

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS

NOTAS INTERPRETATIVAS



CÂMARA MUNICIPAL
DE
COIMBRA

NOTA INTRODUTÓRIA

Tendo-se verificado que reiteradamente existiam dúvidas e critérios diferenciados, tanto a nível interno dos Serviços, como também, a nível externo por parte dos técnicos e dos requerentes, no que respeitava à interpretação de alguns conceitos e normas técnicas no âmbito de pedidos relativos a operações urbanísticas, e ainda na aplicação aos critérios de medição, foi elaborado o presente “Manual de Boas Práticas e Notas Interpretativas” que pretende ser um documento orientador e de trabalho que se destina a ser disponibilizado tanto interna como externamente.

O documento em referência destina-se à elucidação e interpretação consentânea de normas e conceitos técnicos urbanísticos, como por exemplo no âmbito dos critérios de medição no que concerne à contabilização da superfície de pavimentos, ao número de pisos, caves, sótãos etc.

Pretende-se, assim, obter uma uniformização de procedimentos e de entendimentos, bem como, uma agilização dos procedimentos, promovendo-se desta forma a devida aplicação dos Princípios da Igualdade, da Equidade, e da Boa Administração no tratamento de todos os pedidos e de todos os requerentes, e na gestão das suas legítimas expectativas, alcançando-se, ainda, ganhos de eficiência, de eficácia, de economia processual, e de transparência na atuação da Administração e das suas decisões.

Realça-se que este “Manual” pretende apenas ser um instrumento de trabalho, destinando-se internamente aos Serviços e externamente aos requerentes e respetivos técnicos, não se configurando como um documento acabado e fechado, mas pelo contrário, como sendo um documento dinâmico que, passo a passo, vai sendo “construído”, completado e complementado, de acordo com as necessidades e com a prática dos Serviços e dos Requerentes.

CAPÍTULO I

Conceitos Técnicos

Os conceitos técnicos a utilizar são os fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, os quais são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade, conforme referido no n.º 2 do artigo 4.º daquele Decreto Regulamentar.

Para além destes conceitos técnicos foram usados outros, não abrangidos pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, cujas definições constam do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Coimbra ou do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (Taxas e Compensações Urbanísticas) – RMUE.

1. Cota de Soleira - S

 É a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício [assim definida nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro]. Quando o edifício é servido por dois arruamentos e tem entrada a partir de ambos, ou quando tem várias entradas no mesmo arruamento, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal, para efeitos de definição da cota da soleira.

2. Altura da Edificação - H

 A altura da edificação é a dimensão vertical medida desde a cota da soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável [assim definida nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro].

3. Prédio

 Um prédio é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência [assim definido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro].

Nota interpretativa: Por regra, um prédio deve ser destinado a uma só construção principal, exceto nos casos em que exista uma ligação funcional entre as construções decorrente da existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou de algumas construções.

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS

4. Lote

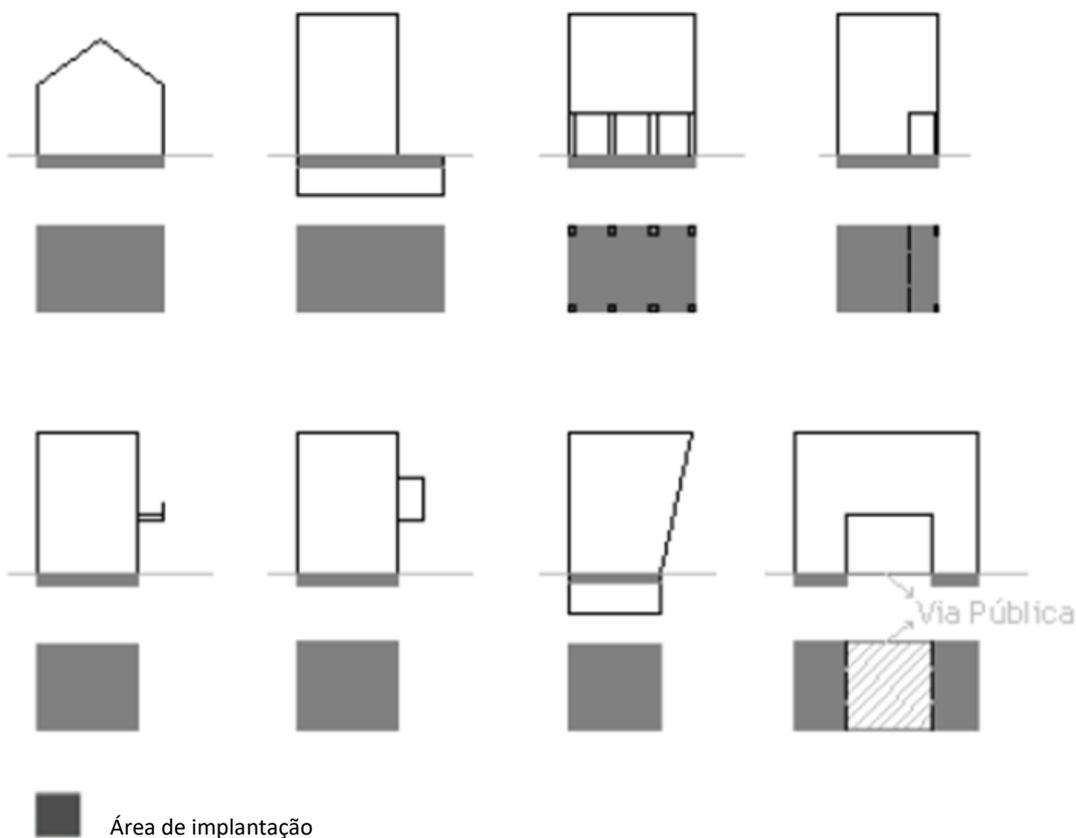
 O lote é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais [assim definido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro].

