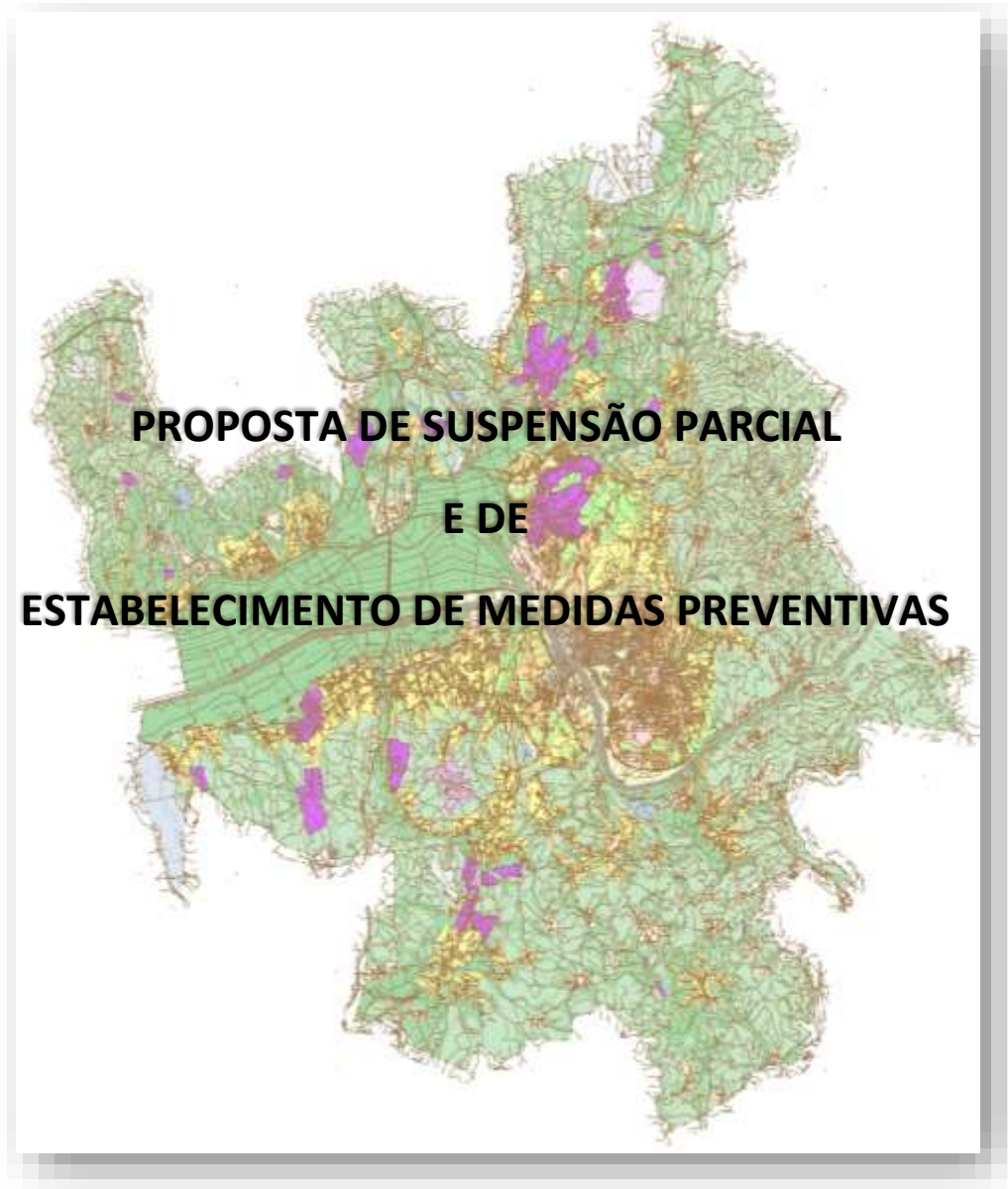




CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## **PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE COIMBRA**



