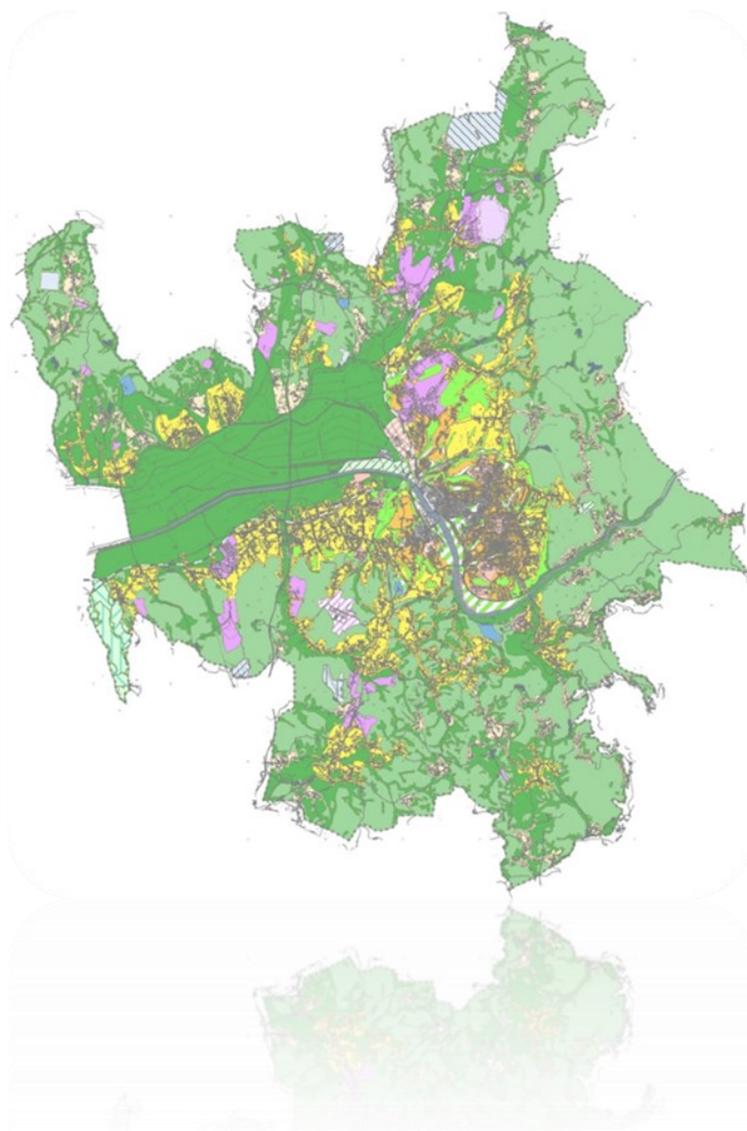




CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE COIMBRA

3.ª ALTERAÇÃO



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Dezembro de 2023

FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

<i>Título</i>	Plano Diretor Municipal – 3.ª Alteração Relatório de Fundamentação
<i>Descrição</i>	Apresenta e fundamenta a Proposta de Alteração (3.ª Alteração) ao PDM
<i>Serviço</i>	Departamento Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial Divisão de Planeamento Territorial
<i>Data do documento</i>	Dezembro de 2023
<i>Coordenação</i>	Rui Campino, Arquiteto Paisagista Diretor do Departamento de Estudos Estratégicos, Planeamento e Desenvolvimento Territorial Carlos Duarte, Engenheiro Civil Chefe da Divisão de Planeamento Territorial
<i>Equipa de projeto</i>	Rui Cotão, Arquiteto Jorge Barata, Arquiteto Luís Figueira, Geógrafo Iris China, Geógrafa
<i>Estado do documento</i>	Para aprovação da Câmara Municipal de Coimbra e envio à CCDRC para parecer