5. Área de Implantação (de um Edifício) - Ai

 A área de implantação de um edifício [assim definida nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro] é a área do solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

Nota Interpretativa: A área de implantação é, portanto aquela que resulta da intersecção do contorno exterior do edifício com o solo não contando para tal nem as varandas, nem os corpos balançados, nem as partes de edifícios que se desenvolvam “em ponte” sobre a via pública.

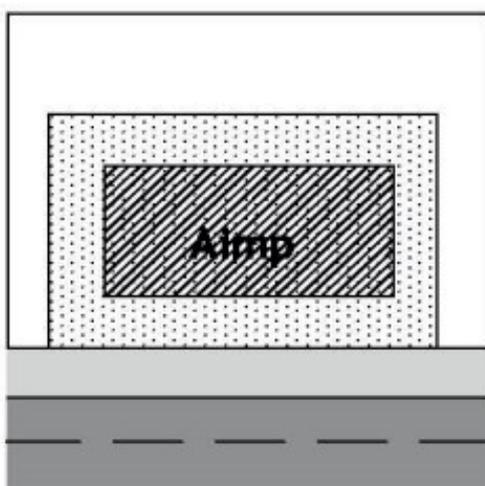


DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS

6. Polígono de Implantação

 O Polígono de implantação é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar [assim definido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro]. A área do polígono de implantação será sempre igual ou superior à área de implantação do edifício.



-  Área de implantação
-  Polígono de implantação

Imagem retirada do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro

7. Pavimento ou Piso (de um Edifício) - P

 O pavimento ou piso de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização [assim definido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro].

Nota Interpretativa: Qualquer que seja a constituição/revestimento do pavimento ou piso.

8. Sótão

 Espaço correspondente ao desvão do telhado, entre o tecto do último andar e a cobertura, com inclinação não inferior a 20º nem superior a 45º (conforme estabelecido no artigo 38.º do RGEU), independentemente de ter acesso ou não.

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS

9. Cave

 Parte do edifício total ou parcialmente enterrada, que cumpre cumulativamente as seguintes condições [assim definida nos termos do artigo 5.º do Regulamento do PDM de Coimbra]:

- a) Nos alçados virados para o espaço público, a cota do plano inferior da laje de cobertura esteja, em média, a menos de 0,90 m acima da cota do terreno adjacente;
- b) A cota do respetivo pavimento não esteja, em nenhum ponto, mais de 0,20 m acima da cota do terreno adjacente.

Nota Interpretativa: 1. Considera-se como espaço público os espaços do domínio municipal de utilização pública/coletiva (vias, passeios, jardins, Praças).

Nota Interpretativa: 2. Para efeitos de noção de cota do terreno adjacente, deve considerar-se o estabelecido no artigo 15.º do RMUE, bem como atender aos desenhos constantes no Capítulo II (Critérios de Medição). Não sendo admissíveis modelações de terreno/artificializações cujo único objectivo seja transformar um piso em cave.

Nota Interpretativa: 3. A regra para a aferição do cumprimento da condição da alínea a) é feita alçado a alçado.

[Redação dada pela deliberação n.º 3923/2025, de 28 de julho, da Câmara Municipal, em que foi aprovado o aditamento da Nota Interpretativa: 3]

10. Terraço

 Espaço exterior constituindo cobertura plana do edifício, visitável, podendo ser de uso privativo de uma fração ou de uso comum do condomínio [assim definido nos termos do artigo 4.º do RMUE].

Nota Interpretativa: Considera-se que o espaço exterior é descoberto, não sendo contabilizado para o cálculo da superfície de pavimento.

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS

11. Alpendre

 Cobertura em balanço relativamente às fachadas de um edifício [assim definido nos termos do artigo 4.º do RMUE].

Nota Interpretativa: O alpendre não pode ultrapassar o polígono de implantação, podendo, contudo, ultrapassar a área de implantação do edifício. O alpendre é contabilizado para o cálculo da superfície de pavimento.

12. Corpo Balançado Utilizável

 Elemento construído em balanço, habitável, avançado relativamente aos planos das fachadas de um edifício [assim definido nos termos do artigo 4.º do RMUE].

Nota Interpretativa 1: O corpo balançado utilizável não pode ultrapassar o polígono de implantação, podendo, contudo, ultrapassar a área de implantação do edifício. O corpo balançado utilizável é contabilizado para o cálculo da superfície de pavimento.

Nota Interpretativa 2: Deve ser tido em atenção o disposto no artigo 21.º do RMUE: *[1 - Nas fachadas dos novos edifícios confinantes com espaço público não é permitida a utilização do espaço público aéreo por varandas e corpos balançados utilizáveis, nomeadamente compartimentos ou partes de compartimentos. 2 - Excetuam -se do disposto no número anterior as construções em espaços de colmatação ou de remate, quando necessário para garantir soluções de enquadramento tipológico com a envolvente.]*

13. Varanda

 Espaço total ou parcialmente aberto, adjacente aos compartimentos interiores de um edifício e complementares do uso daqueles [assim definida nos termos do artigo 4.º do RMUE].