### **FUNDAMENTAÇÃO**

Fevereiro 2022



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Enquadramento legal	3
3. Fundamentação da suspensão	5
4. Disposições suspensas	7
5. Incidência territorial da suspensão	7
6. Prazo da suspensão	8
7. Medidas preventivas	8



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### 1. INTRODUÇÃO

O presente documento **fundamenta e enquadra a necessidade de suspensão (suspensão parcial) do Plano Diretor Municipal de Coimbra - 1.ª Revisão**, adiante designado por PDM, publicado no Diário da República, 2.ª Série - N.º 124 - 1 de julho de 2014, através do Aviso n.º 7635/2014, e posterior alteração por adaptação (1.ª alteração), publicada no Diário da República, 2.ª Série - N.º 141 - 24 de julho de 2017, através do Aviso n.º 8289/2017. A Assembleia Municipal aprovou, na sua reunião de 28 de dezembro de 2021, a 2.ª alteração ao PDM (alteração “normal”), que aguarda publicação em Diário da República. O PDM foi, ainda, objeto de uma suspensão parcial com estabelecimento de medidas preventivas, publicada no Diário da República, 2.ª série – N.º 97 – 21 de maio de 2019, através do Aviso n.º 8768/2019, com o objetivo de acolher no IParque – Parque Tecnológico de Coimbra uma unidade industrial de grande dimensão (centro de produção e de reparação de dispositivos médicos).

A proposta de suspensão parcial do PDM têm na sua génese circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, em concreto decorrente da situação vivenciada nos últimos dois anos. Neste contexto urge dotar o Município de condições para a fixação e desenvolvimento económico do tecido empresarial concelhio, seja pela manutenção das atividades económicas existentes localizadas nas áreas definidas em PDM, como “Espaços de atividades económicas/Área de atividades económicas AE2”, seja pelo acolhimento imediato, nestas áreas, de novas atividades económicas, com efeito estruturante e multiplicador para a dinamização económica e para a competitividade empresarial, bem como para a geração de emprego, direto e indireto.

**A suspensão do PDM implica obrigatoriamente o estabelecimento de Medidas Preventivas**, de modo a evitar vazios de regulamentação, **e a abertura de procedimento de alteração do PDM**, o qual deve estar concluído no prazo em que vigore a suspensão.

### 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Sendo mutável a realidade sobre que incidem os planos e programas territoriais e os interesses públicos que com eles se pretendem servir, devem os mesmos ser sujeitos a um processo de contínua adaptação ou ajustamento de modo a fornecerem uma resposta adequada às exigências do ordenamento territorial, evitando a sua desatualização. É a esta exigência que dão resposta os procedimentos de dinâmica previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

territorial - RJGT<sup>1</sup> [revisão, alteração (que engloba a alteração normal, a alteração por adaptação e a alteração simplificada), correção material, **suspensão** e revogação], os quais abrangem, no essencial, todos os procedimentos desencadeados com vista a introduzir modificações nos instrumentos de planeamento em vigor ou ao ordenamento vigente numa determinada área.

Estes procedimentos distinguem-se uns dos outros quer pelos motivos que estão subjacentes ao respetivo desencadeamento, quer pelos objetivos que visam alcançar, quer, ainda, pelo grau de modificação que introduzem ou o poder (discricionariedade) de que dispõe a entidade competente.

**A suspensão**, total ou parcial, **de planos municipais só pode ser adotada quando se verificarem os pressupostos**, muito precisos, previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º do RJGT, e que são a existência de *circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano*.