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

ÍNDICE

1. Introdução	2
2. Antecedentes	2
3. Proposta de Alteração ao PDM	13
4. Conclusão	17



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório descreve e fundamenta a **Proposta de Alteração (3.ª alteração) ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Coimbra. A proposta de alteração ao PDM**, elaborada nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), **tem por objeto a alteração dos artigos 101.º (Regime de edificabilidade), n.ºs 1 e 2, e 133.º (Casos especiais de aplicação dos índices) do Regulamento do PDM, com incidência nos “Espaços de atividades económicas/Área de atividades económicas AE2”, compatibilizando-os com as Medidas Preventivas atualmente em vigor.**

2. ANTECEDENTES

2.1. A Câmara Municipal na sua reunião de 21 de fevereiro de 2022, deliberou (Deliberação n.º 227/2022):

“a) Suspender parcialmente o Plano Diretor Municipal, pelo prazo de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 1 (um), caso se revele necessário, já que se verificam circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no Plano, sendo suspensos os artigos 101.º, n.ºs 1 e 2, 132.º e 133.º do Regulamento, com incidência sobre as áreas definidas na 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;

b) Estabelecer Medidas Preventivas com incidência sobre as áreas identificadas e com a redação que consta do documento “Proposta de Suspensão Parcial do PDM e Estabelecimento de Medidas Preventivas - Fundamentação” e que aqui se transcrevem:

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 3.º

Regime de edificabilidade

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

- Índice volumétrico de 7,5m³/m²;
- Índice de impermeabilização do solo de 0,80;
- Altura da edificação de 15,0 m, exceto situações devidamente justificadas por razões técnicas.

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

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 m², 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:

Usos	Oferta Normal de Estacionamento	Estacionamento Público	Zonas de Serviço	
	(mínimo)	(mínimo)		
Residencial ou equiparado				
Habitacões T3 ou superior	Lugar/fogo	2,5	33,3%	
Habitacões inferiores a T3	Lugar/fogo	1,5		
Serviços				
<= 2.500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	4	80%	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
> 2.500 m ² Sp .	Lugar/100 m ² Sp .	3		
Comercial				
Retalhista < 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp .	3,5	80%	
Shopping / Centro Comercial	Lugar/100 m ² Sp	4		



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Usos	Oferta Normal de Estacionamento	Estacionamento Público		Zonas de Serviço
	(mínimo)	(mínimo)		
Grossista e hipermercados ou retalhista ≥ 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp .	3		10 m ² /100 m ² Sp . com um mínimo de 50 m ²
Industrial ou equiparado				
Indústria	Lugar/100 m ² Sp .	2,5	20%	5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 70 m ²
Salas de uso público				
Sala com pista de dança	Lugar/100 m ² área pública	12	80%	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
Cinemas	Lugar/cadeira	0,3		
Teatros / Salas de Espetáculos/Equipamentos desportivos	Lugar/cadeira	0,35		
Museus / Galerias	Lugar/100 m ² Sp .	4		
Bibliotecas	Lugar/100 m ² Sp .	4		
Hotelaria				
Estabelecimentos hoteleiros de 4/5 estrelas	Lugar/unidade de alojamento	1,25	80%	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 140 m ² + 1 autocarro se >50 unidades de alojamento,
Estabelecimentos hoteleiros inferiores a 4 estrelas e equiparados	Lugar/unidade de alojamento	1		



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Usos	Oferta Normal de Estacionamento	Estacionamento Público		Zonas de Serviço
	(mínimo)	(mínimo)		
				para largada /tomada de passageiros
Restauração				
Restaurante	Lugar/100 m ² área pública	25	80%	10 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 20 m ²
Bar / café				
Equipamentos para prestação de Serviços de Saúde				
Hospitais	Lugar/cama e por consultório	2	80%	5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 50 m ²
Clínicas e centros de saúde	Lugar/consultório e por cama	2		
Equipamentos de ensino / Formação profissional				
Superior / Formação profissional	Lugar/estudante ou formando	0,3	50%	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
Secundário e básico	Lugar/estudante	0,1		
Primário e pré-primário	Lugar/sala de aula	1		