Nota Interpretativa 1: A varanda não pode ultrapassar o polígono de implantação, podendo, contudo, ultrapassar a área de implantação do edifício. A varanda não é contabilizada para o cálculo da superfície de pavimento.

Nota Interpretativa 2: Ver nota interpretativa 2 de corpo balançado utilizável.

14. Área técnica

 Instalação destinada a maquinaria e serviços técnicos, nomeadamente instalações elétricas, térmicas, de segurança, de abastecimentos de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores, devendo ser devidamente fundamentada a sua dimensão no que respeita à sua adequação à função a que se destina.

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS

15. Superfície de Pavimento - SP

 Somatório das áreas de todos os pavimentos de um ou mais edifícios, abaixo ou acima da cota de soleira, com exceção [assim definida nos termos do artigo 5.º do Regulamento do PDM de Coimbra]:

- a) Das áreas em cave destinadas a estacionamento ou a instalações técnicas;
- b) Dos sótãos [ver definição deste conceito no ponto 9. deste documento] sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
- c) Dos terraços e varandas;
- d) Das galerias e outros pisos vazados, cobertos por edificação quando concomitantemente:

d.1) Sejam espaços de utilização pública;

Nota Interpretativa 1: Os espaços de utilização pública acima referidos são aqueles com *“Garantia de acesso e utilização, sem restrições, pela população, isto é, que o espaço permita uma efetiva utilização pública, sem constrangimentos, por parte de quem dele queira usufruir”* [conforme Nota Interna do DGU n.º 2/2022, de 10 de fevereiro].

d.2) Garantam pelo seu traçado, cotas e acessos, uma efetiva utilização pública, nomeadamente pela existência de percursos pedonais de atravessamento;

Nota Interpretativa 2: A condição anterior implica a *“Garantia da existência de percurso(s) pedonal(ais) de atravessamento (ligação entre espaços/pontos) sem prejuízo da existência de outros percursos alternativos, nomeadamente passeios, ou seja, que não haja obstáculos no seu percurso e que essa utilização pública seja garantida pelo seu traçado, cotas e acessos, sendo que a galeria/outro piso vazado não terá de ser, o único e necessário/indispensável percurso de atravessamento”* [conforme Nota Interna do DGU n.º 2/2022, de 10 de fevereiro].

d.3) O aumento volumétrico decorrente da solução não tenha consequências negativas do ponto de vista do seu impacte urbanístico ou arquitetónico.

e) Das áreas de estacionamento enterradas, desde que:

e.1) Se verifique a separação física e funcional entre a área de estacionamento e a área que lhe é contígua, tendo esta uma profundidade igual ou superior a 6 metros;

e.2) O estacionamento constitua uma fração única, pertencente a todas as outras frações.

Nota Interpretativa 3: A menção a “uma fração única” deve ser entendida como a “um espaço único”.

DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS

16. Índice de Edificabilidade

 Quociente entre a superfície de pavimento e a área do solo a que o índice diz respeito [assim definido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro].

17. Índice de Impermeabilização do Solo

 O índice de impermeabilização do solo (Iimp) é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (Aimp) e a área do solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem [assim definido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro].

$$I_{imp} = (\sum A_{imp} / A_s) \times 100$$

Cada área impermeabilizada equivalente (Aimp) é calculada pelo produto entre a área do solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto.

$$A_{imp} = A_s \times C_{imp}$$

O coeficiente de impermeabilização varia entre 0 e 1.

Cimp = 0 para solo plantado ou solo natural sem qualquer revestimento.

Cimp = 0,5 para solo com revestimento semipermeável.

Cimp = 1 para solo ocupado com construções ou revestimento impermeável.

