



## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

EX.MO SENHOR  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
COIMBRA  
PC 8 DE MAIO  
3004-007 COIMBRA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
PCGT ID 926	2023-12-19	UOT-DOT 6/2024 Proc: PDM-CO.03.00/1-22	2024-01-08

ASSUNTO: 3.ª Alteração (regulamentar) da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra  
– Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 86.º do RJGT

A Câmara Municipal de Coimbra (CMC) remeteu, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT – ID 926), uma proposta de **Alteração (3.ª) da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDMC)**, para apreciação e agendamento de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT).

Atendendo a que não há lugar à audição de outras entidades porquanto as alterações pretendidas, de carácter regulamentar, incidem apenas sobre a parametrização urbanística a aplicar aos Espaços de Atividades Económicas, na subcategoria Área de Atividades Económicas AE2, considera-se que o presente parecer substitui a ata da Conferência Procedimental, para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Determinando o RJGT, no artigo 85.º, n.º 2, que as entidades consultadas no âmbito do acompanhamento se pronunciem sobre o **cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis** e a **conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes**, em vigor ou em preparação (n.º 2 do artigo 22.º do RJGT), analisados os documentos disponibilizados, informa-se:

#### 1. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Para o respetivo efeito, disponibilizou a CMC, na já referida plataforma, em cumprimento do n.º 5 do artigo 86.º do RJGT, os seguintes elementos:

- Relatório de fundamentação da proposta
- Regulamento – proposta de alteração
- Deliberação Municipal de 18/12/2023

#### 2. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O Plano Diretor Municipal de Coimbra – 1ª revisão (PDMC), foi publicado através do Aviso n.º 7635/2014, de 01/07, e objeto de uma alteração por adaptação pelo Aviso 8289/2017, de 24/07, e uma

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

alteração para adequação ao *novo* RJGT, publicada pelo Aviso n.º 3731/2022, de 22/02. Foi, ainda, objeto de Suspensões pelo Aviso n.º 8768/2019, de 21/05; pelo Aviso n.º 11861/2022, de 09/06, retificado pela Declaração de Retificação n.º 569/2022, de 27/06 e pelo Aviso n.º 3245/2023, de 15/02.

A presente proposta de Alteração foi desencadeada na sequência da Suspensão e estabelecimento de Medidas Preventivas publicadas através do aludido Aviso n.º 11861/2022, de 09/06 e destina-se a conformar o PDM, ao nível do Regulamento, com o previsto e objetivado neste último procedimento de dinâmica do IGT.

A referida Suspensão surgiu como resposta à constatação da desadequação das normas do regulamento do PDM que, não permitindo acolher diversos pedidos de ampliação de unidades existentes e novas/potenciais unidades em Espaços de Atividades Económicas - Área de Atividades Económicas AE2, se constituía como um impedimento ao desenvolvimento económico do concelho. Tratou-se, conseqüentemente, de uma suspensão de natureza regulamentar, designadamente dos artigos 101.º (Regime de Edificabilidade), n.ºs 1 e 2 e dos artigos 132.º (Índices de Estacionamento) e 133.º (Casos Especiais da Aplicação de índices), incidindo territorialmente sobre os já referenciados “Espaços de Atividades Económicas/Área de Atividades Económicas AE2”, sendo as Medidas Preventivas estabelecidas de carácter antecipatório, sujeitando a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) as seguintes ações: Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de alteração e reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio; e trabalhos de remodelação de terrenos.

### **3. TRÂMITES E EXIGÊNCIAS LEGAIS**

#### **3.1 Enquadramento legal**

---

Conforme a informação constante dos documentos Termos de Referência e Relatório de Fundamentação, disponibilizados pela CMC na PCGT, a proposta de Alteração em causa é sustentada pela Suspensão e pelas Medidas Preventivas publicadas através do aludido Aviso n.º 11861/2022.

Nesta sequência, considera-se que o procedimento encontra enquadramento legal no n.º 7 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, na sua redação atual, seguindo a tramitação prevista nos artigos 118.º a 120.º do mesmo diploma.

#### **3.2 Deliberação Municipal**

---

A decisão de proceder à 3.ª alteração da 1.ª Revisão do PDM de Coimbra foi tomada por deliberação municipal de 21.02.2022, em reunião pública, tendo sido estabelecido o prazo 2 anos, prorrogável por mais 1 (prazo máximo de vigência das Medidas Preventivas que fundamentam o procedimento de Alteração), para a conclusão do procedimento e de 15 dias para a Participação Pública Preventiva, o que dá cumprimento ao n.º 1 do artigo 76.º do RJGT.

## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

Mais foi deliberado não sujeitar o procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto dos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica – RJAAE), na sua redação atual.

### 3.3 Termos de Referência

---

O documento *Termos de Referência*, disponibilizado na PCGT, foi aprovado na reunião do órgão executivo municipal na qual foi determinada a abertura do procedimento de Alteração e comporta a definição da necessidade e da oportunidade de alteração do PDM, assim como os objetivos e a base programática a adotar, em cumprimento do estipulado n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

### 3.4 Publicação e Publicitação

---

O início do procedimento de Alteração do PDM foi publicado através do Aviso n.º 19057/2022, no Diário da República n.º 192, 2.ª série, de 04/10/2022, em conformidade com o prescrito no n.º 1 do artigo 76.º conjugado com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT. Consta dos documentos submetidos através da PCGT para efeitos de emissão de parecer que a divulgação do procedimento foi feita com recurso ao Edital Municipal n.º 175/2022, de 1 de setembro de 2022, afixado no átrio dos Paços do Concelho e nas sedes das Juntas de Freguesia do Município, à página eletrónica oficial do Município e à comunicação social, nomeadamente, os jornais Diário de Coimbra, Diário As Beiras e Correio da Manhã.