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

c) Submeter a proposta de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal, bem como a proposta de Medidas Preventivas, a parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, para posterior envio à Assembleia Municipal para aprovação;

d) Abrir o procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal, que deverá estar concluído no prazo de vigência das Medidas Preventivas, aprovar a definição da oportunidade da alteração ao plano e os respetivos termos de referência, conforme documento “Definição de oportunidade, termos de referência e justificação de não sujeição a avaliação ambiental”, e estabelecer o prazo de 15 dias (participação preventiva) para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração do plano;

e) Qualificar a alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, com a fundamentação constante no n.º 7 do documento “Definição de oportunidade, termos de referência e justificação de não sujeição a avaliação ambiental”;

f) Promover a publicação da deliberação (da Câmara Municipal) que determina a abertura do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Coimbra na 2.ª Série do Diário da República, na comunicação social (1 jornal de âmbito nacional e 2 jornais de âmbito local), na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e no sítio na Internet da Câmara Municipal;

g) Dar conhecimento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) do teor da deliberação que determina a abertura do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Coimbra e solicitar o acompanhamento do respetivo procedimento de alteração.”

2.2. A proposta de Suspensão Parcial do PDM e de Estabelecimento de Medidas Preventivas, objeto de parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), foi aprovada pela Assembleia Municipal, na 2.ª Sessão Ordinária de 2022 realizada a 28 de abril, sob proposta da Câmara Municipal de 18 de abril de 2022, tendo sido publicadas no Diário da República, 2.ª série, n.º 112, de 9 de junho, através do Aviso n.º 11861/2022, com a Declaração de Retificação n.º 569/2022, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 122, de 27 de junho.

2.3. A abertura do procedimento de alteração, o período de participação preventiva, o modo de participação, bem como os locais de consulta, foram divulgados, através do Edital n.º 175/2022, de 1 de setembro de 2022, no átrio dos Paços do Concelho, nas sedes das Juntas de Freguesia do Município, na página eletrónica oficial do Município, na comunicação social (Diário de Coimbra, Diário As Beiras e Correio da Manhã), no Diário da República - 2.ª série (N.º 192, de 4 de outubro de 2022 - Aviso n.º 19057/2022) e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT):



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Edital n.º 175/2022, de 1 de setembro, afixado no átrio dos Paços do Município:



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

EDITAL N.º 175/2022

Início do Procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra

Ana Maria César Bastos Silva, Vereadora da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas atuais redações, que a Câmara Municipal de Coimbra, na sua reunião pública realizada a 21 de fevereiro de 2022, deliberou (Deliberação n.º 227/2022) aprovar a abertura do procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal, bem como a definição da oportunidade da alteração, os respetivos termos de referência e a qualificação da alteração como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

A alteração, que decorre da Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal e do Estabelecimento de Medidas Preventivas, publicadas em Diário da República, 2.ª série, n.º 112, de 9 de junho de 2022, através do Aviso n.º 11861/2022, tem por âmbito a alteração dos artigos 101.º, n.ºs 1 e 2, 132.º e 133.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, com incidência nos "Espaços de atividades económicas / Área de atividades económicas AE2", devendo estar concluída no prazo de vigência das Medidas Preventivas, que é de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 1 (um), caso se revele necessário.

A Câmara Municipal deliberou, ainda, estabelecer um período de participação preventiva de 15 (quinze) dias, contados a partir do quinto dia útil à data da publicação do presente Edital no Diário da República, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal.

A participação deverá ser formalizada por escrito e de forma fundamentada, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, e enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-coimbra.pt, contendo, em qualquer uma das formas, a identificação completa do(s) seu(s) subscritor(es).

Mais se torna público que o processo pode ser consultado no sítio do Município na internet (www.cm-coimbra.pt) e, mediante marcação prévia, na Divisão de Planeamento Territorial da Câmara Municipal de Coimbra, sita na Praça 8 de Maio, n.º 37 Coimbra, nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado e devidamente autenticado com selo branco, e outros de igual teor que serão afixados no Átrio dos Paços do Concelho, no Diário da República, na comunicação social, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt) e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.