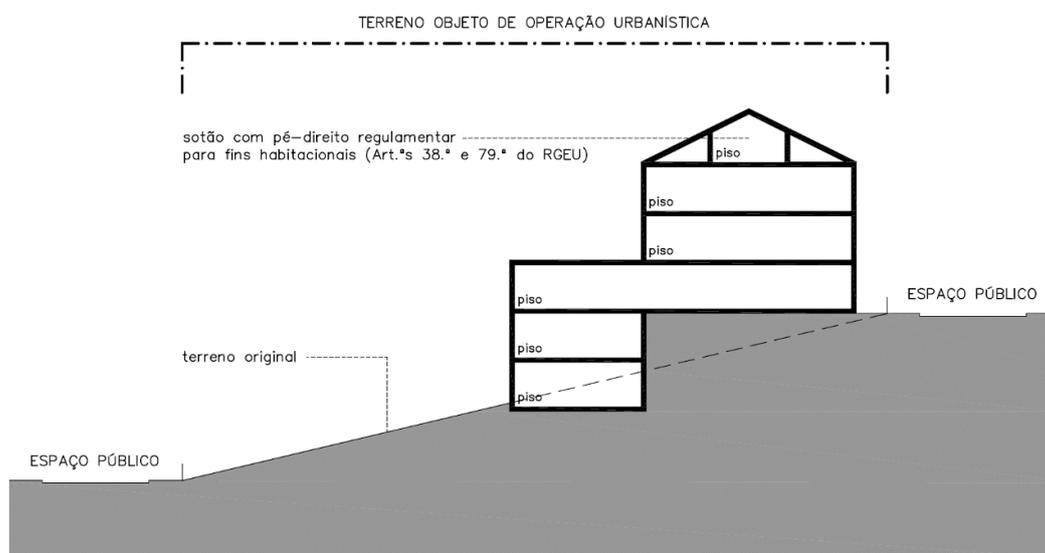
CAPÍTULO II

Critérios para Medição

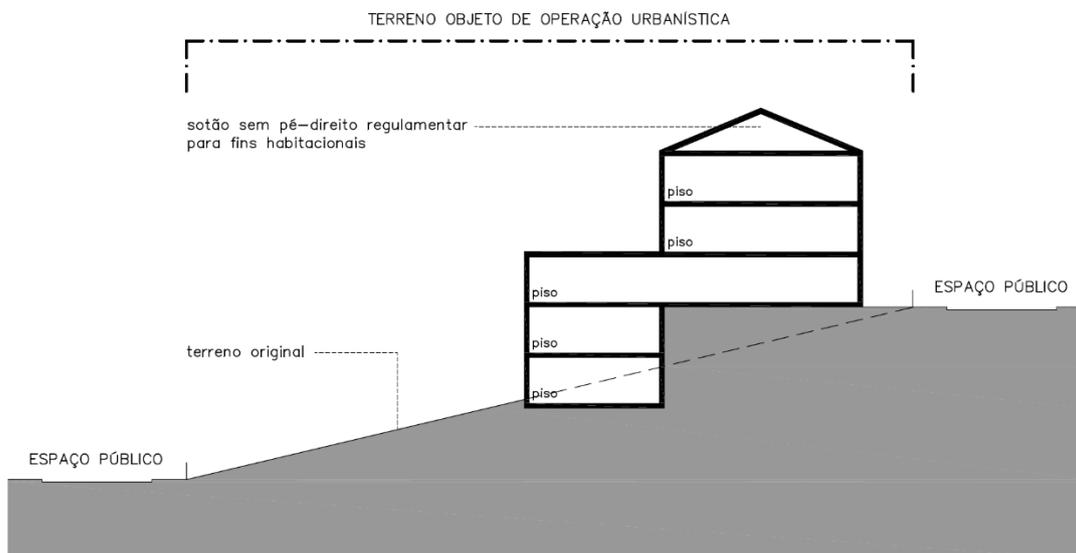
A. Critérios a usar no cálculo do n.º de pisos



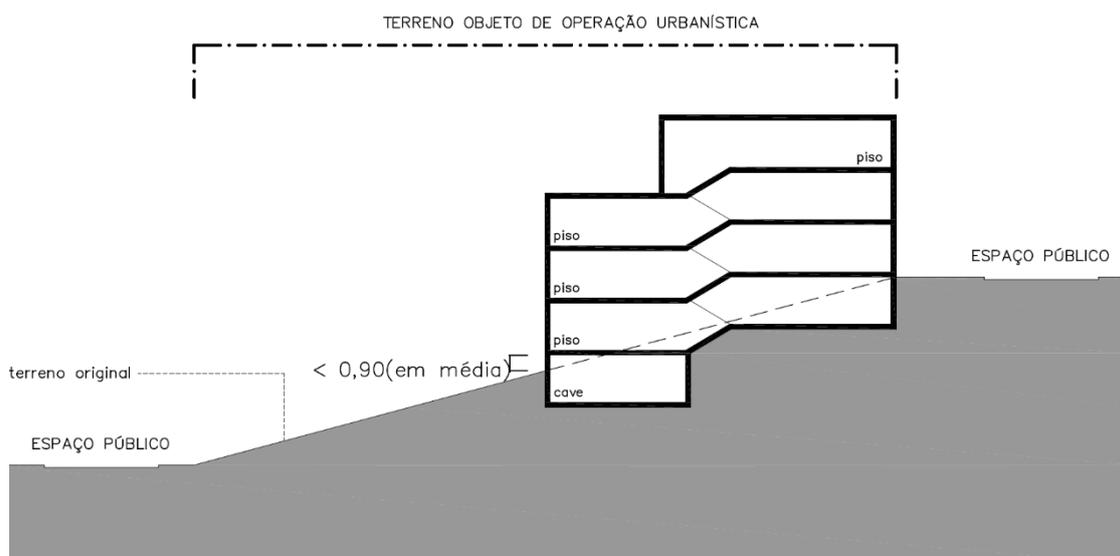
Para contabilização do n.º de pisos, de acordo com o definido no artigo 5.º do Regulamento do PDM de Coimbra, é contado o n.º de planos, total ou parcialmente, sobrepostos, e cobertos em que se divide um edifício, com exceção dos sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais e das caves.