**A suspensão**, parcial ou total, do plano, *cfr. n.º 7 do artigo 126.º do RJGT*, **obriga ao estabelecimento de Medidas Preventivas** (normas alternativas, para evitar um vazio de regulamentação e a salvaguardar o procedimento de dinâmica desencadeado na sequência da suspensão) e **a abertura de procedimento de revisão ou alteração do plano para a área em causa**, tendente a introduzir modificações ao planeamento vigente, **sendo que**, *cfr. o n.º 5 do artigo 141.º do RJGT*, **uma área só pode voltar a ser abrangida por medidas preventivas depois de decorridos quatro anos sobre a caducidade de medidas anteriores, salvo casos excecionais, devidamente fundamentados**.

As medidas preventivas, *cfr. RJGT, art.º 134.º, n.º 4*, podem consistir na proibição, na limitação ou na sujeição a parecer vinculativo, nomeadamente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente, das seguintes ações:

- a) *Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;*
- b) *Trabalhos de remodelação de terrenos;*

---

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

c) *Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;*

d) *Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.*

**A suspensão, parcial ou total, do plano, bem como o estabelecimento de medidas preventivas, é determinada por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal** [cfr. RJGT, art.º 126, n.º 1, alínea b) e art.º 137.º, n.º1].

**A proposta de suspensão do plano, bem como a proposta de medidas preventivas é objeto de parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente**, o qual incide apenas sobre conformidade das propostas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis. O parecer deverá ser emitido no prazo improrrogável de 20 dias, sendo que a não emissão de parecer equivale à emissão de parecer favorável. Nos casos em que as medidas preventivas são estabelecidas como consequência da suspensão de um plano, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional competente emite um único parecer (cfr. RJGT, art.º 126.º, n.ºs 3 a 6 e art.º 138.º, n.ºs 1 a 3).

### **3. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSPENSÃO**

A estratégia de desenvolvimento territorial para Coimbra, definida na 1.ª Revisão do PDM, tem como objetivo estratégico (*Objetivo Estratégico 02*) “*Densificar a base económica e criativa do município*”, o qual por sua vez, assume, a necessidade de criar condições para a construção de um clima de hospitalidade às iniciativas e negócios que criem valor, seja pela captação de novos investimentos (nacionais e internacionais), seja pela melhoria das condições de funcionamento de unidades empresariais existentes, que constituem pedras basulares no desenvolvimento do tecido económico do município e que funcionam como âncora e chamariz de outras que a seu reboque se venham a instalar.

O PDM classifica como espaços para o acolhimento dedicado de atividades económicas (*Espaços de atividades económicas*) cerca de 3,2% ( 1030 hectares) do território municipal, sendo que destes 931 hectares (cerca de 2.9% do território municipal) estão qualificados como “*Área de atividades económicas AE2*”. A área restante (99 hectares) está qualificada como “*Área de atividades económicas AE1*” e correspondem à área abrangida pelo Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra (iParque).



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

No sentido de que é importante prosseguir e intensificar a densificação da base económica do município, seja pelo acolhimento de novas unidades de atividades económicas ou manutenção/fixação das existentes, torna-se necessário e impõe-se a atualização do normativo regulamentar do PDM que incide sobre os "*Espaços de atividades económicas/Área de atividades económicas AE2*", na medida em que normas em vigor não dão resposta, por não as admitirem, mas por inviabilizarem a ampliação de unidades de atividades económicas existentes ou por dificultarem ou tornarem mais oneroso o acolhimento de novas unidades.

É o caso da aplicação, nomeadamente a situações existentes, do regime de edificabilidade definido no artigo 101.º (*regime de edificabilidade*) do Regulamento do PDM ou das normas de estacionamento definidas nos artigos 132.º (*Índices de estacionamento*) e 133.º (*Casos especiais de aplicação dos índices*) do mesmo Regulamento.

Refere-se, a título de exemplo, a aplicação do índice de edificabilidade a situações, que tendo já utilizado toda a superfície de pavimento admitida pelo plano, ficam impossibilitadas de constituírem um entrepiso, que facilitando/permitindo o funcionamento da empresa, não tem impacto no ordenamento local. Trata-se de uma situação facilmente ultrapassável se em vez do índice de edificabilidade fosse utilizado um **índice volumétrico, que como é reconhecido no Decreto n.º 5/2019, de 27 de setembro<sup>2</sup>, é interessante nos casos em que o solo é predominantemente ocupado por edifícios de pé direito muito elevado** (pavilhões, naves industriais, etc.).