Coimbra, 1 de setembro de 2022

A Vereadora

Por delegação/subdelegação de competências (Despacho n.º 19/Pr/2021, de 26 de outubro)

ANA MARIA
CESAR BASTOS
SILVA

Digitally signed by ANA MARIA
CESAR BASTOS SILVA
Date: 2022.09.01 17:48:39
+01:00

Professora Doutora Ana Maria César Bastos Silva

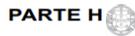


CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Diário da República (2.ª Série – N.º 192) – Aviso n.º 19057/2022, de 4 de outubro:



Diário da República, 2.ª série



PARTE H Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 192

4 de outubro de 2022

Pág. 242

N.º 192

4 de outubro de 2022

Pág. 243

MUNICÍPIO DE COIMBRA

Aviso n.º 19057/2022

Sumário: Abertura do procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra e participação preventiva.

Início do Procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra

Ana Maria César Bastos Silva, Vereadora da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas atuais redações, que a Câmara Municipal de Coimbra, na sua reunião pública realizada a 21 de fevereiro de 2022, deliberou (Deliberação n.º 227/2022) aprovar a abertura do procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal, bem como a definição da oportunidade da alteração, os respetivos termos de referência e a qualificação da alteração como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

A alteração, que decorre da Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal e do Estabelecimento de Medidas Preventivas, publicadas no Diário da República, 2.ª série, n.º 112, de 9 de junho de 2022, através do Aviso n.º 11861/2022, tem por âmbito a alteração do artigo 101.º, n.º 1 e 2, artigo 132.º e artigo 133.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, com incidência nos "Espaços de atividades económicas/Área de atividades económicas AE2", devendo estar concluída no prazo de vigência das Medidas Preventivas, que é de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 1 (um), caso se revele necessário.

A Câmara Municipal deliberou, ainda, estabelecer um período de participação preventiva de 15 (quinze) dias, contados a partir do quinto dia útil à data da publicação do presente Edital no Diário da República, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal.

A participação deverá ser formalizada por escrito e de forma fundamentada, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, e enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio, 3000-300 Coimbra ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-coimbra.pt, contendo, em qualquer uma das formas, a identificação completa do(s) seu(s) subscritor(es).

Mais se torna público que o processo pode ser consultado no sítio do Município na internet (www.cm-coimbra.pt) e, mediante marcação prévia, na Divisão de Planeamento Territorial da Câmara Municipal de Coimbra, sita na Praça 8 de Maio, n.º 37 Coimbra, nos dias úteis, das 9:30 horas às 12:00 horas e das 14:30 horas às 17:00 horas.

Para os devidos e legais efeitos, emite-se e publica-se o presente Edital, que vai assinado e devidamente autenticado com selo branco e outros de igual teor que serão afixados no Átrio dos Paços do Concelho, no Diário da República, na comunicação social, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), na página eletrónica oficial do Município (www.cm-coimbra.pt) e demais lugares de uso e costume.

Registe-se e publique-se.

Por delegação/subdelegação de competências — (Despacho n.º 19/P/II/2021, de 26 de outubro).

1 de setembro de 2022. — A Vereadora, Prof.ª Doutora Ana Maria César Bastos Silva.

Deliberação

Deliberação n.º 227/2022 (21/02/2022) tomada na reunião ordinária da Câmara Municipal de 21 de fevereiro de 2022.

[...]

Abriu o procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal, que deverá estar concluído no prazo de vigência das Medidas Preventivas, aprovar a definição da oportunidade da alteração ao plano e os respetivos termos de referência, conforme documento "Definição de oportunidade, termos de referência e justificação de não sujeição a avaliação ambiental", e estabelecer o prazo de 15 dias (participação preventiva) para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração do plano;

Qualificar a alteração ao Plano Diretor Municipal de Coimbra como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, com a fundamentação constante no n.º 7 do documento "Definição de oportunidade, termos de referência e justificação de não sujeição a avaliação ambiental";

Promover a publicação da deliberação (da Câmara Municipal) que determina a abertura do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Coimbra na 2.ª série do Diário da República, na comunicação social (1 jornal de âmbito nacional e 2 jornais de âmbito local), na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) e no sítio na Internet da Câmara Municipal;

Dar conhecimento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR) do teor da deliberação que determina a abertura do procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Coimbra e solicitar o acompanhamento do respetivo procedimento de alteração.