Visto que apenas foram apresentados os elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas à publicitação através de Edital, devem os restantes ser juntos ao processo para que se considerem cumpridas todas as formalidades legais exigidas (n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º).

### 3.5 Participação Pública Preventiva

---

Da deliberação municipal supracitada, consta a determinação de um período de participação pública (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, correspondente a 15 dias úteis dando, assim, cumprimento ao estatuído no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.

Consta na PCGT que esta fase decorreu entre 13/10 e 03/11 de 2022, durante a qual foram recebidas 3 participações, “nenhuma delas com enquadramento no âmbito da alteração por se referirem a pedidos de alteração da classificação/qualificação do solo”, conforme o Relatório de Fundamentação.

### 3.6 Prazo para a elaboração

---



## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

O prazo estabelecido para elaborar a Alteração do PDM, na deliberação municipal, foi de 2 anos, prorrogável por mais 1 (prazo máximo de vigência das Medidas Preventivas (MP) que fundamentam o procedimento de Alteração).

Considerando a data da publicação da Suspensão e MP (09/06/2022), a atual fase procedimental encontra-se dentro do prazo estabelecido.

### 3.7 Cartografia

Tratando-se de uma alteração meramente regulamentar, isto é, sem reflexo nas peças desenhadas do Plano, as questões relacionadas com a cartografia não são aplicáveis.

### 3.8 Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica - RJAEE), na sua atual redação, compete à entidade responsável pela elaboração do plano a decisão sobre a sua sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

Neste seguimento, nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, a CMC decidiu não sujeitar a Alteração do PDM a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base no enquadramento das prescrições do procedimento nos critérios estabelecidos no anexo ao DL 232/2007, de 15/06, na sua redação atual.

O documento referente ao Relatório de fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica faz parte do conteúdo documental da Alteração do Plano (al. b) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, por analogia) pelo que deve constituir um elemento autónomo e não apenas um capítulo no documento “Termos de Referência”. Deste modo, o referido Relatório deverá ser junto ao processo e disponibilizado na fase de Discussão Pública.

## 4. CONTEÚDO MATERIAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo material apropriado à sua natureza.

## 5. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A proposta de Alteração adota, de forma geral, o conteúdo documental apropriado à sua natureza, devendo ser completado de acordo com o exposto nos pontos 3.4 e 3.8 deste parecer.

## 6. COMPATIBILIDADE COM OS PROGRAMAS EXISTENTES

Considerando a natureza e o alcance das alterações a introduzir, a proposta demonstra compatibilidade com os programas existentes.

## 7. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA



## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

Considerando a natureza e o alcance das alterações propostas, não existe afetação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, alertando-se para a necessidade do cumprimento da legislação aplicável a eventuais servidões em presença.

### **8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO**

O Relatório disponibilizado apresenta a fundamentação técnica das alterações preconizadas, encontrando-se estruturado por forma a permitir entender os objetivos definidos, a caracterização da área de intervenção e a descrição e fundamentação da proposta de Alteração.

O presente procedimento, como já foi aqui referido, surge da necessidade de introduzir ajustamentos e adaptações ao normativo, destinadas a compatibilizá-lo com as Medidas Preventivas atualmente em vigor.

A proposta apresentada, de âmbito regulamentar (n.ºs 1 e 2 do artigo 101.º e artigo 133.º), sinteticamente consiste na:

- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Alteração da altura máxima da edificação de 12,5 m para 15,0 m, excetuando-se situações devidamente justificadas por razões técnicas;
- Alteração dos critérios a aplicar aos usos excecionados do cumprimento dos parâmetros definidos no n.º 1 do artigo 101.º;
- 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.

Foi apresentado, pela CMC, um quadro comparativo entre a atual redação dos supracitados artigos e a redação proposta, bem como a totalidade do Regulamento, com as alterações em apreço, para eventuais efeitos de republicação.

De modo genérico, as alterações expostas intentam adaptar os critérios urbanísticos às necessidades das intenções e compromissos existentes e fomentar a atração e a fixação de atividades económicas, bem como ir ao encontro do que foi estabelecido pelas Medidas Preventivas aqui citadas. Atentando a que o estabelecimento dos parâmetros urbanísticos a empregar na área do Plano é cometido à entidade responsável pela sua elaboração, que atuará dentro do estrito cumprimento da lei, considera-se nada haver a opor à proposta apresentada, dado que observa as disposições legais e regulamentares aplicáveis em vigor e garante a conformidade com o quadro de instrumentos de gestão territorial com incidência na área de intervenção.



## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, I.P.

### 9. CONCLUSÃO

Face ao exposto conclui-se, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, relativamente à proposta de **3.ª Alteração do 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Coimbra**:

#### 1 - Conformidade com os Programas Territoriais existentes:

- A proposta de Alteração do PDMC encontra-se, genericamente, conforme os Planos e Programas territoriais existentes com incidência na sua área de intervenção.

#### 2 - Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis:

- Deverão ser apresentados os elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas à publicitação através dos meios de comunicação social e no sítio da Internet da Câmara Municipal em cumprimento do n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º;
- Deve ser apresentado o Relatório de fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, em documento autónomo ou como parte integrante do Relatório de Fundamentação, em cumprimento da al. b) do n.º 2 do artigo 107.º do RJGT.

Neste seguimento, emite-se **parecer favorável** à proposta, sujeito ao seu completamento conforme o exposto neste parecer.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente

(Professor Doutor Eduardo Anselmo Castro)

Despacho Delegação de Competências N.º 200/2021

(publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021)