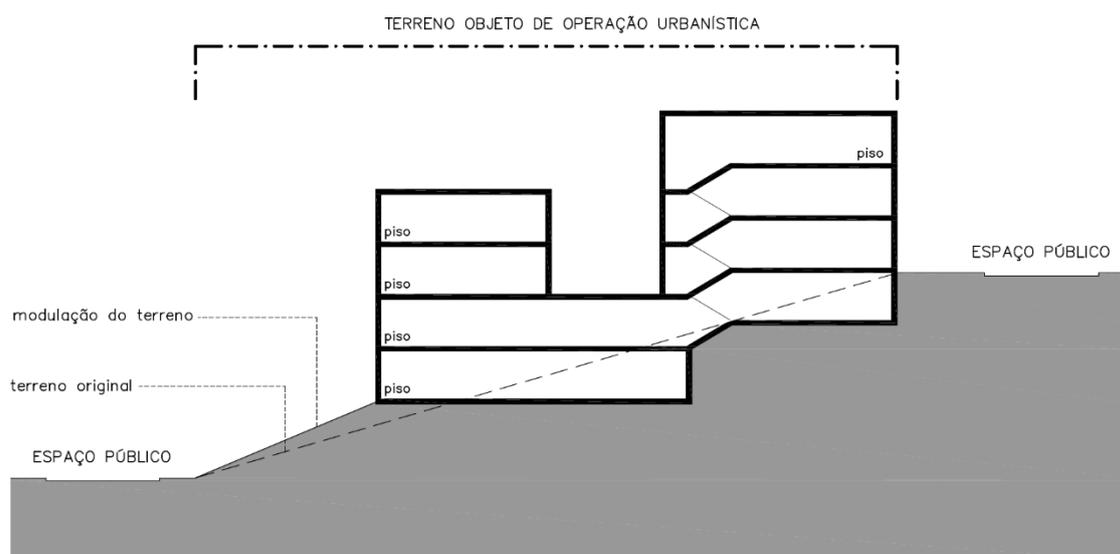
EXEMPLO 1 – 6 PISOS



EXEMPLO 2 – 5 PISOS



EXEMPLO 3 – 4 PISOS

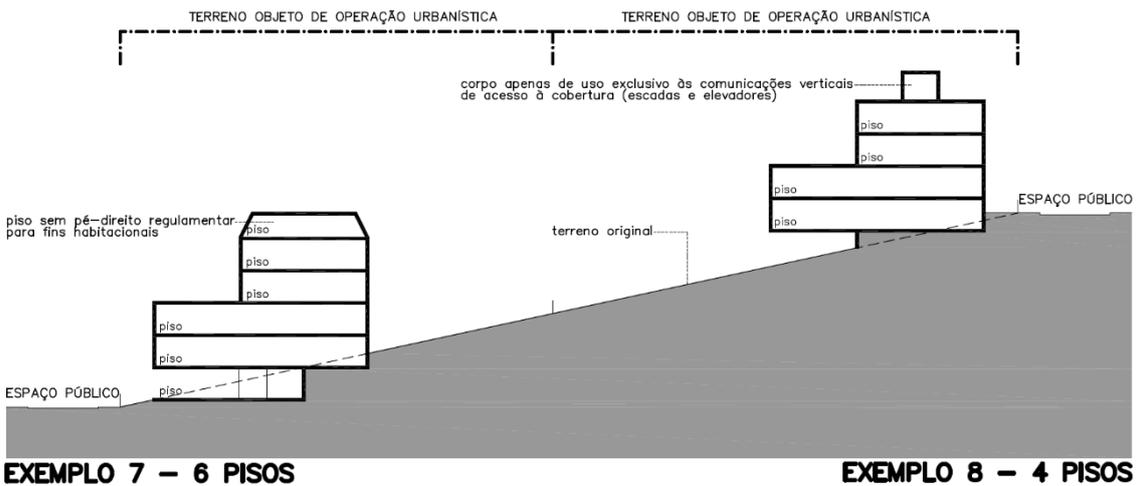
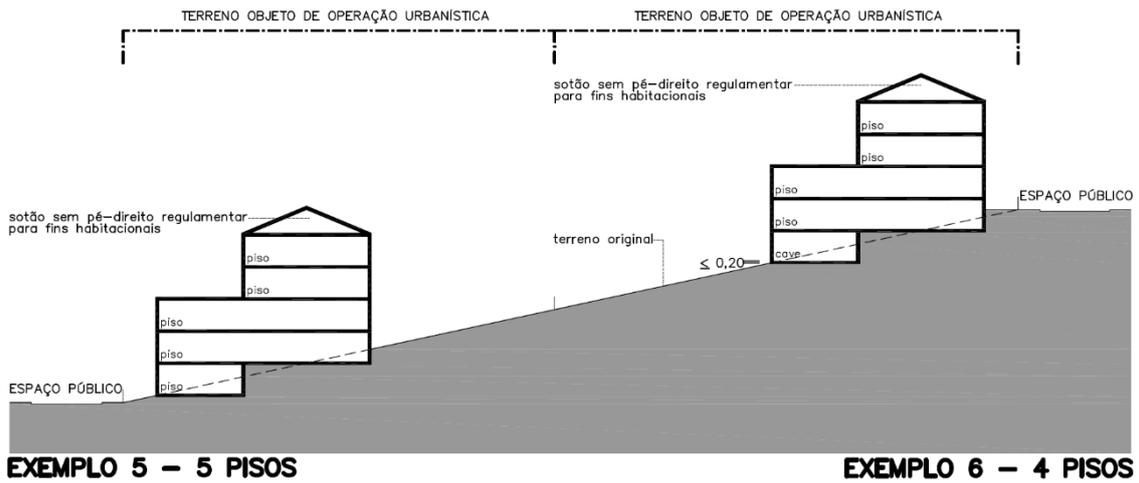