Deliberação tomada por maioria e em minuta.

29 de agosto de 2022. — O Chefe da Divisão de Planeamento Territorial, Rui Campino do Nascimento.

615673009

www.dre.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

2.4. O processo de alteração ao PDM esteve disponível para consulta no Sítio *internet* do Município de Coimbra (www.cm-coimbra.pt) e na Divisão de Planeamento Territorial (DPT) da Câmara Municipal, sita na Praça 8 de maio, n.º 37, Coimbra.

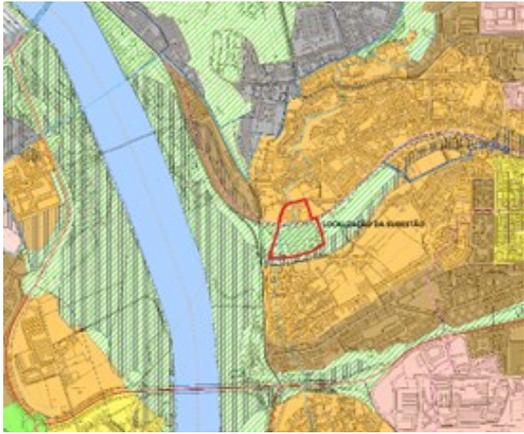
2.5. A participação dos interessados pôde ser formalizada por escrito e de forma fundamentada, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, enviada para o endereço postal Praça 8 de Maio – 3000-300 Coimbra ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-coimbra.pt.

2.6. Durante o período de participação preventiva, que decorreu entre 13 de outubro e 3 de novembro de 2022, foram recebidas 3 (três) participações, nenhuma delas com enquadramento no âmbito da alteração por se referirem a pedidos de alteração da classificação/qualificação do solo.

2.7. Nas tabelas seguintes apresenta-se uma síntese das participações recebidas, bem como a respetiva análise em termos de enquadramento no âmbito do presente procedimento de alteração do PDM:

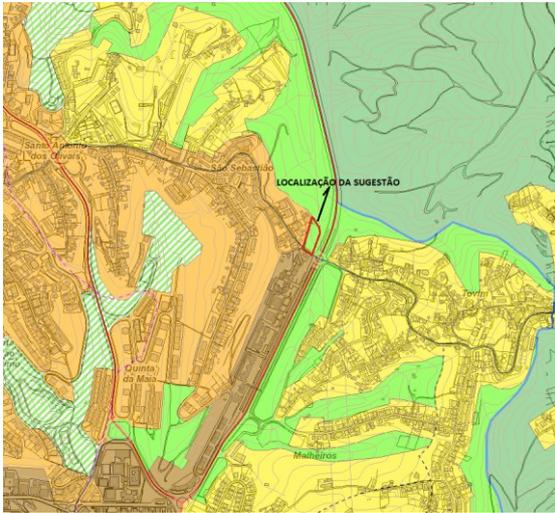


CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Participação 1	
Nome do requerente: MALABAN – Empreendimentos e Investimentos Imobiliários, Lda.	Regt.º 60809, de 03.11.2022
Localização: Arregaça - Unidade Fabril da Sociedade de Porcelanas, S.A.	Sugestão: Alteração da classificação/ qualificação do solo de Espaço Verde/ Área Verde de Recreio e Lazer para Espaço de Atividades Económicas. Fundamentação: . A área em causa é constituída por pré-existências edificadas, devolutas e em estado de ruína, pertencentes à antiga Unidade Fabril da Sociedade de Porcelanas, S.A; - Essas pré-existências, inseridas, parte, em Área Verde de Recreio e Lazer, são suscetíveis de serem recuperadas e reconvertidas para outras atividades económicas, não industriais, nomeadamente para comércio, serviços e equipamentos (ex: residências para estudantes ou lar de idosos).
	
Enquadramento no âmbito do procedimento de alteração: A pretensão não se enquadra no âmbito do presente procedimento de alteração ao PDM , por se referir a pedido de alteração da classificação/ qualificação do solo.	