Por tudo isto, torna-se urgente e impõe-se a suspensão parcial do PDM, por desadequação das normas do Regulamento em vigor, em concreto do artigo 101.º, n.ºs 1 e 2 e dos artigos 132.º e 133.º, com incidência sobre os "*Espaços de atividades económicas/Área de atividades económicas AE2*", que não permitem dar resposta adequada à evolução das circunstâncias de desenvolvimento económico e social local subjacentes à elaboração/aprovação do PDM.

Em síntese, **a suspensão do PDM**, que responderá de forma positiva e atempada à necessidade de acolhimento e instalação/fixação de projetos/iniciativas de desenvolvimento económico estratégicos para o município, **justifica-se por se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social**

---

<sup>2</sup> Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**local incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano, enquadrando-se no disposto na alínea b) do 1 do artigo 126.º do RJIGT.**

### **4. DISPOSIÇÕES SUSPENSAS**

A proposta de suspensão parcial do PDM incide somente sobre o Regulamento, sendo suspensos os seguintes artigos:

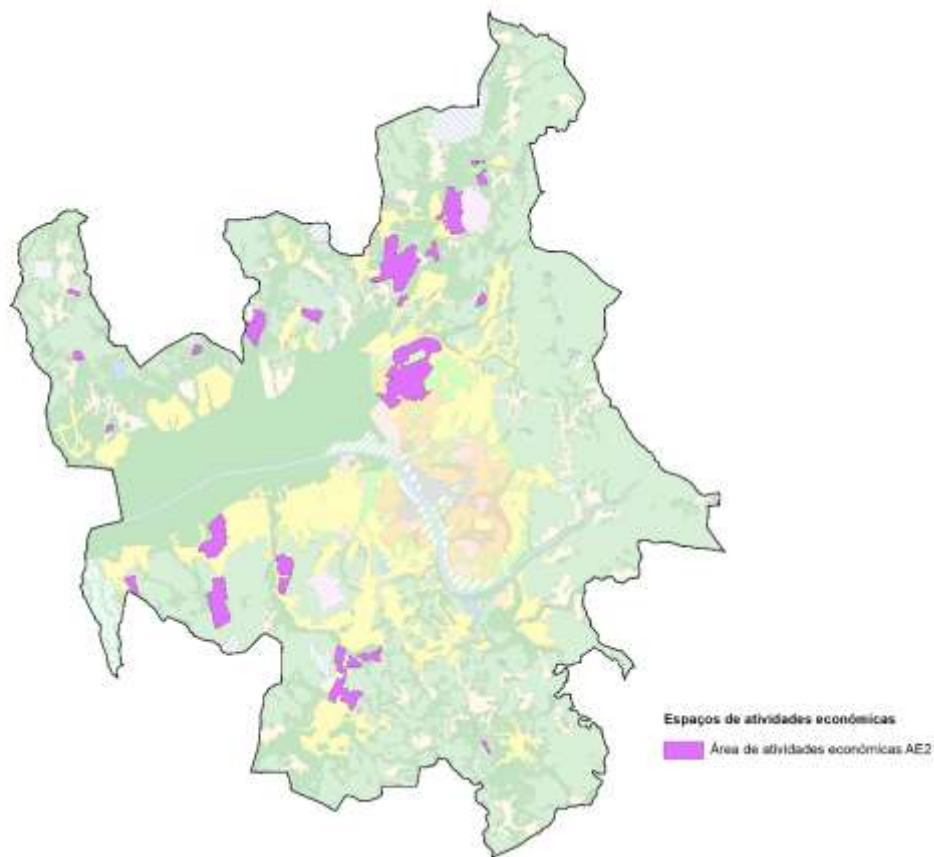
- Artigo 101.º (Regime de edificabilidade) n.ºs 1 e 2, referente à “*Área de atividades económicas AE2*”;
- Artigo 132.º (Índices de estacionamento);
- Artigo 133.º (casos especiais de aplicação dos índices).