EXEMPLO 4 – 5 PISOS



DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS



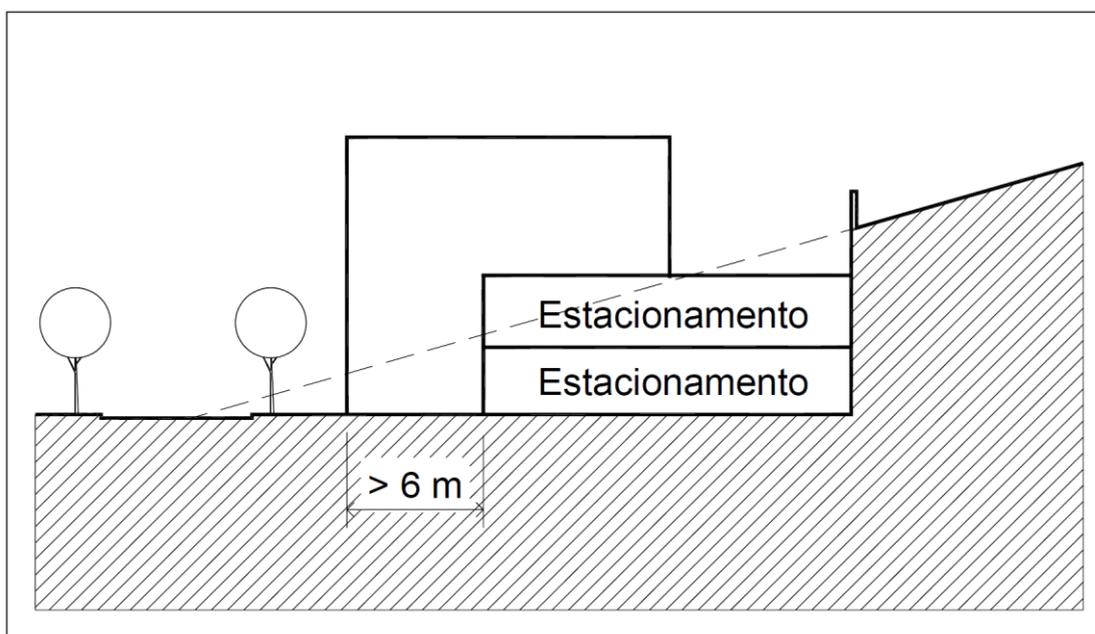
B. Critérios a usar no cálculo da superfície de pavimento

a) A superfície de pavimento deve ser medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.



b) Devem ser equiparados a “cave” para efeitos do cálculo da superfície de pavimento os espaços que integrem, cumulativamente, as seguintes condições [conforme n.º 2 do artigo 4.º do RMUE]:

- Se destinem exclusivamente a estacionamento e ou áreas técnicas;
- Se verifique a separação física e funcional entre o estacionamento e o espaço [de habitação/comércio/serviços] que lhe é contíguo, tendo este uma profundidade igual ou superior a 6 metros;
- O estacionamento constitua uma fração única [um espaço único, como referido no ponto 15 do Capítulo I] pertencente a todas as outras frações.



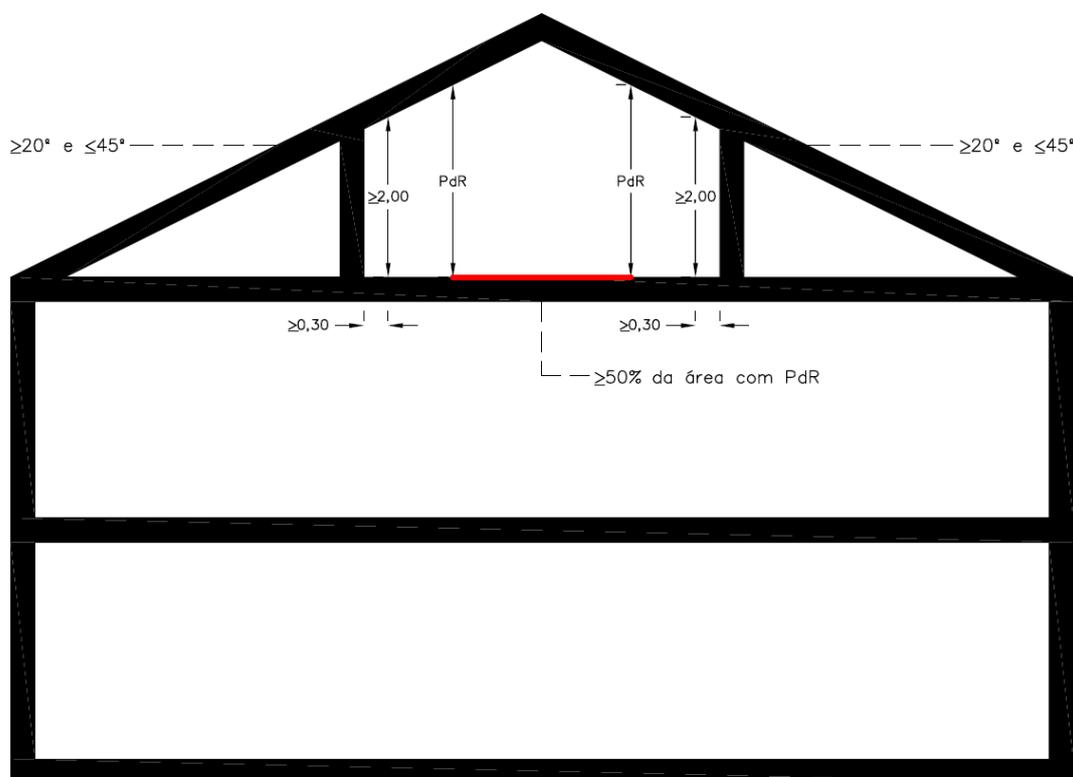
c) Os lanços de escadas não são contabilizados na medição da superfície de pavimento do piso de cota superior, por não constituírem pavimento nesse piso (na prática desconta-se o último lanço de escadas) [adaptação dos critérios de medição uniformizadores de área bruta de construção constantes do Anexo X – Normas interpretativas do Regulamento n.º 255/2012 – Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação].



d) As zonas ocupadas por poços de ascensor ou monta-cargas apenas são contabilizadas no seu nível mais baixo, sendo incluídas na superfície de pavimento do respetivo piso (na prática só se contabiliza uma vez) [adaptação dos critérios de medição uniformizadores de área bruta de construção constantes do Anexo X – Normas interpretativas do Regulamento n.º 255/2012 – Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação].