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Participação 2	
Nome do requerente: João Carlos dos Santos Lopes Seco e outros	Regt.º 74623, de 03.11.2022
Localização: Rua Brigadeiro Correia Cardoso – Tovim de Baixo	Sugestão: Alteração da classificação/ qualificação do solo de Espaço Verde/ Área Verde de Proteção e Enquadramento para Espaço Habitacional/ Área Habitacional H3. Fundamentação: <ul style="list-style-type: none">- O terreno tem atualmente serventia pela Rua Brigadeiro Correia Cardoso e está classificado parte como Área Habitacional H3 e o restante como Área Verde de Proteção e Enquadramento;- No âmbito de um antigo processo de loteamento, a desenvolver para norte, foi solicitada a passagem de um novo arruamento ao fundo do terreno em causa, paralelo à Rua Augusto Vaz Serra, a ligar à Rua Brigadeiro Correia Cardoso, permitindo uma alternativa de saída do referido loteamento;- Na eventualidade de construção desse arruamento, fará sentido alargar a Área Habitacional H3 até aos seus limites, alterando a classificação de Área Verde de Proteção e Enquadramento, e permitindo a construção de edifícios que façam o remate das pré-existentências.
	
Enquadramento no âmbito do procedimento de alteração: A pretensão não se enquadra no âmbito do presente procedimento de alteração ao PDM , por se referir a pedido de alteração da classificação/ qualificação do solo.	



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PDM

A presente proposta de Alteração (3.ª Alteração) ao Plano Diretor Municipal é, assim, o culminar do processo iniciado pela Câmara Municipal de Coimbra em 21 de fevereiro de 2022, através da Deliberação n.º 227/2022, a qual determina a **suspensão parcial do PDM** (suspensão dos artigos 101.º, n.ºs 1 e 2, 132.º e 133.º do Regulamento, com incidência sobre as áreas definidas na 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), o **estabelecimento de Medidas Preventivas** com incidência naquelas áreas e a **abertura do procedimento de alteração ao PDM**.

Trata-se, assim, de uma alteração de âmbito regulamentar que, dando continuidade ao disposto nas Medidas Preventivas, altera os **artigos n.ºs 101.º, n.º 1 e n.º 2, e 133.º do Regulamento do PDM**, nos termos identificados no Quadro seguinte, e que em síntese consiste na:

- a) **Substituição do 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 m², e de 0,50 à área restante de terreno **por um índice volumétrico** (quociente entre o volume total da edificação e a área do solo a que diz respeito) de 7,5 m³/m²;
- b) **Alteração da altura máxima da edificação de 12,5 m para 15,0 m**, excetuando-se situações devidamente justificadas por razões técnicas, o que permitindo acolher empresas com layouts que exigem uma maior altura da edificação, não tem impacte significativo no território;
- c) **Redução até 50% da dotação de estacionamento** estabelecida para os usos de indústria ou equiparado sobre o número de lugares de estacionamento privativo, desde que devidamente justificada com a apresentação de um Plano de Transportes, subscrito por técnico da especialidade e aceite pela Câmara Municipal, o qual deverá apresentar alternativas ao uso de veículo automóvel particular.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo a alterar	Redação atual	Redação proposta
Artigo 101.º Regime de edificabilidade	<p>1 - A ocupação da área de atividades económicas AE2 fica sujeita aos parâmetros máximos de edificabilidade definidos nas alíneas seguintes:</p> <p>a) 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 m², e de 0,50 à área restante de terreno;</p> <p>b) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;</p> <p>c) Altura da edificação de 12,5 m, exceto instalações técnicas devidamente justificadas;</p> <p>d) No caso de construção de habitação, o número de pisos é de 3;</p> <p>2 - Excetuam-se da aplicação do disposto no número anterior:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) As situações de remate de frente urbana numa distância máxima de 50 metros medidos ao longo da via pública.</p> <p>3 - A ocupação das áreas de atividades económicas AE2, deverá ainda cumprir as seguintes condições:</p>	<p>1 - [...]</p> <p>a) Índice volumétrico de 7,5 m³/m²;</p> <p>b) [...]</p> <p>c) Altura da edificação de 15,0 m, exceto situações devidamente justificadas por razões técnicas.</p> <p>d) [Revogada]</p> <p>2 - [...]</p> <p>a) A construção, nos termos previstos na alínea b) do n.º 4 do artigo 100.º, de nova habitação, que fica sujeita aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:</p> <p>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 m², e de 0,50 à área restante de terreno;</p> <p>ii) Índice de impermeabilização do solo de 0,80;</p> <p>iii) Número de pisos de 3;</p> <p>b) [Anterior alínea a)];</p> <p>c) [Anterior alínea b)];</p> <p>d) A realização de obras, sempre que tal se mostre necessário, para dotar as edificações de condições de funcionalidade.</p> <p>3 - [...]</p>