### **5. INCIDÊNCIA TERRITORIAL DA SUSPENSÃO**

A área territorial sobre a qual incide a proposta de suspensão do PDM, em concreto a suspensão do artigo 101.º, n.ºs 1 e 2, e dos artigos 132.º e 133.º do Regulamento, incide sobre as áreas definidas no PDM (Planta de Ordenamento – Classificação E Qualificação do Solo) como “*Solo urbano/Espaços de atividades económicas/Área de atividades económicas AE2*”, que abrangem uma superfície de aproximadamente 931 ha, repartida por 24 polígonos, conforme mostra a figura seguinte:



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



A área territorial sobre qual incide a suspensão **não foi abrangida por medidas preventivas nos últimos quatro anos**, nem sobre ela não incide qualquer condicionante ou restrição de utilidade pública, nomeadamente RAN (Reserva Agrícola Nacional) ou REN (Reserva Ecológica Nacional).

### 6. PRAZO DE SUSPENSÃO

A suspensão parcial do PDM vigorará pelo prazo de dois anos a contar da data da sua publicação em *Diário da República*, prorrogável por mais um ano (se tal se mostrar necessário), caducando com a entrada em vigor da alteração ao PDM.

### 7. MEDIDAS PREVENTIVAS

A proposta de suspensão parcial do PDM, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º do RJIGT, implica obrigatoriamente, como anteriormente referido, o estabelecimento de medidas preventivas (*RJIGT, art.º 126, n.º 7*).

As medidas preventivas propostas, cujo texto se apresenta abaixo, incidem sobre o regime de edificabilidade estabelecido no artigo 101.º, n.ºs 1 e 2, do Regulamento PDM, relativo “*Espaços*



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

*de atividade económicas/Área de atividades económicas AE2*”, bem como sobre as normas de estacionamento definidas nos artigos 132.º e 133.º do mesmo Regulamento, aplicáveis àquelas áreas.

### **Artigo 1.º**

#### **Âmbito territorial**

As áreas identificadas na planta em anexo ficam, em consequência da suspensão do artigo 101.º, n.ºs 1 e 2, e dos artigos 132.º e 133.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra, na sua atual redação, sujeitas a medidas preventivas.

### **Artigo 2.º**

#### **Âmbito material**

1 - As Medidas Preventivas consistem na sujeição a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro das seguintes ações:

- a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;
- b) Trabalhos de remodelação de terrenos;

2 - Nas áreas sujeitas a Medidas Preventivas aplica-se o regime de edificabilidade e as normas de estacionamento definidas nos artigos seguintes.

### **Artigo 3.º**

#### **Regime de edificabilidade**

1 – Nas áreas sujeitas a Medidas Preventivas aplicam-se os parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:

- a) Índice volumétrico de  $7,5\text{m}^3/\text{m}^2$ ;
- b) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;
- c) Altura da edificação de 15,0 m, exceto situações devidamente justificadas por razões técnicas.

2 - Excetua-se da aplicação do disposto no número anterior:



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

a) A construção, nos termos previsto na alínea b) do n.º 4 do artigo 100.º do Regulamento do PDM, de nova habitação, que fica sujeita aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:

i) Índice de edificabilidade de 0,75 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 50 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 3000 m<sup>2</sup>, e de 0,50 à área restante de terreno;

ii) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;

iii) Número de pisos de 3;

b) Os espaços de colmatação, nos quais a edificação respeitará o alinhamento, recuo e profundidade dos edifícios contíguos e estabelecerá a articulação volumétrica desses mesmos edifícios;

c) As situações de remate de frente urbana numa distância máxima de 50 metros medidos ao longo da via pública;

d) A realização de obras, sempre que tal se mostre necessário, para dotar as edificações de condições de funcionalidade.