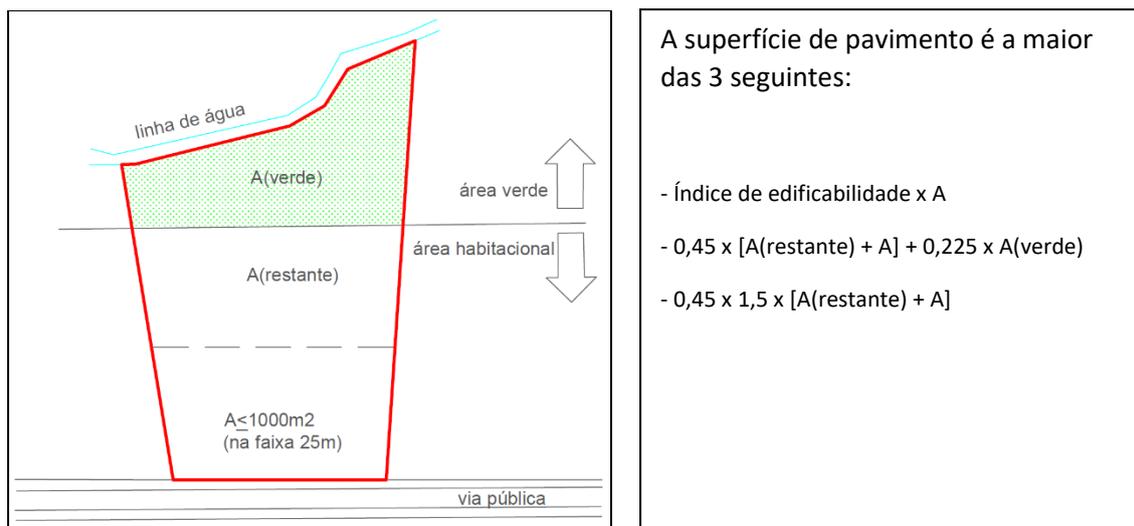
e) Não são contabilizados na superfície de pavimento as áreas dos sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais, que correspondem a espaços em que o pé-direito não se conforma com o definido no artigo 79.º do RGEU, medido entre o pavimento do piso e os elementos estruturais que compõem a cobertura do sótão, sem prejuízo da verificação dos restantes normativos do RGEU, nomeadamente o disposto no artigo 66.º quanto a compartimentos de habitação [adaptação dos critérios de medição uniformizadores de área bruta de construção constantes do Anexo X – Normas interpretativas do Regulamento n.º 255/2012 – Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação].



Sotão com pé-direito regulamentar (PdR) para fins habitacionais
(Art.ºs 38.º e 79.º do RGEU)



f) Para o cálculo da superfície máxima de pavimento a autorizar no caso de aplicação das medidas supletivas (artigo 95.º do Regulamento do PDM de Coimbra)



C. Critérios a usar no cálculo do índice de impermeabilização



a) Numa operação de loteamento a área a ceder para domínio público (a impermeabilizar), deve ser contabilizada juntamente com o restante terreno para o cálculo do índice de impermeabilização, com exceção de áreas cedidas para execução de vias estruturantes [de acordo com o documento interpretativo do RPDMC, elaborado a 17-10-2014].



b) o caso de licenciamentos a área a ceder para o domínio público (a impermeabilizar) não é contabilizada para o cálculo do índice de impermeabilização, salvo se for mais favorável ao requerente [de acordo com o documento interpretativo do RPDMC, elaborado a 17-10-2014].

[Redação dada pela deliberação n.º 3923/2025, de 28 de julho, da Câmara Municipal, em que foi aprovado a aclaração da alínea b) passando a mesma a ter a redação acima]

D. Critérios a usar na medição da área do terreno/prédio

Numa operação urbanística o terreno/prédio a considerar para efeitos de medição e aplicação do(s) índice(s) previsto(s) no PDM é aquele que vai ser objecto da operação urbanística independentemente de a área do terreno/prédio fazer parte de dois ou mais artigos matriciais. A junção dos artigos matriciais num único artigo matricial deverá ser feita pelo requerente antes do pagamento das taxas devidas.

[Redação dada pela deliberação n.º 3923/2025, de 28 de julho, da Câmara Municipal, em que foi aprovada a introdução do novo critério D.]

CAPÍTULO III

Elementos a apresentar pelos requerentes

1. Medição



A instrução das operações urbanísticas deve conter os desenhos correspondentes às medições efetuadas relativamente ao levantamento topográfico (com o limite da propriedade na sua totalidade), à planta de implantação, à planta com às áreas de cedência, à planta de arranjos exteriores (com os respetivos materiais de revestimento), às plantas de todos os pisos, aos cortes e aos alçados. Estes desenhos, a apresentar em ficheiros no formato dwfx, devem permitir digitalmente a confirmação por parte dos serviços da Câmara Municipal das medições efetuadas, dispor de cores ou tramas diferenciadas e de legenda adequada.