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo a alterar	Redação atual	Redação proposta
	<p>a) Controlo eficaz, se for o caso, das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos;</p> <p>b) Tratamento de efluentes, sempre que necessário, em estação própria antes de serem lançados na rede pública ou linhas de drenagem natural, devendo o projeto justificar tecnicamente o tratamento dos diferentes efluentes produzidos;</p> <p>c) Tratamento dos espaços livres não impermeabilizados preferencialmente como espaços verdes.</p> <p>4 - Quando a localização de novas atividades nestas áreas confinar com áreas habitacionais, deverá garantir-se entre estas e a nova edificação a existência de uma faixa arbórea e arbustiva contínua de proteção, com a largura mínima de 20 metros, devendo a utilização de valores menores ser devidamente justificada em função do fraco potencial lesivo para as atividades localizadas na contiguidade da zona habitacional e verificação prévia do Regulamento Geral do Ruído.</p>	<p>a) [...]</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>4 - [...]</p>
Artigo 133.º Casos especiais de aplicação dos índices	<p>1 - A Câmara Municipal, sem prejuízo de legislação específica aplicável, pode dispensar ou reduzir o cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida, quando se verifique uma das seguintes condições:</p> <p>a) O seu cumprimento implique a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico ou arqueológico, integração em conjuntos edificados de reconhecido interesse histórico ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;</p> <p>b) As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada;</p>	<p>1 - [...]</p> <p>a) [...]</p> <p>b) [...]</p>



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo a alterar	Redação atual	Redação proposta
	<p>c) A impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica claramente reconhecida, nomeadamente em função das características geotécnicas do terreno, do comprometimento da segurança de edificações envolventes ou interferência com equipamentos e infraestruturas existentes.</p> <p>2 - Pode, ainda, sem prejuízo de legislação específica aplicável, ser dispensado o cumprimento das dotações de estacionamento previstas no artigo anterior, as obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, de que não resulte um acréscimo superior a 20% da área de construção existente.</p> <p>3 - Os planos de urbanização e de pormenor que venham a ser elaborados, devem estudar e aprofundar as necessidades de estacionamento, adequadas à respetiva área de intervenção, podendo adotar variações dos valores e normas estabelecidos no presente título.</p>	<p>c) [...]</p> <p>2 - A dotação de estacionamento estabelecida para os usos de indústria ou equiparado pode ser reduzida até 50%, apenas sobre o número de lugares de estacionamento privativo, desde que devidamente justificado com a apresentação de um Plano de Transportes, subscrito por técnico da especialidade e aceite pela Câmara Municipal, o qual deverá apresentar alternativas ao uso de veículo automóvel particular.</p> <p>3 - [Anterior n.º 2]</p> <p>4 - [Anterior n.º 3]</p>



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

5. CONCLUSÃO

A presente proposta de alteração (3.ª alteração) ao Plano Diretor Municipal de Coimbra – 1.ª Revisão, que o presente documento descreve e fundamenta visa, assim, adequar as atuais normas do PDM a novas perspetivas de desenvolvimento económico e social local, incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano, nomeadamente por desadequação das normas do Regulamento em vigor, em concreto dos artigos n.ºs 101.º, n.ºs 1 e 2, e 133.º, com incidência sobre os “Espaços de atividades económicas/Área de atividades económicas AE2” definidos na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, que não permitem dar resposta atempada à necessidade de acolhimento e fixação de projetos/iniciativas de desenvolvimento económico estratégicos para o município.