e parcelas 35, 90, 123, e 150, onde essa taxa é de 10%.</p>	<p><i>Altera a redação para maior precisão.</i></p>
<p>Artigo 16.º Vedações</p> <p>1. Nas parcelas ou lotes para usos industriais ou equivalentes, as vedações confinantes com espaço público, a existirem, devem ser realizadas através de um murete de alvenaria com altura máxima de 0,60 metros.</p> <p>2. Os muretes previstos no número anterior, quando confinantes com o espaço público, deverão ser capeados no seu topo com peças ou placas de betão, de forma a poderem servir de banco.</p> <p>3. Nas parcelas ou lotes destinados a usos habitacionais, os muros de vedação confinantes com o espaço público não devem exceder 1,2m.</p>	<p>Artigo 16.º [...]</p> <p>1. [...]</p> <p>2. [...]</p> <p>3. [...]</p>	<p><i>Define critérios diferenciados para o lote 16</i></p>

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

	<p>4. Para o Lote 16 e por motivos de segurança, admite-se que ao murete com as características referidas no número 1, possa adicionar-se uma vedação em rede até à altura máxima total de 2m, que deverá situar-se o mais possível no interior do lote, aceitando-se como limite o seu encosto à face interior do referido murete.</p>	
<p>Artigo 17.º Segurança e controlo ambientais</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Quando da actividade instalada possa resultar a produção de efluentes gasosos, líquidos e resíduos sólidos ou outras formas poluentes susceptíveis de colocar em risco a saúde pública ou as condições ambientais, devem ser previstas medidas que assegurem a redução dos níveis de poluição</p>	<p>Artigo 17.º Segurança e controlo ambientais</p> <p>1. [...]</p> <p>2. [...]</p> <p>3. [...]</p> <p>4. [...]</p>	

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

<p>para valores compatíveis com os previstos na legislação aplicável.</p> <p>4. As empresas são responsáveis pelos resíduos produzidos decorrentes da sua actividade, devendo assegurar a sua correcta gestão e encaminhamento devendo, para tal, seguir o disposto nos normativos legais aplicáveis.</p> <p>5. As edificações devem atender aos princípios da eco-eficiência designadamente ao nível da utilização eficiente da água.</p> <p>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 objectivos de auto-suficiência recorrendo, nomeadamente, a furos de captação e a depósitos de armazenamento de águas pluviais.</p> <p>7. Deve ser assegurada a gestão de uma Faixa de Gestão de Combustível, nos termos da legislação em vigor.</p>	<p>5. [...]</p> <p>6. [...]</p> <p>7. [...]</p>	
<p>Capítulo III Execução do Plano</p> <p>Artigo 18.º Sistema de execução</p> <p>1. O PPPTC é executado por intermédio do sistema de imposição administrativa.</p> <p>2. O Município assegura a execução do plano através do recurso às expropriações por utilidade pública, sempre que necessário.</p> <p>3. O Plano será concretizado através de uma das seguintes formas:</p>	<p>1. [...]</p> <p>2. [...]</p> <p>3. [...]</p> <p>a) [...]</p>	

REGULAMENTO DO PPPTC**REGULAMENTO DA 2ª ALTERAÇÃO AO PPPTC****OBSERVAÇÕES**

a) Operações de loteamento ou reparcelamento; b) Unidades de execução.	b) [...]	
Capítulo IV Disposições Finais Artigo 19.º Entrada em vigor O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.	Capítulo IV [...] Artigo 19.º [...]	