No caso das operações de loteamento a planta de síntese não deve ser sobrecarregada com os desenhos referentes às medições, devendo estes ser apresentados autonomamente em ficheiros no formato dwfx.

As medições a apresentar pelo requerente devem conter a assinatura do respetivo técnico, que se responsabiliza pela veracidade dos dados nelas contidos.

2. Ficha Técnica | Coeficiente de Impermeabilização



Ficha técnica do material de revestimento a aplicar, bem como o pormenor construtivo do assentamento do mesmo no solo, para aferição do coeficiente de impermeabilização que será

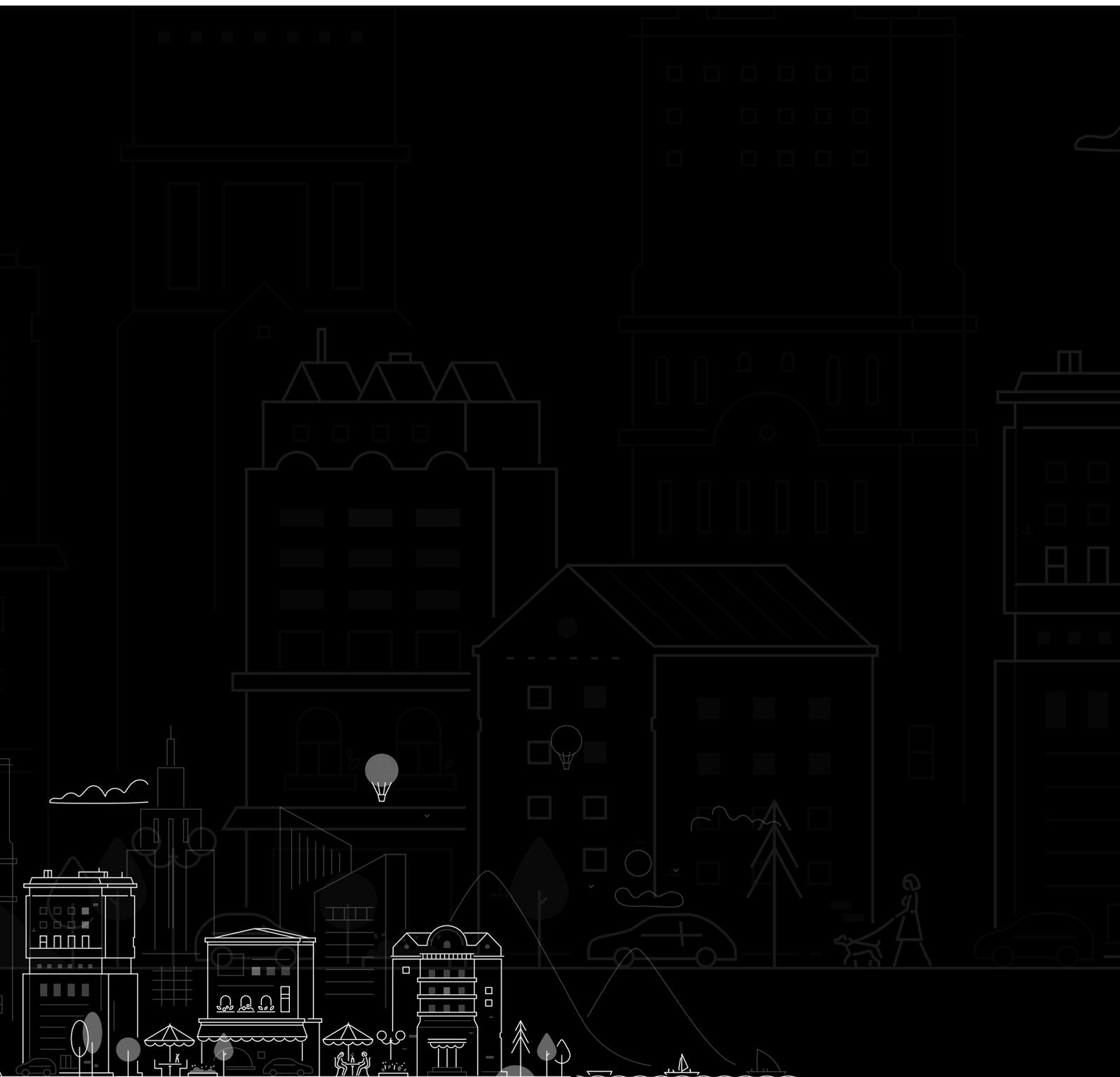
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANÍSTICA

MANUAL DE BOAS PRÁTICAS | NOTAS INTERPRETATIVAS

considerado como semipermeável (0,5) ou impermeável (1), para efeitos do cálculo do índice de impermeabilização do solo.

Para a definição do índice de impermeabilização do solo associado à utilização de materiais semipermeáveis, é adotado o índice constante da ficha técnica do material de revestimento a aplicar, bem como o pormenor construtivo do para assentamento do mesmo no solo, sempre que essas especificações técnicas tenham sido sujeitas a testes de permeabilidade realizados/validados por entidade acreditada para o efeito, Pelo Instituto Português de Acreditação (IPAC).

[Redação dada pela deliberação n.º 2702/2024, de 22 de julho, da Câmara Municipal, em que foi aprovado o ajustamento da presente nota interpretativa]



CÂMARA MUNICIPAL
DE
COIMBRA