### **Artigo 4.º**

#### **Estacionamento**

1. O número de lugares de estacionamento a prever nas áreas sujeitas a medidas preventivas não poderá ser inferior ao definido no quadro seguinte:



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Usos			Oferta Normalde Estacionamento	Estacionamento Público	Zonas de Serviço
			(mínimo)	(mínimo)	
<b>Residencial ou equiparado</b>					
	Habitacões T3 ou superior	Lugar/fogo	2,5	33,3%	
	Habitacões inferiores a T3	Lugar/fogo	1,5		
<b>Serviços</b>					
	<= 2.500 m <sup>2</sup> Sp	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp	4	80%	2,5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 25 m <sup>2</sup>
	> 2.500 m <sup>2</sup> Sp .	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp .	3		
<b>Comercial</b>					
	Retalhista < 500 m <sup>2</sup> Sp	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp .	3,5	80%	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp . com um mínimo de 50 m <sup>2</sup>
	Shopping / Centro Comercial	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp	4		
	Grossista e hipermercados ou retalhista ≥ 500 m <sup>2</sup> Sp	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp .	3		
<b>Industrial ou equiparado</b>					
	Indústria	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp .	2,5	20%	5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 70 m <sup>2</sup>
<b>Salas de uso público</b>					
	Sala com pista de dança	Lugar/100 m <sup>2</sup> área pública	12	80%	2,5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 25 m <sup>2</sup>
	Cinemas	Lugar/cadeira	0,3		
	Teatros / Salas de Espetáculos/Equipamentos desportivos	Lugar/cadeira	0,35		
	Museus / Galerias	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp .	4		
	Bibliotecas	Lugar/100 m <sup>2</sup> Sp .	4		
<b>Hotelaria</b>					
	Estabelecimentos hoteleiros de 4/5 estrelas	Lugar/unidade de alojamento	1,25	80%	2,5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 140 m <sup>2</sup> + 1 autocarro se >50 unidades de alojamento, para largada/tomada de passageiros
	Estabelecimentos hoteleiros inferiores a 4 estrelas e equiparados	Lugar/unidade de alojamento	1		
<b>Restauração</b>					
	Restaurante	Lugar/100 m <sup>2</sup> área pública	25	80%	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 20 m <sup>2</sup>
	Bar / café				
<b>Equipamentos para prestação de Serviços de Saúde</b>					
	Hospitais	Lugar/cama e por consultório	2	80%	5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 50 m <sup>2</sup>
	Clínicas e centros de saúde	Lugar/consultório e por cama	2		
<b>Equipamentos de ensino / Formação profissional</b>					
	Superior / Formação profissional	Lugar/estudante ou formando	0,3	50%	2,5 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Sp com um mínimo de 25 m <sup>2</sup>
	Secundário e básico	Lugar/estudante	0,1		
	Primário e pré-primário	Lugar/sala de aula	1		



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2. A dotação de estacionamento estabelecido no número anterior para os usos de indústria ou equiparado pode ser reduzido até 50%, apenas sobre o número de lugares de estacionamento privativo, desde que devidamente justificado com apresentação de estudo comprovativo da especialidade e aceite pela Câmara Municipal.

### **Artigo 6.º**

#### **Âmbito temporal**

O prazo de vigência das medidas preventivas é de dois anos, prorrogável por mais um, a contar da data da sua publicação em Diário da República, caducando com a entrada em vigor da alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra.

### **Artigo 7.º**

#### **Entrada em vigor**

As medidas preventivas entram em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

#### **Anexo:**

Plano Diretor Municipal – Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, s/escala: Áreas de incidência das medidas preventivas

Coimbra, 17 de fevereiro de 2022